

Protokół z lustracji

Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód

31-217 Kraków ul. Grażyny 3

za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2013r.

**Lustrację przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
w Warszawie
na podstawie umowy z dnia 14.03.2014r.**

Czynności lustracyjne na zlecenie Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP
w Warszawie przeprowadzili :

1. upr. lustracyjne nr 333/95 nadane przez Krajową Radę
Spółdzielczą,
2. upr. lustracyjne nr 6017/2013 nadane przez Krajową Radę
Spółdzielczą.

Styczeń 2015r.

Protokół z lustracji

ustawowej pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie,
przeprowadzonej za okres **od 01.01.2011r. do 31.12.2013r.** na podstawie:

- art. 91 – 93a i 240 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze znowelizowanej w dniu 7 lipca 1994r. (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 – z późniejszymi zmianami),
- uchwały nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 1.07.2010r. dot. instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych,
- umowy z dnia 14.03.2014r. z Zarządem Spółdzielni i Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie,
- upoważnienia do przeprowadzenia lustracji wystawionego w dniu 25.06.2014r. przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie dla lustratora – uprawnienia lustracyjne nr 333/95 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w 1995r.,
- upoważnienia do przeprowadzenia lustracji wystawionego w dniu 25.06.2014r. przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie dla lustratora – uprawnienia lustracyjne nr 6017/2013 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w 2013r.

Informacje wstępne.

1. Podstawowe dane Spółdzielni:

- 1.1. Pełna nazwa: **Spółdzielnia Mieszkaniowa Prądnik Biały Wschód**
- 1.2. Adres: **31-217 Kraków ul. Grażyny 3,**
- 1.3. Numer identyfikacji podatkowej (NIP): **675-000-71-56**
- 1.4. Numer Regon : **003887759**
- 1.5. Numer konta PKO BP S.A. o Kraków: **33 1240 4722 1111 0000 4854 1958**
- 1.6. Numer konta PKO BP S.A. o Kraków: **33 1020 2906 0000 1702 0187 5038**
- 1.7. Numer w Krajowym Rejestrze Sądowym: **0000218093.**
- 1.8. Numer telefonu: **12 415-48-83**, faksu: **12-415-72-29**
- 1.9. Adres internetowy strony internetowej: **www.pradnikbialywsch.pl**

2. Data rozpoczęcia lustracji: 01.09.2014r.

3. W dniu 01.09.2014r. odbyło się spotkanie w którym uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni , powiadomiono Zarząd Spółdzielni o rozpoczęciu lustracji oraz omówiono przedmiot lustracji.

4. W dniu 01.09.2014r. odbyło się spotkanie na którym obecna była Przewodnicząca Rady Nadzorczej która powiadomiła Radę Nadzorczą o rozpoczęciu lustracji oraz o zakresie tematycznym lustracji i możliwości współdziałania w czynnościach lustracyjnych osób upoważnionych przez Radę Nadzorczą.
5. Data zakończenia lustracji: 30.01.2015r.
6. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni obejmującej okres **od 01.01 2011r. do 31.12.2013r.**
7. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia: str.

I. Badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli,	6
II. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni,	9
III. Organizacja i działalność organów samorządowych Spółdzielni,	16
IV. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie Spółdzielni,	28
V. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.	36
VI. Realizacja postanowień wynikających z zapisów ustawy z 15 grudnia 2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych	43
VII. Stan prawny terenów Spółdzielni i budynków z nimi związanych,	47
VIII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi,,	55
IX. Gospodarka remontowa zasobów mieszkaniowych,	88
X. Gospodarka finansowa	108
XI. Działalność inwestycyjna	144
XII. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna,	144
XIII. Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych,	145
XIV. Wykorzystanie środków publicznych w tym pomocowych,	147
XV. Informacja o dodatkowych sprawach objętych lustracją i przez kogo zleconych.	147
8. Lustrację wpisano do książki kontroli Spółdzielni pod numerem 1/2014.
W spółdzielni są dwie książki kontroli stara która nie spełniała wymogów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej prowadzona do 16.04.2014r.
i nowa zaczynająca się od 17.04.2014r. z pierwszym wpisem nr 1/14 z dnia 01.09.2014r.
9. Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP , lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88a Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.
10. W trakcie lustracji informacji i wyjaśnień udzielali oraz udostępniali materiały:
 - 10.1. Pan Maciej Udziela – Prezes Zarządu - kierownik spółdzielni,
 - 10.2. Pan Jerzy Kiryk - Zastępca Prezesa Zarządu - kierownik ds. GZM,
 - 10.3. Pani Ewa Dobrowolska – Członek Zarządu - Główny księgowy,

- 10.4. – Starszy specjalista ds. członkowsko mieszkaniowych i organizacyjno - prawnych,
- 10.5. – Inspektor ds. obsługi mieszkańców i biura ½ etatu, i Inspektor ds. ekonomicznych i rozliczeń mediów ½ etatu,
- 10.6. – Specjalista ds. sekretariatu ,kadr i administracji,
- 10.7. – Zastępca Głównego księgowego,
- 10.8. – Administrator ,
- 10.9. – Specjalista ds. finansowych,
- 10.10. – Specjalista ds. księgowości,
- 10.11. - Specjalista ds.ds. księgowości - kasjer,
- 10.12. - Specjalista ds. płac i analiza funduszy ½ etatu,
- 10.13. – Inspektor ds. instalacyjnych i dźwigowych,
- 10.14. – Inspektor nadzoru,
- 10.15. - Inspektor nadzoru,

1. W trakcie lustracji Rada Nadzorcza Spółdzielni:

- 1.1. nie zgłosiła wniosku dotyczącego dodatkowego zbadania określonych spraw,
- 1.2. nie zgłosiła udziału w czynnościach lustracyjnych.

2. Na podstawie odpisu pełnego z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (stan na dzień 02.09.2014r.) oraz na podstawie akt osobowych ustalono, że w okresie objętym lustracją (od 01.01.2011r. – do 31.12.2013r.) członkami Zarządu byli:
Załącznik nr 4 do protokołu lustracji.

Tabela przedstawia zmiany w składzie Zarządu SM Prądnik Biały Wschód
- daty powołania i odwołania.

Prezes Zarządu	od	do
Alicja Marcinkowska -Chlebosz	01.01.2011	28.06.2011
P.O Piotr Kalisz	05.07.2011	31.12.2011
P.O Piotr Kalisz	01.01.2012	09.01.2012
Piotr Kalisz Prezes Zarządu	10.01.2012	31.12.2012
Piotr Kalisz Prezes Zarządu	01.01.2013	19.11.2013
Zastępca Prezesa Zarządu		
Jerzy Dydaś ds. GZM	10.01.2011	31.01.2011
Antoni Solecki ds. GZM	01.04.2011	27.12.2011
Jerzy Kiryk ds. GZM	15.10.2012	31.12.2012
Jerzy Kiryk - Z-ca prezesa zarządu	01.01.2013	31.12.2013
Zastępca Prezesa Zarządu		
Beata Gajos ds. ekonomiczno Finansowych	01.01.2011	31.12.2011
Beata Gajos ds. ekonomiczno Finansowych	01.01.2012	31.12.2012

Członek Zarządu		
Beata Gajos - członek zarządu Główny księgowy	01.01.2013	12.03.2013
Ewa Dobrowolska - członek zarządu Główny księgowy	01.10.2013	31.12.2013
Ireneusz Lisiak	08.02.2011	31.03.2011
Zbigniew Smoroń	26.03.2013	31.10.2013
Zbigniew Smoroń	03.12.2013	31.12.2013

3. Na podstawie akt osobowych ustalono, że w okresie przeprowadzania lustracji
Głównym księgowym Spółdzielni była:

- 3.1. Pani Beta Gajos od 01.01.2011r. do 31.10.2013r.
- 3.2. Pani Ewa Dobrowolska od 01.10.2013r. do nadal.

Na podstawie powyższych danych stwierdzono, że SM Prądnik Biały Wschód w okresie objętym lustracją Spółdzielnia miała pełną reprezentację w Zarządzie, co umożliwiałoby reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz – zgodnie z art. 48 § 1 Prawa Spółdzielczego.

4. Dla ograniczenia objętości niniejszego protokołu w zakresie powoływania pełnej nazwy Spółdzielni, organów Spółdzielni, przepisów ustawowych i innych nazw w treści protokołu użyto następujących skrótów:
1. „**SM PBW**” - oznacza Spółdzielnię Mieszkaniową Prądnik Biały Wschód w Krakowie
 2. „**Statut**” oznacza statut Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie
 3. „**WZ**” oznacza Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód
 4. „**RN**” oznacza Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód
 5. „**Zarząd**” oznacza Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód
 6. „**USM**” - oznacza powołanie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych - tekst jednolity z dnia 13 czerwca 2003 r. (Dz.U. Nr 119, poz. 1116) z późniejszymi zmianami.
 7. „**PS**” - oznacza powołanie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze tekst jednolity z dnia 23 października 2003 r. (Dz.U. Nr 188, poz. 1848) z późniejszymi zmianami.
 8. „**WL**” - oznacza powołanie ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali tekst jednolity z dnia 8 sierpnia 2000 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 903)) z późniejszymi zmianami.
 9. „**PB**” - oznacza powołanie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane tekst jednolity z dnia 12 listopada 2010 r. (Dz.U. Nr 243, poz. 1623) z późniejszymi zmianami.
 10. „**UR**” - oznacza powołanie ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości tekst jednolity z dnia 2 września 2009r. (Dz.U. 2013 poz. 330) tekst jednolity,
 11. „**WT**” - oznacza powołanie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690) z późniejszymi zmianami.

Prawidłowość realizacji przez SM Prądnik Biały Wschód art. 266 PS.

Każda spółdzielnia, na mocy art. 266 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz na podstawie uchwały nr 6 z dnia 31 maja 1995r. pierwszego Kongresu Spółdzielczości (ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym nr 3 z 30.06.1995r.) jest zobowiązana uiszczać corocznie do dnia 15 lutego każdego roku składkę na działalność Krajowej Rady Spółdzielczej.

Kwota wpłaconej składki stanowi koszt uzyskania przychodów, a wysokość jest określana na podstawie rocznego przychodu i wynosi:

1. nie przekraczającym 1 500 000,00 zł – 240,00 zł
2. przekraczającym 1 500 000,00 zł – 240,00 zł + 12 zł od każdego pełnych 100 000,00 zł przychodu ponad 1 500 000,00 zł, nie więcej jednak niż 360,00 zł rocznie.

Na podstawie wyciągów bankowych stwierdzono, że Spółdzielnia prawidłowo odprowadzała w okresie objętym lustracją składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej

- Za rok 2011 uiszczono opłatę 240,00 zł w dniu 17.05.2011r.,
- Za rok 2012 uiszczono opłatę 240,00 zł w dniu 31.01.2012r.,
- Za rok 2013 uiszczono opłatę 360,00 zł w dniu 30.04.2013r.

Wysokość odprowadzanej składki była prawidłowa, natomiast termin przekazywania w roku 2011 i 2013 nie został zachowany.

Spółdzielnia zgodnie z art. 266 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz na podstawie uchwały nr 6 z dnia 31 maja 1995r. pierwszego Kongresu Spółdzielczości (Monitor Spółdzielczy nr 3 z 30.06.1995r. powinna uiszczać corocznie (do dnia 15 lutego każdego roku) składkę na działalność Krajowej Rady Spółdzielczej.

Ustalenia lustracji

I. Badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli.

Informacja o przeprowadzeniu poprzednich lustracji.

Na podstawie przeglądu książki ewidencji kontroli SM PBW stwierdzono, że Spółdzielnia prowadziła pierwszą książkę ewidencji kontroli od dnia 20.09.1993r. (wpis nr 1) i dnia 16.04.2014r. – ostatni wpis nr 1/2014 ta książka kontroli nie spełniała wymogów obowiązujących w tym zakresie. Druga założona książka jest poprawna i jest zgodna z ustawą o swobodzie działalności gospodarczej. Prowadzona jest przez pracownika sekretariatu Spółdzielni – pierwszy wpis dokonano w dniu 01.09.2014r.

Na podstawie w/w książek ewidencji kontroli sprawdzono, czy Spółdzielnia zgodnie z art. 91 § 1 Prawa Spółdzielczego poddała się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania.

Zgodnie z art. 91 § 1 Prawa Spółdzielczego „*Każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji*”. Powyższy przepis w takim brzmieniu obowiązuje od 20.09.1994r (Dz. U. 1994 Nr 90 poz. 419).

Na podstawie przeglądu książki ewidencji kontroli SM PBW stwierdzono, że Spółdzielnia poddawała się następującym lustracjom:

1. Lustracja za **2002r. – 2004r.** została przeprowadzona przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie – wpis nr 1/2005 książki ewidencji kontroli ,
2. Lustracja za **2005r. – 2007r.** została przeprowadzona przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie - wpis nr 2/2008 w książce kontroli,
3. Lustracja za **2008 r.– 2010r.** została przeprowadzona przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie- (21 wniosków polustracyjnych), – wpis nr 4/2011 w książce ewidencji kontroli.

Stwierdza się, że SM PBW prawidłowo realizowała przepis art. 91 § 1 Prawa Spółdzielczego.

Badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji przeprowadzono na podstawie:

1. treści protokołu lustracyjnego z lustracji Spółdzielni za okres 01.01.2008r. – 31.12.2010r. przeprowadzonej przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie,
2. listu polustracyjnego będącego wynikiem w/w lustracji zawierającego 21 wniosków polustracyjnych,
3. dokumentacji z Walnego Zgromadzenia z dnia 11.06.2011r.,
4. dokumentacji z Walnego Zgromadzenia z dnia 23.06.2012r.,
5. dokumentacji z Walnego Zgromadzenia z dnia 13 i 22 10.2012r.,
6. dokumentacji z Walnego Zgromadzenia z dnia 29.06.2013r.,

Na podstawie w/w dokumentów dokonano następujących ustaleń w zakresie realizacji przepisów art. 93 § 1 b oraz § 4 PS:

Lustracja Spółdzielni za lata 2008 – 2010 przeprowadzona została w okresie od 01.04.2011r. do 31.05 2011r. i postawiła 21 wniosków polustracyjnych.

1. Z treści protokołu Walnego Zgromadzenia z dnia 11.06.2011r. jak również z treści przyjętego porządku obrad wynika że Zarząd Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu przedstawił informację o realizacji wniosków polustracyjnych, co stanowi dopełnienie wymogów przepisu art. 93 § 1 b PS.

Na podstawie przedstawionych dokumentów stwierdzono, że w okresie objętym lustracją obowiązek informowania Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie o realizacji wniosków polustracyjnych (wynikający przepisu art. 93 § 1b PS) był realizowany prawidłowo. SM PBW wysyłała takie informacje dniami: 03.07.2013r.i 02.06.2014r.

Stan realizacji wniosków polustracyjnych.

Lustracja przeanalizowała informację o realizacji wniosków polustracyjnych z dnia 03.07.2013r. Dokument ten zawiera informację o realizacji 17 wniosków polustracyjnych natomiast nr 10,13,15,20 były w trakcie realizacji z lustracji za lata 2008 - 2010.

W piśmie z dnia 02.06.2014r. wnioski nr 10,13,15,20 zrealizowano nr 13 i 15 natomiast dalej pozostają nie zrealizowane wnioski nr 10 i 20.

Tekst omawianej informacji realizacji wniosków polustracyjnych otrzymała Rada Nadzorcza oraz Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie.

W piśmie z dnia 02.06.2014r., w którym, zacytowano niezrealizowane wnioski nr 10 i 20 z lustracji za lata 2008r. – 2010 a dotyczyły:

- wniosek nr 10 przeanalizować w oparciu o regulamin organizacyjny Spółdzielni czy ilość etatów zapewnia właściwy proces zarządzania spółdzielnią.
- wniosek nr 20 sporządzenie kalkulacji opłat eksploatacyjnych na poszczególne nieruchomości. Kalkulacje zostały sporządzone w wrześniu 2014r i obowiązują od 01.01.2015r.

Na podstawie powyższych ustaleń stwierdza się, że informacja o realizacji wniosków polustracyjnych z dnia 13.12.2013r. nie zawiera omówienia realizacji wszystkich wniosków z lustracji przeprowadzonej za lata 2008 – 2010.

Informacja o przeprowadzonych innych (poza lustracją) kontrolach zewnętrznych.

W książce kontroli prowadzonej przez Spółdzielnię w okresie objętym lustracją w 2011 wpis ;

- nr 4/2011 Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie lustracja kompleksowa za lata 2008-2010r,
- drugi wpis bez numeru z dnia 17.05.2011 Rada Nadzorcza – zapoznanie się z umową z MUSI ,

w 2012 wpis ;

- Państwowa Inspekcja Pracy brak opisu zakresu kontroli,

w 2013 wpis ;

- brak wpisów,

w 2014 wpis ;

- ZUS wpis nr 1/2014 zgodnie z upoważnieniem.

W książce kontroli wpisuje się tylko kontrole przeprowadzane przez instytucje z zewnątrz spółdzielni. Kontrole Rady Nadzorczej są wykonywane w ramach kompetencji Rady Nadzorczej i nie należy ich wpisywać w książce kontroli.

W książce kontroli wpisuje się tylko kontrole wykonywane przez jednostki z zewnątrz spółdzielni , kontrole Rady Nadzorczej są wykonywane w ramach kompetencji Rady Nadzorczej.

II. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.

1. Zmiany w statucie i ich rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Przed okresem objętym lustracją w Spółdzielni Mieszkaniowej PBW obowiązywał Statut Spółdzielni, który został uchwalony na Nadzwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 23.11.2007r. uchwałą nr 3 i wpisany do KRS 0000218093 w dniu 24.02.2009r.

Na podstawie odpisu pełnego KRS stwierdzono, że w okresie objętym lustracją (2011r.-2013r.) SM PBW dokonała zmiany Statutu.

Zmiany do Statutu uchwalone w dniach 13 i 22 października 2012r. przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwałą nr 1/2012 i wpisane do KRS w dniu 14.02.2013r.

Zmiany w Statucie Spółdzielni powinny zostać zgłoszone w KRS w terminie wynikającym z art. 12a § 2 ustawy prawo spółdzielcze tj. w terminie 30 dni od daty podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie. Zgłoszenie nastąpiło w dniu 16.11.2012r. a zatem ustawowy 30 dniowy termin został dotrzymany.

2. Zgodność zapisów Statutu z przepisami ustawowymi.

Do analizy treści Statutu SM PBW wybrano treść Statutu uchwaloną przez Walne Zgromadzenie w dniu 13 i 22 października 2012r.

Po analizie treści Statutu Spółdzielni proponuje się uwzględnić zmianę:

- W § 98 ust.3 Statutu cyt.: „Uchwały o likwidacji Spółdzielni i przywróceniu działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji zapadają większością $\frac{3}{4}$ głosów. Uchwały o zmianie Statutu i połączeniu Spółdzielni zapadają większością $\frac{2}{3}$ głosów. W każdym jednak wypadku uchwała i wniosek musi uzyskać przynajmniej 40 głosów za”.

Proponuje się skreślić ostatnie zdanie ze względu na jego niezgodność z art.12a, art.96, art.113 § 1 pkt 3, art. 116 § 1 UPS.

- W § 77 ust.1 Statutu cyt.: „ Członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązani do wnoszenia wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni w częściach przypadających na członków z przeznaczeniem na planowane do poniesienia w skali roku wydatki z tytułu prac remontowych ogółu nieruchomości oraz realizację zobowiązań Spółdzielni powstałych z związku z wykonaniem prac remontowych i termorenowacyjnych sfinansowanych pożyczką, kredytem bankowym lub sfinansowanych przez wykonawcę kredytem kupieckim.”

Proponuje się przy najbliższej aktualizacji Statutu – doprecyzowanie użytego określenia „sfinansowanych pożyczką”.

- W § 78 ust.1 Statutu cyt.: „ Wysokość opłat, o których mowa w § 71- § 74 Statutu, dla członków Spółdzielni i osób niebędących członkami, ustalana jest na podstawie

przewidywanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku przypadających na poszczególne nieruchomości”.

Proponuje się przy najbliższej aktualizacji statutu o wskazanie organu Spółdzielni i formy zatwierdzenia wysokości stawek opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości. Organem zatwierdzającym jest Rada Nadzorcza.

3.Zgodność przedmiotu i terenu działalności Spółdzielni z przepisami Statutu.

Zgodnie z przepisami § 2 ust. 2 Statutu terenem działania Spółdzielni jest Rzeczpospolita Polska. Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.

W § 3 Statutu określono, że przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin.

Cele te realizowane mogą być m.in. przez zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków, zarządzanie innymi nieruchomościami na podstawie umów, wydierżawianie gruntów stanowiących własność Spółdzielni lub będących w użytkowaniu wieczystym, prowadzenie działalności społecznej, oświatowej oraz kulturalnej na rzecz członków i ich rodzin oraz nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia.

4.Przepisy statutu dotyczące organów Spółdzielni i trybu postępowania wewnątrzspółdzielczego.

Kompetencje organów Spółdzielni określono:

- w § 91 – 100 statutu dla Walnego Zgromadzenia,
- w § 101 - 107 statutu dla Rady Nadzorczej,
- w § 113 - 117 statutu dla Zarządu,
- w § 118 - 120 statutu przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

Statut określa liczbę członków poszczególnych organów Spółdzielni.

W Spółdzielni skargi i wnioski rozpatrywane są w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego określone zostały w § 20-23 Statutu.

Załatwianie skarg i wniosków członkowskich odbywa się na bieżąco w czasie dyżurów oraz bieżącej pracy Zarządu.

Dyżury Rady Nadzorczej odbywają się w każdy drugi wtorek miesiąca.

5. Analiza treści wewnętrznych przepisów normatywnych – regulaminów.

W poniższej tabeli zamieszczono wykaz regulaminów SM PBW z datami ich zmian.

Lp.	Nazwa Regulaminu	Data						Zatwierdził
		Uchwalenia	Aktualizacji					
1	Regulamin Zarządu SM "Prądnik Biały Wschód"	14.12.2010						RN
2	Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasad używania lokali w budynkach SM „Prądnik Biały Wschód”	24.10.2006						RN
3	Regulamin udostępniania dokumentów członkom SM „Prądnik Biały Wschód”	26.02.2008						RN
4	Regulamin ochrony danych osobowych w SM „Prądnik Biały Wschód”	25.07.2008						Zarząd
5	Regulamin Rady Nadzorczej SM „Prądnik Biały Wschód” dotyczy kontroli wewnętrznej	28.06.2011	13.12.2011					RN
6	Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia SM „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie	29.06.2013						WZ
7	Regulamin Rady Nadzorczej SM „Prądnik Biały Wschód”	29.06.2013						WZ
8	Regulamin Komisji Technicznej	31.08.2010						RN
9	Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie	03.09.2013						RN
10	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w SM „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie	29.03.2011	26.02.2013					RN
11	Regulamin wynagradzania członków Zarządu za pracę i przyznawania innych świadczeń związanych z pracą	08.07.2008	26.03.2013					RN
12	Regulamin wynagradzania pracowników SM „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie ul. Grażyny 3	19.04.2011	29.06.2012					Zarząd
13	Regulamin pracy w SM „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie ul. Grażyny 3	15.06.2010	20.08.2012	01.10.2012				Zarząd
14	Regulamin umarzania odsetek od nieterminowych opłat czynszowych	04.06.1996						RN
15	Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów zużycia wody zimnej oraz odprowadzania ścieków	11.09.2007	14.09.2010	27.12.2011				RN
16	Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, dostarczonej do budynków SM „Prądnik Biały Wschód” i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie.	09.08.2006						RN
17	Regulamin w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali, dodatkowego i ponadnormatywnego wyposażenia lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami zwalniającymi lokale mieszkalne i użytkowe.	12.02.2008	14.07.2009	28.05.2013				RN
18	Regulamin przetargu na ustalenie warunków nabycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa, którego dysponentem jest Spółdzielnia	26.05.2009	25.08.2009					RN
19	Regulamin organizacyjny SM „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie ul. Grażyny 3	30.01.2007	13.05.2008	31.03.2009	18.05.2010	18.01.2011 01.03.2011 27.12.2011	28.02.2012 26.02.2013 30.07.2013	RN
20	Regulamin udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonywania remontów i eksploatacji zasobów SM „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie	10.04.2012	14.05.2013					RN

21	Regulamin Komisji Ekonomicznej Rady Nadzorczej SM „Prądnik Biały Wschód”	08.09.2009						RN
22	Regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi	15.12.2009						RN
23	Regulamin Klubu Mieszkańców	29.11.2011						RN
24	Regulamin konkursu poprzedzającego wybory członków Zarządu SM „Prądnik Biały Wschód”.	17.12.2013						RN

Analiza treści regulaminów SM PBW pozwala na poniższe stwierdzenia:

- W zakresie **Regulaminu Zarządu SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 50/RN-VIII/2010 z dnia 14.12.2010r.

Do treści przedmiotowego Regulaminu nie zgłasza się uwag, poza jedną.

W Rozdziale III §4 pkt4 widnieje zapis cyt.: „ Zarząd ściśle współpracuje z organami Spółdzielni tj. Radą Nadzorczą i Komisją Rewizyjną”.

Zaleca się przeredagowanie w/w zapisu w regulaminie Zarządu SM PBW oraz dostosowanie jego treści do obowiązujących przepisów ustawowych i statutowych.

Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.

- W zakresie **Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasad używania lokali w budynkach SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 188 A/RN VI/2006 z dnia 24.10.2006r.

Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.

- W zakresie **Regulaminu udostępniania dokumentów Członkom SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/RN VII/2008 z dnia 26.02.2008r. oraz zmiana ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 66/RN VII/2008 z dnia 28.10.2008r. zatwierdzająca stawki odpłatności za sporządzenie odpisów i kopii dokumentów.

Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.

- W zakresie **Regulaminu ochrony danych osobowych w SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Zarządu nr 246/2008 z dnia 25.07.2008r.

Do merytorycznej treści regulaminu uwag się nie wnosi.

- W zakresie **Regulaminu Rady Nadzorczej SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 98/RN-VIII/2011 z dnia 28.06.2011, zmiana wprowadzona uchwałą nr 126/RN-VIII/2011 w dniu 13.12.2011r.

Do merytorycznej treści regulaminu uwag się nie wnosi.

- W zakresie **Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2/2013 z dnia 29.06.2013r.

Zapisy w § 9 w regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia SM PBW w § 10 ust 3 pkt.2 jest niezgodny z prawem i należy wykreślić ostatnie zdanie cyt.: „ W każdym jednak wypadku uchwała i wniosek musi uzyskać przynajmniej 40 głosów za”.

- W zakresie **Regulaminu Rady Nadzorczej SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 4/2013 z dnia 29.06.2013r.
Do merytorycznej treści regulaminu uwag się nie wnosi.
- W zakresie **Regulaminu Komisji Technicznej Rady Nadzorczej SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/RN VIII/2010 z dnia 31.08.2010r.
Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.
- W zakresie **Regulaminu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/RN IX/2013 z dnia 03.09.2013r.
Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.
- W zakresie **Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 71/RN VIII/2011 z dnia 29.03.2011r. oraz jego zmiana uchwałą Rady Nadzorczej nr 224/RN VIII/2013 z dnia 26.02.2013r.
Przedmiotem kontroli była treść Regulaminu obowiązująca od 26.02.2013r.

Użyte słowo w regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w SM PBW „pożyczek” w § 6 pkt 4,5,6,7 w/w regulaminie.

Użycie słowa „pożyczek” jest zawarte w KC i nie ma zastosowania w spółdzielniach mieszkaniowych brak pożyczkodawcy i pożyczkobiorcy.

- W zakresie **Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 51/RN VII/2008 z dnia 08.07.2008r. oraz jego zmiana uchwalona przez Radę Nadzorczą nr 238/RN VIII/2013 z dnia 26.03.2013r.
Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.
- W zakresie **Regulaminu wynagradzania pracowników SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Zarządu nr 120/2011 z dnia 19.04.2011r.

Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.

- W zakresie **Regulaminu pracy SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 4/2010 z dnia 15.06.2010r.

Proponuje się przeredagowanie zapisu analizowanego regulaminu pracy SM PBW w rozdziale VIII- Urlopy- w § 8 ust.5 i dostosowanie jego treści do obecnie obowiązującego przepisu prawnego tj. art. 168 Kodeksu Pracy.

- W zakresie **Regulaminu umarzania odsetek od nieterminowych opłat czynszowych SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 50 z dnia 04.06.1996r.

W spółdzielni opracowano nowy regulamin odstąpienia od naliczania odsetek od nieterminowych opłat z dnia 14.10.2014r uchwałą RN 82/RN-IX/2014.

- W zakresie **Regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów zużycia wody zimnej oraz odprowadzania ścieków SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 128/RN-VIII/2011 z dnia 27.12.2011r.

Do pozostałej treści regulaminu nie zgłasza się uwag.

- W zakresie **Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, dostarczonej do budynków SM PBW i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 170/RN-VI/2006 z dnia 09.08.2006r.

Zaleca się uaktualnienie i uszczegółowienie obecnie obowiązującego regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, dostarczonej do budynków SM PBW i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz proponuje się zmianę przyjętego i stosowanego okresu rozliczeniowego energii cieplnej z miesięcy wrzesień-sierpień na miesiące styczeń-grudzień, zgodnie z § 6 ust.2 Regulaminu GZM SM PBW. W trakcie lustracji zatwierdzono regulamin który poprawnie reguluje w/w kwestie. Nowy to” Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplej dostarczanej do budynków SMPBW i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za co” uchwałą 89/RN-IX/2014 z 2.12.2014r.

- W zakresie **Regulaminu w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali, dodatkowego i ponadnormatywnego wyposażenia lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami zwalniającymi lokale mieszkalne i użytkowe** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 245/RN-VIII/2013 z dnia 28.05.2013r.

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych określa wprowadzona ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali.

- W zakresie **Regulaminu przetargu na ustalenie warunków nabycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa, którego dysponentem jest Spółdzielnia** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 92/RN-VII/2009 w dniu 26.05.2009r., zmiana wprowadzona uchwałą nr 100/RN-VII/2009 z dnia 25.08.2009r.

Zaleca się uaktualnienie regulaminu przetargu na ustalenie warunków nabycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa, którego dysponentem jest Spółdzielnia do obecnego stanu prawnego oraz w § 2 ust.1 wskazanie prawidłowej Spółdzielni Mieszkaniowej, której ten regulamin dotyczy. wpisano nazwę " Prądnik Biały Zachód".

- W zakresie **Regulaminu organizacyjnego SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 225/RN-VIII/2013 z dnia 26.02.2013r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr 9/RN-IX/2013 z dnia 30.07.2013r.
Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.

- W zakresie **Regulaminu udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonywania remontów i eksploatacji zasobów SM PBW w Krakowie** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 244/RN-VIII/2013 z dnia 14.05.2013r.
Szczegółowe rozwiązania są zawarte w indywidualnych umowach.

- W zakresie **Regulaminu Komisji Ekonomicznej Rady Nadzorczej SM PBW** uchwalonego przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 08.09.2009r. uchwała nr 111/RN-VII/2009 , regulamin ten został uchylony w dniu 03.09.2013r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/RN-IX/2013 i został zatwierdzony nowy Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM PBW.

- W zakresie **Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 121/RN-VII/2009 z dnia 15.12.2009r wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr 72/RN-IX/2014 z dnia 12.08.2014r.

Do treści przedmiotowego Regulaminu wraz z nowelizacją nie zgłasza się uwag prócz jednej.

W Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w SM PBW w rozdziale XVI „Zasady wnoszenia opłat” w § 23 ust.10 w ostatnim zdaniu cyt.: „... umorzyć część naliczonych odsetek” proponuje się zastąpić „odstąpić w całości lub w części”.

W spółdzielni opracowano nowy regulamin odstąpienia od naliczania odsetek od nieterminowych opłat z 14.10.2014r uchwałą RN 82/RN-IX/2014

- W zakresie **Regulaminu Klubu Mieszkańców SM PBW w Krakowie** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 122/RN-VIII/2011 z dnia 29.11.2011r.
Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.
- W zakresie **Regulaminu konkursu poprzedzającego wyboru członków Zarządu SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/RN-IX/2013 z dnia 17.12.2013r.
Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.

W trakcie kontroli regulaminów SM PBW, lustrator stwierdził, iż większość uchwalonych regulaminów została wprowadzona w życie zarządzeniem Prezesa Zarządu SM PBW w celu zaznajomienia pracowników SM PBW z postanowieniami wynikającymi z uchwalonych regulaminów.

III. Organizacja statutowa i działalność organów samorządowych Spółdzielni

W Spółdzielni działają następujące organy określone Statutem § 88:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

1. Walne Zgromadzenie.

Organizacja obrad Walnego Zgromadzenia.

Tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz przeprowadzania wyborów przez Walne Zgromadzenie oraz gromadzenia i przechowywania dokumentacji określa Statut Spółdzielni w §§ 91-100 oraz regulaminie Walne Zgromadzenia zwoływane zostały zgodnie z §§ 93 i 94 statutu.

Spółdzielnia zawiadamia członków zamieszkałych o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia poprzez:

- dostarczenie zawiadomień do każdego członka Spółdzielni za potwierdzeniem odbioru na podstawie imiennych list,
- członkowie, którzy nie zamieszkują w zasobach SM PBW zawiadomienia o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymują korespondencyjnie-listami poleconymi,
- zamieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni,
- zamieszczenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych.

Analizując daty na w/w listach nie stwierdzono niedotrzymania terminu ustawowego zawiadomienia, o którym mowa w art.8³ ust.6 USM.

Treść zawiadomień o terminie, miejscu i porządku obrad Walnych Zgromadzeń w pełni odpowiada przepisom art.8³ ust.6 USM, ponieważ zawiera informację o czasie, miejscu, porządku obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

W dokumentacji Walnych Zgromadzeń znajdują się potwierdzenia wysłania zawiadomień o terminie, miejscu i porządku obrad WZ do Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie oraz do Krajowej Rady Spółdzielczej jak również do Rady Nadzorczej, co stanowi o spełnieniu wymogu określonego w art. 40 § 1 PS oraz § 94 ust.2 Statutu.

Na podstawie powyższej kontroli stwierdzono, że SM PBW prawidłowo realizuje obowiązki wynikające z art.8³ ust.6 USM.

Walne Zgromadzenie

DATA ZEBRANIA WZ	DATA ZAWIADOMIENI A	PRZEWODNICZĄCY	SEKRETARZ	Ilość członków- uprawnionych/ Ilość członków obecnych/ ogółem %
11.06.2011	13.05.2011	Ireneusz Lisiak	Wacław Suder	2095/110 5,25%
23.06.2012	25.05.2012	Ireneusz Lisiak	Wacław Suder	2110/90 4,27%
13 i 22. 10.2012	17.09.2012	Ireneusz Lisiak	Wacław Suder	2110/95 4,50%
29.06.2013	29.05.2013	Ireneusz Lisiak	Wacław Suder	2101/113 5,38%

Walne Zgromadzenie Członków SM PBW, które odbyło się w dniu 29.06.2013r.- uchwałą nr 3, ustaliło 9 osobowy skład członków Rady Nadzorczej IX kadencji. Na podstawie wyników tajnego głosowania przedstawionego przez Komisję Mandatowo- Skrutacyjną, Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 14 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej IX kadencji. Lustrator stwierdził, iż złożone oświadczenie woli przez członków startujących do Rady Nadzorczej jest zgodne z dokumentacją wynikającą z opłat eksploatacyjnych, gdzie nie stwierdzono zaległości na dzień 29.06.2013r.

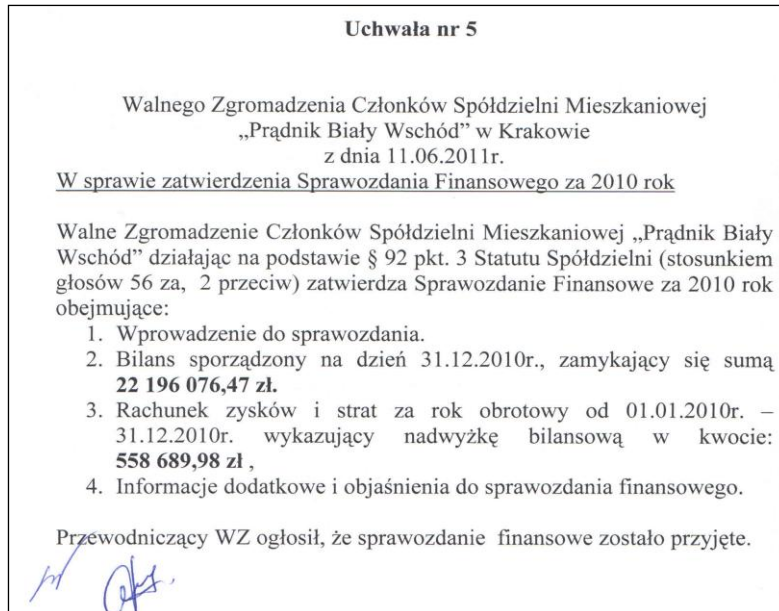
Uwagi w zakresie odbytych Walnych Zgromadzeń:

- w protokołach z Walnych Zgromadzeń, brak zapisu świadczącego o poinformowaniu zebranych oraz przeprowadzeniu głosowania, dotyczącego nagrywania przebiegu obrad.
- zaleca się aby w uchwałach WZ dotyczących zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego za dany rok obrotowy przedstawiać każdorazowo informację o

występującej nadwyżce przychodów nad kosztami lub nadwyżce kosztów nad przychodami na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi.

- W protokołach obrad dokonać zapisów świadczących o poinformowaniu zebranych o przeprowadzeniu głosowania, dotyczącego nagrywania przebiegu obrad.

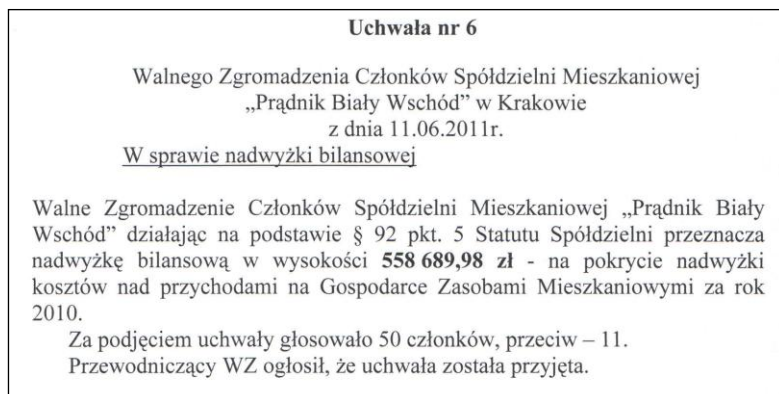
Skanogram fragmentu protokołu:



W podjętych uchwałach zatwierdzających sprawozdania finansowe za 2012 i 2013 informacja o nadwyżce kosztów nad przychodami uzyskanymi z GZM została zawarta.

- w uchwale nr 6 WZ brak określenia sposobu dofinansowania GZM za 2010 rok. Nie jest to jednoznaczne czy zastosować art.5 ust.2 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Skanogram fragmentu protokołu:



Podejmowanie uchwał przez Walne Zgromadzenie.

Zasady podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określone zostały w § 98 Statutu. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał, jeżeli zostało prawidłowo zwołane, bez względu na liczbę obecnych. Na podstawie szczegółowego przeglądu protokołu z obrad Walnego

Zgromadzenia stwierdza się, że w trakcie obrad podjęto:

w dniu 11.06.2011r. - 13 uchwał,
w dniu 23.06.2012r. - 12 uchwał,
w dniu 13 i 22.10.2012r.- 3 uchwały,
w dniu 29.06.2013r. - 17 uchwał,
w dniu 28.06.2014r. - 20 uchwał.

W dokumentacji Walnego Zgromadzenia lustrator sprawdzili uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2013r., oraz stwierdzono że przyjmując porządek obrad członkowie rady nadzorczej głosowali nad punktem zdjęcia z porządku dotyczącym odwołania członków Rady Nadzorczej.

Głosowanie nie dotyczyło indywidualnie członków Rady Nadzorczej ,a dotyczyło zdjęcia punktu z porządku obrad sposób podjęcia decyzji był prawidłowy.

Członkowie Rady Nadzorczej głosowali w temacie skreślenia punktu 5a z porządku obrad a nie w temacie odwołania gdyż do tego głosowania nie doszło wynik głosowania 68 członków za i 18 głosów przeciw.

Do uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie przedstawia się poniższe stwierdzenia:

1. problemy będące przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia mieściły się w ramach określonych w § 92 Statutu i były umieszczone w porządku obrad,
2. głosowania odbywały się w trybie jawnym, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej oraz uchwały w sprawie zmian Statutu Spółdzielni podejmowane były kwalifikowaną większością 2/3 głosów.

Prowadzenie dokumentacji obrad Walnego Zgromadzenia.

Dokumentacje Walnych Zgromadzeń znajdują się w osobnych segregatorach. Każde z w/w Walnych Zgromadzeń ma udokumentowane obrady w postaci zbioru dokumentów papierowych oraz dołączonych do nich zbiorów dokumentów będących podstawą do podejmowania uchwał.

Przebieg obrad Walnych Zgromadzeń zarejestrowany jest również na płycie audio-video.

Dokumenty umieszczone w segregatorach:

- protokół z WZ (oryginały, strony ponumerowane i zaparafowane przez Przewodniczących i Sekretarzy WZ. Treść protokołów zawiera wystarczające informacje o przebiegu WZ, a w szczególności treść uchwalonego porządku obrad oraz treść uchwał i wyniki głosowań. Na końcu protokołów zamieszczone są podpisy Przewodniczących i Sekretarzy WZ).
- sprawozdanie Rady Nadzorczej,
- sprawozdanie Zarządu,
- sprawozdanie finansowe,

- potwierdzenia dostarczenia zawiadomień o WZ dla członków, RN, Związku, KRS.
- dokumenty będące podstawą podejmowania uchwał.

Dokumenty umieszczone w osobnych teczkach papierowych:

- listy obecności członków(oryginały),
- protokoły Prezydium WZ,
- protokoły Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej,
- protokoły Komisji Wyborczej,
- protokoły Komisji Wnioskowej,
- zabezpieczone karty do głosowania
- nagrania audio z przebiegu WZ.

Dokumentacja Walnego Zgromadzenia gromadzona jest i archiwizowana w Biurze Spółdzielni. Za stan archiwizacji dokumentacji odpowiedzialny jest wyznaczony pracownik Spółdzielni. Do sposobu dokumentowania pracy Walnego Zgromadzenia uwag się nie zgłasza.

2. Rada Nadzorcza

Ogólne zasady działalności Rady Nadzorczej.

Zgodnie z przepisem § 101 Statutu Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Zgodnie z § 102 ust.1 Statutu Rada Nadzorcza składa się z 7 do 10 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się wraz z odbyciem Walnego Zgromadzenia w trzecim roku sprawozdawczym.

Wyборы pełnego składu Rady Nadzorczej, w okresie objętym badaniem lustracyjnym, odbyły się podczas obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 26.06.2010r. na lata 2010 - 2012, a następnie kolejne wybory składu Rady Nadzorczej podczas obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 29.06.2013r.

Walne Zgromadzenie z dnia 29.06.2013r.- uchwałą nr 3 –ustaliło, że Rada Nadzorcza IX kadencji będzie składać się z 9 członków.

Uchwałą nr 14 Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym wybrało 9 osobowy skład Rady Nadzorczej IX kadencji-uwag co do prawidłowości przeprowadzony wyborów nie wniesiono.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w latach 2011-2013 działała w następującym składzie wg kadencji :

Od 26 czerwca 2010r. do 29 czerwca 2013r.

1. Ewa Stach	Przewodnicząca
2. Ireneusz Lisiak	Zastępca Przewodniczącej
3. Tadeusz Szewczyk	Sekretarz w 2010r.
4. Dorota Grzesik	Sekretarz w 2011, 2012 i 2013
5. Anna Sękara	Przewodnicząca Komisji Ekonomicznej
6. Beata Masny	Członek
7. Marek Cioch	Członek
8. Ryszard Olszewski	Członek

9. Roman Sysło Członek

Od 29 czerwca 2013r. do czerwca 2016r.

1. Anna Sękara Przewodnicząca ,
Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
2. Ryszard Kosidłowski Zastępca Przewodniczącej
3. Maria Peszkowska Sekretarz
4. Genowefa Alf Członek
5. Ireneusz Lisiak Członek
6. Maria Maryszczak Członek
7. Elżbieta Rychlewska Członek
8. Tadeusz Szewczyk Członek
9. Józef Kołkowski Członek od 28.06.2014r.
10. Ewa Stach została wybrana i złożyła rezygnację 22.07.2013r.

Na podstawie otrzymanego wykazu składu Rady Nadzorczej IX kadencji, Lustrator stwierdza, iż Przewodnicząca Rady Nadzorczej pełni również funkcję Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej.

Dokonaną w 2012r. przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni zmianą Statutu zlikwidowana została jako organ Spółdzielni Komisja Rewizyjna, której zarówno uplasowanie w hierarchii organów, jak i zakres kompetencji (zwłaszcza kontrolnych w stosunku do Rady Nadzorczej) były niezgodne z prawem. W aktualnym stanie prawnym wynikającym z postanowień obowiązującego Statutu Komisja Rewizyjna jest Komisją Rady Nadzorczej i funkcjonuje w ramach struktury Rady, pełniąc funkcje pomocnicze w zakresie kompetencji kontrolnych Rady wykonywanych w stosunku do Zarządu. Jedyną rzeczą łączącą Komisję Rewizyjną sprzed nowelizacji Statutu z obecną Komisją Rewizyjną jest nazwa. Nie ma zatem żadnych przeciwwskazań wynikających z przepisów aby osoba pełniąca funkcję Przewodniczącego Rady nadzorczej nie mogła jednocześnie być Przewodniczącym komisji rewizyjnej rady, nie zachodzi tu żaden konflikt interesów.

Szczegółowe zasady działania Rady Nadzorczej reguluje - Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie z dn. 29.06.2013 uchwała nr 4 i nowelizacja z dnia 28.06.2014r. uchwała nr 2.

Art. 46 § 3 Ustawy Prawo Spółdzielcze wprowadza możliwość umieszczenia w Statucie Spółdzielni wyboru Prezydium Rady z zadaniem organizowania pracy Rady. Statuty Spółdzielni obowiązujące w badanym okresie tj.2011-2013 nie zawierają takiej możliwości. Wybór Prezydium Rady określa § 8 ust.4 Regulaminu Rady Nadzorczej.

Jak wynika z zapisu § 105 Statutu oraz § 8 ust.2 Regulaminu Rady Nadzorczej – Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz w miarę potrzeby inne komisje stałe lub czasowe.

W § 103 ust. 2 Statutu określono wysokość wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej - wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.

Dokumentacja pełna działalności Rady Nadzorczej.

Na podstawie przedstawionej przez Zarząd Spółdzielni dokumentacji działalności Rady Nadzorczej stwierdzono:

- posiedzenia Rady są protokołowane i podpisywane przez dwie osoby,
- w treści protokołów ujmuje się: zestawienie osób biorących udział w obradach, porządek obrad, realizacja porządku obrad w postaci opisu, uchwały z kolejną numeracją,
- każdy protokół posiada kolejny numer i datę.

Do protokołów nie są podpięte załączniki takie jak: listy obecności, pisma przychodzące i wychodzące.

W dokumentacji znajduje się plan pracy Rady Nadzorczej i poszczególnych Komisji.

Protokoły są umieszczane w segregatorach, ponumerowane i podpisane. Każdy protokół jest opieczętowany, zawiera nr rejestru i datę wpływu do sekretariatu Spółdzielni.

Brak jest dostępu do protokołów Rady nadzorczej i jej Komisji.

Pełna dokumentacja pracy Rady Nadzorczej oraz Komisji Rady przechowywana jest w zamkniętej szafie w sali obrad bez możliwości dostępu Zarządu i pracowników SM PBW.

Dostęp do tej szafy posiadają tylko upoważnieni przez RN członkowie Rady Nadzorczej.

Lustrator stwierdza że sprawa „wycieku dokumentów ze Spółdzielni” a tym samym złamania ustawy o ochronie danych osobowych, o których mowa w protokole Rady Nadzorczej nr 63/RN-VIII/2013 z dnia 12.03.2013r. nie została należycie wyjaśniona w dalszym czasookresie.

W badanym okresie, lustrator stwierdza, iż jeden z członków Rady Nadzorczej zrezygnował z pobierania świadczeń za udział w pracach Rady Nadzorczej. W okresie za lata 2011-2013 nie naliczono i nie wypłacono diety. W dokumentacji Spółdzielni brak oświadczenia na piśmie w sprawie rezygnacji z pobierania diety.

Podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą.

W § 9 ust.1 Regulaminu Rady Nadzorczej zapisano, że posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności- zastępca- przynajmniej raz na kwartał. Zawiadomienia o zwołaniu posiedzenia Rady Nadzorczej zawierają: miejsce, datę, godzinę rozpoczęcia obrad oraz proponowany porządek obrad. Członkowie Rady zawiadamiani są pisemnie lub elektronicznie co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia.

Rada Nadzorcza odbyła następującą ilość posiedzeń:

- a/ w roku 2011 - 23 posiedzenia,
- b/ w roku 2012 - 22 posiedzenia,
- c/ w roku 2013 - 22 posiedzenia.

Na podstawie przeglądu dokumentacji działalności Rady Nadzorczej stwierdzono, że Rada Nadzorcza podejmowała uchwały m.in. w sprawach:

- analiza wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie z lustracji, rozpatrywanie sprawozdań zarządu z realizacji wniosków polustracyjnych,
- analiza merytoryczna wniosków złożonych na WZ przez członków,
- nowelizacja regulaminów wewnętrznych,
- przyjęcia planu finansowego Spółdzielni na dany rok,
- analiza planu remontów na poszczególne nieruchomości,
- rozpatrywanie i ocena analiz zaległości w opłatach na poszczególne nieruchomości,
- rozpatrywanie wniosków zarządu o podjęcie uchwał w sprawie wykluczeń skreśleń lub wygaśnięcia członkostwa w Spółdzielni,
- wybór podmiotu do badania sprawozdania finansowego,
- akceptacja wyników jesiennych przeglądów zasobów spółdzielni,
- zatwierdzanie schematu organizacyjnego,
- przyjęcia sprawozdania finansowego i raportu wraz z opinią biegłego,
- na każdym posiedzeniu była przedstawiana przez Zarząd informacja w której została ujęta bieżąca problematyka w Spółdzielni,
- zatwierdzenia planu pracy dla Rady Nadzorczej oraz Komisji Rady,
- analiza planu remontów na nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni sfinansowanych z funduszu ogólnego.

W sprawdzeniu uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą lustrator nie stwierdził aby były podejmowane uchwały w zakresie ustalania wszystkich opłat które wchodziły w skład opłaty eksploatacyjnej. Ostatnia zmiana opłaty miała miejsce w 2010r uchwała nr 52/RN-VIII/2010 z dnia 14.12.2010r . i też nie ma informacji co wchodzi w skład opłaty eksploatacyjnej.

Zgodnie z art. 4 usm stawka eksploatacyjna obejmuje koszty niezależne od Spółdzielni i koszty zależne. Każdorazowa ich zmian powinna być zatwierdzona przez Radę Nadzorczą.

Lustrator stwierdza, iż Rada Nadzorcza podejmując uchwały dotyczące przyjęcia planu finansowego na lata 2011-2013, nie dopilnowała i nie zatwierdziła ujęcia w planach sporządzanych przez Zarząd Spółdzielni stawki opłat eksploatacyjnych uwzględniającej indywidualizację kosztów na poszczególne nieruchomości obejmujące całość kosztów poniesionych nieruchomości(tj, koszty zużywane w lokalach i części wspólnej danej nieruchomości oraz koszty mienia przypadające na tą nieruchomość).

Zarząd w 2014r sporządził poprawną kalkulację obejmującą wszystkie składniki opłat i wprowadził zgodnie z ustawą i uchwałą Rady Nadzorczej do stosowania od 2015 roku.

Rada Nadzorcza w poszczególnych latach podjęła następującą ilość uchwał:

- w roku 2011 - 74 uchwały,
- w roku 2012 - 82 uchwały,
- w roku 2013 - 73 uchwały.

Zgodnie z § 12 Regulaminu Rady Nadzorczej uchwały podejmowane były, zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania członków Rady.

Na podstawie wyników weryfikacyjnej kontroli – w losowo wybranych protokołach – obecności biorących udział i list obecności w posiedzeniu członków Rady Nadzorczej stwierdza się, że podejmowane uchwały Rady są ważne.

Lustracja dokonała oceny zgodności problemowej uchwał i wniosków podejmowanych przez Radę Nadzorczą z zakresem określonym w Statucie.

Na tej podstawie Lustrator stwierdził, iż Rada Nadzorcza we wniosku nr 42/RN-VIII/2011 z dnia 27.09.2011r. przekroczyła swoje kompetencje i nadinterpretowała przepis art.5 ust.1 uosm wnioskując do Zarządu o przeznaczenie kwot uzyskanych z pożytków na wyodrębniony fundusz remontowy nieruchomości.

Skanogram fragmentu protokołu:

WNIOSEK nr 42/RN-VIII/2011
Rady Nadzorczej SM „PB-W” z dnia 27.09.2011 r.

§ 1

Rada Nadzorcza zgodnie z art. 5 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, w oparciu o wniosek nr 17 Komisji Technicznej RN wnioskuję do Zarządu o przeznaczenie kwot z pożytków uzyskiwanych na terenie poszczególnych nieruchomości na Wyodrębniony Fundusz Remontowy tych nieruchomości.

§ 2

Wykonanie wniosku powierza się Zarządowi.

W wyniku głosowania 8 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzym. wniosek został przyjęty.

Skanogram fragmentu protokołu:

Uchwała Nr 28/RN-IX/2013
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Prądnik Biały Wschód”
z dnia 19.11.2013r.

§ 1

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z okolicznościami sprawy dotyczącej przyzwolenia na kontynuowanie w październiku 2013r. nie objętych planem robót remontowych, o wartości około 70 tys. zł, w nieruchomości przy ul. Siewnej 21 w Krakowie, mimo nie zawartej z wykonawcą umowy i nie poinformowaniu Rady Nadzorczej oraz po wysłuchaniu wyjaśnień Zastępcy Prezesa Zarządu Pana [imię] postanawia udzielić wymienionemu kary upomnienia za naruszenie obowiązków pracowniczych.

§ 2

Złożyć odpis niniejszej uchwały do akt osobowych Pana [imię]

§ 3

O zastosowanej karze powiadomić Pana [imię] na piśmie przez przesłanie wymienionemu [imię]

Rada Nadzorcza podejmując

nr 28/RN-IX/2013 w dniu 19.11.2013r. nie wskazała podstawy prawnej wynikającej z art.46 § 1 pkt 8 ustawy prawo spółdzielcze.

Podejmowane przez Radę Nadzorczą niektóre wnioski tematyczne dotyczące spraw nie należących do kompetencji Rady Nadzorczej i egzekwowanie ich wykonania przez Zarząd powodują że Rada Nadzorcza wchodzi w kompetencje Zarządu i wykonuje funkcje

zarządzania Spółdzielnią , a to jest sprzeczne ze Statutem i ustawą osm , ze względu na obowiązujący podział kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami spółdzielni.

Sprawozdawczość Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 101 ust.3 Statutu Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności zawierające w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych. Po przeglądzie dokumentacji Walnych Zgromadzeń stwierdzono, że w tematyce ich obrad każdorazowo umieszczone było rozpatrzenie sprawozdań Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenia przyjęły i zatwierdziły sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej VIII kadencji.

Protokoły Rady Nadzorczej pisane są w sposób skrótowy ujmując tematykę i sposób jej załatwienia.

Do sposobu sprawozdawczości Rady Nadzorczej uwag się nie zgłasza.

Praca Komisji Ekonomicznej.

Materiały do przeprowadzenia kontroli pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM PBW przedstawiła Przewodnicząca Komisji – Pani Anna Sękara.

Kontroli dokonano na podstawie udostępnionych protokołów wraz z załącznikami.

Komisja Ekonomiczna SM PBW w roku 2011 odbyła 9 posiedzeń, w roku 2012 odbyła 13 posiedzeń a w roku 2013 odbyła 24 posiedzeń.

W protokołach jest często używana nazwa komisja ekonomiczna niezgodna z zapisami statutu, do roku 2012 jest to prawidłowa nazwa, a od 2013 występuje Komisja Rewizyjna.

Z treści protokołów Komisji Ekonomicznej Rady Nadzorczej SM PBW wynika, że Komisja zajmowała się następującymi sprawami:

- analiza spłaty zadłużeń,
- analiza zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych,
- analiza sprawozdań finansowych,
- analiza wykonania planu finansowego,
- analiza ofert ubezpieczenia majątku Spółdzielni,
- analiza zakończonego rozliczenia funduszu termorenowacyjnego,
- opiniowanie projektów planów i okresowych sprawozdań finansowych,
- analiza wykonania funduszu płac,
- analiza realizacji funduszu świadczeń socjalnych,
- analiza obniżenia planowanych kosztów,
- analiza umów zawartych z firmami sprzątającymi,
- analiza zapisów w Regulaminie wynagradzania Członków Zarządu.
- analiza nadmiernego zużycia energii elektrycznej,
- analiza spraw związanych z wykluczeniami członków,

Komisja Ekonomiczna a następnie Komisja Rewizyjna analizując przedstawione przez Zarząd Spółdzielni materiały, każdorazowo zamieszcza w protokole swoją opinię i wnioski skierowane do Rady Nadzorczej.

Praca Komisji Technicznej.

Kontroli dokumentacji Komisji dokonano na podstawie udostępnionych protokołów Komisji wraz z załącznikami.

Skontrolowano następujące udostępnione protokoły Komisji Technicznej Rady Nadzorczej SM PBW:

- Protokół z dnia 25.01.2011
- Protokół z dnia 08.02.2011
- Protokół z dnia 05.04.2011
- Protokół z dnia 04.05.2011
- Protokół z dnia 21.06.2011
- Protokół z dnia 21.07.2011
- Protokół z dnia 20.09.2011
- Protokół z dnia 06.03.2012
- Protokół z dnia 28.03.2012
- Protokół z dnia 23.04.2012
- Protokół z dnia 18.07.2012
- Protokół z dnia 04.12.2012
- Protokół z dnia 19.02.2013
- Protokół z dnia 06.05.2013
- Protokół z dnia 27.05.2013
- Protokół z dnia 21.06.2013

Z treści badanych protokołów Komisji Technicznej SM PBW wynika, że komisja zajmowała się następującymi sprawami:

- analiza wykonania planu remontów z funduszu wyodrębnionego i ogólnego,
- analiza kosztorysów inwestorskich poszczególnych zadań remontowych,
- analiza wzrostu opłat za energię ciepłą,
- analiza dokumentów dotyczących prac z zakresu konserwacji terenów zielonych,
- analiza zmian dotyczących rozliczenia wody,
- udział członków Komisji w spotkaniach z mieszkańcami,
- opiniowanie planu remontów z funduszu ogólnego i wyodrębnionego opracowanego przez Zarząd Spółdzielni,
- przeprowadzanie kontroli obiektów zakwalifikowanych do remontu,
- analiza projektu Regulaminu w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali, dodatkowego i ponadnormatywnego wyposażenia lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami zwalniającymi lokale mieszkalne i użytkowe,
- analiza zapisów w Regulaminie udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonywania remontów i eksploatacji zasobów Spółdzielni.

3. Zarząd.

Skład Zarządu i inne postanowienia statutowe i regulaminowe.

Zgodnie z § 114 ust.1 Statutu Zarząd składa się z 3 - 5 członków, w tym Prezesa i jego zastępy, wybranych przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie z zapisem § 113 ust.1 Statutu, Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

Do kompetencji Zarządu zgodnie z § 113 ust.2 Statutu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni.

Zgodnie z § 117 ust. 5 szczegółowe zasady organizacyjne określa regulamin zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą – uchwała nr 50/RN-VIII/2010 z dnia 14.12.2010r.

W okresie objętym lustracją skład Członków Zarządu przedstawiał się następująco:

- Alicja Marcinkowska-Chlebosz – Prezes Zarządu 01.01.2011-28.06.2011
- Beata Gajos – Z-ca Prezesa ds. ekonomiczno-finansowych 01.01.2011-12.03.2013
- Jerzy Dydaś - Z-ca Prezesa ds. GZM 01.01.2011-31.01.2011
- Antoni Solecki - Z-ca Prezesa ds. GZM 01.04.2011-27.12.2011
- Ireneusz Lisiak - Członek Zarządu 08.02.2011-31.03.2011
- Piotr Kalisz – Prezes Zarządu 05.07.2011-19.11.2013
- Jerzy Kiryk – Z-ca Prezesa ds. GZM 15.10.2012- nadal
- Zbigniew Smoroń – Członek Zarządu 24.01.2012-30.11.2012 oraz 26.03.2013-31.12.2013
- Ewa Dobrowolska – Członek Zarządu 01.10.2013 - nadal

Dokumentacja działalności Zarządu.

Do kontroli dokumentacji pracy Zarządu wybrano metodą losową komplet dokumentów stworzonych przez Zarząd w 2012r. i 2013r. Zgodnie z Regulaminem posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie § 7 ust.1 Regulaminu oraz na wniosek członka Zarządu.

Porządek obrad zgodnie z regulaminem powinien przewidywać rozpatrzenie spraw wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.

W § 10 Regulaminu Zarządu określono sposób protokołowania posiedzeń Zarządu. Wszystkie kontrolowane protokoły Zarządu zawierają: kolejny numer, datę posiedzenia, listę osób biorących udział w posiedzeniu nieuzasadniony jest aby na każdym posiedzeniu Zarządu obecni byli członkowie Rady Nadzorczej. Każdorazowa obecność członka Rady Nadzorczej rodzi skutki mimowolnego zabierania głosu i ukierunkowywania pewnych zdarzeń, które powinny być wyłącznie po stronie Zarządu a nie po stronie Rady. Lustrator podczas posiedzenia Zarządu w dniu 11.12.2014r. w którym uczestniczył, stwierdził, iż działanie członka Rady Nadzorczej nie ogranicza się jedynie do funkcji obserwatora, a zabierany głos przez członka Rady Nadzorczej w istotnych sprawach nie jest odnotowywany w protokołach Zarządu. Protokoły zawierają ;porządek obrad, streszczenie referowanych spraw, podjęte uchwały, ponumerowane i zaparafowane strony przez Członków Zarządu. Ostatnie strony protokołów opatrzone są podpisami Członków Zarządu biorących udział w posiedzeniu. W dokumentacji pracy Zarządu znajdują się również potwierdzenia przyjęcia do realizacji przez służby etatowe, określonych spraw wynikających z treści protokołów Zarządu, co stanowi gwarancję sprawnego przepływu informacji i wydawania poleceń.

Wszystkie posiedzenia Zarządu były protokołowane. Protokoły z tych posiedzeń wpinane do segregatorów chronologicznie. Do sposobu prowadzenia i przechowywania dokumentacji nie wnosi się uwag.

W poszczególnych latach Zarząd odbył następującą ilość posiedzeń:

1)	w roku 2011	-	37
2)	w roku 2012	-	35
3)	w roku 2013	-	36

Stwierdza się, że częstotliwość odbywania posiedzeń jest zgodna z § 7 ust. 1 Regulaminu Zarządu.

W oparciu o przedłożoną dokumentację pracy Zarządu ustalono, że wszystkie decyzje podejmowane są w formie uchwał. Uchwały Zarządu wpisywane są bezpośrednio w treść protokołu Zarządu. Jedynie uchwały podjęte w trybie obiegowym na podstawie § 9 ust. 3 Regulaminu Zarządu stanowią odrębny dokument. Rejestr uchwał Zarządu SM PBW dostępny jest na stronie internetowej Spółdzielni.

Podejmowane uchwały dotyczyły m.in.:

- przyjęcia i skreślenia z rejestru członków, wypowiedzenia członkostwa,
- ogłoszenia przetargów na roboty na rzecz Spółdzielni,
- wyboru firmy do ubezpieczenia majątku Spółdzielni,
- spraw pracowniczych,
- zwoływania Walnego Zgromadzenia
- bieżącej działalności Spółdzielni- zawieranie umów najmu dot. lokali użytkowych,
- dzierżaw terenu,
- anulowania naliczonych odsetek od zaległości czynszowych, rozłożenia na raty spłaty zadłużenia czynszowego,
- zakupu i wdrożenia nowego oprogramowania,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu,
- zatwierdzenia zmian do Regulaminu wynagradzania pracowników,
- zatwierdzenia Polityki bezpieczeństwa danych osobowych,
- realizacji bieżących wniosków mieszkańców,
- realizacja wniosków z Walnego Zgromadzenia,
- przekazanie nieodpłatnego użyczenia gruntu,
- podpisanie sprawozdania finansowego.

Na podstawie kontroli wybranego materiału dokumentującego pracę i decyzje Zarządu SM PBW stwierdza się, że Zarząd w okresie objętym lustracją zrealizował wniosek Rady Nadzorczej nr 42/RN-VIII/2011 co nie było uzasadnione.

(dotyczy przeznaczenia pożytków z nieruchomości na dobro funduszu remontowego)

Zarząd corocznie składał Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności. Sprawozdania te były przyjmowane i akceptowane. Jedynie Walne Zgromadzenie które odbyło się w dniu 11.06.2011r. nie przyjęło sprawozdania Zarządu za rok 2010.

IV. Organizacja wewnętrzna jako zakładu pracy i zatrudnienie.

1.Przepisy określające strukturę organizacyjną służb etatowych.

Zgodnie z przepisem § 104 pkt.6 Statutu Rada Nadzorcza zatwierdza strukturę organizacyjną Spółdzielni, której dokonano :

- na rok 2011 uchwałą nr 51/RN-VIII/2010 z dnia 14.12.2010r.,
- na rok 2012 uchwałą nr 127/RN-VIII/2011 z dnia 27.12.2011r.,
- na rok 2013 uchwałą nr 225/RN-VIII/2013 z dnia 26.02.2013r.,

Spółdzielnia posiada Regulamin organizacyjny uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 18.01.2011r. uchwałą 56/RN-VIII/2010r. zmieniony 27.12.2011r. uchwałą 127/RN-VIII/2011, zmieniony 28.02.2012r. uchwałą 148/RN-VIII/2012 oraz zmiana w dniu 26.02.2013r. uchwałą 225/RN-VIII/2013 który określa ogniwa struktury organizacyjnej, organizację działalności Spółdzielni i ramowe zadania pracowników Spółdzielni.

Zgodnie z § 10 Regulaminu organizacyjnego Prezes Zarządu Spółdzielni organizuje, kieruje i prowadzi nadzór nad całokształtem pracy Spółdzielni poprzez pozostałych Członków Zarządu, kierowników komórek organizacyjnych i samodzielne stanowiska pracy.

W spółdzielni obowiązuje Regulamin pracy uchwalony przez Zarząd w dniu 01.10.2012r.

W spółdzielni obowiązuje Regulamin wynagradzania członków zarządu Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 08.07.2008r., uchwała nr 51/RN-VII/2008, zmieniony w dniu 26.03.2013r, uchwała nr 238/RN-VIII/2013.

2.Zatrudnienie.

Organizację pracy służb etatowych określa Regulamin pracy zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 4/2010 z dnia 15.06.2010r.

Regulamin ustala organizację i porządek w procesie pracy w Spółdzielni oraz związane z tym prawa i obowiązki pracodawcy i pracowników zgodnie z określonymi przepisami ustawy - Kodeks Pracy.

Zatrudnienie w etatach za okres objęty lustracją przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2011	2012	2013
1	Zatrudnienie średnioroczne ogółem			
	- w osobach	15	15	15
	-w etatach	13,53	13,32	13,80
	w tym:			
	pracownicy umysłowi	15	15	15
	pracownicy pozostali	0	0	0
2	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w zł w tym:			
		793 813,77	836 223,78	897 908,85
	osobowy fundusz płac	625 998,20	646 048,62	704 709,86
	bezosobowy fundusz płac	11 234,44	35 932,53	27 504,77
	diety Rady Nadzorczej	33 818,40	37 350,00	38 614,63
	składki ZUS	122 762,73	116 892,63	127 079,59

Jak wynika z powyższej tabeli w okresie objętym lustracją zatrudnienie utrzymuje się na zbliżonym poziomie. Lustracja za lata 2008-2010 zaleciła przeanalizowanie w oparciu o Regulamin organizacyjny Spółdzielni czy ilość etatów przyjęta w schemacie organizacyjnym zapewnia właściwy proces zarządzania Spółdzielnią. Zarząd Spółdzielni PBW w informacji z dnia 03.07.2013r. dotyczącej realizacji wniosków polustracyjnych skierowanej do Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, informuje, iż wniosek ten jest w trakcie realizacji.

Lustratorzy stwierdzają fakt że ilość etatów potrzebnych do poprawnego funkcjonowania i wykonywania w terminie zadań nałożonych przez Zarząd i Radę Nadzorczą w dalszym ciągu nie zapewnia właściwego procesu zarządzania spółdzielnią.

Dokumentacja osobowa pracowników zatrudnionych w Spółdzielni gromadzona jest w teczkach pt. „Akta osobowe” odrębnie dla każdego pracownika. Za prawidłowe prowadzenie dokumentacji osobowej i udostępnienie akt upoważnionym osobom i instytucjom odpowiedzialny jest Specjalista ds. sekretariatu, kadr i administracji.

Sposób prowadzenia i gromadzenia dokumentacji wynikający z art.94 pkt.9a Kodeksu pracy jest zgodny z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996r.(Dz.U.62/96 poz.286 z późn. zmianami) w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobem prowadzenia akt osobowych pracowników.

Lustrator dokonał szczegółowego przeglądu akt osobowych pracowników zatrudnionych na następujących stanowiskach pracy:

1. Prezes Zarządu - Kierownik Spółdzielni- akta osobowe nr 62,
2. Z-ca Prezesa Zarządu ds. GZM – akta osobowe nr 61,
3. Główny księgowy – akta osobowe nr 44,
4. Stanowisko ds. finansowych – akta osobowe nr 34,
5. Stanowisko ds. księgowości – kasjer – akta osobowe nr 37,
6. Stanowisko ds. członkowsko-mieszkaniowych i organizacyjno-prawnych – akta osobowe nr 42,
7. Stanowisko inspektora nadzoru ds. budowlanych – akta osobowe nr 58,
8. Stanowisko administratora osiedla – akta osobowe nr 31,

Na tej podstawie stwierdzono, że umowy o pracę zawierają:

- 1) określenie stanowiska pracy,
- 2) zależność służbową,
- 3) zakresy obowiązków, w których zawarto także uprawnienia związane z wykonywaniem obowiązków,
- 4) odpowiedzialność,
- 5) wynagrodzenie,
- 6) wymiar czasu pracy.

Stwierdza się, że treść umów o pracę odpowiada wymogom art. 29 § 1 ustawy- Kodeks Pracy.

Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni zawiera wymogi dot. kwalifikacji zawodowych pracowników.

Uwag dotyczących kwalifikacji zawodowych nie zgłasza się.

Ponadto w aktach osobowych pracowników załączone są:

- oświadczenia o zapoznaniu się z obowiązującym Regulaminem pracy oraz wynagradzania,
- informacja o zapoznaniu się pracownika z ryzykiem zawodowym,
- udzielone pełnomocnictwa,

- dokumenty dotyczące powierzenia pracownikowi mienia,
- informacja o warunkach zatrudnienia i uprawnieniach pracowniczych,
- upoważnienie do przetwarzania danych osobowych,
- oświadczenie o zachowaniu danych osobowych w tajemnicy,
- oświadczenie o nie karalności,
- dokumenty związane z podnoszeniem kwalifikacji zawodowych.

Stwierdzono w każdym przypadku ważność świadectw w zakresie odbycia szkoleń BHP właściwych dla poszczególnych grup pracowniczych.

Daty ważności profilaktycznych badań lekarskich wykonywanych przez branżowych lekarzy określają, że pracownicy posiadają zdolność do wykonywania pracy na określonych stanowiskach.

Spółdzielnia Mieszkaniowa PBW od 2007r. ma założoną stronę internetową, gdzie zgodnie z art. 8¹ ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie Spółdzielni mają dostęp do statutu, regulaminów wewnętrznych, protokołów i uchwał organów Spółdzielni. Na stronie internetowej dostępne są również bieżące informacje, druki do pobrania takie jak: deklaracje, wnioski, oświadczenia oraz biuletyny. W latach 2011-2012 za aktualizację strony internetowej o dokumenty podawane do wiadomości członkom odpowiedzialny był pracownik – stanowisko ds. sekretariatu, obsługi mieszkańców, kadr i spraw administracyjnych. W 2013r. obowiązek aktualizacji strony internetowej należał do inspektora ds. terenowo - prawnych, dzierżaw i najmu. Od czerwca 2014r. dostęp do części informacji na stronie internetowej jest zabezpieczona loginem i hasłem. Lustrator stwierdza, iż strona prowadzona jest na bieżąco.

W wyniku kontroli wniosków urlopowych pracowników, stwierdzono iż na wniosku urlopowym Prezesa Spółdzielni widnieje zgoda na udzielenie urlopu wyrażona przez Członków Rady Nadzorczej. Podjęcie decyzji w sprawie udzielenia urlopu członkowi Zarządu należy na podstawie art.48 prawa spółdzielczego do kompetencji Zarządu.

Wyrok Sadu Najwyższego z dnia 17.02.1998r. sygn. I PKN 527/97 cyt: „ Do zakresu działania Rady Nadzorczej Spółdzielni nie należy udzielanie urlopu wypoczynkowego Prezesowi Zarządu”. Zatem Rada Nadzorcza nie posiada uprawnień do udzielania urlopu dla Prezesa Zarządu, który jest pracodawcą w rozumieniu Kodeksu Pracy.

Listy obecności pracowników podpisywane są codziennie. Po zakończeniu każdego miesiąca listy obecności przechowywane są w jednej teczce za dany rok. Prowadzona jest również ewidencja wyjść służbowych i prywatnych, rejestr zwolnień lekarskich oraz rejestr wyjść służbowych.

3. Organizacja związkowa.

W Spółdzielni Mieszkaniowej PBW nie funkcjonuje organizacja związkowa, nie jest wybrany przedstawiciel załogi i nie jest powołana zakładowa Komisja Świadczeń Socjalnych.

4 . Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

Zarząd Spółdzielni PBW podjął uchwałę nr 6/2008 o likwidacji Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych z dniem 01.01.2008r. Jednocześnie podjął decyzję o wypłacanie pracownikom od dnia 01.01.2008r. świadczenia urlopowego na zasadach określonych w ustawie z dnia 04.03.1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.

W 2013r. Zarząd uchwałą nr 50/2013 z dnia 25.01.2013r. postanawia nie wypłacać pracownikom Spółdzielni świadczenia urlopowego, tym samym realizuje uchwałę Rady Nadzorczej nr 218/RN-VIII/2013 z dnia 22.01.2013r.

4. Przepisy wykonawcze Kierownika Spółdzielni.

Zgodnie z przepisem § 10 pkt.5 Regulaminu organizacyjnego Kierownik Spółdzielni jest uprawniony do wydawania poleceń służbowych, dotyczących realizacji zadań w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni.

W okresie objętym działaniem lustracyjnym wydane zostało 22 zarządzenia oraz 24 polecenia służbowe.

W załączniku nr 2 do protokołu przedstawiono wykaz poleceń i zarządzeń Prezesa Zarządu w latach 2011-2013r.

5. System wynagrodzeń.

System wynagrodzeń pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę został określony w Regulaminie wynagradzania pracowników .

Zasady wynagradzania członków zarządu reguluje odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Fundusz płac w Spółdzielni jest corocznie uchwalany przez Radę Nadzorczą w ramach planu finansowo gospodarczego.

WYKONANIE FUNDUSZU PŁAC W LATACH 2011-2013

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
Rok 2011				
1.	Osobowy f. płac	600 000,00	625 998,20	
2.	Bezosobowy f. płac	10 000,00	11 234,44	
3.	Diety RN	38 000,00	33 818,40	
4.	ZUS	110 000,00	122 762,73	
	Razem wynagrodzenia	758 000,00	793 813,77	104,72
Rok 2012				
1.	Osobowy f. płac	570 000,00	646 048,62	
2.	Bezosobowy f. płac	13 000,00	35 932,53	
3.	Diety RN	38 000,00	37 350,00	
4.	ZUS	114 000,00	116 892,63	
	Razem wynagrodzenia	735 000,00	836 223,78	113,77

Rok 2013				
1.	Osobowy f. płac	630 000,00	704 709,86	
2.	Bezosobowy f. płac	10 000,00	27 504,77	
3.	Diety RN	45 000,00	38 614,63	
4.	ZUS	120 000,00	127 079,59	
	Razem wynagrodzenia	805 000,00	897 908,85	111,54

Zestawienie to wykazuje przekroczenie wskaźników wynagrodzenia wykonanego do wynagrodzenia planowanego - ogółem.

Osobowy fundusz płac został przekroczony między innymi o wypłacone ekwiwalenty za urlopy będące konsekwencją rozwiązania stosunku pracy z pracownikami:

- w 2011r. kwota 8.664,95 zł
- w 2012r. kwota 666,64 zł
- w 2013r. kwota 10.171,59 zł

Na tej podstawie Lustrator stwierdza, iż w Spółdzielni nie stosowano zasad wynikających z Kodeksu Pracy o wykorzystywaniu urlopów wypoczynkowych w obowiązujących terminach.

Załącznik nr 1 do protokołu stanowi wykaz nie wykorzystanych dni urlopów pracowników na 31.12.2013r.

Osobowy fundusz płac został również przekroczony o wypłacenie pracownikom z którymi został rozwiązany stosunek pracy – „ dodatku do wynagrodzenia za pracę z tytułu przekroczenia normy dobowej czasu pracy”, na podstawie art. 128 § 3 pkt 1 i art. 151 § 1 Kodeksu Pracy. Aneks nr 1 z dnia 20.08.2012r. oraz aneksem nr 2 z dnia 01.10.2012r. do Regulaminu Pracy obowiązującego w SM PBW, wprowadzono dla pracowników od dnia 01.01.2013r. system równoważnego czasu pracy w którym dopuszczalne jest przedłużenie dobowego wymiaru czasu pracy do 12 godz. na dobę w 3-miesięcznym okresie rozliczeniowym.

Kształtowanie się średniego wynagrodzenia w Spółdzielni do przeciętnego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw w złotych na 1 etat miesięcznie:

Lp.	Średnie miesięczne wynagrodzenie (w zł)	2011	2012	2013
1.	Średnie wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw	3 399,52	3 521,67	3 650,06
2.	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne wykonane na osobę w zł w spółdzielni bez członków Zarządu	2 718,33	2 768,73	3 117,86
3.	Wskaźnik % - średnie wynagrodzenie w Spółdzielni w stosunku do średniego krajowego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw	79,96	78,62	85,42

Z powyższych danych wynika, że średnia płaca w Spółdzielni w 2013r. wzrosła a tym samym przybliżyła się do średniej krajowej.

Ewidencja na koncie „231” – „Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń” odzwierciedla faktyczne wykonanie funduszu płac. Wykonanie funduszu płac było powyżej planowanego funduszu płac.

Zagadnienia związane z podatkiem dochodowym od osób fizycznych: terminowością przekazywania zaliczek na podatek dochodowy od osób fizycznych oraz sporządzania deklaracji rocznych PIT 4R i PIT 11-szczegółowo omówiono w dziale Rachunkowość i gospodarka finansowa Spółdzielni protokołu lustracji. Wynagrodzenia pracowników przelewane są na ich bankowe konta osobiste, a jeden pracownik odbiera wynagrodzenie w kasie spółdzielni. Opóźnień w wypłacaniu wynagrodzeń nie stwierdzono.

6. Kontrola wewnętrzna Spółdzielni .

W Spółdzielni nie wyodrębniono stanowiska ds. kontroli wewnętrznej.

Kontrolę funkcjonalną sprawuje Prezes Zarządu Spółdzielni - Kierownik Spółdzielni na podstawie upoważnień wynikających z przepisów § 10 regulaminu organizacyjnego.

Poszczególni pracownicy, zgodnie ze swoimi zakresami czynności oraz kartami stanowisk pracy, sprawują nadzór i kontrolę w zakresie powierzonych im obowiązków.

W 2013 r. była przeprowadzona w Spółdzielni inwentaryzacja pełna ze spisem z natury, natomiast za lata 2011,2012 na podstawie Zarządzenia Prezesa Spółdzielni przeprowadzono inwentaryzację środków pieniężnych oraz potwierdzenia sald.

Funkcje nadzoru i kontroli nad całokształtem działalności Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza § 101 statutu Spółdzielni.

8.Ochrona majątku Spółdzielni.

Spółdzielnia ochronę majątku realizuje w oparciu o zawartą umowę z firmą Solid Group Sp. z o.o. Warszawa ul. Postępu 17 z siedzibą w Krakowie – na monitorowanie sygnałów lokalnego systemu alarmowego.

Spółdzielnia PBW zawarła polisę ubezpieczeniową z UNIQA Towarzystwem Ubezpieczeń S.A. w latach 2011-2013 na ubezpieczenie:

1. mienia w zakresie podstawowym od ognia i innych zdarzeń losowych dot. budynków mieszkalnych, budynku administracyjnego, świetlicy, pozostałych budynków, śmietników, placów zabaw, wyposażenia, gotówki,
2. od kradzieży z włamaniem i rabunku z rozszerzeniem o ryzyko wandalizmu, za urządzenia i wyposażenie, gotówka od kradzieży z włamaniem, gotówka od rabunku w lokalu,
3. sprzętu elektronicznego- urządzenia biurowe – w szczególności spowodowane przez działanie człowieka, od kradzieży i działania warunków atmosferycznych,
4. szyb i innych przedmiotów szklanych do stłuczenia –oszklenie zewnętrzne i wewnętrzne w tym gabloty i tablice przeszklone,
5. odpowiedzialności cywilnej w związku z zarządzaniem nieruchomościami i posiadaniem mienia.

Do sposobu ochrony majątku Spółdzielni uwag się nie wnosi.

9. Gospodarka zaopatrzeniowa, magazynowa i transportowa.

Gospodarka materiałowa w Spółdzielni PBW nie jest prowadzona stacjonarnie. Zakupy towarów i materiałów dokonywane są na bieżąco i obciążają bezpośrednio koszty działalności dla których są dokonywane.

Gospodarka transportowa

Spółdzielnia PBW nie posiada żadnego środka transportu.

10.Obieg dokumentów.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia Mieszkaniowa PBW nie posiadała regulaminu obiegu dokumentów. W związku z powyższym zaleca się uchwalenie w/w regulaminie lub dodanie zapisów w tym zakresie w polityce rachunkowości.

W Spółdzielni uchwalono nowy regulamin obiegu dokumentów zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 58/RN-IX/20214 z dnia 17.06.2014r.

11. Archiwizacja dokumentów.

W siedzibie Spółdzielni prowadzi się archiwum dokumentów w pomieszczeniach technicznych oraz w dziale księgowości. Osoby zajmujące się prowadzeniem archiwum posiadają wykaz przekazanych dokumentów do archiwum. Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym Spółdzielni pracownicy potwierdzili pisemnie znajomość zasad archiwizacji i likwidacji dokumentów.

W archiwum brak niektórych dokumentów lub są nieuporządkowane z lat przed lustracją i lata 2011 i 2012.

Dokumenty obecnie są archiwizowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Do sposobu przechowywania i archiwizacji dokumentów uwag się nie zgłasza za rok 2013.

12.Przetwarzanie danych.

Spółdzielnia PBW posiada oprogramowanie systemu informatycznego MARHAL Halina Wassermann, Mariusz Buczek S.C. Kraków ul.Opis systemu informatycznego Spółdzielni zawarto w załączniku - Dokumentacji Polityki Rachunkowości. Załącznik ten jest wykazem autorskich podsystemów rachunkowości informatycznej.

Dostęp do danych i system ich przetwarzania jest zabezpieczony hasłami, które znają wyłącznie pracownicy bezpośrednio pracujący przy komputerach.

System informatyczny obsługuje całokształt działalności Spółdzielni.

Do procedur systemowych i sposobu zabezpieczenia danych uwag się nie zgłasza.

13. Warunki Pracy

W okresie objętym lustracją tj. w latach 2011 - 2013 nie były zgłaszane skargi pracownicze.

W badanym okresie Spółdzielnia Mieszkaniowa PBW miała podpisaną umowę na wykonanie świadczeń zdrowotnych - medycyny pracy z Falck Medycyna Sp. z o.o. KrakówJest to zgodne z ustawą „o służbie medycyny pracy” z dnia 27.06.1997r. (Dz. U. Nr 96, poz. 593 z późn. zmianami).Nadzór nad działalnością BHP w badanym okresie sprawowała na podstawie umowy Firma Wielobranżowa „WISSA” Andrzej Kuberski KrakówW Spółdzielni znajduje się instrukcja oceny ryzyka zawodowego. W badanym okresie nie stwierdzono żadnego wypadku przy pracy. Szkolenia wstępne oraz okresowe BHP były wykonywane w terminie i są udokumentowane i wpięte do akt pracowniczych. Sporządzany jest harmonogram badań okresowych. Dokumentacja BHP prowadzona jest prawidłowo.

V. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.

1.Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

Zgodnie z przepisem § 3 Statutu przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin.

2.Prawidłowość prowadzenia rejestru członków.

Zgodnie z art.30 ustawy Prawo spółdzielcze w Spółdzielni prowadzony jest rejestr członków w formie papierowej (2 tomy) i dodatkowo w formie elektronicznej. Lustrator sprawdzając rejestr, stwierdził że ostatni zapis jest pod nr 3622 z dnia 04.12.2014r.

Rejestr członków posiada podstawowe dane, takie jak: nazwisko i imię, adres zamieszkania, zadeklarowane udziały, datę przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, przyczyny i datę ustania członkostwa. Rejestr jest na bieżąco aktualizowany.

Ponadto w Spółdzielni prowadzone są:

- elektroniczny rejestr wniosków o ustanowienie prawa odrębnej własności,
- papierowy i dodatkowo- elektroniczny- rejestr lokali wpisanych do ksiąg wieczystych, prowadzony według budynków, który zawiera: adres lokalu, numer księgi wieczystej, datę wpisu, nazwisko i imię, uwagi dotyczące obciążenia hipoteki i zmiany właścicieli.

3.Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe.

Podstawowe dane w zakresie liczby członków , przyjęć i skreśleń w okresie objętym lustracją przedstawia poniższa tabela:

	Wyszczególnienie	2011	2012	2013
		2099	2095	2110
1	Stan członków na początek roku	2099	2095	2110
	Członkowie przyjęci ogółem, w tym:	53	67	54
	A/ współmałżonkowie	1	1	2
	B/ w związku z nabyciem prawa spółdzielczego, z tego:			
	-ze względu na zakup mieszkania	36	34	32
	-ze względu na otrzymaną darowiznę	11	13	12
	-ze względu na otrzymany spadek	8	10	7
	-dobrowolną zamianę	10	9	11
	- licytacja komornicza	1	0	1
	- sp. lokatorskie	0	0	0
	-lokale użytkowe + garaże	3	1	0
	C/ odrębna własność	4	1	1
	D/ oczekujący na ustanowienie prawa	15	13	20
3	Członkowie skreśleni ogółem:	57	52	63
	A/ w związku z wypowiedzeniem członkostwa, z tego:			
	- w związku ze zbyciem lokalu	35	29	31
	- w związku z darowizną	23	19	20
	- z innych przyczyn	8	10	11
	B/ w związku ze zgonem	0	0	0
	C/ wykreśleni z rejestru członków przez Radę Nadzorczą	18	17	17
	D/ wykluczeni ze Spółdzielni	4	6	6
4	Stan członków na koniec roku	2095	2110	2101
5	Ilość członków oczekujących w tym:	0	0	0
	- współmałżonków	0	0	0
6	Ilość mieszkań lokatorskich	38	35	34
7	Ilość mieszkań spółdzielczych własnościowych	904	888	882
8	Ilość mieszkań wyodrębnionych	1098	1117	1124
9	Ilość lokali przysługujących osobom prawnym, w tym:	0	2	1
	- użytkowych	0	0	0
	- mieszkalnych	0	2	1

10	Liczba ustanowionych ksiąg wieczystych dla: -spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - odrębnej własności	29 10 19	27 8 19	15 9 6
11	Ilość dokonanych przekształceń lokali mieszkalnych ogółem, z tego: - z lokatorskiego na własnościowe - z lokatorskiego na odrębną własność - z własnościowego na odrębną własność	18 0 1 17	19 0 3 16	6 0 0 6
12	Ilość lokali o innym przeznaczeniu przekształconych na odrębną własność	0	0	0

W celu sprawdzenia prawidłowości przeprowadzania procedur, związanych z przyjmowaniem w poczet członków, dokonano przeglądu losowo wybranej dokumentacji członkowskiej, zawartej w niżej wymienionych teczkach członkowskich i stwierdzono:

* Teczka członkowska nr **2374** – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zawiera; akt notarialny- umowa sprzedaży – repertorium nr 7460/95 z dnia 03.11.1995r., akt notarialny – pełnomocnictwo – repertorium nr 3307/95 z dnia 29.08.1995r., deklaracja przystąpienia do Spółdzielni, decyzja Zarządu z dnia 09.11.1995r. o przyjęciu w poczet członków, zaświadczenie o prawie do lokalu, akt notarialny – umowa o częściowy podział majątku wspólnego – repertorium nr 1878/2011 z dnia 21.02.2011r., zaświadczenie o prawie do lokalu, wypis z posiadania KW nr 467850/9 z dnia 29.06.2011r.

* Teczka członkowska nr **3452** – prawo odrębnej własności , zawiera; wniosek o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność, wykluczenie z członkostwa uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 12.09.2006r.,pismo dotyczące przyjęcia w poczet członków, pisma o uregulowanie zadłużenia, przydział lokalu mieszkalnego, deklaracja przystąpienia do Spółdzielni, uchwała Zarządu nr 322/2011 z dnia 23.09.2011r. o przyjęcie w poczet członków, umowa nr 2/2011 z dnia 18.10.2011r. o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zaświadczenie o prawie do lokalu, akt notarialny –umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności –repertorium nr 8641/2011 z dnia 03.11.2011r., wypis z posiadania KW nr 297923/9 z dnia 17.11.2011r.

* Teczka członkowska nr **3559** – prawo odrębnej własności, zawiera; deklaracja przystąpienia do Spółdzielni, wniosek o przydział mieszkania, przydział lokalu mieszkalnego na warunkach własnościowego prawa do lokalu, wniosek o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, zaświadczenie o prawie do lokalu, akt notarialny – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności – repertorium nr 1749/2008 z dnia 29.01.2008r., wypis z posiadania KW nr 298178/8 z dnia 02.12.2008r., oświadczenie o ilości osób zamieszkałych w lokalu, odpis skrócony aktu zgonu, deklaracja przystąpienia do Spółdzielni, uchwała Zarządu nr 453/2013 z dnia 24.10.2013r. o przyjęciu w poczet członków, akt poświadczenia dziedziczenia – repertorium nr 4207/2013 z dnia 06.11.2013r., uchwała Zarządu nr 497/2013 z dnia 15.11.2013r. w sprawie zaliczenia udziału członkowskiego po zmarłym mężu.

* Teczka członkowska nr **3496** – prawo odrębnej własności, zawiera; skreślenie i przeniesienie członkostwa, wniosek o przydział mieszkania, uchwała Zarządu z dnia 10.12.1997r. o przekształceniu lokatorskiego prawa na własnościowe, deklaracja przystąpienia do Spółdzielni, uchwała Zarządu z dnia 30.12.1982r. o przyjęciu w poczet członków, wniosek o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, odpis skrócony aktu zgonu, postanowienie Sadu Rejonowego dla Krakowa sygn. akt I Ns 985/12/K o stwierdzenie nabycia spadku, deklaracja przystąpienia do Spółdzielni, uchwała Zarządu nr 341/2012 z dnia 28.09.2012r. o przyjęciu w poczet członków, wniosek o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, zaświadczenie o prawie do lokalu, akt notarialny – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności – repertorium nr 9064/2012 z dnia 28.11.2012r., wypis z posiadania KW nr 297929/1 z dnia 13.12.2012r.

* Teczka członkowska nr **3499** – prawo odrębnej własności, zawiera; wniosek o zmianę mieszkania, deklaracja przystąpienia do Spółdzielni, decyzja Zarządu z dnia 06.04.1984r. o przyjęciu w poczet członków, wniosek o przekształcenie lokatorskiego prawa na własnościowe, przydział lokalu mieszkalnego na warunkach własnościowego prawa do lokalu, wniosek o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, zaświadczenie o prawie do lokalu, akt notarialny – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności – repertorium nr 1165/2008 z dnia 22.01.2008r., wypis z posiadania KW nr 297926/0 z dnia 10.10.2008r., oświadczenie o ilości osób zamieszkających w lokalu, odpis skrócony aktu zgonu, deklaracja przystąpienia do Spółdzielni, uchwała Zarządu nr 366/2012 z dnia 12.10.2012r. o przyjęciu w poczet członków, postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa sygn. akt I Ns 2469/12/K o stwierdzenie nabycia spadku.

* Teczka członkowska nr **3459** – prawo odrębnej własności, zawiera; wniosek o przydział mieszkania, deklaracja przystąpienia do Spółdzielni, decyzja Zarządu z dnia 12.07.1980r. o przyjęciu w poczet członków, przydział lokalu mieszkalnego na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu, wniosek o przekształcenie lokatorskiego prawa na własnościowe, przydział lokalu mieszkalnego na warunkach własnościowego prawa do lokalu, wniosek o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, zaświadczenie o prawie do lokalu, akt notarialny – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności – repertorium nr 2472/2007 z dnia 20.03.2007r. wypis z posiadania KW nr 297937/0 z dnia 18.05.2007r., oświadczenie o ilości osób zamieszkających w lokalu, odpis skrócony aktu zgonu, akt notarialny – umowa o częściowy dział spadku i zniesienie współwłasności oraz umowy darowizn – repertorium nr 1372/2011 z dnia 28.09.2011r., deklaracja przystąpienia do Spółdzielni, uchwała Zarządu nr 363/2011 z dnia 07.11.2011r. o przyjęciu w poczet członków,

Całość dokumentacji członkowskiej jest przechowywana w szafach, w siedzibie Spółdzielni. Dostęp do dokumentów posiada uprawniony pracownik. Zabezpieczenie dokumentacji lustrator uważa za wystarczające.

Do sposobu prowadzenia dokumentacji członkowskiej zastrzeżeń się nie zgłasza.

Spółdzielnia Mieszkaniowa PBW odzyskane lokale sprzedawała w drodze przetargu nieograniczonego.

Ilość organizowanych przetargów oraz średnia cena za 1m² przedstawia tabela niżej.

lp.	Lokale sprzedane na przetargu	Ilość lokali	Średnia cena za 1m ² w zł
1	2011	0	0
2	2012	3	4 600,00
3	2013	1	4 550,00

W latach 2011 – 2013 przejęto i sprzedano w przetargu 4 lokale mieszkalne, odzyskując długi i pozbywając się lokatorów.

W wykonaniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów z pozostałymi dłużnikami Spółdzielnia zawiera ugody określające warunki spłaty zadłużenia.

4.Wynajem lokali mieszkalnych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym były 3 lokale mieszkalne zajmowane na podstawie umowy najmu oraz 3 lokale mieszkalne będące bez tytułu prawnego. Za dwa lokale, Spółdzielnia otrzymuje odszkodowanie za bezumowne korzystanie. Opłata za wynajem jest ustalona przez Radę Nadzorczą na poziomie opłaty eksploatacyjnej, obowiązującej w Spółdzielni. Spółdzielnia podnajmuje również 13 pracowni plastycznych. Wysokość czynszu najmu ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni.

5.Gospodarka lokalami użytkowymi i garażami.

Zgodnie z przepisami § 55 statutu Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym na podstawie umów najmu, określających szczegółowo prawa i obowiązki stron umowy.

Wszystkie lokale użytkowe, które są w posiadaniu Spółdzielni, wynajęte są na podstawie umów najmu. Spółdzielnia wydierżawia również tereny pod obiekty handlowe (kiosk ruchu, sprzedaż pieczywa, fryzjer) oraz powierzchnie reklamowe.

Dokonano analizy treści umów które nie budzą zastrzeżeń, a zawarte umowy zabezpieczają interes spółdzielni. Spółdzielnia za nieterminowe regulowanie czynszu obciąża najemców odsetkami, co wynika z treści umów.

W okresie przeprowadzania lustracji wg stanu na 31.12.2013r. ogółem użytkowanych było:

Rodzaje lokali (charakter lokalu)	ilość lokali	powierzchnia
pawilony handlowe własność Spółdzielni (pawilon ul. Wybickiego 18)	36/100 udział	239,09
lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych własność Spółdzielni	0	0
lokal użytkowy w bud. mieszkalnym odrębna własność	3	150,15
lokale użytkowe wynajmowane w budynkach Spółdzielni	6	563,74

lokale użytkowe obce na gruntach spółdzielni	10	272,10
garaże wolnostojące	4	84
Razem:	20	1 158,93

6.Zasady przekształcania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali w spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni nie miały miejsce przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

7.Przenoszenie na członków odrębnej własności lokali.

W wykonaniu określonych postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zrealizowała całokształt działań potrzebnych do uzyskiwania praw odrębnej własności lokali. Opis procedur związanych z tymi działaniami zawarto w powyższej ustawie w art. 42 ,43.

Po przeglądzie akt członkowskich ocenia się jako działania poprawne przenoszenie własności lokali na członków Spółdzielni.

Do wyżej opisanych procedur uwag się nie zgłasza.

Poniższe tabele dodatkowo prezentują zestawienie lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni z uwzględnieniem przysługujących do nich praw. Informacje szczegółowe są zamieszczone na następnej stronie.

Do użytku wewnętrznego

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie

Protokół z lustracji ustawowej pełnej SM Prądnik Biały Wschód

za okres od 01.01.2011r do 31.12.2013r.

		ilość mieszkań	spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu		spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu		odrębna własność lokalu		umowa najmu		bez tytułu prawnego		suma	
L.p.	Adres budynku	ogółem	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział
1	Bałtycka 26	55	0	0,00	31	56,36	24	43,64	0	0,00	0	0,00	55	100,00
2	Bursztynowa 1	55	0	0,00	22	40,00	33	60,00	0	0,00	0	0,00	55	100,00
3	Grażyny 9	48	1	2,08	18	37,50	26	54,17	2	4,17	1	2,08	48	100,00
4	Imbramowska 1	48	0	0,00	26	54,17	21	43,75	1	2,08	0	0,00	48	100,00
5	Imbramowska 3	48	0	0,00	35	72,92	11	22,92	2	4,17	0	0,00	48	100,00
6	Imbramowska 5	48	3	6,25	18	37,50	24	50,00	3	6,25	0	0,00	48	100,00
7	Imbramowska 7	48	2	4,17	18	37,50	25	52,08	3	6,25	0	0,00	48	100,00
8	Mackiewicza 18	50	0	0,00	19	38,00	30	60,00	1	2,00	0	0,00	50	100,00
9	Mackiewicza 19	105	3	2,86	43	40,95	59	56,19	0	0,00	0	0,00	105	100,00
10	Mackiewicza 20	70	0	0,00	37	52,86	33	47,14	0	0,00	0	0,00	70	100,00
11	Mackiewicza 21	55	0	0,00	22	40,00	32	58,18	0	0,00	1	1,82	55	100,00
12	Mackiewicza 23	100	1	1,00	51	51,00	47	47,00	0	0,00	1	1,00	100	100,00
13	Mackiewicza 25	100	2	2,00	42	42,00	56	56,00	0	0,00	0	0,00	100	100,00
14	Narutowicza 20	105	3	2,86	38	36,19	64	60,95	0	0,00	0	0,00	105	100,00
15	Narutowicza 22	85	1	1,18	30	35,29	53	62,35	0	0,00	1	1,18	85	100,00
16	Pachońskiego 30	48	3	6,25	24	50,00	20	41,67	0	0,00	1	2,08	48	100,00
17	Pachońskiego 32	48	0	0,00	20	41,67	28	58,33	0	0,00	0	0,00	48	100,00
18	Pachońskiego 32A	60	2	3,33	11	18,33	47	78,33	0	0,00	0	0,00	60	100,00
19	Pachońskiego 32B	60	0	0,00	24	40,00	36	60,00	0	0,00	0	0,00	60	100,00
20	Pachońskiego 34	48	2	4,17	16	33,33	30	62,50	0	0,00	0	0,00	48	100,00
21	Siewna 21	85	2	2,35	40	47,06	43	50,59	0	0,00	0	0,00	85	100,00
22	Siewna 21A	105	1	0,95	32	30,48	72	68,57	0	0,00	0	0,00	105	100,00
23	Siewna 21B	95	0	0,00	53	55,79	42	44,21	0	0,00	0	0,00	95	100,00
24	Siewna 21C	55	1	1,82	15	27,27	39	70,91	0	0,00	0	0,00	55	100,00
25	Siewna 21D	65	0	0,00	19	29,23	46	70,77	0	0,00	0	0,00	65	100,00
26	Siewna 23	105	0	0,00	52	49,52	53	50,48	0	0,00	0	0,00	105	100,00
27	Siewna 23A	95	0	0,00	44	46,32	51	53,68	0	0,00	0	0,00	95	100,00
28	Siewna 23B	55	1	1,82	18	32,73	36	65,45	0	0,00	0	0,00	55	100,00
29	Turystyczna 5	48	0	0,00	18	37,50	27	56,25	3	6,25	0	0,00	48	100,00
30	Turystyczna 6	48	0	0,00	30	62,50	16	33,33	1	2,08	1	2,08	48	100,00
	RAZEM	2040	28	43,08	866	1273,97	1124	1639,45	16	33,25	6	10,24	2040	

Do użytku wewnętrznego

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie

Protokół z lustracji ustawowej pełnej SM Prądnik Biały Wschód

za okres od 01.01.2011r do 31.12.2013r.

Dokumentacja członkowsko-lokalowa gromadzona jest w odrębnych dla każdego „Teczkach członkowskich” opatrzonych numerem zgodnym z numerem w rejestrze członkowskim. Za gromadzenie i przechowywanie dokumentacji odpowiedzialny jest pracownik Spółdzielni – stanowisko ds. członkowsko – mieszkaniowych i organizacyjno – prawnych.

W teczkach członkowskich, gdzie występuje współwłasność ułamkowa, brak jest umowy o solidarnej odpowiedzialności za wnoszenie opłat na pokrycie kosztów eksploatacji, remontów i zobowiązań z innych tytułów.

Do sposobu prowadzenia dokumentacji członkowskiej uwag się nie zgłasza.

VI. Realizacja postanowień wynikających z zapisów ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyodrębnienie nieruchomości.

W związku z postanowieniami zawartymi w Art. 40 i 41 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, SM PBW dokonała podziału i scalenia nieruchomości gruntowych będących we władaniu Spółdzielni.

W wyniku dokonania powyższych czynności w Spółdzielni wyodrębniono:

- 30 nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi we współwłasności,
- 37 nieruchomości , drogi wewnętrzne, tereny zielone, parkingi, pawilony, garaże,

Każda z wyodrębnionych nieruchomości posiada dostęp do drogi publicznej.

Do wyodrębnionych nieruchomości uwag się nie zgłasza.

Stan prawny gruntów na dzień 31.12.2013r. opisany jest w część protokołu lustracji poświęconej sprawom terenowo - prawnym.

Stan realizacji postanowień art. 42 ustawy z 15 grudnia o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości.

Zarząd Spółdzielni na dzień 1.01.2006 wykonał obowiązki wynikające z art. 42 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych dokonując inwentaryzacji zasobów Spółdzielni. SM PBW jest przygotowana do przenoszenia odrębnej własności lokali na członków Spółdzielni.

Analiza poprawności zawartych umów o przeniesienie własności lokali.

Wrywkowo przeglądnięto akta członkowskie:

a/ nr członkowski 3452

- deklaracja z 20.09.2011r.,
- decyzja Zarządu o przyjęciu w poczet członków nr 322/2011 z dnia 23.09.2011r.,
- pismo o wpłacie udziałów i wpisowego z dnia 23.09.2011r,
- umowa 2/2011 ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z dnia 18.10.2011r,
- zaświadczenie z 26.10.2011r o posiadaniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
- Kw KR1P/003297923/9 dla budynku,

- KW/KR1P/00061498/11/001 dla lokalu,
- potwierdzenie odbioru pisma,
- akt notarialny Rep A nr 8641/2011 z dnia 03.11.2011r., umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, na rzecz członka Spółdzielni, .
W akcie notarialnym powołane są wszystkie dokumenty wymagane ustawą z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych i przedstawione przez strony stawiające do ww. aktu, tj. przedstawicieli Spółdzielni i Członka Spółdzielni.

b/ nr członkowski 3496

- deklaracja z 17.09.2012r.,
- decyzja Zarządu o przyjęciu w poczet członków nr 341/2012 z dnia 28.09.2012r.,
- pismo o wpłacie udziałów i wpisowego z dnia 01.10.2012r.,
- wniosek o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z 03.10.2012r.,
- zaświadczenie z dnia 05.11.2012r o posiadaniu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
- Kw KR1P/00297929/1 dla budynku,
- KW/KR1P/00067182/12/001 dla lokalu,
- akt notarialny Rep A nr 9064/2012 z dnia 28.11.2012r., umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, na rzecz członka Spółdzielni, .
W akcie notarialnym powołane są wszystkie dokumenty wymagane ustawą z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych i przedstawione przez strony stawiające do ww. aktu, tj. przedstawicieli Spółdzielni i Członka Spółdzielni.

c/ nr członkowski 1729

- wniosek o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z 19.05.2011r.,
- zaświadczenie z dnia 20.06.2011r o posiadaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
- Kw KR1P/00034375/11 dla budynku,
- KW/KR1P/00297928/4 dla lokalu,
- akt notarialny Rep A nr 5202/2011 z dnia 27.06.2011r., umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, na rzecz członka Spółdzielni, .
W akcie notarialnym powołane są wszystkie dokumenty wymagane ustawą z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych i przedstawione przez strony stawiające do ww. aktu, tj. przedstawicieli Spółdzielni i Członka Spółdzielni.

d/ nr członkowski 1019

- zaświadczenie z dnia 16.05.2011r. o posiadaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- akt notarialny Rep A nr 2510/2011 z dnia 19.05.2011r., umowa podziału majątku dorobkowego,
- oświadczenie z dnia 25.08.2011r o zamieszkaniu w lokalu,
- wniosek o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z 13.01.2012r.,
- zaświadczenie z dnia 01.03.2012r o posiadaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
- akt notarialny Rep A nr 1583/2012 z dnia 12.03.2012r., umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, na rzecz członka Spółdzielni, .

W akcie notarialnym powołane są wszystkie dokumenty wymagane ustawą z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych i przedstawione przez strony stawiające do ww. aktu, tj. przedstawicieli Spółdzielni i Członka Spółdzielni.

- Kw KR1P/00297930/1 dla lokalu.

f/ nr członkowski 1873

- pismo o dokonanie wyodrębnienia z 01.01.2012r,
- zaświadczenie z dnia 26.06.2012r. o posiadaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

- akt notarialny Rep A nr 4770/2012 z dnia 29.06.2012r., umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, na rzecz członka Spółdzielni.

- wypis z posiadania KW KR1P/00297926/0,

W akcie notarialnym powołane są wszystkie dokumenty wymagane ustawą z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych i przedstawione przez strony stawiające do ww. aktu, tj. przedstawicieli Spółdzielni i Członka Spółdzielni.

g/ nr członkowski 1212

- pismo o dokonanie wyodrębnienia z 04.03.2013r,
- zaświadczenie z dnia 19.03.2013r o posiadaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,

- akt notarialny Rep A nr 2153/2013 z dnia 28.03.2013r., umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, na rzecz członka Spółdzielni.

- wypis z posiadania KW KR1P/00298180/S7926/0,

W akcie notarialnym powołane są wszystkie dokumenty wymagane ustawą z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych i przedstawione przez strony stawiające do ww. aktu, tj. przedstawicieli Spółdzielni i Członka Spółdzielni.

h) nr członkowski 729

- Postanowienie o umorzeniu śledztwa z dnia 21.10.2008r w sprawie nie dopełniania obowiązków przez Zarząd spółdzielni w okresie od 1993r do 06.08.2008r w Krakowie i odmowę wpisania członka w poczet członków Spółdzielni i odmowę przeniesienia odrębnej własności lokalu.

- Postanowienie Sadu Okręgowego w Krakowie Wydział I Cywilny Syg. Akt IC 1361/10 z dnia 22.09.2010r.brzmi;

I. Zarządzić wszczęcie dochodzenia w celu ustalenia prawidłowej wartości przedmiotu sporu,

II. Ustalić wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie na 850 zł,

III. Stwierdzić swa niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazać Sadowi Rejonowemu dla Krakowa Podgórze w Krakowie Wydział I Cywilny jako właściwemu rzeczowo.

- pismo członka z dnia 2.12.2010r. do Sądu Rejonowego dla Krakowa Podgórze Wydział I C syg. akt IC 1361/10 pismo procesowe.

Zakończenie sprawy w zakresie o dokonanie wyodrębnienia prawa do lokalu nastąpiło w Wyroku Sądu syg. akt II CA821/12 z dnia 26 czerwca 2012r. oddalając powództwo gdzie w uzasadnieniu podano ; wyrokiem z dnia 26.01.2012r Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze oddalił powództwo członka o nakazanie pozwanej SMPBW złożenia oświadczenia woli o przeniesienie na rzecz powódki prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Na końcu uzasadnienia sąd stwierdza „ mając powyższe na uwadze apelacje należało oddalić jako bezzasadna na podstawie art. 385 kpc.

Sąd zobowiązał powódkę do zwrócenia kosztów postępowania. Wyroki sądowe są w dokumentacji członkowskiej.

i) nr członkowski 1923

Pismo 28.06.2010r Zarządu do członka Spółdzielni dotyczące ustanowienia odrębnej własności Lokalu,

Kolejne pismo z dnia 13.12.2010r Zarządu do członka Spółdzielni dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Do dnia 12 stycznia 2015r. umowa o wyodrębnienie prawa do lokalu nie została podpisana jak również członek nie wycofał swojego wniosku o dokonanie wyodrębnienia praw do lokalu.

Kolejne pisma które są w teczce członkowskiej dotyczą;

Uchwała zarządu prot.13/2013 z 25.04.2013r, o wycofaniu sprawy przeciwko członkowi o zapłatę zaległych opłat za korzystanie z lokalu wobec spłaty zaległości głównej z nakazu zapłaty.

Postanowienie z dnia 5.06.2013r sygn.akt IC 2981/12/K z powództwa SMPBW przeciwko członkowi umorzyć postępowanie na wniosek SMPBW o wycofaniu pozwu ponieważ członek spółdzielni zapłacił zaległość.

Członek spółdzielni wniósł do sądu zażalenie że powództwa zostało wniesione przeciwko niemu bezzasadnie.

Postanowieniem Sygn. Akt.II Cz2668/13 z dnia 18.10.2013r sąd postanawia oddalić zażalenie wraz z uzasadnieniem. W dokumentacji członkowskiej są dokumenty dotyczące spraw sądowych.

Nie wnosi się uwag w stosunku do badanych dokumentów członkowskich i zawieranych umów o wyodrębnienia praw do lokali.

Analiza skali zmian tytułów prawnych do lokali na prawo odrębnej własności.

W Spółdzielni prowadzi się rejestr wniosków o przeniesienie odrębnej własności, po otrzymaniu pisma od członka jest ono rejestrowane i odwrotnie informuje się członka, w której pozycji wniosek został zarejestrowany.

W roku 2011 zawarto 18 umów notarialnych o przeniesienia odrębnej własności na rzecz członków, w tym 1 z lokatorskiego prawa do lokalu i 17 z własnościowego prawa do lokalu, W roku 2012 zawarto 19 umów notarialnych o przeniesienia odrębnej własności na rzecz członków, w tym 3 z lokatorskiego prawa do lokalu i 16 z własnościowego prawa do lokalu, W roku 2013 zawarto 6 umów notarialnych o przeniesienia odrębnej własności na rzecz członków, w tym 0 z lokatorskiego prawa do lokalu i 6 z własnościowego prawa do lokalu,

Ogółem w Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2013r. podpisanych było 1124 aktów notarialnych przeniesienia odrębnej własności lokalu dotyczących lokali mieszkalnych w Spółdzielni nie wystąpiły wyodrębnienia o innym przeznaczeniu (lokalne użytkowe, garaże).

Realizacja obowiązków wynikających z postanowień Art. 39 oraz 53 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .

1. W okresie objętym badaniem lustracyjnym SM PBW nie dysponowała mieszkaniem rotacyjnymi.
2. W okresie objętym badaniem lustracyjnym nie występowały przypadki określone w art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Analiza sposobu zarządzania nieruchomością wspólną w poszczególnych nieruchomościach w świetle przepisów art. 24¹, 26 i 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym nie wystąpiły przypadki określone w art. 24¹, 26 i 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 SM PBW nie zarządza wspólnotami mieszkaniowymi.

VII. Stan prawny terenów i budynków będących w posiadaniu Spółdzielni.

Stan prawny terenów i budynków mieszkalnych i garażowych będących w posiadaniu SM PBW według stanu na 31.12.2013r. przedstawiono poniżej w formie tabelarycznej .

Lp.	Nr działki	Pow. użytkowa gruntu	KW	Adres nieruchomości
1	1179/2	0,4438	297937 /0	Bałtycka 26
2	1179/10	0,2885	298197 /7	Bursztynowa 1
3	1180/1	0,2128	298187 /4	Grażyny 9
4	1179/5	0,208	298180 /5	Imbramowska 1
5	1179/6	0,2156	298181 /2	Imbramowska 3
6	1179/7	0,1961	298182 /9	Imbramowska 5
7	1179/8	0,2541	298183 /6	Imbramowska 7
8	1178/19	0,4072	297934 /9	Mackiewicza 18
9	1181/8	0,7305	297923 /9	Mackiewicza 19
10	1178/11	0,4622	297933 /2	Mackiewicza 20
11	1181/25	0,3529	366619/0	Mackiewicza 21
12	1181/23	0,6815	369529/3	Mackiewicza 23
13	1181/3	0,7605	297918 /1	Mackiewicza 25
14	1179/4	0,7766	298179 /5	Narutowicza 20
15	1179/3	0,5662	298178 /8	Narutowicza 22
16	1178/8	0,214	297930 /1	Pachońskiego 30
17	1178/9	0,1851	297931 /8	Pachońskiego 32
18	1178/13	0,3881	297935 /6	Pachońskiego 32a
19	1178/14	0,4094	297936 /3	Pachońskiego 32b
20	1178/10	0,258	297932 /5	Pachońskiego 34

21	1181/12	0,6223	297925/3	Siewna 21
22	1181/13	0,6806	297926/0	Siewna 21a
23	1181/16	0,5682	297928/4	Siewna 21b
24	1181/14	0,3879	297927/7	Siewna 21c
25	1181/17	0,448	297929/1	Siewna 21d
26	1181/4	0,664	297919/8	Siewna 23
27	1181/6	0,7227	297921/5	Siewna 23a
28	1181/10	0,3642	297924/6	Siewna 23b
29	1180/2	0,2179	297437 /5	Turystyczna 5
30	1179/9	0,2001	298184 /3	Turystyczna 6
ogółem		12,887		

W w/w powierzchni użytkowej gruntów są garaże o pow. 0,0084 .

Stan prawny terenów będących mieniem SM PBW według stanu na 31.12.2013r.
 przedstawiono poniżej w formie tabelarycznej .

Lp.	OBIEKT	Nr Działki	Pow. ha	KW nowa	Stan prawny	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1	Droga wewnętrzna parking Mackiewicz	1178/1	0,3183	101 038/8	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
2	Droga wewnętrzna	1178/2	0,0653	101 038/8	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
3	Ciąg pieszy Mackiewicz	1178/4	0,1194	101 038/8	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
4	Droga wewnętrzna parking Mackiewicz	1178/5	0,1888	101 038/8	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
5	Droga wewnętrzna Mackiewicz	1178/6	0,1816	101 038/8	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
6	Turystyczna	760/4	0,0463	1312783	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	

7	Tereny zielone Mackiewicza	1178/15	0,1656	101 038/8	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
8	Mackiewicza (Kiosk)	1178/16	0,0197	101 038/8	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
9	Hydrofornia Mackiewicza	1178/17	0,0121	101 038/8	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
10	Kiosk Mackiewicza 18	1178/18	0,0023	297934	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
11	Tereny zielone Ciągi piesze Bursztynowa	1179/1	0,7578	191 598	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
12.	Mackiewicza (kiosk)	1179/12	0,0581	191 598	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
13.	Narutowicza Bud. gospodarczy	1179/13	0,0715	191 598	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód	
14.	Turystyczna Bursztynowa	941	0,0652	017562/4	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód	
15.	Parking Grażyny	901/2	0,0112	188 398/2	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód	
16.	Grażyny 3	902	0,0197	048391/0	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód	
17	Grażyny 3	903	0,0213	048391/0	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód	

18	Grażyny 3	905	0,0158	048391/0	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód	
19	Grażyny Tereny zielone, kiosk, drogi wewnętrzne	1180/3	0,4973	191 598	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
20	Droga wewnętrzna parking	1181/1	0,9653	238318	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
21	Tereny zielone Place zabaw Ciągi piesze	1181/21	0,7845	238318	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
22	kiosk przy ul. Mackiewicza 23	1181/22	0,012	297920	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
23	kiosk przy ul. Mackiewicza 21	1181/24	0,0363	297922	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
24	Teren obok Billi	1181/9	0,0446	238318	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
25	Droga wewnętrzna Ciągi piesze tereny zielone	1181/11	1,3732	238318	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
26	Ciągi piesze tereny zielone	1181/18	0,8933	238 318	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
27	Pachońskiego (Parking strzeżony)	14	0,8736	187 393	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	

27	Grażyny 3	904	0,153	101 038	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
29	Turystyczna Teren zielony	1034	0,0281	101 038	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
30	Garaż przy Pachońskiego	13-kwi	0,0021	187 393	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
31	Garaż przy Pachońskiego	4/71	0,0021	187 393	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
32	Garaż przy Pachońskiego	4/108	0,0021	187 393	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
33	Garaż przy Pachońskiego	4/121	0,0021	187 393	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
34	Teren zielony w pasie projektowanej drogi	595	0,0611	13 456	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
35	Mackiewiczza (Parking strzeżony)	652/2	0,2181	101 038	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	udział 9/500 w działce o pow. 9 158 m ² (0,9158 ha)
36	Pachońskiego garaże - dojazd	03-kwi	0,0165	207172/2	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
37	Pawilon handlowy ul. Wybickiego 18	168/29	0,0257	185305	Gmina Kraków wiecz.współużytk w 36/100 Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód; 64/100 S.M. Krakus.	działka pow. 0,0715 ha
		168/8	0,0214			działka pow. 0,0594 ha
		168/13	0,0073			działka pow.0,0204 ha

Razem 8,1597 ha (81597,00 m²)

Rodzaje terenów	Całkowita powierzchnia gruntu (m ²)
Mieszkalne	128 870,00
Mienie SM	81 597,00
<i>w tym garaże</i>	<i>84,00</i>
Razem całkowita powierzchnia gruntów	210 467,00

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją posiadała uregulowany stan prawny do działek gruntowych w postaci współwłasności gruntu lub użytkowania wieczystego.

SM PBW posiada uporządkowany zbiór dokumentów dotyczącego spraw terenowo - prawnych nieruchomości. Posiadanie uporządkowanego zbioru dokumentacji jest wymagane ustawowo.

Realizacja art. 41 USM

Zgodnie z przepisem art. 41. USM, SM PBW podjęła czynności zmierzające do połączenia lub podziału nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni, o których mowa w art. 40 (mienie SM PBW)

SM PBW podjęła również czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali położonych w obrębie nieruchomości byłoby niemożliwe.

W okresie objętym lustracją nie było połączenie ani podział nieruchomości. w rozumieniu przepisu art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mapka gruntów i nieruchomości dotycząca zasobów Spółdzielni przedstawiono poniżej;



Taki podział zasobów SM PBW stwarza sytuacje, w których ciągi komunikacji pieszej (chodniki) oraz drogi wewnętrzne w części należą do poszczególnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, a w części należą do mienia SM PBW, które jest własnością wszystkich członków.

W takiej sytuacji finansowanie remontów tych ciągów komunikacyjnych oraz dróg powinno być finansowane z dwóch niezależnych funduszy remontowych - w części z funduszu remontowego danej nieruchomości, a w części z centralnego funduszu remontowego.

Wykup gruntu na własność

Spółdzielnia MPBW posiada uregulowany stan prawny nieruchomości gruntowych. Zasady rozliczenia wykupu gruntów zostały zakończone uchwałą Rady Nadzorczej nr 63/RNVII/2008 z dnia 02.09.2008r.

Natomiast w ewidencji księgowej na dzień 31.12.2013r. figuruje salda na koncie 211 – „ rozrachunki z członkami z tytułu wykupu gruntu” w wartości po stronie ;
- należności 67.139,23 zł dotyczą;

50.632,06 zł zapłaconej przez spółdzielnię wartość za grunty, dotyczące pracowni plastycznych w najmie.

16.507,17 zł dotyczy braku zapłaty od właściciela lokalu użytkowego sprawa została oddana do sądu i skierowana została do komornika.

W tym zakresie spółdzielnia wystawiła w dniach ;

- 23.01.2009r. wezwanie do zapłaty,
- 27.05.2014r. nota odsetkowa,
- 09.06.2014r. pozew,
- 25.06.2014r. zarejestrowane jest w spółdzielni 14.10.2014r nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym,
- 24.10.2014r pismo w sprawie poszukiwania majątku dłużnika,

- zobowiązania 3.594,93 zł dotyczą otrzymanego zwrotu podatku VAT z tytułu wykupu gruntu od gminy z wydziału Finansowego Gminy Kraków, pozostała wartość na zobowiązaniach dotyczą członków którzy sprzedali mieszkania.

Stwierdza się że nie została wykonana uchwała Rady Nadzorczej z 2008r.o rozliczeniu wykupu gruntu i zamknięciu oraz rozliczeniu funduszu do tego utworzonego..

Również ze strony Rady Nadzorczej brak kontroli dotyczącej wykonania uchwały , jak również brak analizy kont funduszu na wykup gruntu w dziale finansowym.

Przejmowanie budynków mieszkalnych od zakładów pracy.

W SM PBW nie było przypadków przejmowania budynków od zakładów pracy.

VIII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi - eksploatacja.

SM PBW zarządza 30 nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, 4 gażami i 1 pawilon handlowy oraz 1 nieruchomością zabudowaną budynkiem, w którym jest siedziba SM PBW.

Stan powierzchniowo – ilościowy lokali w poszczególnych nieruchomościach został przedstawiony w poniższej tabeli:

Lp.	Nieruchomość	Charakter budynku	Liczba klatek schodowych	Ilość dźwigów	Ilość lokali mieszk.	ilość lokali użytkowych	Ilość garaży	Suma lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)				
									Mieszkalnych	Użytkowych	Pracownie plastyczne	Przynależne korytarze	RAZEM POW.
1	Bursztynowa 1	M	5		55	0	0	55	3 274,50	0,00	0,00	0,00	3 274,50
2	Bałtycka 26	M	5		55	0	0	55	3 287,50	0,00	0,00	0,00	3 287,50
3	Narutowicza 20	M	10		105	0	0	105	5 728,50	0,00	0,00	0,00	5 728,50
4	Narutowicza 22	M	8		85	0	0	85	4 581,80	0,00	0,00	0,00	4 581,80
5	Imbramowska 1	M+PP	1	2	48	0	0	48	2 450,00	0,00	48,20	0,00	2 498,20
6	Imbramowska 3	M+PP	1	2	48	0	0	48	2 435,90	0,00	74,30	0,00	2 510,20
7	Imbramowska 5	M+PP	1	2	48	0	0	48	2 404,10	0,00	82,10	0,00	2 486,20
8	Imbramowska 7	M+PP	1	2	48	0	0	48	2 450,00	0,00	36,20	0,00	2 486,20
9	Turystyczna 5	M+PP	1	2	48	0	0	48	2 368,90	0,00	118,30	0,00	2 487,20
10	Turystyczna 6	M+PP	1	2	48	0	0	48	2 426,70	0,00	82,10	0,00	2 508,80
11	Grażyny 9	M+PP	1	2	48	0	0	48	2 368,80	0,00	118,30	0,00	2 487,10
12	Pachońskiego 30	M+PK	1	2	48	0	0	48	2 500,70	0,00	0,00	3,60	2 504,30
13	Pachońskiego 32	M+PK	1	2	48	0	0	48	2 503,40	0,00	0,00	9,61	2 513,01
14	Pachońskiego 34	M+PK	1	2	48	0	0	48	2 511,90	0,00	0,00	5,50	2 517,40
15	Pachońskiego 32 A	M	6		60	0	0	60	3 145,00	0,00	0,00	0,00	3 145,00
16	Pachońskiego 32 B	M	6		60	0	0	60	3 144,40	0,00	0,00	0,00	3 144,40
17	Mackiewicza 18	M+U	5		49	1	0	50	2 555,20	65,20	0,00	0,00	2 620,40
18	Mackiewicza 19	M+U	10		105	0	0	105	6 104,55	19,95	0,00	0,00	6 124,50
19	Mackiewicza 20	M+U	7		70	0	0	70	3 343,00	65,00	0,00	0,00	3 408,00
20	Mackiewicza 21	M	5		55	0	0	55	3 127,50	0,00	0,00	0,00	3 127,50
21	Mackiewicza 23	M	10		100	0	0	100	5 840,00	0,00	0,00	0,00	5 840,00
22	Mackiewicza 25	M	10		100	0	0	100	5 844,00	0,00	0,00	0,00	5 844,00
23	Siewna 21	M	8		85	0	0	85	4 575,50	0,00	0,00	0,00	4 575,50
24	Siewna 21 A	M	10		105	0	0	105	5 700,00	0,00	0,00	0,00	5 700,00
25	Siewna 21 B	M	9		95	0	0	95	5 130,00	0,00	0,00	0,00	5 130,00

26	Siewna 21 C	M	5		55	0	0	55	2 850,00	0,00	0,00	0,00	2 850,00
27	Siewna 21 D	M	6		65	0	0	65	3 420,00	0,00	0,00	0,00	3 420,00
28	Siewna 23	M	10		105	0	0	105	6 138,00	0,00	0,00	0,00	6 138,00
29	Siewna 23 A	M	9		95	0	0	95	5 563,00	0,00	0,00	0,00	5 563,00
30	Siewna 23 B	M	5		55	0	0	55	3 263,00	0,00	0,00	0,00	3 263,00
31	Hydrofornia=Siewna	U				1				70,00			70,00
32	Hydrofornia-Pachońskiego	U				1				71,10			71,10
33	Grażyny 3	U								786,30			786,30
	CAŁE ZASOBY	`	159	20	2039	3	0	2040	111 035,85	1 077,55	559,50	18,71	112 691,61

Charakter budynku			Sumy powierzchni	
Mieszkalny	M		budynki mieszkalne	111 035,85
Użytkowy	U		lokale użytkowe	291,25
Użytkowe	U		siedziba Spółdzielni	786,30
pracownie plastyczne	PP		pracownie plastyczne	559,50
przynależne korytarze	PK		przynależne korytarze	18,71
			Razem	112 691,61

Zasady organizacyjne zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

Nieruchomości SM PBW określone w tabeli powyżej zlokalizowane na terenie miasta Krakowa w jednym rejonie jako przylegające do siebie nieruchomości.

Organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi sprowadza się do:

- Obsługi Zarządu oraz biura, obsługi księgowej, nadzoru technicznego, obsługi członkowsko mieszkaniowej przez służby etatowe w siedzibie SM PBW – ul. Grażyny 3.
- Obsługi konserwacyjnej i remontowej poszczególnych nieruchomości w formie umownej zawartych z obcymi podmiotami,
- Obsługi porządkowej i utrzymania porządku i utrzymania zimowego poszczególnych nieruchomości w formie umownej zawartej z obcymi podmiotami.

Organizacja zarządzania służb etatowych oparta jest na strukturze organizacyjnej.

Selektywna wizytacja stanu estetyczno- porządkowego i technicznego zasobów została ujęta w osobnym protokole – **załącznik nr 3** do niniejszego protokołu.

Realizacja przepisów Prawa Budowlanego (PB).

Do sprawdzenia prawidłowości ewidencji dokumentacji budynków i ich bieżącego prowadzenia wybrano metodą losową budynki:

1. ul. Turystyczna 6
2. ul. Mackiewicza 19
3. ul. Siewna 21A
4. ul. Imbramowska 7
5. ul. Siewna 21

Sprawdzono dokumentację dźwigów w budynkach ;

ul. Turystyczna 6 ,

ul. Imbramowska 7 ,

ul. Imbramowska 1,

W wyniku kontroli przedstawionych dokumentów ustalono co następuje;

- dokumentacja techniczna poszczególnych budynków zgromadzona jest w pomieszczeniu działu technicznego pod nadzorem inspektora ds. budowlanych Pana i Pani w formie uporządkowanej, podzielonej na poszczególne budynki zgodnie z art. 63 PB.

- dokumentacja w zakresie zbiorów projektów branżowych i innych dokumentów związanych

z posiadanymi budynkami jest zdeponowana w archiwum spółdzielni.

Posiadanie takiej dokumentacji jest wymagane art. 60 PB¹.

Książka obiektu budowlanego.

W wyniku kontroli książek wybranych w/w obiektów budowlanych stwierdza się co następuje:

1. Wpisy do kontrolowanych książek obiektów budowlanych zawierają :

- datę założenia, rodzaj obiektu i jego adres, zarządcę, dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej posiadanej przy zakładaniu książki,
- plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła,
- protokoły odbioru obiektu, pozwolenia na użytkowanie obiektów, protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy oraz przeprowadzonych remontów znajdujących się w szafach w pomieszczeniach SM PBW i które porządkowane są tematycznie.

Książki obiektów budowlanych prowadzone są na podstawie już nieobowiązującego rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998r (Dz. U. NR 135 poz. 882.

Wzór tej książki obiektów budowlanych nie zawiera rubryk i tabel dotyczących uwidaczniania obowiązkowych kontroli wynikających z art. 62 ust. 1 pkt. 3 PB, które to kontrole powinny być przeprowadzane co najmniej 2 razy w roku i polegają na sprawdzeniu budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m².

SM PBW nie posiada budynków przekraczających w/w parametry.

Od dnia 11.07.2002r obowiązuje Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2003r. (Dz. U. Nr 120 poz.1134 z 2003r.) w sprawie wzoru książki obiektu budowlanego.

¹ Art. 60 PB

Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

Zgodnie z § 7 Książki prowadzone przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia prowadzi się na zasadach dotychczasowych, do wypełnienia tomu.

Wobec powyższego prowadzone przez SM PBW książki obiektów budowlanych spełniają wymogi obecnie obowiązującego rozporządzenia.

2. SM PBW prawidłowo realizuje wymogi przeprowadzania okresowych, rocznych, pięcioletnich oraz innych kontroli obiektów, w tym:
 - 1) kontrole okresowe jeden raz w roku wynikające z art. 62 ust. 1 pkt. 1 litera a), b) i c) PB polegające na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
 - 2) kontrole okresowe jeden raz na 5 lat wynikające z art. 62 ust. 1 pkt. 2 PB, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą jest również objęte badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów,

Osoby uprawnione do przeprowadzania kontroli wpisane do kontrolowanych ksiąg obiektów budowlanych to:

- - uprawnienia budowlane – uprawniony do kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót oraz oceniania i badania stanu technicznego budynków i budowli,
- – uprawnienia uprawniony do kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót oraz oceniania i badania stanu technicznego budynków i budowli,

Zarząd wydał stosowne upoważnienie zgodnie z § 6. ust. 3. rozporządzenia w zakresie prowadzenia ksiąg obiektów wpisów, o których mowa w § 5 pkt 1 lit. a i b, dokonuje właściciel lub zarządca obiektu albo osoba upoważniona przez właściciela lub zarządcę, upoważnienie wydano z dniem 17.04.2014r. dla w/w osób. Upoważnienie jest w aktach osobowych pracowników.

Stwierdza się, że osoby dokonujące powyższych kontroli spełniają wymagania kwalifikacyjne przewidziane dla osób wykonujących okresowe roczne i pięcioletnie kontrole obiektów budowlanych (art. 62 ust. 4, 5 i 6 PB²).

2 Art. 62 PB

4. Kontrole, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5-6a, przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
5. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych i urządzeń chłodniczych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, pkt 2 i pkt 6 oraz ust. 1b, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.
6. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, powinny przeprowadzać:
 - 1) osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim - w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych;
 - 2) osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności - w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1, oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

SM PBW posiada zawartą umowę na świadczenie usług kominiarskich (umowa z dnia 05.07.2011r. Nr 22/PT/2011 z Firmą Zakład Usług Kominiarskich Andrzej Sietner – Regon 120112105 oraz nr działalności gospodarczej 6023/2005 umowa zawarta została na okres od dnia 05.07.2011 do 04.07.2014r.

Mistrz kominiarski nr uprawnień 114/2007, w umowie jest informacja o posiadaniu uprawnień oraz specyfikacji ds. natomiast w przetargu też nie ma wzmianki na ten temat.

Przy zawieraniu umów specjalistycznych należy wymagać uprawnień od osób posiadających takie uprawnienia.

W wyniku kontroli treści protokołów z okresowej kontroli przewodów kominowych wybranych nieruchomości stwierdzono, że:

1. firma Usługi Zakład Usług Kominiarskich Andrzej Sietner stosuje wzór zbiorczego protokołu, w którym wyszczególnia się wszystkie lokale objęte przeprowadzoną kontrolą oraz stosuje przy kontroli indywidualne dokumenty z kontroli w lokalach.
2. do dokumentacji dołączone są listy obecności z podpisami osób – lokatorów świadczące o wykonaniu kontroli z odnotowanymi usterkami.
3. zakres kontroli uwidoczniiony w protokole jest opatrzony uwierzytelnionym podpisem osoby odpowiedzialnej za faktyczne wykonanie pełnego zakresu kontroli.
4. zakres kontroli w lokalach oraz zakres kontroli w części budynków poza lokalami jest określony w załączniku do umowy.

Przy kontroli dokumentacji przeprowadzania kontroli prawidłowości świadczenia usług kominiarskich nie stwierdzono nieprawidłowości

W SM PBW występuje problematyka wynikająca z Rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie wymagań w zakresie wykorzystywania i przemieszczania azbestu oraz wykorzystywania i oczyszczania instalacji lub urządzeń, w których był lub jest wykorzystywany azbest z dnia 2003-10-23 (Dz. U. 2003 Nr 192, poz. 1876).

Spółdzielnia posiada zsypy wykonane z azbestu **załącznik nr 5** do protokołu oświadczenie o stanie technicznym zsyków.

Została zawarta umowa nr 34/PT/2014 z Firmą DDD GREEN CLEAN S.C Maciej Zdanowski Witold Plesiński Kraków i 35/PT/2014 i z firma P.P.U.H ELDROBUD Import E.J. Drożdż Nowy Sącz z dnia 09.06.2014r w zakresie jednorazowego czyszczenia i dezynfekcji zsyków w 10 budynkach. Spółdzielnia podzieliła dla każdej firmy po 5 budynków. W treści umowy w § 1 pkt 1 d/ wpisano "przegląd rur zsykowych pod kątem dziur i innych uszkodzeń", do umów załączono protokoły powykonawcze.

Analiza treści umów o wykonywanie na rzecz Spółdzielni usług komunalnych

Dostawa wody i odprowadzania ścieków

Umowa z MPWiK na dostawę wody i odbiór ścieków Nr.USM16208/2011/Z w dniu 17-05-2011r. czas nieokreślony, która była zmieniona aneksem nr 1/2012 obowiązującym od dnia 26.04.2012 r.

Do treści tej umowy nie zgłasza się uwag.

Dostawa energii cieplnej i gazu

W okresie do 02.04.2012r. obowiązywała umowa z MPEC S.A. z dnia 14-01-2000
- umowa Nr.162/2012/S/PS w dniu 03-04-2012r. MPEC Kraków i umowa kompleksowa
Nr. 230/O/UH1/1904/12 z dnia 11-06-2014 PGNiG
Do treści tej umowy nie zgłasza się uwag.

Dostaw energii elektrycznej

Umowa o świadczenie usług przesyłowych i sprzedaż energii elektrycznej której brak w spółdzielni.
Spółdzielnia zwróciła się do Turon sprzedaż Sp. zoo pismem z dnia 30.09.2014r. o wystawienie duplikatów wszystkich umów kompleksowych na dostawę energii elektrycznej.
W dniu 13.10.2014r. otrzymano wykaz umów i ich kserokopie. W załączniku występuje 8 pozycji z adnotacją brak umowy w archiwum Tauronu.
W roku 2014 Spółdzielnia wystąpiła do Tauronu i komplet umów jest w posiadaniu Spółdzielni.

Gospodarka odpadami komunalnymi.

Wywóz odpadów komunalnych z zasobów Spółdzielni uregulowany był umową nr 44/98 z dnia 10.12.1998r zawartą z Miejskim Przedsiębiorstwem Oczyszczania Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie ul. Nowohucka 1.

W/w umowa obowiązywała do 01.07.2013r. do czasu wprowadzenia nowych przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach tekst jednolity z dnia 17 lutego 2012 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 391).

SM PBW stosuje przepisy w/w ustawy oraz przepisy prawa miejscowego uchwalane przez Radę Miasta Krakowa Spółdzielnia zadeklarowała wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi według metody pojemnikowej. 1204,18 m³ odpadów miesięcznie i łączną liczbę pojemników 155 szt. o różnej kubaturze.

Spółdzielnia zawarła umowę o najem pojemników nr. FD/00740/14 z dnia 01-04-2014r.
W spółdzielni brak jest umowy na odbiór zużytego sprzętu elektronicznego w spółdzielni jest na klatkach schodowych i w siedzibie spółdzielni informacja o możliwości skorzystania z „elektrobrygady” która działa na telefon przy MPO Kraków.

W zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi nie zgłasza się uwag.

Utrzymanie porządku i czystości

Prace związane z utrzymaniem porządku i czystości w zasobach SM PBW zostały uregulowane w zawartych umowach z niżej wymienionymi firmami.

Umowa nr 45/PT/2010 Z DNIA 01-12-2010 ANNA CZERNIAK

Umowa nr 51/PT/2010 Z DNIA 03-10-2010 ANNA CZERNIAK

Umowa nr 7/PT/2010 Z DNIA 01-05-2010 EMINEX

Umowa nr 8/PT/2010 Z DNIA 01-05-2010 Robot Servis

Umowa nr 4/PT/2011 Z DNIA 01-02-2011 EMINEX 2

Umowa nr 3/PZ/2012 Z DNIA 04-02-2012 EMINEX 3

Umowa nr 3/PZ/2013 Z DNIA 01-01-2013 EMINEX 4

Umowy zawarte są na czas określony tj. 1 roku , z możliwością 3-miesięcznego wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego przez każdą ze stron. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia jest określony w załącznikach nr 1 do w/w umów. Do treści umów nie zgłasza się uwag.

Utrzymanie terenów zielonych

Czynności w zakresie utrzymania terenów zielonych określono w ;

1. Umowa nr 11/PZ/2012 z dnia 18-05-2012 AJK KONRAD MARZEC
2. Umowa nr 22/PT/2013 z dnia 06-05-2013 SERWIS MSZŻ
3. Umowa nr 31/PT/2013 z dnia 03-06-2013 EMINEX 3
4. Umowa nr 16/PT/2010 z dnia 22-06-2010 FHU AGRO OGRÓD
5. Umowa nr 24/PT/2010 z dnia 02-08-2010 PAAN brak w umowie sposobu rozwiązania umowy, powołany został przepis z KC a w aneksie nr 1 w dniu 28.11.2013r w porozumieniu o rozwiązaniu umowy wprowadzono zapisy dotyczące okresu wypowiedzenia z dniem 31.12.2013r.

Ad 1) w umowie w § 2 określono zakres prac w § 5 określono wynagrodzenie ryczałtowe które wynikało z przeprowadzonego przetargu, w specyfikacji w punkcie XIII. wpisano 126.346 m² pow. koszenia trawy i 10.745 m² obciążenia żywopłotu,

Ad 2) w umowie w § 1 określono zakres prac w § 5 określono wynagrodzenie ryczałtowe które wynikało z przeprowadzonego przetargu, do umowy spisano aneks nr 1 z dnia 03.06.2013r.

gdzie wymieniono pow. 104.527 m² koszenia i pow. żywopłotów 6.756 m² .

Ad 3) w umowie w § 1 określono zakres prac i wpisano pow. koszenia 20.473 m² i pow. żywopłotu 1.844m² w § 5 określono wynagrodzenie ryczałtowe wynikające z uchwały obiegowej zarządu 269/2013 z 4.06.2013 to jest wyłączenie z umowy dotyczącej ad2 ponieważ w/w firma nie mogła zrealizować umowy,

Ad 4) w umowie w § 2 określono zakres prac w § 5 określono wynagrodzenie ryczałtowe które wynikało z przeprowadzonego przetargu.

W żadnej z w/w umów nie podano skąd pochodzą dane w zakresie powierzchni przyjętych do fakturowania.

W spółdzielni sporządzono protokół z dnia 22.03.2013r. dotyczący ustalenia wielkości do przycinania żywopłotów i stwierdzono że w spółdzielni jest 4.700 mb a pow. do przycinania wynosi 8.600 m².

Umowy zawarte są na czas określony tj. 1 roku , z możliwością 3-miesięcznego wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego przez każdą ze stron. Lustrator nie otrzymał specyfikacji w zakresie powierzchni m² i poszczególnych działek. W zakresie robót a w żadnej w/w umowie nie na załączników mówiących o działkach i ich powierzchni.

W spółdzielni jest sporządzona inwentaryzacja geodezyjna wszystkich terenów, natomiast nie wykorzystywano jej do przedstawienia specyfikacji do przetargów do 2013r.

Umowy zawarte w okres lustracji są mało precyzyjne, stwierdza się że umowy nie określały rzeczywistego zakresu robót.

W specyfikacji ustalonej do przetargów i zakresu robót nie wymieniono powierzchni do umowy.

W 2014r sporządzono umowę w zakresie utrzymania terenów zielonych w sposób poprawny. Umowa nr 19 /PT/2014 z dnia 22.04.2014 zawiera poprawne załączniki wraz z wyliczeniem działek i ich powierzchni.

Umowa na prowadzenie parkingu na terenie siedziby spółdzielni ul. Grażyny 3.

Umowa nr 35/PD/2013 z dnia 07.05.2013r, PAAN w zakresie prowadzenia parkingu na terenie Siedziby spółdzielni ul. Grażyny 3 w wysokości 33,60 zł fra z 27.06.2013r. na czas określony, wartość została zaliczona jako dzierżawa terenu i uznana za przychody mienia spółdzielni. Umowa została rozwiązana w czerwcu 2013r.

Konserwacji dźwigów osobowych

Konserwacja dźwigów osobowych i usuwania awarii w nieruchomościach wykonywana jest na podstawie umowy nr 2/97 z dnia 29.01.1997r. zawartej z Zakładem Konserwacji Dźwigów „LIFTEX” Krzeszowice Umowa zawarta jest na czas nieokreślony. Wynagrodzenie ustalano umownie wg ostatniego aneksu nr 7 z dnia 01.06.2012r.

wynosi 170,00 zł plus 8 % podatek VAT na każdy dźwig miesięcznie.

Sprawdzono dokumentację następujących dźwigów w protokołach za 2013r ;

1). ul. Turystyczna 6 (N 3112030138,31120301390),

2). ul. Imbramowska 7 (N 3112000005,3112000006),

3). ul. Imbramowska 1 (N3112000017)

Podczas dokonanych przeglądów 12.03.2013r. stwierdzono;

Ad 1) ul Turystyczna 6 uszczelnić zespół napędowy, i wyciągarkę,

- wykonano w 2013r. ;wymieniono napęd i akumulator, wykonano zalecenie odnośnie zabezpieczenia drzwi windy,

Ad 2) ul. Imbramowska 7 wymienić zamek na parterze ,modernizacja kasety rewizyjnej

- wykonano w 2013r zalecenie odnośnie obciążarek, wymieniono zamek bezpieczeństwa,

Ad 3) ul. Imbramowska 1 dokonać modernizacji kabiny ,

- wykonano w 2013r wymieniono kabinę windy , wykonano zlecenie odnośnie zabezpieczenia drzwi windy.

Treść umowy prawidłowo zabezpiecza interes SM PBW. Lustracja nie wnosi uwag do treści umowy i dokonywanych rozliczeń.

Konserwacja dźwigów osobowych jest określana w § 2 umowy i załączniku nr 2 do umowy.

Do treści tej umowy i aneksów nie zgłasza się uwag.

W Spółdzielni jest sporządzony rejestr i całość umów jest przechowywana w pomieszczeniu kasy.

Procedura czasowa planowania kosztów i przychodów GZM oraz funduszu remontowego.

Praktyką stosowaną w SM PBW było ze Rada Nadzorcza uchwała plan finansowy ;

- w dniu 24.05.2011r. na 2011r–uchwała 85/RN-VIII/2011,

- w dniu 29.05.2012r. na 2012r–uchwała 170/RN-VIII/2012,

- w dniu 11.06.2013r. na 2013r–uchwała 246/RN-VIII/2013,

Do uchwały jest dołączona informacja w formie tabelarycznej dotycząca działalności eksploatacyjnej, zestawienie kosztów mienia spółdzielni i tabela dotycząca kosztów zarządzania.

Nie było jakiegokolwiek opisu co było podstawą do założeń do planu.

Nie było również kompleksowego planu finansowego w zakresie całościowych kosztów eksploatacji.

W spółdzielni za okres przeprowadzonej lustracji za lata 2011-2012 brak jest dokumentacji w zakresie wykonania analizy do przyjętego planu.

Zmianę stawek eksploatacyjnych wprowadzono uchwałą nr 52/RN-VIII/2010 od dnia 01.01.2011r. w okresie objętym lustracją nie dokonano zmian w zakresie opłaty eksploatacyjnej.

Przedstawione lustratorowi przez Radę Nadzorczą dokonane analizy nie spełniają wymogów kompleksowego wykonania w zakresie odniesienia do założeń przyjętych w planie finansowym, ani nie posiadają żadnego odniesienia do wykonania, które powinno być zgodne z zarejestrowanymi wartościami wynikającymi z sporządzonego sprawozdania finansowego. Komisja ekonomiczna, Rada Nadzorcza wielokrotnie zwracała uwagę, monitowała i Rada Nadzorcza stawiała wnioski do Zarządu Spółdzielni o nieprawidłowościach w przedstawionych dokumentach w zakresie sporządzonych analiz.

Wprowadzono w 2014r nowe zasady przygotowania do sporządzenia planu na rok następny, pod koniec roku (sierpień – wrzesień) sporządza się wstępny plan gospodarczy i plan remontów na rok następny, a następnie ten wstępny plan podlega drugiej procedurze planowania i zostaje uchwalona korekta do planu gospodarczego, po sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok ubiegły.

W przedmiotowym planie gospodarczym (sierpień – wrzesień 2014) znajdują się planowane przychody z nadwyżki bilansowej, której wysokość będzie znana po sporządzeniu sprawozdania finansowego, które będzie przedmiotem decyzji Walnego Zgromadzenia w czerwcu następnego roku. W każdym roku objętym lustracją koszty eksploatacji nieruchomości nie były w pełni pokrywane z naliczonych opłat eksploatacyjnych. Wyniki ujemne pokrywane były z nadwyżki bilansowej każdorazowo podejmowanej przez Walne Zgromadzenie.

Faktem jest, że pod koniec roku, przy procedowaniu planu gospodarczego nie ma jeszcze informacji o wykonaniu kosztów i przychodów za ostatnie miesiące roku, a zatem nie ma informacji o wykonaniu faktycznych kosztów roku bieżącego, które powinny stanowić fundamentalną podstawę do planowania na rok następny.

Pod koniec roku, przy procedowaniu wstępnego planu gospodarczego również nie ma jeszcze informacji o prognozowanych zmianach wskaźników makroekonomicznych w kraju i o wzrostach cen energii i usług.

Zarząd Spółdzielni wprowadził w 2014r poprawne zasady w zakresie planowania kosztów. Ponadto spółdzielnie mieszkaniowe, prowadzące zarządzanie zasobami mieszkaniowymi w procesie ciągłym (art. 6 ust 1 USM) i obowiązkowym procesie zarządzania, nie są zobligowane zarówno przepisami prawnymi do posiadania uchwalonego planu gospodarczego w dniu 1 stycznia każdego roku.

Przepisy ustawowe uosm stanowią o obowiązku przedstawienia przez spółdzielnię kalkulacji stanowiącej podstawę do zmiany wysokości opłat, którą to zmianę można wprowadzić po trzech miesiącach od zawiadomienia o tej zmianie (art. 4 ust 6⁴ i 7 USM) członków spółdzielni.

Biorąc powyższe pod uwagę proponuje się rozważyć przez Radę Nadzorczą uchwalanie planu gospodarczego i planu remontów na rok następny, po zamknięciu ksiąg rachunkowych roku poprzedniego oraz po powzięciu informacji o zmianach cen energii i usług oraz zmianach wskaźników ekonomicznych.

Zasady i sposoby planowania kosztów i przychodów GZM oraz funduszu remontowego

Przepisy ustawowe nie regulują zasad tworzenia planów gospodarczych przez spółdzielnie mieszkaniowe, które samodzielnie ustalają zasady tworzenia planów gospodarczych.

Plany gospodarcze powinny spełniać wymogi ustawowe w zakresie gospodarki spółdzielni rozliczeń kosztów, w tym w szczególności przepisów działu VII Prawa Spółdzielczego oraz przepisów dotyczących rozliczeń w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

W statucie spółdzielni rozdział X gospodarka spółdzielni wpisano ze spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

Zgodnie z treścią § 6 rozdziału III Regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi zatwierdzonego uchwałą nr 121/RNVII/2009 RN z dnia 15.12.2009r. Do regulaminu brak jest określonych w nim 3 załączników.

(wprowadzono nowy regulamin uchwałą Rady Nadzorczej nr 72/RN-IX/2014 obowiązujący od 12.08.2014r),

w którym określono :

- rozliczenia wydatków (kosztów) gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi w oparciu o roczny plan rzeczowo finansowy spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

- w § 10 pkt 7 zapisano” dopuszcza się zmienne wysokości miesięcznej zaliczki na poczet pokrycia kosztów eksplantacji konserwacji nieruchomości w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadkach konieczności poniesienia nieplanowanych wydatków lub powstania okoliczności niezależnych od spółdzielni.

W regulaminie brak określenia czy przy konstrukcji planu w oparciu o rzeczywiste wykonanie jest podejmowana decyzja przez Radę Nadzorczą o zmianie opłat eksploatacyjnych .

I. Kontrola prawidłowości sporządzania planu gospodarczego dokonano na podstawie przedstawionego przez SM PBW planu gospodarczo finansowego na rok 2011 będącego podstawą do podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

Na podstawie powyższego materiału dokonano następujących ustaleń:

1. Plan gospodarczo finansowy na rok **2011 SM PBW** nie posiada części opisowej dotyczącej podstaw i założeń do planowania, które wskazywałyby na niezależne od SM PBW prognozowane zmiany czynników wzrostu cen towarów i usług mających wpływ na wysokość kosztów, w tym w szczególności :
 - a. Informacje o prognozowanym poziomie inflacji,
 - b. Informacje o prognozowanych zmianach cen towarów i usług,
 - c. Informacje o prognozowanych zmianach cen energii i usług przesyłowych

- d. Informacje o prognozowanych zmianach minimalnego wynagrodzenia za pracę.
2. Plan gospodarczo finansowego na rok 2011 SMPBW nie posiada części opisowej wskazującej na algorytmy matematyczne stosowane przy wyliczaniu poszczególnych pozycji planu.
3. Plan gospodarczo finansowego na rok 2011 SMPBW nie zawiera zasad (formuł) obliczania poszczególnych części składowych planu. Nie można ustalić sposobu obliczenia poszczególnych pozycji planu.
4. Plan składa się z 2 tabelarycznych kartek , w tym:
- 1) Tabele z nazwą ;
Plan na 2010r /wykonanie za 2010r /Plan na 2011r.
Podstawowa działalność eksploatacyjna – zestawienie kosztów
- 2) Koszty zarządzania
W/w dokument został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 85/RN VIII/2011 z dnia 24.05.2011r.
5. W zakresie planu remontów stosowano plan w którym rozbudowana jest tabelka dla każdego budynku i rodzaju robót, do planu jest załączony krótki opis prac remontowych.
6. Brak planu dla centralnego ogrzewania , dostawy wody , i pozostałych kosztów rozliczanych bezpośrednio z użytkownikami lokali .
Brak decyzji Rady Nadzorczej w zakresie kalkulacji stawki z w/w planów trudno ustalić prawidłową stawkę na nieruchomości.
Pod tabela planu eksploatacja- koszty na 2011r. brak jakichkolwiek opisu nie przedstawiono źródła z którego wynika wielkość tego wskaźnika 102,85 % lub w jaki sposób powyższy wskaźnik został ustalony.
7. W planie brak określenia przychodów na 2011r. wynikających z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pożytków z nieruchomości wspólnej.
Po zbilansowaniu planowanych kosztów z tymi planowanymi przychodami, powstają wyniki na poszczególnych nieruchomościach .
Nie była realizowana podstawowa zasad wynikająca z art. 6 usm.
Po zakończeniu roku obrachunkowego Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część nadwyżki bilansowej na pokrycie wyników ujemnych w części przypadającej na członków.
W roku 2011 brak jest dokumentacji w zakresie ustalonych wyników na nieruchomościach.

Tabela niżej przedstawia przyjęty plan i wykonanie i porównanie z cyframi wynikającymi z ksiąg rachunkowych. ;

					poz. utworzona przez lustratora
nazwa	plan na 2010	wykonanie za 2010	% wykonanie za 2010 do planu 2010	plan na 2011	wzrost 2011/2010 (poz. 5/poz. 3)
1	2	3	4	5	6
eksploatacja zasobów mieszkaniowych	2 323 000,00	2 389 707,40	102,87	2 412 450,00	100,95
koszty zarządzania	1 005 300,00	1 033 483,23	102,80	1 018 700,00	98,57
razem	3 328 300,00	3 423 190,63	102,85	3 431 150,00	100,23
wykonanie kosztów wynikające w księgach rachunkowych za 2011r					
eksploatacja z ewidencji ksiąg rachunkowych (konto 501)				7 314 519,80	
koszty zarządzania(konto 555)				1 229 562,74	
razem wykonanie 2011r wg ksiąg				8 544 082,54	

Jak widać w/w tabeli wybiórczo zatwierdzano koszty eksploatacji i koszty zarządzania , nie uwzględniano kosztów ponoszonych przez poszczególne nieruchomości.

Rada Nadzorcza wielokrotnie chciała sprawdzić , ale nie mogła uzyskać wiarygodnych danych od zarządu i jego służb.

II. Kontroli prawidłowości sporządzania planu gospodarczego dokonano na podstawie przedstawionego przez SM PBW planu gospodarczo finansowego **na rok 2012** będącego podstawą do podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

1. Plan gospodarczo finansowy na rok 2012 SM PBW nie posiada części opisowej dotyczącej podstaw i założeń do planowania, które wskazywałyby na niezależne od SM PBW prognozowane zmiany czynników wzrostu cen towarów i usług mających wpływ na wysokość kosztów, w tym w szczególności :

- Informacje o prognozowanym poziomie inflacji,
- Informacje o prognozowanych zmianach cen towarów i usług,
- Informacje o prognozowanych zmianach cen energii i usług przesyłowych
- Informacje o prognozowanych zmianach minimalnego wynagrodzenia za pracę.

2. Plan gospodarczo finansowy na rok 2012 SMPBW nie posiada części opisowej wskazującej na algorytmy matematyczne stosowane przy wyliczaniu poszczególnych pozycji planu.

3. Plan gospodarczo finansowy na rok 2012 SMPBW nie zawiera zasad (formuł) obliczania poszczególnych części składowych planu. Nie można ustalić sposobu obliczenia poszczególnych pozycji planu.
4. Plan składa się z 2 tabelarycznych kartek , w tym:
 - 1) Tabele z nazwą ;
Plan finansowy na 2012r.
Podstawowa działalność eksploatacyjna – zestawienie kosztów
 - 2) Koszty zarządzania
Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 170/RN VIII/2012 z dnia 29.05.2012r.
5. W zakresie planu remontów stosowano plan w którym rozbudowana jest tabelka dla każdego budynku i rodzaju robót, do planu jest załączony krótki opis prac remontowych.
6. Brak planu dla centralnego ogrzewania , dostawy wody , i pozostałych kosztów rozliczanych bezpośrednio z użytkownikami lokali .
Brak decyzji Rady Nadzorczej w zakresie kalkulacji stawki z w/w planów trudno ustalić prawidłową stawkę na nieruchomości.
Pod tabela planu eksploatacja- koszty na 2012r brak jakiegokolwiek opisu .
W planie brak określenia przychodów na 2012r z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pożytków z nieruchomości wspólnej.
Dopiero po zbilansowaniu planowanych kosztów z tymi planowanymi przychodami, powstają wyniki na poszczególnych nieruchomościach .
Nie była realizowana podstawowa zasada wynikająca z art. 6 u.s.m.
Po zakończeniu roku obrachunkowego Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część nadwyżki bilansowej na pokrycie wyników ujemnych w części przypadającej na członków.
W roku 2012 brak dokumentacji w zakresie wyników na nieruchomościach.

Tabela niżej przedstawia przyjęty plan i wykonanie i porównanie z cyframi wynikającymi z ksiąg rachunkowych. ;

	plan na 2011	wykonanie za 2011	% wykonanie za 2011 do planu 2011	plan na 2012	wzrost 2012/2011 (poz. 5/poz. 3)
1	2	3	4	5	6
eksploatacja zasobów mieszkaniowych	2 412 450,00	2 471 734,00	102,46	2 463 170,50	99,65
koszty zarządzania	1 018 700,00	1 031 477,00	101,25	984 200,00	95,42
razem	3 431 150,00	3 503 211,00	102,10	3 447 375,50	98,41
wykonanie kosztów za 2012r w księgach rachunkowych					
eksploatacja z ksiąg rachunkowych (konto 501)		7 314 519,80		7 081 450,67	
koszty zarządzania (konto 555)		1 229 562,74		1 180 891,25	
razem wykonanie 2012r wg ksiąg		8 544 082,54		8 262 341,92	

III. Kontroli prawidłowości sporządzania planu gospodarczego dokonano na podstawie przedstawionego przez SM PBW planu gospodarczo finansowego **na rok 2013** będącego podstawą do podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

1. Plan gospodarczo finansowy na rok 2013r. SM PBW nie posiada części opisowej dotyczącej podstaw i założeń do planowania, które wskazywałyby na niezależne od SM PBW prognozowane zmiany czynników wzrostu cen towarów i usług mających wpływ na wysokość kosztów, w tym w szczególności :

- e. Informacje o prognozowanym poziomie inflacji,
- f. Informacje o prognozowanych zmianach cen towarów i usług,
- g. Informacje o prognozowanych zmianach cen energii i usług przesyłowych
- h. Informacje o prognozowanych zmianach minimalnego wynagrodzenia za pracę.

2. Plan gospodarczo finansowy na rok 2013r. SMPBW nie posiada części opisowej wskazującej na algorytmy matematyczne stosowane przy wyliczaniu poszczególnych pozycji planu.

3. Plan gospodarczo finansowy na rok 2013r. SMPBW nie zawiera zasad (formuł) obliczania poszczególnych części składowych planu. Nie można ustalić sposobu obliczenia poszczególnych pozycji planu.

4. Plan składa się z 1 tabelaryczna kartka, w tym:

1) Tabele z nazwą ;

Plan finansowy na 2013r.

Podstawowa działalność eksploatacyjna – zestawienie kosztów

Koszty zarządzania

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr w246/RN VIII/2013 z dnia

11.06.2013r.

5. W zakresie planu remontów stosowano plan w którym rozbudowana jest tabelka dla każdego budynku i rodzaju robót, do plany jest załączony krótki opis prac remontowych

6. Brak planu dla centralnego ogrzewania , dostawy wody , i pozostałych kosztów rozliczanych bezpośrednio z użytkownikami lokali .

Brak decyzji Rady Nadzorczej w zakresie kalkulacji stawki z w/w planów trudno ustalić prawidłowa stawkę na nieruchomości.

Pod tabela planu eksploatacja- koszty na 2013r brak jakichkolwiek opisu .

W planie brak określenia przychodów na 2013r z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pożytków z nieruchomości wspólnej.

Po zbilansowaniu planowanych kosztów z tymi planowanymi przychodami, powstają wyniki na poszczególnych nieruchomościach .

Nie była realizowana podstawowa zasad wynikająca z art. 6 usm.

Po zakończeniu roku obrachunkowego Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część nadwyżki bilansowej na pokrycie wyników ujemnych w części przypadającej na członków.

W roku 2013 obecny Główny Księgowy sporządził wykaz wyników za poszczególne nieruchomości za lata 2012 i 2013, które poprawnie zostały zaksięgowane na kontach księgowych symbol „650 i 651 rozliczenia międzyokresowe kosztów”.

Tabela niżej przedstawia przyjęty plan i wykonanie i porównanie z cyframi wynikającymi z ksiąg rachunkowych. ;

	plan na 2012	wykonanie za 2012	% wykonanie za 2012 do planu 2012	plan na 2013	wzrost 2013/2012 (poz. 5/poz. 3)
1	2	3	4	5	6
eksploatacja zasobów mieszkaniowych	2 463 170,00	2 546 358,00	103,38	1 567 415,00	61,56
koszty zarządzania	984 200,00	1 091 364,00	110,89	1 049 400,00	96,15
razem	3 447 370,00	3 637 722,00	105,52	2 616 815,00	71,94
wykonanie za 2012 i 2013 r w księgach rachunkowych					
eksploatacja (konto 501)		7 081 450,67		7 464 462,91	
koszty zarządzania (konto 555)		1 180 891,25		1 239 320,37	
razem wykonanie 2012r i 2013r. wg ksiąg		8 262 341,92		8 703 783,28	

Plan finansowy (gospodarczy) powinien obejmować całość kosztów dotyczących nieruchomości i mienia spółdzielni.

Zasady rozliczania kosztów i przychodów GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali.

SM PBW nie różnicowano opłat na poszczególne nieruchomości na podstawie przyjętego planu gospodarczego. Wysokość kosztów i przychodów na poszczególne nieruchomości oraz wyniki i wysokość naliczenia na 1 m² przedstawiono w poniżej (dane uzyskane z SM PBW). W 2011r prowadzono dokumentację rachunkową jako całość spółdzielni, co jest niezgodne z uosm art. 4, 4¹.

Trudno ustalić czy użytkownicy lokali w poszczególnych nieruchomościach w 2011 ponosili w pełni koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości.

W 2011r wynik na nieruchomościach był prowadzony na jednym koncie i przedstawiał się następująco;

L .	Nieruchomości	Stan na 01.01.2011	WYNIK 2011	Stan na 31.12.2011
	konto 647-0-0-1 RMK	-46 361,98	14 941,85	-31 420,13

Powyższa strata na GZM za 2011 nie była rozbijana na nieruchomościach.

W 2011r na koncie 647-001- RMK figuruje wartość 46.361,98 zł, która rozliczona została w dniu 30.12 2011r. przez poprzednia Główną księgową która dokonała wyksięgowania z tego konta rozliczenie wody na wartość 14.941,85 i na koncie pozostała wartość 31.420,13zł .

W dniu 31.12.2012 (nr przeksięgowania PK 9-74 kwota 31.420,13 zł, została wyksięgowana z w/w konta na konto 647-000 łącząc to z wynikiem finansowy i decyzją Walnego Zgromadzenia.

Korygując sprawozdanie za 2012r (w okresie 2013/2014) wprowadzono ewidencję w księgach rachunkowych z symbolem" konto 650 RMK" na nieruchomości i stan na 31.12.2012r. przedstawia się następująco ;

wyszczególnianie	BO	koszty	przychody	wynik na 31.12.2012r
650-1001-0-0 ul Imbramowska 1	0,00	3 573,77	414,93	-3 158,84
650-1001-0-0 ul Imbramowska 3	0,00	9 308,88	0,00	-9 308,88
650-1001-0-0 ul Imbramowska 5	0,00	13 002,25	530,27	-12 471,98
650-1001-0-0 ul Imbramowska 7	0,00	6 486,01	690,51	-5 795,50
650-1001-0-0 ul Grażyny 3	0,00	0,00	1 271,90	1 271,90
650-1001-0-0 ul Grażyny 9	0,00	10 230,00	395,85	-9 834,15
650-1001-0-0 ul Siewna 21	0,00	7 704,67	0,00	-7 704,67
650-1001-0-0 ul Siewna 23	0,00	20 830,67	0,00	-20 830,67
650-1001-0-0 ul Siewna 21 A	0,00	17 790,59	0,00	-17 790,59
650-1001-0-0 ul Siewna 23 A	0,00	3 150,52	2 256,56	-893,96
650-1001-0-0 ul Siewna 21 B	0,00	16 085,76	0,00	-16 085,76
650-1001-0-0 ul Siewna 23 B	0,00	3 922,23	430,87	-3 491,36
650-1001-0-0 ul Siewna 21 C	0,00	6 664,92	0,00	-6 664,92
650-1001-0-0 ul Siewna 21 D	0,00	7 455,38	0,00	-7 455,38
650-1001-0-0 ul Mackiewicza 18	0,00	11 617,50	0,00	-11 617,50
650-1001-0-0 ul Mackiewicza 19	0,00	10 012,77	0,00	-10 012,77
650-1001-0-0 ul Mackiewicza 20	0,00	16 662,53	0,00	-16 662,53
650-1001-0-0 ul Mackiewicza 21	0,00	15 143,38	0,00	-15 143,38
650-1001-0-0 ul Mackiewicza 23	0,00	8 796,21	0,00	-8 796,21
650-1001-0-0 ul Mackiewicza 25	0,00	11 803,31	0,00	-11 803,31
650-1001-0-0 ul Pachońskiego 30	0,00	14 345,31	0,00	-14 345,31
650-1001-0-0 ul Pachońskiego 32	0,00	15 155,79	0,00	-15 155,79
650-1001-0-0 ul Pachońskiego 34	0,00	12 120,17	0,00	-12 120,17
650-1001-0-0 ul Pachońskiego 32 A	0,00	20 062,84	0,00	-20 062,84

650-1001-0-0 ul Pachońskiego 32 B	0,00	17 452,89	0,00	-17 452,89
650-1001-0-0 ul Bursztynowa 1	0,00	8 699,67	0,00	-8 699,67
650-1001-0-0 ul Narutowicza 20	0,00	22 798,13	0,00	-22 798,13
650-1001-0-0 ul Narutowicza 22	0,00	17 039,96	0,00	-17 039,96
650-1001-0-0 ul Bałtycka 26	0,00	6 238,42	0,00	-6 238,42
650-1001-0-0 ul Turystyczna 5	0,00	14 224,65	820,79	-13 403,86
650-1001-0-0 ul Turystyczna 6	0,00	7 774,91	0,00	-7 774,91
650-1001-0-0 centralne ogrzewanie	0,00	13 173,56	0,00	-13 173,56
ogółem	0,00	369 327,65	6 811,68	-362 515,97

Z powyższego zestawienia wynika, że koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości zaksięgowane wykazują na wszystkich nieruchomościach nadwyżkę kosztów nad przychodami.

Tylko jedna nieruchomość uzyskała wynik nadwyżki przychodów nad kosztami a jest to budynek administracji spółdzielni. Wykazana kwota 1.271,90 dotyczyła błędnie zaksięgowano rozliczenie wody z zakładem fryzjerskim

Wynik dodatni jest tylko na nieruchomości Grażyny 3 budynek siedziba spółdzielni gdzie koszty tego budynku zostały rozliczone w poszczególne nieruchomościach.

W zakresie błędnego księgowania dokonać w księgach roku 2014 poprawnego księgowania, przychodów ul Grażyny3.

W roku 2013 otworzono kolejne w ewidencji księgowej nowe „konto 651rozliczenia międzyokresowe kosztów ” tylko dla wyniku uzyskanego na GZM za rok 2013.

Powodem otwarcia nowego konta do rozliczeń wyniku GZM w Spółdzielni było nie zatwierdzeni sprawozdania finansowego za 2012rok, i do celów przejrzystości otworzono nowe konto tylko dla wyniku na GZM za 2013r.

Pokazano w ewidencji księgowej tylko wynik na GZM za rok 2013 .

	01.01.2013	Wynik 2013	31.12.2013
651-0-0-0 różnica na GZM	0	0,53	0,53
651-1001-0-0 ul Imbramowska 1	0	763,90	763,90
651-1003-0-0 ul Imbramowska 3	0	8 966,69	8 966,69
651-1005-0-0 ul Imbramowska 5	0	10 730,65	10 730,65
651-1007-0-0 ul Imbramowska 7	0	10 771,76	10 771,76
651-2003-0-0 ul Grażyny 3	0	-331,89	-331,89
651-2009-0-0 ul Grażyny 9	0	17 196,86	17 196,86
651-3021-0-0 ul Siewna 21	0	13 410,66	13 410,66
651-3023-0-0 ul Siewna 23	0	21 512,39	21 512,39
651-3121-0-0 ul Siewna 21 A	0	21 961,59	21 961,59
651-3123-0-0 ul Siewna 23 A	0	15 295,44	15 295,44
651-3221-0-0 ul Siewna 21 B	0	7 788,88	7 788,88
651-3223-0-0 ul Siewna 23 B	0	4 518,58	4 518,58
651-3321-0-0 ul Siewna 21 C	0	13 081,26	13 081,26
651-3421-0-0 ul Siewna 21 D	0	12 899,97	12 899,97
651-4018-0-0 ul Mackiewicz 18	0	10 954,57	10 954,57

651-4019-0-0 ul Mackiewicza 19	0	-889,91	-889,91
651-4020-0-0 ul Mackiewicza 20	0	24 840,52	24 840,52
651-4021-0-0 ul Mackiewicza 21	0	15 130,86	15 130,86
651-4023-0-0 ul Mackiewicza 23	0	10 626,09	10 626,09
651-4025-0-0 ul Mackiewicza 25	0	16 124,56	16 124,56
651-5030-0-0 ul Pachońskiego 30	0	18 946,35	18 946,35
651-5032-0-0 ul Pachońskiego 32	0	15 536,99	15 536,99
651-5034-0-0 ul Pachońskiego 34	0	11 321,52	11 321,52
651-5132-0-0 ul Pachońskiego 32 A	0	17 830,26	17 830,26
651-5232-0-0 ul Pachońskiego 32 B	0	20 411,10	20 411,10
651-6001-0-0 ul Bursztynowa 1	0	4 475,00	4 475,00
651-7020-0-0 ul Narutowicza 20	0	19 938,24	19 938,24
651-7022-0-0 ul Narutowicza 22	0	20 078,36	20 078,36
651-8026-0-0 ul Bałtycka 26	0	9 374,02	9 374,02
651-9005-0-0 ul Turystyczna 5	0	9 834,52	9 834,52
651-9006-0-0 ul Turystyczna 6	0	6 219,98	6 219,98
651-1001-0-0 centralne ogrzewanie	0	13 716,51	13 716,51
RAZEM	0,00	403 036,81	403 036,81

Zgodnie z przepisami uosm powinien być pokazany wynik dla każdej nieruchomości narastająco który na 31.12.2013r. który przedstawia tabela poniżej ;

	BO	koszty	przychody	wynik za rok 2013	wynik na 31.12.2013r
651-0-0 różnica na GZM	0	0,53	0,00	-0,53	-0,53
651-1001-0-0 ul Imbramowska 1	-3 158,84	1 476,28	712,38	-763,90	-3 922,74
651-1003-0-0 ul Imbramowska 3	-9 308,88	8 966,69	0,00	-8 966,69	-18 275,57
651-1005-0-0 ul Imbramowska 5	-12 471,98	11 047,74	317,09	-10 730,65	-23 202,63
651-1007-0-0 ul Imbramowska 7	-5 795,50	10 771,76	0,00	-10 771,76	-16 567,26
651-2003-0-0 ul Grażyny 3	1 271,90	0,00	331,89	331,89	1 603,79
651-2009-0-0 ul Grażyny 9	-9 834,15	17 196,86	0,00	-17 196,86	-27 031,01
651-3021-0-0 ul Siewna 21	-7 704,67	13 410,66	0,00	-13 410,66	-21 115,33
651-3023-0-0 ul Siewna 23	-20 830,67	21 512,39	0,00	-21 512,39	-42 343,06
651-3121-0-0 ul Siewna 21 A	-17 790,59	21 961,59	0,00	-21 961,59	-39 752,18
651-3123-0-0 ul Siewna 23 A	-893,96	15 295,44	0,00	-15 295,44	-16 189,40
651-3221-0-0 ul Siewna 21 B	-16 085,76	7 810,81	21,93	-7 788,88	-23 874,64
651-3223-0-0 ul Siewna 23 B	-3 491,36	4 518,58	0,00	-4 518,58	-8 009,94
651-3321-0-0 ul Siewna 21 C	-6 664,92	13 081,26	0,00	-13 081,26	-19 746,18
651-3421-0-0 ul Siewna 21 D	-7 455,38	12 899,97	0,00	-12 899,97	-20 355,35
651-4018-0-0 ul Mackiewicza 18	-11 617,50	10 954,57	0,00	-10 954,57	-22 572,07
651-4019-0-0 ul Mackiewicza 19	-10 012,77	310,18	1 200,09	889,91	-9 122,86
651-4020-0-0 ul Mackiewicza 20	-16 662,53	24 840,52	0,00	-24 840,52	-41 503,05
651-4021-0-0 ul Mackiewicza 21	-15 143,38	15 130,86	0,00	-15 130,86	-30 274,24
651-4023-0-0 ul Mackiewicza 23	-8 796,21	10 626,09	0,00	-10 626,09	-19 422,30

651-4025-0-0 ul Mackiewicza 25	-11 803,31	16 124,56	0,00	-16 124,56	-27 927,87
651-5030-0-0 ul Pachońskiego 30	-14 345,31	18 946,35	0,00	-18 946,35	-33 291,66
651-5032-0-0 ul Pachońskiego 32	-15 155,79	15 536,99	0,00	-15 536,99	-30 692,78
651-5034-0-0 ul Pachońskiego 34	-12 120,17	11 321,52	0,00	-11 321,52	-23 441,69
651-5132-0-0 ul Pachońskiego 32 A	-20 062,84	17 830,26	0,00	-17 830,26	-37 893,10
651-5232-0-0 ul Pachońskiego 32 B	-17 452,89	20 411,10	0,00	-20 411,10	-37 863,99
651-6001-0-0 ul Bursztynowa 1	-8 699,67	5 054,92	579,92	-4 475,00	-13 174,67
651-7020-0-0 ul Narutowicza 20	-22 798,13	19 938,24	0,00	-19 938,24	-42 736,37
651-7022-0-0 ul Narutowicza 22	-17 039,96	20 956,57	878,21	-20 078,36	-37 118,32
651-8026-0-0 ul Bałtycka 26	-6 238,42	9 374,02	0,00	-9 374,02	-15 612,44
651-9005-0-0 ul Turystyczna 5	-13 403,86	10 182,93	348,41	-9 834,52	-23 238,38
651-9006-0-0 ul Turystyczna 6	-7 774,91	6 219,98	0,00	-6 219,98	-13 994,89
651-1001-0-0 centralne ogrzewanie	-13 173,56	13 716,51	0,00	-13 716,51	-26 890,07
ogółem	-362 515,97	407 426,73	4 389,92	-403 036,81	-765 552,78

Wszystkie koszty ponoszone w nieruchomościach nie są pokrywane z naliczanych opłat eksploatacyjnych.

Zatem użytkownicy lokali w poszczególnych nieruchomościach w okresie 2011 – 2013 nie ponosili w pełni kosztów eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości.

Budynek ul Grażyny 3 , koszty zostały rozliczone w koszty mienia, a przychody figurują w wyniku GZM na 31.12.2013r. , sporządzono polecenie księgowania w 2014r korygując tą nieprawidłowość. Wynik dodatni wykazana kwota 1.603,79 dotyczyła błędnie zaksięgowano rozliczenie wody z zakładem fryzjerskim.

Nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM za 2012 i 2013 rok została pokryta nadwyżką bilansową – podjęto uchwałę nr 7 Walnego Zgromadzenia z 28.06.2014r.w wartości 1.003.310,91 zł,

W księgach rachunkowych nadwyżka kosztów nad przychodami na 31.12.2013r składała się z kilku tytułów niżej wymienionych;

konto	nazwa	wartość
647	saldo na 31.12.2011 dotyczy centralnego ogrzewania	-96 243,65
647	korekty dot. GZM dokonane w2013r	-270 469,64
	korekty dot. GZM dokonane w2013r	47 527,00
	korekty dot. ST umorzenie gr. 8	43 737,51
	korekty dot. likwidacji ST obciążono p. B G.....	8 148,75
	korekty dot. likwidacji mebli obciążono p B G.....	5 904,00
650	po badaniu biegłego rewidenta za 2012r nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła	-362 515,97
651	nadwyżka kosztów nad przychodami za 2013r wyniosła	-403 036,81

	Ogółem wynik na 31.12.2013r nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła	-1 026 948,81
	Wynik - zysk netto uzyskany narastająco za 2012 i 2013r uwidoczony w sprawozdaniach finansowych i podjęta została uchwała nr 7 Walnego Zgromadzenia o pokryciu niedoboru (nadwyżki kosztów nad przychodami) GZM w wysokości	1 003 310,91
	Pozostaje na 31.12.2013r w ewidencji nieruchomości do pokrycia nadwyżka kosztów nad przychodami w roku 2014r z uzyskanego zysku netto po opodatkowaniu.	-23 637,90

Niepokryta wartość dotyczy nadwyżki kosztów nad przychodami pozostaje jako saldo na koncie do rozliczenia w roku następnym w wys. 23.637,90zł na dzień 31.12.2013r. i powinna być ujęta obligatoryjnie w planie finansowym na 2014rok.

W spółdzielni przeksięgowano w/w wartość na konto 825-0-0-0- „ rozliczenie wyniku finansowego „
 (PK 99/4 i 99/5 23.637,90 zł), a prawidłowo wartość ta powinna zostać na koncie 651-RMK jako nadwyżka kosztów nad przychodami do pokrycia w roku następnym czyli w 2014.

W roku 2014 sporządzono PK nr 99/2 z dnia 3.12.2014r z poprawnym księgowaniem na wyniku GZM dla każdej nieruchomości co stanowi 0,02 zł /m² .

Wobec powyższego wyniki z danego roku były pokrywane z innych źródeł finansowania niż przychody z naliczonych opłat od użytkowników lokali.

W spółdzielni nie było wykonywanych pełnych analiz za okres objęty lustracją. Sporządzane analizy dotyczyły kosztów pośrednich i kosztów Zarządu ich jakość i precyzja oraz czas w jakich były wykonywane wielokrotnie zdaniem Rady Nadzorczej i zdaniem lustratora nie spełniały podstawowych standardów w zakresie sporządzania analiz .

Dokonywać analizy wykonanych kosztów w stosunku do planu po sporządzeniu sprawozdania finansowego.

Z latami objętych lustracją korzyści uzyskiwane i dotyczące nieruchomości zostały decyzjami Rady Nadzorczej przeksięgowane na dobro funduszu remontowego co jest niezgodne z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych(art. 5 ust.1).

W spółdzielni średnia wielkość dofinansowania na 1 m² lokali przez 24 miesiące wynosiła;

- wartość niedoboru 1.026.948,81 zł
- ilość m² lokali mieszkalnych w spółdzielni wynosi 111 764,21m²
- dofinansowanie wyniosło 0,38 zł/m²/m-c.

Należy zwrócić uwagę, że dofinansowanie było realizowane decyzją Walnego Zgromadzenia poprzez podjęcie uchwały o podziale nadwyżki bilansowej – zysku pochodzącego wyłączenie z pozostałej działalności gospodarczej po opodatkowaniu. Przy czym to dofinansowanie powinno przysługiwać wyłączenie członkom SM PBW.

Analizując faktycznie poniesione koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości

stwierdza się że nie dokonywano podziału na dofinansowanie dla członków i nie członków tylko zaksięgowano decyzje WZ na nieruchomościach.

Poprawnie realizować tj. księgować dofinansowanie GZM uchwałami Walnych Zgromadzeń w zakresie uznawania tylko członków spółdzielni zgodnie z art. 5 ust 2. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z powyższego stwierdzenia wynika, że użytkownicy lokali w nieruchomościach mieszkaniowych będący członkami SM PBW nie ponosili w pełni kosztów eksploatacji i utrzymania swoich nieruchomości.

Osoby nie będące członkami w niektórych nieruchomościach również zaliczkowo nie ponosiły w pełni kosztów eksploatacji i utrzymania swoich nieruchomości i korzystały z nadwyżki bilansowej co jest nie zgodne z uosm art. 5 ust 2.

Dopóki SM PBW wypracowuje się zysk z pozostałej działalności gospodarczej to jest możliwość przeznaczać część nadwyżki bilansowej na pokrycie wyników ujemnych na eksploatacji i utrzymaniu poszczególnych nieruchomości przypadających na członków SM PBW. Decyzje w tym temacie należą wyłącznie do Walnego Zgromadzenia.

Wobec powyższego plan kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości powinien być zbilansowany do zera lub z wykazanim niedoborem (bez planowania przychodów z pozostałej działalności gospodarczej), a ewentualne zróżnicowanie stawek powinno być zaliczkowe i ponownie rozliczone po uchwale Walnego Zgromadzenia w przedmiocie pokrycia niedoborów z roku poprzedniego.

Rodzaje naliczanych opłat.

W tym zakresie rodzaj opłat został określone w regulaminie zatwierdzony uchwałą nr 121/RN-VII/2009 z dnia 15.12.2009r.

1. Koszty eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych i rozliczania na poszczególne nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych obejmują m.in.:
 - koszty energii elektrycznej nieruchomości i urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji,
 - koszty sprzątnięcia nieruchomości i utrzymania czystości,
 - koszty materiałów bezpośrednich, związanych z eksploatacją i konserwacją,
 - ubezpieczenia majątkowe,
 - koszty pogotowia technicznego,
 - koszty usuwania awarii,
 - koszty usuwania skutków dewastacji,
 - koszty usług kominiarskich,
 - koszty prób szczelności instalacji gazowych,
 - koszty pomiarów instalacji elektrycznej,
 - koszty wywozu śmieci nietypowych,
 - całkowity koszt konserwacji substancji technicznej i urządzeń,
 - podatek VAT obciążający koszty,
 - odpis na fundusz remontowy,(w tym termomodernizacji do czasu całkowitej spłaty zobowiązań)
 - wydatki związane z eksploatacją i konserwacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - wydatki związane z zarządzaniem nieruchomościami,

- pozostałe koszty ewidencjonowane zgodnie z ZPK

W wymienionych wyżej rodzajach kosztów brak kosztów które są zużywane w nieruchomościach przez poszczególne osoby zajmujące lokale tj. centralne ogrzewanie, woda, odpady.

Przepis ustawowy art. 4 ust 4¹ pkt. 1 USM mówi o zasadzie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Przepis ten stanowi, że zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4 USM.

Przepisy ustawowe art. 4 ust 1-2 i 4 USM wprowadzają obowiązek wnoszenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przez osoby posiadające różne tytuły prawne

do lokali oraz posiadające lub nie posiadające członkostwa w spółdzielni.

Zasada wynikająca z art. 4 ust 4¹ pkt. 1 USM niewątpliwie nakazuje rozliczać wszystkie koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w ramach każdej nieruchomości odrębnie.

W wyniku dokonania kontroli przedstawionych dokumentów za lata 2011, 2012 i 2013, w tym w szczególności części tabelarycznej zawierającej rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stwierdzono co następuje.

Spółdzielnia nie stosowała w księgach rachunkowych zasad wynikających z zatwierdzonego regulaminu oraz obowiązującej usm.

Dostosować konta ksiąg rachunkowych do obowiązującego regulaminu w zakresie ewidencji kosztów i kalkulacji stawki eksploatacyjnej obejmującej wszystkie koszty zużywane w danej nieruchomości.

W Spółdzielni w 2011-2013r prowadzono księgowania na poszczególne nieruchomości lecz w wyniku wykazany za 2011r. wykazano razem wynik na GZM i pozostałej działalności.

W spółdzielni prowadzono księgowania na poszczególne nieruchomości z podziałem na niżej wymienione rodzaje kosztów, które przedstawia tabela;

Wyszczególnienie	Koszty 2013r. konto 501	Przychody 2013r. konto 701	Wynik 2013	Wynik Narastająco
Eksploatacja		17 902,25		
eksploatacja i konserwacja		2 169 183,03		
amortyzacja	21 760,64			
koszty mienia	25 369,99			
koszty zakupu	1 842,90			
energia elektryczna	66 464,83			
wywóz nieczystości	707 726,53	730 207,96		
zużycie wody	1 932 913,05	1 858 272,74		
abonament za wodomierze	0,00	3 877,68		

kiosk woda	0,00	535,88		
pom dodatkowe	0,00	16 506,47		
ubezpieczenia majątkowe	40 600,00			
konserwacja TV kablowa	30 020,71	30 767,74		
konserwacja, co, awarie	5 394,35			
konserwacja domofonów	31 015,14	29 230,03		
konserwacja instalacji gazowej	34 285,02			
konserwacja wod.-kan.	6 416,18			
konserwacja zieleni	41 080,92			
konserwacja elektryczna	68 954,80			
konserwacje obce	322 811,81			
usługi porządkowe	578 272,52			
usługi deratyzacji i dezynfekcji	6 118,76			
usługi koszenia i pielęgnacja zieleni	38 901,65			
podatek od nieruchomości	93 701,67	42 124,65		
wieczyste użytkowanie	132 751,24			
podatki mienie	0,00	186 377,07		
koszty zarządu	1 177 354,36			
usługi i przeglądy kominiarskie	37 899,24			
usługi obce pozostałe	43 432,02			
odpis na fundusz remontowy	2 019 374,58	2 016 327,78		
razem	7 464 462,91	7 101 313,28	- 363 149,63	
dźwigi	105 973,30	80 428,55		
prac plastyczne	34 708,24	38 310,77		
koszty hydroforni	73 053,14			
koszty zarządu	1 239 320,37			

Jak widać z w/w tabeli nie można zastosować zasady współmierności kosztów do przychodów z dokumentacji ksiąg rachunkowych .

Brak spójności przy ustalaniu opłat i rejestracji poniesionych kosztów. Jeżeli jest ustalona opłata eksploatacyjna to w ewidencji kosztów powinno być odzwierciedlone stanowiska wynikające z zatwierdzonej kalkulacji i ewidencja księgowa dotyczy rzeczywistych poniesionych kosztów, które są składnikami stawki eksploatacyjnej.

SM PBW w nieruchomościach w których oprócz lokali mieszkalnych występują również lokale o innym przeznaczeniu (użytkowe, pracownie plastyczne), nie stosowano się do ustawowych zasad rozliczeń wynikających z art. 4 ust 4¹ pkt. 1 USM. Wobec powyższego dla każdej tego typu nieruchomości o zróżnicowanym przeznaczeniu lokali należy prowadzić jedną ewidencję kosztów i przychodów dla poszczególnych nieruchomości oraz prezentować w zestawieniach ekonomicznych wszystkie rodzaje lokali, które są częścią nieruchomości.

W ewidencji ksiąg rachunkowych ustalić wyraźne konta dotyczące nieruchomości, a ewidencji kosztów i przychodów powinna być zgodna z kalkulacją wynikającą z zatwierdzonej a stawki eksploatacyjnej, która ponoszą użytkownicy lokali.

Rozliczenie kosztów ogólnego zarządu.

Rozliczenie kosztów zarządu ogólnego następuje metodą przychodową na podstawie klucza podziału obciążania poszczególnych działalności. W oświadczeniu złożonym przez obecnego głównego księgowego stwierdzono że nie posiada on żadnego dokumentu poza wprowadzeniem do systemu informatycznego zasad, że poniesione koszty obciążają;
95 % koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi
5 % koszty działalności dotyczące lokali użytkowych czyli działalności gospodarczej.
Oświadczenie jest **załącznikiem nr 6** do protokołu.

Zasady rozliczania kosztów Zarządu (mienia) powinny być podejmowane uchwałą zarządu spółdzielni .

Prawidłowość i rzetelność kalkulacji opłat eksploatacyjnych.

SM PBW oprócz danych wynikających z planów gospodarczych nie sporządzała indywidualnych kalkulacji kosztów rodzajowych. Biorąc pod uwagę uprawnienie osób posiadających tytuły prawne do lokali wynikające z treści art. 6.4³ USM należałoby tak sporządzać wyliczenie planowanych kosztów we wszystkich pozycjach kalkulacyjnych aby algorytm logiczny i matematyczny był zrozumiały.

Plany działalności gospodarczej – podlegającej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

SM PBW nie sporządzała planów z pozostałej działalności gospodarczej – podlegającej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Koszty i przychody działalności dochodowej ewidencjonuje się w systemie księgowym, a wyniki nie były prezentowane przez Zarząd Radzie Nadzorczej. Przedstawiono je za 2013r przy omawianiu sprawozdania finansowego za 2013r.

Skorygowano też sprawozdanie finansowe za 2012r wydzielając działalność GZM i pozostałą działalność gospodarczą.

Planowanie i rozliczanie kosztów zakupu energii ciepłej.

SM PBW wszystkie budynki mają zasilanie energii ciepłej z miejskiej sieci ciepłowniczej MPEC S.A.

W tych budynkach obowiązuje jedna taryfa na energię ciepłą S1-WIP (węzły ciepłe znajdujące się w budynkach i są własnością MPWC S.A.)

SM PBW rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się w spółdzielni przez uprawnionego pracownika Spółdzielni - stanowisko inspektora ds. ekonomicznych i rozliczenia mediów.

Osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni dokonują wpłat zaliczkowo co miesiąc. Rozliczenie naliczonych zaliczek i rzeczywiście poniesionych kosztów z tyt. centralnego ogrzewania dokonywane są co roku za okres od 01 września danego roku do 31 sierpnia roku następnego.

Sposób planowania kosztów i przychodów z tyt. ogrzewania budynków nie pokrywa się z okresem (kalendarzowym), rokiem obrachunkowym w tytułu innych rodzajów kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z działalnością dochodową SM PBW.

Generuje to określone problemy z prawidłowością rozliczeń i konieczność zawieszania nierozliczonej części kosztów i przychodów na kontach księgowych dotyczących rozliczeń międzyokresowych kosztów.

W spółdzielni brak było takich księgowania.

Plan kosztów i przychodów ogrzewania budynków mieszkalnych ustala się do wysokości zaliczkowych opłat na podstawie kosztów przemnożonych o prognozowane wskaźniki wzrostu kosztów.

Sposób księgowania i rozliczania centralnego ogrzewania nie jest określony w polityce rachunkowości.

Należy uregulować w polityce rachunkowości zasady księgowania i rozliczania centralnego ogrzewania.

Stwierdzono że na dzień 31.12.2013r.koszty centralnego ogrzewania i przychody centralnego ogrzewania zostały zaksięgowane na wyniku danej nieruchomości . Kolejny etap rozliczenia następuje w którym nie ujmuje się różnicy wynikającej z okresu poprzedniego tj. od 01.09.2013r. do 31.12.2013r.które do czasu rozliczenia powinny być zaksięgowane na koncie RMK.W kolejnym etapie rozliczenia centralnego ogrzewania w/w wartość została rozliczona .

W roku 2014 należy zachować zasady wynikające z uor i regulaminu spółdzielni w zakresie rozliczenia centralnego ogrzewania.

Wykonanie kosztów i przychodów oraz wyniki za 2013 ujęto w poniższej tabeli.

adres	Poniesione koszty za sezon 2013/2014	zaliczki naliczenia za sezon 2013/2014	wynik	p-rzchn.[m ²]	wynik zł/m ²	stawka równoważąca na sezon 2014/2015	stawka równoważąca na sezon 2014/2015 ze wsp. wzrostu 1,1	stawka dotychczas obowiązująca
Bałycka 26	106009,91	119 532,60	13 522,69	3287,50	4,11	2,69	2,96	3,03
Bursztynowa 1	102388,94	112 775,40	10 386,46	3274,50	3,17	2,61	2,87	2,87
Narutowicza 22	157074,58	179 237,64	22 163,06	4581,80	4,84	2,86	3,14	3,26
Narutowicza 20	184138,55	217 221,60	33 083,05	5728,50	5,78	2,68	2,95	3,16
Siewna 23	213145,15	221 710,20	8 565,05	6138,00	1,40	2,89	3,18	3,01
Siewna 23 A	180750,35	210 286,80	29 536,45	5563,00	5,31	2,71	2,98	3,15
Siewna 23 B	105393,07	114 729,60	9 336,53	3263,00	2,86	2,69	2,96	2,93
Siewna 21	147934,61	164 170,80	16 236,19	4575,50	3,55	2,69	2,96	2,99
Siewna 21 A	188198,84	205 884,00	17 685,16	5700,00	3,10	2,75	3,03	3,01
Siewna 21B	175682,25	195 760,80	20 078,55	5130,00	3,91	2,85	3,14	3,18
Siewna 21D	114070,35	116 143,20	2 072,85	3420,00	0,61	2,78	3,06	2,83
Siewna 21 C	98766,70	108 756,00	9 989,30	2850,00	3,51	2,89	3,18	3,18
Grażyny 9	67909,41	68 811,36	901,95	2487,10	0,36	2,28	2,50	2,31
Turystyczna 5	72252,44	76 112,82	3 860,38	2487,20	1,55	2,42	2,66	2,56
Turystyczna 6	68858,01	79 232,58	10 374,57	2508,80	4,14	2,29	2,52	2,44
Mackiewicza 23	171206,88	187 112,40	15 905,52	5840,00	2,72	2,44	2,69	2,67
Mackiewicza 21	98282,43	112 216,80	13 934,37	3127,50	4,46	2,62	2,88	2,99
Mackiewicza 25	182588,67	200 417,54	17 828,87	5844,00	3,05	2,60	2,86	2,77
Mackiewicza 18	81157,70	89 103,33	7 945,63	2620,40	3,03	2,58	2,84	2,84
Mackiewicza 19	183340,51	210 190,92	26 850,41	6124,50	4,38	2,49	2,74	2,86

Mackiewicz 20	106516,33	122 043,54	15 527,21	3408,00	4,56	2,60	2,87	2,99
Imbramowska 5	67704,22	73 521,61	5 817,39	2486,20	2,34	2,27	2,50	2,47
Imbramowska 1	68288,61	70 674,94	2 386,33	2498,20	0,96	2,28	2,51	2,36
Imbramowska 3	66798,67	71 206,20	4 407,53	2510,20	1,76	2,22	2,44	2,37
Imbramowska 7	72496,39	75 110,19	2 613,80	2486,20	1,05	2,43	2,67	2,52
Pachońskiego 32 A	101789,15	111 334,80	9 545,65	3145,00	3,04	2,70	2,97	2,95
Pachońskiego 32 B	106274,05	110 558,88	4 284,83	3144,40	1,36	2,82	3,10	2,93
Pachońskiego 30	70025,12	69 385,83	-639,29	2500,70	0,26	2,33	2,57	2,33
Pachońskiego 32	64857,67	68 755,68	3 898,01	2513,01	1,55	2,15	2,37	2,28
Pachońskiego 34	64086,70	69 480,24	5 393,54	2517,40	2,14	2,12	2,33	2,30
suma	3 487 986,28	3 831 478,30	343 492,02	111 760,61				

W zakresie naliczonych opłat do rzeczywiście wykonanych kosztów dotyczących centralnego ogrzewania jest 8,4 % większe naliczenie niż rzeczywiste poniesione koszty.

Zaliczkową wysokość opłat na pokrycie kosztów energii cieplnej ustalano dla każdego okresu grzewczego. Zmiany wysokości tych zaliczkowych opłat (w zł /1 m² pow. lokalu) oraz koszty w okresach rozliczeniowych w (w zł /1 m² pow. lokalu) przedstawiono wykonanie w poniższej tabeli

Wg obowiązujących stawek w SM PBW:

L.p.	Adres Budynek	Stawka za 2010r.	Stawka za 2011r.	Koszt na 1 m ² 09.2010r. do 08.2011r.	Stawka za 2012r.	Koszt na 1 m ² 09.2011r. do 08.2012r.	Stawka za 2013r.	Koszt na 1 m ² 09.2012r. do 08.2013r.
1	Bałtycka 26	2,12 zł	3,03 zł	2,67 zł	3,03 zł	2,63 zł	3,03 zł	2,81 zł
2	Bursztynowa 1	2,02 zł	2,87 zł	2,67 zł	2,87 zł	2,61 zł	2,87 zł	2,75 zł
3	Grażyny 9	1,95 zł	2,31 zł	1,98 zł	2,31 zł	2,18 zł	2,31 zł	2,20 zł
4	Imbramowska 1	1,95 zł	2,36 zł	2,21 zł	2,36 zł	2,23 zł	2,36 zł	2,19 zł
5	Imbramowska 3	1,95 zł	2,37 zł	2,14 zł	2,37 zł	2,15 zł	2,37 zł	2,19 zł
6	Imbramowska	1,95 zł	2,47 zł	2,25 zł	2,47 zł	2,29 zł	2,47 zł	2,26 zł

	5							
7	Imbramowska 7	1,95 zł	2,52 zł	2,35 zł	2,52 zł	2,33 zł	2,52 zł	2,31 zł
8	Mackiewicza 18	2,02 zł	2,84 zł	2,43 zł	2,84 zł	2,47 zł	2,84 zł	2,52 zł
9	Mackiewicza 19	2,02 zł	2,86 zł	2,64 zł	2,86 zł	2,61 zł	2,86 zł	2,80 zł
10	Mackiewicza 20	2,02 zł	2,99 zł	2,58 zł	2,99 zł	2,56 zł	2,99 zł	2,61 zł
11	Mackiewicza 21	2,02 zł	2,99 zł	2,65 zł	2,99 zł	2,37 zł	2,99 zł	2,49 zł
12	Mackiewicza 23	2,02 zł	2,67 zł	2,42 zł	2,67 zł	2,40 zł	2,67 zł	2,53 zł
13	Mackiewicza 25	2,02 zł	2,77 zł	2,54 zł	2,77 zł	2,52 zł	2,77 zł	2,60 zł
14	Narutowicza 20	2,02 zł	3,16 zł	2,70 zł	3,16 zł	2,64 zł	3,16 zł	2,70 zł
15	Narutowicza 22	2,02 zł	3,26 zł	2,82 zł	3,26 zł	2,86 zł	3,26 zł	2,97 zł
16	Pachońskiego 30	1,90 zł	2,33 zł	2,14 zł	2,33 zł	2,05 zł	2,33 zł	2,25 zł
17	Pachońskiego 32	1,90 zł	2,28 zł	2,06 zł	2,28 zł	2,00 zł	2,28 zł	2,22 zł
18	Pachońskiego 32A	1,90 zł	2,95 zł	2,52 zł	2,95 zł	2,46 zł	2,95 zł	2,71 zł
19	Pachońskiego 32B	1,90 zł	2,93 zł	2,73 zł	2,93 zł	2,62 zł	2,93 zł	2,80 zł
20	Pachońskiego 34	1,90 zł	2,30 zł	2,03 zł	2,30 zł	2,04 zł	2,30 zł	2,18 zł
21	Siewna 21	2,02 zł	2,99 zł	2,66 zł	2,99 zł	2,69 zł	2,99 zł	2,76 zł
22	Siewna 21A	2,02 zł	3,01 zł	2,88 zł	3,01 zł	2,60 zł	3,01 zł	2,79 zł
23	Siewna 21B	2,02 zł	3,18 zł	2,83 zł	3,18 zł	2,76 zł	3,18 zł	2,90 zł
24	Siewna 21C	2,02 zł	3,18 zł	2,94 zł	3,18 zł	2,88 zł	3,18 zł	2,95 zł
25	Siewna 21D	1,95 zł	2,83 zł	2,78 zł	2,83 zł	2,69 zł	2,83 zł	2,80 zł
26	Siewna 23	2,02 zł	3,01 zł	2,77 zł	3,01 zł	2,71 zł	3,01 zł	2,89 zł
27	Siewna 23A	2,02 zł	3,15 zł	2,75 zł	3,15 zł	2,67 zł	3,15 zł	2,78 zł
28	Siewna 23B	2,02 zł	2,93 zł	2,58 zł	2,93 zł	2,50 zł	2,93 zł	2,69 zł
29	Turystyczna 5	1,95 zł	2,56 zł	2,28 zł	2,56 zł	2,35 zł	2,56 zł	2,61 zł
30	Turystyczna 6	1,95 zł	2,44 zł	2,12 zł	2,44 zł	2,20 zł	2,44 zł	2,26 zł

Z przedstawionej tabeli wynika ze stawki opłat za centralne ogrzewanie nie były zmieniane przez okres 3 ostatnich lat.

Przeanalizowano rok 2013 i stwierdzono ,ze wykonanie na bazie poniesionych kosztów było niższe średnio od 1 do 20%
 co przedstawia tabela niżej ;

L.p.	Adres Budynek	Stawka za 2013r.	Koszt na 1 m ² 09.2012r. do 08.2013r.	% rzeczywistych kosztów do planowanych w roku 2013
1	Bałtycka 26	3,03 zł	2,81 zł	107,83
2	Bursztynowa 1	2,87 zł	2,75 zł	104,36
3	Grażyny 9	2,31 zł	2,20 zł	105,00
4	Imbramowska 1	2,36 zł	2,19 zł	107,76
5	Imbramowska 3	2,37 zł	2,19 zł	108,22
6	Imbramowska 5	2,47 zł	2,26 zł	109,29
7	Imbramowska 7	2,52 zł	2,31 zł	109,09
8	Mackiewicza 18	2,84 zł	2,52 zł	112,70
9	Mackiewicza 19	2,86 zł	2,80 zł	102,14
10	Mackiewicza 20	2,99 zł	2,61 zł	114,56
11	Mackiewicza 21	2,99 zł	2,49 zł	120,08
12	Mackiewicza 23	2,67 zł	2,53 zł	105,53
13	Mackiewicza 25	2,77 zł	2,60 zł	106,54
14	Narutowicza 20	3,16 zł	2,70 zł	117,04
15	Narutowicza 22	3,26 zł	2,97 zł	109,76
16	Pachońskiego 30	2,33 zł	2,25 zł	103,56
17	Pachońskiego 32	2,28 zł	2,22 zł	102,70
18	Pachońskiego 32A	2,95 zł	2,71 zł	108,86
19	Pachońskiego 32B	2,93 zł	2,80 zł	104,64
20	Pachońskiego 34	2,30 zł	2,18 zł	105,50
21	Siewna 21	2,99 zł	2,76 zł	108,33
22	Siewna 21A	3,01 zł	2,79 zł	107,89
23	Siewna 21B	3,18 zł	2,90 zł	109,66
24	Siewna 21C	3,18 zł	2,95 zł	107,80
25	Siewna 21D	2,83 zł	2,80 zł	101,07
26	Siewna 23	3,01 zł	2,89 zł	104,15
27	Siewna 23A	3,15 zł	2,78 zł	113,31
28	Siewna 23B	2,93 zł	2,69 zł	108,92
29	Turystyczna 5	2,56 zł	2,61 zł	98,08
30	Turystyczna 6	2,44 zł	2,26 zł	107,96

Biorąc pod uwagę problematykę rozliczeń kosztów w okresach od 1 września roku bieżącego do 30 sierpnia roku następnego w połączeniu z ustalaniem wysokości opłat w okresach od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku, proponuje się zmienić okres rozliczeniowy kosztów ogrzewania na okres od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku, co będzie zbieżne ze wszystkimi innymi działami rozliczeń oraz zbieżne ze sprawozdaniem finansowym SM PBW (bilans, rachunek zysków i strat) oraz sprawozdaniem z działalności SM PBW. Ta zmiana nie będzie miała wpływu na zaliczkowe rozliczenie kosztów w okresach od 1 września roku bieżącego do 30 sierpnia roku następnego.

W 2014r została podjęta uchwała RN nr 89-RN-IX/2014 z dnia 2.12.2014r o rozliczenia centralnego ogrzewania w okresie kalendarzowym.

W Spółdzielni nie wykonywano analiz kosztów centralnego ogrzewania w stosunku do opłat naliczanych dla osób zużywających centralne ogrzewanie przez okres objęty lustracją.

Planowanie i rozliczanie kosztów zakupu wody i rozliczenia wody z użytkownikami lokali.

SM PBW wszystkie budynki posiadają licznik na wodę 58 szt. z adresem budynku i numerem licznika na podstawie których MPWiK wystawia miesięczne faktury zużycia wody.

W spółdzielni obowiązuje regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów zużycia zimnej wody oraz odprowadzania ścieków zatwierdzony uchwałą nr 128/RN VIII/2011 Rady Nadzorczej z dnia 27.12.2011r.

Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę obiegową a nr 338/2013 z dnia 15.07.2013r na podstawie § 9 (poprawnie powinno się powołać § 10) i dokonuje zmiany zapisu § 8 ust 2 w zakresie danych do wyliczenia i nie zatwierdza dodatku zimnej wody dla budynku ul. Siewna 21A **załącznik do protokołu nr 7** (uchwała zarządu nr 338/2013).

Zmiany zapisów dotyczących regulaminu jest w kompetencji Rady Nadzorczej która powinna dokonywać stosowną uchwałą.

W zakresie ustalania zasad rozliczania wody są one w kompetencji Rady Nadzorczej i wynikają z zatwierdzonego regulaminu, a nie decyzji podejmowanych przez Zarząd.

Zgodnie z w/w regulaminem w § 7 zużycie wody przypadające na poszczególne lokale wylicza się w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w tych lokalach, lokale które nie posiadają takich urządzeń według zasadach określonych w § 10 ust 2 regulaminu.

Zaliczkowe rozliczenia z tyt. wody dokonywane są dwa razy ;
na dzień 30.06 i 31.12. każdego roku.

Zestawienie poniżej przedstawia koszty poniesione zarejestrowane w księgach Spółdzielni wynikające z faktur z MPWiK oraz naliczenia dla użytkowników wody;

1. Ogółem spółdzielnia za okres objęty lustracją przedstawia ;

rok	koszty wody wg ewidencji z faktur	naliczone przychody za zużycie wody	różnica
1	2	3	4 (3-2)
2011	1 683 040,18	1 677 567,79	-5 472,39
2012	1 844 837,61	1 871 783,90	26 946,29
2013	1 937 190,00	1 886 090,03	-51 099,97

2. Zestawienie zużycia wody tylko dla lokali mieszkalnych ;

rok	koszty wody wg ewidencji z faktur	naliczone przychody za zużycie wody	różnica
1	2	3	4 (3-2)
2011	1 672 744,48	1 666 486,51	-6 257,97
2012	1 850 572,86	1 829 294,34	-21 278,52
2013	1 932 913,05	1 871 783,90	-61 129,15

Jak wynika z w/w tabel brak jest rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi opłatami za wodę.

3. Wybrano losowo budynki które przedstawiono w tabeli niżej ;

budynek	koszty wg ewidencji z faktur	przychody wg ewidencji przychodów	różnica rozliczona w wynik spółdzielni
1	2	3	4 (3-2)
Imbramowska 1			
koszty	37 723,62		
przychody l.m.		40 660,20	
przychody pracownie		759,24	
razem Imbramowska 1	37 723,62	41 419,44	3 695,82
Imbramowska 5			
koszty	49 790,66		
przychody l.m.		47 805,21	
przychody l.m. najem		695,31	

przychody l.m. prac plastyczne najem		973,78	
razem Imbramowska 5	49 790,66	49 474,30	-316,36
Pachońskiego 32B			
koszty	65 004,32		
przychody l.m.		58 835,17	
razem Pachońskiego 32 B	65 004,32	58 835,17	-6 169,15
Pachońskiego 34			
koszty	43 014,50		
przychody		41 238,89	
razem Pachońskiego 34	43 014,50	41 238,89	-1 775,61
Siewna 23A			
koszty	100 192,29		
przychody		94 443,42	
razem ul Siewna 23A	100 192,29	94 443,42	-5 748,87

W trakcie lustracji uzgodniono w/w budynki w których uzgodniono różnice wynikające z ponoszenia kosztów które powinny być uwidocznione w rozliczeniu z odbiorcami wody.

koszty z faktur MPWiK				z rozliczeń wody	SUMA	Różnica
Imbramowska 1	I półrocze	20 307,54 zł	37 723,62 zł	20 270,84 zł	37 635,34 zł	88,28 zł
	II półrocze	17 416,08 zł		17 364,50 zł		
Imbramowska 5	I półrocze	24 591,75 zł	49 790,66 zł	24 497,18 zł	49 664,27 zł	126,39 zł
	II półrocze	25 198,91 zł		25 167,09 zł		
Pachońskiego 32B	I półrocze	31 995,97 zł	65 004,31 zł	31 655,82 zł	64 597,17 zł	407,14 zł
	II półrocze	33 008,34 zł		32 941,35 zł		
Pachońskiego 34	I półrocze	20 668,69 zł	43 014,50 zł	20 660,36 zł	42 974,06 zł	40,44 zł
	II półrocze	22 345,80 zł		22 313,70 zł		
Siewna 23 A	I półrocze	49 966,55 zł	100 192,33 zł	49 772,98 zł	100 164,44 zł	27,89 zł
	II półrocze	50 225,79 zł		50 391,46 zł		

Jak wynika z w/w tabel w spółdzielni brak było uzgodnienia rzeczywistych kosztów wynikających z otrzymanych faktur z MPWiK z rzeczywistymi kosztami wynikającymi z liczników cząstkowych zainstalowanych w poszczególnych lokalach .

Brak było należytego nadzoru przez pracownika spółdzielni nad rozliczaniem wody , nie były dokonywane kontrole wodomierzy członków, brak systematyczności w wprowadzaniu do systemu odczytów za wodę.

Podczas rozliczania wody wystąpiły nadmierne zwroty oraz żądanie przez Spółdzielnię dopłat za okres od 2010 do 2013r., od członków. Kwoty wynikają z nieprawidłowości które wystąpiły po stronie Spółdzielni czyli nierzetelnego rozliczania wody przez pracownika, który miał to w zakresie czynności.

W wyżej wymienionej tabeli występują nie zgodności które zostały zaliczone w koszty nieruchomości i nie uwzględniono zapisów wynikających z regulaminu rozliczania wody.

Również przychody naliczone w księgach rachunkowych nie były uzgadniane z kosztami poniesionymi.

W polityce rachunkowości nie stwierdzono żadnych zapisów w jaki sposób należy uzgadniać dokumentację z odczytów liczników z zarejestrowaną dokumentacją księgową.

Wykonywane rozliczenia w spółdzielni nie pozwalały wykryć nieprawidłowości takich jak nie zgłoszenie stanu licznika zużycia wody lub zgłoszony stan licznika który nie został ujęty w rozliczeniu wody.

Lustrator sprawdzając zakres czynności osoby na stanowisku inspektora ds. ekonomicznych i rozliczenia mediów w zakresie obowiązków w punkcie 9;

- zapisano " prowadzenie analizy zużycia wody w zasobach SM PBW"

oraz w punkcie 13 „wprowadzenie zużycia wody do oprogramowania oraz półroczne rozliczanie wody w mieszkaniach opomiarowanych i nie opomiarowanych „.

W w/w tabelach i przykładach dotyczących budynków brak jest wykonania przez pracownika podstawowych czynności wynikających z zakresu czynności.

Również nie wystąpiła kontrola sprawowana przez Radę Nadzorczą za lata 2011 i 2012 rok. W 2013 Rada Nadzorcza rozpoczęła wykonywanie analiz w zakresie zużycia wody.

Proponuje się uregulować zasady rozliczania wody i sporządzanie analiz w tym zakresie.

Przed rozliczeniem wody z liczników częściowych należy uzgodnić i poprawnie rozliczyć wodę z rzeczywistymi naliczeniami i ponoszonymi kosztami zarejestrowanymi w ewidencji księgowej.

Biorąc pod uwagę problematykę rozliczeń kosztów każdego roku w połączeniu z ustalaniem wysokości opłat proponuje się wprowadzić zapisy wynikające z obowiązującego regulaminu do polityki rachunkowości.

IX. Gospodarka remontowa i konserwacyjna.

Ustalanie potrzeb remontowych planu remontów i ewidencja remontów.

W okresie objętym lustracją w SM PBW obowiązywały następujące uregulowania dotyczące funduszy remontowych:

1. w § 125 pkt 2 ust 1 Statutu określono rodzaje funduszy remontowych i zasady ich tworzenia,
2. w od § 18 do § 26 Regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowym w SPPBW ustalono zasady rozliczania kosztów remontów.
3. w regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w SMPBW (uchwała nr 25/RN-VI/2004 z dnia 23.11.2004 i uchwała RN nr 1/2013 z dnia 28.02.2013r,
4. Regulamin przetargów na roboty budowlane, usługi i dostawy uchwała RN Nr 156/RN-VII/2010 z dnia 20.04.2010r i uchwała nr 244/RN-VII/2013 z dnia 14.05.2013r regulamin udzielania zamówień na dostawy , usługi i roboty budowlane w celu wykonywania remontów i eksplantacji zasobów SMPBW.

W Spółdzielni w okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza zatwierdzała plany remontów na poszczególne lata objęte lustracją, uchwały dotyczyły funduszu remontowego ogólnego i funduszu remontowego nieruchomości.

Rok 2011

Plany remontów wynikały z zestawienia załączonego pod uchwałą Rady Nadzorczej oraz w 2011 roku pod uchwałą jest załączona notatka służbowa z posiedzenia komisji technicznej Rady Nadzorczej

Uchwała nr 65 /RN-VIII/2011 w § 1 wpisano że przyjmuje się plan remontów na 2011 pod pewnymi warunkami wynikającymi z notatki służbowej brak określenia jaka jest wartość zatwierdzonego planu remontów wartość wymieniona w druku planu wynosiła 877.00,00,00 zł.

W § 2 wpisano dla budynków posiadających ujemny bilans na funduszu remontowym prace będą mogły się odbywać po zaciągnięciu pożyczki z funduszu Spółdzielni.

W spółdzielni nie funkcjonuje fundusz pożyczek, ani spółdzielnia jako osoba prawna w statucie nie ma wpisanej pozostałej działalności finansowej.

Uchwała Rady Nadzorczej jest nieprecyzyjna i nie zgodna z obowiązującym prawem w 2011r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 114/RN-VIII/2011r z dnia 02.08.2011r i zatwierdza korektę planu na kwotę 1.152.966,41 zł z krótkim uzasadnieniem.

Rada Nadzorcza zatwierdza uchwałę nr 115/RN-VIII/2011 z dnia 02.08.2011r którą dokonuje korekty planu remontów z funduszu remontowego ogólnego na kwotę 157.075,00 zł .

Rada Nadzorcza w dniu 24.04.2012r uchwała nr 162/RN/-VIII/2012r., zatwierdza wykonanie planu w kwocie 932.604,84 zł z krótkim opisem.

Rada Nadzorcza w dniu 24.04.2012r nr 163/RN-VIII/2012 zatwierdza wykonanie planu w kwocie 932.604,84 zł z krótkim opisem.

W zakresie zatwierdzenia funduszu remontowego należy stosować precyzyjne opisy i prawo obowiązujące w danym roku w zakresie funkcjonowania funduszu remontowego.

Rok 2012

Rada Nadzorcza uchwaliła w dniu 10.04.2012r uchwałę nr 155/RN-VIII/2012 fundusz remontowy ogólny wartość planu 178.000,00 zł

Rada Nadzorcza uchwaliła w dniu 10.04.2012r uchwałę nr 156/RN-VIII/2012 fundusz remontowy nieruchomości wyodrębniony wartość planu na 2.695.081,00 zł, z krótkim uzasadnieniem.

Rada Nadzorcza uchwaliła w dniu 24.07.2012r uchwałę nr 184/RN-VIII/2012 korektę funduszu remontowego nieruchomości wartość planu na 2.601.211,54 zł .

W § 3 zapisano o udzieleniu pożyczki z funduszu remontowego ogólnego powołując się na zapisu statutu, nie ma takiej możliwości udzielania pożyczki Rada Nadzorcza, a zapis w statucie dotyczy pożyczek zaciągniętych od firm zewnętrznych. Powoływanie się na zapisy statutu i regulaminu są nieprawidłowe.

Rada Nadzorcza uchwaliła w dniu 23.10.2012r uchwałę nr 203/RN-VIII/2012 korektę funduszu remontowego ogólnego wartość planu 162.845,57 zł .

Rok 2013

Rada Nadzorcza uchwaliła w dniu 26.02.2013r uchwała nr 226/RN-VIII/2013 fundusz remontowy mienia – ogólny brak podania wartości natomiast w załączniku tabelarycznym figuruje wartość 139.000,00 zł

Rada Nadzorcza uchwaliła w dniu 12.03.2013r uchwała nr 227/RN-VIII/2013 fundusz remontowy nieruchomości na 2013r na kwotę 3.105.880,,30 zł , wraz z tabelą wykonania zakresu robót i krótkim uzasadnieniem.

Rada Nadzorcza uchwaliła w dniu 25.06.2013r uchwała nr 248/RN-VIII/2013 korekta funduszu remontowego mienia- ogólny wartość po korekcie planu wynosi 143.000,00 zł,

Rada Nadzorcza uchwaliła w dniu 30.07.2013r. uchwała nr 8/RN-IX/2013 korektę funduszu remontowego dotyczącego nieruchomości który po korekcie wynosi 3.132.486,00 zł.
z krótkim opisem.

Rada Nadzorcza uchwaliła w dniu 03.09.2013r. uchwała nr 13/RN-IX/2013 korektę funduszu remontowego dotyczącego nieruchomości który po korekcie wynosi 3.164.595,00 zł.
z krótkim opisem.

Rada Nadzorcza uchwaliła w dniu 22.10.2013r. uchwała nr 16/RN-IX/2013 korektę funduszu remontowego dotyczącego nieruchomości który po korekcie wynosi 3.177.336,60 zł.
z krótkim opisem.

Plany tworzone są na podstawie przeglądów okresowych zasobów wynikających z przepisów Prawa Budowlanego, bieżącej wiedzy służb technicznych o potrzebach remontowych w SM PBW oraz z kontynuowania pewnych zakresów remontowych wcześniej rozpoczętych.

Projekty rzeczowo – finansowe planu remontów sporządza się oddzielnie na poszczególne nieruchomości. Projekty planów remontów zawierają wszystkie potrzeby remontowe w poszczególnych nieruchomościach, a następnie następuje proces eliminacji robót mniej pilnych

i w ten sposób powstaje właściwy projekt rzeczowo – finansowy planu remontów dostosowany do planowanej wysokości odpisu na remonty.

Każdorazowo przyjęcie robót remontowych do wykonania w nieruchomościach było uzgadniane z mieszkańcami danej nieruchomości, gdzie nie zawsze wybrany zakres robót spełniał wymogi wynikające z przeglądów budynku.

W procesie tworzenia planu remontów bierze udział Rada Nadzorcza i jej komisje.

Poniżej przedstawiono gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych gdzie potrzeby remontowe wyniosły ;

	2011	2012	2013
potrzeby remontowe z przeglądów nieruchomości	1 089 665,91	2 751 211,54	3 177 336,60
stan funduszu remontowego na 01.01.	106 818,96	1 216 278,07	1 370 556,78
naliczenia za rok	2 042 671,68	2 019 853,41	2 023 754,70
stan funduszy na 31.12.	1 216 278,07	1 370 556,78	931 649,10

Z wyżej wymienionej tabeli wynika ze potrzeby remontowe są co rocznie zaspokajane z bieżących odpisów dokonywanych w koszty poszczególnych nieruchomości.

SM PBW– zgodnie z przepisami Statutu tworzy § 125 pkt 2 ust 1 ogólny fundusz remontowy spółdzielni jako całość,

w pkt. 2 ust 2 zapisano ; fundusz remontowy wyodrębniony dla poszczególnych nieruchomości, oraz regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w SMPBW nazwa dotyczy obowiązującego regulaminu z 26 lutego 2013r ,służący do finansowania mienia SMPBW oraz fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzony z odpisów na ten fundusz i innych źródeł określonych w Statucie.

Na podstawie danych uzyskanych z ewidencji księgowej zestawiono za okres objęty lustracją dane dotyczące kosztów remontów, wysokości wpływów z odpisów oraz wyniki na koniec każdego roku na poszczególne nieruchomości.

Dane dla poszczególnych lat objętych lustracją ujęto w poniższej tabeli w zakresie funduszu remontowego ogólnego.

rok	BO	zwiększenia	zmniejszenia	BZ
2011	355 040,22	1 787,93	82 912,64	273 915,51
2012	273 915,51	70 830,32	188 345,00	156 400,83
2013	156 400,83	17 751,67	101 873,14	72 279,36

Saldo funduszu remontowego ogólnego ulega zmniejszeniu co roku.

W ewidencji księgowej było niepoprawnie prowadzona dokumentacja w latach 2011 i 2012 która była prowadzona w obrotach narastająco przez kolejne lata, prawidłowość naliczeń i poniesionych kosztów uzyskuje się poprzez dokonywanie odejmowania obrotów konta z lat ubiegłych.

Dane dla poszczególnych lat objętych lustracją ujęto w poniższych trzech tabelach dotyczących funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości:

za 2011rok;

L.p.	Budynki	B.O. 01.01.2011	Zwiększenia za 2011 r	Staw ka zł./m 2	poży tki	Remonty za 2011 r	Wynik na 31.12.2011	Nalicz.za 1 m-c
1.	Imbram.1	-74 239,79	45 468,11	1,56		9 636,88	-38 408,56	3 821,95
2.	Imbram.3	-61 765,96	45 599,52	1,56		92,54	-16 258,98	3 799,96
3.	Imbram.5	-76 561,38	45 004,20	1,56			-31 557,18	3 750,35
4.	Imbram.7	-34 440,41	45 004,20	1,56		7 873,58	2 690,21	3 750,35
5.	Grażyny 9	-48 318,11	44 343,36	1,56			-3 974,75	3 695,28
6.	Siewna 21	21 907,18	81 811,80	1,49		1 650,00	102 068,98	6 817,65
7.	Siewna 21a	90 393,51	101 738,69	1,49		4 702,44	187 429,76	8 493,00
8.	Siewna 21 b	82 208,32	91 675,23	1,49		54 835,74	119 047,81	7 643,70
9.	Siewna 21 c	65 718,35	50 880,52	1,49		4 126,47	112 472,40	4 246,50
10.	Siewna 21 d	96 975,81	64 022,40	1,56		29 994,84	131 003,37	5 335,20
11.	Siewna 23	-17 397,37	109 753,20	1,49		4 631,83	87 724,00	9 146,10

12.	Siewna 23 a	36 301,14	99 471,60	1,49		8 930,88	126 841,86	8 289,30
13.	Siewna 23 b	39 608,82	58 323,74	1,49		6 485,23	91 447,33	4 862,10
14.	Mackiewicza 18	-6 963,87	45 689,40	1,49			38 725,53	3 807,45
15.	Mackiewicza 19	21 563,03	109 510,20	1,49		31 717,02	99 356,21	9 125,85
16.	Mackiewicza 20	2 730,91	59 776,08	1,49		4 903,01	57 603,98	4 981,34
17.	Mackiewicza 21	72 993,80	55 921,80	1,49		117 533,08	11 382,52	4 660,15
18.	Mackiewicza 23	16 398,67	105 357,84	1,49		65 200,08	56 556,43	8 779,82
19.	Mackiewicza 25	106 836,67	127 798,32	1,49		269 901,27	-35 266,28	8 696,42
20.	Pachońsk.30	-65 845,21	49 085,72	1,61		8 422,25	-25 181,74	4 031,99
21.	Pachońsk.32	6 021,78	48 503,76	1,61		11 609,31	42 916,23	4 041,98
22.	Pachońsk.32 a	-57 814,50	60 762,00	1,61			2 947,50	5 063,50
23.	Pachońsk.32 b	-45 923,78	60 750,36	1,61		1 678,49	13 148,09	5 062,53
24.	Pachońsk.34	22 242,79	48 636,96	1,61		80 696,70	-9 816,95	4 053,08
25.	Bursztyn.1	-67 925,33	58 550,40	1,49			-9 374,93	4 879,20
26.	Narut.20	9 514,43	102 429,00	1,49		75 709,97	36 233,46	8 535,75
27.	Narut.22	14 605,15	81 925,32	1,49		63 239,19	33 291,28	6 827,11
28.	Bałtycka 26	32 122,28	54 837,60	1,39		42 705,41	44 254,47	4 569,80
29.	Turyst.5	-52 943,57	44 345,28	1,56		342,42	-8 940,71	3 695,44
30.	Turyst.6	-22 086,35	45 427,32	1,56		26 593,94	-3 252,97	3 785,61
31.	Grażyny 3 biuro	901,95	267,75				1 169,70	
	Razem:	106 818,96	2 042 671,68			933 212,57	1 216 278,07	168 248,46

Z powyższych danych wynika, że w 10(dziesięciu) nieruchomościach występują wyniki ujemne na koniec 2011r. W pozostałych nieruchomościach dochodzi do kumulacji środków na kolejne lata.

za 2012 rok

L.p.	Budynki	B.O. 01.01.2012r	Naliczenia 2012r	Odszkod. UNIQA	Pożytki / złom	Zwiększenia ogółem za 2012r	Remonty wykonane w 2012r	Wynik na 31.12.12r.	Sta wk a zł./ m2
1.	Imbram.1	-38 408,56	45 863,40		69 990,33	115 853,73	36 117,01	41 328,16	1,5 6
2.	Imbram.3	-16 258,98	45 599,52			45 599,52	8 265,48	21 075,06	1,5 6
3.	Imbram.5	-31 557,18	45 004,20			45 004,20	13 779,70	-332,68	1,5 6
4.	Imbram.7	2 690,21	45 577,00	2 672,11		48 249,11	9 292,64	41 646,68	1,5

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie
 Protokół lustracji ustawowej pełnej SM Prądnik Biały wschód
 za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2013r.

									6
5.	Grażyny 9	-3 974,75	44 343,36			44 343,36	38 192,83	2 175,78	1,5 6
6.	Siewna 21	102 068,98	81 811,80			81 811,80	154 199,01	29 681,77	1,4 9
7.	Siewna 21a	187 429,76	102 085,86		976,62	103 062,48	157 704,36	132 787,88	1,4 9
8.	Siewna 21 b	119 047,81	91 773,57		878,96	92 652,53	109 402,90	102 297,44	1,4 9
9.	Siewna 21 c	112 472,40	51 035,48		488,37	51 523,85	59 107,41	104 888,84	1,4 9
10.	Siewna 21 d	131 003,37	64 022,40		585,97	64 608,37	76 652,41	118 959,33	1,5 6
11.	Siewna 23	87 724,00	109 753,20		976,62	110 729,82	120 025,69	78 428,13	1,4 9
12.	Siewna 23 a	126 841,86	99 471,60		878,96	100 350,56	110 376,08	116 816,34	1,4 9
13.	Siewna 23 b	91 447,33	58 345,20			58 345,20	110 609,68	39 182,85	1,4 9
14.	Mackiewicz a 18	38 725,53	45 689,40			45 689,40	81 477,24	2 937,69	1,4 9
15.	Mackiewicz a 19	99 356,21	109 510,20			109 510,20	175 111,21	33 755,20	1,4 9
16.	Mackiewicz a 20	57 603,98	59 776,08			59 776,08	9 720,00	107 660,06	1,4 9
17.	Mackiewicz a 21	11 382,52	55 921,80		488,30	56 410,10	49 532,72	18 259,90	1,4 9
18.	Mackiewicz a 23	56 556,43	105 357,84			105 357,84	47 499,75	114 414,52	1,4 9
19.	Mackiewicz a 25	-35 266,28	104 437,40			104 437,40	30 868,02	38 303,10	1,4 9
20.	Pachońsk.3 0	-25 181,74	48 383,88			48 383,88	46 646,25	-23 444,11	1,6 1
21.	Pachońsk.3 2	42 916,23	48 503,76			48 503,76	83 610,00	7 809,99	1,6 1
22.	Pachońsk.3 2 a	2 947,50	60 762,00			60 762,00	0,00	63 709,50	1,6 1
23.	Pachońsk.3 2 b	13 148,09	60 750,36			60 750,36	0,00	73 898,45	1,6 1
24.	Pachońsk.3 4	-9 816,95	48 636,96			48 636,96	17 117,21	21 702,80	1,6 1
25.	Bursztyn.1	-9 374,93	58 550,40			58 550,40	54 038,94	-4 863,47	1,4 9
26.	Narut.20	36 233,46	102 351,22		781,30	103 132,52	135 147,41	4 218,57	1,4 9
27.	Narut.22	33 291,28	81 925,32		781,30	82 706,62	112 482,26	3 515,64	1,4 9
28.	Bałtycka 26	44 254,47	54 837,60			54 837,60	66 179,45	32 912,62	1,3 9
29.	Turyst.5	-8 940,71	44 345,28			44 345,28	15 422,01	19 982,56	1,5 6
30.	Turyst.6	-3 252,97	45 427,32			45 427,32	15 326,17	26 848,18	1,5

									6
	Razem:	1 215 108,37	2 019 853,41	2 672,11	76 826,73	2 099 352,25	1 943 903,84	1 370 556,78	

Z powyższych danych wynika, że tylko trzy nieruchomości mają na koniec 2012r. wyniki ujemne na funduszu remontowym. W pozostałych nieruchomościach dochodzi do kumulacji środków.

Za 2013r

L.p.	Budynki	B.O.	Naliczenia	F.termo / 857/	Pożytki	R-m zwiększ.	Remonty	Wynik na 31.12.13	Stawka zł./m2
1.	Imbram.1	41 328,16	45 863,40	1 371,93	22 861,78	70 097,11	77 078,97	34 346,30	1,56
2.	Imbram.3	21 075,06	45 599,52	1 364,03		46 963,55	49 525,83	18 512,78	1,56
3.	Imbram.5	-332,68	45 004,20	1 346,22	82,34	46 432,76	43 885,56	2 214,52	1,56
4.	Imbram.7	41 646,68	45 963,40	1 371,93	1 782,00	49 117,33	67 605,67	23 158,34	1,56
5.	Grażyny 9	2 175,78	44 343,36	1 326,46	21 870,00	67 539,82	74 197,78	-4 482,18	1,56
6.	Siewna 21	29 681,77	81 811,80	2 562,14		84 373,94	5 185,16	108 870,55	1,49
7.	Siewna 21a	132 787,88	101 916,00	3 191,83		105 107,83	160 189,37	77 706,34	1,49
8.	Siewna 21b	102 297,44	95 954,52	2 872,64		98 827,16	148 675,24	52 449,36	1,49
9.	Siewna 21c	104 888,84	50 958,00	1 595,91		52 553,91	131 528,76	25 913,99	1,49
10.	Siewna 21d	118 959,33	64 022,40	1 915,10		65 937,50	142 743,78	42 153,05	1,56
11.	Siewna 23	78 428,13	109 753,20	3 437,09		113 190,29	160 773,98	30 844,44	1,49
12.	Siewna 23a	116 816,34	99 471,60	3 115,11		102 586,71	142 849,61	76 553,44	1,49
13.	Siewna 23b	39 182,85	58 395,20	1 827,18		60 222,38	61 897,88	37 507,35	1,49
14.	Mackiewicza 18	2 937,69	45 689,40	1 430,83		47 120,23	7 066,56	42 991,36	1,49
15.	Mackiewicza 19	33 755,20	109 391,28	3 418,36		112 809,64	141 360,26	5 204,58	1,49
16.	Mackiewicza 20	107 660,06	59 776,08	1 871,98		61 648,06	160 053,84	9 254,28	1,49
17.	Mackiewicza 21	18 259,90	55 921,80	1 751,30		57 673,10	15 883,26	60 049,74	1,49
18.	Mackiewicza 23	114 414,52	105 357,84	3 270,22		108 628,06	195 359,58	27 683,00	1,49
19.	Mackiewicza 25	38 303,10	104 494,80	3 272,46		107 767,26	32 329,36	113 741,00	1,49
20.	Pachońsk. 30	-23 444,11	47 866,58	1 402,33		49 268,91	16 909,46	8 915,34	1,61
21.	Pachońsk. 32	7 809,99	48 536,08	1 407,21		49 943,29	6 558,18	51 195,10	1,61
22.	Pachońsk. 32 a	63 709,50	60 762,00	1 761,10		62 523,10	137 262,41	-11 029,81	1,61
23.	Pachońsk. 32 b	73 898,45	60 750,36	1 760,77		62 511,13	119 647,46	16 762,12	1,61

24.	Pachońsk. 34	21 702,80	48 636,96	1 409,67		50 046,63	57 017,31	14 732,12	1,61
25.	Bursztyn. 1	-4 863,47	58 550,40	1 833,62		60 384,02	56 055,18	-534,63	1,49
26.	Narut.20	4 218,57	102 429,00	3 207,78		105 636,78	105 942,56	3 912,79	1,49
27.	Narut.22	3 515,64	81 925,32	2 565,67		84 490,99	63 333,07	24 673,56	1,49
28.	Bałtycka 26	32 912,62	54 837,60	1 840,90		56 678,50	67 084,92	22 506,20	1,39
29.	Turyst.5	19 982,56	44 345,28	1 326,51		45 671,79	63 983,05	1 671,30	1,56
30.	Turyst.6	26 848,18	45 427,32	1 358,88		46 786,20	59 461,61	14 172,77	1,56
	Razem:	1 370 556,78	2 023 754,70	62 187,16	46 596,12	2 132 537,98	2 571 445,66	931 649,10	

Z powyższych danych wynika, że tylko trzy nieruchomości mają na koniec 2013r. wyniki ujemne na funduszu remontowym nieruchomości.

W pozostałych nieruchomościach dochodzi do kumulacji środków na kolejne lata.

W roku 2013 rozliczono saldo funduszu termomodernizacyjnego rozliczając go na dobro funduszu remontowego.

Lustracja przeanalizowała różnicę wysokości odpisów na fundusz remontowy nieruchomości wynikającą z posiadania członkostwa w SM PBW.

Wysokość odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości nie uwzględnia podziału na tytuły własności, wszyscy regulują jednakową kwotę.

Analizując podstawę ustalenia powyższego zróżnicowania przeanalizowano materiały źródłowe i stwierdzono co następuje:

➤ SM PBW nie prowadzi podziału sum powierzchni lokali należących do członków SM PBW i osób nie posiadających członkostwa. Brak tego podziału nie pozwala na dokonywanie różnych naliczeń w zależności od posiadania członkostwa.

➤ SM PBW za rok 2012 i 2013 w sposób nie poprawny decyzję podejmowała Rada Nadzorcza o naliczeniu na dobro funduszu remontowego uzyskanych pożytków w nieruchomości.

Pożytki zgodnie z art. 5 ust 1 u.s.m. „Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólne”.

W obowiązującym regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w § 5 pkt 1 ust 5 wpisano „pożytków z nieruchomości za zgodą wszystkich jej współwłaścicieli” Działanie Rady Nadzorczej w zakresie pożytków przeznaczanych na dobro funduszu remontowego jest niezgodne z obowiązującym prawem.

Rada Nadzorcza planuje jako źródło zasilenia funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości pożytki uzyskiwane w nieruchomościach, które stanowią część składową działalności poszczególnych nieruchomości i są dla wszystkich osób które zamieszkują daną nieruchomość posiadając tytuł do lokalu.

Do ustalania zasad odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości uwag się nie wnosi. Natomiast zmniejszenie wysokości odpisów na funduszach remontowych

poszczególnych nieruchomości może stanowić zagrożenie dla kontynuacji procesu remontowego w tych nieruchomościach.

Przy analizie w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi stwierdzono, że w ewidencji były prowadzone trzy fundusze;

- remontowy ogólny,
- remontowy nieruchomości,
- termomodernizacyjny.

Statucie § 125 ust 2 zapisano że spółdzielnia tworzy;

pkt 1 – fundusz remontowy spółdzielni jako całości,

pkt 2 – fundusz remontowy wyodrębniony (poszczególnych nieruchomości)

Organy spółdzielni mieszkaniowej takie jak Zarząd i Rada Nadzorcza nie posiadają uprawnień to tworzenia funduszy innych niż określone w ustawach i Statucie SM PBW.

Zgodnie z art. 167 § 2 Prawa Spółdzielczego „*Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej statucie*”, zważywszy, że fundusz termomodernizacyjny nie ma umocowania w statucie.

Fundusz termomodernizacyjny został zlikwidowany w 2013 roku, saldem funduszu termomodernizacyjnego zasilono fundusz remontowy nieruchomości.

Wykonawstwo robót remontowych i konserwacyjnych. Stałe umowy konserwacyjne.

SM PBW zleca obcym wykonawcom następujące usługi konserwacyjne:

1. Usługi konserwacji napraw i usuwania skutków awarii w zakresie branży budowlanej, wodno –kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania wraz z pogotowiem technicznym w zasobach SMPBW wykonywana jest na podstawie umowy nr 11/PT/2010 z dnia 31.05.2010r z zakładem Instalacji sanitarnych Wod-Kan-Gaz i CO Ryszard Białka Kraków ul Umowa zawiera zakres rzeczowy, wynagrodzenie ryczałtowe skalkulowane za jeden miesiąc. Treść umowy zabezpiecza interes SM PBW. Lustracja nie wnosi uwag do treści umowy i dokonywanych rozliczeń.
2. Usługi corocznych przeglądów zestawów hydroforowych w ilości 10 szt. wykonywana jest na podstawie umowy nr 3/PT/2011 z dnia 12.01.2011r z Firma ROY-Bud Sp zoo z siedziba w Krakowie. Umowa zawiera zakres rzeczowy, wynagrodzenie dla jednego zestawu hydroforowego. Treść umowy zabezpiecza interes SM PBW. Lustracja nie wnosi uwag do treści umowy i dokonywanych rozliczeń.
3. Konserwacja w zakresie obsługi instalacji domofonowej wykonywana jest na podstawie umowy nr 2/07/2007 z dnia 02.07.2007r. z Firma FPHU Mitex z Krakowa. Ustalono wynagrodzenie umowne za miesiąc .Umowa zawarta jest na czas nieokreślony, obejmująca całe zasoby mieszkaniowe SM PBW. Treść umowy zabezpiecza interes SM PBW. Lustracja nie wnosi uwag do treści umowy i dokonywanych rozliczeń.
4. Konserwacja w zakresie napraw i usuwania skutków awarii wraz z 24 godzinnym pogotowiem technicznym wykonywana jest na podstawie umowy nr 15/PT/2012 z dnia 01.06.2012r. z z zakładem Instalacji sanitarnych Wod-Kan-Gaz i CO Ryszard Białka Kraków ul Umowa zawarta jest na czas nieokreślony, obejmująca całe zasoby SM PBW. Wynagrodzenie ustalane jest ryczałtowo za miesiąc. Treść umowy zabezpiecza interes SMPBW. Lustracja nie wnosi uwag do treści umowy i dokonywanych rozliczeń.

5. Konserwacja dźwigów osobowych została opisana w poprzednim rozdziale protokołu.
6. Utrzymanie porządku i czystości w zasobach SMPBW oraz utrzymanie terenów zielonych zostało opisane w poprzednim rozdziale protokołu.
7. Świadczenie usług ochrony kasy wykonywane jest na podstawie umowy nr OFI/0015/03/KRA z dnia 31.01.2003r. z Firmą „SOLID” Sp. z o.o. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony, wynagrodzenie ustalano ryczałtowo
Treść umowy zabezpiecza interes SM PBW. Lustracja nie wnosi uwag do treści umowy i dokonywanych rozliczeń.
8. Świadczenie usług monitoringu wykonywane jest na podstawie umowy nr UOP/1713/00/KRA z dnia 14.06.2000r. z Firmą „SOLID GRUP” Sp. z o.o. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony, wynagrodzenie ustalane na podstawie wartości za miesiąc. Treść umowy zabezpiecza interes SM PBW. Lustracja nie wnosi uwag do treści umowy i dokonywanych rozliczeń.

W spółdzielni w strukturze organizacyjnej nie ma żadnych etatów dla pracowników warsztatowych, wszystkie prace konserwacyjne są zlecane na zewnątrz.

Kontrola realizacji procesu remontowego

SM PBW w każdym roku objętym lustracją organizowała przetarg na wybór wykonawców robót remontowych. Do kontroli wybrano dokumentację przetargową obejmującą okres 2011-2013r.

W wyniku kontroli ustalono, że procedury przetargowe określone w regulaminie w sprawie szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na dostawy, usługi oraz wykonywanie robót budowlanych i konserwacyjnych na rzecz SM PBW są stosowane.

W 2010r powołano komisje

Uchwała nr 317/2010 zarząd powołał komisje przetargową

W skład której wchodził pracownicy spółdzielni.

W 2011 r powołano komisje;

-uchwała nr 207/2011 na wykonanie remontu i modernizacji dźwigu osobowego przy ul.

Pachońskiego 34, skład komisji ;prezes Spółdzielni – przewodniczący i członkami komisji byli pracownicy spółdzielni,

Dokumentacja dotycząca roku 2011 jest nieuporządkowana.

- uchwała nr 126/2012 do realizacji planów remontowych w 2012r , członkami komisji byli pracownicy spółdzielni,

-uchwała nr 134/2013 dla robót remontowych w 2013r członkami komisji byli pracownicy spółdzielni,

Firmy przystępujące do przetargu otrzymują materiały po uiszczeniu 50 ,również wpłacają wadium od 5% do 10 % wartości zamówienia, do zamówień poniżej 10 tys. zł nie jest wymagane. Wysokość w tym przypadku jest każdorazowo określona w warunkach przystąpienia do przetargu.(§ 11 prot)

Wadium jest zwracane na konta firm które nie wygrały przetargu w terminie 5 dni roboczych (§ 12).

Dokonane wpłaty za sprzedane materiały do przetargu wyniosły

w 2011r. wartość 731,70 zł

w 2012r. wartość 1.707,30 zł

w 2013r wartość 2.439,00 zł

Do kontroli prawidłowości realizacji umów wybrano losowo następujące umowy:

Rok 2011

Dokumentacja w 2011r z przetargów jest niekompletna. Sprawdzono dostępne protokoły ;
z dnia 06.06.2011r na remont wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynkach przy ul.
Mackiewicza 21 i 23 który wygrała firma ELPROD Jerzy Kobiałka
na wartość brutto 106.680,45 zł .

Podpisano umowę nr 24/PT/2011 dnia 15.07.2011r.

Od przetargu do zawarcia umowy minęło 39 dni .

W umowie zawarto termin rozpoczęcia 01.09.2011r termin zakończenia 30.10.2011r. na
wartość 106.680,45 zł

Wystawiono fakturę nr 56/2011 z dnia 24.11.2011r na wartość 104.683,16 zł .

Stwierdzono w treści umowy i dołączonych do niej załączników i innych dokumentów, co
następuje:

- umowa posiada określony przedmiot umowy,
- szczegółowy zakres robót określony jest w § 1 do tej umowy,
- umowa wymaga dotrzymania reżimów prawidłowości wykonania zgodnie z dokumentacją, obowiązującymi przepisami, obowiązującymi normami materiałowymi,
- w umowie jako zabezpieczenie należytego wykonania robót ustalono kaucję gwarancyjną w wysokości 7.000,00 zł tj, 5,56 % ceny określonej w umowie,
- wykonawca obarczony jest pełną odpowiedzialnością za swoich pracowników,
- wykonawca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej OC ,
- na wykonanie przedmiotu umowy wykonawca udziela 3 lata gwarancji – szczegółowe warunki gwarancji określa § 8 do umowy,
- nieprzekraczalny termin wykonania robót,
- udostępnienie placu budowy pod określonymi warunkami i określoną odpowiedzialnością wykonawcy,
- do umowy załączono harmonogram,
- w umowie określono wielkość wynagrodzenia oraz zasady i terminy płatności, po realizacji i odbiorze poszczególnych etapów robót,
- umowa określa zasady płatności wystawionych faktur i numer rachunku bankowego, na który należy regulować płatności,
- umowa określa zasady naliczania kar umownych i ich wysokość,
- umowa nie zawiera klauzuli poufności powołując art. 11 ustawy z dnia 16.04.1993r o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, wyłączając z tej klauzuli organy administracji rządowej i samorządowej oraz członków spółdzielni realizujących swoje uprawnienia z tyt. art. 8¹ USM,
- Załącznikami do tej umowy są:
 - Oferta i kosztorys ofertowy,
 - Harmonogram,
 - SIWZ,

- Umowa ubezpieczeniowa,
- Kserokopie uprawnień.
- umowa posiada 5 ponumerowanych stron,
- wszystkie strony umowy są podpisane przez uprawnionych przedstawicieli stron umowy,

Przedmiotowa umowa oraz związana z nią dokumentacja umieszczona jest w jednym opisanym segregatorze.

Sprawdzono dostępne protokoły ;

- z dnia **12.08.2011r** na remont chodnika w rejonie budynku przy ul. Mackiewicza 25 , który wygrała firma INŻYNIERIA Zbigniew Witkowski na wartość brutto 134.703,07 zł wystawiono fakturę nr 17/09/2011 z dnia 13.10.2011r. na wartość 122.582,00 z ł

Przedmiotowa umowa umieszczona jest w jednym opisanym segregatorze.

W 2011roku została przeprowadzona kontrola przez komisję ekonomicznej Rady Nadzorczej i został udostępniona dla lustratora, w wyniku kontroli postawiono 6 wniosków pokontrolnych w zakresie nieprawidłowości w zakresie remonty świetlicy ul Grażyny 3, i budowy parkingów ul. Narutowicza 20 i 22.

Sprawozdanie Komisji Ekonomicznej jest **załącznikiem nr 8** do protokołu lustracji .

Rok 2012

Dokumentacja w 2012r. z przetargów jest niekompletna. Sprawdzono dostępne protokoły ;

z dnia 10.05.2012r na wykonanie robót malarskich malowanie klatki schodowej ul. Siewna 21, przetarg kontynuowano w dniu 15.05.2012r., przetarg wygrał Zakład Remontowo Budowlany” Marko 2” na wartość brutto 86.400,00 zł .

od przetargu do podpisania umowy minęło dwa miesiące.

Podpisano umowę nr 26//PT/12 dnia 09.07.2012r., termin rozpoczęcia 09.07.2012r., termin zakończenia 31.10.2012r. na wartość 86.400,00 zł brutto.

Wystawiono fakturę dnia 05.09.2012 na wartość 86.400,00 zł

Stwierdzono w treści umowy, co następuje:

- umowa posiada określony przedmiot umowy,
- szczegółowy zakres robót określony jest w § 2 do tej umowy,
- umowa wymaga dotrzymania reżimów prawidłowości wykonania zgodnie z dokumentacją, obowiązującymi przepisami, obowiązującymi normami materiałowymi,
- w umowie jako zabezpieczenie należytego wykonania robót ustalono kaucję gwarancyjną w wysokości wadium wpłaconego (w umowie nie określono wartości),
- wykonawca obarczony jest pełną odpowiedzialnością za swoich pracowników,
- wykonawca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej OC ,
- Na wykonanie przedmiotu umowy wykonawca udziela 4 lata gwarancji – szczegółowe warunki gwarancji określa § 8 do umowy,
- nieprzekraczalny termin wykonania robót,
- udostępnienie placu budowy pod określonymi warunkami i określoną odpowiedzialnością wykonawcy,
- w umowie określono wielkość wynagrodzenia oraz zasady i terminy płatności, po realizacji i odbiorze poszczególnych etapów robót,

- umowa określa zasady płatności wystawionych faktur i numer rachunku bankowego, na który należy regulować płatności,
 - umowa określa zasady naliczania kar umownych i ich wysokość,
 - umowa nie zawiera klauzuli poufności powołując art. 11 ustawy z dnia 16.04.1993r o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, wyłączając z tej klauzuli organy administracji rządowej i samorządowej oraz członków spółdzielni realizujących swoje uprawnienia z tyt. art. 8¹ USM,
 - Umowa nie zawiera załączników do umowy.
 - umowa posiada 5 ponumerowanych stron
 - wszystkie strony umowy są podpisane przez uprawnionych przedstawicieli stron umowy,
- Przedmiotowa umowa umieszczona jest w jednym opisanym segregatorze.

Sprawdzono protokoły ;

z dnia 15.05.2012r na remont dachu przy ul. Mackiewicza 20 ,przetarg
wygrała firma Aksus Design Suska na wartość brutto 9.000,00 zł netto.

W dokumentacji która jest w posiadaniu spółdzielni brak stosownych dokumentacji .

Podpisano umowę nr 14/PT/2012 dnia 29.05.2012r termin rozpoczęcia 29.05.2012r.
termin zakończenia 16.07.2012r. na wartość 9.000,00 zł netto.

Wystawiono fakturę 26.06.2012 na wartość 9.720,00 zł brutto(w tym 8 % VAT)

Załączony pod fakturą protokół odbioru jest podpisany z datą 26.06.2012r.

Stwierdzono w treści umowy i dołączonych do niej załączników i innych dokumentów, co następuje:

- umowa posiada określony przedmiot umowy,
- szczegółowy zakres robót określony jest w § 2 do tej umowy,
- umowa wymaga dotrzymania reżimów prawidłowości wykonania zgodnie z dokumentacją, obowiązującymi przepisami, obowiązującymi normami materiałowymi,
- w umowie jako zabezpieczenie należytego wykonania robót ustalono kaucję gwarancyjną w wysokości 10 % ceny określonej w umowie brutto,
- wykonawca obarczony jest pełną odpowiedzialnością za swoich pracowników,
- wykonawca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej OC ,
- Na wykonanie przedmiotu umowy wykonawca udziela 6 lata gwarancji – szczegółowe warunki gwarancji określa § 8 do umowy,
- nieprzekraczalny termin wykonania robót,
- udostępnienie placu budowy pod określonymi warunkami i określoną odpowiedzialnością wykonawcy,
- do umowy nie załączono załączników,
- w umowie określono wielkość wynagrodzenia oraz zasady i terminy płatności, po realizacji i odbiorze poszczególnych etapów robót,
- umowa określa zasady płatności wystawionych faktur i numer rachunku bankowego, na który należy regulować płatności,
- umowa określa zasady naliczania kar umownych i ich wysokość,
- umowa nie zawiera klauzuli poufności powołując art. 11 ustawy z dnia 16.04.1993r o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, wyłączając z tej klauzuli organy administracji rządowej i samorządowej oraz członków spółdzielni realizujących swoje uprawnienia z tyt. art. 8¹ USM,
- umowa posiada 4 ponumerowanych stron

- wszystkie strony umowy są podpisane przez uprawnionych przedstawicieli stron umowy,

Przedmiotowa umowa oraz związana z nią dokumentacja umieszczona jest w jednym opisanym segregatorze.

W 2012 roku została przeprowadzona kontrola przez komisję ekonomiczną Rady Nadzorczej i został udostępniona dla lustratora i w wyniku kontroli postawiono 8 wniosków pokontrolnych w zakresie nieprawidłowości w zakresie dzierżawy parkingu na działce nr 14 obr 43 ul Pachońskiego. Sprawozdanie komisji jest **załącznikiem nr 9** do protokołu lustracji.

W przetargu przeprowadzonym w dniu **24.07.2013r** na remont chodników i dróg , parkingów – roboty brukarskie;
- ul. Imbramowska 1,3,5,7, ul. Pachońskiego nr 32 i 34, ul. Grażyny 9, ul. Mackiewicza 18,20, ul. Mackiewicza mienie , ul. Siewna mienie, ul. Grażyny mienie,
Wadium wpłacone zostało po 15 tys., wpłaty dokonano na konto bankowe spółdzielni .
Konto bankowe zostało otwarte tylko dla tych operacji wpłaty dokonano 8 i 9 i 10. 07. 2013r.
Wadium dla firm które nie wygrały przetargu zwrócono 09.09.2013r. nie zgodnie z zasadami wymienionymi w regulaminie.

Wpłacone wadium od firm które przystępują do przetargu należy wypłacać w terminie określonym w warunkach przystąpienia do przetargu zgodnie z zasadami wynikającymi z regulaminu przetargów.

1) zawarto Umowa nr 42/PT/2013 zawarta w dniu 30.07.2013r. z Firmą PPHU „Destal” Kraków ul. i aneks z dnia 19.09.2013r .
Kaucja gwarancyjna wyniosła 7.000,00 zł na 5 lat gwarancji.
na remont chodników i dróg , parkingów – roboty brukarskie
Mackiewicza 6 miejsc postojowych wartość brutto 15.273,51 zł, dotyczy mienia,
Siewna 2 miejsca postojowe wartość brutto 5.091,17 zł, dotyczy mienia,
Mackiewicza 20 wartość brutto 904,75 zł,
ul Grażyny wartość brutto 16.040,84 zł wg aneksu nr 1 zmniejszono do 14.897,70 zł
w aneksie nr 1 zwiększono zakres robót o wykonanie chodnika przy
ul .Siewna 21B na wartość 1.457,50 zł,
ul. Mackiewicz 20 wartość 1.324,91 zł,
ul. Mackiewicza 18 wartość 98,00 zł ,
Wystawiono faktury na ogólną wartość 38.660,04 zł z dokumentacji konta rozrachunków nie można ustalić która wartość jakiego przetargu dotyczy.
W wyniku analizy dokumentacji w/w umów stwierdzono co następuje:
W zakresie Umowy nr 42/PT/2013 i aneksu do umowy z Firmą PPHU „Destal” Kraków ul. na remont chodników i dróg , parkingów – roboty brukarskie,
stwierdzono w treści umowy i dołączonych do niej załączników i innych dokumentów, co następuje:
➤ umowa posiada określony przedmiot umowy,
➤ szczegółowy zakres robót określony jest w § 3 do tych umów,
➤ umowa wymaga dotrzymania reżimów prawidłowości wykonania zgodnie z dokumentacją, obowiązującymi przepisami, obowiązującymi normami materiałowymi,

certyfikatami, aprobatami technicznymi, a wszystkie materiały powinny posiadać znak bezpieczeństwa, które to dokumenty muszą być załączone do protokołu odbioru,

- umowa stanowi, że ewentualne roboty dodatkowe będą rozliczane zgodnie z określonymi stawkami roboczogodziny i narzutów określonych w umowie,
 - w umowie jako zabezpieczenie należytego wykonania robót ustalono kaucję gwarancyjną w wysokości 7.000,00 zł przedmiotu umowy netto na okres gwarancyjny - w formie gwarancji ubezpieczeniowej,
 - wykonawca obarczony jest pełną odpowiedzialnością za swoich pracowników,
 - wykonawca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej OC ,
 - Na wykonanie przedmiotu umowy wykonawca udziela 5 lat gwarancji – szczegółowe warunki gwarancji określa § 9 do umowy,
 - nieprzekraczalny termin wykonania robót,
 - udostępnienie placu budowy pod określonymi warunkami i określoną odpowiedzialnością wykonawcy,
 - do umowy nie załączono harmonogram rzeczowo – finansowy robót,
 - w umowie określono wielkość wynagrodzenia oraz zasady i terminy płatności, po realizacji i odbiorze poszczególnych etapów robót,
 - umowa określa dla obydwóch stron umowy osoby uprawnione do podejmowania decyzji w sprawach realizacji procesu robót oraz określa posiadane przez te osoby uprawnienia do pełnienia nadzoru,
 - umowa określa zasady płatności wystawionych faktur i numer rachunku bankowego, na który należy regulować płatności,
 - umowa określa zasady naliczania kar umownych i ich wysokość,
 - umowa nie zawiera klauzuli poufności powołując art. 11 ustawy z dnia 16.04.1993r o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, wyłączając z tej klauzuli organy administracji rządowej i samorządowej oraz członków spółdzielni realizujących swoje uprawnienia z tyt. art. 8¹ USM,
 - Załącznikami do tej umowy są:
 - Formularz ofertowy
 - umowa posiada 6 ponumerowanych stron
 - wszystkie strony umowy są podpisane przez uprawnionych przedstawicieli stron umowy,
- Przedmiotowa umowa oraz związana z nią dokumentacja umieszczona jest w jednym opisanym segregatorze. Poza umową do kompletu dokumentów należą wszystkie elementy dokumentujące poszczególne etapy wykonywania robót, a w szczególności:
Dokumentację umowy przechowuje się w dziale technicznym,
Przedmiotowa umowa zabezpiecza interes SMPBW

2) zawarto Umowa nr 43/PT/2013 zawarta w dniu 30.07.2013r. z Firmą FBU Kostbruk Andrzej Filipczyk Kraków os.

na remont chodników i dróg , parkingów – roboty brukarskie

ul. Imbramowska 1 wartość brutto 19.500,00 zł, aneks nr 1 wartość 23.718,41 zł l.

Imbramowska 3 wartość brutto 19.700,00 zł,

ul. Imbramowska 5 wartość brutto 30.300,00 zł, aneks nr 1 wartość 33.819,12 zł

ul. Imbramowska 7 wartość brutto 37,15 z/m² przełożenie chodnika,

aneks nr 1 wartość 29.000,00 zł aneks nr 2 wartość 24.500,00 zł

zwiększono wartość robót dla;

aneks nr 1 ul. Pachońskiego 32b wartość 10.000,00 zł mienie

aneks nr 1 ul. Mackiewicza 19 wartość 10.482,25 zł, mienie

aneks nr 1 ul. Narutowicz 20 wartość 78,24 zł, mienie

aneks nr 1 ul. Pachoskiego 32 wartość 8.860,78 zł, mienie

aneks nr 1 ul. Grażyny 3 wartość 915,00 zł mienie

- do umowy spisano aneks nr 1 zwiększając wartość wykonanych robót w/w ,

do aneksu są dołączone protokoły konieczności,

- do umowy spisano aneks nr 2 zwiększając wartość wykonanych robót w/w ,

do aneksu są dołączone protokoły konieczności,

W ewidencji rozrachunków na koncie w 2013r wystawiono faktury na wartość 207.233,50 zł,
trudno ustalić jakie faktury są do którego przetargu.

W wyniku analizy dokumentacji w/w umów stwierdzono co następuje:

W zakresie Umowy nr 43/PT/2013 zawarta w dniu 30.07.2013r. z Firmą FBU Kostbruk
Andrzej Filipczyk Kraków os.

na remont chodników i dróg , parkingów – roboty brukarskie,

stwierdzono w treści umowy i dołączonych do niej załączników i innych dokumentów, co
następuje:

- umowa posiada określony przedmiot umowy,
- szczegółowy zakres robót określony jest w § 2 do tych umów,
- umowa wymaga dotrzymania reżimów prawidłowości wykonania zgodnie z dokumentacją, obowiązującymi przepisami, obowiązującymi normami materiałowymi, certyfikatami, aprobatami technicznymi, a wszystkie materiały powinny posiadać znak bezpieczeństwa, które to dokumenty muszą być załączone do protokołu odbioru,
- umowa stanowi, że ewentualne roboty dodatkowe będą rozliczane zgodnie z określonymi stawkami roboczogodziny i narzutów określonych w umowie,
- w umowie jako zabezpieczenie należytego wykonania robót ustalono kaucję gwarancyjną w wysokości 7.000,00 zł przedmiotu umowy netto na okres gwarancyjny - w formie gwarancji ubezpieczeniowej,
- wykonawca obarczony jest pełną odpowiedzialnością za swoich pracowników,
- wykonawca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej OC ,
- Na wykonanie przedmiotu umowy wykonawca udziela 5 lat gwarancji – szczegółowe warunki gwarancji określa § 8 do umowy,
- nieprzekraczalny termin wykonania robót,
- udostępnienie placu budowy pod określonymi warunkami i określoną odpowiedzialnością wykonawcy,
- w umowie określono wielkość wynagrodzenia oraz zasady i terminy płatności ,
- umowa określa dla obydwóch stron umowy osoby uprawnione do podejmowania decyzji w sprawach realizacji procesu robót oraz określa posiadane przez te osoby uprawnienia do pełnienia nadzoru,
- umowa określa zasady naliczania kar umownych i ich wysokość,
- umowa nie zawiera klauzuli poufności powołując art. 11 ustawy z dnia 16.04.1993r o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, wyłączając z tej klauzuli organy administracji rządowej i samorządowej oraz członków spółdzielni realizujących swoje uprawnienia z tyt. art. 8¹ USM,
- Załącznikami do tej umowy są:
 - Formularz ofertowy
- umowa posiada 7 ponumerowanych stron ,
- wszystkie strony umowy są podpisane przez uprawnionych przedstawicieli stron umowy,

Przedmiotowa umowa oraz związana z nią dokumentacja umieszczona jest w jednym opisanym segregatorze. Poza umową do kompletu dokumentów należą wszystkie elementy dokumentujące poszczególne etapy wykonywania robót, a w szczególności:

Dokumentację umowy przechowuje się w dziale technicznym,
Przedmiotowa umowa w zabezpiecza interes SMPBW

W zakresie Umowy nr 44/PT/2013 zawartej w dniu 30.07.2013r. z Firmą Budowlana „STUCCO” Witold Gaborek

docieplenie cokołów oraz wykonanie opaski z kostki brukowej z niwelacją terenu przy ul. Bałtycka 26, strona północna strona wschodnia i zachodnia
ul Siewna 21 A ,21 B, 23A, 23B.

- umowa posiada określony przedmiot umowy,
- szczegółowy zakres robót określony jest w § 2 tej umowy,
- umowa wymaga dotrzymania reżimów prawidłowości wykonania zgodnie z dokumentacją, obowiązującymi przepisami, obowiązującymi normami materiałowymi, certyfikatami, a wszystkie materiały powinny posiadać znak bezpieczeństwa, które to dokumenty muszą być załączone do protokołu odbioru,
- umowa stanowi, że ewentualne roboty dodatkowe będą rozliczane zgodnie z zawartym aneksem,
- w umowie jako zabezpieczenie należytego wykonania robót ustalono kaucję gwarancyjną w wysokość 15.000,00 zł w formie pozostawienia wadium na okres gwarancji,
- wykonawca obarczony jest pełną odpowiedzialnością za swoich pracowników,
- wykonawca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej OC ,
- Na wykonanie przedmiotu umowy wykonawca udziela 5 lat gwarancji – szczegółowe warunki gwarancji określono w § 8 umowy,
- nieprzekraczalny termin wykonania robót,
- w umowie określono wielkość wynagrodzenia oraz zasady i terminy płatności, po realizacji i odbiorze,
- umowa określa dla obydwóch stron umowy osoby uprawnione do podejmowania decyzji w sprawach realizacji procesu robót oraz określa posiadane przez te osoby uprawnienia do pełnienia nadzoru,
- umowa określa zasady płatności wystawionych faktur i numer rachunku bankowego, na który należy regulować płatności,
- umowa określa zasady naliczania kar umownych i ich wysokość,
- umowa nie zawiera klauzuli poufności powołując art. 11 ustawy z dnia 16.04.1993r o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, wyłączając z tej klauzuli organy administracji rządowej i samorządowej oraz członków spółdzielni realizujących swoje uprawnienia z tyt. art. 8¹ USM,
- Załącznikami do tej umowy są:
 - oferta kosztorysowa
 - potwierdzenie wpłacenia wadium,
 - wypis z ewidencji działalności gospodarczej,
 - oświadczenie o nie zaleganiu w ZUS,
 - wykaz kierownictwa i personelu z uprawnieniami,
 - wykaz posiadanego sprzętu niezbędnego do wykonywania zamówień,
 - wykaz prac o charakterze podobnym,
 - projekt umowy,

- polisa,
 - zaświadczenie z banku,
 - referencje protokoły odbioru,
- umowa posiada 6 ponumerowanych stron ,
- wszystkie strony umowy są podpisane przez uprawnionych przedstawicieli stron umowy,

W dniu **05.09.2013r** firma budowlana „STUCCO” zostały rozpoczęte prace w budynku przy ul Siewnej 21 zamiast przy ul Siewnej 21A jak zapisano w umowie.

W dniu 9.09.2013 spisano notatkę na okoliczność rozpoczęcia robót związanych z dociepleniem cokołu ul Siewna 21 w notatce zapisano że wykonawca pomylił numery budynków. W planie remontów na 2013r brak było ujęcia budynku przy ul. Siewnej 21 z braku możliwości finansowych.

W dniu 09.09.20123r stwierdzono zaawansowanie robót w wysokości 70 %. W wyniku spotkania właściciel firmy zaproponował aby roboty dokończyć a płatności przesunąć na 2014 oraz zaproponował upust na wykonane prace 10 % .

W dniu 14.11.2013r. wpłynęło pismo do Spółdzielni z informacją o podtrzymaniu wyceny robót z przetargu stanowiącego podstawę do zawarcia umowy nr 44/PT/2013, z jednoczesnym zastosowaniem rabatu 10 % tj. 7.700,00 zł i terminem zapłaty do sierpnia 2014r

Wystawiono faktury z 17.10.2013 ul Siewna 23a na wartość 86.000,00 zł,

17.10.2013r ul. Siewna 23b na wartość 50.500,00 zł

14.11.2013r ul. Bałtycka 26 na wartość 20.000,00 zł

14.11.2013r ul. Siewna 21a na wartość 90.000,00 zł

14.11.2013r ul. Siewna 21b na wartość 81.000,00 zł

Firma budowlana „STUCCO” pierwotnie ustaliła ze przekaże na konto spółdzielni dodatkowo 1.000,00 zł , ponieważ zastosowano upust w wartości 10 % wykonania robót, firma odstąpiła od przekazania w/w wartości na rzecz spółdzielni.

Przedmiotowa umowa oraz związana z nią dokumentacja umieszczona jest w jednym opisanym segregatorze.

Dokumentację umowy przechowuje się w siedzibie spółdzielni.

Komisja przetargowa w **dnio 22.04.2013r.** wybrała dwie firmy do wykonania remontu dachów w budynkach SMPBW

FHU Mat Mart dla budynku ul. Siewna 21C i 21 D,

oraz przedsiębiorstwo ERGAL –S dla budynku ul, Imbramowska 7.

Wadium wpłacono na konto bankowe spółdzielni .

W zakresie ;

- umowy nr 47/PT/2013 zawartej w dniu 17.09.2013r. z Firmą „MAT MART „ na remont pokrycia dachowego przy ul. Turystyczna 5 ,

wynagrodzenie ryczałtowe 53.000,00 zł brutto,

Wystawiono faktury z dnia 06.11.2013 remont dachu ul. Turystyczna 5 na wartość 47.700,00 zł

- umowy nr 28/PT/2013 zawartej w dniu 10.05.2013r. z Firmą „MAT MART „ na remont pokrycia dachowego przy ul. Siewna 21 C, ul. Siewna 21D

wynagrodzenie ryczałtowe 196.743,76 zł brutto,

Wystawiono faktury z dnia 29.07.2013 remont dachu ul. Siewna 21c na wartość 89.787,15 zł i fra z dnia 13.11.2013 na wartość 1.248,78 zł i fra z dnia 26.09.2013 na remont dachu ul. Siewna 21d na wartość 106.956,61 zł w dokumentacji księgowej brak zapisu o nr faktur.

stwierdzono w treści umowy i dołączonych do niej załączników i innych dokumentów, co następuje:

- umowa posiada określony przedmiot umowy,
- szczegółowy zakres robót określony jest w § 2 tej umowy,
- umowa wymaga dotrzymania reżimów prawidłowości wykonania zgodnie ze sztuką budowlaną, a materiały powinny posiadać atest i aprobatę techniczną,
- umowa wymaga wykonania dokumentacji powykonawczej,
- umowa stanowi, że ewentualne roboty dodatkowe będą rozliczane zgodnie z określonymi stawkami roboczogodziny i narzutów określonych w umowie,
- w umowie jako zabezpieczenie należytego wykonania robót ustalono kaucję gwarancyjną w wysokości 10 % przedmiotu umowy netto na okres gwarancyjny,
- wykonawca obciążony jest pełną odpowiedzialnością za swoich pracowników,
- na wykonanie przedmiotu umowy wykonawca udziela 60 miesięcznej gwarancji i rękojmi,
- nieprzekraczalny termin wykonania robót,
- udostępnienie placu budowy pod określonymi warunkami i określoną odpowiedzialnością wykonawcy,
- do umowy załączono harmonogram rzeczowo – finansowy robót, który jest wiążący dla wykonawcy,
- w umowie określono wielkość wynagrodzenia oraz zasady i terminy płatności, po realizacji i odbiorze poszczególnych etapów robót,
- osobą odpowiedzialną i uprawnioną do podejmowania decyzji w sprawach realizacji procesu robót był Pan- Inspektor nadzoru ds. Ogólnobudowlanych,
- umowa określa zasady płatności wystawionych faktur i numer rachunku bankowego, na który należy regulować płatności,
- umowa określa zasady naliczania kar umownych i ich wysokość,
- Załącznikami do tej umowy są:
 - Kosztorys ofertowy
- umowa posiada 5 ponumerowanych stron ,
- wszystkie strony umowy są podpisane przez uprawnionych przedstawicieli stron umowy,

Przedmiotowa umowa oraz związana z nią dokumentacja umieszczona jest w jednym opisanym segregatorze. Dokumentację umowy przechowuje się w dziale technicznym, Przedmiotowa umowa zabezpiecza interes SMPBW

W zakresie umowy nr **26/PT/2013** zawartej w dniu 13.05.2013r. z Przedsiębiorstwem „Ergal S” Kraków ul.na remont pokrycia dachu ul. Imbramowska 7 , stwierdzono w treści umowy i dołączonych do niej załączników i innych dokumentów, co następuje:

- umowa posiada określony przedmiot umowy,
- szczegółowy zakres robót określony jest w § 2 tej umowy,

- umowa wymaga dotrzymania reżimów prawidłowości wykonania zgodnie ze sztuką budowlaną, a materiały powinny posiadać atest i aprobatę techniczną,
 - umowa nie wymaga wykonania dokumentacji powykonawczej,
 - umowa stanowi, że ewentualne roboty dodatkowe będą rozliczane zgodnie z określonymi stawkami roboczogodziny i narzutów określonych w umowie,
 - wykonawca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej
 - w umowie jako zabezpieczenie należytego wykonania robót ustalono kaucję gwarancyjną w wysokości 3.000,00 zł na okres gwarancyjny,
 - wykonawca obarczony jest pełną odpowiedzialnością za swoich pracowników,
 - na wykonanie przedmiotu umowy wykonawca udziela 60 miesięcznej gwarancji i rękojmi,
 - nieprzekraczalny termin wykonania robót,
 - udostępnienie placu budowy pod określonymi warunkami i określoną odpowiedzialnością wykonawcy,
 - w umowie określono wielkość wynagrodzenia oraz zasady i terminy płatności, po realizacji i odbiorze poszczególnych etapów robót,
 - osobą odpowiedzialną i uprawnioną do podejmowania decyzji w sprawach realizacji procesu robót byli pracownicy spółdzielni i..... – inspektorzy nadzoru,
 - umowa określa zasady płatności wystawionych faktur i numer rachunku bankowego, na który należy regulować płatności,
 - umowa określa zasady naliczania kar umownych i ich wysokość,
 - Załącznikami do tej umowy są:
 - Formularz ofertowy
 - umowa posiada 5 ponumerowanych stron,
 - wszystkie strony umowy są podpisane przez uprawnionych przedstawicieli stron umowy,
- Dział techniczny złożył wniosek w dniu 29.08.2013r. zatwierdzenia dodatkowych robót na wykonanie wywiewek kanalizacyjnych szt. 8 oraz malowanie deflektorów szt. 22 które nie zostały ujęte w w/w umowie.

Podpisano umowę nr 63/PT/2013 na malowanie deflektorów, montaż wywiewek kanalizacyjnych na dachu.

Wartość za wykonanie 1.768,87 wartość netto + vat 8%. Umowa zawiera 5 stron,
Wystawiono fakturę z dnia 12.09.2013r na remont dachu ul Imbramowska 7 na wartość 31.132,85 zł oraz z dnia 03.12.2012 na wartość 1.910,38 zł

Przedmiotowe umowy oraz związana z nimi dokumentacją umieszczona jest w jednym opisanym segregatorze. Dokumentację umowy przechowuje się w dziale technicznym,

W zakresie zawierania umów remontowych stwierdza się, że SM PBW stosuje jednolity wzór umowy remontowej, który jest modyfikowany pod kątem zakresu rzeczowego konkretnych robót remontowych. Ten wzór umowy zabezpiecza interes SM PBW.

Sprawdzono rozliczenia w czasie kosztów remontów hydroforni ul. Siewna zarejestrowane w księgach rachunkowych na koncie 649-01. Lustrator sprawdził dokumentację od początku jej powstania czyli od 2007r.

W roku 2007 zaewidencjonowano na koncie 856-09 – konto o nazwie fundusz remontowy ogólny, modernizacja hydroforni na wartość 67.265,08 zł fakturę wystawił Zakład Instalacyjno Sanitarny Ryszard Białka, faktura została zapłacona.

(dnia 09.08.2007r wartość 62.243,57 zł i kolejna z dnia 03.09.2007r. na wartość 5.021,51 zł)
W dniu 31.12.2007 przeksięgowano wydatki dot. remontu hydroforni z konta 856-09 w wysokości 67.265,08 zł na konto 649-01

oraz doksięgowane wartość 11.029,42 zł i wartość 7.704,00 zł ogółem remont hydroforni na 31.12.2007r zaewidencjonowany wynosił 85.998,50 zł .

W roku 2008 saldo konta 649-01 na tj. 01.01.2008r wykazana wartość **85.998,50 zł**

Na w/w koncie w roku 2008 księgowano również opłatę za wieczyste użytkowanie i inne operacje gospodarcze , co jest nie poprawne , powinny być utworzone w ramach konta 649 odrębne analizy dla każdego zdarzenia gospodarczego oddzielnie.

W roku 2008 przeniesiono w koszty hydroforni na konto 506-01, co miesiąc 1.433,91 zł a cały rok wyniósł kwotę 17.206,92 zł

W roku 2009 przeniesiono w koszty hydroforni na konto 506-01 co miesiąc 1.433,91 zł a cały rok wyniósł kwotę 17.206,92 zł

W roku 2010 przeniesiono w koszty hydroforni na konto 506-01 co miesiąc 1.433,91 zł a cały rok wyniósł kwotę 17.206,92 zł

W roku 2011 przeniesiono w koszty hydroforni na konto 506-01 co kwartał 4.301,73 zł i obciążono koszty tylko za 3 kwartały tj. 12.905,19 zł

W roku 2012 przeniesiono w koszty hydroforni na konto 506-01 jednorazowo w 12.2012r obciążono koszty w wysokości 17.206,92 zł ,

W roku 2013 przeniesiono w koszty hydroforni na konto 506-01 jednorazowo w 12.2013r obciążono koszty w wysokości 4.266,83 zł ,

Ogółem obciążano koszty hydroforni 506-01 w wysokości **85.999,70 zł**

W umowie najmu nr 1 z dnia 02.04.2007r w § 9 pkt 3 zapisano „zwrot kosztów nastąpi częściowo formie ulgi czynszowej w rozliczeniach miesięcznych najemcy, częściowo zaś w formie faktury wystawionej przez najemcę po zakończeniu robót adaptacyjnych pomieszczenia. Procentowy udział obu form rozliczenia stanowić będzie przedmiot osobnego pisemnego porozumienia „

Fra nr 75/08/2007 z dnia 09.08.2007r. na wartość 62.243,57 zł wstawioną przez firmę Zakład Sanitarny Wod Kan Ryszard Białka która została w całości zapłacona 29.08.2007r.

W spółdzielni remont hydroforni poprawnie powinien być zaksięgowany na koncie fundusz remontowy – ogólny. Księgowania na koncie rozliczenia międzyokresowe w czasie były nie poprawne.

Ponieważ przedstawiony problem dotyczy zaszłości nie stawia się wniosku w tym zakresie, Lustrator przedstawia braku realizacji zawartych w umowie zapisów.

W SM PBW nieprawidłowo są określone rozgraniczania obowiązków remontowych i konserwacyjnych SM PBW i użytkowników lokali, co opisano w części dotyczącej regulaminów – ust. 17.

W zakresie pozostałych zagadnień związanych z gospodarką remontową i konserwacyjną brak uwag.

X. Rachunkowość i gospodarka finansowa Spółdzielni.

1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

1. Całokształt prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym także zasady tworzenia i wydatkowania środków poszczególnych funduszy Spółdzielni określa uchwała

Zarządu nr 146/2011 z dnia 06 maja 2011r. wchodzi z dniem 01.01.2010r. przyjęciu zasad polityki rachunkowości.

Uchwała obejmuje okres 16 miesięcy wcześniej od jej uchwalenia co nie jest zgodne z uor.

Uchwała jest podpisana przez Gł. księgowego i zarazem członka zarządu (p
i co nie jest zgodne z zatwierdzonym regulaminem zarządu w zakresie podejmowania
uchwał i podpisów składanych pod nimi (paragraf 5 i 12 regulaminu zarządu).

Zatwierdzona polityka jest dokumentem przepisany z tzw. „ dokumentu wzorcowego”
które są dostępne na rynku nieznanego autora i w żaden sposób nie została dostosowana
do warunków w spółdzielni i nie obejmuje zasad które powinny lub były stosowane w
Spółdzielni.

Dokument jest dokumentem bezwartościowym i nie spełniającym wymagań wynikających
z uor jej art. 10.ust 1.

Polityka rachunkowości w spółdzielni nie spełnia jednej z nadrzędnych zasad
rachunkowości - zasady ciągłości, wiąże się z koniecznością dokonywania wielu korekt np.
sprawozdania finansowego, co miało miejsce w spółdzielni podczas badania przez biegłego
rewidenta z 2012r.

Badanie przeprowadzone przez audytora za 2012rok i za 2013 wykazało szereg
nieprawidłowości , które są szczegółowo opisane w raporcie biegłego rewidenta.
Brak poprawnego dokumentu spowodowało w spółdzielni wiele niejasności
interpretacyjnych, niekonsekwencji w księgowaniu tych samych operacji gospodarczych,
wręcz błędów, obniżając jednocześnie efektywność działania spółdzielni i odłoniło jej
słabe elementy. Również brak było nadzoru ze strony Rady Nadzorczej która nie miała
świadomość, że nierzetelnie prowadzone księgi rachunkowe (włączając w to brak
ustalonych w odpowiedniej formie zasad ich prowadzenia) może pociągnąć
nieprawidłowości które w efekcie wystąpiły w spółdzielni.

Proponuje się sporządzić poprawną politykę rachunkowości .

W załączniku nr 10 do ZPK przedstawiono terminarz inwentaryzacji aktywów i pasywów

W spółdzielni nie przeprowadzano inwentaryzacji aktywów i pasywów w celu poprawnego
sporządzenia sprawozdania finansowego za poszczególne lata objęte lustracją.

Do sprawozdania finansowego należy sporządzać inwentaryzację aktywów i pasywów
poprawnie zgodnie z uor do corocznego sprawozdania finansowego.

W załączniku nr 11 do ZPK – ochrona danych, w którym określono zasady i metody
kontroli wewnętrznej w działalności gospodarczej .

Zapisane tam zasady nie były w Spółdzielni przestrzegane ;

W spółdzielni nie sporządzano poprawnie kopii zapasowych , a problem wyniknął jak nastąpiła awaria 4 dysków spółdzielni ,odzyskanie danych kosztowało Spółdzielnię wartość 11.562,00 zł, fakturę wystawiła firma specjalistyczna która dokonała odtworzenia dokumentów.

Wynik ekspertyzy z dnia 14.04.2012r załączono pod faktura . Badanie wykazało uszkodzenie oprogramowania (mikrokod) jednego z dysków , uszkodzenie powierzchni fizycznej jednego z dysków co w konsekwencji spowodowało uszkodzenie struktury logicznej macierzy dyskowej RAID.

Oświadczenia o sporządzaniu kopii zapasowych są w **załączniku nr 10** do protokołu.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 330, z późn. zm.) – dalej u.r. jednostka powinna posiadać dokumentację opisującą w języku polskim przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, a w szczególności dotyczące:

- 1) określenia roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych;
- 2) metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego;
- 3) sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym co najmniej:
 - a) zakładowego planu kont, ustalającego wykaz kont księgi głównej, przyjęte zasady klasyfikacji zdarzeń, zasady prowadzenia kont ksiąg pomocniczych oraz ich powiązania z kontami księgi głównej,
 - b) wykazu ksiąg rachunkowych, a przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych przy użyciu komputera - wykazu zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na informatycznych nośnikach danych z określeniem ich struktury, wzajemnych powiązań oraz ich funkcji w organizacji całości ksiąg rachunkowych i w procesach przetwarzania danych,
 - c) opisu systemu przetwarzania danych, a przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych przy użyciu komputera - opisu systemu informatycznego, zawierającego wykaz programów, procedur lub funkcji, w zależności od struktury oprogramowania, wraz z opisem algorytmów i parametrów oraz programowych zasad ochrony danych, w tym w szczególności metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania, a ponadto określenie wersji oprogramowania i daty rozpoczęcia jego eksploatacji;
- 4) systemu służącego ochronie danych i ich zbiorów, w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonanych w nich zapisów.

Jak stanowi art. 10 ust. 2 u.r. kierownik jednostki ustala w formie pisemnej i aktualizuje dokumentację, o której mowa w ust. 1.

Co istotne powyższe przepisy mieszczą się w rozdziale 2 wskazanej ustawy, zatytułowanym "Prowadzenie ksiąg rachunkowych".

W spółdzielni Kierownik jednostki tj. Zarząd nie wykonywał czynności w zakresie polityki rachunkowości.

Polityka rachunkowości którą przedstawiono lustratorowi, która jest w Spółdzielni nie jest dostosowana do warunków funkcjonowania spółdzielni.

2. Kolejnym dokumentem przedstawionym lustratorowi to ; Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów z dnia 1991 bez uchwały i bez podpisów, której nie można przyjąć jako dokumentu obowiązującego w spółdzielni. Regulamin obiegu dokumentów zatwierdzono w 2014r

3. W Spółdzielni jest zatwierdzona polityka bezpieczeństwa danych osobowych z dnia 09.07.2012r i instrukcja zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych z dnia 09.07.2012r. zarządzeniem nr 7/2012 z dnia 09.07.2012r prezes zarządu wprowadza do funkcjonowania w/w dokumentów. W aktach pracowniczych są podpisane przez pracowników oświadczenia dotyczące w/w aktów. W spółdzielni jest ewidencja osób zatrudnionych przy przetwarzaniu danych osobowych.

2.Sprawozdania finansowe.

Sprawozdania za okres objęty lustracją zostały zbadane w oparciu o przepisy o lustracji. Spółdzielnia poddała sprawozdanie za 2012 i 2013 badaniu przez audytora. Rada nadzorcza nie przeprowadzała kompleksowej kontroli sprawozdania finansowego za 2011 a w 2012 i 2013 przeprowadził kontrole w mieniu audytora biegły rewident i sporządzono korekty sprawozdania i rozliczeń z budżetem oraz wykryto nieprawidłowości dotyczące wyprowadzania gotówki z kont spółdzielni.

Terminowość i kompletność wykonywania czynności związanych z roczną sprawozdawczością finansową nie została każdego roku zachowana ,czyli w spółdzielni nie stosowano kompleksowo art. 45 ustawy o rachunkowości .

W spółdzielni działała do 2013r Komisja Ekonomiczna składająca się z trzech osób
Po zmianie statutu w2012r istnieje wyłącznie Komisja Rewizyjna Rady.

Za 2011r

W protokole 7/KE/RNVIII dnia 5.04.2011r, przeanalizowano i przyjęto koszty zarządzania w celu przedstawienia Radzie Nadzorczej do przyjęcia planu na 2011r

Rada Nadzorcza zobowiązuje Komisję Ekonomiczną uchwałą 116/VIII/2011 z dnia 27.09.2011r, do sprawdzenia dokumentacji parkingu ul. Narutowicza 20 i 22, Protokół nr 8/KE/RN/VIII z dnia 30.08.2011r w którym komisja zapoznała się z wykonaniem planu za I półrocze 2011r,

Protokół nr 10/KE/RN/VIII z dnia 11.10.2011r w którym komisja ustaliła zasady przeprowadzenia realizacji uchwały nr 116 w zakresie kontroli dokumentacji parkingu ul. Narutowicza 20 i 22,

Protokół nr 11/KE/RN/VIII z dnia 15.11.2011r w którym komisja omówiła kontrole budowy parkingów ul. Narutowicza 20,22 oraz remontu biura Spółdzielni

Komisja zwróciła uwagę Główniej księgowej aby zestawienia przedkładane komisji ekonomicznej nie zawierały błędów i były sporządzane terminowo.

Protokół nr 12/KE/RN/VIII z dnia 22.11.2011r w którym komisja omówiła wykonanie planu za III kwartały 2011r zwrócono uwagę dla Gł. Księgowej o różnicach, nieprawidłowościach występujących w przedstawionych analizach , zwrócono uwagę do dz. księgowości o drukowanie dokumentów w bardziej czytelnej formie.

Komisja zapoznała się z stawkami na 1m², które będą założeniami do planu na 2012r.

Protokół nr 13/KE/RN/VIII z dnia 06.12.2011r w którym komisja omówiła przyjęcia stawki opłaty eksploatacyjnej za 1m², które będą założeniami do planu na 2012r.
komisja zwróciła po raz kolejny uwagę na błędy i nieścisłości w zestawieniach księgowych.

Za 2012r

Protokół nr 14/KE/RN/VIII z dnia 17.01.2012r w którym komisja omówiła realizację wniosków nr 50 (nie wypłacanie diet członkowi RN) i nr 51 (w sprawie wyłonienia firmy ubezpieczeniowej).

Protokół nr 17/KE/RN/VIII od 17.04 do 19.06.2012r. protokół obejmuje 12 posiedzeń komisji
W protokole opisano tematykę z posiedzeń w poszczególnych dniach

- podjęto wniosek nr 1/1KE z dnia 24.04.2012r do Rady Nadzorczej o odwołanie zastępcy prezesa ds. ekonomiczno finansowych p Beaty Gajos.

Protokół nr 19/KE/RN/VIII od 25.10.2012r uzasadnienie Komisji Ekonomicznej do wniosku nr 31 Walnego Zgromadzenia z dnia 23.06.2012r. o odwołanie z zarządu P.

Protokół nr 20/KE/RN/VIII od 20 i 23.11 oraz 6 i 19.12.2012r. Komisja Ekonomiczna otrzymała nierzetelne i z błędami zestawienie kosztów za III kw. 2012r, komisja sporządziła własny arkusz zestawień kosztów z procentowym wykonaniem planu finansowego za III kw. 2012r. Do protokołu wpisano stwierdzenia w zakresie pracy Gł. Księgowego która jest wykonywana nierzetelnie, nie przestrzegana jest dyscyplina finansowa.

Podjęto między innymi wniosek;

- nr 1 i 2 z dnia 6.12.2012r skierowany do Rady Nadzorczej w nawiązaniu do wniosku nr 12 WZ podjęcie uchwały przez RN o wykonanie audytu finansowego za 2012rok i przygotowanie przetargu w tym zakresie.

Sprawozdanie finansowe za 2012 r. nie zostało przyjęte przez WZ w 2013 r. Po analizie szczegółowej kont księgowych po przyjściu nowej gł. księgowej stwierdzono wiele nieprawidłowości. Koszty ubezpieczenia mienia, jak i podatek od nieruchomości były niemal podwojone (konta księgowe 249-8, 220-2, 420, 460). Było to spowodowane wyprowadzaniem środków pieniężnych ze spółdzielni przez poprzednią gł. księgową na jej prywatne konta bankowe. Przy ponownym sporządzaniu sprawozdania finansowego za 2012 r. dokonano szeregu korekt i kwoty wyprowadzone przez byłą gł. księgową zostały przeksięgowane na konto rozrachunkowe 235-1 rozrachunki z byłymi pracownikami. W bilansie za 2012 r. jest to kwota 126 076, 04 zł, a w 2013 r. uległa ona zwiększeniu do kwoty 316 818,89 zł. Obecnie trwa postępowanie mające na celu odzyskanie tych wartości.

Za 2013r.

Posiedzenia Komisji Rewizyjnej IX kadencji za okres od lipca 2013 do grudnia 2013r

Odbyło się 6 zebrań komisji przedmiotem kontroli było;

- wykonanie planu za 2013r ,
- zadłużenia czynszowe mieszkańców, lokali użytkowych i dzierżaw terenu,
- sprawy związanych z windykacją zadłużeń,
- analizowanie zużycia energii elektrycznej ul. Bursztynowa 1,
- zwarte umowy o dzieło i zlecenia,
- umowy z firmą Marhal obsługa komputerowa,
- umowy ubezpieczenie majątku Spółdzielni,

Za okres objęty lustracją sprawozdania zostały przyjęte w formie uchwały

przez Walne Zgromadzenie
 za 2011r. nr 6/2012 z dnia 23.06.2012r.
 za 2012r. nr 5 z dnia 28.06.2014r. za 2012r nie było zatwierdzone na WZ w 2013r,
 zatwierdzono dopiero w 2014r.
 za 2013r. nr 5 z dnia 28.06.2014r.
 Analizie poddano sprawozdania finansowe za lata 2011-2013.
 które przedstawiają tabele ;

Aktywa w tys. zł

	Wyszczególnienie				struktura			Zmiany odchyl. 12/11	Zmiany odchyl. 13/12
		2013	2012 po korekcie	2011	2013	2012	2011		
A	Majątek trwały	16 497,97	16 948,79	17 494,54	74,50	74,51	79,05	-545,75	-450,82
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	16 497,07	16 947,89	17 493,64	74,49	74,50	79,04	-545,75	-450,82
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,90	0,90	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	5 647,84	5 799,11	4 637,35	25,50	25,49	20,95	¹ 161,76	-151,27
I	zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	745,50	876,30	786,88	3,37	3,85	3,56	89,42	-130,80
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3 815,73	4 395,81	3 494,47	17,23	19,32	15,79	901,34	-580,08
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 086,61	527	356,00	4,91	2,32	1,61	171,00	559,61
	Aktywa razem	22 145,81	22 747,90	22 131,89	100,00	100,00	100,00	616,01	-602,09

Pasywa w tys. zł.

A	Kapitał (fundusz własny)	19 513,33	19 517,95	19 597,80	88,11	85,80	88,55	-79,85	-4,62
I	Kapitał(fundusz) podstawowy	4 836,78	5 186,89	5 455,92	21,84	22,80	24,65	-269,03	-350,11
II	Należne wpłaty na kapitał podstawowy(wielkość ujemna)	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Udziały(akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Kapitał(fundusz) zapasowy	10 118,16	9849,63	9691,59	45,69	43,30	43,79	158,04	268,53
V	Kapitał(fundusz) z aktualizacji wyceny	3 555,09	3 653,89	3 979,46	16,05	16,06	17,98	-325,57	-98,80
VI	Pozostałe kapitały(fundusze rezerwowe)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VII	Zysk(strata) z lat ubiegłych	827,54	0,00	0,00	3,74	0,00	0,00	0,00	827,54
VIII	Zysk(strata)netto	175,76	827,54	470,83	0,79	3,64	2,13	356,71	-651,78
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 632,48	3 229,95	2 534,09	11,89	14,20	11,45	695,86	-597,47
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	376,43	0,00	0,00	1,70	0,00	0,00	0,00	376,43
III	Zobowiązania krótkoterminowe	2 256,05	3 229,95	2 534,09	10,19	14,20	11,45	695,86	-973,90
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem pasywa	22 145,81	22 747,90	22 131,89	100,00	100,00	100,00	616,01	-602,09

Z przedstawionych tabeli wynika, że majątek Spółdzielni i fundusze ulegają co rok zmniejszeniu w wyniku dokonywanych wyodrębnień praw do lokali wraz z częścią wartości gruntu.

Należności krótkoterminowe mają tendencje wzrostowa pomiędzy rokiem 2011 i 2012 wzrost 86,42tys. zł ,a pomiędzy rokiem 2013 a 2012 malejącą o 130,8 tys. zł

Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły pomiędzy rokiem 2012 a 2011 wzrost o 695,86 tys. zł . Natomiast pomiędzy rokiem 2013 a 2012 następuje znaczący spadek tj. o 973,90 tys. zł.

To samo zjawisko występuje w Inwestycjach krótkoterminowych (środki pieniężne) pomiędzy rokiem 2011 a 2012 występuje wzrost o 901,34 tys. zł ,

a pomiędzy rokiem 2013 i 2012 spadek o 580,08 tys. zł

Jeżeli należności pomiędzy rokiem 2012 a 2013 zmniejszyły, o 130.80 tys. zł, i również zobowiązania się zmniejszyły o 973,90 tys. zł., to powinno to wyzwolić środki pieniężne, a tu występuje spadek o 580,08 tys.

W spółdzielni nie przeprowadzono szczegółowych analiz z wykonania roku obrotowego do zatwierdzonego planu i w tym czasie wystąpiły nieprawidłowości w postaci zaboru środków obrotowych.

W pozycji rozliczenia międzyokresowe wykazane jest saldo ujemne dotyczące

Nadwyżki kosztów nad przychodami za 2011r 261.396,03 zł

Nadwyżki kosztów nad przychodami za 2012r 362.515,97 zł

Nadwyżki kosztów nad przychodami za 2013r 403.036,81 zł

Narastająco nadwyżka kosztów nad przychodami na 31.12.2013r wyniosła 1.026.948,81 zł

Świadczy to o braku sfinansowania kosztów przez użytkowników lokali w naliczonych przychodach.

Efekty ekonomiczne dotyczące GZM zarejestrowane w księgach rachunkowych przedstawia tabela poniżej;

konto	nazwa	wartość
647	saldo na 31.12.2011 dotyczy centralnego ogrzewania	-96 243,65
647	korekty dot. GZM dokonane w2013r	-270 469,64
	korekty dot. GZM dokonane w2013r	47 527,00
	korekty dot. ST umorzenie gr 8	43 737,51
	korekty dot. likwidacji ST obciążono p. B G.....	8 148,75
	korekty dot. likwidacji mebli obciążono p B G.....	5 904,00
650	po badaniu biegłego rewidenta za 2012r nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła	-362 515,97
651	nadwyżka kosztów nad przychodami za 2013r wyniosła	-403 036,81
	Ogółem wynik na 31.12.2013r nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła	-1 026 948,81
	Wynik zysk netto uzyskany narastająco za 2012 i 2013r uwidoczniiony w sprawozdaniach finansowych uchwała nr 7Walnego Zgromadzenia o pokryciu niedoboru (nadwyżki kosztów nad przychodami) GZM .	1 003 310,91

Pozostaje na 31.12.2013r w ewidencji nieruchomości do pokrycia nadwyżka kosztów nad przychodami w roku 2014r z uzyskanego zysku netto po opodatkowaniu.	-23 637,90
---	------------

W sprawozdaniu finansowym za 2011r w druku rachunek zysków i strat wpisano wartość - 107.741,20 zł jako nadwyżka kosztów nad przychodami

w informacji dodatkowej brak jakiegokolwiek opisu w tym temacie ,

W syntetyce na koncie 647-rozliczenia międzyokresowe kosztów z tyt. GZM wykazana jest wartość 14.941,85 zł za rok 2011. a narastająco na 31.12.2011. jest nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 31.420,13 zł .

W księgach rachunkowych za 2011r i za 2012r była prowadzona dokumentacja na poszczególne nieruchomości ale ustalono jeden wynik zbiorczy co było niezgodne z obowiązującą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych art. 6.

Korekty dotyczące sprawozdania finansowego za 2012 dokonano po zbadaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta i wykazanych nieprawidłowości.

3.Rachunkowość Spółdzielni.

Całokształt prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym także zasady tworzenia i wydatkowania środków poszczególnych funduszy Spółdzielni określa uchwała zarządu nr 146/2011 z dnia 06 maja 2011r. wchodzi z dniem 01.01.2010r. o przyjęciu zasad polityki rachunkowości.

Uchwała obejmuje okres 16 miesięcy wcześniej od jej uchwalenia co nie jest zgodne z uor.

Uchwała jest podpisana przez Gł. księgowego i jednocześnie przez jednego członka zarządu .

Zarząd Spółdzielni przyjął w dniu 06 05.2011r. uchwałą nr 146/2011 politykę rachunkowości która obowiązywała od 01.01.2010r. która nie w pełni odpowiada wymogom wynikającym z art. 10 ustawy o rachunkowości.

Stwierdzono brak uregulowań w następujących kwestiach;

- powoływanie się na autora ZPK z 2001r. świadczy o braku znajomości przepisów, ustawa o rachunkowości uległa istotnym zmianom od 01.01.2002r ,a ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła zmiany od 14.06 2007r.,
- brak unormowań w zakresie należności; tworzenia aktualizacji, naliczenia odsetek za nieterminowe regulowanie opłat,
- brak sposobu ustalania poziomu rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych,
- brak wyboru wariantu rachunku zysków i strat,
- brak określenia ewidencji pozabilansowej,
- brak unormowań w zakresie ujmowania zdarzeń gospodarczych i określenia dokumentów na podstawie których ujmuje się te zdarzenia w księgach rachunkowych,
- brak opisu systemu ochrony danych i zbiorów,
- brak zapisów w zakresie archiwizacji dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

W polityce rachunkowości jest ujęte konto 940 str. 90 polityki, a w spółdzielni nie ma takiego konta .

- określenie w załączniku nr 1 wycena aktywów nie była przystosowana do warunków SMPBW
- załączniki powoływane w polityce rachunkowości są przepisane z tzw. wzorca i nie są przystosowane do warunków rzeczywistego funkcjonowania SMPBW.

Reasumując ; *zatwierdzony Zakładowy plan kont Spółdzielni* nie zawiera;

- zasad gromadzenia i ewidencji dokumentacji rachunkowej,
- wykazu kont głównych w układzie kont syntetycznych,
- zespołu kont analitycznych i ich powiązań z kontami syntetycznymi,
- brak w Spółdzielni wykazu i charakterystyki systemu przetwarzania danych

Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest za pomocą systemu informatycznego „Marhal s.c. Halina Wasserman i Mariusz Buczek Kraków ul.

System składa się z modułów:

- FK finansowo księgowy,
- Środki trwałe,
- Analiza - analiza zaległości czynszowych,
- BDC – członkowskie,
- Book drukowanie książeczek,
- GZM ,
- Halka Indeksowanie zbiorów głównych,
- Kanal analiza kosztów budynkowych,
- Laduj import danych z innych systemów,
- Odsetki naliczanie odsetek ,
- Panorama - przegląd kartotek,
- Zamek zamykanie miesiąca,
- Techem rozliczenie centralnego ogrzewania ,
- Woda rozliczanie zużycia wody,
- Zwrot rozliczanie co od powierzchni,

Natomiast Kadry i płace prowadzone są za pomocą systemu informatycznego Kapla Mariusz Uchwat.

W kwietniu 2012r nastąpiła awaria sytemu komputerowego spółdzielnia zleciła ekspertyzę do firmy w Katowicach koszt naprawy 11.562,00 wykazany typ uszkodzenia fizyczne i logiczne.

Zapisy operacji gospodarczych w dzienniku i na kontach księgi głównej nie były zgodne z wymogami art. 14 i art.15 wymienionej wyżej ustawy o rachunkowości.

Prawidłowość otwarcia ksiąg rachunkowych oraz kompletność i poprawność dokonanych zapisów i ich powiązanie z dokumentami za okres objęty lustracją nie były stosowane.

Zestawienie obrotów i sald nie były sporządzane w Spółdzielni na koniec każdego miesiąca na podstawie zapisów na kontach księgi głównej. Zawiera ono dane wymienione w art. 18 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Narastające od początku roku obroty księgi głównej są zgodne z narastającymi od początku roku obrotami dziennika który nie był w 2011 i 2012 r archiwizowany ani drukowany.

W trakcie lustracji prawidłowości udokumentowania operacji gospodarczych stwierdzono, że część dowodów księgowych nie spełniała wymogów określonych w art. 21-23 wymienionej ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe w badanej Spółdzielni nie były prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i nie spełniano na bieżąco wymogów określone w art. 24 i 25 ustawy o rachunkowości.

Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości, księgi rachunkowe o których mowa w art. 10 ust. 1 i art. 13 ustawy o rachunkowości oraz dowody księgowe, dokumenty inwentaryzacyjne i sprawozdania finansowe, nie były przechowywane w badanej Spółdzielni w sposób należyty i nie były chronione przed niedozwolonymi zmianami, nieupoważnionym rozpowszechnianiem, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

SM PBW posiada swoje archiwum.

Zapisy księgowe nie były prowadzone na bieżąco nie są kompletne i przejrzyste, operacje nie wszystkie były udokumentowane poprawnie w latach 2011 i 2012..

Nie wszystkie dokumenty księgowe zawierają klauzule stwierdzające dokonanie kontroli merytorycznej i formalno-rachunkowej przez pracowników za te czynności odpowiedzialnym był Zarząd spółdzielni natomiast w zakresie czynności zawarte była dla zastępcy Głównego Księgowego.

Sposób prowadzenia ewidencji księgowej nie pozwalał na prawidłowe sporządzanie sprawozdań finansowych, a także nie zabezpieczał kontroli bieżącej i wtórnej operacji gospodarczych.

Wymieniona dokumentacja nie była zgodna z art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. (Dz. U. 2013, poz. 330) – tekst jednolity).

Jak wynika z powyższego SM PBW nie spełniała wymogów i realizowała postanowień ustawy o rachunkowości.

4.System kontroli wewnętrznej Spółdzielni.

W spółdzielni obowiązywał regulamin kontroli wewnętrznej i dotyczył kontroli przeprowadzanych przez Radę Nadzorczą w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód zatwierdzony uchwałą nr 98/RN-VIII/2011 Rady Nadzorczej SM PBW w dniu 28.06.2011 r. oraz zmianą wprowadzoną uchwałą nr 126/RN-VIII/2011 w dniu 13.12.2011 r.

SM PBW obowiązuje uregulowanie wewnętrzne w zakresie funkcjonowania kontroli dokumentów, a jest to - regulamin organizacyjny.

W spółdzielni za okres objęty lustracją brak było;

- instrukcja obiegu dokumentów finansowo – księgowych, (została opracowana w 2014r),
- regulamin instrukcji zasad przeprowadzania inwentaryzacji składników majątkowych ,
- poprawnej polityki rachunkowości .

Procedury określone w regulaminach i instrukcjach wewnętrznych nie były przez kierownictwo Spółdzielni egzekwowane i stosowane w praktycznej działalności Spółdzielni.

System funkcjonalnej kontroli wewnętrznej nie zabezpieczał prawidłowości i racjonalność wydatków oraz ich kwalifikowanie do poszczególnych rodzajów

działalności. Nie sprzyjał również kompletnemu i poprawnemu ujęciu i udokumentowaniu przychodów i rozchodów majątku trwałego, środków pieniężnych, rozliczeń i wypłat wynagrodzeń, oraz rozliczeń finansowych z członkami oraz z budżetem.

W spółdzielni brak było kontroli funkcjonalnej. Osoba na stanowisku Głównego księgowego nie podlegała żadnej kontroli, również zastępca głównego księgowego nie dokonywał kontroli funkcjonalnej.

W dniu 26.02.2013r Zarząd otrzymał wniosek od członków Rady Nadzorczej w który stwierdzono powtarzające się ujawnienie danych osobowych pracowników Spółdzielni i braku należytego zabezpieczenia dokumentacji księgowej za co odpowiedzialny był Gł. Księgowy P.

Rada Nadzorcza odwołała w dniu 12.03.2013r z stanowiska zastępcy prezesa ds. ekonomiczno finansowych p. Beatę G..... wraz z uzasadnieniem w sprawie odwołania, podając pięć punktów zarzutów.

W dniu 26.06.2013r poleceniem służbowym nr 4/2013r Prezes zarządu kierownik jednostki po przeprowadzonym badaniu sprawozdania finansowego i ujawnieniu przez biegłego rewidenta nieprawidłowości polecił wykonanie wymienionych w opinii (spółdzielnia otrzymała opinię z zastrzeżeniem) oraz nieprawidłowościami ujawnionymi w raporcie biegłego zadań dla Głównego Księgowego.

Polecenie nie zostało wykonane przez Głównego księgowego.

Zarząd Spółdzielni w dniu 02.07.2013r zawarł porozumienie stron w zakresie rozwiązania umowy o prace na zasadzie porozumienia stron.

Pod koniec 2013r odkryto nieprawidłowości w zakresie braku nadzoru z strony Zarządu.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 20/RNIX/2013 z dnia 19.11.2013r odwołując P. Piotra Kalisza z zarządu i z funkcji prezesa Zarządu.

W dniu 5.12.2013r rozwiązano umowę o prace bez wypowiedzenia z p Piotrem Kaliszem.

Załącznik zakresy czynności Głównego księgowego i zastępcy Głównego księgowego ksero **załącznik nr 11** do protokołu.

Decyzje w istotnych sprawach gospodarczych i finansowych podejmowane były kolegialnie na posiedzeniach Zarządu oraz konsultowane były z Radą Nadzorczą zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Pracownicy posiadają w swoich aktach osobowych zakresy czynności i odpowiedzialności, a osoby materialnie odpowiedzialne za składniki majątkowe złożyły deklaracje o materialnej odpowiedzialności oraz posiadają poświadczenia o niekaralności.

Majątek Spółdzielni został ubezpieczony w Towarzystwie Ubezpieczeniowym Uniqa SA oddział w Krakowie.

Wynagrodzenia pracowników przekazywane są na ich rachunki bankowe oraz wypłacane jest w kasie Spółdzielni.

Organizację i funkcjonowanie kontroli wewnętrznej nie można uznać za prawidłowe i godne zaufania za okres objęty lustracją.

5. Gospodarka kasowa.

SM PBW prowadzi kasę , przyjmuje na podstawie wystawionych książeczek opłatę eksploatacyjną, czynsz i inne operacje gotówkowe.

Instrukcja w sprawie gospodarki kasowej zatwierdzona została w dniu 6.09.2006r. uchwała Zarządu nr 295.

Następujące zapisy regulaminu są nie aktualne;

- § 1,2,3, 4, nieaktualne ,
 - § 3 w zakresie konwoju gotówki,
- obecnie unormowania w tym zakresie wynikają z zawartej umowy z PKO BP w zakresie odbioru tzw. „bezpieczna koperta”,
- w § 4 osobami upoważnionymi do dysponowania –podpisywania dyspozycji pieniężnych w obrocie gotówkowym i bezgotówkowym są ; Prezes, Gł. Księgowy, zastępca Gł. Księgowego i zastępca Prezesa - wzory podpisów w/w osób złożone są w bankach których spółdzielnia posiada konta,
 - w § 6 w zakresie udokumentowania obrotu kasowego,
 - w § 7 w zakresie czeków gotówkowych,

Należy sporządzić nowa aktualną dostosowaną do potrzeb spółdzielni instrukcję kasową, lub zasady obrotu gotówkowego wpisać do polityki rachunkowości.

Udokumentowanie obrotów kasowych oraz powiązanie dowodów źródłowych z raportami kasowymi nie było prawidłowe.

W czasie objętym lustracją były Główny Księgowy zlecił wypłatę gotówki druk KW bez dokumentu źródłowego, który podpisał zastępca Głównego Księgowego na wartość 1.792,41 zł. Stwierdza się brak zachowania podstawowej kontroli funkcjonalnej.

Załącznik do protokołu wypłata KW 179/12/2012 z dnia 27.12.2012 na wartość 1.792,41 zł o treści ; zapłata za fakturę

- brak informacji o firmie, brak nr faktury , dokument został zatwierdzony przez zastępcę gł. księgowego pjest **załącznikiem nr 12** do protokołu KW 1769/12/2012.

Dowody Kp i Kw nie były traktowane jako druki ścisłego zarachowania

Kasjer wystawia druk KP i KW sam numeruje kolejny dokument, zgodnie z instrukcją w § 7 instrukcji z 2006 zapisano zasady wystawiania dokumentów KP i KW .W/w zasady w Spółdzielni nie były przestrzegane.

Pogotowie kasowe było ustalone jest w wysokości 60.000,00 zł uchwała nr 36 z dnia 03.03.1998r.

Pogotowie kasowe zostało kilkakrotnie przekraczane.

Gotówka w kasie została ubezpieczona od kradzieży z włamaniem i w transporcie, od rabunku w lokalu.

Pomieszczenie kasy oraz gotówka posiadają prawidłowe zabezpieczenia.

Kasjer złożył deklarację o materialnej odpowiedzialności oraz posiada w swoich aktach osobowych poświadczenie o niekaralności.

Saldo środków pieniężnych w kasie było co roku inwentaryzowane tylko w zakresie posiadanej gotówki.

W okresie trwania lustracji w dniu 09.12.2014r przeprowadzona została inwentaryzacja kasy, która nie wykazała różnic.

Natomiast w sejfie kasy przechowywano dokumenty w zakresie podziału spółdzielni, dyskietki dotyczące nagrań z Walnych Zgromadzeń, duża dokumentacja w zakresie weksli już nieaktualnych, klucze, zamki. Po raz pierwszy spisano co znajduje się w sejfie kasy w dniu 9.12.2014r. Na posiedzeniu Zarządu w dniu 12.12.2014r została zatwierdzona inwentaryzacja kasy.

Decyzja zarządu o inwentaryzacji z kasy jest **załącznikiem nr 13** do protokołu.

Przekazywanie gotówki do banku jest na podstawie zawartej umowy z PKO BP oraz umowa z firma Konsalnet konwój kraj o konwojowanie wartości pieniężnych przewóz utargów w zabezpieczonych pakietach tzw. „bezpieczna koperta”.

Inwentaryzacje kasy przeprowadzono w dniu 29.12.2011r zarządzenie 5/2011, w dniu 27.12.2012r zarządzenie nr 10/2012, w dniu 28.12.2013 zarządzenie 1/2013.

W spółdzielni były po. Sposób rozliczania i dokumentowanie jest niezgodny z obowiązującymi procedurami w tym zakresie. Rozliczanie kosztów z zaliczek odbywało się według indywidualnego uznania p .B G..... a nie faktycznych kosztów poniesionych które powinny obciążać koszty tej działalności której dotyczyły.

6. Inwentaryzacja.

Inwentaryzacja za okres objęty lustracją 2011-2013 w spółdzielni nie była wykonywana kompleksowo w oparciu o ustawę o rachunkowości i nie była zatwierdzona przez Zarząd. Książki druków inwentaryzacyjnych brak w spółdzielni.

Inwentaryzacja roczna obligatoryjna w celu poprawnego sporządzenia sprawozdania finansowego przeprowadzana była na podstawie wydanego zarządzenia Prezesa Zarządu. Inwentaryzacja dokonywana w latach 2011-2012 w spółdzielni nie spełniała wymogów wynikających z ustawy o rachunkowości.

Inwentaryzacja w spółdzielni przeprowadzono terminach na podstawie zarządzenia Zarządu spółdzielni w ;

2011r - nr 5/2011 z 28.11.2011r.,

2012r - nr 10 z 27.12.2012r.,

2013r - nr 1/2013 z 12.12.2013r.,

Co rocznie przeprowadzać inwentaryzacji w celu poprawnego sporządzania sprawozdania finansowego zgodnej z uor.

Załącznikiem nr 14 do protokołu zarządzenie nr 5/2011 i zarządzenie nr 10 /2012 o inwentaryzacji w którym powoływano na;

- przewodniczącego komisji inwentaryzacyjnej - osobę Głównego Księgowego ,
- zastępcę przewodniczącego kom inwentaryzacyjnej - zastępcę Gł. Księgowego
- członek kom. inwentaryzacyjnej - kasjer

jest działaniem nie zapewniającym podstawowych zasad niezależności i poprawności przeprowadzenia inwentaryzacji ,

Brak w siedzibie SMPBW dokumentacji z przeprowadzonych inwentaryzacji.

Nie była wykonywana inwentaryzacja środków trwałych przez okres objęty lustracją.

Inwentaryzacje Środków trwałych przeprowadzono zarządzeniem nr 2/2014 Zarządu SM z dnia 06.02.2014r. która została przyjęta - uchwała nr 315/2014 z 23.05.2014r. na posiedzeniu Zarządu.

Inwentaryzacja została przeprowadzona w dniach 01.03. do 21.05.2014r., a dotyczyła okresu od 2005 do 2013r. Ujawniła niedobory w zakresie grup rodzajowych środków trwałych ; grupa 0 – 3 nieprawidłowości w zakresie ewidencji gruntów, grupa 1- brak 4 garaży które zostały rozebrane ale ich nie wykسیęgowano z ewidencji środków trwałych, grupa 4- stwierdzono 6 nieprawidłowości brak ujętych w ewidencji środki trwałe, nieprawidłowe księgowania w ewidencji, grupa 7 - w ewidencji występują środki trwałe które po likwidacji magazynu nie były wykسیęgowane z ewidencji księgowej, grupa 8 – 7 nieprawidłowości dotyczących nie ujęcia w ewidencji, oraz brak mebli na wartość 14.760,00 , niedobór został zakسیęgowany na konto 235 – rozrachunki z byłymi pracownikami.

W przeprowadzonej inwentaryzacji wartości niematerialnych i prawnych ujawniono 3 nieprawidłowości w zakresie ewidencji i braku księgowania WNP.

Zarząd Spółdzielni zatwierdził inwentaryzację w/w uchwałą.

W zakresie czynności księgowania majątku trwałego były w kompetencji Głównego księgowego p. Beata G.....

Również nie było poprawnie przeprowadzonej inwentaryzacji należności i zobowiązań.

Inwentaryzacji nie rozliczono w obowiązujących terminach.

7. Analiza należności i zobowiązań za lata 2011-2013.

Pozostałe należności i zobowiązania prowadzone są w spółdzielni wg wiedzy posiadanej przez pracowników i dotyczą okresu powyżej 12 miesięcy i do 12 miesięcy.

Stan należności wykazanych w sprawozdaniu finansowym za okres objęty lustracją przedstawia tabela;

Należności

	Nazwa	należności na dzień		
		31.12.2011r.	31.12.2012r.	31.12.2013r.
1	długoterminowe	0,00	0,00	0,00
2a	z tytułu dostaw i usług	711 154,37	745 657,68	702 367,83
2b	z tytułu podatków i ZUS	1 492,15	4 542,53	10 619,32
2c	inne	74 232,67	126 076,04	14 871,84
2d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	17 646,56
2	ogółem krótkoterminowe	786 879,19	876 276,25	745 505,55

Zobowiązania

	Nazwa	zobowiązania na dzień		
		31.12.2011r.	31.12.2012r.	31.12.2013r.
1	długoterminowe	0,00	0,00	376 433,35
2a	z tytułu dostaw i usług	870 035,92	1 475 243,59	962 245,69
2b	z tytułu podatków i ZUS	108 579,22	164 395,40	135 377,07
	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
2c	pozostałe	1 468,58	0,00	154 495,99
2d	fundusze specjalne	1 553 998,27	1 590 314,47	1 003 928,46
2	ogółem krótkoterminowe	2 534 081,99	3 229 953,46	2 256 047,21

Dokumentacja w zakresie rozrachunków w okresie 2011 i 2012 roku objętym lustracją nie była analizowana ani inwentaryzowana do sprawozdania finansowego.

Podaje przykład nieprawidłowości w zakresie konta 249 -3 sumy do wyjaśnienia, i konta 200-45, konta 249-18,

W 2012r sporządzono PK 6/938 z 31.12.2012r. gdzie rozliczono salda kont;

249- 3 51.68 zł koszt uporządkowania placu

249-18 1.118.10 zł koszt uporządkowania placu

249-3-1 622,63 zł koszt uporządkowania placu

Całą wartość 1.792,41 zł rozliczono i wypłacony Kw. na wartość 1.792,41

(dekret Wn 200-45 Ma 101 1.792,41 zł Wn 249-3 Ma 200- 45 1.792,41 zł).

Konta rozrachunków były nie analizowane nie inwentaryzowane , brak nadzoru ze strony Gł. Księgowego, analiza kont zespołu 200 była w kompetencji zastępcy Głównego księgowego.

Dokumentacja w zakresie rozrachunków prowadzona była nie poprawnie, salda nie były potwierdzane z kontrahentami. W zakresie rozrachunków z budżetem brak jest uzgodnienia deklaracji podatkowych z saldami na kontach rozrachunków z budżetem na koniec każdego roku.

Dokumentacja podatkowa prowadzona jest dla każdego tytułu podatkowego oddzielnie i odprowadzane były podatki. Podatki nie były odprowadzane w obowiązujących terminach. Jedynie podatek Vat został poprawnie odprowadzany.

Na zagrożone należności nie tworzą aktualizacji należności, spółdzielnia nie stosowała jednej z zasad- zasady ostrożnej wyceny obowiązującej w ustawie o rachunkowości.

W spółdzielni nie stosowano się zabezpieczenia w złożonych wekslach na nienależyte wykonanie robót budowlanych.

SM PBW należyte wykonanie robót zabezpiecza się w postaci wniesionych kaucji przez kontrahentów..

Prowadzenie analityki rozrachunków publiczno prawnych w okresie objętym lustracją był w zakresie czynności zastępcy Głównego księgowego – P.

W zakresie prawidłowych naliczeń i terminowych regulowań zobowiązań Spółdzielni

o charakterze publiczno prawnym był w zakresie czynności Głównego księgowego p. Beta
G.....

W roku 2014 po dokonanej analizie dokumentacji w zakresie środków trwałych i wykonanej inwentaryzacji stwierdzono niedobory i nieprawidłowości.

Spółdzielnia wysłała pismo (data 25.03.2014r) do Firmy Perła w celu przesłania ksero kopii dokumentów w zakresie zakupu na wartość 12.254,00 zł, pod pismem są dwa dokumenty.

1. Zaświadczenie o zgłoszeniu przestępstwa (data 15.04.14) przez właściciela firmy na w/w kwotę na komisariat policji.

2. Zaświadczenie o doniesieniu o przestępstwie z 10.12.2013r. przez SMPBW na wartość 180.000,00 zł .

Sprawa dotyczące wyroku zasadzonego z dnia 23 maja 2012r. Sygn.akt IX K 1091/10/K na wartość 50.000,00 zł została zaksięgowana w ciężar ksiąg rachunkowych w dniu 30.10.2014r. W wyroku jest termin uregulowania w terminie 2 lat od daty uprawomocnienia wyroku . Uprawomocnienie wyroku jest 20.11.2012r ostateczny termin wpłaty winien nastąpić 20.11.2014r.

Wpłaty dokonywane były przez oskarżonego w wysokości 300,00 zł.

Wartość wpłat wyniosła na dzień 16.10.2014r. 2.100,00 zł.

W przedstawionym uzasadnieniu wyroku z dnia 23 maja 2012r wynika”” sąd zobowiązał oskarżonego do naprawienia szkody wyrządzonej przestępstwem w części 50.000,00 zł .

Zdaniem sądu orzeczenie tego obowiązku w powyższej wysokości jest w stanie zapewnić cele kary zarówno w zakresie pozytywnego kształtowania świadomości prawnej społeczeństwa, jak i w zakresie wychowawczego oddziaływania na oskarżonego. Da bowiem czytelny sygnał ,ze z popełnianiem przestępstwa zawsze łączy się realna dolegliwość i uzmysłowi tym samym oskarżonemu konieczność przestrzegania norm prawnych w przyszłości. Zdaniem Sądu orzekanie obowiązku naprawienia szkody w całości przekraczałoby stopień zawinień dla oskarżonego, a ty, samym byłby rozstrzygnięciem niesprawiedliwym”.

w/w dokument jest w posiadaniu Spółdzielni.

W dokumentacji rozrachunków występuje konto 235-1 G..... Beata rozrachunki z byłymi pracownikami.

Należność zaksięgowana to 339.425,89 zł zapłacona w wysokości 10.553,00 do zapłaty pozostaje 328.872,89 zł.

Po analizie szczegółowej kont księgowych po przyjeździe nowej gł. księgowej stwierdzono wiele nieprawidłowości. Koszty ubezpieczenia mienia, jak i podatek od nieruchomości były niemal podwojone (konta księgowe 249-8, 220-2, 420, 460). Było to spowodowane wyprowadzaniem środków pieniężnych ze spółdzielni przez poprzednią gł. księgową na jej prywatne konta bankowe. Przy ponownym sporządzaniu sprawozdania finansowego za 2012 r. dokonano szeregu korekt i kwoty wyprowadzone przez byłą gł. księgową zostały przeksięgowane na konto rozrachunkowe 235-1 –rozrachunki z byłymi pracownikami. W bilansie za 2012 r. jest to kwota 126 076, 04 zł, a w 2013 r. uległa ona zwiększeniu do kwoty 316 818,89 zł. Obecnie trwa postępowanie mające na celu odzyskanie tych wartości (pieniędzy).

Koszty ubezpieczenia w 2012 roku były podwojone (konto 460) przez byłą gł. księgową. Jak się okazało w toku ustaleń nieprawidłowości, wyprowadzała ona pieniądze ze spółdzielni poprzez przelewy bankowe na swoje prywatne konta, opisując je rata składki za ubezpieczenie Unią,

rata podatku od nieruchomości. W 2014 r. nowa główna księgowa dokonała korekt m.in. tych kont. Znaczne sumy wpływały również jako rata podatku od nieruchomości z opisem UMK, gdzie również koszty były niemal podwojone. Po tych korektach wykonano ponowne sprawozdanie finansowe, które wraz ze sprawozdaniem za 2013 zostały przyjęte przez WZ w 2014 r.

Środki obrotowe które zostały przekazane na konta które były własnością p Beta G.....
 i zostały zgłoszone do organów ściągania.

lp		przelew na konto 701240460511110000.....			
	data przelewu		wartość	księgowanie na konto	dekret WN/MA
1	29.09.2011		14 589,03	ENION	
	04.10.2011		7 379,81	TAURON	
	26.10.2011		3 031,16	TAURON	
	28.10.2011		3 814,07	TAURON	
	07.11.2011		7 258,91	TAURON	
	24.11.2011		12 607,93	TAURON	
	09.12.2011		6 027,00	TAURON	
	22.12.2011		14 760,00	TAURON	
	razem 2011r		69 467,91		
2	20.02.2012		922,50	LIFTEX	
	02.03.2012		1 500,00	MZRSM	
	12.03.2012		8 841,09	UMK	
	25.04.2012		8 841,09	UMK	
	06.06.2012		8 841,09	UMK	
	15.06.2012		8 841,09	UMK	
	03.07.2012		8 841,09	UMK	
	20.07.2012		9 426,55	UNiQA	
	razem 2012		56 054,50		
3	Ogółem na konto poz 1+2		125 522,41		
		przelew na konto 671240458811110010.....			
1	31.07.2012		5 237,50	UNIQA	
	03.08.2012		1 257,00	UNIQA	
	06.08.2012		1 627,75	UNIQA	
	16.08.2012		3 609,75	UNIQA	
	03.09.2012		7 584,09	UNIQA	
	03.10.2012		8 841,09	UMK	

	15.10.2012		6 500,00	UNIQA	
	24.10.2012		26 523,27	UMK	
	27.12.2012		8 841,09	UMK	
	razem 2012		70 021,54		
	08.03.2013		10 382,00	UMK	
	17.04.2013		7 205,94	UMK	
	30.04.2013		61 975,00	UNIQA	
	25.06.2013		10 382,00	UMK	
	17.07.2013		10 382,00	UMK	
	16.08.2013		10 382,00	UMK	
	16.09.2013		10 566,00	UMK	
	razem 2013		121 274,94		
	ogółem na konto przelano poz 1+2		191 296,48		
4		przelew na konto 081240458811110010.....			
	25.10.2013		10 553,00	UMK	
5	w okresie objętym lustracją		327 371,89		
zwrócono					
6	20.11.2013		8 553,00		
	05.12/2013		2 000,00		
			10 553,00		
7	z rozliczenia inwentaryzacji				
			12 054,00		
8	OGÓŁEM ZABOR MIENIA ZAKSIEGOWANY NA KONCIE 235 Beata G.....				
			328 872,89		

Rozrachunki z budżetem

- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych

- saldo na 31.12.2011 w ewidencji księgowej wykazano zero,
Natomiast w deklaracji CIT 8 wykazana kwota do zapłaty 113.385,00 zł
W spółdzielni brak dokumentacji w zakresie wyliczenia należnego podatku dochodowego.
Do sprawozdania finansowego nie uzgadniano sald kont w/w rozrachunków z deklaracjami podatkowymi.
W ewidencji księgowej na koncie 870—podatek dochodowy zaksięgowano 123.287,00 zł
W rachunku zysków i strat wpisano wartość 63.403,00 zł.

Brak w spółdzielni za 2011r kontroli, analizy, sprawdzenia rozliczeń z tytułu w/w podatku
W zakresie czynności był to obowiązek głównego księgowego.

- saldo na 31.12.2012 w ewidencji księgowej wykazane zostało niepoprawnie w wysokości 113.385,00 zł,
po dokonanych korektach całość podatku wyniosła 200.733,00 zł
Przez cały rok 2012 były dokonywane przelewy miesięczne różnej wartości, w roku 2012r zapłacono do US tylko 65.000,00 zł.
Do zapłaty pozostała wartość 88.588,00 zł.
Spółdzielnia poniosła z tego tytułu straty w wysokości zapłaconych odsetek w wysokości 8.205,88 zł.
Po dokonaniu w korekty rozliczenia podatku CIT w 2013r poprawnie wprowadzono w księgi rachunkowe i do sprawozdania finansowego na w/w wartości.
W ewidencji księgowej na koncie 870—podatek dochodowy zaksięgowano w wartości 200.733,00 zł
W rachunku zysków i strat wpisano wartość 200.733,00 zł.

- saldo na 31.12.2013r w ewidencji księgowej wykazane zostały w wysokości 123.635,00 zł który po dokonanych korektach wyniósł 126.387,00 zł,
W ewidencji księgowej na koncie 870—podatek dochodowy zaksięgowano 126.387,00 zł
W rachunku zysków i strat wpisano wartość 126.387,00 zł.
Brak informacji z analiz dokumentów RN o sprawdzeniu tego tematu, Rada Nadzorcza zleciła wykonanie badania ksiąg rachunkowych przez audytora.

W dokumentacji Spółdzielni brak oryginału deklaracji za 2011 (z systemu IPS wydrukowano deklaracje która sporządziła p. Beta G.....)

Podatek dochodowy od osób fizycznych

- saldo na 31.12.2011 w ewidencji księgowej wykazano zero,
Natomiast w deklaracji PIT 4R wykazana kwota 48.814,00 zł
Zaksięgowano na koncie 220-5 rozrachunki pod doch. od osób fizycznych 48.791,00 zł

Brak uzgodnienia kont rozrachunków w zakresie rozliczeń podatku dochodowego od osób fizycznych. Brak daty złożenia deklaracji do US .

Brak w spółdzielni za 2011r kontroli, analizy ,sprawdzenia rozliczeń z tytułu w/w podatku
W zakresie czynności był to obowiązek głównego księgowego.

- saldo na 31.12.2012 w ewidencji księgowej wykazano zero,

Natomiast w deklaracji PIT 4R wykazana kwota 55.212,00 zł

Zaksięgowano na koncie 220-5 rozrachunki pod doch. od osób fizycznych 55.545,00 zł

Brak uzgodnienia kont rozrachunków w zakresie rozliczeń podatku dochodowego od osób fizycznych. Brak daty złożenia deklaracji do US .

Brak w spółdzielni za 2012r kontroli, analizy ,sprawdzenia rozliczeń z tytułu w/w podatku

W zakresie czynności był to obowiązek głównego księgowego.

- saldo na 31.12.2013 w ewidencji księgowej wykazano nadpłatę w wysokości 8.557,00 zł.

W deklaracji PIT 4R wykazana kwota 57.678,00 zł

Zaksięgowano na koncie 220-5 rozrachunki pod doch. od osób fizycznych 57.575,00 zł

Saldo nadpłaty zostało potwierdzone przez US , a nadpłata została rozliczona w 2014r .

W spółdzielni wynagrodzenia składki ZUS i podatek Pit prowadzone są w innym systemie „płace autor Kapla” , który nie jest kompatybilny z systemem księgowym i wartości z systemu płace przenosi się w księgowości notami KP .

Zaleca się rozważyć zastosowanie jednego systemu w zakresie rozliczenia wynagrodzeń z systemem finansowo księgowym.

Rozliczenie składek ZUS

W zakresie rozliczeń składek ZUS od wypłaconych wynagrodzeń w spółdzielni nie było żadnej kontroli ani uzgodnienia przez okres objęty lustracją.

W każdym roku występują nieprawidłowości które szczegółowo zostały opisane w protokole pokontrolnym.

W roku 2014 kontrole przeprowadził inspektor ZUS za okres od września 2009 do 12.2012r

Sprawdzono rok 2013 salda wykazane w deklaracji DRA za m-c 12/2013 i też występują niezgodności z systemem finansowo księgowym .

Według przedstawionej deklaracji składek ZUS DRA za 12/2013r wykazane wartości składak

- 51 składki emerytalne wartość 17.202,40 zł system księgowy zaksięgowano 17.372,82 zł

Różnica 170,42 zł dotyczy składek ubezpieczenia PZU w wysokości 170,40 zł pozostaje różnica 0,02 zł

- 52 składki emerytalne wartość 4.887,23 zł system księgowy zaksięgowano 4.887,23 zł
zgodne

- 53 składki emerytalne wartość 940,05 zł system księgowy zaksięgowano 897,94 zł
różnica 42,11 zł

W spółdzielni wynagrodzenia składki ZUS i podatek PIT prowadzone są w innym systemie

„płace autor Kapla” , który nie jest kompatybilny z systemem księgowym i wartości z systemu płace przenosi się w księgowości notami KP stad te różnice w 2013r .

Protokół kontroli który zawiera 13 stron jest **załącznikiem nr 15** do protokołu z lustracji

W zakresie czynności był to obowiązek głównego księgowego.

W 2014r po kontroli ZUS dokonano korekt i uzgodniono konta w ZUS.

Wieczyste użytkowanie terenów

Wykazana wartość jest zaewidencjonowana w 2011r. w następujący sposób;

na koncie 220-4 wyniosła 148.846,14 zł ,
a rozliczona w koszty konto 451-5 wartość 148.878,90 zł

Wykazana wartość w 2012r

na koncie 220-4 wyniosła 148.061,45 zł rozliczona w koszty konto 460-2 wartość 148.061,45 zł

W 2012r zmieniono symbol konta z 451-5 w 2011r na 460-2 w 2012 i brak tego zapisu w polityce rachunkowości.

Wykazana wartość w 2013r

na koncie 220-4 wyniosła 155.051,08 zł rozliczona w koszty k 460-2 wartość 147.845,14 zł pod data 31.12.2013r. wyksięgowano wartość 7.205,94 zł który dotyczy przelewu dokonanego w dniu 17.04.2013r na konto prywatne p Beta G..... .
Sporządzono PK 31.12.2013r na konto 235- rozrachunki z byłymi pracownikami w wysokości 7.205,94 .

Podatek od nieruchomości

Wykazana wartość jest zaewidencjonowana w 2011r

na koncie 220-2 wyniosła 90.694,00 wykazana wartość w deklaracji 91.139,00 zł rozliczona w koszty k 451-1 wartość 90.694,00 zł a przelewu dokonano na wartość 90.694,00 zł.

Wykazana wartość jest zaewidencjonowana w 2012r

Dokonano analizy konta za 2012 który w pierwotnej wersji wyniósł 106.204,00 zł.
a poprawnie powinien wynosić 97.252,00 zł powstała różnica w wysokości 8.952,00zł.
Dokonano korekty naliczenia podatku który na koncie 220-2 wyniosła 97.252,00 zł,
nadpłata wykazana na koncie rozrachunków z budżetem 3.694,62 zł
rozliczona w koszty k 460-1 wartość 115.659,56 zł.

Jak wynika z w/w cyfr brak jakiegokolwiek uzgodnienia przez GL księgowego p Beata Gajos.

W 2012r zmieniono symbol konta z 451-1 w 2011r na 460-1 w 2012 i brak tego zapisu w polityce rachunkowości.

Na koncie 220-2- stwierdzono przelew w dniu 17.02. 2012 r, na wartość 100.000,00 zł do UMK który zaksięgowano na rozrachunki z budżetem 220-2 wartość 67.818,20 zł

a kwotę 32.089,36zł na konto 249-8-0 pozostałe rozrachunki ,
nieznane są powody takiego księgowania na dwa konta rozrachunków dokonała tego Pani Beata G.....

W roku 2012 sporządzono przelewy ;

Za 2011r w wysokości 88.410,90 zł

Za 2012r w wysokości 69.852,94 zł

Razem 158.263,84 zł

W spółdzielni brak było naliczania podatku od nieruchomości co miesiąc w koszty , brak było informacji dla Rady Nadzorczej o wysokości podatku od nieruchomości.

Wielkość podatku od nieruchomości nie została w okresie objętym lustracją zmieniana w wartości opłat za lokale. Ostatnia zmiana była od 01.08.2008r.

Co rocznie następuje zmiana wartości podatku od nieruchomości natomiast w Spółdzielni nowa opłatę uiszczano do wydziału finansowego, ale jej nie przekładano na odbiorcę którym jest użytkownik lokalu.

Do kalkulacji stawki opłaty eksploatacyjnej należy przyjmować co rocznie rzeczywiste wartości w zakresie podatku od nieruchomości obowiązujące w danym roku.

8.Stan środków pieniężne stan 31 grudnia danego roku zdeponowane w banku i w kasie .

Stan środków zdeponowanych na rachunkach bankowych i w kasie wynosił na dzień :

data	kasa	Rachunki bankowe	środki pieniężne w drodze
31.12.2011r.	20 212,69	3 416 686,15	85 564,09
31.12.2012r.	33 810,45	1 583 081,75	2 778 938,52
31.12.2013r.	2 991,19	1 585 554,45	2 224 443,84

Środki pieniężne na rachunkach bankowych zostały potwierdzone. Saldo środków pieniężnych w drodze zostało uzgodnione.

W spółdzielni występuje zjawisko kumulacji środków obrotowych zdeponowanych na rachunkach bankowych.

9.Fundusze podstawowe.

Zgodnie z § 124 obowiązującego w Spółdzielni statutu fundusz podstawowe w Spółdzielni stanowią:

- a) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- b) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej, wartości majątkowych otrzymanych nieodpłatnie oraz przedawnionych zobowiązań i należności finansowych,
- c) fundusz wkładów mieszkaniowych powstający z wpłat przez członków wkładów mieszkaniowych,
- d) fundusz wkładów budowlanych powstający z wpłat przez członków wkładów budowlanych,
- e) fundusz wkładów zaliczkowych powstający z wpłat dokonywanych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w trakcie realizacji inwestycji.

W okresie objętym lustracją fundusze podstawowe kształtowały się następująco:

konto	nazwa	31.12.2011r.	31.12.2012r.	31.12.2013r.
801	Fundusz udziałowy	78 564,45	87 373,95	96 430,61
802	Fundusz zasobowy	8 801 814,90	8 960 614,90	9 229 135,79
803	Fundusz wkładów zaliczkowych	889 775,02	889 021,67	889 021,67
804	Fundusz wkładów mieszkaniowych	240 276,02	240 148,70	240 157,58
805	Fundusz wkładów budowlanych	12 449 496,15	12 397 935,92	12 351 074,14
807	Fundusz z przeszacowania	3 979 460,14	3 653 885,32	3 555 092,59
808	Zmniejszenie funduszu z tyt. umorzenia	-7 312 407,90	-7 538 565,23	-7 850 875,62
	Razem	19 126 978,78	18 690 415,23	18 510 036,76

Dokumentacja funduszy prowadzona w spółdzielni nie spełniała wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o rachunkowości.

W spółdzielni nie sporządzano zestawień funduszy z ewidencji księgowej w zakresie zwiększeń i zmniejszeń poszczególnych funduszy.

Fundusz udziałowy nie był przez okres objęty lustracją weryfikowany, pierwszy raz uzgodniono fundusz udziałowy i uzgodniono konto funduszu w 2014 roku sporządzając wykaz nie wypłaconych udziałów.

Sporządzono wykaz przyjęcia w poczet członków za rok 2013 i stwierdzono że członek nr 3516 przyjęty w poczet członków 04.01.2013r brak wpłaty udziału i wpisowego, nr 2532 przyjęty w poczet członków 08.04.2013r brak wpłaty wpisowego, nr 3556 przyjęty w poczet członków 07.10.2013r brak wpłaty udziału i wpisowego, w/w wykaz jest **załącznik nr 16** do protokołu lustracji.

W ewidencji księgowej funduszy nie figurują lokale wyodrębnione, których wartość zarejestrowana na funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych została wyksięgowana z ewidencji funduszy Spółdzielni.

W ewidencji funduszu udziałowego i wkładów figurują wartości dotyczące byłych członków. Przy nabyciu własnościowego prawa do lokalu na wolnym rynku poprzednia wartość wkładu jest przypisywana nowemu nabywcy w wartości nominalnej figurującej w księgach rachunkowych na zasadzie historycznego wkładu.

W polityce rachunkowości brak zapisów regulujących w/w problemy.

W sprawozdaniu finansowym za lata objęte lustracją fundusze zostały nie poprawnie wykazane jako fundusze podstawowe.

Do sporządzenia najbliższego sprawozdania finansowego sporządzić inwentaryzację funduszy udziałowego, wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych, zasobowego.

W ewidencji funduszu zasobowego występują niepoprawne księgowania dotyczące przekazania gruntów gminie, umorzenia gruntów, w okresie objętym lustracją fundusz zasobowy nie był objęty żadną analizą ani weryfikacją.

Do sporządzenia najbliższego sprawozdania finansowego sporządzić inwentaryzację funduszy zasobowego i urealnienie jego wartości.

W ewidencji funduszu wkładów mieszkaniowych prowadzona jest analityka, która nie była w okresie lustracji weryfikowana.

W posiadaniu spółdzielni jest zeszyt w którym spółdzielnia ewidencjonuje spłacone kredyty przez Spółdzielnię w latach wcześniejszych (tzw. stary portfel za okres 1990-1995r), które nie były zaksięgowane na funduszu wkładów mieszkaniowych i funduszu wkładów budowlanych dotyczące poszczególnych członków.

Sporządzono stan nie spłaconych kredytów przez członków Spółdzielni który wynosi na; dzień 28 lutego 2014r.;

-wysokość wkładu budowlanego i raty kredytu związanego z własnościowym prawem do lokalu

dotyczy trzech członków(nr 1008,1372,2791) i wynosi ogółem 7.794,42 zł.

-wysokość wkładu mieszkaniowego i raty kredytu związanego z lokatorskim prawem do lokalu

dotyczy czterech członków(nr 2830,3436,2951,2116) i wynosi ogółem 7.486,13 zł.

Poprzednie lustracje nie zwróciły na to uwagi.

Należy uregulować w/w problem wprowadzić do ksiąg rachunkowych ewentualnie powiadomić członków o w/w wartościach.

W ewidencji funduszu wkładów zaliczkowych figuruje wartość na 31.12.2013r. 889 021,67 zł dotycząca wg statutu fundusz wkładów zaliczkowych powstający z wpłat dokonywanych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w trakcie realizacji inwestycji.

W spółdzielni w/w wartość dotyczyły wykupu gruntów w przypadku dokonywania wyodrębnień praw do lokali wartość niezapłacona jest ujmowana do rozliczenia i wpłaty są dokonywane na konto spółdzielni.

Saldo jest z 2006r. zostało wprowadzone i rozliczane jest w przypadku dokonywania wyodrębnienia praw do lokali.

Dekret księgowy Wn 648 RMK grunty, Ma 803 fundusz wkładów zaliczkowych.

Konto 648 zostało rozliczone w 2008 saldo zostało przeniesione na konto 211- wykup gruntu.

Natomiast brak księgowania rozliczonego wkładu z konta 803 na 804 i 805.

Należy rozliczyć wpłacone wartości które figurują na koncie 803 wkłady zaliczkowe wg lokali oraz przy tym rozliczeniu należy uwzględnić zwrot VAT zwrócony z urzędu miasta.

9. Fundusze specjalne

Do funduszy specjalnych są zaliczane ;

- fundusz świadczeń socjalnych,
- fundusz remontowy .

W spółdzielni tworzony jest fundusz remontowy ogólny – mienia

i fundusz poszczególnych nieruchomości.

Ewidencja księgowa prowadzona jest na koncie 858 fundusz remontowy nieruchomości, i 856 fundusz remontowy ogólny – mienia.

Fundusze powinny być prowadzone w taki sposób że saldo na koniec roku jest saldem na początek roku oraz rzeczywiste obroty w danym roku po stronie naliczeń i po stronie kosztów.

W spółdzielni fundusz ogólny mienia był prowadzony obrotami.

Również fundusze nieruchomości do 31.12.2012r były prowadzone obrotami.

W ewidencji księgowej prowadzona jest analityka poszczególnych robót.

W księgach rachunkowych funduszu remontowego figuruje budowa parkingu zielonego przy ul. Narutowicza 20 i 22.zrealizowane na zasadzie zgłoszenia pozwolenia na utwardzanie (dziennik budowy poz. nr2 z 2010r .)

Przy budowie parkingu brak informacji o składanych ofertach.

Uchwała zarządu nr 236/11 z dnia 7.07.2011r o podjęciu budowy, natomiast umowy z firma która dokonywała budowy parkingu są z datą 06 i 13.06 i 6.07.2011r czyli przed podjęciem decyzji o budowie już podpisano umowy z wykonawcą.

Odbiór końcowy jest z datą 12.08.2011r., a faktury są wystawione dzień przed odbiorem robót czyli 11.08.2011r.

Również ograniczenia robót zostało spisane notatką służbową w dniu 22.09.2011r, czyli po dacie odbioru.

Z zawartej umowy z wykonawcą w § 7 umowy zapisano że powinna być zabezpieczenie gwarancyjne w spółdzielni a tego nie uczyniono.

Koszty wykonania inwestycji powinny być podzielone na dwa budynki według kosztów bezpośrednich oraz kosztów pośrednich .

11. Środki trwałe, środki trwałe w budowie , wartości niematerialne i prawne .

W spółdzielni ewidencja środków trwałych prowadzona jest w systemie komputerowym z podziałem na grupy rodzajowe środków trwałych, wartości niematerialne i prawne.

Poprawna inwentaryzacja została sporządzona dopiero w 2014.,r która wykazał nieprawidłowości opisane w poz. 6. Inwentaryzacja.

W ewidencji księgowej budynków i gruntów nie figurują lokale wyodrębnione, których wartość wraz z udziałem w wartości gruntu zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych została wyksięgowana z ewidencji środków trwałych Spółdzielni.

W spółdzielni brak od 25.10.2006 r książki inwentarzowej.

W okresie objętym lustracją zakupy środków trwałych były księgowane w ewidencji środków trwałych. Ewidencje uzgodniono dopiero w 2014r .

Środki trwałe nie były do 2013r. prowadzone w ewidencji księgowej wg grup rodzajowych środków trwałych.

Sporządzono tabele z druku bilans za poszczególne lata ;

Nazwa	środki trwałe		
	31.12.2011r.	31.12.2012r.	31.12.2013r.
grunty	6 757 366,08	6 639 447,55	6 515 823,98
budynki, budowle i obiektu inżynierii lądowej i wodnej	10 690 269,89	10 204 408,42	9 856 294,84
urządzenia techniczne i maszyny	14 098,38	40 644,37	99 840,33
środki transportu	0,00	0,00	0,00
inne środki trwałe	31 914,38	63 391,85	25 110,90
aktywa trwałe ogółem w wartości netto	17 493 648,73	16 947 892,19	16 497 070,05

W tabeli następuje zmniejszenie środków trwałych, a jest to spowodowane dokonywaniem wyodrębnień lokali z majątku spółdzielni zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z 14.06.2007r.

Prezentacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w bilansie jest w wartości netto.

11.Koszty, przychody, wyniki.

Ewidencja księgowa kosztów i przychodów prowadzona była w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym - systemem komputerowym.

Ewidencja analityczna wykazuje zgodność z ewidencją syntetyczną.

Zakres ewidencji kosztów i przychodów prowadzony był wg następujących rodzajów działalności:

eksploatacji zasobów mieszkaniowych, centralnego ogrzewania, pracownie plastyczne SMPBW, koszty hydroforni, koszty utrzymania mienia, eksploatacji dźwigów lokale mieszkalne. Powyższy zakres ewidencji kosztów i przychodów nie zapewniały prawidłowego sporządzenia wyniku na poszczególnych nieruchomościach , porównawczego rachunku zysków i strat, sprawozdań finansowych, porównawczych analiz ekonomicznych, oraz nie zapewniały uzyskania niezbędnych informacji potrzebnych do ustalenia prawidłowej kalkulacji opłat i cen za eksploatację w powyższych rodzajach działalności.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 52/RN-VIII/2010 z dnia 14.12.2010r, uchwaliła obowiązujące stawki opłat za czynsz dla poszczególnych nieruchomości. Uchwała jest mało precyzyjna w spółdzielni nie występuje czynsz tylko opłata eksploatacyjna.

Uchwalona wartość wynosiła 1,62zł/m²/ miesiąc dla lokali mieszkalnych.

Brak jest informacji co na tą wartość się składało, brak kalkulacji stawki.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza nie zmieniała opłaty eksploatacyjnej.

Spółdzielnia uzyskuje z pozostałej działalności gospodarczej zysk.

Wyniki ekonomiczne w zakresie GZM i pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni przedstawiają się następująco;

Przychody całość SPBW	2013	2012 po korekcie	2011
przychody netto z sprzedaży	11 595 621,99	11 021 126,49	10 992 714,01
pozostałe przychody operacyjne	79 042,32	466 054,33	70 953,25
przychody finansowe	333 521,34	395 627,33	317 934,14
zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
ogółem przychody	12 008 185,65	11 882 808,15	11 381 601,40
Koszty całość SPBW			
koszty działalności operacyjnej	11 310 804,05	10 773 085,76	10 781 997,69
pozostałe koszty operacyjne	393 523,74	69 829,15	41 132,06
koszty finansowe	1 709,84	48,35	24 238,33
straty nadzwyczajne	0,00	11 562,00	0,00
ogółem koszty	11 706 037,63	10 854 525,26	10 847 368,08
wynik	302 148,02	1 028 282,89	534 233,32
wynik na GZM	-347 024,40	-362 515,97	107 741,20
wynik na pozostałej działalności gospodarczej	302 148,02	1 028 282,89	534 233,32

Efekty ekonomiczne dotyczące Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przez okres objęty lustracją przedstawia tabela;

Stan na 31.12	Przychody	Koszty	Wynik
			uzyskany na GZM
2011			107 741,20
2012			-362 515,97
2013			-347 024,40

Jak wynika z przedstawionej tabeli w latach 2012 i 2013 ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych nie były pokrywane przez naliczoną opłatą eksploatacyjną. Wyniki za każdy rok obrotowy są księgowane na rozliczeniach międzyokresowych kosztów analitycznie dla poszczególnych nieruchomości.

Efekty ekonomiczne funduszu remontowego przez okres objęty lustracją przedstawia tabela;

	2011	2012	2013
potrzeby remontowe z przeglądów nieruchomości	1 089 665,91	2 751 211,54	3 177 336,60
stan funduszu remontowego na 01.01.	106 818,96	1 216 278,07	1 370 556,78
naliczenia za rok	2 042 671,68	2 019 853,41	2 023 754,70
stan funduszy na 31.12	1 216 278,07	1 370 556,78	931 649,10

Ta tabela jest sporządzona na podstawie ewidencji księgowej

Stan na	B0	31.12. 2011r.	31.12. 2012r.	31.12. 2013r.
Poniesione koszty remontów	633 197,00	714 321,71	902 666,71	1 002 639,85
Naliczenia na Fundusz Remontowy	988 237,22	988 237,22	1 059 067,54	1 074 919,21
Wynik	355 040,22	273 915,51	156 400,83	72 279,36

Szczegółowo stan funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości dotyczące poszczególnych lat są umieszczone na stronie 55 do 58 .

Z wyżej przedstawionych tabel wynika że w księgach rachunkowych fundusz remontowy mienia wspólnego prowadzony był w sposób ciągły to znaczy obroty każdego roku zwiększają obroty kolejnego roku i nie można w sposób bezpośredni ustalić wielkości rzeczywistych nakładów dokonanych za dany rok oraz naliczonych odpisów rocznych.

Ustalenie obrotów odbywa się poprzez odejmowanie obrotów .

W spółdzielni należy zmienić zasady w programie komputerowym w zakresie funduszu remontowego ogólnego.

W okresie objętym lustracją naliczony odpis na fundusz remontowy pokrywał poniesione koszty remontów.

Przychody finansowe

Wykazane wartości w tabelach niżej dotyczy całości przychodów finansowych wskazanych w sprawozdaniach finansowych i w latach objętych lustracją wyniosły ;

	przychody finansowe na 31.12
2011	317 934,14
2012	395 627,33
2013	333 521,34

W okresie objętym lustracją spółdzielnia uzyskała odsetki od lokat terminowych których wartość została przedstawiona niżej;

	wartość odsetek na 31.12
2011	79 597,23
2012	183 913,60
2013	95 922,75

Koszty Zarządu ogólnego Spółdzielni.

Koszty dotyczące kosztów pośrednich, a do nich zaliczamy koszty Zarządu każdorazowo były zatwierdzane w planach gospodarczych.

lp.	wartości wg	31.12. 2011r.	31.12. 2012r.	31.12. 2013r.
1	Plan koszty zarządzania	1 018 700,00	984 200,00	1 049 400,00
2	Wykonanie koszty Zarządu z ewidencji konta 555	1 229 562,74	1 180 891,25	1 239 320,37
3	Wykonane koszty utrzymania mienia z ewidencji konta 509	42 712,55	15 439,86	25 369,99
4	razem	1 272 275,29	1 196 331,11	1 264 690,36
5	poz. 1/poz. 2	120,70	119,98	118,10

W przedstawianych analizach na posiedzenia Rady Nadzorczej Główny księgowy nie podawał rzeczywistych wartości wynikach z zaksięgowanych na kontach tylko wybiórczo cyfry które uznał za stosowne.

W polityce rachunkowości nie zapisano zasady obciążania kosztami ogólnymi poszczególnych działalności spółdzielni.

W zakresie pozostałej działalności spółdzielni efekty ekonomiczne przedstawia tabela :

Uzyskany wynik na pozostałej działalności gospodarczej przedstawia tabela :

Dane w tabeli z druku rachunek zysków i strat 2013r.

Stan na 31.12	Zysk brutto uzyskany na działalności gospodarczej	Podatek dochodowy	Wynik
			Zysk netto
2011 r.	534 233,32	63 403,00	470 830,32
2012 r. po dokonanych korektach	1 028 282,89	200 733,00	827 549,89
2013 r.	302 148,02	126 387,00	175 761,02

Po korektach wynikających z badania sprawozdania finansowego wynik przedstawia się następująco;

Stan na 31.12	Zysk brutto uzyskany na działalności gospodarczej	Podatek dochodowy	Wynik
			Zysk netto
2011 r.	534 233,32	63 403,00	470 830,32
2012 r. wersja przed dokonanymi korektami	542 054,16	113 385,00	428 669,16
2012 po korekcie ustalono poprawny wynik	1 028 282,89	200 733,00	827 549 89
2013 r.	302 148,02	126 387,00	175 761,02

W spółdzielni pozostała działalność przynosi dochód, który po opodatkowaniu jest rozliczany zgodnie z decyzjami Walnego Zgromadzenia .

Walne Zgromadzenia w dniu 23.06.2012r. uchwałą nr 6/2012 zatwierdziło sprawozdanie finansowe SM PBW za 2011 r. (wynik głosowania 29 za 8 przeciw głosów).

- Suma aktywów i pasywów 22.131.891,09 zł ,
- Nadwyżka bilansowa w kwocie netto 470.830,32 zł .
- podziału nadwyżki bilansowej uchwałą nr 7/2012 przeznaczono
 - 78.830,32 na fundusz remontowy ogólny
 - 250.000,00 na pokrycie kosztów nad przychodami działalność eksploatacyjna
 - 150.000,00 na fundusz zasobowy.

Na Walnym Zgromadzeniu w 2013r nie zatwierdzono sprawozdania finansowego za 2012r. Uchwała nr 7 z dnia 29.06.2013r w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2012r nie została przyjęta 21 głosów za 29 przeciw.

Walne Zgromadzenia w dniu 28.06.2014r uchwalał nr 5 zatwierdziło sprawozdanie finansowe SM PBW za 2012r.(za 71 przeciw 2 głosy).

Przedstawione sprawozdanie sporządzone z datą 27.03.2014r. jako załącznik do WZ to

- Suma aktywów i pasywów 22.747.918,58 zł ,
- Nadwyżka bilansowa netto w kwocie 827.549,89 zł .

Różnica przedstawiona do sum bilansowych na Walnym Zgromadzeniu w 2013r gdzie nie zatwierdzono sprawozdania finansowego za 2012r wyniosła 493.543,63 dotyczyła aktywów i pasywów.

Nieprawidłowości w aktywach obrotowych w wyniosły wysokości 493.543,63zł i dotyczyły;

- należności krótkoterminowych 131.027,66 zł,
z tego kwota przewłaszczenia środków pieniężnych za 2011 i 2012r w wysokości 126.076,04 zł , oraz nieprawidłowości w zakresie prezentacji w bilansie w wartości 4.951,62 zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w zakresie wyniku na dzielności GZM w wartości 362.515,97 zł.

W zakresie nieprawidłowości w pasywach w wysokości 493.543,63 zł

Dotyczyły zmiany wyniku finansowego netto wartość 398.880,73 zł

i nieprawidłowości w zakresie zobowiązań krótkoterminowych wartość 94.662,90 zł .

Różnice w zakresie zysków i strat wyniosły 398.880,73 zł i dotyczyły pozycji ;

- przychody netto ze sprzedaży w wysokości 355.679,57 zł
- koszty działalności wartość -130.327,16 zł ,
- pozostałe przychody operacyjne wartość 222,00 zł ,
- podatek dochodowy od osób prawnych wartość 87.348,00 zł

W 2012 sprawozdanie zostało podane badaniu przez audytora który wydał opinie z zastrzeżeniem w zakresie nie przeprowadzenia inwentaryzacji aktywów i pasywów.

W roku 2013 przeprowadzono inwentaryzację w wyniku której wykryto nieprawidłowości w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych i zaboru środków obrotowych i dokonano korekt w/w opisanych.

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28.06.2014r podjęto uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2013r które po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 22.145.828,23 zł rachunek zysków i strat zamyka się zyskiem w wysokości 175.761,02 zł a wynik na działalności GZM stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 347.024,40 zł.

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28.06.2014r podjęto uchwałę o podziale nadwyżki bilansowej 827.549,89 zł za 2012r i 175.761,02 zł za 2013r razem 1.003.310,91 zł. Wartość w/w przeznaczono na pokrycie wyniku na GZM z lat ubiegłych, pozostaje jeszcze niedobór na GZM w wysokości 23.637,90 zł na dzień 31.12.2013r który figuruje na koncie księgowym 651/2013.

W księgach rachunkowych nie rozróżniano dofinansowanie dla członków i nie członków. Dofinansowanie jest dla wszystkich w nieruchomości i nie ma podziału na członków i nie członków.

Poprawnie temat ujęto w planie na 2015rok.

Przedmiotem obrad WZ jest zgodnie z ustawą o rachunkowości art.53 roczne sprawozdanie finansowe jednostki podlegające zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający, nie później niż 6 miesięcy od dnia bilansowego.

Przedmiotem obrad WZ jest zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze art. 38 § 1.pkt 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.

W spółdzielni nie podjęto uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2012r i było to działanie nie można powiedzieć że poprawne ale prawidłowe i spowodowało to konieczność wykonania kontroli które wykazały nieprawidłowości w księgach rachunkowych w spółdzielni i zabór gotówki z konta bankowego.

12.Analiza finansowa Spółdzielni.

W spółdzielni w poszczególnych latach objętych lustracją uzyskano następujące wskaźniki :

1. W analizie struktury pionowej bilansu sprawdzono ;

tzw. „złotą zasadę bilansową”: (kapitał stały) : (aktywa trwałe) ≥ 1

gdzie : kapitał stały = kapitał własny + zobowiązania długoterminowe

która wynosi :

za 2011r wynosi;

19 599 820,10 1,12

17 494 548,73

za 2012r wynosi:

19 517 965,12 1,15

16 948 792,19

za 2013 r wynosi :

19 889 781,02 1,20

16 497 970,05

Wskaźnik jest większy niż 1 zjawisko pozytywne.

2. Wskaźnik ogólnej płynności aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące

za 2011r wynosi;

4 637 342,36	
2 534 081,99	1,82

za 2012r wynosi;

5 799 126,39	
3 229 953,46	1,79

za 2013r wynosi;

5 647 858,18
 2 256 047,21 2,50

Informuje o zdolności SM PBW do regulowania wymagalnych zobowiązań bieżących przy pomocy upłynnienia środków obrotowych. Optymalny poziom wskaźnika - przedział od 1,5 do 2,5. W wskaźniku co roku ulega zwiększeniu następuje kumulacja środków obrotowych. W spółdzielni wskaźniki kształtują się pozytywnie .

3. Wysokość i wskaźniki w zakresie zadłużeń opłaty eksploatacyjnej

Stan zadłużeń za okres objęty lustracją

Lp	Wyszczególnienie	Ilość	Zadłużenie w zł na 31.12.2011r.	Ilość	Zadłużenie w zł na 31.12.2012r.	Ilość	Zadłużenie w zł na 31.12.2013r.
I.	Zadłużenie ogółem:	971	786 665,38	770	692 926,49	996	690 478,14
w tym:	Lokale mieszkalne	937	672 443,19	737	658 174,38	947	637 582,43
	Lokale użytkowe	34	114 222,19	33	34 752,11	49	52 895,71
1.	Zadłużenie do 1 miesiąca	696	60 997,00	522	70 536,10	714	87 292,83
w tym:	Lokale mieszkalne	684	59 683,12	511	67 368,39	696	84 871,12
	Lokale użytkowe	12	1313,88	11	3 167,71	18	2421,71
2.	Zadłużenie do 2 miesięcy	140	87 300,82	107	64 186,81	148	100 057,49
w tym:	Lokale mieszkalne	130	78 328,90	99	60 270,59	131	83 019,79
	Lokale użytkowe	10	8 971,92	8	3 916,22	17	17 037,70
3.	Zadłużenie do 3 miesięcy	46	56 468,69	50	52 295,03	55	65 805,61
w tym:	Lokale mieszkalne	42	51 118,30	42	44 913,84	47	57 322,38
	Lokale użytkowe	4	5 350,39	8	7 381,19	8	8 483,23
4.	Zadłużenie od 3 do 6 m-cy	60	113 626,73	66	127 067,69	67	106 210,62
w tym:	Lokale mieszkalne	57	108 683,12	61	120 207,10	64	103 932,54
	Lokale użytkowe	3	4 943,61	5	6 860,59	3	2 278,08
5.	Zadłużenie powyżej 6 miesięcy	29	468 272,14	25	378 840,86	22	331 111,59
w tym:	Lokale mieszkalne	24	374 629,75	24	365 414,46	19	308 436,60
	Lokale użytkowe	5	93 642,39	1	13 426,40	3	22 674,99
II.	Naliczenie rocznych opłat ogółem:		11 136 574,77		10 676 954,34		11 213 823,00
w tym:	Lokale mieszkalne konto 701;702;703;804;805		10 700 157,89		10 263 677,93		10 715 430,82
	Lokale użytkowe		436 416,88		413 276,41		498 392,18

III.	Wskaźnik zadłużenia ogółem do naliczeń rocznych		7,06		6,49		6,16
w tym:	Lokale mieszkalne		6,28		6,41		5,95
	Lokale użytkowe		26,17		8,41		10,61

Wskaźnik zaległości ma tendencję w niewielkim stopniu malejącą jakkolwiek zaległości dotyczące lokali mieszkalnych kształtują się na bezpiecznym poziomie.

Ustalenie wskaźnika jest na bazie obrotów konta 204 rozrachunki z osobami zamieszkującymi w lokalach.

W spółdzielni przez okres objęty lustracją nie dokonywano uzgodnień obrotów konta przychodów =naliczenia opłaty eksploatacyjnej strony Ma z obrotami strony Wn należności. Oświadczenie pracownika jest **załącznikiem nr 17** do protokołu

Wprowadzić zasady uzgadniania obrotów kont przychodów z należnościami w zakresie opłat eksploatacyjnych..

Windykacji dokonywano co roku co przedstawia tabel niżej.

2011		2012		2013	
lokale mieszkalne: potwierdzenie salda na 30.11.2011r, 486 upomnień,74 wezwania przesądowe, skierowano do RP 16 spraw na kwotę 77 573,91zł. Do egzekucji komorniczej skierowano 24 sprawy na kwotę 175 671,07zł.,25 osobom rozłożono zaległość na raty. Przeprowadzono rozmowy	Lokale użytkowe: potwierdzenie salda na 31.12.2011r. 24 upomnienia, 12 wezwań przesądowych, 2 sprawy skierowano do Komornika na kwotę 55 796,42zł. Dwóm użytkownikom rozłożono zaległość na raty	mieszkania: potw. Salda na 30.11.2012r.; 604 upmnienia,79 wezwań przedsądowych, rozłożono na raty zaległość 36 osobom,do Sądu skierowano 23 sprawy na kwotę 128 287,48zł.,do egzekucji komorniczej 10 spraw na kwotę 65 224,52zł.	lokale użytkowe: potw. Salda na 31.12.2012r.; 15 upomnień, 13 wezwań przedsądowych, Dwóm użytkownikom rozłożono zaległość na raty, do sądu skierowano 1 sprawę na kwotę 8032,06zł.	lokale mieszkalne- potw.salda na 30.11.2013r.; 496 upomnień;12 8 wezwań przedsądowych, skierowano do sądu 20 spraw na kwotę 109793,28;d o egzekucji komorniczej skierowano 9 spraw na kwotę 60918,71zł. 22 osobom rozłożono zaległość na raty.	Lokale użytkowe- potw.salda na 31.12.2013r.; 16 upomnień; 18 wezwań przedsądowych; skierowano do sądu 2 sprawy na kwotę 16180,12zł.; sprawę na kwotę 335,04zł. skierowano do egzekucji komorniczej; 1 użytkownikowi rozłożono zaległość na raty

z 78 dłużnikami.					
Zaległości zasądzone sądowymi nakazami zapłaty na 31.12.2011r.wynoszą:		Zaległości zasądzone sądowymi nakazami zapłaty na dzień 31.12.2012r. wynoszą:		Zaległości zasądzone sądowymi nakazami zapłaty na 31.12.2013r.wynoszą:	
Lokale użytkowe 68 598,86zł		Lokale użytkowe 12 340,27zł.		Lokale użytkowe 5 774,53zł	
Lokale mieszkalne: 247 348,97zł		Lokale mieszkalne: 287 513,97zł.		Lokale mieszkalne: 224 359,89zł	

4. wskaźnik udziału kosztów w przychodach z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi

za 2011r wynosi;

Przychody	11 100 455,21	
Koszty	10 781 997,69	102,95

za 2012r wynosi;

Przychody	10 658 610,52	
Koszty	10 773 085,76	101,07

za 2013r wynosi;

Przychody	11 248 597,59	
Koszty	11 310 804,05	91,66

Ponoszone koszty były pokrywane przez otrzymywane przychody., w latach 2011 i 2012 natomiast nie były pokrywane w 2013roku.

5. Wskaźnik zdolności płatniczej

Najgłębszym poziomem analizy płynności jest pomiar relacji najbardziej płynnych aktywów, czyli środków pieniężnych, do bieżących zobowiązań.

Określa się przez to zdolność do natychmiastowego uregulowania bieżących zobowiązań (jaka część zobowiązań może być pokryta bezpośrednio dostępnymi środkami płatniczymi).

Wskaźnik zdolności płatniczej za rok 2011 Wskaźnik

Środki pieniężne	3 494 462,93	
Bieżące zobowiązania	2 534 081,99	1,37

Wskaźnik zdolności płatniczej za rok 2012

Środki pieniężne	4 395 830,72	
Bieżące zobowiązania	3 229 953,46	1,36

Wskaźnik zdolności płatniczej za rok 2013

Środki pieniężne	3 815 739,82	1,69
Bieżące zobowiązania	2 256 047,21	

Wskaźnik co roku wzrasta to znaczy że płynność spółdzielni jest coraz lepsza. Należy tu jeszcze poczynić istotną uwagę. Omawianego wskaźnika nie należy traktować jako wyroczni, pełni on raczej rolę uzupełniającą wobec pozostałych wskaźników płynności - jest sygnałem zdolności płatniczej spółdzielni.

XI. Działalność inwestycyjna.

SM PBW nie prowadziła w latach 2011-2013 działalności inwestycyjnej.

XII. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

Zgodnie z zapisami § 5 pkt 4 statutu w których zapisano że SM PBW może prowadzić działalność społeczno oświatową kulturalną na rzecz członków i ich rodzin.

W Spółdzielni Mieszkaniowej PBW w latach objętych lustracją była prowadzona działalność społeczno oświatowo kulturalna, w „Klubie Mieszkańców”

W spółdzielni obowiązuje regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwała nr 122/RN/VIII/2001 z dnia 29.11.2011r.

Działalność klubu została określona w § 2 regulaminu i polega na organizowaniu ;

- grupowych i indywidualnych form doskonalenia , imprez okolicznościowych, spotkań seniorów, organizowanie wystaw i wernisaży, zajęć ruchowych, prowadzenie mini biblioteki mieszkańców, prowadzenie grup hobbystycznych, itp.

Praca klubu kieruje koordynator wybierany przez mieszkańców spółdzielni.

Klub czynny jest w czwartek o godziny 16,00 do 20,00 w świetlicy spółdzielni.

Koordynator podlega Zarządowi Spółdzielni Zarząd opiniuje prace koordynatora.

Działalność koordynatora jest społeczna.

W regulaminie działalności klubu brak informacji;

zasady ponoszenia i ewidencji kosztów i sposobu jego finansowania.

W spółdzielni brak jest dokładnej informacji o wysokości kosztów jakie ponosi klub

Mieszkańców okresie 2011 i 2012r

Dokumentację tę powinna prowadzić P.B G..... z uzyskanych informacji i sprawdzeniu ksiąg brak jest w spółdzielni stanowiska kosztów, brak jest jakiejkolwiek dokumentacji kompleksowej.

W roku 2011 na koncie; rozrachunków 249- 9 towarzystwo inicjatyw twórczych, stwierdzono wartość 13.545,00 zł ale brak tej wartości w stanowisku kosztów.

Na koncie 555-111- koszty zarządu- materiały biurowe stwierdzono rozliczenie zaliczek w których występują pozycje dotyczące klubu.

Gdzie pasowało księgową p B G..... tam rozliczała koszty działalności klubu.

Brak poprawnej dokumentacji oraz brak nadzoru z strony Zarządu i Rady Nadzorczej w 2011

W roku 2012 na koncie;

Na koncie 234- rozrachunki figuruje wartość 298,45 zł za rok 2012

brak odniesienia w koszty kluby,

na koncie 555- wyposażenie biura i świetlicy figuruje wartość 8.334,45 zł dotyczy biura i świetlicy, brak stanowiska kosztów dotyczących funkcjonowania świetlicy.

Brak poprawnej dokumentacji oraz brak nadzoru z strony Zarządu i Rady Nadzorczej w 2012.

W roku 2013 utworzono stanowisko kosztowe w ramach konta 555- 695 koszty świetlicy – klub seniora.

konto	nazwa	rok	koszty
530	klub seniora	2011	317,28
555	wyposażenie biura, świetlicy	2012	8 334,45
555-113	wyposażenie biura, świetlicy	2013	10 424,24
555-695	koszty świetlicy klub seniora	2013	5 791,68

Koszty ponoszone na działalność społeczno oświatowo kulturalną indywidualnie są rejestrowane dopiero w 2013r i rozliczane w ramach działalności spółdzielni nie związanej z GZM.

Walne Zgromadzenie nie podejmowało uchwał w zakresie dofinansowania tej działalności.

W Spółdzielni koszty działalności społeczno kulturalno oświatowej są rejestrowane w kosztach zarządu.

XIII. Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych.

Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych opisano w treści protokołu przy kontroli :

1. poprawności treści Statutu
2. poprawności treści zbioru 38 regulaminów w SM PBW,
3. poprawności działania Walnego Zgromadzenia w SM PBW,
4. poprawności działania Rady Nadzorczej w SM PBW,
5. poprawności działania Zarządu w SM PBW,
6. poprawności prowadzenia działalności GZM i działalności komercyjnej w SM PBW,
7. poprawności prowadzenia działalności remontowej i konserwacyjnej w SM PBW,
8. poprawności prowadzenia ksiąg rachunkowych i prowadzenia rozliczeń w SM PBW,
9. poprawności prowadzenia działalności remontowej i konserwacyjnej SM PBW,

W szczególności nieprawidłowości dotyczące utrudnionego dostępu do informacji z pionu Głównego Księgowego a te które otrzymywała Rada Nadzorcza były niezgodne.

Stwierdzono brak systematycznego kontrolowania przez Radę Nadzorczą szczególnie w roku 2011 i 2012 natomiast kontrole które były przeprowadzane przez Radę Nadzorczą w 2013 wykryły szereg nieprawidłowości .Na szczególną uwagę zasługuje praca Komisji Rewizyjnej i Komisji Technicznej oraz szeroki zakres przeprowadzonych kontroli i wnioski które spowodowały porządkowanie nieprawidłowości jakie były w zakresie dokumentacji księgowej w Spółdzielni.

Lustratorzy stwierdzają fakt że ilość etatów potrzebnych do poprawnego funkcjonowania i wykonywania w terminie zadań nałożonych przez Zarząd i Radę Nadzorczą w dalszym ciągu nie zapewnia właściwego procesu zarządzania spółdzielnią.

Rada Nadzorczą jest każdorazowo obecna na posiedzeniu Zarządu nie uczestniczy w głosowaniu ale zabiera głos w dyskusji, obecność członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach Zarządu świadczy o braku znajomości przepisów prawa spółdzielczego w zakresie funkcjonowania Rady Nadzorczej w spółdzielni.

W komisjach przetargowych na 3 członków komisji jest 5 obserwatorów Rady Nadzorczej
Do zakresu *działania Rady Nadzorczej* określonej w Art. 46 należy ;

§ 1. Do zakresu działania rady należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
- 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni;
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność zarządu;
- 7) składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady przez nią upoważnionych.

§ 2. Statut może zastrzec do zakresu działania rady jeszcze inne uprawnienia. Statut może również przekazać do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia podejmowanie uchwał we wszystkich lub niektórych sprawach wymienionych w § 1 pkt 1, 3 oraz 5; w takim wypadku statut może przyjąć dla rady nazwę komisji rewizyjnej.

§ 3. Statut może przewidywać wybór przez radę jej prezydium z zadaniem organizowania pracy rady.

§ 4. W celu wykonania swoich zadań rada może żądać od zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.

Lustratorzy stwierdzają fakt że ilość etatów potrzebnych do poprawnego funkcjonowania i wykonywania w terminie zadań nałożonych przez Zarząd i Radę Nadzorczą w dalszym ciągu nie zapewnia właściwego procesu zarządzania spółdzielnią.

XIV. Informacja dotycząca wykorzystania środków publicznych w tym pomocowych.

SM PBW w okresie objętym lustracją nie korzystała ze środków publicznych.

XV. Informacja o dodatkowych sprawach objętych lustracją i przez kogo zleconych.

W okresie trwania badania lustracyjnego Rada Nadzorcza i Zarząd SM PBW nie zleciły żadnych dodatkowych problemy do zbadania

III. Informacje końcowe

1. Integralną częścią niniejszego protokołu stanowią następujące załączniki:

1.1. Załącznik nr 1 - Wykaz nie wykorzystanych urlopów pracowników na 31.12.2013r.
1.2. Załącznik nr 2 - Wykaz poleceń i zarządzeń Prezesa zarządu w latach 2011-2013r.
1.3. Załącznik nr 3 - Protokół ze sprawdzenia stanu estetyczno – porządkowego zasobów.
1.4. Załącznik nr 4 – Wypis z KRS na dzień 02.09.2014r.
1.5. Załącznik nr 5 - oświadczenie Prezesa ds. technicznych w zakresie stanu technicznego zasypów wykonanych z azbestu.
1.6. Załącznik nr 6 - oświadczenie Głównego Księgowego o podziale kosztów Zarządu.
1.7. Załącznik nr 7 -(uchwała zarządu nr 338/2013)
1.8. Załącznik nr 8 -protokół komisji RN w zakresie remontu świetlicy ul Grażyny 3, i budowy parkingów ul. Narutowicza 20 i 22.
1.9. Załącznik nr 9 - protokół Komisji Ekonomicznej z dzierżawy parkingu na działce nr 14 obr 43 ul Pachońskiego.
1.10. Załącznik nr 10 - oświadczenie o sporządzaniu kopii zapasowych systemu FK
1.11. Załącznik nr 11 - zakresy czynności Głównego księgowego i zastępcy Głównego księgowego
1.12. Załącznik nr 12 - dokument wypłata KW 179/12/2012 z dnia 27.12.2012
1.13. Załącznik nr 13 - decyzja Zarządu o rozliczeniu inwentaryzacja kasy z dnia 9.12.2014r.
1.14. Załącznik nr 14 - zarządzenie nr 5/2011 i 10 o inwentaryzacji
1.15. Załącznik nr 15 - protokół kontroli ZUS
1.16. Załącznik nr 16 - wykaz członków ,którzy nie uregulowani wpisowego i udziałów a 2013r
1.17. Załącznik nr 17 - odwidzenie o braku uzgodnienia konta rozrachunki z osobami zajmującymi lokale kontem naliczenia opłaty eksploatacyjne,

2. Zarząd zapoznał się z treścią protokołu.
3. Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu - z mocy § 22 ust.4 Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych, stanowiącej załącznik do uchwały 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010 r. - prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole. Ponadto poinformowano o prawie złożenia pisemnych zastrzeżeń w terminie 7 dni od daty otrzymania protokołu na mocy § 22 ust 6 w/w instrukcji.
4. Niniejszy protokół lustracji zawiera **150** stron kolejno ponumerowanych i podpisanych przez lustratorów przy numerze strony.
5. Niniejszy protokół sporządzono w czterech egzemplarzach, w tym przekazano po jednym egzemplarzu Zarządowi Spółdzielni i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

Na tym protokół zakończono i podpisano:

.....

.....

Oświadczenie Zarządu

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy*).

Do stwierdzeń zawartych w protokole wniesiemy zastrzeżenia w terminie 7 dni od daty otrzymania protokołu*).

*Właściwa opcja do wyboru – skreślić opcję nie wybraną.

Zarząd Spółdzielni

Kraków dnia 30 styczeń 2015r.

Potwierdzenie odbioru protokołu:

- za Radę Nadzorczą _____
/Imię i Nazwisko, funkcja, data, podpis/

- za Zarząd Spółdzielni _____
/Imię i Nazwisko, funkcja, data, podpis/