

- na dzień 31.12.2016 roku – 2797,5 m²,
- na dzień 31.12.2017 roku – 2801,5 m²,
- na dzień 31.12.2018 roku – 2504,50 m².

Wyrywkowej kontroli lustracja poddała dwie dzierżawy gruntu:

- umowa dzierżawy gruntu zawarta w dniu 01.09.2017r. pomiędzy lustrowaną Spółdzielnią a Radosławem Sosnowskim, zam. 98-300 Wieluń, Kijak 2; przedmiotem umowy jest dzierżawa gruntu o powierzchni 57m² (działka 253/16 przy ulicy Listopadowej), na którym znajduje się Pawilon handlowy nr 1 będący własnością dzierżawcy; umowa zawarta na czas określony do dnia 31.12.2020r.; skontrolowano fakturę VAT nr 473 z dnia 04.12.2018r. z tytułu powyższej dzierżawy gruntu; kwota zgodna z obowiązującą w chwili wystawienia faktury stawką opłat;
- umowa dzierżawy gruntu zawarta w dniu 01.10.2016r. pomiędzy lustrowaną Spółdzielnią a Centrum Ubezpieczeń Marcin Gołdyn zam. Praszka, ul. Skłodowskiej 5/42; przedmiotem umowy jest dzierżawa gruntu o powierzchni 90m² (działka nr 641) położonej przy ul. Listopadowej; umowa zawarta na czas określony do 31.12.2017r.; przedłużona do 31.12.2018r.; skontrolowano fakturę VAT nr 480 z dnia 04.12.2018r. z tytułu powyższej dzierżawy gruntu; kwota zgodna z obowiązującą w chwili wystawienia faktury stawką opłat;

W wyniku analizy treści umów o dzierżawę terenów oraz wynajmu pomieszczeń Klubu Osiedlowego zawartych na przestrzeni badanego okresu stwierdzono, iż w sposób dostateczny zapewniają one interesy Spółdzielni. Warto rozważyć, aby w umowach doprecyzowywać dane wydzierżawianej działki o jej numer ewidencyjny oraz wskazanie rodzaju prowadzonej działalności; w przypadku wynajmu pomieszczeń warto wskazać konkretne pomieszczenie wraz z jego powierzchnią.

W latach 2016-2018 Spółdzielnia zawierała aneksy do już istniejących umów, zawartych przed lub w trakcie okresu objętego lustracją.

W świetle zaprezentowanych powyżej danych liczbowych oraz ustaleń poczynionych na podstawie badania dokumentacji związanej z realizacją ww. umów w odniesieniu do gospodarczego wykorzystania gruntów lustracja zastrzeżeń nie wnosi.

6.4. Terminowość wnoszenia opłat za użytkowanie lokali oraz windykacja należności

Dane liczbowe o wysokości zaległości użytkowników lokali mieszkalnych oraz użytkowników garaży i dzierżawców terenu w opłatach na koniec poszczególnych lat objętych lustracją, a także strukturę zadłużeń z tego tytułu oraz dane liczbowe dotyczące lokali zalegających z opłatami przedstawiają Tabele 8 i 9 stanowiące odpowiednio **załączniki nr 21 i 22** do protokołu lustracji.

Z danych liczbowych zaprezentowanych w przywołanej Tabeli nr 8 wynika, iż stan zadłużeń od lokali mieszkalnych z tytułu opłat za ich użytkowanie w kwotach bezwzględnych oraz wskaźniki będące ilorazem kwoty zadłużenia w stosunku do rocznego wymiaru opłat od tych lokali w poszczególnych latach objętych badaniem wyniosły:

- 2016 rok – 727.481,22 zł, tj. 7,00% naliczeń,
- 2017 rok – 786.112,70 zł, tj. 7,10% naliczeń,
- 2018 rok – 766.775,93 zł, tj. 6,70% naliczeń,

Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

a więc na koniec 2018 roku, w stosunku do poziomu osiągniętego na koniec 2016 roku, wykazywały tendencję spadkową w wymiarze procentowym, jednak w wymiarze bezwzględnym stan zadłużeń wzrósł o kwotę 39.294,71 zł.

Liczba lokali mieszkalnych zalegających z opłatami za używanie lokali w okresie objętym lustracją ulegała zamianom i wyniosła odpowiednio: na dzień 31.12.2016r. – 245 lokali, 31.12.2017 – 292 lokali, 31.12.2018r. – 232 lokali.

Z analizy porównawczej zaprezentowanych powyżej danych liczbowych oraz danych zawartych w Tabeli nr 8 wynika, iż na przestrzeni lat 2016 – 2018 zadłużenie krótkoterminowe (do 3 miesięcy) zmalało; znaczny spadek zauważa się wśród zadłużeń sześciomiesięcznych; negatywnym wynikiem jest rosnąca kwota zadłużeń w przedziale 6 – 12 miesięcy oraz powyżej jednego roku.

Z przywołanej na wstępie Tabeli nr 9 wynika, że kwoty oraz wskaźniki zadłużeń z tytułu dzierżawy terenu oraz garaży w badanym okresie wynosiły:

2016 rok – 1.797,24 zł tj. 0,9 % wymiaru opłat

2017 rok – 2.649,00 zł tj. 1,30 % wymiaru opłat

2018 rok – 2.658,45 zł tj. 1,30 % wymiaru opłat,

a więc zarówno w wymiarze bezwzględnym, jak też procentowym, wykazywały tendencję wzrostową na koniec 2018 roku w stosunku do poziomu osiągniętego na koniec 2016 roku. Zadłużenia obejmują obecnych dzierżawców terenu.

W badanym okresie liczba osób (podmiotów) zalegających z tytułu dzierżawy terenu czy użytkowania garażu wyniosła w okresie objętym lustracją: w 2016 roku – 15, w 2017 roku – 24, w 2018 roku – 17.

W skali całej Spółdzielni wskaźnik procentowy zadłużeń będący ilorazem sumy zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych do sumy naliczeń od tych lokali w poszczególnych latach wyniósł:

2016 rok – 6,87%

2017 rok – 7,02%

2018 rok – 6,55%

tak więc na koniec 2018 roku wykazywał procentowy spadek w stosunku do poziomu osiągniętego na koniec 2016. Struktura czasowa zaległości przedstawiała się następująco:

Struktura zaległości	Rok 2016		Rok 2017		Rok 2018	
	Kwota zł.	Struktura %	Kwota zł.	Struktura %	Kwota zł.	Struktura %
Lokale mieszkalne						
- do 2 miesięcy	159 198,75	22	230 251,00	29	213 045,13	28
- 3 miesięczne i dłuższe	568 282,47	78	555 861,70	71	553 730,80	72
RAZEM	727 481,22	100	786 112,70	100	766 775,93	100
Garaże, dzierżawa						
- do 1 m-ca	104,30	6	94,18	4	734,05	28
- do 3 m-cy (2 m-ce)	1 560,21	87	2 348,25	87	1 692,68	64
- 3 m-ce i więcej	132,73	7	251,57	9	231,72	8
RAZEM	1 797,24	100	2 694,00	100	2 658,45	100

[Handwritten signatures and initials] 83 | *[Handwritten mark]*

Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

Z tak zaprezentowanych danych widać, iż w zakresie zaległości do dwóch miesięcy z tytułu opłat za lokale mieszkalne na koniec 2018 roku w stosunku do 2016 roku w wymiarze procentowym jak i bezwzględny wzrosły. W grupie zadłużeń 3-miesięcznych i dłuższym (w ujęciu: koniec 2018 roku do końca 2016 roku) z kolei odnotowuje się spadek w wymiarze bezwzględny jak i w wymiarze procentowym.

W zakresie zaległości z tytułu opłat za garaże i dzierżawy (w stosunku na dzień 31.12.2018r. do 31.12.2016r.) widoczne są następujące tendencje: zaległości jedno- i dwumiesięczne wzrastają w ujęciu bezwzględny; podobna tendencja widoczna jest również w zadłużeniach 3 miesięcznych i dłuższych. Należy jednak zwrócić uwagę, iż przychody z tej formy działalności dla Spółdzielni są niewielkie, stąd i wysokość tych należności jest również niewielka i nie wpływa na sytuację ekonomiczno-finansową lustrowanej Spółdzielni.

W świetle okazanych dokumentów ustalono, iż w celu wyegzekwowania zaległości w opłatach podejmowane były przez organy statutowe Spółdzielni oraz jej służby etatowe następujące działania:

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1	Liczba monitów	401	394	449
2	Liczba pozwów skierowanych do sądu	14	9	14
3	Liczba spraw skierowanych do komornika	8	7	11
4	Liczba wydanych wyroków eksmisyjnych z pozwów z lat :	4	4	4
	- poprzednich	3	4	3
	- w danym roku	1	0	1
5	Liczba zrealizowanych eksmisji	0	1	x
6	Liczba KW lokali mieszkalnych obciążonych hipoteką należnościami Spółdzielni	3	3	2
7	Wysokość uzyskanych odszkodowań od gminy za niedostarczenie lokali socjalnych	0,00	0,00	0,00
8	Inne działania windykacyjne:			
	rozmowy z Zarządem	31	61	92
	złożone zobowiązania do spłaty w ratach	19	41	77

1. Działania prewencyjne (monitoring należności) obejmujące:

- informacje o stanie kont opłat przekazywane w indywidualnej korespondencji skierowanej do mieszkańców,
- zamieszczanie na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych informacji o stanie zaległości nieruchomości wraz z informacją o możliwości skorzystania z ustawowego dodatku mieszkaniowego,
- na tablicach informacyjnych przedstawiano możliwości korzystania z dodatku mieszkaniowego od gminy oraz programach pomocowych instytucji społecznych; Spółdzielnia oferowała pomoc w zakresie wypełniania formularzy i spełniania procedur,
- wysyłanie pisemnych monitów z wezwaniami do zapłaty,
- proponowano zamiany na mieszkania mniejsze,
- spotkania z Zarządem Spółdzielni,

2. Windykacja przedsądowa obejmująca kierowanie do osób zalegających z opłatami przedsądowych wezwań do zapłaty oraz zawieranie porozumień (ugód) o ratalnej spłacie zobowiązań wobec Spółdzielni.

3. Windykacja sądowa i egzekucja komornicza mająca na celu odzyskanie należności zasądzonych obejmująca:

- przygotowanie materiałów do sporządzenia pozwów, a po uzyskaniu tytułu wykonawczego monitorowanie przez właściwego pracownika w celu szybkiego uzyskiwania klauzuli wykonalności;
- podejmowanie działań jak w przypadkach windykacji polubownej;
- przekazywanie do egzekucji komorniczej prawomocnych nakazów w ciągu 14 dni od daty ich otrzymania z właściwym ich wnioskowaniem;
- monitorowanie przekazanych do egzekucji spraw, kierowanie pism w tych sprawach;
- obciążanie hipoteki lokalu mieszkalnego należnościami Spółdzielni – hipoteka przymusowa; w przypadku braku księgi wieczystej Spółdzielnia występowała o jej założenie.

W przypadku nie wywiązywania się przez gminę z obowiązków w zakresie dostarczenia lokali socjalnych osobom z wyrokiem eksmisyjnym, wówczas Zarząd występował do władz gminy, w której zlokalizowane są zasoby Spółdzielni, o odszkodowania. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie otrzymała od władz miejskich stosownych odszkodowań. Spółdzielnia nie kierowała na drogę sądową przeciwko gminie Praszka pozwów o odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych.

Zestawienie wyroków eksmisyjnych oraz przeprowadzonych eksmisji w okresie objętym lustracją przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	2016	2017	2018
Bez lokalu socjalnego	0	0	0
Z lokalem socjalnym	4	4	4
Wykonane eksmisje, w tym:		1	
- do lokalu socjalnego	0	1	0

W lustrowanej Spółdzielni w okresie objętym lustracją nie wykonano eksmisji bez lokalu socjalnego lub do pomieszczenia tymczasowego.

6.5. Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości

6.5.1 Oceny prawidłowości unormowań stosunków umownych z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi, w tym z przedsiębiorstwami komunalnymi, dokonano w oparciu o nw. umowy:

1. w zakresie dostaw wody i odprowadzania ścieków:

Zakup wody oraz usługi odprowadzania ścieków odbywa się na podstawie umowy nr 2/2008 z dnia 02.01.2008r. zawartej z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym GOSKOM sp. z o.o. z siedzibą w Praszce; umowa zawarta na czas nieokreślony; załącznik nr 1 stanowi wykaz budynków mieszkalnych i obiektów; w umowie wskazano prawa i obowiązki Dostawcy oraz Odbiorcy.

2. w zakresie dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej

zakup ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz centralnie ciepłej wody dla wszystkich zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce odbywa się na podstawie umowy nr 1/C/2007 z dnia 01.09.2007r. zawartej z Energia Praszka Sp. z o.o. z siedzibą w Praszce (obecnie Duon Praszka Sp. z o.o.). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące. Do umowy dołączono załączniki: nr 1 – Karta obiektów Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce, do których dostarczane jest ciepło; nr 2 – Tabele regulacyjne; nr 3 – Standardy jakościowe obsługi odbiorców ciepła. W dokumentacji związanej z Umową znajdują się:

- korespondencja dotycząca odłączeń budynków od sieci w określonych terminach, co związane jest ze zmianą sposobu/źródła ogrzewania budynków,
- korespondencja dotycząca wprowadzenia nowych taryf.

3. dostarczanie energii elektrycznej

W zakresie dostaw energii elektrycznej do lokali mieszkalnych mieszkańcy zawierają umowy we własnym imieniu, a dostawca medium rozlicza się bezpośrednio z odbiorcami na podstawie odczytów z urządzeń licznikowych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała zawartych kilka umów na dostarczanie energii elektrycznej do pomieszczeń użytkowanych na potrzeby własne oraz na potrzeby części wspólnych nieruchomości (np. oświetlenie klatek schodowych).

Dostawy energii elektrycznej do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce oparte są na podstawie umowy sprzedaży energii elektrycznej z 22.03.2005r. z Enion S.A. z siedzibą w Krakowie (oddział w Częstochowie) – obecnie Tauron Dystrybucja S.A. z siedzibą w Krakowie. Umowa zawarta na czas nieokreślony. W umowie zawarto obowiązki dostawcy i odbiorcy energii, a zmiana taryfy nie wymaga aneksu do umowy.

4. dostawy paliwa gazowego

W zakresie dostaw paliwa gazowego lustrwana Spółdzielnia zawarła umowę kompleksową w zakresie świadczenia usług i dystrybucji i sprzedaży paliwa gazowego nr PA-P/D/2016/054 z dnia 22.12.2016r.; umowa dotyczy dostaw gazu do kotłowni w budynku przy ulicy Mickiewicza 2; umowa zawarta na czas nieokreślony; do umowy zawarto w dniu 04.12.2017r. Aneks nr 1 dotyczący zmiany grupy taryfowej.

W okresie objętym lustracją obowiązywały taryfy nr 10 i 11 dla paliw gazowych zatwierdzone przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki:

- z dnia 14.10.2015r. nr DRG-4212-14(14)/2015/3491/X/KS, obowiąż. od 01.12.2015r.
- z dnia 19.06.2017r. nr DRG.DRG-2.4212.84.2016.AIK, obowiązująca od 01.08.2017r.

5. gospodarka odpadami komunalnymi

W związku ze zmianą systemu gospodarowania odpadami w całym kraju oraz wejściem w życie ustawy z dnia 1 lipca 2013 roku o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, to władze gminy Praszka są odpowiedzialne za realizację zadań z zakresu gospodarki odpadami komunalnymi. W dziale 6.5.3 protokołu przedstawiono funkcjonowanie systemu gospodarowania odpadami w zasobach lustrwanej Spółdzielni.

Na podstawie przedłożonych do badań umów o obsługę techniczno-eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zawartych w okresie objętym prowadzoną lustracją ustalono, że nw. czynności powierzone zostały następującym podmiotom:

w zakresie wycinki oraz redukcji drzew:

- w okresie objętym lustracją Spółdzielnia zlecała usługi w zakresie wycinki, pielęgnacji oraz redukcji drzew w formie zleceń (na podstawie wcześniejszej oferty) firmie PHU ANDREW Andrzej Kuchtyń, 46-243 Bogacica, ul. Konopnickiej 47;

Skontrolowano fakturę VAT nr 62/2018 z dnia 28.12.2018r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych

Skontrolowano fakturę VAT nr 7/2017 z dnia 31.03.2017r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych

w zakresie deratyzacji:

- Umowa z dnia 29.03.2016r. z FHU AGROTOX Waldemar Jelonek, ul. Częstochowska 49, 42-141 Przystajń, której przedmiotem jest deratyzacja w piwnicach we wszystkich budynkach mieszkalnych Spółdzielni; umowa na czas określony roku 2016;
- Umowa z dnia 05.04.2017r. z FHU AGROTOX Waldemar Jelonek, ul. Częstochowska 49, 42-141 Przystajń, której przedmiotem jest deratyzacja w piwnicach we wszystkich budynkach mieszkalnych Spółdzielni; umowa na czas określony roku 2017;
- Umowa z dnia 03.04.2018r. z FHU AGROTOX Waldemar Jelonek, ul. Częstochowska 49, 42-141 Przystajń, której przedmiotem jest deratyzacja w piwnicach we wszystkich budynkach mieszkalnych Spółdzielni, umowa na czas określony roku 2018.

Skontrolowano fakturę nr 599/2018 z dnia 06.04.2018r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych

Skontrolowano fakturę nr 1739/17 z dnia 13.10.2017r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych

w zakresie usług kominiarskich:

- Umowa z dnia 20.10.2016r. z Zakład Usługowy KOM-GAZ Andrzej Konieczny, ul. POW 6, 98-300 Wieluń, której przedmiotem jest wykonanie okresowej kontroli stanu sprawności technicznej i użytkowej kanałów wentylacji grawitacyjnej oraz urządzeń instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym z butli gazowej we wszystkich budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię; umowa na czas określony do 23.12.2016r.

Skontrolowano fakturę nr 104/2016 z dnia 15.12.2016r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych

Skontrolowano fakturę nr 106/2016 z dnia 15.12.2016r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych

- Umowa z 25.09.2017r. z Zakład Usługowy KOM-GAZ Andrzej Konieczny, ul. POW 6, 98-300 Wieluń, której przedmiotem jest wykonanie okresowej kontroli stanu sprawności technicznej i użytkowej kanałów wentylacji grawitacyjnej oraz urządzeń instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym z butli gazowej we wszystkich budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię; umowa na czas określony do 19.12.2017r.
- Umowa z 27.09.2018r. z Zakład Usługowy KOM-GAZ Andrzej Konieczny, ul. POW 6, 98-300 Wieluń, której przedmiotem jest wykonanie okresowej kontroli stanu

sprawności technicznej i użytkowej kanałów wentylacji grawitacyjnej oraz urządzeń instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym z butli gazowej we wszystkich budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię; umowa na czas określony do 21.12.2018r.

Skontrolowano fakturę nr 211/2018 z dnia 29.10.2018r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych.

w zakresie wymiany dotychczasowych podzielników na elektroniczne podzielniki z radiowym systemem odczytu oraz usługę rozliczania kosztów ciepła

- Umowa z dnia 15.04.2008r. Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia sp. z o.o., 02-699 Warszawa, ul. Taborowa 4

Skontrolowano fakturę nr RR 2018/07/00010 z dnia 02.07.2018r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych

Skontrolowano fakturę nr RR 2016/06/00037 z dnia 21.06.2016r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych

w zakresie wymiany i odczytu radiowego wodomierzy:

- umowa z dnia 03.04.2017r. zawarta pomiędzy Spółdzielnią a Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia sp. z o.o., 02-699 Warszawa, ul. Taborowa 4; umowa zawarta na czas nieokreślony; załącznikiem nr 1 jest wykaz nieruchomości ze wskazaniem liczby wodomierzy wody zimnej i ciepłej.

W dniu 24.05.2018r. Strony zawarły umowę powierzenia przetwarzania danych osobowych.

Skontrolowano fakturę nr WOE 2018/01/00023 z dnia 10.01.2018r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych

Skontrolowano fakturę nr WO 2016/08/00021 z dnia 05.08.2016r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych

w zakresie okresowej kontroli stanu sprawności technicznej instalacji elektrycznej i odgromowej

- Umowa z dnia 20.10.2016r. z Elektrogazsystem Tomasz Tełęga, 42-100 Kłobuck, ul. Korczaka 25, której przedmiotem jest okresowa kontrola stanu sprawności technicznej instalacji elektrycznej w 470 lokalach mieszkalnych budynków Spółdzielni; umowa zawarta na czas określony do dnia 23.12.2016r.
- Umowa z dnia 06.11.2017r. z Elektrogazsystem Tomasz Tełęga, 42-100 Kłobuck, ul. Korczaka 25, której przedmiotem jest okresowa kontrola stanu sprawności technicznej instalacji elektrycznej w 426 lokalach mieszkalnych budynków Spółdzielni; umowa zawarta na czas określony do dnia 22.12.2017r.
- Umowa z dnia 02.10.2018r. z Elektrogazsystem Tomasz Tełęga, 42-100 Kłobuck, ul. Korczaka 25, której przedmiotem jest okresowa kontrola stanu sprawności technicznej instalacji elektrycznej w 420 lokalach mieszkalnych budynków Spółdzielni; umowa zawarta na czas określony do dnia 21.12.2018r.
- Umowa nr 5/2018 z dnia 16.10.2018r. z Firmą Usługowo-Handlowo „e-pomiar”, 32-332 Bukowno, Międzygórze 23, której przedmiotem jest kontrola stanu sprawności technicznej instalacji odgromowej we wszystkich budynkach Spółdzielni

Skontrolowano fakturę nr 2018/10/02 z dnia 22.10.2018r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych

h/eg M Halina Jeżyk 88 |
Paweł Kaczmarczyk

w zakresie pogotowia awaryjnego – elektrycznego

- Umowa zlecenia z dnia 8.07.2013r. zawarta pomiędzy lustrowaną Spółdzielnią a Zakładem Produkcyjno-Handlowym PERYS Henryk Włóka, 46-320 Praszka, ul. Kościuszki 34/52, której przedmiotem jest pełnienie pogotowia elektrycznego we wszystkich budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię; umowa aneksowana w dniu 16.03.2016r. na podstawie Aneksu nr 1/2016 w zakresie zmiany stawki wynagrodzenia; umowa zawarta na czas nieokreślony;

Skontrolowano fakturę VAT nr 43/F/2017/H z dnia 31.10.2017r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych

Skontrolowano fakturę VAT nr 18/F/2018/H z dnia 28.02.2018r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych

- Umowa zlecenia z dnia 01.06.2018r. zawarta pomiędzy lustrowaną Spółdzielnią a Zakładem Produkcyjno-Handlowym PERYS Henryk Włóka, 46-320 Praszka, ul. Kościuszki 34/52, której przedmiotem jest pełnienie pogotowia elektrycznego we wszystkich budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię; umowa zawarta na czas określony do 31.08.2018r.;
- Umowa zlecenia z dnia 31.08.2018r. zawarta pomiędzy lustrowaną Spółdzielnią a Zakładem Produkcyjno-Handlowym PERYS Henryk Włóka, 46-320 Praszka, ul. Kościuszki 34/52, której przedmiotem jest pełnienie pogotowia elektrycznego we wszystkich budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię; umowa zawarta na czas określony do dnia 31.12.2018r.

w zakresie bieżącego utrzymania sieci internetowej

- Umowa zlecenia z dnia 11.06.2006r. zawarta pomiędzy lustrowaną Spółdzielnią a FOX s.c. D. Szczuka, P. Szmit, do której w dniu 07.01.2009r. zawarto aneks nr 1/2009 z którego wynika, że postanowienia umowy wiążą FOX Damian Szczuka, 46-320 Praszka, ul. Powstańców Sl. 33c, której przedmiotem jest usuwanie usterek w sieci internetu wg indywidualnych zgłoszeń, administrowanie siecią internetu, podłączenie internetu do lokali mieszkalnych; umowa zawarta na czas nieokreślony; w okresie objętym lustracją zawarto Aneks nr 1/2018 dotyczący wprowadzenia „Klauzuli powierzenia danych”.

Skontrolowano fakturę nr 00020/2017 z dnia 24.04.2017r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych

Skontrolowano fakturę nr 00058/2016 z dnia 23.11.2016r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych

Skontrolowano fakturę nr 00027/2017 z dnia 24.05.2017r.; wynagrodzenie zgodne z umową; na fakturze podpisy osób uprawnionych

6.5.2. Przeprowadzona analiza treści przywołanych umów daje podstawę do przyjęcia następujących ustaleń:

- we wszystkich przedłożonych do badania umowach jasno określono przedmiot usługi (dostawy) oraz wysokość stawek opłat za ich świadczenie,

Handwritten signatures and initials:
H/ez W, c.k.w., p.w. 891

Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

- umowy precyzują obowiązki, zarówno po stronie jednostek komunalnych jak i innych podmiotów gospodarczych, a także Spółdzielni w zakresie dostawy poszczególnych mediów i usług,
- w umowach sprecyzowano sposób i zakres korzystania z nieruchomości wspólnej przez podmioty świadczące usługi na rzecz Spółdzielni,
- z umownych zapisów wynika, że w sposób czytelny zostały określone granice odpowiedzialności eksploatacyjnej w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym urządzeń infrastruktury technicznej,
- z postanowień przedłożonych do badań umów obowiązujących między Spółdzielnią a podmiotami będącymi na ich podstawie dostawcami mediów i usług wynika iż w sposób dostateczny zapewniają ochronę interesów Spółdzielni w zakresie zapewnienia należytej jakości i ciągłości dostaw,
- w badanym okresie zmiany stawek opłat za usługi i dostawy oraz zmiany innych umownych postanowień wprowadzane były w trybie zgodnym z postanowieniami zawartych umów,
- określono sposób dokonywania rozliczeń finansowych za świadczone usługi, w tym zawarto zapisy dotyczące bonifikat i upustów cenowych, naliczania kar umownych za nieterminowe bądź złe jakościowo świadczone usługi.

Ponadto z poczynionych ustaleń wynika, że do rozliczeń z poszczególnymi wykonawcami przyjmowano stawki wynikające z zawartych umów, zaś kontrola faktur w aspekcie formalnym i merytorycznym, dokonana była przez uprawnione do tego osoby, co zostało potwierdzone złożonymi podpisami. Integralne elementy ww. umów stanowią między innymi wykazy nieruchomości oraz ich powierzchnie i szczegółowe zakresy czynności dla poszczególnych rodzajów robót. Lustracja w powyższym przedmiotowo zakresie uwag i zastrzeżeń nie wnosi.

6.5.3. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszcze posiada 21 stanowisk, w których gromadzone są odpady komunalne. Wszystkie te stanowiska wyposażone są w pojemniki na odpady zmieszane oraz pojemniki do zbiórki selektywnej (papier, szkło, tworzywa sztuczne).

Spółdzielnia posiada 12 nieruchomości zamieszkałych (budynki wielorodzinne). Opłaty za odpady komunalne w latach od 01.01.2016r. do 31.03.2018r. naliczane były od średniego m³ zużytej wody ciepłej i zimnej za poprzedni rok. Od 01.04.2018r. nastąpiła zmiana opłat wprowadzono opłatę od ilości osób zamieszkałych w gospodarstwie domowym.

W celu określenia ilości osób, każdy z mieszkańców złożył stosowne oświadczenie o ilości osób zamieszkałych, na podstawie których sporządzona została deklaracja o wysokości opłaty. Na podstawie oświadczeń Spółdzielnia składa do Urzędu Miasta i Gminy w Praszcze comiesięczne deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Spółdzielnia Mieszkaniowa jako zarządca zadeklarowała selektywną zbiórkę odpadów. W związku ze zmieniającymi się ilościami osób (zakup mieszkania, śmierć, narodziny), co miesiąc składane są korekty deklaracji stanowiących o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Spółdzielnia posiada również trzy nieruchomości jako lokale, w których prowadzi swą działalność (budynek administracyjny, klub osiedlowy, baza remontowo-konserwacyjna). Dla



tych nieruchomości Spółdzielnia składa comiesięczną deklarację zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Praszce.

W okresie od 01.01.2016r. do 31.03.2018r. obowiązywała uchwała nr 45/VI/2015 RM w Praszce z dnia 23 kwietnia 2015r., według której miesięczna opłata wynosiła 19 zł od punktu za pojemnik. W okresie od 01.04.2018r. nastąpiła zmiana opłaty i obecnie wynosi 26,00 zł za pojemnik (Uchwała RM nr 271/XXXIV/2018 z dnia 08.03.2018r.)

6.5.4. Lustrowana Spółdzielnia w 2007 roku uregulowała sprawy związane ze służebnością przesyłu dla gestorów sieci zawierając w formie aktów notarialnych umowy (oświadczenia) o ustanowieniu użytkowania. Służebności ustalono dla: Energia Praszka Sp. z o.o. z siedzibą w Praszce (energia ciepła), PPU GOSKOM Sp. z o.o. z siedzibą w Praszce (woda), ENION Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie (energia elektryczna), EKO-REGION sp. z o.o. z siedzibą w Bełchatowie (odpady), K&K Sp. z o.o. z siedzibą w Krzywopłotach (gaz).

7. Zaspakajanie potrzeb technicznych nieruchomości

7.1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejności ich zaspakajania

7.1.1. Badana Spółdzielnia realizuje nadzór techniczny nad nieruchomościami we własnym zakresie - zadania te powierzone zostały służbom etatowym, oraz przy pomocy podmiotów zewnętrznych. Nadzór nad realizacją tych zadań pełni Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, a w jego pionie znajdują się:

- Stanowisko ds. technicznych,
- Stanowisko ds. gospodarki materiałowej i fakturowania,
- Mistrz zespołu konserwatorów,
- Konserwatorzy (7 osób).

Obowiązki poszczególnych stanowisk wraz z zapisem o obowiązkach z zakresu zaopatrzenia i transportu znajdują się w Regulaminie Organizacyjnym lustrowanej Spółdzielni, należą do nich m.in.:

1. prowadzenie transportu własnego lub organizowanie zewnętrznych usług transportowych na potrzeby komórek spółdzielni,
2. przygotowywanie projektów budowlanych i kosztorysów,
3. dokonywanie odbiorów częściowych robót oraz udział przy odbiorach końcowych,
4. analizowanie kosztów budowy i sprawdzanie faktur
5. przyjmowanie do eksploatacji budynków i urządzeń terenowych zrealizowanych w ramach inwestycji prowadzonych przez spółdzielnię,
6. zapewnienie nadzoru inwestorskiego,
7. Prowadzenie magazynu narzędzi i materiałów na bieżące potrzeby konserwacyjne i naprawcze,
8. realizowanie prac przyjętych z planu remontów do wykonania przez zespół konserwatorów,

Łącznie, różnego rodzaju kwalifikacje i uprawnienia w zakresie technicznego utrzymania nieruchomości, posiada 5 pracowników. Wykaz tych kwalifikacji na poszczególnych stanowiskach pracy stanowi **załącznik nr 23** do protokołu lustracji.



Zestawienie uprawnień podmiotów zewnętrznych wykonujących prace z zakresu bieżącego utrzymania techniczno-eksploatacyjnego:

- Uprawnienia Mistrza Kominiarskiego – legitymacja mistrzowska nr 0001869 wydana przez Izbę Rzemieślniczą w Kaliszu – Andrzej Konieczny
Uprawnienia dozoru - D3/671/0678/17
Uprawnienia eksploatacyjne – E3/671//0677/17
- Tomasz Telega – w zakresie elektryki
Uprawnienia eksploatacyjne EG-1/269/176/28/2017
Uprawnienia dozoru DG-1/269/177/28/2017

Kwalifikacje pracowników oraz skorzystanie z zewnętrznych podmiotów przy ww. pracach daje podstawy do stwierdzenia, iż Spółdzielnia posiada wystarczający potencjał dla zapewnienia pełnego nadzoru nad zasobami mieszkaniowymi.

7.1.2./7.1.3. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 07.07.1994 roku Prawo budowlane z późniejszymi zmianami, Spółdzielnia, jako właściciel i zarządca nieruchomości ma obowiązek poddawania obiektów budowlanych okresowym kontrolom technicznym w zakresie określonym w art. 62 ust.1 i 2 tej ustawy, tj.:

- określenie stopnia zużycia poszczególnych elementów budynku,
- określenie potrzeb w zakresie poprawy stanu bezpieczeństwa, napraw głównych, bieżących oraz konserwacji budynku,
- wyeliminowanie nieprawidłowości związanych z bezpieczeństwem użytkowników lokali, warunkami ochrony środowiska, warunkami racjonalnego użytkowania nośników energii oraz wody, warunkami użytkowania lokali i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców.

Przepisy te ustalają także obowiązek prowadzenia dla każdego budynku książki obiektu budowlanego w sposób określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 roku w sprawie książki obiektu budowlanego. Książka obiektu budowlanego powinna zawierać aktualne wpisy dotyczące wszystkich czynności technicznych wykonanych w danym obiekcie, w tym kontroli, przeglądów ekspertyz technicznych, projektów technicznych, remontów i modernizacji, a protokoły z tych czynności oraz dokumentacja powykonawcza powinny być skompletowane z książką (art. 64 Prawa budowlanego).

Prawidłowość postępowania służb technicznych Spółdzielni w powyższym zakresie zbadano metodą selektywną poprzez zbadanie książek obiektów budowlanych wraz z towarzyszącą im dokumentacją dziesięciu budynków mieszkalnych zlokalizowanych w Praszcze przy ulicach: Kopernika 10A, Mickiewicza 4, Listopadowa 20, Fabryczna 5, Kościuszki 42, Skłodowskiej 5, Styczniowa 14, Obrońców Pokoju 1, Kopernika 10G, Kościuszki 27.

Prowadzone Książki Obiektów Budowlanych zawierały aktualne bieżące wpisy, a w szczególności:

- podstawowe dane identyfikujące obiekt,
- dane ogóle o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji w tym dokumentacji technicznej przy zakładaniu książki,
- plan sytuacyjny obiektu z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do

odcienia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła,

- wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności obiektu (art. 62 ust. 1 pkt 1 Ustawy – przeglądy roczne),
- wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności obiektu (art. 62 ust. 1 pkt 2 Ustawy – przeglądy pięcioletnie).

Książki obiektów budowlanych są przechowywane w siedzibie Spółdzielni. Skontrolowane książki mają format A-4 są wykonane w sposób trwale zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie funkcjonowania obiektu. Mają ponumerowane strony i są zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą.

Wpisy do książki są dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu. Każdy wpis do książki zawiera dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określa ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła a także cechują się jednoznacznością i zwięzłością.

Skontrolowane książki obiektów budowlanych prowadzone były stosownie do przepisów art. 64 Prawa budowlanego wg wzoru określonego w rozporządzeniu MSWiA z dnia 19.10.1998 roku w sprawie książki obiektu budowlanego. Wszystkie okazane zespołowi lustrującemu książki obiektów budowlanych stanowiły TOM II. Po wypełnieniu tomów tych książek, należy je prowadzić wg wzoru określonego rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2003 roku (Dz.U. nr 120 poz. 1134).

Na podstawie powyższych ustaleń stwierdza się:

- dla wszystkich wybranych losowo obiektów Spółdzielnia posiadała założone książki obiektu budowlanego z dołączoną do nich dokumentacją z wykonanych czynności technicznych, prowadzone według wzoru określonego w rozporządzeniu MSWiA z dnia 19.10.1998 roku w sprawie książki obiektu budowlanego.
- książki były prowadzone przez uprawnione do tych czynności osoby i zawierają aktualne wpisy dotyczące wykonanych przeglądów i remontów,
- z treści załączonej do książek obiektu budowlanego dokumentacji wynika, że Spółdzielnia stosownie do przywołanych wyżej przepisów ustawowych wykonywała obowiązkowe przeglądy techniczne wymagane do wykonania co najmniej raz na rok i co najmniej raz na 5 lat, a w tym: obowiązkowe kontrole roczne stanu technicznego elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, obowiązkowe kontrole roczne instalacji gazowych, obowiązkowe kontrole roczne stanu technicznego przewodów kominowych, obowiązkowe kontrole do wykonania co najmniej raz na pięć lat stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania oraz estetyki budynku i jego otoczenia obejmujące wszystkie elementy budynku, obowiązkowe kontrole co najmniej raz na 5 lat instalacji odgromowej, obowiązkowe kontrole co najmniej raz na 5 lat instalacji elektrycznej.
- zakres przeprowadzonych kontroli i sposób sporządzenia protokołów z tych przeglądów odpowiadał wymogom rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

z dnia 16.08.1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych – (Dz.U. 1999 nr 74, poz. 846).

- Spółdzielnia nie dotychczas obowiązek wykonywania przeglądów 2 razy w roku, jako, że nie posiada ona obiektów o powierzchni zabudowy ponad 2.000 m².

Powyższe ustalenia wskazują, iż Spółdzielnia wykonuje czynności nadzoru technicznego nad nieruchomościami, a także prowadzi dokumentację tych czynności w sposób zgodny z przywołanymi wyżej przepisami. Kompleksowe zestawienie wszystkich wymaganych przepisami przeglądów technicznych w poszczególnych nieruchomościach stanowi **załącznik nr 24**.

Przeglądy jesienne wykonywane były przez służby techniczne Spółdzielni: inspektora ds. technicznych, celem ustalenia potrzeb remontowych niezbędnych do uwzględnienia w opracowywanych planach remontów. Należy zauważyć, iż w przygotowywaniu propozycji planu remontów były uwzględniane również wnioski i uwagi wnoszone przez mieszkańców oraz członków Rady Nadzorczej Spółdzielni.

7.1.4. Podstawą sporządzania planów remontowych były protokoły z kontroli okresowych nieruchomości. Spółdzielnia posiada również bilans potrzeb technicznych nieruchomości, które mają zostać zrealizowane w czasie przyszłym. Jest to dokument wewnętrzny, mający charakter roboczy, nie zatwierdzony przez jakikolwiek organ Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenie lustrowanej Spółdzielni podejmowały również uchwały, w których wskazywano kierunki działań remontowych Spółdzielni:

- uchwała nr 5/2016 z dn. 6-8.06.2016r. w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz oświatowo-kulturalnej na 2016 rok.
- uchwała nr 6/2017 z dn. 6-8.06.2017r. w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz oświatowo-kulturalnej na 2017 rok.
- uchwała nr 5/2018 z dn. 4-6.06.2018r. w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz oświatowo-kulturalnej na 2018 rok.

Na podstawie sprawozdań z realizacji planów remontowych oraz treści ww. uchwał lustracja stwierdza, iż działania Zarządu Spółdzielni były zgodne z kierunkami rozwoju Spółdzielni zatwierdzonymi przez Walne Zgromadzenie.

7.1.5. Opracowane projekty planów remontów były konsultowane przez Zarząd. Następnie Zarząd wnioskował do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie uchwałą Planu remontów, które następnie zostały zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni:

- uchwała nr 13/2016 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 20.04.2016r. w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2016r.,
- uchwała nr 28/2016 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 28.12.2016r. w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2017r.,
- uchwała nr 3/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 05.03.2018r. w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2018r.

Zarząd Spółdzielni rokrocznie przedkładał Radzie Nadzorczej „Informację z wykorzystania funduszu remontowego”, która zawierała m.in.: zbiorcze rozliczenie finansowe, wykaz zleconych usług wykonanych przez podmioty obce (z uwzględnieniem kwot i nieruchomości), rzeczowo-finansową informację z procesu budowy kotłowni, informację o realizacji zadań z zakresu remontów instalacji domofonowej oraz instalacji AZART.

[Handwritten signatures and initials] 94 |

Remonty i modernizacje nieruchomości budynkowych realizowano ze środków zgromadzonych na funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w ramach przygotowanego planu dla poszczególnych nieruchomości budynkowych. Wysokość odpisu na ten fundusz zróżnicowana była w zależności od potrzeb remontowo - modernizacyjnych nieruchomości, ustalonych na podstawie okresowych przeglądów technicznych.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza, na podstawie §58 ust. Statutu Spółdzielni oraz zgodnie z zapisami art. 46 ustawy Prawo spółdzielcze, podjęła dwie uchwały dotyczące zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy:

- uchwała nr 13/2017 z dnia 10.05.2017r. w sprawie ustalenia zaliczki na opłatę eksploatacyjną oraz odpisu na fundusz remontowych nieruchomości,
- uchwała nr 12/2018 z dnia 02.07.2018r. w sprawie ustalenia zaliczki na opłatę eksploatacyjną oraz odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.

Rzeczowo – finansowe plany remontów w części dotyczącej wykorzystania funduszu remontowego sporządzane były w szczegółowym podziale na rodzaje robót remontowych oraz na poszczególne nieruchomości.

7.2. Finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości

7.2.1. Lustracja stwierdza, iż w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce przestrzegane były zasady art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące zasad tworzenia funduszu remontowego oraz art. 4 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych badana Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, którego podstawowym źródłem zasilania są odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od lokali mieszkalnych według stawek uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

Stosownie także do przepisów art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w Zakładowym Planie Kont wyodrębniono w ewidencji analitycznej przychody i wydatki funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości. Ewidencja ta uwzględnia wpływy danej nieruchomości z odpisów od lokali oraz wydatki poniesione na zaspokojenie potrzeb remontowych tej nieruchomości.

Obciążenie poszczególnych lokali kosztami remontów ustalane było na podstawie planowanych rocznych kosztów remontów w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową (1 m²), zaś wysokość obciążeń kosztami remontów ustalała Rada Nadzorcza Spółdzielni, powyższe zostało określone w Regulaminie gospodarki finansowej (§20 ust. 3).

W badanym okresie odpisy na fundusz remontowy naliczone zostały zgodnie z planami finansowo-gospodarczymi, uchwalonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Stawki odpisu na fundusz remontowy przedstawiono w tabeli w dziale 6.2.3. niniejszego protokołu.

Zestawienie sald funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości na koniec okresów objętych badaniem stanowi załącznik nr 25 do protokołu lustracji. Ujemny wynik na funduszu remontowym w 2016 roku wystąpił w 4 nieruchomościach, w 2017 roku – w 6 nieruchomościach, a w 2018 roku – w 4 nieruchomościach.

7.2.2. W badanym okresie źródłami finansowymi funduszu remontowego były:

- odpisy naliczone od lokali mieszkalnych,
- odpisy naliczone AZART,
- odpisy naliczone domofon,
- wpłaty z utrzymania nieruchomości wspólnej,
- odszkodowania,
- wpłaty na wykonanie balkonów.
- wpłaty na budowę indywidualnych kotłowni Nieruchomość nr 28,
- wpłaty na budowę indywidualnych kotłowni przyblokowych.

Odpis na fundusze remontowe w okresie objętym lustracją wyniósł w łącznej kwocie 6.230.086,92 zł

Potrzeby remontowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze w okresie objętym lustracją w wyniku dokonanych przeglądów zasobów mieszkaniowych określono na kwotę ponad 4.235.939 zł. Wydatkowano w tym okresie kwotę 5.307.314,40 zł, tj. ponad 125% potrzeb remontowych, z czego kwotę 1.086.726,04 zł na budowę kotłowni przyblokowych. W lustrwanej Spółdzielni prowadzona była analityka kształtowania się funduszu remontowego w rozbiciu na poszczególne nieruchomości. Tabela nr 10 „Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych” przedstawiająca szczegóły w zakresie wielkości i źródeł finansowania funduszu remontowego stanowi **załącznik nr 26** do protokołu lustracji.

7.2.2.a) W normach wewnętrznych przyjęto zasadę samowystarczalności finansowania funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, jednakże w uzasadnionych przypadkach określonych w planach finansowo-gospodarczych zrównoważenie funduszu remontowego bilansuje się w poszczególnych nieruchomościach w okresie dłuższym (pięcioletnim).

7.2.2.b) W lustrwanej Spółdzielni występują zróżnicowane odpisy funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach stosownie do ustalonych potrzeb.

7.2.2.c) W okresie objętym lustracją zasadnicze plany Planu Remontowego były realizowane, a poniesione nakłady nie przekraczały środków finansowych przewidzianych na ten cel. Saldo funduszu remontowego na koniec każdego z lat objętych lustracją zamykało się saldem dodatnim.

	2016	2017	2018
Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.	(+) 216.776,30	(+) 346.104,56	(+) 821.025,84

7.2.2.d) Podjęte decyzje w zakresie wielkości i zakresu rzeczowego poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na zaspokojenie potrzeb technicznych jej zasobów oraz rozkład środków finansowych na poszczególne nieruchomości lustracja określa jako zgodne z przyjętymi przez Spółdzielnię zasadami oraz ustaleniami planów remontów.

7.2.2.e) Lustrowana Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie zaciągała żadnych kredytów związanych z potrzebami remontowymi.

7.2.2.f) W latach 2016-2018 Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszcze nie otrzymała dotacji budżetowych na pokrycie części kosztów technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych.

[Handwritten signatures and date] 06

W zakresie opracowania programu działań energooszczędnych w zasobach mieszkaniowych lustrowanej Spółdzielni za lata 2016-2018 nie wykazano, że został on w tym okresie w Spółdzielni opracowany. Jednakże w ramach planu remontów oraz w wyniku działań modernizacyjnych Spółdzielnia rokrocznie ponosiła nakłady na tego rodzaju działania:

- w 2016 roku Spółdzielnia wykonała ocieplenie dwóch ścian szczytowych w bloku przy ul. Kopernika 10G;
- w 2017 roku ocieplono dwie ściany szczytowe w blokach przy ulicy Listopadowej 22 i 24 oraz po jednej ścianie w nieruchomościach przy ul. Kościuszki 134 i Styczniowej 12. Docieplono również dylatację między segmentami w budynku przy ul. Obrońców Pokoju 1.
- w 2018 roku lustrowana Spółdzielnia ociepiła dwie ściany szczytowe w bloku przy ul. Fabrycznej 5 oraz jedną ścianę w nieruchomości przy ul. Kościuszki 17.

Obecnie Spółdzielnia jest trakcie procesu budowy gazowych kotłowni przyblokowych wraz z modernizacją węzłów cieplnych (w 2017 roku oddano do użytku pierwszą indywidualną kotłownię przy ul. Mickiewicza 2).

Ponadto Spółdzielnia dokonuje wbudowania stolarki aluminiowej zewnętrznej dla klatek schodowych czy remontu ganków z wbudowaniem drugich drzwi zewnętrznych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszcze za realizację przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej, za które można uzyskać świadectwa efektywności energetycznej (tzw. białe certyfikaty), składała stosowne wnioski do Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki otrzymując stosowne świadectwa, a następnie sprzedając je na Towarowej Giełdzie Energii S.A. uzyskując dodatkowe przychody. Więcej o przychodach ze sprzedaży świadectw efektywności energetycznej zawarto w dziale 8.2.3. niniejszego protokołu.

7.2.2.g) Prace o charakterze konserwacyjnym w lustrowanej Spółdzielni finansowane były w ramach opłat eksploatacyjnych, które były zróżnicowane na poszczególnych nieruchomościach. Przyjęty sposób finansowania prac o charakterze konserwacyjnym jest zgodny z unormowaniami wewnętrznymi Spółdzielni. Spółdzielnia w badanym okresie zatrudniała pracowników wykonujących bieżące konserwacje i naprawy. Prace konieczne dla zachowania prawidłowej technicznej substancji zasobów mieszkaniowych wykonywane są przez obcych wykonawców oraz siłami własnymi (patrz rozdział 6.5 protokołu lustracji).

Siłami własnymi Spółdzielnia zrealizowała prace o charakterze konserwacyjnymi o wartości:

- w 2016 roku - 598.559,08 zł,
- w 2017 roku - 599.998,47 zł,
- w 2018 roku - 509.903,84 zł.

7.2.2.h) Rozgraniczenie obowiązków remontowych Spółdzielni i użytkowników lokali zostało uregulowane przepisami §151 Statutu Spółdzielni.

7.3. Wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości

7.3.1. Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były wykonywane przez wykonawców obcych na podstawie zawieranych z nimi umów o roboty remontowe (szczegółowy wykaz zrealizowanych prac przez podmioty zewnętrzne w okresie objętym

lustracja stanowi **załącznik nr 27** do protokołu), ale również we własnym zakresie z wykorzystaniem pracowników własnych – zespół konserwatorów.

W zakresie wyboru wykonawców obcych stosowano wewnętrzne unormowania prawne (więcej w części 7.3.2. protokołu lustracji).

Udział wykonawstwa własnego i obcego w remontach przedstawia poniższe zestawienie:

2016 rok	Kwota zł	%
Nakłady ogółem	1 149 912,70	100,00
Konserwatorzy	505 772,53	43,98
Wykonawstwo obce	644 140,17	56,02
2017 rok		
Nakłady ogółem	1 943 012,95	100,00
Konserwatorzy	761 089,81	39,17
Wykonawstwo obce	1 181 923,14	60,83
2018 rok		
Nakłady ogółem	2 214 388,75	100,00
Konserwatorzy	459 618,53	20,76
Wykonawstwo obce	1 754 770,22	79,24

7.3.2. Zasady postępowania przy wyborze obcych wykonawców

W Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce obowiązuje Regulamin zasad zamawiania i usług u obcych wykonawców na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce uchwalony przez Radę Nadzorczą na podstawie uchwały nr 39/2010 z dnia 15.09.2010r. W okresie objętym lustracją Regulamin nie był zmieniany. Zapisy obowiązującego Regulaminu zawierają następujące formy wyboru najkorzystniejszej oferty (§2):

- przetarg nieograniczony,
- konkurs ofert,
- zamówienie z wolnej ręki.

Decyzja ostateczna o formie wyboru ustalenia najkorzystniejszej oferty jest w kompetencji Zarządu Spółdzielni (§12 ust.3). W §§3-5 ww. Regulaminu zawarto szczegółowy opis wszystkich trybów udzielenia zamówienia. W §7 jest zapis, że ogłoszenie o udzielenie zamówienia powinno być ogłoszone na: tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie telegazety TV-Azart Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Z kolei §9 niniejszego Regulaminu odnosi się do zawartości SIWZ, a w kolejnych paragrafach zawarto opis postępowania przetargowego. Komisja przetargowa składa się co najmniej z trzech osób. W §14 określono obowiązki Komisji Przetargowej po zakończeniu postępowania.

W 2016 roku ogłoszono 20 przetargów, w 2017 – 19, w 2018 roku rozstrzygnięto 10 postępowań. Wszystkie w trybie przetargu nieograniczonego. Celem stwierdzenia, czy unormowania zawarte w Regulaminie są praktycznie stosowane, lustracja dokonała wrywkowej kontroli piętnastu postępowań przetargowych. Zbiorcze zestawienie dotyczące skontrolowanych postępowań przetargowych na wyłonienie wykonawców robót remontowych w okresie objętym lustracją przedstawia **załącznik nr 28** do protokołu.

W zakresie obowiązujących przepisów dotyczących wyboru wykonawców obcych robót remontowych oraz sposobu ich wyboru lustracja uwag nie wnosi.

7.3.3. Zawarte umowy na roboty remontowe oraz ich realizacja pod kątem zabezpieczenia interesów Spółdzielni

Badaniu poddano niektóre umowy o roboty remontowe zawarte z wykonawcami obcymi, wraz z towarzyszącą im dokumentacją, celem sprawdzenia:

- właściwego zabezpieczenia interesu Spółdzielni w treści zawartych umów,
- właściwego nadzoru nad zleconymi na zewnątrz robotami,
- właściwego egzekwowania obowiązków od wykonawców wynikających z zawartych umów,
- zgodności wypłaconych wynagrodzeń z wysokością przyjętą w umowach.

Wyrzykowej kontroli poddano umowy:

- zawarta w dniu 20.06.2016r. nr 5/T/2016 z Zakładem Remontowo-Budowlanym Mieczysław Domański, 46-320 Praszka, ul. Mickiewicza 56, której przedmiotem był remont 45 sztuk balkonów w nieruchomości Obrońców Pokoju 1, segment 1,
- zawarta w dniu 20.06.2016r. nr 9/T/2016 z Usługi elektroinstalacyjne Zygmunt Nazarkiewicz, 46-200 Kluczbork, ul. Rynek 24/3, której przedmiotem był remont instalacji elektrycznej w nieruchomości przy ulicy Mickiewicza 10,
- zawarta w dniu 26.10.2016r. nr 15/T/2016 z Firmą Remontowo-Budowlaną Henryk Gmur, 46-320 Praszka, ul. Kościuszki 42/110, której przedmiotem była rozbudowa parkingu dla pojazdów samochodowych przy nieruchomości przy ulicy Kopernika 10G,
- zawarta w dniu 29.05.2017r. nr 14/T/2017 z Zakładem Usługowym Drogownictwa Tadeusz Garyga, 46-320 Praszka, ul. Bratków 6, której przedmiotem była rozbudowa parkingów dla pojazdów osobowych przy nieruchomościach przy ulicach Fabryczna 3 oraz Kościuszki 36,
- zawarta w dniu 10.05.2017r. nr 5/T/2017 z firmą SOGER Zakład Remontowo-Budowlany Andrzej Sog, 46-300 Olesno, ul. Kilińskiego 10, której przedmiotem było docieplenie ścian szczytowych budynków przy ulicy Listopadowej 22,24, Kościuszki 34, Styczniowej 12,
- zawarta w dniu 10.05.2017r. nr 4/T/2017 z firmą Remontowo-Budowlaną Henryk Gmur, 46-320 Praszka, ul. Kościuszki 42/10, której przedmiotem był remont ciągu pieszo-jezdnego przy nieruchomości przy ul. Mickiewicza 26,
- zawarta w dniu 14.05.2018r. nr 2/T/2018 z Zakładem Remontowo-Budowlanym Mieczysław Domański, 46-320 Praszka, ul. Mickiewicza 56, której przedmiotem był remont 35 balkonów przy ul. Listopadowej 15,
- zawarta w dniu 16.10.2018r. nr 5/2018 z Firmą Usługowo-Handlową „e-pomiar”, 32-332 Bukowno, Międzygórze 23, której przedmiotem było badanie instalacji odgromowej budynków zarządzanych przez Spółdzielnię,
- zawarta w dniu 14.05.2018r. nr 1/T/2018 z Firmą Remontowo-Budowlaną Wiktor Poloczek, 46-213 Łowkowice, ul. Okrężna 10, której przedmiotem była wymiana ocieplenia ścian szczytowych budynków przy ulicy Kościuszki 36 oraz Fabrycznej 5,
- zawarta w dniu 10.05.2017r. nr 2/T/2017 z Firmą Handlowo-Usługowo-Produkcyjną FENCON Aleksandra Ronczy, 48-304 Nysa, ul. Mariacka 1c/1, której przedmiotem była dostawa i montaż drzwi w gankach w nieruchomościach przy ulicy Fabrycznej 9, Kościuszki



27, Kościuszki 36, Listopadowej 20, Listopadowej 22, Listopadowej 24.

Szczegółowy dowód z badania warunków umów o wykonanie robót remontowych i sposobu ich realizacji zawartych przez lustrowaną Spółdzielnię stanowi **załącznik nr 29** do protokołu.

W załączniku tym wskazano m.in.:

- adres nieruchomości wraz z zakresem prac,
- sposób wyłonienia wykonawcy,
- zagadnienia związane z umową (termin realizacji, wynagrodzenie, rodzaj zabezpieczeń),
- zagadnienia związane z realizacją i rozliczeniem umowy (zgłoszenie gotowości do odbioru, protokół odbioru, dane dotyczące faktury, kwoty oraz zapłaty),
- ewentualne kary za zwłokę.

Badanie umów i dołączonej do nich dokumentacji przetargowej, realizacyjnej i rozliczeniowej daje podstawę do następujących ustaleń:

- a) Zawarte z wybranymi wykonawcami umowy o roboty remontowe zostały sporządzone w formie pisemnej i zawierały przedmiotowo istotne warunki, w tym szczególnie sprecyzowany zakres umowny, terminy rozpoczęcia i zakończenia wykonania przedmiotu umowy, wysokość wynagrodzenia; umowy spełniają warunki określone w kodeksie cywilnym dla robót o roboty budowlane,
- b) W umowach przyjęto warunki zabezpieczające interes Spółdzielni poprzez: udzielenie gwarancji na wykonane roboty, zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie zabezpieczenia finansowego, usunięcie na koszt wykonawcy ewentualnych wad, zastrzeżenie prawa zamawiającego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego z tytułu poniesionych strat spowodowanych wadami, kary umowne za zwłokę i odstąpienie od umowy, prawo potrącania kar umownych z wynagrodzenia wykonawcy, obowiązek stosowania materiałów przewidzianych w projektach lub zamienników posiadających atesty i aprobaty techniczne,
- c) Treść badanych dokumentów wskazuje, iż nadzór nad robotami prowadzony był przez osobę (podmiot) legitymującą się stosownymi uprawnieniami budowlanymi,
- d) Terminy wykonania przedmiotu umów były dotrzymane; jeśli wystąpiły przesunięcia w realizacji umów było to odpowiednio uzasadnione i poparte protokołem konieczności, a następnie zawierano stosowne aneksy w formie pisemnej,
- e) Wypłacone wykonawcy wynagrodzenia były zgodne z umownie przyjętymi; w przypadku robót dodatkowych wynikłych w trakcie realizacji zadania zawierano stosowne aneksy; z kolei w przypadku niewykonania wszystkich prac objętych umową przez Wykonawcę Spółdzielnia dokonywała stosownych korekt pomniejszających wynagrodzenie.

7.3.4. Wykonawstwo własne realizowane przez służby Spółdzielni

Podział robót remontowych wykonywanych siłami własnymi i obcymi dokonywany jest na etapie przygotowania planu rzeczowo – finansowego robót remontowych na dany rok.

Nadzór nad robotami wykonywanymi przez własne służby etatowe sprawuje Mistrz Zespołu Konserwatorów.

Razem w badanym okresie wartość wykonanych prac remontowych przez pracowników Spółdzielni stanowiła kwotę 684 528,68 zł. Zakres ilościowy prac z zakresu konserwacji przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	2016	2017	2018r.
Ilość prac/zleceń o charakterze konserwacyjnym	1406	1673	1363

Podział robót remontowych wykonywanych siłami własnymi i obcymi dokonywany jest na etapie przygotowania planu rzeczowo – finansowego robót remontowych na dany rok.

Na podstawie powyższych ustaleń lustracja nie wnosi zastrzeżeń do sposobu rozliczania robót wykonywanych siłami własnymi oraz nadzoru nad tymi robotami. Lustracja nie wnosi również uwag w zakresie efektywności wykonawstwa służbami własnymi Spółdzielni.

7.3.5. W okresie objętym lustracją Zastępca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych Józef Ingram legitymował się uprawnieniami z zakresu pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie – kierownik budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

Ponadto pracownicy zatrudnieni w lustrowanej Spółdzielni posiadają uprawnienia:

- cieplne w zakresie eksploatacji i dozoru,
- elektroenergetyczne w zakresie eksploatacji i dozoru,
- gazowe w zakresie eksploatacji i dozoru.

Posiadane uprawnienia upoważniają te osoby, oraz podmioty zewnętrzne wybrane do wykonania czynności z zakresu sprawowania kontroli technicznej, utrzymania obiektów budowlanych zgodnie z wymogami art. 12 ust. 1, pkt. 5 cytowanej wyżej ustawy oraz do przeprowadzenia przeglądu stanu sprawności technicznej budynku zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami §4-§6 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 2009 r. nr 205 poz. 1584).

8. Gospodarka finansowa Spółdzielni

8.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej

8.1.1. Prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni oparte zostało na zasadach określonych m.in. w następujących normach wewnętrznych:

- Statut Spółdzielni, dział 9 - „Gospodarka Spółdzielni”, §§136-158
- Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze z użytkownikami lokali – zmiany treści wraz z uchwałami właściwego organu opisano w dziale 6.2.1. niniejszego protokołu,
- Instrukcja inwentaryzacyjna – uchwała Zarządu nr 41/05 z 06.10.2005r. (prot. 15/05),
- Regulamin gospodarki finansowej) zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 32/2010 w dniu 12.08.2010r. (protokół nr 10/2010),
- Instrukcja systemu ewidencji księgowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze

H/eg 4 *Chur* *gmu* 101 |
JA

- Instrukcja w sprawie zasad rachunkowości i komputerowej ewidencji księgowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 3/2017 z dnia 04.01.2017r. (protokół nr 1/2017),
- Regulamin ewidencji i rozliczania kosztów robót związanych ze zmianą sposobu ogrzewania budynków mieszkalnych i przygotowania ciepłej wody użytkowej poprzez montaż indywidualnych kotłowni gazowych dla potrzeb każdego budynku mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce z użytkownikami lokali, uchwała nr 14/2018 Rady Nadzorczej z dnia 02.07.2018r..03.2014r.,
- Regulamin ustalania i rozliczania kosztów budowy, uchwała nr 33/2010 Rady Nadzorczej z dnia 12.08.2010r.

Statut przewiduje (§ 139) tworzenie przez Spółdzielnię następujących funduszy:

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
4. fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
5. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
6. fundusz inwestycyjny.

Zasady gospodarowania ww. funduszami określone zostały w „Regulaminie gospodarki finansowej” (Dział IV Fundusze, §§ 12 – 24) zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 32/2010 w dniu 12.08.2010r. (protokół nr 10/2010). Lustracja zwraca uwagę, iż należy ujedynolnić nazewnictwo funduszu przedstawione w Regulaminie z zapisami statutowymi.

8.1.2. Ewidencja księgowa w badanej Spółdzielni jest prowadzona w oparciu o przyjęte zasady – politykę rachunkowości zatwierdzone na podstawie §50 ust. 1 Statut uchwałą Zarządu nr 17/2007 z dnia 22.03.2017r. Od dnia zatwierdzenia polityka rachunkowości była aneksowana. W okresie objętym zostały zaktualizowane na podstawie Aneksu nr 10/2018 z dnia 03.09.2018r. zatwierdzonego uchwałą Zarządu nr 50/2018 (protokół nr 10/2018). Na mocy ww. Aneksu zmianie uległ Zakładowy Plan Kont.

Polityka rachunkowości odpowiada wymogom art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości oraz przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przyjęte zasady rachunkowości mają na celu przedstawienie obowiązujących w Spółdzielni:

- ogólnych zasad prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenia wyniku finansowego,
- zasady ewidencji kosztów i przychodów do prawidłowego ustalania i rozliczania podatku dochodowego od osób prawnych,
- zasady ustalania wyniku finansowego i jego przeksięgowania oraz rozliczenia nadwyżek przychodów lub kosztów poprzez rozliczenia międzyokresowe.

Dokumentacja zasad rachunkowości i komputerowej ewidencji księgowej zawarta jest w Instrukcji.

Przyjęte w Planie Kont rozwiązania umożliwiają sporządzanie obowiązujących Spółdzielnię sprawozdań finansowych i innych deklaracji podatkowych oraz dokonanie rozliczeń finansowych.

Księgi rachunkowe prowadzone są przy użyciu komputera z wykorzystaniem programu informatycznego wspomagającego ich prowadzenie. Zarząd zatwierdził do użytkowania oprogramowanie w postaci zintegrowanego systemu finansowo-księgowego firmy „8.bit” z Warszawy, które składa się z kilku modułów.

Lustrowana Spółdzielnia posiada stosowne licencje na użytkowane oprogramowanie. Programy komputerowe w pełni zabezpieczają powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość, którą stanowi księga główna, księgi pomocnicze, zestawienie obrotów i sald oraz dziennik. Dane komputerowe są archiwizowane na trwałych nośnikach komputerowych, na dysku zewnętrznym i przechowywane w bezpiecznym pomieszczeniu.

Księgi rachunkowe dostosowano do potrzeb Spółdzielni oraz do obowiązującej sprawozdawczości i spełniają one podstawowe wymogi formalne określone w ustawie z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości.

Sprawdzone wrywkowo dowody księgowe dokumentujące ewidencję w zakresie kosztów i przychodów wymieniono w protokołach formalno-rachunkowej kontroli rocznych sprawozdań finansowych za poszczególne lata stanowiących **załączniki nr 30** do protokołu. Oświadczenia Zarządu lustrowanej Spółdzielni w zakresie poprawności sporządzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni za poszczególne lata stanowią załączniki do ww. protokołów.

Badanie dowodów księgowych i ich ujęcia w ewidencji nie wykazało nieprawidłowości; dowody księgowe posiadały cechy wymagane przepisami art. 21 ustawy o rachunkowości i zostały zakwalifikowane do ewidencji zgodnie z zasadami określonymi w polityce rachunkowości.

Dokumenty z danego miesiąca ułożone są chronologicznie w segregatorach kolejno ponumerowane (narastająco od stycznia do grudnia), według rodzajów (faktury obce, faktury własne, dokumenty pozostałe, dowody bankowe). Dowody księgowe oznaczone są numerami w sposób umożliwiający powiązanie dowodu z zapisami księgowymi dokonany na jego podstawie. Kwalifikowanie dowodów do ujęcia w księgach rachunkowych przypisane jest Głównej Księgowej i pracownikom merytorycznie odpowiedzialnym.

Zamknięcia miesiąca i roku odbywają się w terminach określonych w ustawie.

Księgi rachunkowe i rachunek kosztów dostosowane są do specyfiki spółdzielczej i prowadzone z podziałem kosztów na rodzaje działalności.

Prowadzona ewidencja księgowa jest przejrzysta. Przestrzegana jest zasada kontynuacji ciągłości memoriału i ostrożnej wyceny. Ewidencja analityczna zgodna jest z syntetyczną oraz zestawieniem obrotów i sald, a aktywa i pasywa w bilansie wynikają z ewidencji księgowej.

Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości, księgi rachunkowe, dowody księgowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne i sprawozdania finansowe przechowywane są w Spółdzielni w sposób należyty i chronione przed niedozwolonymi zmianami, nieupoważnionym rozpowszechnianiem, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

Dla pełnego zobrazowania kosztów, dochodów i wyników finansowych gospodarki finansowej Spółdzielni za poszczególne lata objęte lustracją sporządzono poniższe tabele.

Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

• 2016 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Niedobór	Nadwyżka	Saldo
1	Lokale mieszkalne GZM	10 120 144,28	10 137 329,76	0,00	-17 185,48	-17 185,48
	a/ eksploatacja	4 106 233,89	4 187 302,81	0,00	-81 068,92	-81 068,92
	b/ energia Ciepła CW	1 673 466,58	1 673 466,58	0,00	0,00	0,00
	c/ energia ciepła CO	2 781 045,04	2 781 045,04	0,00	0,00	0,00
	d/ eksploatacja obc zasobów	3 155,73	3 155,73	0,00	0,00	0,00
	e/ przeglądy instalacji went., gaz., elektr.	90 602,64	26 719,20	0,00	63 883,44	63 883,44
	f/ Fundusz remontowy	1 465 640,40	1 465 640,40	0,00	0,00	0,00
2	Działalność Kulturalno-Oświatowa	38 362,73	66 646,72	-28 283,99	0,00	-28 283,99
3	Działalność gospodarcza pozostała	687 264,35	567 982,49	-17 921,33	137 203,19	119 281,86
	Garaże	28 250,60	25 690,72	0,00	2 559,88	2 559,88
	AZART	241 141,62	259 062,95	-17 921,33	0,00	-17 921,33
	Ogłoszenia	12 719,00	96,80	0,00	12 622,20	12 622,20
	Najem	181 567,11	65 602,25	0,00	115 964,86	115 964,86
	Internet	223 550,37	217 529,77	0,00	6 020,60	6 020,60
	Sprzedaż towarów i materiałów	35,65	0,00	0,00	35,65	35,65
4	Działalność podstawowa razem	10 845 771,36	10 771 958,97	-46 205,32	120 017,71	73 812,39
5	Działalność operacyjna	92 900,18	94 162,88	-1 262,70		-1 262,70
	Działalność operacyjna pozostała- przetarg	19 800,00	0,00		19 800,00	19 800,00
6	Działalność finansowa	48 307,81	3 159,42		45 148,39	45 148,39
	Ogółem	11 006 779,35	10 869 281,27	-47 468,02	184 966,10	137 498,08
7	Wynik finansowy 2016r					137 498,08
8	Strata z GZM					-17 185,48
9	Zysk bilansowy					154 683,56
10	Podatek dochodowy					43 816,00
11	Zysk bilansowy netto					110 867,56

• 2017 rok

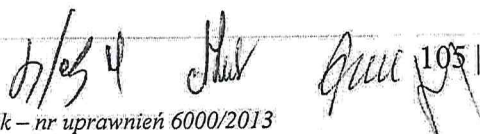
Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Niedobór	Nadwyżka	Saldo
1	Lokale mieszkalne GZM	10 436 639,44	10 570 639,37	-133 999,93	0,00	-133 999,93
	a/ eksploatacja	4 108 418,22	4 176 917,11	-68 498,89	0,00	-68 498,89
	b/ energia Ciepła CW	1 646 422,00	1 646 422,00	0,00	0,00	0,00
	c/ energia ciepła CO	2 772 863,08	2 772 863,08	0,00	0,00	0,00
	d/ eksploatacja obc zasobów	2 528,84	2 528,84	0,00	0,00	0,00
	e/ przeglądy instalacji went., gaz., elektr.	90 627,70	156 128,74	-65 501,04	0,00	-65 501,04
	f/ Fundusz remontowy	1 815 779,60	1 815 779,60	0,00	0,00	0,00
2	Działalność Kulturalno-Oświatowa	37 198,01	70 307,03	-33 109,02	0,00	-33 109,02
3	Działalność gospodarcza pozostała	794 212,68	596 553,74	0,00	197 658,94	197 658,94
	Garaże	28 512,60	23 740,87	0,00	4 771,73	4 771,73
	AZART (licencje)	321 330,00	303 041,25	0,00	18 288,75	18 288,75

Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

	Ogłoszenia	12 554,00	63,41	0,00	12 490,59	12 490,59
	Najem	187 892,92	64 157,59	0,00	123 735,33	123 735,33
	Internet	241 005,36	205 550,62	0,00	35 454,74	35 454,74
	Sprzedaż towarów i materiałów	2 917,80	0,00	0,00	2 917,80	2 917,80
4	Działalność podstawowa razem	11 268 050,13	11 237 500,14	-167 108,95	197 658,94	30 549,99
5	Działalność operacyjna	77 118,70	82 816,69	-5 697,99		-5 697,99
6	Działalność finansowa	33 236,27	1 010,45		32 225,82	32 225,82
	Ogółem	11 378 405,10	11 321 327,28	-172 806,94	229 884,76	57 077,82
7	Wynik finansowy 2017r					57 077,82
8	Strata z GZM					-133 999,93
9	Zysk bilansowy					191 077,75
10	Podatek dochodowy					59 192,00
11	Zysk bilansowy netto					131 885,75

• **2018 rok**

Lp	Wyszczególnienie	Przychód	Koszt	Niedobór	Nadwyżka	Saldo
1.	GZM	10 974 483,05	11 290 915,12	-318 015,12	1 583,05	-316 432,07
	eksploatacja	1 971 750,43	2 136 508,68	-164 758,25	0,00	-164 758,25
	fundusz remontowy	2 687 302,13	2 687 302,13	0,00	0,00	0,00
	woda i kanalizacja	1 485 964,38	1 487 884,37	-1 919,99	0,00	-1 919,99
	odpady komunalne	592 921,89	592 921,89	0,00	0,00	0,00
	podatki	88 879,92	87 296,87	0,00	1 583,05	1 583,05
	przeeglądy techniczne	90 675,90	242 012,78	-151 336,88	0,00	-151 336,88
	centralne ogrzewanie	2 429 360,65	2 429 360,65	0,00	0,00	0,00
	podgrzanie wody	1 627 627,75	1 627 627,75	0,00	0,00	0,00
2.	Działalność kulturalno-oświatowa	42 240,01	75 597,74	-33 357,73	0,00	-33 357,73
3.	Pozostała działalność gospodarcza	859 079,47	623 302,33	0,00	235 777,14	235 777,14
	Garaże	29 198,94	26 215,50	0,00	2 983,44	2 983,44
	Najem	190 213,73	72 109,69	0,00	118 104,04	118 104,04
	Ogłoszenia	11 706,00	512,74	0,00	11 193,26	11 193,26
	Azart	330 204,50	303 010,58	0,00	27 193,92	27 193,92
	Internet	256 222,65	214 664,17	0,00	41 558,48	41 558,48
	Eksploatacja obcych zasobów	1 440,61	1 440,61	0,00	0,00	0,00
	Sprzedaż towarów i materiałów	34 744,00	0,00	0,00	34 744,00	34 744,00
	Konserwatorzy	5 349,04	5 349,04	0,00	0,00	0,00
4.	DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA RAZEM	11 875 802,53	11 989 815,19	-351 372,85	237 360,19	-114 012,66
5.	Działalność operacyjna	64 148,97	83 834,47	-19 685,50	0,00	-19 685,50
6.	Działalność finansowa	31 270,75	3 679,97	0,00	27 590,78	27 590,78
7.	OGÓŁEM	11 971 222,25	12 077 329,63	-371 058,35	264 950,97	-106 107,38
8.	WYNIK FINANSOWY 2018					-106 107,38
9.	Strata z GZM					-316 432,07



10.	Zysk bilansowy					210 324,69
11.	Podatek dochodowy					60 701,00
12.	Zysk bilansowy netto					149 623,69

8.1.3. Gospodarka kasowa

W okresie objętym lustracją gospodarka kasowa nie była prowadzona w Spółdzielni. Z dniem 01.07.2007r. Zarząd Spółdzielni podjął decyzję, po wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej w dniu 04.06.2007r. (protokół nr 5/2007), punkt kasowy został przeniesiony do Banku Spółdzielczego w Praszce – obecnie Krakowski Bank Spółdzielczy Oddział w Praszce. Do dnia zakończenia lustracji punkt kasowy znajduje się nadal w ww. Banku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce posiada rachunek bankowy w banku KBS S.A. oraz Pekao S.A. Karta wzorów podpisów osób mogących dysponować środkami pieniężnymi jest aktualna. Przelewy dokonywane są drogą elektroniczną, a osoby upoważnione – wymienione w umowie między bankiem a Spółdzielnią - mogą dysponować środkami pieniężnymi za pomocą zaszyfrowanych kodów oraz podpisu kwalifikowanego. Pięciu pracowników lustrowanej Spółdzielni jest upoważnionych do podpisywania operacji (trzech członków zarządu, główny księgowy oraz pracownik księgowości), a dodatkowo jedna osoba ma uprawnienia do przygotowywania przelewów.

8.1.4. Sprawozdawczość finansowa

8.1.4.a) Spółdzielnia sporządzała sprawozdania finansowe za poszczególne lata objęte badaniem lustracyjnym z zachowaniem wymogów określonych przepisami art. 52 ust. 1 ustawy o rachunkowości w zakresie dotrzymania ustawowo wyznaczonego terminu, tj. do dnia 31 marca, jako dnia do zamknięcia ksiąg rachunkowych danego roku obrachunkowego.

Zgodnie z przepisami art. 45 ust. 2 i 3 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe składały się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu sporządzanego na dzień 31.12. roku obrotowego,
- rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1.01. do 31.12.,
- dodatkowych informacji i objaśnień,
- sprawozdanie Zarządu z działalności podmiotu.

Do sprawozdań dołączone zostały sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w poszczególnych latach.

Badanej Spółdzielni nie dotyczy obowiązek sporządzania zestawienia zmian w kapitale własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych.

Spółdzielnia nie ma także obowiązku poddawania sprawozdania finansowego badaniu przez biegłego rewidenta.

Wyniki Spółdzielni ustalane były zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych po zmianach.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 roku po stronie aktywów i pasywów zamknął się sumą 14.233.389,13 zł.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku wykazał zysk netto w wysokości 110.867,56 zł.

Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2016 zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 17.185,48 zł.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 roku po stronie aktywów i pasywów zamknął się sumą 14.310.370,46 zł.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku wykazał zysk netto w wysokości 131.885,75 zł.

Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2017 zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 133.999,93 zł.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 roku po stronie aktywów i pasywów zamknął się sumą 14.723.047,55 zł.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku wykazał zysk netto w wysokości 149.623,69 zł.

Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2018 zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 316.432,07 zł.

Sprawozdania finansowe sporządzane od 2016 roku są zgodne z Uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości (KSR) z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie *wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego*. Lustracja ustaliła, iż w zakresie ustalania wyniku finansowego Spółdzielnia stosuje się do stanowiska KSR. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszcze nie uwzględnia postanowień w zakresie funduszy (stanowisko odnoszące się do konieczności prowadzenia do kont *funduszu wkładów mieszkaniowych i funduszu wkładów budowlanych* ewidencji analitycznej według poszczególnych osób), których wykonanie z uwagi na konieczność odtworzenia większości dokumentacji z lat 90-tych i wcześniejszych, przesunięto do 31.12.2019r.

Bardziej szczegółowe dane finansowe za poszczególne lata dotyczące lustrowanej Spółdzielni przedstawiają poniższe tabele.

BILANS

Grupa	A K T Y W A	31.12.2018	31.12.2017r.	31.12.2016r.
A	Aktywa trwałe	8.048.395,80	8.392.506,88	8.714.008,19
	1. Wartości niematerialne i prawne	2.536,89	5.581,14	670,14
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	8.043.855,35	8.383.405,16	8.707.016,33
	3. Należności długoterminowe	0,00	0	0
	4. Inwestycje długoterminowe	0,00	0	0
	5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2.003,56	3.520,58	6.321,72
B	Aktywa obrotowe	6.674.651,75	5.917.863,58	5.519.380,94
	1. Zapasy	50.777,45	35.157,80	38.688,28
	2. Należności krótkoterminowe	773.340,27	822.918,12	760.059,02

H/2018 *AK* *gmu* 1071

Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

	3. Inwestycje krótkoterminowe	5.444.589,93	4.827.452,02	4.561.300,11
	4. Rozliczenia międzyokresowe	405.944,10	232.335,64	159.333,53
	SUMA AKTYWÓW	14.723.047,55	14.310.370,46	14.233.389,13

Grupa	P A S Y W A	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
A	Kapitał (fundusz własny)	10.640.726,34	10.860.902,36	11.143.764,00
	1. Kapitał podstawowy	10.474.998,47	10.756.381,55	11.047.861,18
	2. Zysk (strata) z lat ubiegłych	16.104,18	-27.364,94	-15.964,74
	3. Zysk (strata) netto	149.623,69	131.885,75	110.867,56
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4.082.321,21	3.449.468,10	3.089.625,13
	1. Zobowiązania długoterminowe	17.584,08	5.304,95	26.458,45
	2. Zobowiązania krótkoterminowe	3.348.306,02	2.690.618,26	2.397.363,08
	3. Rozliczenia międzyokresowe	716.431,11	753.544,89	665.803,60
	SUMA PASYWÓW	14.723.047,55	14.310.370,46	14.233.389,13

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie	2018	2017	2016
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	12 385 706,37	11 874 806,04	11 445 877,32
<i>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów</i>	11 841 058,53	11 271 889,77	10 847 282,59
<i>III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki</i>	509 903,83	599 998,47	598 559,08
<i>IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</i>	34 744,00	2 917,80	35,65
Koszty działalności operacyjnej	12 499 719,03	11 844 256,05	11 372 064,93
Pozostałe przychody operacyjne	64 148,97	77 118,70	112 700,18
Pozostałe koszty operacyjne	83 834,47	82 816,69	94 162,88
Przychody finansowe	31 270,75	33 236,27	48 307,81
Koszty finansowe	3 679,97	1 010,45	3 159,42
Wynik ogółem roku bieżącego na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	-316 432,07	-133 999,93	-17 185,48
Podatek dochodowy	60 701,00	59 192,00	43 816,00
Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego	149 623,69	131 885,75	110 867,56

W zakresie ustalenia i rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielnia uwzględnia specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stosując wymogi przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem stanowiska wynikającego z uchwały Komitetu Standardu Rachunkowości (KSR).

Wynik finansowy (zysk, strata), ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się koszty i przychody związane z eksploatacją zasobów mieszkaniowych.

Wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki bądź niedoborów na eksploatacji następuje według wariantu II określonego przez KSR.

Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości wykazano i rozliczono – zgodnie z art. 6 ust.1 u.s.m. – jako rozliczenia międzyokresowe kosztów bądź przychodów, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu, w rachunku ciągnionym nadwyżki lub niedobory za rok ubiegły.

Wynik bilansowy Spółdzielni obejmuje pożytki z nieruchomości i pożytki mienia Spółdzielni oraz zysk z pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej i prezentowany jest w rachunku zysków i strat w części „M” oraz w bilansie w pozycji A.VIII Pasywów.

Rozliczenia międzyokresowe bierne ujęte w sprawozdaniach za poszczególne lata okresu objętego lustracją obejmują:

1. nadwyżkę dochodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia w następnym roku (art. 6 ust. 1 UoSM).
2. Wyniki nieruchomości z lat ubiegłych
3. Koszty sądowe
4. Odsetki
5. Wynik finansowy z przeglądów nieruchomości z lat ubiegłych

8.1.4.b) Na podstawie przepisów ustawy o rachunkowości (art. 64) Spółdzielnia nie ma obowiązku poddawania rocznych sprawozdań finansowych badaniu przez biegłego rewidenta, albowiem Spółdzielnia nie spełnia warunków określonych w art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości. Sprawozdania finansowe za lata objęte lustracją nie były poddawane badaniom przez biegłego rewidenta.

8.1.4.c) Rada Nadzorcza, stosownie do swego obowiązku określonego przepisami art. 46 § 1 pkt 2a ustawy Prawo Spółdzielcze, zapoznała się ze sprawozdaniami finansowymi Spółdzielni. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Spółdzielni rokrocznie sporządzała protokoły z kontroli sprawozdań finansowych i ksiąg rachunkowych Spółdzielni. Z przeprowadzonych kontroli Komisja Rewizyjna sporządziła:

1. Protokół Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2016 z dnia 13.04.2017r.,
2. Protokół Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2017 z dnia 25.04.2018r.,
3. Protokół Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2018 z dnia 11.04.2019r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie postanowień §58 ust. 1 Statutu, po zapoznaniu się z wynikami prac Komisji Rewizyjnej, podejmowała uchwały w zakresie przyjęcia protokołu z kontroli sprawozdań finansowych:

- uchwała nr 10/2017 z dnia 10.05.2017r. w sprawie przyjęcia Protokołu ze sprawdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce za 2016 rok,
- uchwała nr 10/2018 z dnia 14.05.2018r. w sprawie przyjęcia Protokołu ze sprawdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce za 2017 rok,

- uchwała nr 15/2019 z dnia 14.05.2019r. w sprawie przyjęcia Protokołu ze sprawdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce za 2018 rok.

W następstwie przyjęcia sprawozdań finansowych Rada Nadzorcza kierowała pisemne wnioski do Walnego Zgromadzenia o ich zatwierdzenie.

Zgodnie z obowiązkiem określonym przepisami art. 38 ust. 1 pkt. 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz §37 ust. 2 Statutu Spółdzielni w powyższym przedmiocie Walne Zgromadzenie podjęło uchwały:

- Uchwała nr 2/2017 Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach w dniach od 06-08.06.2017r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni na dzień 31.12.2016r.
- Uchwała nr 2/2018 Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach w dniach od 4-6.06.2018r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni na dzień 31.12.2017r.,
- Uchwała nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia odbywanego w dniach od 11-13.06.2019r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni na dzień 31.12.2018r.

oraz zaakceptowało propozycje Zarządu Spółdzielni w zakresie podziału nadwyżki bilansowej. Szczegółowy sposób podziału nadwyżki przedstawiono w dziale 6.2.3. protokołu lustracji.

8.1.4.d) W terminach (15 dni) wymaganych przepisami ustawy o rachunkowości (art. 69) Spółdzielnia złożyła do sądu rejestrowego wnioski o dokonanie wzmianki w rejestrze o złożonym sprawozdaniu, załączając sprawozdania finansowe, opinie (sprawozdania) biegłego rewidenta, sprawozdania Zarządu z działalności za rok obrotowy oraz uchwały Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym (art. 27) Spółdzielnia przekazała sprawozdania finansowe do Urzędu Skarbowego w Oleśnie.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 13 sierpnia 2015 r., które wprowadziły zmiany m.in. w ustawie Prawo spółdzielcze (poprzez uchylenie art. 89 §2) oraz w ustawie o rachunkowości (poprzez zmianę treści art. 70 ust. 2) spółdzielnie mieszkaniowe nie podlegają obowiązkowi publikacji sprawozdań finansowych w Monitorze Spółdzielczym Krajowej Rady Spółdzielczej.

8.1.4.e) W wyniku badania sprawozdań finansowych Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej wydawała rokrocznie Opinię z oceny sprawozdania finansowego wraz z wnioskiem w zakresie przedłożenia sprawozdania do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Każdorazowo w swoich Opiniach Komisja Rewizyjna stwierdzała m.in., że sporządzone sprawozdania finansowe:

- a) przedstawiają rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki (...), jak też jej wyniku finansowego (...),
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

8.1.5.a) Inwentaryzacja

Na podstawie przedłożonych dokumentów z przeprowadzonych inwentaryzacji aktywów i pasywów stwierdzono, że Spółdzielnia przestrzegała przepisów ustawy o rachunkowości (art. 26 i 27) oraz zapisów Instrukcji inwentaryzacyjnej zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 41/02 z dnia 06.10.2005r. w zakresie wymaganych tam terminów i sposobu przeprowadzenia inwentaryzacji.

Terminy i metody przeprowadzania inwentaryzacji uregulowane zostały w obowiązującej polityce rachunkowości uchwalonej przez Zarząd w rozdziale III §3. W Spółdzielni występują następujące sposoby przeprowadzania inwentaryzacji: spis z natury, potwierdzenie sald, weryfikacja danych księgowych.

Zarządzeniami w sprawie inwentaryzacji Zarząd określał zakres, metody i terminy przeprowadzania inwentaryzacji oraz powoływał komisję inwentaryzacyjną i zespoły spisowe:

- Zarządzenie Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce zatwierdzone łącznie z Harmonogramem Inwentaryzacji na 2016r. w sprawie organizacji inwentaryzacji w 2016r. oraz uchwałą nr 4/2016 Zarządu Spółdzielni z dnia 18.01.2016r. w sprawie powołania Zakładowej Komisji Inwentaryzacyjnej na 2016r.,

- Zarządzenie Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce zatwierdzone łącznie z Harmonogramem Inwentaryzacji na 2017r. w sprawie organizacji inwentaryzacji w 2017r. oraz uchwałą nr 5/2017 Zarządu Spółdzielni z dnia 08.02.2017r. w sprawie powołania Zakładowej Komisji Inwentaryzacyjnej na 2017 r.,

- Zarządzenie Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce zatwierdzone łącznie z Harmonogramem Inwentaryzacji na 2018r. w sprawie organizacji inwentaryzacji w 2018r. oraz uchwałą nr 1/2018 Zarządu Spółdzielni z dnia 24.01.2018r. w sprawie powołania Zakładowej Komisji Inwentaryzacyjnej na 2018 r.,

Sprawdzono arkusze spisów z natury, protokoły komisji inwentaryzacyjnych, protokoły z rozliczenia różnic inwentaryzacyjnych, kopie korespondencji w sprawie potwierdzenia sald, oświadczenie o stanie zabezpieczenia pomieszczeń magazynowych, oświadczenia osób odpowiedzialnych materialnie (magazyn) i inne dokumenty związane z wyceną i weryfikacją ewidencji.

Częstotliwości inwentaryzowania składników majątkowych są następujące:

Co 4 lata (w związku z tym, że składniki majątkowe znajdują się na terenie strzeżonym): środki trwałe, maszyny i urządzenia wchodzące w skład środków trwałych w budowie,

Co 2 lata: zapasy materiałów, towarów, produktów gotowych i półproduktów znajdujących się w strzeżonych składowiskach i objętych ewidencją ilościowo-wartościową,

Co rok: zapasy towarów i materiałów (opakowań) objętych ewidencją wartościową w punktach obrotu detalicznego, pozostałe składniki aktywów i pasywów.

Stwierdzono na tej podstawie, iż corocznie przeprowadzano:

- inwentaryzację w drodze spisu z natury polegającą na przeprowadzeniu zliczenia i zapisaniu ilości rzeczowych składników majątku oraz ustalenia drogą oględzin ich jakości. Przedmiotem inwentaryzacji w lustrowanej Spółdzielni w drodze spisu z natury są m.in.: środki trwałe w eksploatacji, materiały, maszyny i urządzenia wchodzące w skład środków trwałych w budowie, inne rzeczowe składniki majątku;

- inwentaryzację w drodze potwierdzenia sald polegającą na uzyskaniu od kontrahentów pisemnych informacji o stanie środków, kredytów i rozrachunków widniejących w ich księgach rachunkowych. W drodze potwierdzenia sald w lustrowanej Spółdzielni mogą być inwentaryzowane m.in. stany następujących aktywów i pasywów: aktywa finansowe zgromadzone na rachunkach bankowych, kredytów bankowych, salda należności, salda udzielonych i otrzymanych pożyczek,
- inwentaryzację w drodze weryfikacji polegającą na ustaleniu prawidłowego i realnego stanu ewidencyjnego sald aktywów i pasywów nie podlegających spisowi z natury lub uzgodnieniu. Dokonuje się jej poprzez porównanie sald aktywów lub pasywów z właściwymi dokumentami i stanami faktycznymi na określony dzień. Tym rodzajem inwentaryzacji lustrowana Spółdzielnia obejmuje m.in.: środki trwałe, do których dostęp jest znacznie utrudniony, grunty, inne nieruchomości, wartości niematerialne i prawne, środki trwałe w budowie oraz inwestycje w obcych środkach trwałych, środki trwałe wdzierżawione, rozliczenia międzyokresowego kosztów, rezerwy, rozrachunki publicznoprawne, fundusze specjalne.

Inwentaryzacja magazynu – Magazyn na Bazie Remontowo-Konserwacyjnej oraz Wypożyczalni na Bazie Remontowo-Konserwacyjnej

Spółdzielnia prowadzi gospodarkę magazynową dla potrzeb własnych służb konserwacyjnych. W magazynie prowadzi się ewidencję ilościową na oddzielnych kartotekach ewidencyjnych. Operacji magazynowych dokonuje się w sposób udokumentowany dowodami magazynowego obrotu materiałowego (PZ, RW, WZ), które są drukami ścisłego zarachowania. Analiza wrywkowa powyższych dokumentów wykazała, że są one sporządzone prawidłowo i podpisane przez uprawnione osoby. W aktach pracowników materialnie odpowiedzialnego za prowadzenie magazynu znajduje się stosowne oświadczenie.

Wyszczególnienie	2016	2017	2018
Stan na 01.01.	39.697,45	38.688,28	35.157,80
Przychody	150.992,04	162.663,15	150.952,18
Rozchody	152.001,21	166.193,63	135.332,53
Stan na 31.12	38.688,28	35.157,80	50.777,45

Inwentaryzację magazynu prowadzonego w lustrowanej Spółdzielni odbywała się w każdym z lat objętych lustracją.

W 2016 roku przeprowadzono inwentaryzację magazynu na dzień 31.10.2016r.: w magazynie Bazy Remontowo-Konserwacyjnej po rozliczeniu stwierdzono niedobór na kwotę 0,02 zł oraz nadwyżkę w kwocie 0,62 zł; w wypożyczalni Bazy Remontowo-Konserwacyjnej nie stwierdzono różnic inwentaryzacyjnych. Inwentaryzacja powyższa została zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 33/2016 z dnia 15.12.2016r. Zarząd postanowił kwotą niedoboru 0,02 zł skompensować z nadwyżką, a pozostałą nadwyżkę w kwocie 0,60 zł uznać pozostałe przychody operacyjne.

W 2017 roku przeprowadzono inwentaryzację magazynu na dzień 31.10.2017r.: w magazynie Bazy Remontowo-Konserwacyjnej po rozliczeniu stwierdzono niedobór na kwotę 1,79 zł oraz nadwyżkę w kwocie 11,81 zł; w wypożyczalni Bazy Remontowo-Konserwacyjnej nie stwierdzono różnic inwentaryzacyjnych. Inwentaryzacja powyższa została zatwierdzona

uchwałą Zarządu nr 43/2017 z dnia 04.12.2017r. Zarząd postanowił kwotą niedoboru 1,79 zł obciążyć pozostałe koszty operacyjne, a nadwyżką w kwocie 11,81 zł uznać pozostałe przychody operacyjne.

W 2018 roku przeprowadzono inwentaryzację magazynu na dzień 31.10.2018r.: w magazynie Bazy Remontowo-Konserwacyjnej po rozliczeniu stwierdzono niedobór na kwotę 8,43 zł oraz nadwyżkę w kwocie 0,20 zł; w wypożyczalni Bazy Remontowo-Konserwacyjnej nie stwierdzono różnic inwentaryzacyjnych. Inwentaryzacja powyższa została zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 66/2018 z dnia 06.12.2018r. Zarząd postanowił kwotą niedoboru 8,43 zł obciążyć pozostałe koszty operacyjne, a nadwyżką w kwocie 0,20 zł uznać pozostałe przychody operacyjne.

Protokoły (Sprawozdanie z przebiegu inwentaryzacji) z poszczególnych rozliczeń inwentaryzacyjnych za każdy rok były przedkładane każdorazowo Zarządowi Spółdzielni:

- **za 2016 rok**

Inwentaryzacja kontrolna roczna na dzień 30.11.2016r. środków pracy małowartościowych, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych – brak różnic inwentaryzacyjnych – zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 1/2017 z dnia 04.01.2017r.

Inwentaryzacja kontrolna roczna na dzień 31.12.2016r. pali – brak różnic inwentaryzacyjnych – zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 12/2017 z dnia 08.02.2017r.

- **za 2017 rok**

Inwentaryzacja kontrolna roczna na dzień 30.11.2017r. środków pracy małowartościowych, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych – brak różnic inwentaryzacyjnych – zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 50/2017 z dnia 29.12.2017r.

Inwentaryzacja kontrolna roczna na dzień 31.12.2017r. pali – brak różnic inwentaryzacyjnych – zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 9/2018 z dnia 24.01.2018r.

- **za 2018 rok**

Inwentaryzacja kontrolna roczna na dzień 30.11.2018r. środków pracy małowartościowych, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych – brak różnic inwentaryzacyjnych – zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 74/2018 z dnia 31.12.2018r.

Inwentaryzacja kontrolna roczna na dzień 31.12.2017r. pali – brak różnic inwentaryzacyjnych – zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 8/2019 z dnia 24.01.2019r.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej dokonała sprawdzenia rozliczenia:
inwentaryzacji za 2017r. w kwietniu 2018 roku,
inwentaryzacji za 2018r. w dn. 9-11 kwietnia 2019r roku.

Lustracja metodą kompleksową zbadała dokumentację inwentaryzacyjną za lata 2016-2018 i po zapoznaniu się z przedłożonymi aktami uwag w tym zakresie nie wnosi.

W zakresie kontroli finansowo-księgowej w lustrwanej Spółdzielni funkcjonuje Regulamin kontroli wewnętrznej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze zatwierdzony uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 5/96 z dnia 29.07.1996r. (protokół nr 11/96): w §7 ust. 3 zawarto informacje z zakresu kontroli formalno-rachunkowej, w §17 przedstawiono zakres kontroli wewnętrznej sprawowanej przez Głównego Księgowego Spółdzielni, w §24 zawarto obowiązki z zakresu

kontroli wewnętrznej kierowników organizacyjnych rachunkowości sprawowane bezpośrednio lub za pomocą podległych pracowników.

8.1.6. Lustrowana Spółdzielnia nie korzystała z kredytów udzielonych w oparciu o ustawę z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016r. poz. 1779)

8.2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni

8.2.1. Stan funduszy podstawowych na dzień 31.12. badanego okresu przedstawiono w Tabeli nr 11 stanowiącej **załącznik nr 31** do protokołu z lustracji.

Zmiany wartości poszczególnych funduszy spowodowane były głównie umorzeniem wartości środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, ustanawianiem odrębnej własności lokali, waloryzacji wkładów mieszkaniowych oraz umorzeniem budynków mieszkalnych.

Spółdzielnia prowadzi analitykę wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Salda ewidencji analitycznej zgodne są z ewidencją syntetyczną.

W ramach lustracji poddano wrywkowemu badaniu ewidencję księgową funduszu remontowego pod kątem zgodności zwiększeń i zmniejszeń stanu konta 856 – „Fundusz remontowy” z unormowaniami w tym zakresie, w szczególności w zakresie kwalifikacji kosztów robót do kosztów funduszu remontowego oraz prawidłowości udokumentowania operacji gospodarczych. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

8.2.1.1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Zwiększenie ZFŚS następowało w wyniku:

- odpisu w ciężar kosztów,
- oprocentowania i spłaty pożyczek,
- odsetek bankowych.

Zmniejszenia ZFŚS następowało w wyniku:

- imprez okolicznościowych, kulturalnych, rekreacyjno-sportowych,
- wczasów pod gruszą,
- wycieczek,
- zapomogi bezzwrotne, pożyczki.

Stany funduszu specjalnego – Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych na początek i koniec okresu badanego oraz jego zmiany przedstawiały się następująco:

	2016	2017	2018
B.O.	115.719,76	111.594,50	120.771,37
Zwiększenia	43.498,16	39.176,92	45.396,37
Zmniejszenia	47.623,20	30.000,27	44.953,00
B.Z.	111.594,72	120.771,37	121.214,74

Wrywkowe badanie ewidencji księgowej funduszu świadczeń socjalnych wykazało, iż odpisu na fundusz dokonywano wg obowiązujących ustawowo stawek, a wydatki zgodne były z unormowaniami obowiązującego regulaminu ZFŚS. Fundusz nie był zasilany środkami

114 |

finansowymi z innych źródeł. Na podstawie okazanych wyciągów bankowych lustracja stwierdza, iż Spółdzielnia zachowała określone w ustawie o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych wysokości procentowego odpisu we wskazanych w ustawie terminach, tj.:

2016 rok – 30.05.2016r. (75%), 29.09.2016r. (25%), 30.12.2016r. (wyrównanie)

2017 rok – 30.05.2017r. (75%), 29.09.2017r. (25%), 29.12.2017r. (wyrównanie)

2018 rok – 27.05.2018r. (75%), 27.09.2018r. (25%), 31.12.2018r. (wyrównanie)

8.2.2. Dane liczbowe w zakresie efektywności gospodarki finansowej zawiera Tabela nr 13 stanowiąca **załącznik nr 32** do protokołu lustracji.

Z zaprezentowanych w niej danych liczbowych wynika, iż w latach 2016 – 2018 stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na dzień 31.12. wynosił:

- w roku 2016 – 4.561.300,11 zł

- w roku 2017 – 4.827.452,02 zł

- w roku 2018 – 5.444.589,93 zł

Z posiadanych wolnych środków finansowych Spółdzielnia tworzyła lokaty przynoszące dodatkowe przychody. Uzyskane z odsetek od lokat bankowych przychody finansowe wyniosły:

28.565,94 zł – w roku 2016

23.557,28 zł – w roku 2017

20.690,96 zł – w roku 2018

8.2.3. Spółdzielnia nie posiada akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych ani obligacji państwowych czy komunalnych.

Spółdzielnia pozyskiwała zewnętrzne środki z tytułu działań energooszczędnych, tzw. „białe certyfikaty”. Audyt efektywności energetycznej został przeprowadzony w związku z wykonaniem termomodernizacji budynków w Praszce w zakresie ocieplenia ścian zewnętrznych.

Audyt został zlecony firmie: Instytut Gospodarki Nieruchomościami, 40-014 Katowice, ul. Mariacka 1. Umowa została zawarta w dniu 06.06.2016 roku. Data zakończenia przedsięwzięcia służącego poprawie efektywności energetycznej datowano na 30.09.2015r.

Karta audytu efektywności energetycznej została wykonana 05.09.2016r. z której wynikało:

- średnioroczna oszczędność energii finalnej : 302455,558 kWh/rok – 26,006 toe/rok

- średnioroczna oszczędność energii pierwotnej: 393192,225 kWh/rok – 33,808 toe/rok

- szacowana wielkość redukcji emisji CO₂: 134,415 ton/rok.

Oszczędność energii uzyskana będzie w okresie 20 lat.

W związku z powyższym według rozliczenia z dnia 30.08.2017r. Spółdzielnia pozyskała środki w wysokości 17.407,03 zł netto.

8.2.4. Koszty ogólne Spółdzielni rozliczane są w okresie miesięcznym z podziałem na:

- Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
- Działalność pomocniczą (konserwatorzy),
- Utrzymanie azartu/licencje,
- Eksploatację garaży z własnościowym prawem i odrębną własnością,
- Eksploatację i utrzymanie Internetu,
- Najem lokali, dzierżawy gruntu i ogłoszenia.

Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

- Działalność oświatowo kulturalną.

Wskaźnik podziału na dany rok ustala się strukturą w oparciu o uzyskane przychody z ubiegłego roku. Na koniec roku dokonuje się korekty rozliczeń w oparciu o faktycznie uzyskane przychody. Powyższy wskaźnik podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą przy zatwierdzaniu planów finansowo-gospodarczych na dany rok.

Wysokość kosztów ogólnych (555) w okresie objętym lustracją przedstawia się następująco (w zaokrągleniu do pełnej złotówki):

- 2016 rok – 1.157.049,89 zł
- 2017 rok – 1.170.923,85 zł
- 2018 rok – 1.175.736,65 zł

Rozliczenie kosztów ogólnych (konto 555) za okres 2016-2018 przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	2016		2017		2018	
	zł	%	zł	%	zł	%
Źródła finansowania:						
Eksploatacja	932 560,40	80,70	940 665,05	80,42	975 507,13	83,02
Działalność pomocnicza – konserwatorzy	101 241,86	8,76	97 303,77	8,32	76 611,74	6,52
Internet	37 488,42	3,24	38 289,21	3,27	36 660,83	3,12
Dzierżawy i wynajem	32 628,81	2,82	31 849,13	2,72	28 788,15	2,45
Garaze	4 743,90	0,41	4 566,60	0,39	4 230,10	0,36
Azart/licencje	40 381,04	3,49	51 052,28	4,36	47 236,07	4,02
Działalność ośw.-kult.	6 479,48	0,56	5 971,71	0,51	5 992,64	0,51

W Spółdzielni obowiązuje zasada gromadzenia kosztów ogólnych na koncie -555 - rozliczanych strukturą przychodów (bez przychodów z tytułu centralnego ogrzewania i ciepłej wody, pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych i finansowych).

Koszty przypadające na eksploatację zasobów mieszkaniowych rozliczane są na nieruchomości według powierzchni użytkowej.

Narzut kosztów ogólnych naliczany był w okresach miesięcznych zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz polityką rachunkowości wg struktury przychodów.

Szczegółowe koszty ogólnego zarządu lustrwanej Spółdzielni przedstawiono w **załączniku nr 33** do protokołu.

8.2.5. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie zaciągała kredytów.

8.2.6. Regulowanie zobowiązań publiczno-prawnych przez Spółdzielnię

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, przedstawione w deklaracjach CIT-8, na dzień 31.12. lustrowanych lat wynosiły:

- za 2016 roku – nadpłata – 140,00 zł
- za 2017 roku – dopłata – 13.808,00 zł (zapłacono 29.03.2018r., 03.04.2018r.)
- za 2018 roku – dopłata – 16.889,00 zł (zapłacono 28.03.2019r.)

n/ez P ok 116

i zostały przekazane do właściwego urzędu skarbowego do 31.03. każdego z lat objętych lustracją. Lustrowana Spółdzielnia wnosi zaliczki na podatek dochodowy w formie uproszczonej.

Szczegółowe zestawienie dotyczące terminowości regulowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Praszcze zobowiązań publiczno-prawnych z tytułu CIT, VAT, PIT-4, PFRON, składek na ubezpieczenia społeczne przedstawiono w tabeli stanowiącej **załącznik nr 34** do protokołu. Powyższe ustalono na podstawie potwierdzeń szczegółowych zrealizowanych transakcji, stosownych deklaracji oraz potwierdzeń ich złożenia w okresie miesięcy: luty, marzec, kwiecień każdego z lat objętych lustracją.

Zobowiązania publiczno-prawne Spółdzielnia realizowała terminowo. Lustracja w zakresie regulowania zobowiązań publiczno-prawnych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Praszcze nie wnosi.

8.2.7. Inne zobowiązania krótkoterminowe Spółdzielni na dzień 31.12. z tytułu:

Wyszczególnienie	2016	2017	2018
dostaw i usług	1 593 734,36	1 684 912,75	1 790 994,85
inne (kaucje, wadia, potrącenia z listy płac	196 637,16	138 459,31	159 429,46

Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię wyniosły:

- w roku 2016 – 3,10 zł,
- w roku 2017 – 32,28 zł,
- w roku 2018 – 0,00 zł.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnie nie wymierzyła odsetek podmiotom zewnętrznym

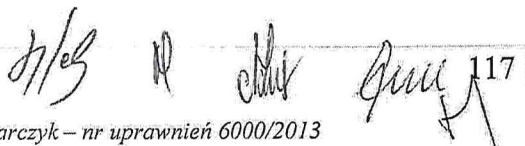
8.2.8. Należności Spółdzielni (bez zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali) na dzień 31.12. lustrowanych lat wyniosły:

Wyszczególnienie	2016	2017	2018
z odbiorcami	71 143,62	36 062,79	68 162,52
od członków z tyt. usług	3 496,17	6 251,84	6 886,25
pożyczek ZFŚS	58 060,00	58 886,00	46 386,00
rozrachunki z pracownikami bieżące	504,37	821,11	915,87
wyceny (mieszkań, garaży)	0,00	369,00	430,50
z tytułu podatków	730,56	882,18	0,00

8.2.9. Rozliczenie wkładów z byłymi użytkownikami lub spadkobiercami

Rozliczenia z tytułu wkładów w razie wygaśnięcia prawa do lokalu określa Dział 7, §§107-121 Statutu Spółdzielni oraz Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali – uchwała Rady Nadzorczej 8/2014 z dnia 06.03.2014r. W okresie objętym lustracją Regulamin nie był aktualizowany.

Dokonano kompleksowej wybranej dokumentacji rozliczeń wkładów z byłymi użytkownikami (lub ich spadkobiercami) w poszczególnych latach objętych lustracją:

 1171

w 2016r.:

a) Praszka, ul. Listopadowa 17/11, wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z datą 05.09.2011r.

wartość rynkowa ustalona przez rzeczoznawcę – 102.000,00 zł

potrącenia – 38.690,19 zł

należny wkład do zwrotu – 63.309,81 zł

b) Praszka, ul. Skłodowskiej 1/20, wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z datą 01.03.2001r.

wartość rynkowa ustalona przez rzeczoznawcę – 91.000,00 zł

potrącenia – 738,00 zł

nadpłata – 768,00 zł

pozostała należność na rzecz Spółdzielni – 91.030,00 zł

w 2018r.:

a) Praszka, ul. Kościuszki 42/23, wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z datą 22.03.2012r.

wartość rynkowa ustalona przez rzeczoznawcę – 110.000,00 zł

potrącenia – 71.741,98 zł

należny wkład do zwrotu – 38.258,02 zł

Należne zwroty udziałów nie były zwracane z chwilą rozliczenia wkładu, ponieważ zgodnie z par. 21 ustawy Prawo spółdzielcze zwrot udziałów następuje po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walnego Zgromadzenie.

Zapisy Statutu oraz Regulaminu lustrowanej Spółdzielni określają, iż w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną na dzień opróżnienia lokalu.

Jednakże Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19.06.2018r. SK 34/14 powyższy sposób rozliczania uznano za niezgodny z Konstytucją, dlatego też zespół lustracyjny zaleca rozważenia zastosowania zapisów Wyroku, a co za tym idzie dokonania zmian w Statucie Spółdzielni oraz Regulaminie rozliczeń wkładów (...). Trybunał Konstytucyjny, obowiązujący m.in. w lustrowanej Spółdzielni sposób rozliczenia wkładu, uznał jako normę prawną o charakterze międzyczasowym. Ta norma została uznana za niezgodną z art. 64 ust. 3 w związku z art. 2 oraz w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Zdaniem Trybunału roszczenie osoby uprawnionej powstaje już w chwili wygaśnięcia prawa do lokalu i dlatego jego treść podlega przepisom obowiązującym w tej właśnie chwili. W wypadku, gdy opróżnienie lokalu nastąpiło dopiero po wejściu w życie ustawy z dnia 14.06.2007r., narzucenie spółdzielni rozliczenia według wartości rynkowej lokalu stanowi sprzeczne z Konstytucją, nie znajdujące wystarczającego uzasadnienia działanie prawa wstecz.

Reasumując, dokonanie rozliczeń z tytułu wkładów z osobami uprawnionymi na podstawie obowiązujących zapisów statutowych i regulaminowych lustrowanej Spółdzielni w okresie objętym lustracją było zgodne z powyższymi normami w tym zakresie. Jednakże w związku z Wyrokiem TK z dnia 19.06.2018r. SK 34/14 zespół lustrujący zaleca rozważenie ww. rozstrzygnięcia Trybunału oraz dostosowanie i poprawienie zapisów statutowych i regulaminowych Spółdzielni do treści Wyroku Trybunału Konstytucyjnego.

8.2.10. Ocena sytuacji finansowej Spółdzielni

Zespół lustrujący przeprowadził analizę ekonomiczno-finansową Spółdzielni celem określenia jej sytuacji gospodarczej. Wyniki tej analizy wskazują na stabilność sytuacji finansowej Spółdzielni i brak zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w przyszłości.

Działalność gospodarczą oraz sytuację finansową i majątkową jednostki charakteryzują następujące wybrane węzłowe wskaźniki:

Wskaźniki płynności finansowej

Wskaźniki płynności finansowej	Poziom bezpieczny	2018	2017	2016
Wskaźniki płynności finansowej I stopnia	1,2 – 2,0	2,0	2,2	2,30
Wskaźniki płynności finansowej II stopnia	1,0	2,0	2,2	2,29
Wskaźniki płynności finansowej III stopnia	0,1 – 0,2	1,6	1,8	1,90

Wskaźniki płynności wykazują wartości powyżej poziomu uznawanego za bezpieczny. Spółdzielnia posiada zdolność do terminowego regulowania wymagalnych zobowiązań.

Wskaźniki rotacji

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	2018	2017	2016
Spływ należności (w dniach)	22,8	26,7	24,7
Spływ zobowiązań (w dniach)	76	83	99

Porównanie szybkości obrotu należnościami w dniach z rotacją zobowiązań w dniach wskazuje dużą dysproporcję w terminach spływu należności oraz spływu zobowiązań; ten stosunek kształtują się średnio 1:3. Jednakże wzrost rotacji zobowiązań bieżących w dniach (przy terminowej ich regulacji, o czym świadczą nałożone na Spółdzielnię minimalne odsetki za opóźnienie), należy ocenić pozytywnie, ponieważ świadczy to o lepszym zarządzaniu kapitałem w Spółdzielni, która może bez przeszkód przez dłuższy okres wykorzystywać tanie źródła finansowania działalności (kredyt kupiecki).

Wskaźniki stabilności finansowej

Nazwa wskaźnika	Poziom bezpieczny	2018	2017
Złota reguła bilansowania	100-150%	107,64%	106,81%
Złota reguła bilansowania II	40-80%	63,34%	73,91%
Złota reguła finansowania	Powyżej 100%	814,11%	553,08%

Aktywa trwałe są częścią majątku każdego przedsiębiorstwa, która jest długoterminowo z nim związana i charakteryzuje się niskim tempem zamiany na gotówkę, dlatego w myśl złotej reguły bilansowania powinna być w całości sfinansowana stabilnym źródłem, czyli kapitałami własnymi, które są oddane do dyspozycji Spółdzielni na długi okres bez określonego terminu wymagalności.

Pożądany poziom powyższego wskaźnika powinien kształtować się w okolicach jedności (100%) lub powinien być od niej wyższy. Przy poziomie, który osiągnęła lustrwana

Spółdzielnia, cały majątek trwały jest finansowany kapitałami własnymi, co pokazują, iż Spółdzielnia posiada mocne podstawy kapitałowe oraz niezależność finansową.

Spółdzielnia, jako przedsiębiorstwo, które z założenia prowadzi bezpieczną politykę finansową, powinna starać się przestrzegać złotej reguły bilansowania. Wskaźnik ten w okresie lustracji wzrastał. Pozostałe wskaźniki w całym okresie objętym lustracją plasują się na wysokim, bezpiecznym poziomie, co wskazuje na stabilną sytuację finansową Spółdzielni.

Podczas badania dokumentów dotyczących finansowania potrzeb technicznych nieruchomości, w tym wrywkowo ewidencji księgowej funduszu remontowego, nie stwierdzono nieprawidłowości w wydatkach ze środków tego funduszu, który był wykorzystywany na cele określone w regulaminie funduszu remontowego.

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

9.1. W lustrowanej Spółdzielni nie występuje sytuacja (art. 35 ust. 1 uosm), kiedy Spółdzielnia nie posiada własności lub prawa wieczystego użytkowania gruntu, a zostały wybudowane budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem przed 05.12.1990r. W latach poprzedzających okres objęty lustracją Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce zakończył proces regulowania stanu prawnego gruntów pod nieruchomościami wielorodzinnymi w okresie przed okresem objętym lustracją oraz:

- wykonał inwentaryzację wszystkich lokali mieszkalnych,
- określił wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości,
- pozyskiwał zaświadczenia z właściwego wydziału urzędu miasta i gminy o samodzielności lokali mieszkalnych,
- podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu,
- powiadomił mieszkańców o możliwości przeniesienia odrębnej własności lokalu.

Spółdzielnia posiada prawomocne uchwały określające przedmioty odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w każdej nieruchomości. Stosownie do postanowień art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wydzielono dwanaście nieruchomości, zarówno jedno- jak i wielobudynkowych.

Lp.	Rodzaj nieruchomości	Ilość
1	Jednobudynkowe	7
2	Dwubudynkowe	1
3	Czterobudynkowe	1
5	Pięciobudynkowe	1
6	dziewięciobudynkowe	2

Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w zakresie ustalenia warunków ustanowienia odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych. Żadna z podjętych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali nie zostały zaskarżone do sądu i się uprawomocniły, a członkowie uzyskali wymagane informacje oraz zawiadomienia w tym zakresie. W okresie objętym lustracją Zarząd lustrowanej Spółdzielni nie podejmował uchwały zmieniające dotychczas podjęte decyzje w zakresie

9/9 11 1208

ustalenia warunków ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych. Działania Zarządu Spółdzielni w ww. materii były prawidłowe.

W latach 2016-2018 Spółdzielnia przeniosła na rzecz nabywców prawa odrębnej własności, udziały w gruncie o łącznej powierzchni 858,73 m², z czego:

- w 2016 roku – 318,56 m² pn,
- w 2017 roku – 293,68 m² pn,
- w 2018 roku – 246,50 m² pn.

9.2. Ocena realizacji wniosków złożonych przez członków

9.2.a) Przypadki przekształcenia uprawnień lokatorskich w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wystąpiły. Spółdzielnia posiada w pełni uregulowany stan prawny gruntów pod nieruchomościami mieszkaniowymi.

9.2.b) ilość złożonych wniosków o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego wraz z wykazem ilości zawartych umów notarialnych o przeniesienie odrębnej własności mieszkań przedstawia poniższa tabela:

Stan na:	Ilość złożonych wniosków o przeniesienie własności mieszkań	Ilość zawartych umów notarialnych o przeniesieniu odrębnej własności mieszkań
31.12.2016	5	7 (w tym 2 lokale z „odzysku”)
31.12.2017	8	6
31.12.2018	4	4

Jak wynika z powyższego zestawienia wnioski o przekształcenie praw do lokali są realizowane na bieżąco, w miarę ich wpływu do Spółdzielni.

Podczas badania spraw członkowskich nie stwierdzono opóźnień w realizacji wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali w trybie art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

9.2.c) W Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce nie wystąpiły przypadki wyodrębnienia własności lokali na rzecz najemców lokali użytkowych, którzy sfinansowali koszty budowy (art. 39 u.s.m.).

9.3. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce w okresie objętym lustracją nie przejmowała budynków od zakładów pracy.

9.4. W lustrowanej Spółdzielni w okresie 2016-2018, zarówno w odniesieniu do nieruchomości mieszkaniowych jak i nieruchomości garażowych, nie były powoływane wspólnoty mieszkaniowe.

10. Wyodrębniona organizacyjnie i gospodarczo jednostka spółdzielni

W Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce nie występuje wyodrębniona organizacyjnie i gospodarczo jednostka.

11. Zagadnienia objęte dodatkowym badaniem lustracyjnym

Zakresem dodatkowego badania lustracyjnego objęte zostały zagadnienia zawarte:

11.1. Pismo Skarżącej Krystyny Ch. z dnia 19.01.2018r. (załącznik nr 35 do protokołu)
stanowiące załącznik do wniosku Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 29.05.2019r. znak
DM.3.433.19.2018.SO.3

„Prezes (...) ma 68 lat i 42 lata pracy, powinien już być na emeryturze”

Zespół lustrujący po zbadaniu akt osobowych Prezesa Zarządu stwierdza, iż zawarta umowa o pracę jest zgodna z Kodeksem Pracy, również w kontekście osiągnięcia wieku emerytalnego przez Prezesa Zarządu i nabycia przywilejów emerytalnych. Umowa o pracę w obecnym kształcie jest ważna i obowiązująca. Należy nadmienić, iż przejście na emeryturę jest prawem i dobrowolną decyzją każdego obywatela Rzeczypospolitej Polskiej.

„W Radzie zasiadają koledzy naszego Pana Prezesa”

W trakcie badania wyborów członków Rady Nadzorczej zarówno w 2016 roku, jak i 2019 roku nie stwierdzono uchybień w tym zakresie. Członkowie Rady Nadzorczej, oraz zmiany w składzie organu, które miały miejsce na przestrzeni okresu, znajdują swoje odzwierciedlenie w rejestrze przedsiębiorców lustrowanej Spółdzielni prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Kandydaci do Rady Nadzorczej składali również stosowne oświadczenia w momencie zgłaszania swojej kandydatury zgodnie z art. 57 ustawy Prawo spółdzielcze, który mówi: *W skład rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.*

Również Statut lustrowanej Spółdzielni w §62 podnosi to ograniczenie w kontekście powinowactwa pomiędzy członkami Rady Nadzorczej i członkami Zarządu.

„(...) w posiedzeniach bierze udział sam Pan Prezes(...)”

Z zapisów z protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej wynika, iż członkowie Zarządu wraz z Główną Księgową są wzywani przez Radę w chwilach, kiedy niezbędne jest złożenie stosownych wyjaśnień. Pracownik Spółdzielni protokołuje obrady posiedzeń Rady Nadzorczej. Wskazano jest, aby Zarząd Spółdzielni współpracował z organem jakim jest Rada Nadzorcza w celu zapewnienia płynnej pracy Spółdzielni jako całości. Statut lustrowanej Spółdzielni w §§ 61 – 63 zawiera przepis wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu. W toku przeprowadzonego badania nie stwierdzono naruszenia tych zapisów. Ponadto, jak wykazano w rozdziale 2 niniejszego protokołu, nie doszło do naruszeń kompetencyjnych ze strony któregośkolwiek organu Spółdzielni.

Sprawa dofinansowania OSP w Praszcze

W dniu 31.07.2017r. Administracja Spółdzielni zwróciła się do Zarządu z prośbą o rozpatrzenie możliwości wsparcia finansowego Ochotniczej Straży Pożarnej w Praszcze, uzasadniając swoją prośbę dużym zaangażowaniem strażaków-ochotników w usuwaniu szkód na terenie spółdzielczych zasobów po przejściu burzy nad Opolszczyzną. Ponadto nadmieniono, iż OSP angażuje się również w pomoc Spółdzielni przy usuwaniu gniazd os i szerszeni.

[Podpisy i data] 122

W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o przekazaniu kwoty 1.000,00 zł na cele statutowe Ochotniczej Straży Pożarnej w Praszce (przelew wykonano w dniu 01.09.2017r.). Powyższa kwota została ujęta w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni w pozostałych kosztach operacyjnych oraz zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej. Według wyjaśnień Zarządu kwota ta nie pochodziła z wpłat dokonywanych przez osoby posiadające lokale mieszkalne w Spółdzielni i wnoszonych za ich użytkowanie wpłat, a z dodatkowych środków wypracowanych przez Spółdzielnię.

Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o przekazaniu kwoty 1.000,00 zł na rzecz OSP w Praszce w ramach utrzymywania dobrej współpracy pomiędzy organizacjami z obopólną korzyścią dla członków obu podmiotów.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie odniósł się do powyższej kwestii w dniu 10.08.2018r. pismem L.Dz. 961/2018 skierowanym do Spółdzielni.

Budowa przybłokowych kotłowni

Na wniosek członków Spółdzielni z dnia 29.04.2014r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni podjęło w czerwcu 2014r. uchwałę nr 10/2014 w sprawie zatwierdzenia założeń inwestycji budowy indywidualnych kotłowni gazowych dla każdego budynku mieszkalnego. W czerwcu 2015 roku Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 7/2015 na mocy której zobowiązano Zarząd do zmiany sposobu ogrzewania budynków mieszkalnych poprzez montaż indywidualnych kotłowni gazowych dla każdego budynku mieszkalnego. W punkcie 3 upoważniono Zarząd do zaciągnięcia w razie konieczności kredytu. W 2015 roku na wniosek jednego z członków powyższa uchwała została zaskarżona, a Sąd Okręgowy w Opolu swoim postanowieniem z dnia 08.09.2015r. zabezpieczył powództwo poprzez wstrzymanie wykonalności uchwały. Ostatecznie Sądy trzech instancji, wyrokami: Sądu Okręgowego w Opolu z dnia 05.04.2016r., Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 16.09.2016r. oraz Sądu Najwyższego z dnia 20.06.2017r. potwierdziły prawomocność uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie. Spółdzielnia rozpoczęła proces przygotowawczy w 2017 roku. Rada Nadzorcza Spółdzielni w dniu 20.06.2017r. podjęła uchwałę nr 18/2017, na mocy której wprowadzono dodatkową opłatę w kwocie 1,00 zł/m² p.u./miesięcznie na cel budowy indywidualnych kotłowni wraz z węzłami. Zespół lustrujący stwierdza, iż uchwałę podjęto w sposób przewidziany przepisami i nie wnosi uwag co do sposobu jej podjęcia.

Wydatki poniesione na budowę indywidualnych węzłów cieplnych zasilanych indywidualnymi kotłami gazowymi dla każdego budynku mieszkalnego oddzielnie mogą być realizowane ze środków funduszu remontowego lub ze środków funduszu inwestycyjnego. Lustrowana Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy realizując obowiązek wynikający z treści art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (więcej o funduszu remontowym w rozdziale 7 niniejszego protokołu). Z kolei art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określa obowiązek uczestniczenia w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym również świadczenia na fundusz remontowy.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przedstawił swoje stanowisko w powyższych tematach w pismach: z dnia 05.04.2016r. L.Dz. 328/2016 oraz z dnia 03.06.2016r. L.Dz. 641/2016 skierowanych do Spółdzielni.

Budowa indywidualnej przyblokowej kotłowni w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 2

W dniu 30.03.2016r. do lustrowanej Spółdzielni wpłynął pisemny wniosek mieszkańców nieruchomości jednobudynkowej zlokalizowanej przy ul. Mickiewicza 2 w Praszce. W piśmie tym, 29 z 30 właścicieli/użytkowników lokali mieszkalnych zwróciło się z wnioskiem o wybudowanie przyblokowej indywidualnej kotłowni gazowej. W swoim wniosku mieszkańcy zadeklarowali również dodatkowy udział w kosztach budowy z ich strony w wysokości 2.500,00 zł/lokal mieszkalny. W odpowiedzi na ww. wniosek mieszkańców Rada Nadzorca Spółdzielni na swoim posiedzeniu w dniu 20.04.2016r. (protokół nr 4/2016), po dyskusji, podjęła uchwałę nr 14/2016 w sprawie modernizacji wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania polegającej na zmianie źródła zasilania w ciepło z sieci zdalaczynnej na źródło ciepła indywidualne wraz ze zmianą istniejącego węzła cieplnego na węzeł cieplny dwufunkcyjny dla budynku mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 2 w Praszce. Spółdzielnia przeprowadziła stosowne postępowania przetargowe mające na celu wyłonienie wykonawcy projektu oraz robót budowlanych. W dniu 24.10.2016r. Spółdzielnia uzyskała stosowne pozwolenie budowlane. 3 listopada 2016 roku zawarto umowę z wykonawcą, a w dniu 17.01.2017r. prace zostały zakończone i odebrane przez Spółdzielnię. Kotłownia została wybudowana ze środków funduszu remontowego tej nieruchomości. W okresie od 1 września 2016r. do 31 października 2017r. w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 2 obowiązywała podwyższona stawka odpisu na fundusz remontowy (3,86 zł/m² p.u./miesiąc). Od 1 listopada 2017 roku stawka odpisu na fundusz remontowy został obniżony do wcześniej obowiązującej wysokości (1,00 zł/m²/miesiąc). Finansowanie zadania nastąpiło ze środków pochodzących z funduszu remontowego tej nieruchomości.

Zespół lustrujący zapoznał się z: wnioskiem mieszkańców z ul. Mickiewicza 2 z dnia 01.03.2016r. (data wpływu do Spółdzielni 30.03.2016r.), protokołem z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 20.04.2016r. (nr 4/2016), uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 14/2016 z dnia 20.04.2016r. oraz uchwałami w zakresie podwyższenia odpisu stawek na fundusz remontowy na tej nieruchomości (uchwała nr 17/2016 z dnia 11.05.2016r., uchwała nr 9/2017 z dnia 12.04.2017) Wniosek mieszkańców z nieruchomości przy ulicy Mickiewicza 2 to inicjatywa mieszkańców tej nieruchomości. Chęć budowy przyblokowej kotłowni wraz ze źródłami finansowania nie jest oparta ani powiązana z uchwałą Walnego Zgromadzenia podjętą 23,24,25.06.2015r. w sprawie „zatwierdzenia założeń techniczno-ekonomicznych inwestycji polegającej na zmianie sposobu ogrzewania budynków mieszkalnych z wykonaniem nowej technologii przygotowania ciepłej wody użytkowej poprzez montaż indywidualnych kotłowni gazowych dla potrzeb każdego budynku mieszkalnego S.M. w Praszce”, która była „zawieszona” w tym czasie w związku z jej zaskarżeniem. W par. 5 uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 14/2016 z dnia 20.04.2016r. powierzono Zarządowi Spółdzielni realizację zadania w oparciu o: obowiązujące w tym zakresie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisy Statutu i regulaminów Spółdzielni. Wniosek mieszkańców został przyjęty i rozpatrzony pozytywnie przez Radę Nadzorczą Spółdzielni jako odrębne zadanie do zrealizowania na rzeczowej nieruchomości, w oderwaniu od treści uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w 2015 roku. Do prawidłowości podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał w tym zakresie zespół lustrujący uwag nie wnosi.

W dniu 21 marca 2017 roku Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 22/2017 obniżył mieszkańcom nieruchomości przy ul. Mickiewicza 2 zaliczki na centralne ogrzewanie: z 2,56 zł/m²/miesiąc

h/ez 1 *Halina* *Gura 24*

do 1,55 zł/m²/miesiąc; zmniejszeniu uległy również zaliczki z tytułu podgrzania c.c.w. z 40,69 zł/m³ do 24,00 zł/m³. Mieszkańcy nieruchomości nie wnieśli również uwag co do realizacji tego przedsięwzięcia oraz zmiany wysokości opłat z tym związanych.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie zawarł swoje stanowisko w ww. temacie w pismach kierowanych do Spółdzielni:

- pismo z dnia 29.06.2015r. Ldz.1027/2015,
- pismo z dnia 05.04.2016r. Ldz. 328/2016,
- pismo z dnia 03.06.2016r. Ldz.641/2016.

Zmiana sposobu opomiarowania zużycia ciepła; „dokłada nam się kwoty do części stałej lub zamówionej mocy”

O wymianie podzielników ciepła z wyparkowych na elektroniczne, na wniosek mieszkańców, zdecydowało Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 26.11.2007r. – uchwała nr 7/2007. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje w lustrowanej Spółdzielni firma Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia sp. z o.o., która posiada certyfikat do wykonywania rozliczeń. Szczegóły zawartych umów z ww. firmą przedstawiono w rozdziale 6 niniejszego protokołu. Zespół lustrujący poddał również badaniu treść Regulaminu rozliczeń finansowych wraz z załącznikami. Regulamin w zakresie rozliczeń kosztów ciepła na potrzeby c.o. i c.c.w. jest zgodny z ustawą Prawo energetyczne.

Element dotyczący dopisywania dodatkowych kwot do kosztów rozliczenia centralnego ogrzewania bądź c.c.w. był jednym z tematów w prowadzonym przez Prokuraturę w Oleśnie postępowaniu. W dniu 31.12.2014r. Prokuratura umorzyła śledztwo.

W 2017 roku grupa mieszkańców Spółdzielni złożyła pozew zbiorowy zaskarżający rozliczenie za c.o. za sezon 2015/2016. Postanowieniem Sądu Okręgowego w Opolu z dnia 11.07.2017r. odrzucono pozew. W dniu 04.10.2017r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu podtrzymał decyzję Sądu Okręgowego w Opolu także odrzucając pozew.

11.2. Spotkanie zespołu lustratorów z członkinią Rady Nadzorczej lustrowanej Spółdzielni Panią Alicją Nowak w dniu 27.11.2019r. oraz pismami Pani Alicji Nowak z dnia 27.11.2019r. i 28.11.2019r.

W dniu 27 listopada 2019r., w trakcie trwania badania lustracyjnego, zespół lustrujący został poproszony o spotkanie się z członkinią Rady Nadzorczej Spółdzielni Panią Alicją Nowak. W trakcie spotkania Pani Alicja Nowak przedłożyła lustratorom uchwałę Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce numer 38/2019 z dnia 26.11.2019r. W paragrafie 1 Uchwały Rada Nadzorcza Spółdzielni upoważniła swojego członka, Panią Alicję Nowak, do roboczych kontaktów z lustratorami w trakcie trwania badania lustracyjnego. W par. 2 Uchwały widnieje zapis: „Rada Nadzorcza wskazuje zagadnienia, na które Lustrator winien zwrócić szczególną uwagę: --- (...)” - nie wskazując tym samym tematyki, na którą zespół lustrujący powinien zwrócić uwagę.

W trakcie spotkania Pani Alicja Nowak zwróciła uwagę na kilka spraw, które według niej winny zostać dokładniej zbadane, a które następnie zgłosiła w formie pisemnej w pismach z dnia 27.11.2019r. oraz 28.11.2019r.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami członek rady nadzorczej spółdzielni nie może samodzielnie wykonywać prawa nadzoru, albowiem Rozdział 2 ustawy Prawo spółdzielcze

jasno określa, iż organem do tego powołanym jest wybrana rada nadzorcza *in corpore*, a nie jej pojedynczy członkowie. To samo podejście zawarto również w Instrukcji lustracyjnej Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w zakresie przepisów regulujących udział organu jakim jest rada nadzorcza w procesie badania lustracyjnego.

Mając powyższe na uwadze, zespół lustrujący nie przyjął pod rozwagę treści zawartych w pismach z dnia 27.11.2019r. oraz 28.11.2019r., (część zagadnień była planowo objęta badaniem lustracyjnym i znalazła swoje odzwierciedlenie w protokole) albowiem brak jest klarownej delegacji dla Pani Alicji Nowak do realizowania w imieniu Rady Nadzorczej prawa nadzoru poprzez wskazanie zespołowi lustrującemu konkretnych zagadnień, które winny być objęte dodatkowym badaniem. Pisma stanowią załącznik nr 36 do protokołu lustracji.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie również przedstawił swoje stanowisko w powyższej sprawie w piśmie z dnia 29.11.2019r. nr L.Dz. 1181/2019 skierowanym na adres domowy Pani Alicji Nowak.

Zespół lustrujący zapoznał się również z korespondencją ze strony lustrowanej Spółdzielni kierowanej do Ministra właściwego ds. mieszkalnictwa, w której szczegółowo, wraz z załącznikami, przedstawiał swoje stanowisko w powyższej sprawie, tj.

- pismo znak PG/1469/2018 z dnia 16.08.2018r. będące odpowiedzią na pismo ministerstwa z dnia 20.07.2018r. DM.5.632.6.2018.MS.4

- pismo znak Ldz. /784/2018 z dnia 10.05.2018r. będące odpowiedzią na pismo ministerstwa z dnia 22.03.2018r. DMN.5.632.6.2018.MS.2

Część końcowa

1. Protokół zawiera 127 stron, kolejno ponumerowanych i zaparafowanych przez lustratorów.
2. Integralną część stanowią załączniki wyszczególnione w jego treści.
3. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, Rady Nadzorczej i Zarządu lustrowanej Spółdzielni.
4. Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu z mocy §20 „Instrukcji w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w jednostkach organizacyjnej spółdzielczości mieszkaniowej” zatwierdzonej uchwałą Zarządu Związku z dnia 11.01.2011 roku, prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.

Po zapoznaniu się z treścią protokołu, zastrzeżeń odnośnie zgodności ustaleń zawartych w niniejszym protokole ze stanem faktycznym, nie wnosimy.

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. techniczno-eksploatacyjnych

[Podpis]
mgr inż. Dawid Świdzki

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
Starszy specjalista ds. rozliczeń
eksploatacyjnych i ruchu ludności

[Podpis]
Anna Kowalska

PREZES ZARZĄDU

[Podpis]
mgr inż. Grzegorz Graczyk

Praszka, 11.12.2019r.

Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Praszcze
ul. A. Mickiewicza 18
46-320 Praszka
tel. 34 35 91 046, fax 34 35 91 330
NIP 576-000-03-85, REGON 000630244

.....
pieczęć Spółdzielni

Na tym protokół zakończono.

Dwa egzemplarze protokołu przekazano Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze w dniu 11.12.2019r.

Halina Jeżyk
Lustrator
nr uprawnień 855/95

Halina Jeżyk
.....

Paweł Kaczmarczyk
Lustrator
nr uprawnień 6000/2013

Paweł Kaczmarczyk
.....