

**LUSTRACJA USTAWOWA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZEMKO” W
PRZEMKOWIE**

- I. Nazwa i adres Spółdzielni:** Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przemko” w Przemkowie
ul. Akacyjowa 7, 59-170 Przemków
- II. Regon:** 001232304
- III. NIP:** 693-001-62-28
- IV. Telefon/fax:** 76-831-00-77
- V. Podmiot badający:** Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
w Zielonej Górze, ul. Chopina 21a
- VI. Lustrator:** Andrzej Chomicz – upr. nr 4222/98

Przemków, październik/listopad 2016 r.

I. INFORMACJE WSTĘPNE:

1. Na podstawie art. 91 § 1 i 3 ustawy z dnia 16.09.1982 prawo spółdzielcze (tekst jednolity – Dz. U. z 2013, poz. 1443 z późn. zm.) lustrację ustawową (pełną) przeprowadził lustrator Andrzej Chomicz w oparciu o upoważnienie wystawione przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze w następstwie umowy zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową “Przemko” w Przemkowie reprezentowaną przez Zarząd tej Spółdzielni.
2. Lustrację przeprowadzono pod względem legalności, gospodarności oraz rzetelności całości działania Spółdzielni (art. 91 § 1 ustawy prawo spółdzielcze).
3. Lustrację odnotowano w książce ewidencji kontroli pod poz. nr 43.
4. Lustracja przeprowadzona została w okresie od 20.09.2016 do 18.10.2016 oraz obejmowała okres lat 2013-2015.
5. Lustracją objęto następujący zakres tematyczny:
 - realizację wniosków polustracyjnych z ostatniej lustracji,
 - stan organizacyjno-prawny Spółdzielni,
 - organizację i funkcjonowanie organów samorządowych,
 - strukturę organizacyjną służb pracowniczych,
 - gospodarkę gruntami,
 - sprawy członkowsko-lokalowe,
 - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - gospodarkę remontową,
 - gospodarkę finansową.
6. O rozpoczęciu lustracji powiadomiona została Rada Nadzorcza Spółdzielni pismem z dnia 16.09.2016. Ponadto na spotkaniu organizacyjnym w dniu 20.10.2016 odbytym z Przewodniczącym Rady Nadzorczej lustrator omówił zakres tematyczny lustracji oraz zasady koordynacji lustratora z członkami Rady Nadzorczej.

7. W okresie objętym lustracją Zarząd funkcjonował w następującym składzie osobowym:
- ✓ p. Jacek Janikowski – Prezes Zarządu od 01.10.1998 i nadal,
 - ✓ p. Maria Weryszko – członek Zarządu (Główny Księgowy) od 25.10.1994 i nadal.
8. Wobec lustratora Spółdzielnię reprezentowali oraz wyjaśnień udzielali członkowie Zarządu Spółdzielni oraz inni pracownicy w miarę potrzeb.
9. Zarząd uprzedzony został o odpowiedzialności karnej wynikającej z art. 267c oraz 267d ustawy prawo spółdzielcze odnośnie obowiązku udzielania lustratorowi informacji i wyjaśnień zgodnych ze stanem faktycznym.
10. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia poddawana była corocznym kontrolom zewnętrznym przeprowadzanym przez PKO Bank Polski Oddział we Wrocławiu w zakresie prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej kredytów długoterminowych do spłaty na warunkach ustawy z dnia 30.11.1995 o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych oraz o zmianie innych ustaw. Rekomendacji pokontrolnych z tego zakresu badania nie wydano. Ponadto w okresie objętym lustracją Spółdzielnia w miesiącu wrześniu 2014 poddana została kontroli ZUS Oddział w Legnicy. Zakresem kontroli objęto prawidłowość obliczania, potrącania i opłacania składek na ubezpieczenia społeczne w okresie lat 2011-2013. W następstwie wykazanych nieprawidłowości Spółdzielnia dokonała korekty składek od zawieranych umów o dzieło w okresie lat 2011-2013.
11. Lustrator ustosunkował się do realizacji przez Spółdzielnię wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji. Wnioski te zawarte zostały w liście polustracyjnym RZRSM w Zielonej Górze z dnia 18.11.2013, znak: ZR/110/XI/13. Tryb postępowania z tymi wnioskami odpowiadał warunkom określonym w art. 38 § 1, pkt. 3 ustawy prawo spółdzielcze, natomiast nie odpowiadał wymogom określonym w art. 93 § 4 tej ustawy (dotyczy przedstawienia wniosków polustracyjnych na WZ przez Przedstawiciela Zarządu zamiast przez Radę Nadzorczą lub wyznaczonego przez ten organ przedstawiciela). Z treści uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej w tym zakresie wynika, że organ ten zaakceptował wcześniej opracowany i przedstawiony przez Radę Nadzorczą harmonogram wykonania i realizacji wniosków polustracyjnych przyjętych przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 01/2014 z dnia

08.01.2014. Analiza sposobu realizacji, odpowiedzialności oraz terminowości wykonania tych wniosków określona przyjętym harmonogramem zobowiązała właściwe organy statutowe Spółdzielni do przyjęcia do realizacji wszystkich 9 wniosków polustracyjnych, które następnie zostały zrealizowane za wyjątkiem wniosku zawartego w pkt. 1. Spółdzielnia posiada pisemne udokumentowanie zrealizowania obowiązku ustawowego zawartego w art. 93 § 1b ustawy prawo spółdzielcze, a dotyczącego corocznego składania przez Zarząd informacji o realizacji wniosków polustracyjnych dla WZ oraz dla podmiotu przeprowadzającego lustrację.

12. Przy dokonywaniu ustaleń z lustracji kierowano się instrukcją o lustracji organizacji spółdzielczych po zmianach do tej instrukcji wprowadzonych uchwałą nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej.

13. Ilekcioć w protokółu użyto skrótoćw skróty te oznaczają odpowiednio:

- Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa “Przemko” w Przemkowie,
- KRS – Krajowy Rejestr Sądowy,
- GZM – gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- MSWiA – Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji,
- TK – Trybunał Konstytucyjny,
- RZRSM – Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze,
- WM – Wspólnota Mieszkaniowa utworzona z mocy prawa w oparciu o art. 6 ustawy z dnia 24.06.1994 o własności lokali,
- ustawa – ustawa z dnia 16.09.1982 prawo spółdzielcze z późn. zm.,
- uosm. – ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 z późn. zm.,
- uowl. – ustawa z 24.06.1994 o własności lokali obowiązująca od 01.01.1995,
- pu. – powierzchnia użytkowa lokalu,
- WZ – Walne Zgromadzenie,
- RN – Rada Nadzorcza,
- co. – centralne ogrzewanie,
- cwu. – ciepła woda użytkowa,
- ZPK – Zakładowy Plan Kont,
- ost. zm. – ostatnie zmiany,
- np. – na przykład

- poz. – pozycja.

14. Przy dokonywaniu ustaleń z lustracji stosowano metodę wybiórczą.

II. STAN ORGANIZACYJNO-PRAWNY SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000122621.

2. W oparciu o odpis aktualny z rejestru KRS sporządzony na dzień 22.09.2016 ustalono, że w dziale 3 tego rejestru w rubryce 1 figurują niżej wymienione wpisy określające przedmiot działalności Spółdzielni:

- 41, 20, Z, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 41, 10, Z, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 68, 10, Z, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 68, 20, Z, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 68, 32, Z, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 35, 30, Z, wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych.

Natomiast według § 3 ust. 2 statutu Spółdzielni przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- d) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz pozyskiwanie terenów w celu ich uzbrojenia i przeniesienia własności wyodrębnionych działek na rzecz członków podejmujących budownictwo indywidualne,

- e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- f) budowanie domów mieszkalnych z wykorzystaniem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- g) nabywanie potrzebnych terenów,
- h) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte mienie jej członków na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- i) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- j) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym,
- k) prowadzenie w ramach spółdzielni jako osoby prawnej działalności gospodarczej bezpośrednio związanej z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności:
 - ✓ produkcja i sprzedaż energii cieplnej,
 - ✓ dystrybucja i dostarczanie energii cieplnej do budynków spółdzielczych.

Lustrator stwierdza, że w okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, nie realizowała projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, jak również nie wykonywała zarządzania nieruchomościami na zlecenie (odpowiednio pkt. 1, 2 oraz 5 rubryki nr 1 określającej przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy).

3. Zgodnie z § 11 ust. 1 aktualnego statutu organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

Zakres kompetencji tych organów określają odpowiednio §§ od 12 do 20 (Walne Zgromadzenie), §§ od 21 do 29 (Rada Nadzorcza) oraz §§ od 30 do 34 (Zarząd). Ponadto w rozdziale 5. statutu Spółdzielnia unormowała wewnętrznie przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu zawierające m. in. zakaz zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, skutki naruszenia tego zakazu oraz uszczegółowienie (zdefiniowanie statutowe), co należy rozumieć pod pojęciem zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Zakaz przewidziany w § 36 ust. 1 statutu rozciągnięty został również na inne osoby pełniące kierownicze funkcje

w Spółdzielni, a mianowicie na kierownika bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, jego zastępcę oraz głównego księgowego.

4. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia składała do rejestru KRS wnioski oraz uzyskała niżej wymienione wpisy:

- ✓ w dniu 18.06.2013 – wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2012,
- ✓ w dniu 15.05.2014 – wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2013,
- ✓ w dniu 22.04.2015 – wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2014,
- ✓ w dniu 05.05.2016 – wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2015.
- ✓ wzmianki o złożeniu uchwał o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych za lata 2013-2015,
- ✓ wzmianki o złożeniu sprawozdań z działalności Spółdzielni jako jednostki.

Za badany okres w Spółdzielni nie wystąpiły inne zdarzenia wymagające zgłoszenia zmian w rejestrze KRS.

5. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 16.05.2012 z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr 07/2014 z dnia 07.05.2014. Tekst jednolity statutu z uwzględnieniem wprowadzonych zmian zarejestrowany został w KRS pod datą 16.09.2014. Unormowania wewnętrzne przyjęte w tekście ujednoliconego statutu nie wykazują rozbieżności w odniesieniu do odpowiednich przepisów ustawy prawo spółdzielcze oraz o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Oprócz statutu wewnętrzny system normatywny Spółdzielni za badany okres stanowiły regulaminy uchwalone przez właściwe organy statutowe. Wykaz tych regulaminów przedstawia się następująco:

- 1) regulamin WZ – uchwała nr 08/2014 WZ z dnia 07.05.2014,
- 2) regulamin RN – uchwała nr 09/2014 WZ z dnia 07.05.2014,
- 3) regulamin Zarządu – uchwała nr 31/2009 RN z dnia 25.11.2009,
- 4) regulamin Komisji Rewizyjnej – uchwała nr 03/2015 RN z dnia 25.03.2015,

- 5) regulamin Komisji GZM – uchwała nr 02/2015 RN z dnia 25.03.2015,
- 6) regulamin użytkowania budynków i lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko” w Przemkowie oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego uchwalony przez RN w dniu 21.03.1996 wraz z późn. zm. (uchwała nr 14/2004 oraz uchwałą nr 34/2009),
- 7) regulamin zasad wnoszenia i rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych na lokale mieszkalne w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko” w Przemkowie uchwalony przez RN w dniu 14.12.2011,
- 8) regulamin przyjmowania w poczet członków i ustanawiania praw do lokali mieszkalnych w SM „Przemko” w Przemkowie uchwalony przez RN w dniu 14.09.2011,
- 9) regulamin rozliczania kosztów ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko” w Przemkowie – uchwała nr 76/2008 RN w dniu 24.09.2008 wraz z późn. zm.,
- 10) regulamin zasad i warunków użytkowania lokali użytkowych oraz terenów SM „Przemko” w Przemkowie – uchwała nr 13/2013 RN w dnia 23.10.2013,
- 11) regulamin rozliczania zużycia wody oraz kanalizacji w mieszkaniach wyposażonych w wodomierze – uchwała nr 33/2009 RN z dnia 25.11.2009,
- 12) regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych – uchwała nr 296 RN z dnia 23.07.1997 z późn. aneksami z dnia 26.09.2001 oraz 22.06.2005,
- 13) regulamin udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi na rzecz SM „Przemko” w Przemkowie – uchwała nr 06/2014 RN z dnia 02.04.2014,
- 14) regulamin gospodarki finansowej SM „Przemko” w Przemkowie – uchwała nr 13/2010 RN z dnia 28.04.2010,
- 15) regulamin zasad umarzania odsetek od zadłużeń lokali mieszkalnych w SM „Przemko” w Przemkowie – uchwała nr 464 RN z dnia 11.09.2000 wraz z późn. zm.,
- 16) regulamin skarg i wniosków – uchwała nr 03/2010 RN z dnia 15.02.2010,
- 17) regulamin ochrony danych osobowych – uchwała nr 03/2010 Zarządu z dnia 25.01.2010,
- 18) regulamin organizacyjny – uchwała nr 32/2009 RN z dnia 25.11.2009,
- 19) regulamin pracy ustalony przez Zarząd w dniu 18.02.2014 przy akceptacji Zarządu NSZZ pracowników SM „Przemko” w Przemkowie,
- 20) regulamin udzielania pomocy finansowej w ramach prowadzonej działalności społeczno-wychowawczej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.06.2005 oraz

później uchwalony regulamin działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej SM „Przemko” w Przemkowie (uchwała nr 04/2015 RN z 06.05.2015),

21) regulamin wynagradzania członków Zarządu – uchwała nr 451 RN z dnia 24.04.2002,

22) regulamin gospodarowania środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w SM „Przemko” w Przemkowie zatwierdzony przez Zarząd w dniu 19.04.2007 w uzgodnieniu z zakładową organizacją związkową,

23) zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd w dniu 14.02.2008 z mocą obowiązującą od 01.01.2008,

24) instrukcja gospodarki kasowej zatwierdzona przez Zarząd w dniu 25.10.2005.

W badanym okresie Spółdzielnia uzupełniła brakujące regulaminy komisji gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz komisji rewizyjnej (odpowiednio uchwały nr 02/2015 oraz 03/2015 Rady Nadzorczej z dnia 25.03.2015).

Szczegółowa analiza materii normatywnej zawartej w tych regulaminach wykazała zgodność tych regulacji z odpowiednimi postanowieniami statutu. Pomimo powyższego lustrator sygnalizuje potrzebę weryfikacji dwóch dublujących się częściowo regulacji wewnętrznych dotyczących zasad prowadzenia działalności społeczno-wychowawczej i kulturalno-oświatowej. Powyższa uwaga dotyczy wcześniej obowiązujących w Spółdzielni zasad udzielania pomocy finansowej w ramach prowadzonej działalności społeczno-wychowawczej (uchwała nr 17/2005 Rady Nadzorczej z 22.06.2005) oraz później uchwalonego przez ten sam organ regulaminu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (uchwała nr 04/2015 Rady Nadzorczej z dnia 06.05.2015).

III. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

1. Walne Zgromadzenie

1.1. Za lustrowany okres Walne Zgromadzenia w Spółdzielni zwoływano 3-krotnie odpowiednio w dniach: 05.06.2013, 07.05.2014 oraz 22.04.2015. W okresie tym w Spółdzielni nie wystąpiły przypadki dodatkowego zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie nadzwyczajnym z inicjatywy Zarządu, Rady Nadzorczej bądź uprawnionej ustawowo grupy członków.

- 1.2.** Spółdzielnię obligowały zasady zwoływania, obradowania oraz podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określone w jej statucie (od § 12 do § 20 statutu). Zasady te nie wykazują sprzeczności z normami zawartymi w ustawie prawo spółdzielcze z uwzględnieniem zmian wprowadzonych ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007. W oparciu o zbadaną dokumentację z odbytych Walnych Zgromadzeń lustrator stwierdza, że zasady te były przez Spółdzielnię przestrzegane.
- 1.3.** Podstawę prawną obradowania Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni stanowił statut oraz uchwalony na jego podstawie regulamin. § 19 ust. 7 statutu zawiera delegację statutową odsyłającą do regulaminu w zakresie unormowania szczegółowego trybu zwoływania, obradowania oraz podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie.
- 1.4.** Spółdzielnia jest w posiadaniu regulaminu Walnego Zgromadzenia uchwalonego przez ten organ w dniu 17.06.2009 roku. Regulamin ten przyjmowany był przez kolejno obradujące WZ przed przystąpieniem do rozpatrywania następnych punktów objętych tym porządkiem. Szczegółowa analiza treści tego regulaminu wykazała jego zgodność z odpowiednimi postanowieniami statutu oraz przepisami ustaw prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 1.5.** Analiza dokumentacji z odbytych Walnych Zgromadzeń wykazała, że zwołanie tych organów oraz ich przeprowadzenie odpowiadało postanowieniom statutu i regulaminu Walnego Zgromadzenia w zakresie trybu, czasu, miejscu i porządku obrad. Spółdzielnia posiada udokumentowanie powiadomienia członków w statutowo określonym terminie, Związku Rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczej o czasie, miejscu i porządku obrad zwoływanego Walnego Zgromadzenia oraz udokumentowanie uczestniczenia czynnego w Walnych Zgromadzeniach wyłącznie członków Spółdzielni. Z analizy tej dokumentacji wynika również, że Zarząd spełnił obowiązek ustawowy z art. 8³ ust. 13 uosm. dotyczący przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na WZ uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni. Dodatkowo Spółdzielnia zabezpieczyła od strony formalno-prawnej wszystkie WZ zwołane za badany okres poprzez uczestnictwo radcy prawnego na tych zebraniach.

1.6. Zrealizowany porządek obrad na Walnych Zgromadzeniach zgodny był z porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom. Kolejno odbyte Walne Zgromadzenia obradowały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad bez rozpatrywania dodatkowych spraw. Podjęte uchwały mieściły się w zakresie kompetencji wyłącznie zastrzeżonych w art. 38 § 1 ustawy prawo spółdzielcze do właściwości Walnego Zgromadzenia.

1.7. Badaniu lustracyjnemu poddano prawidłowość przeprowadzania wyborów członków Rady Nadzorczej na aktualną kadencję odbytych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 05.06.2013. W oparciu o protokół z tego Walnego Zgromadzenia oraz protokół komisji mandatowo-skrótacyjnej ustalono, że wybory te przeprowadzono w sposób prawidłowy przy zachowaniu wymogów określonych w art. 35 § 2 ustawy prawo spółdzielcze. Wymogi przeprowadzenia takich wyborów w głosowaniu tajnym oraz spośród nieograniczonej liczby kandydatów zostały przez Spółdzielnię zachowane. W wyborach tych nie uczestniczyli członkowie Spółdzielni będący jednocześnie pracownikami Spółdzielni.

Od kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej statut Spółdzielni dodatkowo wymaga złożenia oświadczeń, że spełniają oni warunki określone w art. 56 i 57 ustawy. Spółdzielnia posiada udokumentowanie spełnienia tego wymogu przez wszystkich kandydatów uczestniczących w wyborach do Rady Nadzorczej.

1.8. Spółdzielnia jest w posiadaniu pełnej dokumentacji z odbytych Walnych Zgromadzeń łącznie z listą obecności członków oraz ewidencją pisemnych zawiadomień tych członków. Ewidencja uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie prowadzona jest w układzie numeryczno-chronologicznym. Poszczególne uchwały oraz protokoły z Walnych Zgromadzeń są podpisane przez osoby statutowo do tego upoważnione (Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia). Do sposobu kompletownia oraz ewidencjonowania dokumentacji z odbytych Walnych Zgromadzeń lustrator nie wniósł uwag.

1.9. Za lustrowany okres Walne Zgromadzenie podjęło odpowiednio:

- 11 uchwał w roku 2013,
- 11 uchwał w roku 2014,
- 6 uchwał w roku 2015.

1.10. Za badany okres w Spółdzielni nie wystąpił przypadek zaskarżenia przez członka uchwały Walnego Zgromadzenia na podstawie art. 42 § 4 ustawy prawo spółdzielcze, jak również przypadek zaskarżenia takiej uchwały przez Zarząd w oparciu o tę samą podstawę prawną.

2. Rada Nadzorcza

- 2.1.** Zgodnie z rozstrzygnięciem statutowym zawartym w § 22 ust. 1 statutu Rada Nadzorcza składa się od 7 do 9, a konkretną liczbę członków Rady na daną kadencję ustala WZ w drodze uchwały (wg statutu uchwalonego w dniu 16.05.2012). W statucie aktualnie obowiązującym od 16.09.2014 po zmianie statutu wprowadzonej przez WZ w dniu 07.05.2014 Spółdzielnia zrezygnowała z alternatywnego określania liczebności członków tego organu, stanowiąc, że cyt.: „Rada Nadzorcza składa się z 7 członków”. Za badany okres Rada Nadzorcza funkcjonowała w składzie 7-osobowym. Lustrator zwraca uwagę na zbędne podejmowanie przez WZ odbyte w roku 2016 uchwały określającej liczebność członków Rady Nadzorczej wybieranych na kolejną kadencję z uwagi na wcześniej dokonaną zmianę statutu w tym zakresie.
- 2.2.** Za lustrwany okres w Spółdzielni obowiązywał i nadal obowiązuje regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 26.06.2008. Regulamin ten wykazuje odpowiednią zgodność z postanowieniami statutu oraz ustawy.
- 2.3.** Porządek obrad zgodny był z porządkiem podanym do wiadomości członkom Rady w trybie określonym w statucie i regulaminie. Rada podejmowała uchwały i rozpatrywała sprawy w zakresie kompetencji określonych w art. 46 § 1 prawa spółdzielczego i § 38 statutu. Zasady podejmowania uchwał i liczenia głosów nie budzą zastrzeżeń. Podejmowane uchwały zawierają podstawę prawną i podpisy uprawnionych osób. W okresie objętym lustracją w składzie osobowym Rady Nadzorczej funkcjonowały komisja rewizyjna, komisja gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz komisja społeczno-wychowawcza.
- 2.4.** W oparciu o dokumentację pracy Rady Nadzorczej zawartą w protokołach z posiedzeń tego organu oraz w treści uchwał podjętych przez ten organ lustrator stwierdza, że za badany

okres Rada Nadzorcza w sposób prawidłowy realizowała swą funkcję nadzorczą-kontrolną wynikającą z art. 88a ustawy prawo spółdzielcze a dotyczącą trybu zbadania sprawozdania finansowego za miniony okres obrotowy przed skierowaniem tego sprawozdania do zatwierdzenia przez WZ. Zbadanie tego sprawozdania corocznie powierzane było wewnętrznej komisji rewizyjnej wyłonionej z grona członków Rady.

- 2.5.** W badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowały 2 komisje wewnętrzne Rady – komisja rewizyjna oraz komisja gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W okresie tym Rada Nadzorcza uzupełniła regulaminy pracy tych komisji – odpowiednio uchwały nr 02 i nr 03 Rady Nadzorczej z dnia 25.03.2015.
- 2.6.** W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła następującą ilość posiedzeń:
- ✓ w roku 2013 – 8 posiedzeń podejmując 21 uchwał,
 - ✓ w roku 2014 – 7 posiedzeń podejmując 20 uchwał,
 - ✓ w roku 2015 – 9 posiedzeń podejmując 22 uchwały.
- 2.7.** Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej zawarta jest w protokołach z posiedzeń tego organu prowadzonych w układzie numeryczno-chronologicznym. Do sposobu prowadzenia oraz ewidencjonowania tej dokumentacji lustrator nie wniósł uwag. Uwagi lustratora dotyczące autoryzowania w imieniu Rady Nadzorczej również treści uchwalonych regulaminów a nie tylko samych uchwał przedstawiono członkom Rady na posiedzeniu Rady Nadzorczej przy omawianiu wyników lustracji.
- 2.8.** Rada Nadzorcza realizowała swój statutowy obowiązek przedkładania okresowych sprawozdań ze swojej działalności przed Walnym Zgromadzeniem.
- 2.9.** W Spółdzielni w sposób prawidłowy unormowano wewnętrznie wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej w sposób zgodny z art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Unormowanie takie zawarte zostało w § 23 ust. 2 statutu, który stanowi – cyt. „członkowie Rady otrzymują za udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz.

1679 z póź. zm.) obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono”. Dodatkowo statut zastrzega, że w miesiącach w których nie odbywają się posiedzenia lub członek w nich nie uczestniczy wynagrodzenie nie przysługuje.

- 2.10.** Rada Nadzorcza wyznaczyła za swego grona dwóch członków Rady przez nią upoważnionych do reprezentowania Spółdzielni przy czynnościach prawnych dokonywanych z członkami Zarządu (art. 46 § 1 pkt. 8 ustawy prawo spółdzielcze-postanowienia fakultatywne). Do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wyznaczono funkcyjnie Przewodniczącą rady Nadzorczej oraz jego Zastępcę.
- 2.11.** W oparciu o analizę dokumentacji pracy Rady Nadzorczej lustrator stwierdza, że Rada Nadzorcza w sposób prawidłowy realizowała swój ustawowy obowiązek sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni i pracą Zarządu.

3. Zarząd

- 3.1.** Skład osobowy Zarządu za lustrwany okres zgodny był z normą statutową określającą liczebność tego organu (Zarząd dwuosobowy składający się z Prezesa i z członka Zarządu). Dodatkowo statut stanowi, że członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni oraz, że co najmniej jeden członek Zarządu winien posiadać licencję zawodową zarządcy nieruchomości. Lustrator potwierdza przestrzeganie przez Spółdzielnię tego wymogu statutowego. Licencję taką posiada Prezes Zarządu p. Jacek Janikowski (licencja nr 6781 wydana przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast).
- 3.2.** Spółdzielnia jest w posiadaniu regulaminu Zarządu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 25.11.2009 (uchwała nr 31/2009). Postanowienia tego regulaminu zgodne są z odpowiednimi unormowaniami ustawy prawo spółdzielcze oraz z postanowieniami zaktualizowanego statutu.
- 3.3.** Regulamin Zarządu zawiera wymóg protokolowania posiedzeń Zarządu. Lustrator potwierdza przestrzeganie przez Zarząd tego wymogu regulaminowego, a do sposobu prowadzenia oraz ewidencjonowania dokumentacji pracy Zarządu za badany okres nie

wniesiono uwag. Protokoły z posiedzeń Zarządu są kompletne oraz podpisane przez członków Zarządu. W Spółdzielni prowadzi się rejestr uchwał podjętych przez Zarząd.

3.4. Badaniu lustracyjnemu metodą wrywkową poddano treść uchwał podjętych przez Zarząd. Przeprowadzone badanie nie wykazało przypadku przekroczenia przez Zarząd kompetencji zastrzeżonych statutowo do wyłącznej właściwości innych organów statutowych Spółdzielni.

3.5. Zarząd realizował swój statutowy obowiązek przedkładania okresowych sprawozdań ze swej działalności na Walnym Zgromadzeniu oraz dla Rady Nadzorczej. Ponadto za każdy miniony okres obrachunkowy Zarząd składał na forum WZ sprawozdanie z działalności Spółdzielni jako jednostki w rozumieniu ustawy o rachunkowości. Stwierdza się, że treść tych sprawozdań będąca częścią składową sprawozdania finansowego za miniony rok spełniała wymogi określone w art. 49 ust. 2 tej ustawy.

3.6. Statut Spółdzielni w § 34 stanowi o tym, że cyt. „Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych”. Statut Spółdzielni nie uzależnia udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd od uprzedniej zgody Rady (art. 55 § 2 ustawy prawo spółdzielcze – postanowienie fakultatywne). Za badany okres w Spółdzielni nie wystąpił przypadek udzielenia pełnomocnictwa przez Zarząd w oparciu o § 34 statutu za wyjątkiem pełnomocnictw procesowych udzielanych w poszczególnych sprawach dochodzonych na drodze postępowania sądowego przez radcę prawnego działającego w imieniu Spółdzielni.

3.7. Za lustrowany okres Zarząd odbył odpowiednio:

- 12 posiedzeń za rok 2013 podejmując 19 uchwał,
- 16 posiedzeń za rok 2014 podejmując 19 uchwał,
- 12 posiedzeń za rok 2015 podejmując 15 uchwał.

IV. STRUKTURA ORGANIZACYJNA SŁUŻB PRACOWNICZYCH

1. Realizowana za badany okres struktura organizacyjna zatrudnienia przyjęta została przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 32/2009 z dnia 25.11.2009. Spółdzielnia posiada w formie opisowej regulamin organizacyjny, do którego załączony jest schemat organizacyjny stanowiący integralną część tego regulaminu. Z regulaminu tego oraz schematu wynikają poszczególne zależności pomiędzy poszczególnymi służbami pracowniczymi i wydzielonymi stanowiskami pracy oraz wzajemne ich powiązania. Realizacja etatowego zatrudnienia za poszczególne lata objęte badaniem zgodna była ze wskaźnikami uwzględnianymi w planach gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na poszczególne lata. Według oświadczenia Prezesa Zarządu wymiar etatowego zatrudnienia przyjęty w tej strukturze zabezpieczał prawidłową realizację zadań statutowych Spółdzielni. Wskaźniki porównawcze dotyczące zatrudnienia oraz zrealizowanych wynagrodzeń w poszczególnych grupach zawodowych przedstawiono w załączniku nr 1 do protokołu.
2. Odnosnie zasad wynagradzania pracowników za badany okres w Spółdzielni obowiązywał układ zbiorowy pracy zawarty pomiędzy Zarządem Spółdzielni i Związkiem Zawodowym Pracowników Spółdzielni w dniu 26.11.1994. Regulacja ta zatwierdzona została przez Okręgowy Inspektorat Pracy we Wrocławiu. Załącznikami do tego układu są również regulamin pracy oraz regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych. Za lustrwany okres strony tego układu nie wprowadzały zmian do tych regulacji wewnętrznych.
3. Badaniu lustracyjnemu metodą wrywkową poddano dokumentację osobową pracowników. Do badania wskazano akta osobowe pracowników według prowadzonego przez Spółdzielnię wykazu pracowników pod poz. 1, 3, 5, 7 i 9. Ustalono, że dokumentacja osobowa pracowników prowadzona jest prawidłowo zgodnie z rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji pracowniczej. W Spółdzielni przestrzegane są zasady przeprowadzania oraz dokumentowania okresowych badań lekarskich oraz okresowych szkoleń pod względem BHP. Akta osobowe pracowników na stanowiskach związanych z przetwarzaniem danych

osobowych zawierają oświadczenia tych pracowników o przyjęciu do stosowania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

V. PRZESTRZEGANIE PRAW CZŁONKÓW ORAZ KONTROLA WEWNĘTRZNA

1. Funkcje kontrolne w Spółdzielni w odniesieniu do etatowych służb wykazanych w strukturze organizacyjnej pełnili członkowie Zarządu, a w stosunku do członków Zarządu oraz podporządkowanych mu komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk pracy Rada Nadzorcza.
2. Dokumenty Spółdzielni podlegają archiwizowaniu. Archiwum jest wyodrębnione fizycznie i znajduje się w pomieszczeniu piwnicznym. Dokumenty przetwarzane elektronicznie zabezpiecza się poprzez tworzenie wydruków oraz na płytach CD.
3. Członkowie Spółdzielni mają dostęp do administracji w godzinach urzędowania (biuro Spółdzielni przy ul. Akacjowej 7). Biuro czynne jest codziennie w godzinach od 7.00 do 15.00, a w środy od 8.00 do 16.00. Prezes Zarządu na bieżąco przyjmuje członków Spółdzielni w godzinach urzędowania oraz jest do dyspozycji członków również poza tymi godzinami.
4. Koordynacja członków Zarządu z Radą Nadzorczą odbywa się poprzez uzgadnianie planowanego porządku obrad oraz terminów posiedzeń Rady i jej komisji.
5. W badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowała techniczna obsługa nieruchomości w godzinach popołudniowych oraz w dni dodatkowo wolne od pracy. Obsługę tę zabezpiecza kierownik działu GZM (telefon dyżurny), który wstępnie weryfikował zgłoszenia o awariach i usterkach technicznych, a następnie uruchamiał odpowiednie służby konserwatorskie w celu usunięcia awarii. Informacje o powyższym zamieszczone są na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków z podaniem kontaktowego numeru telefonu dyżurnego oraz na telegazecie w lokalnej sieci TV-kablowej. Spółdzielnia prowadzi pisemny rejestr zgłoszeń o usterkach, awariach oraz innych nieprawidłowościach z terenów administrowanych przez Spółdzielnię. W rejestrze tym

dokonano odpowiednio:

- ✓ 324 wpisów w roku 2013,
- ✓ 358 wpisów w roku 2014,
- ✓ 298 wpisów w roku 2015.

6. Spółdzielnia posiada unormowane wewnętrznie zasady przyjmowania oraz rozpatrywania skarg i wniosków. Zasady takie zawarte zostały w regulaminie skarg i wniosków uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 15.02.2010 (uchwała nr 03/2010). Do treści normatywnej przyjętej w tym unormowaniu wewnętrznym lustrator nie wniósł uwag. Z § 6 ust. 2 tego regulaminu wynika obowiązek prowadzenia przez Spółdzielnię rejestru skarg i wniosków kierowanych do właściwych organów statutowych Spółdzielni. Lustrator stwierdza, że wymóg ten jest w Spółdzielni przestrzegany. Za lustrowany okres w rejestrze tym odnotowano ogółem 2 wpisy dokonane w roku 2013 w tym 1 do Rady Nadzorczej oraz 1 do Zarządu i Rady Nadzorczej. W ewidencji tej za lata 2014 oraz 2015 nie odnotowano żadnych wpisów zarówno skarg, jak i wniosków.

7. Spółdzielnia posiada uregulowane wewnętrznie zasady ochrony danych osobowych zawarte w regulaminie ochrony danych osobowych (uchwała nr 03/2010 Zarządu z dnia 25.11.2010). Regulamin ten określa zasady i tryb przetwarzania danych osobowych, sposoby zabezpieczenia zbiorów danych osobowych będących w posiadaniu Spółdzielni, obowiązki administratora tych danych oraz prawa osób, których dane Spółdzielnia przetwarza. Wewnętrzne unormowanie z tego zakresu opracowane zostało na podstawie ustawy z 29.08.1997 o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 1997, nr 133, poz. 833) oraz rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 03.06.1998 w sprawie określenia podstawowych warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych (Dz. U. z 1998, nr 80, poz. 525 z późn. zm.). Ponadto w okresie objętym lustracją zarządzeniem wewnętrznym Prezesa Zarządu z dnia 04.09.2015 wdrożone zostały do praktycznego stosowania instrukcja zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych oraz Polityka Bezpieczeństwa tych danych stanowiąca odpowiednio załączniki nr 1 i 2 do tego zarządzenia. Dokumentacja wewnętrzna z tego zakresu wyszczególnia imienny wykaz osób uprawnionych do przetwarzania danych osobowych w SM „Przemko” w Przemkowie z określeniem zakresu upoważnienia oraz

identyfikatora użytkownika w systemie. Do przyjętych wewnętrznie unormowań z tego zakresu lustrator nie wniósł uwag.

8. Spółdzielnia posiada unormowane w swoim statucie zasady postępowania wewnątrzspółdzielczego (dział IV statutu) umożliwiające członkom wnoszenie odwołań w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego łącznie ze wskazaniem właściwego statutowo organu do rozpatrzenia takich odwołań. Statut Spółdzielni zawiera również uszczegółowienie zasad dostępu członków do otrzymania odpisu statutu, regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad tych organów, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, a także faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Statut zawiera również wyraźne rozgraniczenie dokumentów, które Spółdzielnia ma obowiązek udostępnić bez odpłatności oraz takich, które mogą być wydane za odpłatnością określoną przez właściwy organ statutowy. Zgodnie z kompetencją określoną w § 9 ust. 2 statutu organem właściwym do określenia takiej wysokości jest Zarząd (uchwała nr 16/2009 Zarządu z dnia 02.09.2009). Spółdzielnia dysponuje kalkulacją wyliczenia za sporządzenie odpisu lub kopii dokumentów stanowiącej załącznik nr 1 do tej uchwały.

9. Statut Spółdzielni zawiera postanowienia gwarantujące członkom Spółdzielni, właścicielom lokali nie będących członkami oraz osobom nie będącym członkami, którym przysługują własnościowe prawa do lokali żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat ponoszonych przez takie osoby (§ 100 ust. 1 statutu). Uregulowanie wewnętrzne z tego zakresu wykazuje odpowiednią zgodność z obowiązkiem Spółdzielni określonym pod tym względem w art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Za badany okres w Spółdzielni nie wystąpił przypadek żądania przez uprawnioną osobę kalkulacji wysokości opłat. Wyliczenia takich kalkulacji Spółdzielnia posiada w stosunku do wszystkich lokali mieszkalnych na poszczególnych nieruchomościach budynkowych z uwzględnieniem zróżnicowania tych lokali w zależności od tytułu prawnego użytkowanego lokalu. Dokumentację wewnętrzną z tego zakresu Spółdzielnia wykorzystuje przy okresowych analizach kosztów i przychodów przedstawianych Radzie Nadzorczej oraz analizach proponowanych zmian poszczególnych stawek opłat powodowanych przez Spółdzielnię.

10. Za badany okres Spółdzielnia prowadziła swoją stronę internetową umożliwiającą członkom Spółdzielni uzyskanie informacji związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni

oraz działalnością jej organów statutowych. Analiza informacji zamieszczanych na tej stronie wykazała, że informacje te nie spełniają w pełnym zakresie wymogów określonych pod tym względem w art. 6¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Potrzebę uzupełnienia oraz aktualizowania tej strony w sposób zgodny z wyżej wskazanym przepisem, przekazano w formie instruktażowej dla członków Zarządu.

VI. GOSPODARKA GRUNTAMI

1. Charakterystykę wielkości gruntów, sposób ich wykorzystania oraz zmiany w ewidencji tych gruntów przedstawiono w załączniku nr 2 do protokołu. W poz. 4 tego załącznika wykazano również powierzchnię gruntów dla odrębnej własności wynikającą z przeliczenia udziałów w m². Tytułem prawnym wszystkich użytkowanych gruntów przez Spółdzielnię jest tytuł wieczystego użytkownika tych gruntów. W lustrowanym okresie Spółdzielnia nie zabiegała o wykup gruntów na własność od właściciela tych gruntów (Urząd Miasta i Gminy w Przemkowie), a Zarząd Spółdzielni nie posiadał upoważnienia statutowo właściwego organu do podejmowania działań w tym kierunku.
2. W zakresie gospodarki gruntami Spółdzielnia posiada uporządkowany stan prawny gruntów oraz spełnione pozostałe warunki ustawy z 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiające ustanawianie odrębnych praw własności lokali na wnioski zainteresowanych członków. Za badany okres z zachowaniem terminów ustawowych Spółdzielnia zrealizowała 9 takich wniosków w tym 5 w roku 2013, 4 w roku 2014 oraz 2 w roku 2015.
3. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni podejmowano decyzje o zbyciu nieruchomości gruntowych. Decyzje takie każdorazowo poprzedzane były uchwałami właściwego statutowo organu wyrażającego zgodę na takie zbycie (wyłączna kompetencja WZ zastrzeżona w § 14 ust. 1, pkt. 6 statutu).
4. Spółdzielnia terminowo realizowała ciążące na niej zobowiązania wynikające ze złożenia przed Urzędem Miasta i Gminy w Przemkowie deklaracji podatku od nieruchomości.

Ustalone opłaty roczne z tego tytułu regulowane były w ratach w okresach miesięcznych.

5. Według stanu na koniec roku 2012 Spółdzielnia dysponowała powierzchnią 41.328,09 m² gruntów w tym grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi stanowiły 9.807,41 m², grunty nie nadające się do zabudowy 6.715,49 m² oraz tereny zielone 23.559,29 m². Spółdzielnia nie posiada w swej ewidencji gruntów planowanych pod zabudowę pomimo że cel taki określony został w przedmiocie działalności Spółdzielni.
6. Wskaźniki dotyczące powierzchni gruntów dla odrębnej własności wynikające z przeliczenia udziałów w prawie wieczystego użytkowania tych gruntów wynosiły odpowiednio 11.987,88 m² na koniec roku 2013, 12.557,21 m² na koniec roku 2014 oraz 12.651,17 m² na koniec roku 2015.

VII. SPRAWY CZŁONKOWSKO-LOKALOWE

1. Odpowiednie wskaźniki dotyczące zagadnień członkowsko-lokalowych przedstawiono w tabeli (załącznik nr 3). Ogólna liczba członków Spółdzielni na dzień 31.12.2015 wynosiła – 579 w tym 573 członków zamieszkałych oraz 2 członków oczekujących.
2. Spółdzielnia posiada regulamin przyjmowania w poczet członków i ustanawiania praw do lokali mieszkalnych w SM „Przemko” w Przemkowie (uchwała Rady Nadzorczej nr 03/2011 z dnia 14.09.2011). Do unormowań wewnętrznych przyjętych w treści tego regulaminu lustrator nie wniósł uwag. Unormowania te uszczegóławiają odpowiednie postanowienia statutu oraz wykazują zgodność z ustawą prawo spółdzielcze oraz uosm.
3. Organem statutowo upoważnionym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni. Statut Spółdzielni spełnia wymóg ustawy dotyczący pouczenia osoby, której Zarząd odmówił przyjęcia w poczet członków o przysługującym takiej osobie prawie otrzymania uzasadnienia odmowy oraz prawie odwołania się od takiej decyzji.
4. Spółdzielnia realizuje wymóg z art. 30 ustawy prawo spółdzielcze oraz § 7 ust. 7 statutu

odnośnie prowadzenia rejestru członków zawierającego ich imiona i nazwiska, miejsca zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych wpłat, zmianę danych w tym rejestrze, datę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa oraz wykaz osób zadłużonych z tytułu opłat i innych zobowiązań wobec Spółdzielni. Statut wskazuje również osoby, którym przysługuje prawo do przeglądania rejestru.

5. W badanym okresie w Spółdzielni wystąpiły 4 przypadki odzyskania lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym (lokale mieszkalne po skutecznie zrealizowanych eksmisjach). Zagospodarowanie tych lokali nastąpiło w drodze publicznie ogłoszonych przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności do tych lokali zgodnie z zasadami określonymi w tym zakresie w regulaminie przyjmowania w poczet członków i ustanawiania praw do lokali mieszkalnych w SM „Przemko” w Przemkowie uchwalonym przez RN w dniu 4.09.2011. Przy ogłaszaniu tych przetargów Spółdzielnia przestrzegała zasady określonej w § 63 statutu, a dotyczącej kolejności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków. W badanym zakresie Spółdzielnia w pierwszej kolejności w I ogłoszonym terminie kierowała swoją ofertą do członków oczekujących, nie posiadających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a w przypadku nie zgłoszenia się takich osób kontynuowano przetarg w II terminie w stosunku do pozostałych zainteresowanych.
6. W badanym okresie w Spółdzielni występowały 2 przypadki członkostwa osób prawnych. Przypadki te dotyczyły:
 - ✓ Urzędu Miasta i Gminy w Przemkowie w związku z nabyciem praw do mieszkania przy ul. Rybnej 10b/18, nr wpisu 1144 z 29.09.1995 r.,
 - ✓ Banku Spółdzielczego w Przemkowie w związku z posiadaniem lokalu użytkowego, nr wpisu 1264 z 03.08.2001 r.
7. W lustrowanym okresie Spółdzielnia zawarła 11 aktów notarialnych ustanowienia prawa odrębnych własności lokali mieszkalnych. Ustanowienie praw do tych lokali mieszkalnych nastąpiło odpowiednio:
 - ✓ w 10 przypadkach na wnioski członków posiadających dotychczas spółdzielcze prawa do zajmowanych lokali,

- ✓ w 1 przypadku w następstwie publicznie ogłoszonego przetargu o uzyskanie prawa odrębnej własności lokalu przy lokalach mieszkalnych odzyskanych przez Spółdzielnię (lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym).

Przy ogłaszaniu przetargów na zagospodarowanie lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym Spółdzielnia każdorazowo zamieszczała informację o przysługującej w pierwszej kolejności ofercie zawarcia przez Spółdzielnię umowy z członkami oczekującymi (przetargi ogłaszane w I terminie kierowane do tej grupy osób).

8. Za badany okres w Spółdzielni wystąpiło 5 przypadków kontynuowania umów najmu lokali mieszkalnych. Organem statutowo upoważnionym do zawierania takich umów był Zarząd Spółdzielni. Do warunków określonych przez Spółdzielnię w treści tych umów najmu lustrator nie wniósł uwag. Odpowiednie postanowienia tych umów w sposób prawidłowy zabezpieczają interesy Spółdzielni jako wynajmującego. Dla zabezpieczenia interesów Spółdzielni jako wynajmującego jednym z warunków takich umów jest zobowiązanie do wpłacenia przez najemcę kaucji w wysokości 6-krotnej stawki miesięcznego czynszu (eksploatacja oraz fundusz remontowy) wynikającej z planu GZM Spółdzielni.

9. Spółdzielnia realizuje obowiązek wynikający z art. 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odnośnie prowadzenia rejestru lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

10. W ewidencji Spółdzielni figuruje 6 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 227,0 m² w tym 5 z tytułem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz 1 garaż o powierzchni 16 m² wykorzystywany na potrzeby własne Spółdzielni.

VIII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

- 1.** Spółdzielnia zarządza 590 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 32.911,5 m² w 15 budynkach wielorodzinnych zlokalizowanych wyłącznie w zasobach własnych. Za badany okres Spółdzielnia nie zawierała umów o zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi na warunkach ustawy o własności lokali pomimo określenia możliwości realizacji takiego zarządzania w przedmiocie działalności Spółdzielni. Strukturę zasobów

mieszkańczych z wyszczególnieniem tytułów prawnych do lokali przedstawiono w załączniku nr 4 do protokołu z lustracji.

2. W obecności kierownika działu GZM przeprowadzono wizję lokalną w terenie pod względem stanu techniczno-porządkowego i estetycznego zasobów. Ustalenia z tej wizytacji wypadły zadowolająco. Potrzebą wizualnie dostrzegalną w zakresie potrzeb remontowych jest zły stan techniczny dróg wewnątrzsiedlowych, które według ewidencji gruntów nie są gruntami będącymi w użytkowaniu Spółdzielni (grunty Urzędu Miasta i Gminy w Przemkowie). W badanym zakresie ustalono, że Spółdzielnia jest w posiadaniu pisemnej korespondencji Zarządu z Burmistrzem Miasta Przemkowa obrazującej zakres rzeczowy tego przedsięwzięcia remontowego oraz szacunkowy koszt zadania (wykonanie nawierzchni asfaltowej ulic Topolowej, Akacyjowej, Rybnej oraz Leśnej przy szacunkowym koszcie zadania ok. 785.000 zł brutto). Z pisemnej odpowiedzi udzielonej przez Urząd Miasta w tej sprawie wynika, że władze gminne Przemkowa zamierzają przystąpić do remontu tych dróg jeszcze w roku 2016, uzależniając zakres rzeczowy tych robót od wielkości pozyskania dotacji zewnętrznych (pismo Urzędu Miasta w Przemkowie znak: 7234.3-1.2016 z dnia 07.03.2016).
3. Stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych za badany okres uchwalane były przez właściwy organ statutowy (Rada Nadzorcza w oparciu o § 24 ust. 1, pkt. 1 statutu) oraz przyjmowane w planach gospodarczo-finansowych na poszczególne lata zatwierdzanych do realizacji przez ten sam organ. Do dokumentacji z tego zakresu zawierającej wyliczenia stawek składników opłat powodowanych przez Spółdzielnię (opłata eksploatacyjna oraz fundusz remontowy) lustrator nie wniósł uwag. Przed zatwierdzeniem przez RN wskaźników przyjętych w planach gospodarczo-finansowych na kolejne lata wyliczenie tych wskaźników poprzedzane było analizą przychodów i kosztów poniesionych w poprzednim okresie obrotowym przedstawianą przez Zarząd. Za badany okres Spółdzielnia realizowała wymóg ustawowy określony w art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczący prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 tego przepisu oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
4. Charakterystykę zmian w wysokości jednostkowych kosztów gzm w

zł/m² pu./miesięcznie w rozbiciu na podstawowe składniki przedstawiono w załączniku nr 5 do protokołu. Z analizy wskaźników zestawionych w tym załączniku przy porównaniu lat 2013 do 2015 ustalono stosunkowo umiarkowany wzrost kosztów eksploatacji, odpisu na fundusz remontowy oraz kosztów co. Spadek kosztów jednostkowych odnotowano przy kosztach dostawy ciepłej wody. Wzrost kosztów jednostkowych wykazała z kolei analiza kosztów wody i kanalizacji oraz kosztów wywozu nieczystości stałych.

5. Spółdzielnia spełnia wymóg ustawy z art. 45a ustawy prawo energetyczne odnośnie wewnętrznego uregulowania zasad rozliczania ciepła oraz pobierania zaliczek na ten cel. Rozliczanie kosztów i ustalanie opłat za energię ciepłą zużywaną na potrzeby centralnego ogrzewania oraz dostawę ciepłej wody użytkowej Spółdzielnia dokonuje na podstawie regulaminu rozliczania kosztów ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko” w Przemkowie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 08.12.2008. Regulacja ta dostosowana jest do wymogów ustawy prawo energetyczne (Dziennik Ustaw z 1997 roku nr 54 poz. 348 z późn. zm.) oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy.

Za badany okres Spółdzielnia dokonała rozliczenia wszystkich budynków będących w jej eksploatacji w odniesieniu do m² pu lokalu mieszkalnego. Zgodę na taki sposób rozliczenia wyraziła wymagana regulaminowo większość mieszkańców z poszczególnych budynków (większość co najmniej 2/3 mieszkańców z danego budynku).

6. Spółdzielnia posiada w eksploatacji własnej 6 kotłowni gazowych zmodernizowanych przed okresem objętym niniejszą lustracją dostarczających ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej wyłącznie do zasobów mieszkaniowych własnych. Spółdzielnia nie posiada zawartych umów sprzedaży ciepła z odbiorcami z zewnątrz. Nadzór i eksploatację tych kotłowni prowadzą etatowi pracownicy Spółdzielni posiadający wymagane uprawnienia.

Według stanu na dzień 01.10.2015 Spółdzielnia dokonała całkowitej spłaty wcześniej zaciągniętych zobowiązań finansowych na zakup wyposażenia tych źródeł ciepła zaciągniętych w PKO BP w Polkowicach (kredyt na łączną kwotę 620.000 zł). Zabezpieczeniem wierzytelności wobec wierzyciela tego kredytu była hipoteka na

nieruchomościach (kredyty mieszkaniowe) oraz urządzenia kotłowni i cesja ubezpieczenia Korporacji Ubezpieczeniowej UNIQA. Ostatnią ratę kredytu Spółdzielnia uregulowała w miesiącu październiku 2015, a całkowity koszt obsługi kredytu przedstawiał się następująco:

- ✓ 620.000 zł – kredyt,
- ✓ 227.045,87 zł – odsetki zapłacone,
- ✓ 155.000 zł – wpłata gotówkowa na dobro Urzędu Miejskiego w Przemkowie,
- ✓ 15.172 zł – prowizja bankowa za uruchomienie kredytu.

Łączny koszt zobowiązań zaciągniętych na spłatę tego kredytu stanowił dla Spółdzielni kwotę 1.017.217,87 zł.

7. Przy dokonywaniu zmian wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia dotrzymała warunków określonych w art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w części dotyczącej obowiązku pisemnego uzasadnienia wprowadzanych zmian. W badanym okresie Spółdzielnia dokonała dostosowania zapisu zawartego w § 100 ust. 4 swojego statutu do zgodności z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie terminu wyprzedzającego powiadomienia członków o zmianie wysokości składników opłat powodowanych przez Spółdzielnię (art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – cyt. „co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego”).
8. W ramach prowadzonej działalności statutowej poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia uzyskuje również dodatkowe wpływy z własnej działalności gospodarczej. Wpływy te pochodzą głównie z najmu lokali użytkowych oraz dzierżaw terenów przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej przez osoby fizyczne oraz osoby prawne. Przychody te pochodzą z 5 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 343,00 m² z tytułem własnościowych praw do tych lokali oraz z 10 umów dzierżaw obejmujących ogółem 786,00 m² dzierżawionej powierzchni. Uzyskane przychody z tych tytułów za lustrwany okres stanowiły ogółem kwotę 312.953 zł w tym kwotę 104.004 zł w roku 2013, kwotę 114.861 zł w roku 2014 oraz kwotę 94.087 zł w roku 2015. W przeliczeniu na 1 m² pu. lokalu mieszkalnego wygosparowane dodatkowo środki stanowiły dla członków pomniejszenie kosztów opłaty eksploatacyjnej odpowiednio o 0,26 zł/m² w roku 2013, 0,29 zł/m² w roku 2014 oraz 0,24 zł/m² w roku

2015.

W pożytkach tych za cały badany okres uczestniczyli wyłącznie członkowie Spółdzielni w sposób zgodny z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

- 9.** Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi wraz z końcowym wynikiem finansowym przedstawiono w załączniku nr 9 do protokołu, koszty i przychody gzm na pozostałej działalności w załączniku nr 10, a koszty i przychody na całokształcie działalności gzm w załączniku nr 11. Zmiany zachodzące w jednostkowych kosztach gzm w zł/m² pu. zestawiono w załączniku nr 5.
- 10.** Zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych wraz ze strukturą tych zaległości przedstawiono w załączniku nr 6 do protokołu. Z analizy wskaźników zestawionych w tym załączniku za poszczególne lata ustalono stosunkowo wysoki poziom tych zaległości z tendencją spadkową przy porównaniu stanów tych zaległości na koniec lat 2013 do 2015. W poz. 3 tego załącznika wykazano wskaźnik % tych zaległości na koniec poszczególnych lat badanego okresu (16,9% na koniec roku 2013, 11,9% na koniec roku 2014 oraz 11,4% na koniec roku 2015). W strukturze zaległości przeważają zaległości 3-miesięczne i więcej. W poz. 6 tego zestawienia przedstawiono działania windykacyjne podejmowane przez Spółdzielnię. W działaniach tych odnotowano wzrost ilości nakazów zapłaty oraz liczby spraw skierowanych do sądu. Ponadto za badany okres Spółdzielnia wdrożyła 29 postępowań komorniczych w tym 10 wyroków w 2013, 12 w roku 2014 oraz 7 w roku 2015, jak również zrealizowała skutecznie 4 eksmisje z lokali mieszkalnych w tym 3 eksmisje w roku 2013 oraz 1 w roku 2014.

Zaległości w opłatach od lokali użytkowych oraz z dzierżaw terenu przedstawiono w załączniku nr 7 do protokołu.

- 11.** W celu zabezpieczenia świadczenia usług komunalnych na rzecz mieszkańców za badany okres Spółdzielnia posiadała oraz aktualnie posiada zawarte umowy cywilno-prawne na dostawę mediów oraz na świadczenie innych usług:
- ✓ umowę nr 47/WiK/2000 na dostarczanie i odprowadzanie ścieków zawartą z Przedsiębiorstwem Wodociągów, Kanalizacji i Ciepłownictwa Sp. z o. o. z Przemkowa, ul. Dworcowa 1,
 - ✓ umowę nr 832/07/W z dnia 26.06.2007 na sprzedaż energii elektrycznej i

świadczenia usług przesyłowych zawartą z Energia Pro Koncern Energetyczny S.A. Oddział w Legnicy (aktualnie Tauron S.A., ul. Łagiewnicka 60 w Krakowie),

✓ umowy kompleksowe na dostarczanie paliwa gazowego (wraz z późniejszymi aneksami):

- nr 0033/WROGC/01-261/2009 z dnia 06.07.2009,
- nr 0033/WROGC/01-262/2009 z dnia 06.07.2009,
- nr 0033/WROGC/01-263/2009 z dnia 06.07.2009,
- nr 0033/WROGC/01-264/2009 z dnia 06.07.2009,
- nr 0033/WROGC/01-265/2009 z dnia 06.07.2009,
- nr 0033/WROGC/01-266/2009 z dnia 06.07.2009

zawarte z Polskim Górnictwem Naftowym i Gazownictwem, ul. Gazowa 3 we Wrocławiu,

- ✓ umowę nr 01/PR/0007/2011 z dnia 01.02.2011 o świadczenie usług internetowych zawartą ze spółką OrNet z Leszna, ul. Lipowa 26,
- ✓ umowę o świadczenie usług telekomunikacyjnych z dnia 26.02.2014 zawartą z firmą NOVA TELECOM Sp. z o. o. z Wrocławia,
- ✓ umowę nr 36/98 z dnia 26.01.1998 z późniejszym aneksem z dnia 08.03.2001 na świadczenie usług kominiarskich zawartą z Zakładem Usług Kominiarskich z Chocianowa,
- ✓ umowę z dnia 18.05.2009 w sprawie stałego świadczenia usług zawartą z Firmą Master z Głogowa, ul. Sikorskiego 43.

Z treści § 1 ostatniej z wymienionych umów wynika, że przystąpienie Spółdzielni do tej umowy miało na celu zapewnienie sprawnej obsługi abonentów Firmy Master za umownie uzgodnioną na rzecz Spółdzielni odpłatnością (800 zł netto miesięcznie + VAT).

Stwierdza się, że warunki określone bądź przyjęte przez Spółdzielnię w treści wyżej wymienionych umów zabezpieczają interesy Spółdzielni oraz potrzeby mieszkańców zasobów spółdzielczych.

12. W ramach prowadzonej działalności statutowej Spółdzielnia uwzględniała w planach gospodarczo-finansowych ograniczone kwotowo środki finansowe na działalność

społeczno-wychowawczą i kulturalno-oświatową. Faktyczne wydatkowanie tych środków w poszczególnych latach wynosiło odpowiednio:

- w roku 2013 kwotę 4.357,38 zł,
- w roku 2014 kwotę 1.043,21 zł,
- w roku 2015 kwotę 2.250,00 zł.

Według obowiązujących od 01.07.2005 zasad udzielania pomocy finansowej w ramach prowadzonej działalności społeczno-wychowawczej wdrożonymi do stosowania uchwałą nr 17/2005 Rady Nadzorczej z dnia 22.06.2005 wydatkowanie środków na ten cel może dotyczyć osób fizycznych, osób prawnych oraz innych organizacji i instytucji (§ 2 tego regulaminu). Określony w wyżej wymieniony sposób katalog osób i instytucji uprawnionych do korzystania z takiej pomocy nie odpowiada w pełni zasadzie określonej w § 3 ust. 1 statutu – cyt. „celem Spółdzielni Mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin”. Ponadto nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 z mocą obowiązującą od 31.07.2007 wprowadziła wyraźny warunek ewentualnego prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społeczno-wychowawczej oraz kulturalno-oświatowej. Identyczny warunek określa § 98 ust. 6 statutu SM w Przemkowie – cyt. „członkowie Spółdzielni uczestniczą również w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi”. W okresie objętym niniejszą lustracją Walne Zgromadzenie Spółdzielni podjęło uchwałę w oparciu o wyżej wskazaną podstawę statutową (uchwała nr 06/2015 WZ z 22.04.2015). Z treści tej uchwały wynika, że rodzaj, sposób i zakres tej działalności oraz wysokość kosztów na dany rok w tym zasady rozliczeń określi Rada Nadzorcza. Z kolei szczegółowe zasady gospodarowania środkami przeznaczonymi na tę działalność Rada Nadzorcza określiła w regulaminie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w SM „Przemko” w Przemkowie (uchwała nr 04/2015 RN z 06.05.2015). Lustrator sygnalizuje częściową niezgodność oraz zbędne dublowanie się tek samej materii normatywnej uregulowanej w dwóch różnych regulaminach dotyczących tej samej problematyki (w pierwszym przypadku zasad udzielania pomocy finansowej w ramach prowadzonej działalności społeczno-wychowawczej obowiązujących od 22.06.2005 oraz w drugim przypadku później uchwalonego w dniu 06.05.2015 regulaminu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej). Z uwagi na to, że odpowiednie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dodatkowo wskazują

grupę osób, z którymi Spółdzielnia powinna zawrzeć umowy o ewentualnej partycypacji tych osób w kosztach prowadzonej działalności społeczno-wychowawczej (właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami posiadające własnościowe prawo do lokalu – art. 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), potrzebę taką przekazano w formie instruktażowej dla członków Zarządu. W ewidencji Spółdzielni na koniec roku 2015 nadal figurowało ogółem 20 takich osób w tym 15 osób nie będących członkami z tytułem własnościowych praw do lokali oraz 5 właścicieli lokali nie będących członkami.

IX. GOSPODARKA REMONTOWA

1. Czynności nadzoru technicznego nad zasobami mieszkaniowymi organizacyjnie przypisane zostały bezpośrednio obowiązkowi Prezesa Zarządu, a pośrednio kierownika działu GZM.
2. Spółdzielnia realizuje obowiązki z zakresu prowadzenia dokumentacji czynności nadzoru technicznego. Książki obiektów budowlanych prowadzone są w stosunku do wszystkich administrowanych budynków zgodnie z wymogami art. 62 i 64 ustawy prawo budowlane. Wymagane ustawowo okresowe przeglądy budynków za badany okres zestawiono w załączniku nr 13 do protokołu.
3. Spółdzielnia posiada rozgraniczenie obowiązków remontowo-konserwacyjnych ciążących odpowiednio na Spółdzielni oraz użytkownikach lokali. Rozgraniczenie takie zawarte zostało w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. Zasady tworzenia oraz wydatkowania środków funduszu remontowego zawarte zostały w regulaminie tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 22.06.2005. Według przyjętych wewnętrznie uregulowań z tego zakresu fundusz remontowy dzielony jest na dwa fundusze (fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości oraz fundusz remontowy ogólnospółdzielczy). Ponadto przy opisie funduszy celowych w statucie Spółdzielni określono, że finansowanie remontów w częściach wspólnych jest

realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a gospodarowanie środkami tego funduszu dla poszczególnych nieruchomości powinno zapewnić zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np. docieplenie budynków, wymiana instalacji itp.).

5. Zakres wykonywanych robót remontowych za badany okres oraz wysokość ponoszonych wydatków na ten cel przedstawiono w załączniku nr 8 do protokołu. Z analizy odpowiednich wskaźników zestawionych w tym załączniku wynika, że poniesione nakłady remontowe ogółem za badany okres stanowiły kwotę 755.366 zł. W ramach tej kwoty wykonano między innymi:

- ✓ okresowe przeglądy budynków oraz sprawności instalacji budynkowych,
- ✓ wymianę drzwi zewnętrznych do budynków mieszkalnych,
- ✓ wykonanie nowych parkingów oraz wymianę nawierzchni chodników na kostkę polbruk,
- ✓ remonty wiatrolapów,
- ✓ wymianę pionowej i poziomowej instalacji cwu. i zw.,
- ✓ malowanie klatek schodowych,
- ✓ konserwacja placów zabaw, terenów zielonych oraz bieżące odśnieżanie osiedla,
- ✓ obsługę techniczną kotłowni.

6. Badaniu lustracyjnemu poddano wzajemne relacje pomiędzy wskaźnikami planowanymi a faktycznie wykonanymi w zakresie wykonawstwa remontowego za poszczególne lata. Relacje te przedstawiają się następująco:

w roku 2013:

- potrzeby remontowe a odpis od lokali – 75,76 %,
- potrzeby remontowe a poniesione nakłady – 80,02 %,
- poniesione nakłady a odpis od lokali – 98,15 %.

w roku 2014:

- potrzeby remontowe a odpis od lokali – 76,28 %,
- potrzeby remontowe a poniesione nakłady – 92,17 %,
- poniesione nakłady a odpis od lokali – 82,76 %.

w roku 2015:

- potrzeby remontowe a odpis od lokali – 81,51%,
- potrzeby remontowe a poniesione nakłady – 75,44 %,
- poniesione nakłady a odpis od lokali – 108,04 %.

7. Spółdzielnia posiada zatwierdzone do wewnętrznego stosowania zasady wyboru wykonawców robót remontowych zleczanych na zewnątrz. Zasady takie zawarte zostały w regulaminie udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi na rzecz SM „Przemko” w Przemkowie obowiązującym w Spółdzielni od 29.09.2000. Za badany okres Spółdzielnia nie zlecała robót remontowych wykonawcom obcym, a w trybie określonym tym regulaminem wyłoniono jedynie wykonawcę wymiany stolarki okiennej przy ul. Leśnej 3A, B, C, D i E, ul. Topolowej 8 A, B, C oraz ul. Topolowej 10 A, B i C. Potrzeby remontowe zaplanowane na poszczególne lata realizowane były poprzez własne służby etatowe wspierane pracownikami angażowanymi z zewnątrz w ramach zawieranych umów zlecenia oraz przy angażowaniu stażystów kierowanych przez Urząd Pracy w Przemkowie. W trybie określonym regulaminem Spółdzielnia weryfikowała również oferty wykonawców okresowych przeglądów budynków i sprawności instalacji budynkowych w celu wyłonienia optymalnej oferty (przeglądy obligatoryjne wynikające z przepisów ustawy prawo budowlane).
8. Badaniu lustracyjnemu poddano 3 umowy z zakresu obowiązkowych okresowych przeglądów obiektów budowlanych oraz 1 umowę z zakresu wykonawstwa zleconych robót remontowych na zewnątrz:
- ✓ umowę nr 1/PG/2013 zawartą w dniu 19.12.2013 z Zakładem Ogólnobudowlanym ze Szprotawy reprezentowanym przez p. Andrzeja Lewandowskiego na przeprowadzenie kontroli okresowej 5-cio letniej stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektów budowlanych Spółdzielni oraz ich otoczenia,
 - ✓ umowę nr 1/PG/2014 z dnia 08.12.2014 zwaną z Pracownią Projektową p. Macieja Marciniaka na przeprowadzenie okresowej rocznej kontroli stanu technicznego i wartości użytkowej 15 budynków mieszkalnych, 1 budynku administracyjno-usługowego oraz 5 placów,
 - ✓ umowa nr 1/PG/2015 z dnia 15.12.2015 zawarta z firmą jak wyżej na analogiczny zakres usługi,

✓ umowa nr 02/01/2015 z dnia 07.01.2015 na wykonanie robót budowlanych polegających na montażu stolarki okiennej przy ul. Topolowej 10A, B i C. (umowa zawarta z firmą EUROPLAST z Lubina).

Postanowienia umowne zawarte w treści zbadanych umów w sposób prawidłowy zabezpieczały interesy Spółdzielni jako strony zlecającej te umowy do realizacji. Wynagrodzenie umowne zawarte w fakturach powykonawczych zgodne było z wynagrodzeniem określonym w umowie. Wyłonienie wykonawców poszczególnych usług remontowych bądź przeglądów okresowych następowało w drodze komisyjnej weryfikacji oferentów zaproszonych do złożenia oferty z założeniem wyboru optymalnej oferty dla Spółdzielni.

9. Za badany okres Spółdzielnia nie zaciągała zobowiązań kredytowych na realizację potrzeb remontowych.

10. Lustrator zwraca uwagę na stosunkowo wysokie ujemne saldo funduszu remontowego utrzymujące się koniec poszczególnych lat badanego okresu:

- ✓ - 106.048 zł na koniec roku 2013,
- ✓ - 63.119 zł na koniec roku 2014,
- ✓ - 74.004 zł na koniec roku 2015.

Ustalony stan faktyczny w badanym zakresie uzasadnia potrzebę konsekwentnego dążenia do zrównowazenia kosztów i przychodów na tym funduszu w skali co najmniej 5 lat lub w skali podjętego do realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (§ 126 ust. 2, pkt. 1c statutu).

X. GOSPODARKA FINANSOWA

1. W zakresie prowadzenia rachunkowości oraz sprawozdawczości finansowej Spółdzielnię obligują przepisy ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. nr 76 poz. 694 z późn. zm.) oraz postanowienia Działu XII statutu – Gospodarka Spółdzielni (§§ od 125 do 128).
2. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe na podstawie zakładowego planu kont

zatwierdzonego decyzją Zarządu z dnia 15.01.2002 z późn. zm. (protokół nr 1/2002) z mocą obowiązującą od 01.01.2002, wzorowanego na opracowaniu F. Głogiewicza – wydanie Biura Ekspertyz i Organizacji Rachunkowości z roku 2001. Ostatnie zmiany do tego unormowania Spółdzielnia wprowadziła decyzją Zarządu z dnia 14.02.2008 z mocą obowiązującą od 01.01.2008.

3. Analiza treści zakładowego planu kont wykazała, że regulacja ta dostosowana jest do specyfiki jednostki i obejmuje:
- ✓ wykaz kont księgi głównej,
 - ✓ zasady księgowania operacji gospodarczych na kontach księgi głównej,
 - ✓ zasady prowadzenia kont ksiąg pomocniczych oraz ich powiązania z kontami księgi głównej,
 - ✓ zasady wyceny aktywów i pasywów na dzień bilansowy,
 - ✓ metody prowadzenia ewidencji szczegółowej rzeczowych składników majątku obrotowego,
 - ✓ operacje gospodarcze, jakie mogą być dokumentowane dowodami zastępczymi, przyjęte zasady ich sporządzania, zakresu i kontroli,
 - ✓ grupy środków trwałych o niskiej jednostkowej wartości początkowej, których odpisów dokonywać się będzie w sposób uproszczony oraz tych, które będą umarzane i amortyzowane w momencie przyjęcia do użytkowania,
 - ✓ zasady ewidencji, rozliczania i kalkulacji kosztów,
 - ✓ wybrany wariant i wersje rachunku wyników.

Przyjęty do wewnętrznego stosowania zakładowy plan kont spełnia wymogi określone w art. 10 ust. 1 pkt. 3b, c oraz pkt. 4 ustawy o rachunkowości.

4. Spółdzielnia stosuje system oprogramowania w oparciu o licencję od Autorskiej Pracowni Informatyki z Legnicy wraz z instrukcją obsługi. Dane księgowe gromadzone są na serwerze ze sporządzeniem kopii na płytach CD, zabezpieczając dane przed zniszczeniem i utratą. Na koniec okresów rozliczeniowych, niezależnie od sporządzonych kopii na nośnikach magnetycznych, sporządzane są wydruki zestawień określonych w tabeli. Przyjęte wewnętrznie zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych przy użyciu

komputera zawierają wykaz programów i osób uprawnionych do pracy na tych programach.

5. Spółdzielnia posiada w swojej strukturze organizacyjnej wydzielony dział księgowości z przewidzianym zatrudnieniem 4 pracowników w wymiarze 4,0 etatów łącznie z kierownikiem tego działu (główny księgowy – członek Zarządu).
6. Odpowiedzialność za wykonywanie obowiązków z zakresu rachunkowości ciąży z tytułu nadzoru na kierowniku jednostki (Zarządzie Spółdzielni). W aktach osobowych osoby bezpośrednio prowadzącej księgi rachunkowe Spółdzielni (Gł. Księgowy – członek Zarządu) ustalono pisemny zakres obowiązków nawiązujący do realizacji obowiązków wynikających z ustawy o rachunkowości oraz do przyjęcia odpowiedzialności za wykonywanie tych obowiązków (art. 4 ust. 5 ustawy o rachunkowości).
7. Zgodnie z odpowiednimi postanowieniami statutu Spółdzielnia tworzy fundusze zasadnicze (zasobowy i udziałowy) oraz fundusze celowe (wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych, remontowy oraz zakładowy fundusz świadczeń socjalnych). Zmniejszenia oraz zwiększenia na tych funduszach za poszczególne lata objęte badaniem lustracyjnym przedstawione zostały w załączniku nr 15.
8. Terminowość regulowania swoich zobowiązań finansowych (ZUS, podatki, usługi komunalne) była zachowana. W roku 2015 Spółdzielnia obciążona została odsetkami za zwłokę w regulowaniu zobowiązań wobec ZUS Oddział w Legnicy. Odsetki te wykazane zostały w następstwie kontroli przez ten Oddział przeprowadzonej w miesiącach wrzesień/październik 2014 i obejmującej okres lat 2011-2013 (poz. 6 załącznika nr 18).
9. W badanym okresie Spółdzielnia nie angażowała własnych środków finansowych w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych. Spółdzielnia posiada wcześniej wpłacone udziały odpowiednio:
 - w BS Przemków – 1 udział w kwocie 1000 zł,
 - w RZRSM w Zielonej Górze – 1 udział w kwocie 1200 zł,
 - w PUliP „Inwestor” w Głogowie – 210 udziałów w łącznej kwocie 10.500 zł.Statut Spółdzielni w § ust. 3 stanowi, że – cyt. „Spółdzielnia współdziała na podstawie

umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi podmiotami gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z innymi podmiotami gospodarczymi spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego i cywilnego, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami”.

- 10.** Koszty ogólne Spółdzielni za badany okres kwalifikowane były bezpośrednio w koszty Spółdzielni. Klucz podziału kosztów ogólnych ustala Rada Nadzorcza w Spółdzielni przy zatwierdzaniu planu gospodarczo-finansowego na dany rok.
- 11.** Spółdzielnia prowadzi kasę w swojej siedzibie (biura Spółdzielni przy ul. Akacjowej 7). Pracownica, której powierzono obowiązki kasjera posiada w aktach osobowych oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności materialnej za powierzone walory. Wewnętrzne unormowania dotyczące zasad prowadzenia gospodarki kasowej zawarte zostały w instrukcji gospodarki kasowej wdrożonej do stosowania decyzją Zarządu z dnia 25.10.2005. Spółdzielnia przestrzega oraz posiada udokumentowanie wymogu wynikającego z tej instrukcji odnośnie przeprowadzania komisyjnych okresowych kontroli kasy (co najmniej raz na kwartał). Protokół z komisyjnej kontroli kasy przy udziale lustratora stanowi załącznik nr 17 do protokołu.
- 12.** W bankach prowadzących rachunki bankowe Spółdzielni (Bank Spółdzielczy w Przemkowie oraz PKO BP S.A. w Polkowicach) znajdują się aktualne wzory podpisów osób mogących dysponować środkami pieniężnymi w imieniu Spółdzielni.
- 13.** Według stanu na koniec roku 2015 w ewidencji Spółdzielni figuruje 26 lokali mieszkalnych objętych spłatą kredytów długoterminowych na warunkach ustawy z 30.11.1995 o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną spłat tych zobowiązań długoterminowych na poszczególne osoby oraz była poddawana corocznym kontrolom ze strony wierzyciela tych kredytów – bank PKO Bank Polski SA we Wrocławiu.
- 14.** W lustrowanym okresie w Spółdzielni wystąpił 1 przypadek rozliczenia finansowego z

osobą uprawnioną z tytułu wkładu mieszkaniowego. Przypadek ten dotyczył rozliczenia tych wkładu mieszkaniowego na lokalu mieszkalnym przy ul. Akacyjowej 4A/2 postawionego do dyspozycji Spółdzielni w dniu 04.02.2014 oraz zagospodarowanego następnie w drodze przetargu. Wartość rynkowa uzyskana przez Spółdzielnię ze zbycia tego lokalu osiągnęła kwotę 90.000 zł, a wyliczone zobowiązania byłego członka wobec Spółdzielni łącznie ze spłatą kredytu stanowiły kwotę 85.616,45 zł. Do wypłaty dla uprawnionej osoby przekazano kwotę 4.383,55 zł załączając pismo przewodnie informujące o dokonaniu rozliczenia (pismo Spółdzielni znak: SM.PE/232/2015 z dnia 06.05.2015). Lustrator potwierdza prawidłowość dokonanego przez Spółdzielnię rozliczenia zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie zasad wnoszenia i rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych na lokale mieszkalne SM „Przemko” w Przemkowie uchwalonego przez RN w dniu 14.12.2011.

15. Spółdzielnia spełniała wymogi wynikające z ustawy o rachunkowości odnośnie sporządzenia swych sprawozdań finansowych za poszczególne lata badanego okresu oraz ich przesłania do Urzędu Skarbowego oraz KRS w ustawowo obowiązujących terminach. Sprawozdania te zostały podpisane przez osobę sporządzającą oraz członków Zarządu. Do sprawozdań tych załączane były informacje dodatkowe oraz sprawozdania z działalności jednostki. Rada Nadzorcza w sposób prawidłowy realizowała swój obowiązek ustawowy wynikający z art. 88a ustawy prawo spółdzielcze dotyczący podjęcia uchwały w sprawie trybu zbadania sprawozdania finansowego, a następnie uchwały o przyjęciu takiego sprawozdania przed skierowaniem jego do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie. Sprawozdania finansowe za poszczególne okresy obrachunkowe badane były przez:

- ✓ sprawozdanie za rok 2013 – przez komisję rewizyjną Rady,
- ✓ sprawozdanie za rok 2014 – przez komisję rewizyjną Rady,
- ✓ sprawozdanie za rok 2015 – przez komisję rewizyjną Rady.

Spółdzielnia jest w posiadaniu szczegółowej dokumentacji obrazującej jej sprawozdawczość finansową za wszystkie lata objęte badaniem lustracyjnym łącznie z informacją dodatkową do tego sprawozdania oraz sprawozdaniem z działalności Spółdzielni jako jednostki w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości. Do dokumentacji z tego zakresu lustrator nie wniósł zastrzeżeń za wyjątkiem uwagi wykazanej w załączniku nr 16 do niniejszego protokołu, a dotyczącej braku uchwały WZ

o podziale nadwyżki bilansowej (art. 77 § 1 ustawy prawo spółdzielcze w związku z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

16. Protokół ze sprawdzenia sprawozdania finansowego przez lustratora za ostatni rok objęty lustracją (rok 2015) stanowi załącznik nr 16 do protokołu z lustracji.

- 17.** Za badany okres Spółdzielnia kontynuowała umowę zawartą z Towarzystwem Ubezpieczeń S.A. UNIQA z siedzibą w Łodzi. Zakres rzeczowy tej umowy obejmuje:
- budynki mieszkalne oraz obiekty kotłowni,
 - wyposażenie biur łącznie z kasą,
 - odpowiedzialność cywilną Spółdzielni.

XII. INFORMACJE KOŃCOWE

- 1.** Niniejszy protokół sporządzony został w 3 jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dla:

- ✓ Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- ✓ Zarządu Spółdzielni,
- ✓ Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze.

Integralną część protokołu stanowią niżej wymienione załączniki:

- załącznik nr 1 – zatrudnienie i wynagrodzenia,
- załącznik nr 2 – gospodarka gruntami,
- załącznik nr 3 – sprawy członkowsko-lokalowe,
- załącznik nr 4 – zasoby lokalowe,
- załącznik nr 5 – zmiany w jednostkowych kosztach gzm w zł/m²p.u./miesięcznie,
- załącznik nr 6 – zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych,
- załącznik nr 7 – zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych i dzierżaw terenu,
- załącznik nr 8 – gospodarka remontowa,
- załącznik nr 9 – koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- załącznik nr 10 – koszty i przychody na pozostałych działalnościach Spółdzielni,
- załącznik nr 11 – koszty i przychody na całokształcie działalności Spółdzielni,

- załącznik nr 12 – rozliczenia międzyokresowe wyniku gzm,
 - załącznik nr 13 – okresowe kontrole w budynkach wg art. 62 prawa budowlanego,
 - załącznik nr 14 – rozliczenie funduszu remontowego na nieruchomościach,
 - załącznik nr 15 – fundusze własne Spółdzielni,
 - załącznik nr 16 – protokół ze sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2015,
 - załącznik nr 17 – protokół z komisyjnej kontroli kasy,
 - załącznik nr 18 – gospodarka finansowa,
 - załącznik nr 19 – kalkulacja kosztów przykładowego lokalu mieszkalnego według stanu na 31.12.2015.
2. Zgodnie z art. 93 § 1 prawa spółdzielczego niniejszy protokół ma moc dokumentu urzędowego.
 3. Na podstawie art. 93 § 1a prawa spółdzielczego, w oparciu o niniejszy protokół z przeprowadzonej lustracji, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze przedstawi Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni wnioski polustracyjne.
 4. Protokół niniejszy zawiera 39 stron kolejno ponumerowanych oraz zaparafowanych przez lustratora. Do protokołu załączono 19 załączników kolejno ponumerowanych od nr 1 do 19.
 5. Na podstawie art. 93 § 2 prawa spółdzielczego Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
Po zapoznaniu się z treścią protokołu z lustracji nie wnosimy uwag lub zastrzeżeń do ustaleń w nim zawartych.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI
„Przemko” w Przemkowie

LUSTRATOR
(nr upr. 4222/98)

.....

.....