

Protokół z lustracji

Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód

31-217 Kraków, ul. Grażyny 3

za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2016 r.

**Lustrację przeprowadził Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni
Mieszkaniowych w Krakowie
na podstawie umowy z dnia 31.01.2017 r.**

Czynności lustracyjne na zlecenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych” w Krakowie przeprowadziła:

1. Zofia Rogóż upr. lustracyjne nr 333/95 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Grudzień 2017 r.

Protokół z lustracji

ustawowej pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie,
przeprowadzonej za okres **od 01.01.2014 r. do 31.12.2016 r.** na podstawie:

- Prawa Spółdzielczego - tekst jednolity ustawy : **Dz.U. z 2016 r., poz. 21** z 7 stycznia 2016 r
- uchwały nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010 r. dot. instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych,
- umowy nr 2/L/2017 z dnia 30.01.2017 r. zawartej pomiędzy Zarządem Spółdzielni a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie,
- upoważnienia do przeprowadzenia lustracji wystawionego w dniu 30.08.2017 r. przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie dla lustratora **Zofii Rogóż** – uprawnienia lustracyjne nr 333/95 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w 1995 r.,

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: 04.09.2017 r.

3. W dniu 05.09.2017 r. odbyło się spotkanie w którym uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni, przewodnicząca Rady Nadzorczej i dwóch członków Rady Nadzorczej. Na spotkaniu poinformowano o rozpoczęciu lustracji oraz o zakresie tematycznym lustracji i możliwości współdziałania w czynnościach lustracyjnych osób upoważnionych przez Radę Nadzorczą.

4. Data zakończenia lustracji: 29.12.2017 r.

5. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni obejmującej okres **od 01.01 2014 r. do 31.12.2016 r.**

6. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia: str.

I.	Badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli.	6
II.	Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.	7
III.	Organizacja statutowa i działalność organów samorządowych Spółdzielni.	14
IV.	Organizacja wewnętrzna jako zakładu pracy i zatrudnienie Spółdzielni.	24
V.	Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.	31
VI.	Realizacja postanowień wynikających z zapisów ustawy z 15 grudnia 2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych.	38
VII.	Stan prawny terenów i budynków z nimi związanych w posiadani Spółdzielni.	40
VIII.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi -eksploatacja.	47
IX.	Gospodarka remontowa i konserwacyjna.	70
X.	Rachunkowość i gospodarka finansowa.	77
XI.	Działalność inwestycyjna.	97
XII.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.	97
XIII.	Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych.	98
XIV.	Wykorzystanie środków publicznych w tym pomocowych.	98
XV.	Informacja o dodatkowych sprawach objętych lustracją i przez kogo zleconych.	98

7. Lustrację wpisano do książki kontroli Spółdzielni pod numerem 1/2017.

8. Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych, lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88a Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

9. W trakcie lustracji informacji i wyjaśnień udzielali oraz udostępniali materiały:

- 9.1. Pan Maciej Udziela – Prezes Zarządu - kierownik spółdzielni,
- 9.2. Pan Jerzy Kiryk - Zastępca Prezesa Zarządu - kierownik ds. GZM,
- 9.3. Pani Ewa Dobrowolska – Członek Zarządu - Główny księgowy,
- 9.4. Starszy specjalista ds. członkowsko mieszkaniowych i organizacyjno - prawnych,
- 9.5. Specjalista ds. obsługi mieszkańców i rozliczeń mediów,
- 9.6. Starszy specjalista ds. sekretariatu ,kadr i administracji,
- 9.7. Zastępca Głównego księgowego,
- 9.8. Administrator ,
- 9.9. Referent ds. finansowych,
- 9.10. Specjalista ds. księgowości,
- 9.11. Specjalista ds.ds. księgowości - kasjer,
- 9.12. Inspektor ds. instalacyjnych i dźwigowych,
- 9.13. Inspektor nadzoru,
- 9.14. 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 07.07.2017 r.) oraz na podstawie akt osobowych ustalono, że w okresie objętym lustracją (od 01.01.2014 r. – do 31.12.2016 r.) członkami Zarządu byli:
Załącznik nr 1 do protokołu lustracji.

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

Prezes Zarządu	od	do
Maciej Udziela	25.03.2014 (zatrudn. na stanowisku kierownika Spółdzielni od dnia 14.04.2014 r.)	31.12.2016 i nadal
Zastępca Prezesa Zarządu		
Jerzy Kiryk - Z-ca prezesa Zarządu - kierownik ds. gospodarki zasobami mieszkaniowymi	01.01.2014	31.12.2016 i nadal
Członek Zarządu		
Ewa Dobrowolska - członek Zarządu główny księgowy	01.01.2014	31.12.2016 i nadal
Zbigniew Smoroń – członek Zarządu	01.01.2014 (zatrudn. na stanowisku inspektora ds. instalacyjnych i dźwigowych)	30.04.2014

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

- 3.1. Pani Ewa Dobrowolska od 01.10.2013 r. 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 października 2013 r. (Dz.U. 2013 poz 1222 z późniejszymi zmianami),
7. „**PS**” - oznacza powołanie obwieszczenie marszałka sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 grudnia 2015 r. ogłoszonego jednolitego tekstu ustawy w Dz. U. dnia 7 stycznia 2016 r. poz. 21 Ustawy Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
8. „**WL**” - oznacza obwieszczenie marszałka sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 października 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Ustawy o własności lokali Dz. U. dnia 18 listopada 2015 r. poz. 1892,
9. „**PB**” - oznacza powołanie obwieszczenie marszałka sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 lutego 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo budowlane Dz. U. dnia 8 marca 2016 r. poz. 290,
10. „**UR**” - oznacza obwieszczenie marszałka sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 czerwca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Ustawy o rachunkowości . (Dz.U. 2016 poz. 1047),
11. „**WT**” - oznacza powołanie obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. 2015 poz. 1422.

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

Każda spółdzielnia, na mocy art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze oraz na podstawie uchwały nr 13/2016 z dnia 13 grudnia 2016 r. szóstego Kongresu Spółdzielczości jest zobowiązana uiszczać corocznie do dnia 15 lutego każdego roku składkę na działalność Krajowej Rady Spółdzielczej.

Wysokość odprowadzanej składki była prawidłowa.

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 prowadzona książka jest poprawna i jest zgodna z ustawą o swobodzie działalności gospodarczej.

Prowadzona jest przez pracownika sekretariatu Spółdzielni – Pierwszego wpisu dokonano w dniu 01.09.2014 r.

Na podstawie w/w książki 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 20.09.1994 r. (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 lata **2008 r. – 2010 r.** została przeprowadzona przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie otrzymano 21 wniosków polustracyjnych, – wpis nr 4/2011, w książce ewidencji kontroli.
2. Lustracja za lata **2011 r. – 2013 r.** została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie otrzymano 18 wniosków polustracyjnych, – wpis nr 1/2013 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 01.01.2011 r. – 31.12.2013 r. przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie
2. Listu polustracyjnego będącego wynikiem w/w lustracji zawierającego 18 wniosków polustracyjnych,
 1. dokumentacji z Walnego Zgromadzenia z dnia 28.06.2014 r.,
 - dokumentacji z Walnego Zgromadzenia z dnia 30.05.2015 r.,
 - dokumentacji z Walnego Zgromadzenia z dnia 11.06.2016 r.,
 - dokumentacji z Walnego Zgromadzenia z dnia 10.06.2017 r.,

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

Z treści protokołu w/w Walnych Zgromadzeń jak również z treści przyjętego porządku obrad wynika, że Zarząd Spółdzielni na Walnych Zgromadzeniach 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 Związku Rewizyjnego SM RP o realizacji wniosków polustracyjnych (wynikający przepisu art. 93 § 1b PS) był realizowany prawidłowo.

Informacja o kontrolach zewnętrznych.

W książce kontroli prowadzonej przez Spółdzielnię w okresie objętym lustracją w latach 2014-2016 są wpisy;

w 2014 poz 1 lustracja kompleksowa za okres 2011-2013 przez ZRSM RP w Warszawie.

w 2016 brak wpisów,

w 2017 poz 2 lustracja kompleksowa za okres 2014-2016 przez RZRSM w Krakowie.

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 23.11.2007 r. uchwałą nr 3 i wpisany do KRS 0000218093 w dniu 24.02.2009 r.

Na podstawie odpisu pełnego KRS stwierdzono, że w okresie objętym lustracją

2014 r.-2016 r. SM PBW dokonała zmiany Statutu.

Obecny Statut obejmuje zmiany:

- uchwalone w dniach 13 i 22 października 2012 r. przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Uchwała Nr 1/2012 zarejestrowanego w KRS w dniu 14 lutego 2013 r.
- uchwalone w dniu 30 maja 2015 r. przez Walne Zgromadzenie Uchwała Nr 3/2015 zarejestrowanego w KRS w dniu 22 lipca 2015 r.

Zmiany w Statucie Spółdzielni zostały prawidłowo zgłoszone w KRS w terminie wynikającym z art. 12a § 2 ustawy Prawo Spółdzielcze.

2. Zgodność zapisów Statutu z przepisami ustawowymi.

Do analizy treści Statutu SM PBW wybrano treść Statutu uchwaloną przez Walne Zgromadzenie w dniu 30 maja 2015 r. Uchwała Nr 3/2015.

Lustracja nie wnosi uwag do treści obowiązującego statutu.

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 wewnątrz spółdzielczego 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	13.10.2015	-	-	-	-	RN
2.	Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasad używania lokali w budynkach SM Prądnik Biały Wschód	24.10.2006	16.09.2014	-	-	-	-	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/ Prezes
	Polityka bezpieczeństwa danych osobowych Instrukcja zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych SM PBW w Krakowie	09.07.2012						
	Polityka bezpieczeństwa, Instrukcja zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych Instrukcja postępowania w przypadku naruszenia bezpieczeństwa danych osobowych	10.02.2015						
5.	Regulamin Rady Nadzorczej SM Prądnik Biały Wschód” dotyczy kontroli wewnętrznej	28.06.2011	30.05.2017 (uchylenie uchwał RN z dnia 28.06.2011, 13.12.2011)	-	-	-	-	RN
	Regulamin kontroli wewnętrznej dotyczy kontroli przeprowadzanych przez Radę Nadzorczą w SM PBW	13.12.2011						
6.	Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia SM Prądnik Biały Wschód w Krakowie	29.06.2013	11.06.2016	-	-	-	-	WZ
7.	Regulamin Rady Nadzorczej SM Prądnik Biały Wschód	29.06.2013	28.06.2014	-	-	-	-	WZ
8.	Regulamin Komisji Technicznej	31.08.2010	-	-	-	-	-	RN

Do użytku wewnętrznego**Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
w Krakowie**

Protokół z lustracji ustawowej pełnej SM Prądnik Biały Wschód
okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2016 r.

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	13.10.2015 (Aneks nr 1)	-	-	-	RN
11.	Regulamin wynagradzania członków Zarządu za pracę i przyznawania innych świadczeń związanych z pracą Regulamin wynagradzania członków Zarządu SM PBW	08.07.2008 26.03.2013	14.01.2014	20.06.2017	-	-	--	RN
12.	Regulamin wynagradzania pracowników SM Prądnik Biały Wschód w Krakowie ul. Grażyny 3	19.04.2011	29.06.2012, 23.01.2014, 10.04.2014, 23.05.2014 (Aneksy nr 1,2,3,4)	03.06.2015 (tekst jedn.)	-	-	-	Zarząd/ Prezes
13.	Regulamin pracy w SM Prądnik Biały Wschód w Krakowie ul. Grażyny 3	15.06.2010	20.08.2012, 01.10.2012, 23.05.2014, 04.09.2014 (Aneksy Nr 1,2,3,4)	03.06.2015	-	-	-	Zarząd/ Prezes
14.	Regulamin umarzania odsetek od nieterminowych opłat czynszowych Regulamin odstąpienia od naliczania odsetek od nieterminowych opłat czynszowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód	04.06.1996 14.10.2014	-	-	-	-	-	RN
15.	Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów zużycia wody zimnej oraz odprowadzania ścieków	11.09.2007	14.09.2010	27.12.2011	13.10.2015	20.12.2016	-	RN
16.	Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej, dostarczonej do budynków SM Prądnik Biały Wschód i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie.	09.08.2006	02.12.2014	-	-	-	--	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	08.09.2009	28.05.2013	20.04.2014 (Aneks nr 1)	12.08.2014	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, 31.08.2010	18.01.2011, 01.03.2011, 27.12.2011, 28.02.2012, 26.02.2013, 30.07.2013 (Aneks nr 1),	04.03.2014, 18.11.2014 (Aneks nr 1), 16.02.2016 (Aneks nr 2)	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	12.08.2014	13.09.2016	-	-	RN
21.	Regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi	15.12.2009 20.05.2014 (Aneks nr 1)	12.08.2014 16.12.2014 (Aneks nr 1)	13.10.2015	-	-	-	RN
22.	Regulamin Klubu Mieszkańców	29.11.2011	13.10.2015	-	-	-	-	RN
23.	Regulamin konkursu poprzedzającego wybory członków Zarządu SM Prądnik Biały Wschód	17.12.2013	-	-	-	-	-	RN
24.	Regulamin obiegu dokumentów i instrukcji kancelaryjnej Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie	17.06.2014	14.04.2015,	16.02.2016 (Aneks nr 1)	-	-	-	RN

25.	Regulamin pielęgnacji i wycinki drzew oraz krzewów wraz z nasadzeniami na terenach nieruchomości i terenach wspólnych (mieniu) Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód	12.05.2015	-	-	-	-	-	RN
26.	Regulamin zwrotu kosztów poniesionych na wymianę okien Regulamin zwrotu kosztów za wymianę okien	07.07.2015 15.03.2016	08.11.2016 (Aneks nr 1)	-	-	--	-	RN
27.	Regulamin wydawania identyfikatorów dla mieszkańców nieruchomości Grażyny 9 w Krakowie	07.07.2015	-	-	-	-	-	RN
28.	Regulamin wydawania identyfikatorów dla mieszkańców nieruchomości Imbramowska 3 w Krakowie	15.09.2015	--	-	-	-	-	RN
29.	Regulamin wydawania identyfikatorów dla mieszkańców nieruchomości Imbramowska 5 w Krakowie	15.09.2015	-	-	-	-	-	RN
30.	Regulamin wydawania identyfikatorów dla mieszkańców nieruchomości Imbramowska 7 w Krakowie	15.09.2015	-	-	-	-	-	RN
31.	Regulamin wydawania pilotów do bram i szlabanów dla nieruchomości budynkowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie	15.03.2016	-	-	-	-	-	RN
32.	Regulamin konkursu na najładniejszy ogródek przydomowy i najpiękniej ukwiecony balkon w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie	12.04.2016	--	-	-	-	-	RN

Analiza treści regulaminów SM PBW pozwala na poniższe stwierdzenia do niżej przedstawionych regulaminów;

- W zakresie **Regulaminu Zarządu SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 145/2015 z dnia 13.10.2015 r.
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 81 z dnia 16.09.2014 r.
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.
- W zakresie **Regulaminu ochrony danych osobowych w SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Zarządu nr 246/2008 z dnia 25.07.2008 r.
oraz
 - Polityka bezpieczeństwa danych osobowych
 - Instrukcja zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych SM PBW w Krakowie ustalona uchwałą Zarządu nr 246/2008 z dnia 09.07.2012 r.

- Instrukcja postępowania w przypadku naruszenia bezpieczeństwa danych
osobowych ustalona uchwałą Zarządu z dnia 10.02.2015 r.

Do merytorycznej treści regulaminów i instrukcji uwag się nie wnosi.

- W zakresie **Regulaminu Rady Nadzorczej SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą nr 4/2013 Walnego Zgromadzenia z dnia 29.06.2013, zmiana wprowadzona uchwałą nr 2/WZ w dniu 28.06.2014 r.
Uwagi do regulaminu;
Art. 46 § 3 Ustawy Prawo Spółdzielcze wprowadza możliwość umieszczenia w Statucie Spółdzielni zapisu dotyczącego wyboru Prezydium Rady z zadaniem organizowania pracy Rady. Statut Spółdzielni PBW obowiązujący w badanym okresie tj. 2014-2016 nie zawiera 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.
Do merytorycznej treści regulaminu innych 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 29.06.2013 r. i zmiany zatwierdzone na WZ z 11.06.2016 r. uchwałą nr 2/2016
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 31.08.2010 r.
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 03.09.2013 r.
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 29.03.2011 r. oraz jego zmiana uchwałą Rady Nadzorczej nr 224/RN VIII/2013 z dnia 26.02.2013 r,
oraz wprowadzonego aneksu uchwałą nr 149/RN-IX/2015 z dnia 13.10.2015 r.
Przedmiotem kontroli była treść Regulaminu obowiązująca po wprowadzeniu tego aneksu z dnia 13.10.2015 r.
Po wprowadzeniu aneksu do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.

- W zakresie **Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą przez Radę Nadzorczą nr 238/RN VIII/2013 z dnia 26.03.2013 r, i nr 31/RN-IX/2014 z dnia 14.01.2014 r, i nr 59/2017 z dnia 20.06.2017 r.
Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.
- W zakresie **Regulaminu wynagradzania pracowników SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Zarządu z dnia 03.06.2015 r, tekst jednolity.
Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.
- W zakresie **Regulaminu pracy SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona zarządzeniem Prezesa Zarządu z dnia 03.06.2015 r, tekst jednolity
Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.
- W zakresie **Regulaminu umarzania odsetek od nieterminowych opłat czynszowych SM PBW** w spółdzielni opracowano nowy regulamin odstąpienia od naliczania odsetek od nieterminowych opłat z dnia 14.10.2014 r uchwałą RN 82/RN-IX/2014.
Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.
- W zakresie **Regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów zużycia wody zimnej oraz odprowadzania ścieków SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 13.10.2015 r i nr 8/RN-X/2016 z dnia 20.12.2016 r. obowiązuje od 01.01.2017 r.
Do 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** uchwałą 89/RN-IX/2014 z 2.12.2014 r.
Do treści regulaminu nie zgłasza się uwag.
- 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 jednolitego tekstu regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 12.08.2014 r, uchwałą nr 71.
Do treści regulaminu nie zgłasza się uwag.
- 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 26.05.2009 r. oraz zmiana wprowadzona uchwałą nr 100/RN-VII/2009 z dnia 25.08.2009 r.

**Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
w Krakowie**

Protokół z lustracji ustawowej pełnej SM Prądnik Biały Wschód
okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2016 r.

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 i wskazanie prawidłowej Spółdzielni Mieszkaniowej, której ten regulamin dotyczy. wpisano nazwę " Prądnik Biały Zachód".

Do treści regulaminu nie zgłasza innych uwag.

- W zakresie **Regulaminu organizacyjnego SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 04.03.2014 r, wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą z dnia 18.11.2014 r, i 16.02.2016 r.
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 14.05.2013 r. i z dnia 12.08.2014 r i 13.09.2016 r.
Szczegółowe rozwiązania w zakresie poszczególnych prac są zawarte dodatkowo w indywidualnych umowach.
Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.
- W zakresie **Regulaminu zwrotu kosztów poniesionych na wymianę okien , regulamin zwrotu kosztów za wymianę okien SM PBW** uchwalonego przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 07.07.2015 i 15.03.2016 i 08.11.2016 r.
Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.
- 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 15.12.2009 r wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr 72/RN-IX/2014 z dnia 12.08.2014 r.
Jednolity tekst regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13.10.2015r. uchwałą nr 146/RN-IX/2015 i wchodzi w życie z dniem 13.10.2015 r.
Do treści przedmiotowego Regulaminu wraz z nowelizacją nie zgłasza się uwag.
- W zakresie **Regulaminu pielęgnacji i wycinki drzew oraz krzewów SM PBW** przedmiotem kontroli była treść regulaminu ustalona uchwałą Rady Nadzorczej nr 119/IX/2015r. z dnia 12.05.2015 r.
Do treści przedmiotowego regulaminu nie zgłasza się uwag.

W trakcie kontroli regulaminów SM PBW, lustrator stwierdził, iż większość uchwalonych regulaminów została dodatkowo 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 i są to:

- 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. Walnego Zgromadzenia zwoływane zostały zgodnie z §§ 93 i 94 statutu.

Spółdzielnia zawiadamia członków zamieszkałych o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w następujący sposób :

- zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia przez komisyjne umieszczenie zawiadomień w skrynkach pocztowych.
- 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 protokołach z Walnych Zgromadzeń, obecni na zebraniu zostali poinformowani o nagrywaniu przebiegu obrad.

W dokumentacji Walnych Zgromadzeń znajdują się potwierdzenia wysłania zawiadomień o terminie, miejscu i porządku obrad WZ do Związku Rewizyjnego SM RP z siedzibą w Warszawie oraz do Krajowej Rady spółdzielczej jak również do Rady Nadzorczej, co stanowi spełnienie 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 odbywało się w/n wymienionych terminach ;

Data zebrania W Z	Data zawiadomienia	Ilość członków- uprawnionych/ Ilość członków obecnych/ ogółem %
28.06.2014	22.05.2014	2085/115 5,52%
30.05.2015	23.04.2015	2064/110 5,33%
11.06.2016	12.05.2016	2035/100 4,91%

Walne Zgromadzenie Członków SM PBW, które odbyło się w dniu 29.06.2013r.- uchwala nr 3 ustaliło 9 osobowy skład członków Rady Nadzorczej IX kadencji. Skład RN podany jest jest na str. 17. 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 29.06.2013 r.

Uchwała nr 20 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie z dnia 28.06.2014 r. W sprawie wyboru do Rady nadzorczej Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 14 Statutu Spółdzielni wybiera do Rady Nadzorczej pana Józefa Kołkowskiego. Uchwała nr 24/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie z dnia 11.06.2016 r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” działając na podstawie § 92 pkt 14 Statutu spółdzielni wybrało do RADY NADZORCZEJ X kadencji następujących członków:

1. Alf Genowefa
2. Cieplik Małgorzata
3. Cioch Marek
4. Kołkowski Józef
5. Kosidłowski Ryszard
6. Maryszczak Maria
7. Peszkowska Maria
8. Pituch Krzysztof
9. Rychlewska Elżbieta.

W dniu 21 czerwca 2016 r. odbyło się pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej X kadencji.

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 28.06.2014 r. - 20 uchwał,

w dniu 30.05.2015 r. - 14 uchwał,

w dniu 11.06.2016 r. - 24 uchwały.

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, udzielenia absolutorium dla członków Zarządu 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.

Wybory pełnego składu Rady Nadzorczej, w okresie objętym badaniem lustracyjnym, odbyły się podczas obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 11.06.2016 r. na X kadencje, tj. lata 2016-2019. Poprzednie wybory składu Rady Nadzorczej odbyły się podczas obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 29.06.2013 r., tj. IX kadencja Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie z dnia 11.06.2016 r.- uchwalał nr 3 –ustaliło, że Rada Nadzorcza X kadencji będzie składać się z 9 członków.

Uchwałą nr 24 Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym wybrało 9 osobowy skład Rady Nadzorczej X kadencji.

Uwag co do prawidłowości przeprowadzony wyborów nie wniesiono.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w latach 2014-2016 działała w następującym składzie wg kadencji :

Od 29 czerwca 2013 r. do czerwca 2016 r.

- | | |
|--|--|
| 1. Anna Sękara | Przewodnicząca ,
oraz 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 28.06.2014 r. |
| 10. Ewa Stach została wybrana i złożyła rezygnację 22.07.2013 r. | |

Od 11 czerwca 2016 r. do czerwca 2019 r.

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| 1. Maria Maryszczak | Przewodnicząca |
| 2. Maria Peszkowska | Zastępca Przewodniczącej |
| 3. Marek Cioch | Sekretarz w 2016r. |
| 4. Genowefa Alf | Członek |

5. Małgorzata Cieplik	Członek
6. Józef Kołkowski	Członek
7. Ryszard Kosidłowski	Członek
8. Krzysztof Pituch	Członek
9. Elżbieta Rychlewska	Członek

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

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 28.06.2014 r. uchwała nr 2.

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, realizację porządku obrad w postaci opisu, uchwały z kolejną numeracją,
- każdy protokół posiada kolejny numer i datę.

Do protokołów są dołączone załączniki listy obecności, porządek obrad.

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

Protokoły są umieszczane w segregatorach, ponumerowane i podpisane. Każdy protokół jest opieczętowany.

Dostęp do dokumentacji posiada zarząd i przewodniczący i sekretarz rady nadzorczej .

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 2014 - 19 posiedzeń
- b/ w roku 2015 - 14 posiedzeń
- c/ w roku 2016 - 13 posiedzeń

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

- analizy wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie z lustracji, rozpatrywanie sprawozdań zarządu z realizacji wniosków polustracyjnych,
- analizy merytorycznej wniosków złożonych na WZ przez członków,
- nowelizacji regulaminów wewnętrznych,
- przyjęcia planu finansowego GZM i planu remontów Spółdzielni na dany rok,
- analizy wykonania kosztów GZM i planu remontów na poszczególne nieruchomości i mienia Spółdzielni,
- zatwierdzenie stawek eksploatacyjnych , za wodę, za centralne ogrzewanie,
- 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,
- wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego,
- akceptacji wyników jesiennych przeglądów zasobów spółdzielni,
- zatwierdzenie schematu organizacyjnego,
- przyjęcie sprawozdania finansowego i raportu wraz z opinią biegłego,
- na każdym posiedzeniu była przedstawiana przez Zarząd informacja w której została ujęta bieżąca problematyka w Spółdzielni,
- zatwierdzenie planu pracy dla Rady Nadzorczej oraz Komisji Rady,
- analizy planu remontów na nieruchomościach i planu remontów stanowiących mienie Spółdzielni.
- zmiany regulaminu wynagradzania członków Zarządu,
- zmiany regulaminu GZM,
- przyznawanie premii dla członków zarządu
- opracowanie sprawozdania rady nadzorczej do zatwierdzenia przez WZ.

W sprawdzeniu uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą lustrator stwierdził, że były podejmowane uchwały w zakresie ustalania wszystkich opłat, które wchodziły w skład opłaty eksploatacyjnej.

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

Lustrator stwierdza, iż Rada Nadzorcza podejmując uchwały dotyczące przyjęcia planu finansowego na lata 2014 - 2016, zatwierdziła stawki opłat eksploatacyjnych uwzględniającej indywidualizację kosztów na poszczególne nieruchomości, obejmujące całość kosztów poniesionych w danej nieruchomości. (tj, koszty zużywane w lokalach i części wspólnej danej nieruchomości oraz koszty mienia przypadające na tą nieruchomość).

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

Rada Nadzorcza w poszczególnych latach podjęła następującą ilość uchwał:

- w roku 2014 - 68 uchwał,
- w roku 2015 - 59 uchwał,
- w roku 2016 - 61 uchwał.

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

W dniu 24.05.2016 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 183/RN-IX/2016, 184/RN-IX/2016, 185/RN-IX/2016 w sprawie udzielenia absolutorium dla członków zarządu podejmując tajne głosowanie dla poszczególnych członków zarządu. Powołując się na § 104 pkt 8 wpisano, że Rada Nadzorcza stawia wniosek o udzielenie absolutorium. Żadny dokument nie nakazuje Radzie Nadzorczej dokonania głosowania tajnego w tej sprawie.

Rada Nadzorcza przedstawia wniosek na WZ o udzielenie absolutorium i nie ma potrzeby dokonywania głosowania tajnego na posiedzeniu „RN” bo to czyni WZ w głosowaniu.

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

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.

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 Rewizyjnej.

Kontroli dokonano na podstawie udostępnionych protokołów wraz z załącznikami.

Komisja ustala ramowy plan pracy na każdy rok.

Z treści protokołów Komisji Rewizyjnej SM PBW wynika, że Komisja zajmowała się następującymi sprawami:

- analizą zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych,
- analizą sprawozdań finansowych,
- analizą wykonania planu finansowego,
- opiniowaniem projektów planów i okresowych sprawozdań finansowych,
- analizą wykonania funduszu płac,
- przebiegiem spraw karnych dotyczących nadużyć poprzedniego zarządu z przed 2014 r.
- analizą zapisów w Regulaminie wynagradzania Członków Zarządu.
- analizą spraw związanych z wkluczeniami członków,
- członkowie komisji uczestniczyli w komisji w zakresie wyboru biegłego rewidenta,

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. Komisja ustala ramowy plan pracy na każdy rok.

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

- analizą wykonania planu remontów z funduszu nieruchomości i mienia spółdzielni,
- korektą planu remontów budynków ul. Siewna 21
- analizą kosztorysów inwestorskich poszczególnych zadań remontowych,
- analizą dokumentów dotyczących prac z zakresu konserwacji terenów zielonych,
- udziałem członków Komisji w spotkaniach z mieszkańcami,
- opiniowaniem planu remontów z funduszu ogólnego i wyodrębnionego opracowanego przez Zarząd Spółdzielni,
- opiniowaniem w sprawie przedłużenia umów o prace dla dwóch członków zarządu,
- przeprowadzaniem kontroli obiektów zakwalifikowanych do remontu,
- dokonywano analizy przeprowadzonych przetargów,
- 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,
- analizą zapisów w regulaminie udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonywania remontów i eksploatacji zasobów Spółdzielni.

Przedmiotem analizy Komisji rewizyjnej i technicznej było zapoznanie się z stanem prawnym działki nr 4/4 obr. 43 Krowodrza przy ul. Pacholskiego, które sporządziły dokument na posiedzenie Rady Nadzorczej.

Spółdzielnia, po interwencji straży miejskiej w 2014 r., sprawdziła księgi wieczyste, z których wynika, że działka nr 4/4 o pow. 0,0905 ha jest w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni i jest ujawniona w księdze wieczystej KR1P/00342579/3 do 13.09.2081 roku. Spółdzielnia będąc w posiadaniu wieczystego użytkowania zobowiązana była płacić koszty utrzymania tej działki. Walne Zgromadzenie w 2016 roku podjęło uchwałę o zbyciu tej działki. Spółdzielnia ogłosiła przetarg, który wyłonił nabywcę, z którym zawarto warunkową umowę sprzedaży.

W dniu 10.10.2016 r. Wydział Skarbu Miasta powiadomił kancelarię notarialną i za jej pośrednictwem Spółdzielnię, informując, że w dokumentacji Urzędu Miasta Krakowa znajduje się jednostronny akt zrzeczenia się prawa wieczystego użytkowania działki 4/4 z dnia 2005 r.

W 2005 r. Urząd Miasta Krakowa, po otrzymaniu aktu notarialnego, nie wniósł go w celu dokonania zmiany w geodezji w księdze wieczystej.

Spółdzielnia uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu.

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 zastępców, 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.

W okresie objętym lustracją skład Członków Zarządu przedstawiał się następująco:

- Maciej Udziela - Prezes Spółdzielni od 14.04.2014 do nadal,
- Jerzy Kiryk – Z-ca Prezesa ds. GZM 15.10.2012 do nadal,
- Ewa Dobrowolska – Członek Zarządu 01.10.2013 do nadal .

Dokumentacja działalności Zarządu.

Do kontroli dokumentacji pracy Zarządu wybrano metodą losową komplet dokumentów stworzonych przez Zarząd w okresie objętym lustracją. Zgodnie z regulaminem posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie, § 8 ust.1 regulaminu oraz na wniosek członka Zarządu.

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

W § 11 regulaminu Zarządu określono sposób protokołowania posiedzeń Zarządu. Wszystkie kontrolowane protokoły Zarządu zawierają: kolejny numer, datę posiedzenia, listę osób biorących udział w posiedzeniu, 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 2014 | - 47 posiedzeń |
| 2) w roku 2015 | - 49 posiedzeń |
| 3) w roku 2016 | - 50 posiedzeń |

Stwierdza się, że częstotliwość odbywania posiedzeń jest zgodna z § 8 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 § 10 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 wykonanie prac 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,
- opracowanie i 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,
- podpisanie sprawozdania finansowego.

Na podstawie kontroli wybranego materiału dokumentującego pracę i podejmowane decyzje Zarządu SM PBW stwierdza się poprawne działanie Zarządu.

Zarząd corocznie składał Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności. Sprawozdania te były przyjmowane i akceptowane.

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 2014 uchwałą nr 37/RN-IX/2014 z dnia 04.03.2014 r.
 - na rok 2015 uchwałą nr 86/RN-IX/2014 z dnia 18.11.2014 r.
 - na rok 2016 uchwałą nr 142/RN-IX/2015 z dnia 18.10.2015 r ,
- zmieniona uchwałą nr 168/RN-IX/2016 z dnia 16.02.2016 r.

Spółdzielnia posiada Regulamin Organizacyjny uchwalony w dniu 26.02.2013 r. (Uchwała Rady Nadzorczej nr 225/RN-VIII/2013) oraz aneks Nr 1/2013 z dnia 30.07.2013 r. (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 9/RN-IX/2013).

Uchwała Rady Nadzorczej w/w regulaminy utraciły swoją ważność w dniu 04 marca 2014 r.

- został uchwalony tekst jednolity w/w regulaminu.

Zgodnie z § 11 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 również regulamin pracy, regulamin wynagradzania oraz regulamin wynagradzania członków Zarządu.

2.Zatrudnienie.

Organizację pracy służb etatowych określa Regulamin Pracy z dnia 03.06.2015 r.

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	2014	2015	2016
1	Zatrudnienie średnioroczne ogółem			
	- w osobach	15	16	15
	- w etatach	13,29	13,58	13,51
	w tym:			
	pracownicy umysłowi			
	- w osobach	15	16	15
	- w etatach	13,29	13,58	13,51
	pracownicy pozostali	0	0	0
2	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w zł w tym:	841 834,70	885 535,89	902 959,77
	osobowy fundusz płac	651 301,94	676 978,92	690 209,62
	bezosobowy fundusz płac	23 015,30	22 670,00	22 330,00
	diety Rady Nadzorczej	45 192,00	48 387,50	53 927,50
	Naliczone składki ZUS	122 325,46	137 499,47	136 492,65

Jak wynika z powyższej tabeli w okresie objętym lustracją zatrudnienie utrzymuje się na zbliżonym poziomie

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 starszy 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 28.05.1996 r.(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 2007 r. 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 2014-2016 za aktualizację strony internetowej oraz dokumenty podawane do wiadomości członkom odpowiedzialny był pracownik – specjalista ds. obsługi mieszkańców i rozliczeń mediów. Od czerwca 2014 r. 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 informacja do Rady Nadzorczej o czasookresie urlopu Prezesa spółdzielni.

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

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 01.01.2008 r.

5.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 52 zarządzenia oraz 11 poleceń służbowych.

W załączniku nr 2 do protokołu przedstawiono wykaz poleceń i zarządzeń Prezesa Zarządu w latach 2014-2016 r.

6.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 2014 - 2016

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
Rok 2014				
1.	Osobowy f. płac	666 500,00	651 301,94	98%
2.	Bezosobowy f. płac	25 000,00	23 015,30	92%
3.	Diety RN	42 000,00	45 192,00	108%
4.	ZUS	122 000,00	122 325,46	100%
	Razem wynagrodzenia	855 500,00	841 834,70	98%
Rok 2015				
1.	Osobowy f. płac	693 000,00	676 978,92	98%
2.	Bezosobowy f. płac	25 000,00	22 670,00	91%
3.	Diety RN	50 000,00	48 387,50	97%
4.	ZUS	129 000,00	137 499,47	107%
	Razem wynagrodzenia	897 000,00	885 535,89	99%
Rok 2016				
1.	Osobowy f. płac	715 840,00	690 209,62	96%
2.	Bezosobowy f. płac	25 000,00	22 330,00	89%
3.	Diety RN	54 400,00	53 927,50	99%
4.	ZUS	144 200,00	136 492,65	95%
	Razem wynagrodzenia	939 440,00	902 959,77	96%

Zestawienie to nie wykazuje przekroczenia wskaźników wynagrodzenia wykonanego do wynagrodzenia planowanego - ogółem.

Osobowy fundusz płac i bezosobowy fundusz płac wykorzystano w ramach planowanych wartości i w każdym roku objętym lustracją nie był przekroczony.

W Spółdzielni jest 180 dni, tj. 1445 godzin nie wykorzystanych dni urlopów pracowników na dzień 31.12.2016 r. **Załącznik nr 4** do protokołu.

Regulamin Pracy obowiązujący w SM PBW, od dnia 01.01.2013, w którym wprowadzono dla pracowników system równoważnego czasu pracy, dopuszczalne jest przedłużenie dobowego wymiaru czasu pracy do 12 godz. na dobę w 3-miesięcznym okresie rozliczeniowym.

Ewidencja na koncie „231” – „Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń” odzwierciedla faktyczne wykonanie 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 jest realizowane są na bieżąco i poprawnie. Wynagrodzenia pracowników przelewane są na ich bankowe konta osobiste. W przypadku wypłaty w kasie dany pracownik każdorazowo daje dyspozycje do osoby sporządzającej listę płac o formie wypłaty wynagrodzenia za dany miesiąc. Opóźnień w wypłacaniu wynagrodzeń nie stwierdzono.

7.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.

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

8.Ochrona majątku Spółdzielni.

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

Spółdzielnia PBW zawarła polisy ubezpieczeniowe z UNIQA Towarzystwem Ubezpieczeń S.A. w latach 2014-2016 na ubezpieczenia:

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 własnego środka transportu.

10. Obieg dokumentów.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia Mieszkaniowa PBW posiadała Regulamin obiegu dokumentów.

Regulamin obiegu dokumentów i instrukcja kancelaryjna zostały zatwierdzone uchwałą nr 13/RN-IX/2015 z 14.04.2015 r. oraz wprowadzono zmiany aneksem nr 1/2016 z dnia 16.02.2016 r. uchwałą nr RN 169/RN-IX/2016.

Na każdym dokumencie stwierdzający wykonanie obrotu gospodarczego związanego z uregulowaniem należności dokument ten jest opieczetowany i podpisany stwierdzeniem ; „merytorycznym formalno-rachunkowym i zatwierdzeniem do wypłaty”. W przypadku prac, które mają zatrzymaną kaucję gwarancyjną „umieszczana jest dodatkowa pieczęć jest pieczęć na której wpisuje się wartość tej kaucji.

11. Archiwizacja dokumentów.

W siedzibie Spółdzielni prowadzi się archiwum w pomieszczeniach technicznych oraz w dziale księgowości dotyczące dokumentacji z tych działów. Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym Spółdzielni pracownicy potwierdzili pisemnie znajomość zasad archiwizacji i likwidacji dokumentów.

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

12. Przetwarzanie danych.

Spółdzielnia PBW posiada oprogramowanie systemu informatycznego MARHAL Halina Wassermann, Mariusz Buczek S.C. Kraków ul. Alfreda Dauna 97/6U. 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 2014 - 2016 nie były zgłaszane skargi pracownicze. W badanym okresie Spółdzielnia Mieszkaniowa PBW miała podpisaną umowę na wykonanie świadczeń zdrowotnych z firmą medycyny pracy Falck Medycyna Sp. z o.o. Kraków ul. Mazowiecka 4-6. Jest to zgodne z ustawą „o służbie medycyny pracy” z dnia 27.06.1997 r. (Dz. U. Nr 96, poz. 593 z późn. zmianami). Nadzór nad działalnością BHP w badanym okresie sprawowała na podstawie umowy firma Krajowy Serwis Przemysłowy Oświata filia KRK sp z oo w Krakowie ul Zakopiańska 9. W Spółdzielni opracowano i wdrożono instrukcję 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 3894 z dnia 09.09.2017 r.

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			
		2014	2015	2016
1	Stan członków na początek roku	2101	2085	2064
	Członkowie przyjęci ogółem, w tym:	57	44	51
	A/ współmałżonkowie	1	2	1
	B/ w związku z nabyciem prawa spółdzielczego, z tego:	40	27	29
	-ze względu na zakup mieszkania	17	13	13
	-ze względu na otrzymaną darowiznę	14	8	4
	-ze względu na otrzymany spadek	8	5	10
	-dobrowolną zamianę	1	0	2
	- licytacja komornicza	0	0	0
	- sp. lokatorskie	0	1	0
	-lokale użytkowe + garaże	0	0	0
	C/ odrębna własność	16	15	21
	D/ oczekujący na ustanowienie prawa	0	0	0
3	Członkowie skreśleni ogółem:	73	65	80
	A/ w związku z wypowiedzeniem członkostwa, z tego:	48	23	49
	- w związku ze zbyciem lokalu	21	20	33
	- w związku z darowizną	27	6	16
	- z innych przyczyn	0	0	0
	B/ w związku ze zgonem	20	16	26
	C/ wykreśleni z rejestru członków przez Radę Nadzorczą	0	0	5
	D/ wykluczeni ze Spółdzielni	5	0	0
4	Stan członków na koniec roku	2085	2064	2035
5	Ilość członków oczekujących w tym: - współmałżonków	0	0	0
6	Ilość mieszkań lokatorskich	28	25	24
7	Ilość mieszkań spółdzielczych własnościowych	878	866	847
8	Ilość mieszkań wyodrębnionych	1134	1149	1169
9	Ilość lokali przysługujących osobom prawnym, w tym:	2	2	2
	- użytkowych			
	- mieszkalnych	2	2	2
10	Liczba ustanowionych ksiąg wieczystych dla:	20	22	29
	-spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	11	7	10
	- odrębnej własności	9	15	19
11	Ilość dokonanych przekształceń lokali mieszkalnych ogółem, z tego:	9	15	19
	- z lokatorskiego na własnościowe	0	0	0
	- z lokatorskiego na odrębną własność	3	1	1
	- z własnościowego na odrębną własność	6	14	18
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 03.11.1995 r., akt notarialny – pełnomocnictwo – repertorium nr 3307/95 z dnia 29.08.1995 r., deklaracją przystąpienia do Spółdzielni, decyzją Zarządu z dnia 09.11.1995 r. o przyjęciu w poczet członków, zaświadczenie o prawie do lokalu, akt notarialny – umowa o częściowy podział majątku wspólnego – repertorium nr 1878/2011 z dnia 21.02.2011 r., zaświadczenie o prawie do lokalu, wypis z posiadania KW KR1P/00467850/9 z dnia 01.06.2011 r. dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

* Teczka członkowska nr **3705** – zaświadczenie z 19.05.2016 r. o posiadaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu objętego KW KR1P/00298197/1.
Zaświadczenie z 08.08.2016 r. o posiadaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
Akt notarialny z dnia 10.08.2016 r. umową sprzedaży Rep. A 2468/2016.
deklaracją przystąpienia do spółdzielni z dnia 29.08.2016 r. , uchwałą Zarządu nr 405/2016 z 08.09.2016 r. o przyjęciu w poczet członków.

* Teczka członkowska nr **3644** – postanowienie z dnia 05.11.2014 r. sygn. akt ICO 4864/13/K o nabyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
- zaświadczenie z dnia 16.04.2015 r. o posiadaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i posiada KW KRP1/00297924/6.
- akt notarialny z dnia 30.05.2015 r. Rep. 2652/2015 umowa sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu.
- deklaracją przystąpienia z dnia 16.06.2015 r. uchwałą zarządu nr 254/2015 z dnia 18.06.2015 r. o przyjęciu w poczet członków.
- pismo od zarządu spółdzielni z dnia 23.06.2015 r. o dokonaniu wpłaty udziału i wpisowego.

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 w okresie objętym lustracją odzyskane lokale sprzedała 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	2014	-----	-----
2	2015	1	5 050,00 zł
3	2016	-----	-----

W latach 2014 – 2016 przejęto i sprzedano w przetargu 1 lokal mieszkalny.

Lokal został zwrócony do Spółdzielni.

Spółdzielnia zbyła lokal w drodze przetargu na odrębną własność.

4. Wynajem lokali mieszkalnych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym były 4 lokale mieszkalne zajmowane na podstawie umowy najmu oraz 1 lokal mieszkalny będący 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 31.12.2016 r. ogółem użytkowanych lokali 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	0,00
Lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych odrębna własność	2	130,20
Lokale użytkowe wynajmowane w budynkach Spółdzielni	6	527,57
Lokale użytkowe obce na gruntach spółdzielni	11	243,80
Garaże wolnostojące	3	63,00
Razem	20	1 203,66

**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 zawarte zostało w ustawie usm w art. 42 ,43.

Po przeglądzie akt członkowskich w Spółdzielni poprawnie jest stosowane przenoszenie własności lokali na wyodrębnione prawo do lokali 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.

**Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
w Krakowie**

Protokół z lustracji ustawowej pełnej SM Prądnik Biały Wschód

okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2016 r.

Stan na 31.12.2016 r.

L.p.	Adres budynku	Ilość mieszkań	spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu		spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu		odrebną własność lokalu		umowa najmu		bez tytułu prawnego		suma	
		ogółem	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział
1	Bursztynowa 1	55	0	0,00	21	38,18	34	61,82	0	0,00	0	0,00	55	100,00
2	Bałtycka 26	55	0	0,00	28	50,91	27	49,09	0	0,00	0	0,00	55	100,00
11	Grażyny 9	48	0	0,00	19	39,58	26	54,17	3	6,25	0	0,00	48	100,00
5	Imbramowska 1	48	0	0,00	26	54,17	21	43,75	1	2,08	0	0,00	48	100,00
6	Imbramowska 3	48	0	0,00	33	68,75	13	27,08	2	4,17	0	0,00	48	100,00
7	Imbramowska 5	48	3	6,25	17	35,42	25	52,08	3	6,25	0	0,00	48	100,00
8	Imbramowska 7	48	2	4,17	19	39,58	26	54,17	1	2,08	0	0,00	48	100,00
17	Mackiewicza 18	50	1	2,00	17	34,00	31	62,00	1	2,00	0	0,00	50	100,00
18	Mackiewicza 19	105	1	0,95	41	39,05	63	60,00	0	0,00	0	0,00	105	100,00
19	Mackiewicza 20	70	0	0,00	35	50,00	35	50,00	0	0,00	0	0,00	70	100,00
20	Mackiewicza 21	55	1	1,82	20	36,36	33	60,00	0	0,00	1	1,82	55	100,00
21	Mackiewicza 23	100	0	0,00	48	48,00	52	52,00	0	0,00	0	0,00	100	100,00
22	Mackiewicza 25	100	1	1,00	38	38,00	61	61,00	0	0,00	0	0,00	100	100,00
3	Narutowicza 20	105	3	2,86	38	36,19	64	60,95	0	0,00	0	0,00	105	100,00
4	Narutowicza 22	85	2	2,35	26	30,59	56	65,88	1	1,18	0	0,00	85	100,00
12	Pachońskiego 30	48	2	4,17	25	52,08	21	43,75	0	0,00	0	0,00	48	100,00
13	Pachońskiego 32	48	0	0,00	20	41,67	28	58,33	0	0,00	0	0,00	48	100,00

**Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
w Krakowie**

Protokół z lustracji ustawowej pełnej SM Prądnik Biały Wschód

okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2016 r.

15	Pachońskiego 32A	60	1	1,67	11	18,33	48	80,00	0	0,00	0	0,00	60	100,00
16	Pachońskiego 32B	60	0	0,00	24	40,00	36	60,00	0	0,00	0	0,00	60	100,00
14	Pachońskiego 34	48	3	6,25	15	31,25	30	62,50	0	0,00	0	0,00	48	100,00
23	Siewna 21	85	1	1,18	41	48,24	43	50,59	0	0,00	0	0,00	85	100,00
24	Siewna 21A	105	0	0,00	33	31,43	72	68,57	0	0,00	0	0,00	105	100,00
25	Siewna 21B	95	0	0,00	48	50,53	47	49,47	0	0,00	0	0,00	95	100,00
26	Siewna 21C	55	1	1,82	15	27,27	39	70,91	0	0,00	0	0,00	55	100,00
27	Siewna 21D	65	0	0,00	18	27,69	47	72,31	0	0,00	0	0,00	65	100,00
28	Siewna 23	105	0	0,00	49	46,67	56	53,33	0	0,00	0	0,00	105	100,00
29	Siewna 23A	95	0	0,00	43	45,26	52	54,74	0	0,00	0	0,00	95	100,00
30	Siewna 23B	55	1	1,82	17	30,91	37	67,27	0	0,00	0	0,00	55	100,00
9	Turystyczna 5	48	0	0,00	16	33,33	29	60,42	3	6,25	0	0,00	48	100,00
10	Turystyczna 6	48	1	2,08	29	60,42	17	35,42	1	2,08	0	0,00	48	100,00
	RAZEM	2040	24	40,38	830	1 223,86	1169	1 701,60	16	32,34	1	1,82	2040	

Dokumentacja członkowsko-lokalowa gromadzona jest w odrębnych dla każdego lokalu tzw. „Teczках 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.

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 31.12.2013 r. 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 15.12.2000 r. 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:

nr członkowski 3428

- wniosek z dnia 05.05.2016 r. o przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- akt notarialny z dnia 16.05.2016 r. Rep 7886/2016 umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.

Zaświadczenie o założeniu

- KW KR1P/00297933/2 nieruchomość gruntowa,
- KW/KR1P/00370301/9 dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z dnia 23.08.2016 r.,

nr członkowski 3687

- akt poświadczenia dziedziczenia z 22.03.2016 r. Rep A 455,
- deklaracja z dnia 28.04.2016 r. uchwała zarządu nr 223/2016 z dnia 05.05.2016 r.,
- pismo od zarządu z dnia 09.05.2016 r. o dokonanie wpłaty udziału i wpisowego,
- wniosek o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do odrębnej własności,
- akt notarialny Rep 9933/2016 z dnia 27.06.2016 r, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności,
- Zaświadczenie o założeniu
- KW KR1P/00298181/2 nieruchomość gruntowa i ,
- KW/KR1P/00549225/8 dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z dnia 01.12.2016 r.,

nr członkowski 3432

- wniosek z dnia 17.02.2015 r, o przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- zaświadczenie z dnia 19.02.2015 r, o posiadaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- akt notarialny Rep 1006/2015 z dnia 26.02.2015 r, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności,
- Zaświadczenie o założeniu KW/KR1P/00527247/8 dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z dnia 06.05.2015 r.,

nr członkowski 4550

- wniosek z dnia 09.11.2015 r, o przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- akt notarialny Rep 917/2015 z dnia 25.11.2015 r, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności,
- Zaświadczenie o założeniu KW/KR1P/00238250/9 dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z dnia 04.03.2015 r.,

nr członkowski 1156

- wniosek z dnia 06.02.2014 r, o przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- akt notarialny Rep 1560/2014 z dnia 12.03.2014 r, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności,
- Zaświadczenie o założeniu KW/KR1P/00511581/6 dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z dnia 07.04.2014 r.,

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 2014 zawarto 9 umów notarialnych o przeniesienia odrębnej własności na rzecz członków, w tym 3 z lokatorskiego prawa do lokalu i 6 z własnościowego prawa do lokalu.
W roku 2015 zawarto 15 umów notarialnych o przeniesienia odrębnej własności na rzecz członków, w tym 1 z lokatorskiego prawa do lokalu i 14 z własnościowego prawa do lokalu.
W roku 2016 zawarto 19 umów notarialnych o przeniesienia odrębnej własności na rzecz członków, w tym 1 z lokatorskiego prawa do lokalu i 18 z własnościowego prawa do lokalu, Ogółem w Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2016 r. podpisanych było 1169 aktów notarialnych przeniesienia odrębnej własności lokalu, dotyczących lokali mieszkalnych.
W Spółdzielni nie wystąpiły wyodrębnienia o innym przeznaczeniu (lokale 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.

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 31.12.2016 r. 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 31.12.2016 r. 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 Mackiewicza	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 Mackiewicza	1178/4	0,1194	101 038/8	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	

4	Droga wewnętrzna parking Mackiewicza	1178/5	0,1888	101 038/8	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
5	Droga wewnętrzna	1178/6	0,1816	101 038/8	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
	Mackiewicza					
6	Turystyczna	760/4	0,0463	1312783	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
7	Tereny zielone	1178/15	0,1656	101 038/8	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
	Mackiewicza					
8	Mackiewicza (Kiosk)	1178/16	0,0197	101 038/8	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
9	Hydrofornia	1178/17	0,0121	101 038/8	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
	Mackiewicza					
10	Kiosk Mackiewicza 18	1178/18	0,0023	297934	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
11	Tereny zielone	1179/1	0,7578	191 598	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
	Ciągi piesze					
	Bursztynowa					
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. użyt. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód	
19	Grażyny Tereny zielone, kiosk, drogi wewnętrzne	1180/3	0,4973	191 598	Gmina Kraków wiecz. użyt. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
20	Droga wewnętrzna parking	1181/1	0,9653	238318	Gmina Kraków wiecz. użyt. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
21	Tereny zielone Plac zabaw Ciągi piesze	1181/21	0,7845	238318	Gmina Kraków wiecz. użyt. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
22	kiosk przy ul. Mackiewicza 23	1181/22	0,012	297920	Gmina Kraków wiecz. użyt. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
23	kiosk przy ul. Mackiewicza 21	1181/24	0,0363	297922	Gmina Kraków wiecz. użyt. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
24	Teren obok Elei	1181/9	0,0446	238318	Gmina Kraków wiecz. użyt. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
25	Droga wewnętrzna Ciągi piesze tereny zielone	1181/11	1,3732	238318	Gmina Kraków wiecz. użyt. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
26	Ciągi piesze tereny zielone	1181/18	0,8933	238 318	Gmina Kraków wiecz. użyt. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
27	Pachońskiego (Parking strzeżony)	14	0,8736	187 393	Gmina Kraków wiecz. użyt. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
28	Grażyny 3	904	0,153	101 038	Gmina Kraków wiecz. użyt. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
29	Turystyczna Teren zielony	1034	0,0281	101 038	Gmina Kraków wiecz. użyt. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
30	Teren przy garażach Pachońskiego	193	0,0284	187 393	Gmina Kraków wiecz. użyt. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
31	Garaż przy Pachońskiego	4/71	0,0021	187 393	Gmina Kraków wiecz. użyt. 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	Mackiewicza (Parking strzeżony)	652/2	0,2181	101 038	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	
36	Pachońskiego	03-kwi	0,0165	207172/2	Gmina Kraków wiecz.użytk. Spółdzielnia Mieszk.Prądnik Biały-Wschód.	udział 9/500 w działce o pow. 9 158 m ² (0,9158 ha)
	garaże - dojazd					
	Pawilon handlowy	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
37	ul. Wybickiego 18	168/8	0,0214			działka pow. 0,0594 ha
		168/13	0,0073			działka pow.0,0204 ha

Razem 8,1860,52 ha (81860,52 m²)

Rodzaje terenów	Całkowita powierzchnia gruntu (m ²)
Mieszkalne	128 870,00
Mienie SM	81 860,00
<i>w tym garaże</i>	<i>63,00</i>
Razem całkowita powierzchnia gruntów	210 793,00

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją posiadała uregulowany stan prawny 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 połączenia ani podziału nieruchomości. w rozumieniu przepisu art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mapkę gruntów i nieruchomości, dotyczącą 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 z dwóch niezależnych funduszy remontowych - w części z funduszu remontowego danej nieruchomości, a w części z centralnego funduszu remontowego.

Wypuk 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 02.09.2008 r.

Natomiast w ewidencji księgowej na dzień 31.12.2016 r. figuruje saldo na koncie 211 – „rozrachunki z członkami z tytułu wykupu gruntu” w wartości po stronie;
- należności 72.605,07 zł dotyczą;

50.632,06 zł zapłaconej przez Spółdzielnię wartości za grunty, dotyczące 9 pracowni plastycznych w najmie.

23.324,78 zł -braku zapłaty od właściciela lokalu użytkowego. Sprawa została oddana do sądu i skierowana została do komornika.

- zobowiązania 5.240,26 zł dotyczą otrzymanego zwrotu podatku VAT z tytułu wykupu gruntu od gminy z wydziału Finansowego Gminy Kraków, pozostała wartość na zobowiązaniach dotyczy członków, którzy sprzedali mieszkania, salda są w ewidencji od 2011 r. i powinny być wyksięgowane na pozostałe przychody operacyjne jako przedawnione. Okres przedawnienia zobowiązań to 3 lata należy dokonać przeksięgowania w 2017r.

Saldo dla 5 - osób, które posiadają umowę najmu, nie posiadają praw do w/w salda, należy rozliczyć z opłatami za czynsz.

Spółdzielnia powinna rozliczyć konto 211 „rozrachunki z członkami z tytułu wykupu gruntu” w zakresie figurujących kwot po stronie zobowiązań.

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 1/3 pawilonu handlowego oraz 1 nieruchomością zabudowaną budynkiem, którym jest siedziba SM PBW.

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

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.
Bursztynowa 1	M	5	-	55	0	0	55	3 274,50	0	0	0	3 274,50
Bałtycka 26	M	5	-	55	0	0	55	3 287,50	0	0	0	3 287,50
Narutowicza 20	M	10	-	105	0	0	105	5 728,50	0	0	0	5 728,50
Narutowicza 22	M	8	-	85	0	0	85	4 581,80	0	0	0	4 581,80
Imbramowska 1	M+PP	1	2	48	0	0	48	2 450,00	0	48,2	0	2 498,20
Imbramowska 3	M+PP	1	2	48	0	0	48	2 435,90	0	74,3	0	2 510,20
Imbramowska 5	M+PP	1	2	48	0	0	48	2 404,10	0	82,1	0	2 486,20
Imbramowska 7	M+PP	1	2	48	0	0	48	2 486,20	0	0	0	2 486,20
Turystyczna 5	M+PP	1	2	48	0	0	48	2 368,90	0	118,3	0	2 487,20
Turystyczna 6	M+PP	1	2	48	0	0	48	2 426,70	0	82,1	0	2 508,80
Grażyny 9	M+PP	1	2	48	0	0	48	2 368,80	0	118,3	0	2 487,10
Pachońskiego 30	M+PK	1	2	48	0	0	48	2 500,70	0	0	3,6	2 504,30
Pachońskiego 32	M+PK	1	2	48	0	0	48	2 503,40	0	0	9,61	2 513,01
Pachońskiego 34	M+PK	1	2	48	0	0	48	2 511,90	0	0	5,5	2 517,40
Pachońskiego 32 A	M	6	-	60	0	0	60	3 145,00	0	0	0	3 145,00
Pachońskiego 32 B	M	6	-	60	0	0	60	3 144,40	0	0	0	3 144,40
Mackiewicza 18	M+U	5	-	49	1	0	50	2 555,20	65,2	0	0	2 620,40
Mackiewicza 19	M+U	10	-	105	0	0	105	6 124,50	0	0	0	6 124,50
Mackiewicza 20	M+U	7	-	70	0	0	70	3 343,00	65	0	0	3 408,00
Mackiewicza 21	M	5	-	55	0	0	55	3 127,50	0	0	0	3 127,50
Mackiewicza 23	M	10	-	100	0	0	100	5 840,00	0	0	0	5 840,00
Mackiewicza 25	M	10	-	100	0	0	100	5 844,00	0	0	0	5 844,00
Siewna 21	M	8	-	85	0	0	85	4 575,50	0	0	0	4 575,50
Siewna 21 A	M	10	-	105	0	0	105	5 700,00	0	0	0	5 700,00
Siewna 21 B	M	9	-	95	0	0	95	5 130,00	0	0	0	5 130,00
Siewna 21 C	M	5	-	55	0	0	55	2 850,00	0	0	0	2 850,00
Siewna 21 D	M	6	-	65	0	0	65	3 420,00	0	0	0	3 420,00
Siewna 23	M	10	-	105	0	0	105	6 138,00	0	0	0	6 138,00
Siewna 23 A	M	9	-	95	0	0	95	5 563,00	0	0	0	5 563,00
Siewna 23 B	M	5	-	55	0	0	55	3 263,00	0	0	0	3 263,00
Hydrofornia=Siewna	U	-	-	-	1	-	-	-	70	-	-	70,00
Hydrofornia-Pachońskiego	U	-	-	-	1	-	-	-	71,1	-	-	71,10
Grażyny 3	U	-	-	-	-	-	-	-	786,3	-	-	786,30
CAŁE ZASOBY	`	159	20	2039	3	0	2040	111 092,00	1 057,60	523,3	18,71	112 691,61

Charakter budynku		Sumy powierzchni	
Mieszkalny	M	budynki mieszkalne	111 092,00
Użytkowy	U	lokale użytkowe	291,25
Użytkowe	U	siedziba Spółdzielni	786,30
pracownie plastyczne	PP	pracownie plastyczne	523,3
przynależne korytarze	PK	przynależne korytarze	18,71
		Razem	112 691,61

Zasady organizacyjne zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

Nieruchomości SM PBW określone w tabeli powyżej zlokalizowane są 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 umów zawartych z obcymi podmiotami.
- Obsługi porządkowej i utrzymania porządku zimowego poszczególnych nieruchomości w formie umów zawartych z obcymi podmiotami.

Organizacja zarządzania służb etatowych wynika z zatwierdzonej struktury 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 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 znajdują się w szafach w pomieszczeniach SM PBW i porządkowane są tematycznie.

Książki obiektów budowlanych prowadzone są na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2003 r. (Dz. U. Nr 120 poz.1134 z 2003 r.,

Spółdzielnia nie posiada budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m².

Książki są prowadzone w większości w dwóch tomach (jedna wg starego rozporządzenia i druga w w/w wymienionego) .

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

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.

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 Nr 216/93 – uprawniony do kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót oraz oceniania i badania stanu technicznego budynków i budowli.

Zarząd wydał upoważnienie zgodnie z § 6. ust. 3. rozporządzenia w zakresie prowadzenia ksiąg obiektów wpisów, o których mowa w § 5 pkt 1 lit. a i b. Upoważnienie wydano z dniem 17.04.2014 r. dla w/w osoby. Upoważnienie jest w aktach osobowych pracownika. 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).

SM PBW posiada zawartą umowę na świadczenie usług kominiarskich - umowa z dnia 05.07.2011 r. Nr 22/PT/2011 z Firmą Zakład Usług Kominiarskich – Regon 120112105 oraz nr działalności gospodarczej 6023/2005. Umowa zawarta została na okres od dnia 05.07.2011 do 04.07.2015 r.

Aneksem nr 3 z dnia 20.10.2015 r. w § 9 ust 1 został wpisany zapis na czas nieokreślony. Mistrz kominiarski nr uprawnień 114/2007, w umowie jest informacja o posiadaniu uprawnień.

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

Firma Usługi Zakład Usług Kominiarskich stosuje wzór zbiorczego protokołu, w którym wyszczególnia się wszystkie lokale objęte przeprowadzoną kontrolą oraz stosuje przy kontroli indywidualne dokumenty z kontroli w lokalach.

Do dokumentacji dołączone są listy obecności z podpisami osób – lokatorów świadczące o wykonaniu kontroli z odnotowanymi usterkami.

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 kominiarskim - 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.

Zakres kontroli uwidoczniiony w protokole jest opatrzony uwierzytelnionym podpisem osoby odpowiedzialnej za faktyczne wykonanie pełnego zakresu kontroli.

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

SM PBW posiada zawartą umowę na świadczenie usług- roczne przeglądy instalacji gazowej, umowa 62/PT/2014 z dnia 15.10.2014 r. z Firmą Gaz Spółka sp z oo – Regon 350537737, NIP 6770061905. Umowa zawarta została od dnia 01.01.2015 r. na czas nieokreślony.

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.

Została zawarta umowa nr 34/PT/2014 z Firmą DDD GREEN CLEAN S.C Kraków i 35/PT/2014 i z firmą P.P.U.H ELDROBUD Import E.J. Nowy Sącz z dnia 09.06.2014 r. 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. Uszkodzenia zostały usunięte.

W dniu 04.09.2015 r. została zawarta umowa nr 56/PT/2015 Firmą DDD GREEN CLEAN S.C Przedmiotem umowy jest czyszczenie i dezynfekcja zsyków w 10 budynkach mieszkalnych.

W dniu 19.08.2016 r. podpisano aneks do w/w umowy z terminem realizacji do 03.09.2017 r.

Analiza treści umów o wykonywanie na rzecz Spółdzielni usług komunalnych

Dostawa wody i odprowadzania ścieków

Spółdzielnia posiada umowę z MPWiK na dostawę wody i odbiór ścieków

Nr.USM16208/2011/Z

z dnia 17-05-2011 r. zawarta na 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 03.04.2012 r. obowiązywała umowa z MPEC S.A. z dnia 14.01.2000 r.

Kolejna umowa nr.162/2012/S/PS z dnia 03-04-2012 r. MPEC Kraków.

Umowa kompleksowa zawarta z PGNiG nr. 230/O/UH1/1904/12 z dnia 11.06.2014 r., która została rozwiązana z dniem 29.07.2014 r.

Do treści tych umów nie zgłasza się uwag.

Dostaw energii elektrycznej

Spółdzielnia zwróciła się do firmy Turon sprzedaż Sp. Z o.o. pismem z dnia 30.09.2014 r. o wystawienie duplikatów wszystkich umów kompleksowych na dostawę energii elektrycznej.

W dniu 13.10.2014 r. otrzymano wykaz umów i ich kserokopie. Komplet umów jest w posiadaniu Spółdzielni. Umowy są zawarte na każdy licznik energii elektrycznej dla każdej nieruchomości.

Do treści tych umów nie zgłasza się uwag.

Gospodarka odpadami komunalnymi.

SM PBW stosuje się przepisy w zakresie gospodarki odpadami przepisy prawa miejscowego uchwalane przez Radę Miasta Krakowa. Spółdzielnia zadeklarowała wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi według metody „liczby mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość”.

Łączną liczbę pojemników w posiadaniu Spółdzielni to 155 szt. o różnej kubaturze.

Spółdzielnia zawarła umowę o najem pojemników nr. FD/00740/14 z dnia 01-04-2014 r.

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.

W dniu 2.01.2017 r. zawarto umowę nr FD /10318/17 o najem pojemników.

Do treści tych umów nie zgłasza się uwag.

Utrzymanie porządku i czystości, koszenia i pielęgnacja żywopłotów.

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

- umowa nr 58/PT/2014 z dnia 03.10.2014 r. Anna Czerniak
- umowa nr 54/PT/2014 z dnia 03.10.2014 r. Eminex
- umowa nr 55/PT/2014 z dnia 03.10.2014 r. Eminex 2
- umowa nr 56/PT/2014 z dnia 03.10.2014 r. Eminex 3
- umowa nr 57/PT/2014 z dnia 03.10.2014 r. Eminex 4

Umowy zawarte są na czas nieokreślony, 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. W zakresie robót w/w umowach są załączniki określające działki i ich powierzchnię.

Do treści umów nie zgłasza się uwag.

Utrzymanie terenów zielonych,

Czynności w zakresie utrzymania terenów zielonych dotyczą przycinania i pielęgnacji drzew, wycinki i nasadzenia drzew, wycinki i nasadzenia krzewów, zebrania biomasy, wywiezienia i utylizacji biomasy. Zawarto następujące umowy;

- umowa nr 16/PT/2014 z dnia 15.04.2014 r. Firma Kompleksowa Centrum Usług „Dom i Ogród” oraz aneks nr. 1/2015 i 1/2016 w zakresie terminu realizacji, w okresie danego roku.
- umowa nr 17/PT/2014 z dnia 15.04.2014 r. PHU „Brush” s.c. oraz aneks nr 1/2015 i 1/2016 w zakresie terminu realizacji w okresie danego roku.

W umowach jest oświadczenie o posiadanych uprawnieniach do wykonywania określonych czynności, jeżeli z ustawy wynika taki obowiązek.

Koordinacja prac ze strony Spółdzielni z firmami sprawuje administrator.

W umowach w § 1 określono przedmiot umowy, w § 5 określono wynagrodzenie i warunki płatności na podstawie kosztorysów powykonawczych, opartych na stawkach, które stanowią załącznik nr 1. W zakresie robót w/w umowach są załączniki określające działkach i ich powierzchnię.

Do treści umów nie zgłasza się uwag.

W spółdzielni jest sporządzona inwentaryzacja geodezyjna wszystkich terenów.

Konserwacji dźwigów osobowych

Konserwacja dźwigów osobowych i usuwania awarii w nieruchomościach wykonywana jest na podstawie umowy nr 45/PT/2014 dnia 2.07.2014 r. zawartej z Zakładem Konserwacyjno Remontowym Urzędzeń Dźwigowych „LIFTEX” Zielonki ul. Atrakcyjna 28.

Umowa zawarta jest na okres jednego roku. Aneks nr 1 z dnia 9.11.2015 r. zmieniono czas obowiązywania umowy na czas nieokreślony.

Sprawdzono dokumentację następujących dźwigów ;

- 1). ul. Turystyczna 6 (N 3112030138,3112030139),
- 2). ul. Imbramowska 7 (N 3112000005,(3112000006 dokumentacja w UDT),
- 3). ul. Imbramowska 1 (N3112000017)

Podczas dokonanych przeglądów stwierdzono;

Ad 1) ul Turystyczna 6 (nr 3112030138) przewidzieć kolejny etap modernizacji , obejmujący wymianę kabiny wraz z ramą i zainstalowanie drzwi kabinowych,

(nr 3112030139) przewidzieć kolejny etap modernizacji, obejmujący zwiększenie udźwigu do odpowiadającego powierzchni kabiny oraz wymiana drzwi przestankowych,

Ad 2) ul. Imbramowska 7 przewidzieć kolejny etap modernizacji, obejmujący zwiększenie udźwigu do odpowiadającego powierzchni kabiny oraz wymiana drzwi przystankowych,

Ad 3) ul. Imbramowska 1 wymienić niezwłocznie zamek bezpieczeństwa, piętro 5 ze względu na uszkodzony element do awaryjnego odryglowywania drzwi.

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

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

Do treści tej umowy i aneksów nie zgłasza się uwag.

Umowy o usługi telekomunikacyjne

W Spółdzielni jest podpisana umowa z Orange polska SA na świadczenie usług telefonicznych dla numerów stacjonarnych. Umowy dla telefonów komórkowych zawarto z firmą PLAY .

Do treści tych umów i aneksów nie zgłasza się uwag.

W Spółdzielni jest sporządzony rejestr zawieranych umów i komplet tych umów dla każdej firmy jest przechowywany w pomieszczeniu kasy.

Procedura czasowa planowania kosztów i przychodów GZM oraz funduszu remontowego.

Praktyką stosowaną w SM PBW jest, że Rada Nadzorcza uchwała plan finansowy i plan funduszu remontowego.

1. W zakresie *planu remontów* podjęto następujące uchwały ;

- w dniu 24.03.2014 r. na 2014 r. –uchwała 41/RN-IX/2014, dotyczyła mienia Spółdzielni,
- w dniu 04.03.2014 r. na 2014 r. –uchwała 39/RN-IX/2014, dotyczyła poszczególnych nieruchomości Spółdzielni,
- w dniu 18.11.2014 r. na 2014 r. –uchwała 88/RN-IX/2014, korekta dotyczyła poszczególnych nieruchomości Spółdzielni, ostateczna wersja funduszu remontowego.

- w dniu 10.02.2015 r. na 2015 r. –uchwała 106/RN-IX/2015, dotyczyła mienia Spółdzielni,
- w dniu 10.03.2015 r. na 2015 r. –uchwała 111/RN-IX/2015, dotyczyła poszczególnych nieruchomości Spółdzielni,
- w dniu 13.10.2015 r. na 2015 r. –uchwała 143/RN-IX/2015, korekta dotyczyła poszczególnych nieruchomości Spółdzielni, ostateczna wersja funduszu remontowego.

- w dniu 12.07.2016 r. na 2016 r. –uchwała 7/RN- X/2016, dotyczyła mienia Spółdzielni,
- w dniu 16.02.2016 r. na 2016 r. –uchwała 167/RN- X/2016, dotyczyła poszczególnych nieruchomości Spółdzielni,
- w dniu 12.07.2016 r. na 2016 r. –uchwała 8/RN - X/2016, korekta dotyczyła poszczególnych nieruchomości Spółdzielni, ostateczna wersja funduszu remontowego.

Do uchwały jest dołączona informacja w formie tabelarycznej dotycząca działalności remontowej dla każdej nieruchomości. Zestawienie kosztów mienia spółdzielni.

Brak jest opisu co było podstawą do założeń do opracowania planu. Natomiast w tabelach przedstawiających koszty remontów jest informacja ze koszty wynikają z przeglądów rocznych i pięcioletnich.

2. W zakresie *planu kosztów eksploatacji GZM i planu finansowego kosztów Zarządu* podjęto następujące uchwały;

- w dniu 16.09.2014 r. na 2014 r –uchwała 78/RN-IX/2014, plan kosztów dla poszczególnych nieruchomości GZM bez kosztów tzw. mediów czyli co, woda, śmieci i brak jest określenia wartości przychodów oraz pożytków, jeżeli występują w nieruchomości.
- w dniu 18.08.2014 r. na 2014 r –uchwała 74/RN- IX/2014, plan finansowy dla kosztów Zarządu.
- w dniu 16.09.2014 r. na 2015 r –uchwała 79/RN-IX/2014, plan kosztów dla poszczególnych nieruchomości GZM oraz decyzja o obniżeniu stawki eksploatacyjnej o 0,10 zł dla członków spółdzielni.
Uchwała i załączone do niej tabele nie zawierają kosztów tzw. mediów czyli co , woda, śmieci.
- w dniu 18.08.2014 r. na 2015 r –uchwała 75/RN-IX/2014 plan finansowy dla kosztów Zarządu.

- w dniu 15.09.2015 r. na 2016 r – uchwała 136/RN-IX/2015, plan kosztów dla poszczególnych nieruchomości GZM.

Uchwała i załączone do niej tabele nie zawierają kosztów tzw. mediów czyli co , woda, śmieci .

- w dniu 25.08.2015 r. na 2015 r – uchwała 135/RN-IX/2015 - plan finansowy dla kosztów zarządu oraz obciążenie w wysokości 95 % tych kosztów dla poszczególnych nieruchomości. W w/w uchwałach brak jest informacji o kosztach dotyczących lokali, czyli tzw; media. Plan finansowy powinien obejmować całość kosztów oraz sposób finansowania tych kosztów czyli przychody i pożytki.

Plan gospodarczo-finansowy zarządzania nieruchomościami przez Spółdzielnię jest nie tylko dokumentem określającym zadania rzeczowe, jakie mają być zrealizowane w danym okresie oraz wielkości nakładów, jakie należy ponieść na realizację tych zadań, ale jest również dokumentem stanowiącym podstawę do kalkulacji wysokości opłat jakie będą zaliczkowo pobierane od użytkowników lokali.

Zgodnie z zapisami regulaminu GZM § 10 ust.6,

„ Miesięczne zaliczkowe opłaty dla dysponentów lokali w danej nieruchomości na poczet pokrycia kosztów eksploatacji i konserwacji w kolejnym okresie rozliczeniowym przypadające na 1 m2 powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości wspólnej ustalane są w oparciu o roczny plan finansowo – rzeczowy z uwzględnieniem wyników finansowych w tej pozycji kosztów za poprzednie okresy rozliczeniowe oraz planowanych pożytków, o których mowa w § 4.

§ 4. Jeżeli suma naliczonych opłat zaliczkowych w danej nieruchomości na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji przewyższy poniesione z tego tytułu koszty, nadwyżkę zachowuje się na poczet przychodów nieruchomości roku następnego,,.

W Spółdzielni za okres przeprowadzonej lustracji za lata 2014-2016 jest dokumentacja wykonania analizy do przyjętego planu.

Zmianę stawek eksploatacyjnych wprowadzono;

- uchwała nr 78/RN-IX/2014 dnia 16.09.2014 r. na 2014 r.
- uchwała nr 79/RN-IX/2014 dnia 16.09.2014 r. na 2015 r.
- uchwała nr 137/RN-IX/2014 dnia 15.09.2015 r. na 2016 r.

Zarząd Spółdzielni wprowadził w 2014 r 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 przepisami prawnymi do posiadania uchwalonego planu gospodarczego w dniu 1 stycznia każdego roku.

Wprowadzono w 2014 r. 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 przedmiotowych planach gospodarczym na lata 2014 – 2016 nie ujęto wyników za rok ubiegły co wynika z art. 6 usm.

W 2015 r. ustalono po raz pierwszy indywidualne stawki dla GZM na poszczególne nieruchomości.

W roku 2017 do planu przyjęto poprawnie realizację art. 6 usm i ujęto wyniki za 2015 i 2016 do wyliczenia opłaty eksploatacyjnej na 2018 r.

Poprawnie plan finansowy powinien zawierać wartości kosztów i wszystkie tytuły jakie występują nieruchomości oraz przychodów i pożytków oraz wynik roku ubiegłego danej nieruchomości.

Przedstawiona niżej tabela przedstawia poniesione koszty i naliczone przychody i pożytki.

Cyfry wynikają z ksiąg rachunkowych;

Nieruchomość	Bilans Otwarcia na 01.01.2016	Przychody naliczone 31.12.2016	Koszty poniesione 31.12.2016	Pożytki naliczone 31.12.2016	Podatek od pożytków za 2016	Wynik nieruchomości na 31.12.2016
1	2	3	4	5	6	2+3-4+5-6
Imbramowska 1	5 850,51	153 554,84	177 106,73	30 729,28	5 838,56	7 189,34
Imbramowska 3	-	170 633,58	177 288,15	14 264,69	2 710,29	4 899,83
Imbramowska 5	-	180 650,84	182 735,55	3 453,17	656,1	712,36
Imbramowska 7	-	175 975,60	177 197,86	1 944,40	369,44	352,70
Grażyny 9	993,82	164 167,10	163 540,45	3 161,99	600,78	4 181,68
Siewna 21	8 593,40	244 587,81	246 846,39	2 690,23	511,14	8 513,91
Siewna 23	13 089,23	382 305,96	378 865,29	3 533,04	671,28	19 391,66
Siewna 21A	6 811,95	320 358,18	326 799,99	2 569,45	488,2	2 451,39
Siewna 23A	7 596,25	347 644,50	358 012,86	4 618,55	877,52	968,92
Siewna 21B	9 327,08	287 418,50	288 027,70	2 339,84	444,57	10 613,15
Siewna 23B	700,63	199 377,94	196 862,63	1 334,04	253,47	4 296,51
Siewna 21C	3 587,68	174 175,52	176 824,42	1 108,91	210,69	1 837,00
Siewna 21D	7 966,69	219 957,42	225 194,05	1 687,55	320,63	4 096,98
Mackiewicza 18	-	169 936,80	173 141,93	2 289,62	435,03	-1 350,54
Mackiewicza 19	12 500,68	389 792,12	387 544,52	2 060,45	391,49	16 417,24
Mackiewicza 20	5 746,58	220 019,17	216 188,64	2 705,16	513,98	11 768,29
Mackiewicza 21	2 421,36	201 564,97	203 548,64	669,35	112,31	994,73
Mackiewicza 23	13 006,60	369 929,01	372 470,33	3 567,20	677,77	13 354,71
Mackiewicza 25	9 406,21	356 716,25	358 538,00	2 974,15	565,09	9 993,52
Pachońskiego 30	1 468,23	184 354,22	180 734,32	388,92	73,89	5 403,16
Pachońskiego 32	-	174 240,12	174 682,22	933,63	177,39	314,14
Pachońskiego 34	1 629,08	178 047,27	173 441,73	625,63	118,87	6 741,38
Pachońskiego	4 039,09	211 270,64	210 975,94	2 259,96	429,39	6 164,36

32A						
Pachońskiego	-	219 064,21	219 525,01	548,40	104,2	-16,60
32B						
Bursztynowa 1	586,88	198 173,04	200 280,40	1 942,20	369,02	52,70
Narutowicza 20	-	357 949,70	358 240,54	806,78	153,29	362,65
Narutowicza 22	4 903,38	277 261,61	277 368,43	1 461,60	277,7	5 980,46
Bałtycka 26	3 532,50	203 823,22	200 981,84	785,88	149,32	7 010,44
Turystyczna 5	3 419,23	167 449,71	169 784,49	3 580,27	680,25	3 984,47
Turystyczna 6	5 369,82	174 863,50	174 058,51	2 333,75	443,34	8 065,22
Razem	132 546,88	7 075 263,35	7 126 807,56	103 368,09	19 625,00	164 745,76

Jak wynika z w/w zestawienia tylko dwie nieruchomości wykazują nadwyżkę kosztów nad przychodami.

Kontroli prawidłowości sporządzania planu gospodarczego dokonano na podstawie przedstawionego przez SM PBW planu gospodarczo finansowego **na rok 2016**, będącego podstawą do podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

1. Plan gospodarczo finansowy na rok 2016 r. 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, między innymi:

- 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 składa się z tabel, dotyczących poszczególnych nieruchomości, w układzie nazwy kosztów i odrębnie jest plan kosztów zarządu sporządzone wg rodzajów kosztów.

W sporządzonych planach GZM i remontów należy sporządzić krótką opisówkę, dotyczącą założeń do planów.

Plan GZM powinien obejmować kompleksowo dla nieruchomości informację po stronie planowanych kosztów, planowanych przychodów i planowanych pożytków oraz wyniku z roku ubiegłego.

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

SM PBW różnicowano opłat na poszczególne nieruchomości w 2015 roku na podstawie przyjętego planu gospodarczego. Wysokość kosztów i przychodów na poszczególne nieruchomości oraz wyniki i wysokość naliczenia na 1 m².

W Spółdzielni jest prowadzona dokumentacja w zakresie kosztów i przychodów na poszczególne nieruchomości. Można ustalić czy użytkownicy lokali w poszczególnych nieruchomościach w ponoszą w pełni koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości.

Budynek ul Grażyny 3, koszty zostały rozliczone w koszty mienia, a przychody w przychody mienia na dzień 31.12.2016 r.

Tabela poniżej przedstawia; rozliczenie wyniku za 2016 r. oraz nadwyżki przychodów nad kosztami na 1m² na 1 miesiąc w poszczególnych nieruchomościach.

<i>Nieruchomość</i>	<i>Wynik na 31.12.2016r</i>	<i>pow. użytkowa m 2</i>	<i>wynik 1/m2/ m-c</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>(2:3:12)4</i>
Imbramowska 1	7 189,34	2 498,20	0,24
Imbramowska 3	4 899,83	2 510,20	0,16
Imbramowska 5	712,36	2 486,20	0,02
Imbramowska 7	352,7	2 486,20	0,01
Grażyny 9	4 181,68	2 487,10	0,14
Siewna 21	8 513,91	4 575,50	0,16
Siewna 23	19 391,66	6 138,00	0,26
Siewna 21A	2 451,39	5 700,00	0,04
Siewna 23A	968,92	5 563,00	0,01
Siewna 21B	10 613,15	5 130,00	0,17
Siewna 23B	4 296,51	3 263,00	0,11
Siewna 21C	1 837,00	2 850,00	0,05
Siewna 21D	4 096,98	3 420,00	0,10
Mackiewicza 18	-1 350,54	2 520,40	-0,04
Mackiewicza 19	16 417,24	6 124,50	0,22
Mackiewicza 20	11 768,29	3 408,00	0,29
Mackiewicza 21	994,73	3 127,50	0,03
Mackiewicza 23	13 354,71	5 840,00	0,19
Mackiewicza 25	9 993,52	5 844,00	0,14
Pachońskiego 30	5 403,16	2 504,30	0,18
Pachońskiego 32	314,14	2 513,01	0,01
Pachońskiego 34	6 741,38	2 517,40	0,22
Pachońskiego 32A	6 164,36	3 145,00	0,16
Pachońskiego 32B	-16,6	3 244,40	0,00
Bursztynowa 1	52,7	3 274,50	0,00
Narutowicza 20	362,65	5 728,50	0,01
Narutowicza 22	5 980,46	4 581,80	0,11
Bałtycka 26	7 010,44	3 287,50	0,18
Turystyczna 5	3 984,47	2 487,20	0,13
Turystyczna 6	8 065,22	2 508,80	0,27
Razem	164 745,76	111 764,21	3,58

W Spółdzielni były wykonywane pełne analizy za okres objęty lustracją. Sporządzane analizy dotyczyły wykonania kosztów pośrednich w nieruchomościach i kosztów Zarządu. Dokonywano analizy wykonanych kosztów w stosunku do planu po sporządzeniu sprawozdania finansowego.

Rodzaje naliczanych opłat.

Rodzaj naliczonych opłat zostały określony w regulaminie zatwierdzony uchwałą nr 146/RN-IX/2015 z dnia 13.10.2015 r.

1. Koszty eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych i rozliczania na poszczególne nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych obejmują m.in. wg regulaminu:
 - a) koszty energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń wspólnych, terenu nieruchomości oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji,
 - b) koszty sprzątnięcia nieruchomości i utrzymania czystości,
 - c) koszty materiałów bezpośrednich związanych z eksploatacją i konserwacją,
 - d) ubezpieczenia majątkowe,
 - e) koszty pogotowia technicznego,
 - f) koszty usuwania awarii,
 - g) koszty usuwania skutków dewastacji,
 - h) koszty pomiarów instalacji elektrycznej,
 - i) koszty wywozu śmieci nietypowych,
 - j) całkowite koszty konserwacji substancji technicznej i urządzeń,
 - k) podatek VAT obciążający koszty,
 - l) wydatki związane z eksploatacją i konserwacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - ł) wydatki związane z zarządzaniem nieruchomościami,
 - m) pozostałe koszty ewidencjonowane zgodnie z Zakładowym Planem Kont.

W planie Spółdzielni są następujące pozycje;

- koszty energii elektrycznej budynku,
- deratyzacja,
- mycie zyspów,
- koszty sprzątnięcia budynków,
- konserwacja ogólna,
- konserwacja ogólna materiały,
- konserwacja elektryczna,
- konserwacja elektryczna materiały,
- konserwacja zestawów hydroforowych,
- roboty, zlecone, materiały,
- koszenie trawy,
- przycinanie żywopłotów,
- pielęgnacja krzewy,
- pielęgnacja drzew, wycinka nasadzeń,
- unia ubezpieczenia ,
- amortyzacja hydroforów, (tylko w tych budynkach których dotyczą),

- przeglądy budowlane 5 letnie,
 - świadectwa energetyczne,
 - konserwacja dźwigów i materiały UDT, (tylko w tych budynkach których dotyczą),
 - koszty energii dotycząca dźwigów ,(tylko w tych budynkach których dotyczą),
 - woda administracyjna,
 - przeglądy kominiarskie,
 - przeglądy gazowe,
- Koszty prezentowane w planach mają inne nazwy, ale obejmują tematycznie zapisy regulaminowe.

W wymienionych wyżej rodzajach kosztów, w planach rocznych, brak jest kosztów, które są zużywane w nieruchomościach przez poszczególne osoby zajmujące lokale, tj. centralne ogrzewanie, woda, odpady, brak odpisów na fundusz remontowy.

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 2014, 2015 i 2016, w tym w szczególności części tabelarycznej, zawierającej rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stwierdzono co następuje.

Spółdzielnia stosowała w księgach rachunkowych nazewnictwo wynikające z zatwierdzonych planów.

Poprawnie w Spółdzielni prowadzono księgowania na poszczególne nieruchomości z podziałem na rodzaje kosztów dotyczących lokali, części wspólnych i mienia Spółdzielni. Tylko w planach są koszty mienia Spółdzielni i koszty zarządu.

Zgodnie z decyzjami Rady Nadzorczej jest dokonywana zmiana stawek opłat eksploatacyjnych.

W planie na rok bieżący, tj 2017, ujęto wynik roku ubiegłego i planowane koszty na rok 2017.

W poprzednich latach 2014 i 2015 nie było takiej pozycji.

SM PBW w nieruchomościach, w których oprócz lokali mieszkalnych występują również lokale

o innym przeznaczeniu (użytkowe, pracownie plastyczne), stosowano się do ustawowych zasad rozliczeń wynikających z art. 4 ust 4¹ pkt. 1 usm.

W ewidencji ksiąg rachunkowych ustalono konta dotyczące nieruchomości, a ewidencję kosztów i przychodów jest zgodna z kalkulacją, wynikającą z zatwierdzonej stawki eksploatacyjnej, która ponoszą użytkownicy lokali.

Rozliczenie kosztów ogólnego zarządu.

Rozliczenie kosztów zarządu ogólnego zatwierdza Rada Nadzorcza, uchwałą nr 137/RN-IX/2015 z dnia 15.09.2015 r.

Poniesione koszty obciążają;

95 % koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

5 % koszty działalności dotyczące lokali użytkowych, czyli działalności gospodarczej.

Rozliczanie kosztów zmieniono kolejną uchwałą nr 180/RN-IX/2016 z dnia 10.05.2016 r.

Poniesione koszty obciążają;

92 % koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

8 % koszty działalności dotyczące lokali użytkowych, czyli działalności gospodarczej.

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 są prezentowane przez Zarząd Radzie Nadzorczej i przy przedstawianiu sprawozdania finansowego.

Planowanie i rozliczanie kosztów zakupu energii cieplnej.

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

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

W SM PBW rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się w Spółdzielni przez uprawnionego pracownika Spółdzielni - stanowisko specjalista ds. obsługi mieszkańców i rozliczania 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. Taki system obowiązywał w latach 2014,2015.

Od 01.01.2016 r. jest przyjęty system rozliczania roczny, tj. rok kalendarzowy.

Generuje to sposób rozliczania za okres jednego roku w pozycji rozrachunki.

W Spółdzielni były takie księgowania w 2016 r.

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. Jest natomiast szczegółowo określony w regulaminie „rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dostarczanej do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie”.

W polityce rachunkowości powinna być uregulowana zasada księgowania i rozliczania centralnego ogrzewania.

Wykonanie kosztów i przychodów centralnego ogrzewania oraz wyniki za 2013/2014

adres	Poniesione Koszty sezon grzewczy w 2013/2014	zaliczki naliczenia w 2013/2014	wynik	Pow.[m ²]	wynik zł/m ²
Bałtycka 26	106 009,91 zł	119 532,60 zł	13 522,69 zł	3287,50	4,1134 zł
Bursztynowa 1	102 388,94 zł	112 775,40 zł	10 386,46 zł	3274,50	3,1719 zł
Narutowicza 22	157 074,58 zł	179 237,64 zł	22 163,06 zł	4581,80	4,8372 zł
Narutowicza 20	184 138,55 zł	217 221,60 zł	33 083,05 zł	5728,50	5,7752 zł
Siewna 23	213 145,15 zł	221 710,20 zł	8 565,05 zł	6138,00	1,3954 zł
Siewna 23 A	180 750,35 zł	210 286,80 zł	29 536,45 zł	5563,00	5,3094 zł
Siewna 23 B	105 393,07 zł	114 729,60 zł	9 336,53 zł	3263,00	2,8613 zł
Siewna 21	147 934,61 zł	164 170,80 zł	16 236,19 zł	4575,50	3,5485 zł
Siewna 21 A	188 198,84 zł	205 884,00 zł	17 685,16 zł	5700,00	3,1027 zł
Siewna 21B	175 682,25 zł	195 760,80 zł	20 078,55 zł	5130,00	3,9139 zł
Siewna 21D	114 070,35 zł	116 143,20 zł	2 072,85 zł	3420,00	0,6061 zł
Siewna 21 C	98 766,70 zł	108 756,00 zł	9 989,30 zł	2850,00	3,5050 zł
Grażyny 9	67 909,41 zł	68 811,36 zł	901,95 zł	2487,10	0,3627 zł
Turystyczna 5	72 252,44 zł	76 112,82 zł	3 860,38 zł	2487,20	1,5521 zł
Turystyczna 6	68 858,01 zł	79 232,58 zł	10 374,57 zł	2508,80	4,1353 zł
Mackiewiczza 23	171 206,88 zł	187 112,40 zł	15 905,52 zł	5840,00	2,7235 zł
Mackiewiczza 21	98 282,43 zł	112 216,80 zł	13 934,37 zł	3127,50	4,4554 zł
Mackiewiczza 25	182 588,67 zł	200 417,54 zł	17 828,87 zł	5844,00	3,0508 zł
Mackiewiczza 18	81 157,70 zł	89 103,33 zł	7 945,63 zł	2620,40	3,0322 zł
Mackiewiczza 19	183 340,51 zł	210 190,92 zł	26 850,41 zł	6124,50	4,3841 zł
Mackiewiczza 20	106 516,33 zł	122 043,54 zł	15 527,21 zł	3408,00	4,5561 zł
Imbramowska 5	67 704,22 zł	73 521,61 zł	5 817,39 zł	2486,20	2,3399 zł
Imbramowska 1	68 288,61 zł	70 674,94 zł	2 386,33 zł	2498,20	0,9552 zł
Imbramowska 3	66 798,67 zł	71 206,20 zł	4 407,53 zł	2510,20	1,7558 zł
Imbramowska 7	72 496,39 zł	75 110,19 zł	2 613,80 zł	2486,20	1,0513 zł
Pachońskiego 32 A	101 789,15 zł	111 334,80 zł	9 545,65 zł	3145,00	3,0352 zł
Pachońskiego 32 B	106 274,05 zł	110 558,88 zł	4 284,83 zł	3144,40	1,3627 zł
Pachońskiego 30	70 025,12 zł	69 385,83 zł	-639,29 zł	2500,70	-0,2556 zł
Pachońskiego 32	64 857,67 zł	68 755,68 zł	3 898,01 zł	2513,01	1,5511 zł
Pachońskiego 34	64 086,70 zł	69 480,24 zł	5 393,54 zł	2517,40	2,1425 zł
suma	3 487 986,28 zł	3 831 478,30 zł	343 492,02 zł	111 760,61	

Wykonanie kosztów i przychodów centralnego ogrzewania oraz wyniki za 2014/2015

adres	Poniesione Koszty sezon grzewczy w 2014/2015 (rozliczenie za 16 mies.)	zaliczki naliczenia w 2014/2015	wynik	Pow.[m ²]	wynik zł/m ²
Bałtycka 26	157 521,21 zł	159 376,80 zł	1 855,59 zł	3287,50	0,56 zł
Bursztynowa 1	155 311,39 zł	150 367,20 zł	-4 944,19 zł	3274,50	-1,51 zł
Narutowicza 22	239 611,25 zł	238 983,52 zł	-627,73 zł	4581,80	-0,14 zł
Narutowicza 20	277 237,60 zł	289 628,80 zł	12 391,20 zł	5728,50	2,16 zł
Siewna 23	298 479,80 zł	308 129,00 zł	9 649,20 zł	6138,00	1,57 zł
Siewna 23 A	258 571,70 zł	280 382,40 zł	21 810,70 zł	5563,00	3,92 zł
Siewna 23 B	158 257,46 zł	152 972,80 zł	-5 284,66 zł	3263,00	-1,62 zł
Siewna 21	210 891,55 zł	218 894,40 zł	8 002,85 zł	4575,50	1,75 zł
Siewna 21 A	277 211,13 zł	274 512,00 zł	-2 699,13 zł	5700,00	-0,47 zł
Siewna 21B	252 211,08 zł	261 014,40 zł	8 803,32 zł	5130,00	1,72 zł
Siewna 21D	169 719,92 zł	161 834,40 zł	-7 885,52 zł	3420,00	-2,31 zł
Siewna 21 C	146 808,58 zł	145 008,00 zł	-1 800,58 zł	2850,00	-0,63 zł
Grażyny 9	96 558,05 zł	97 349,73 zł	791,68 zł	2487,10	0,32 zł
Turystyczna 5	104 164,36 zł	104 522,89 zł	358,53 zł	2487,20	0,14 zł
Turystyczna 6	97 448,26 zł	100 132,21 zł	2 683,95 zł	2508,80	1,07 zł
Mackiewiczza 23	243 681,82 zł	249 483,20 zł	5 801,38 zł	5840,00	0,99 zł
Mackiewiczza 21	152 108,50 zł	149 622,40 zł	-2 486,10 zł	3127,50	-0,79 zł
Mackiewiczza 25	264 553,75 zł	265 317,20 zł	763,45 zł	5844,00	0,13 zł
Mackiewiczza 18	111 644,68 zł	118 542,40 zł	6 897,72 zł	2620,40	2,63 zł
Mackiewiczza 19	286 102,19 zł	280 154,48 zł	-5 947,71 zł	6124,50	-0,97 zł
Mackiewiczza 20	151 270,86 zł	162 700,88 zł	11 430,02 zł	3408,00	3,35 zł
Imbramowska 5	100 972,68 zł	98 056,64 zł	-2 916,04 zł	2486,20	-1,17 zł
Imbramowska 1	99 262,63 zł	98 439,39 zł	-823,24 zł	2498,20	-0,33 zł
Imbramowska 3	96 950,62 zł	97 088,98 zł	138,36 zł	2510,20	0,06 zł
Imbramowska 7	105 541,07 zł	104 629,82 zł	-911,25 zł	2486,20	-0,37 zł
Pachońskiego 32 A	153 230,22 zł	148 446,40 zł	-4 783,82 zł	3145,00	-1,52 zł
Pachońskiego 32 B	152 393,48 zł	153 824,64 zł	1 431,16 zł	3144,40	0,46 zł
Pachońskiego 30	99 359,87 zł	100 521,30 zł	1 161,43 zł	2500,70	0,46 zł
Pachońskiego 32	95 685,10 zł	94 389,00 zł	-1 296,10 zł	2513,01	-0,52 zł
Pachońskiego 34	97 589,52 zł	92 640,32 zł	-4 949,20 zł	2517,40	-1,97 zł
suma	5 110 350,32	5 156 965,60	46 615,28	111 760,61	

Wykonanie kosztów i przychodów centralnego ogrzewania oraz wyniki za 2016

adres	Poniesione Koszty sezon grzewczy 2016	zaliczki naliczenia w 2016	wynik	pow.[m ²]	wynik zł/m ²
Bałtycka 26	116 934,41 zł	119 532,60 zł	2 598,19 zł	3287,50	0,7903 zł
Bursztynowa 1	123 232,55 zł	116 801,55 zł	-6 431,00 zł	3274,50	-1,9640 zł
Narutowicza 22	176 356,56 zł	180 340,20 zł	3 983,64 zł	4581,80	0,8694 zł
Narutowicza 20	222 112,52 zł	213 100,20 zł	-9 012,32 zł	5728,50	-1,5732 zł
Siewna 23	239 083,22 zł	228 333,60 zł	-10 749,62 zł	6138,00	-1,7513 zł
Siewna 23 A	210 117,65 zł	200 268,00 zł	-9 849,65 zł	5563,00	-1,7706 zł
Siewna 23 B	115 420,35 zł	118 645,20 zł	3 224,85 zł	3263,00	0,9883 zł
Siewna 21	171 611,21 zł	160 143,15 zł	-11 468,06 zł	4575,50	-2,5064 zł
Siewna 21 A	210 557,00 zł	207 936,00 zł	-2 621,00 zł	5700,00	-0,4598 zł
Siewna 21B	203 995,62 zł	190 836,00 zł	-13 159,62 zł	5130,00	-2,5652 zł
Siewna 21D	129 395,46 zł	127 224,00 zł	-2 171,46 zł	3420,00	-0,6349 zł
Siewna 21 C	113 427,99 zł	110 124,00 zł	-3 303,99 zł	2850,00	-1,1593 zł
Grażyny 9	76 577,37 zł	74 613,00 zł	-1 964,37 zł	2487,10	-0,7898 zł
Turystyczna 5	81 342,90 zł	79 390,80 zł	-1 952,10 zł	2487,20	-0,7849 zł
Turystyczna 6	79 580,59 zł	74 661,60 zł	-4 918,99 zł	2508,80	-1,9607 zł
Mackiewiczza 23	198 280,81 zł	187 112,40 zł	-11 168,41 zł	5840,00	-1,9124 zł
Mackiewiczza 21	117 437,01 zł	114 091,80 zł	-3 345,21 zł	3127,50	-1,0696 zł
Mackiewiczza 25	208 545,66 zł	200 565,60 zł	-7 980,06 zł	5844,00	-1,3655 zł
Mackiewiczza 18	94 054,16 zł	88 495,83 zł	-5 558,33 zł	2620,40	-2,1212 zł
Mackiewiczza 19	219 901,80 zł	214 602,00 zł	-5 299,80 zł	6124,50	-0,8653 zł
Mackiewiczza 20	124 061,80 zł	116 044,74 zł	-8 017,06 zł	3408,00	-2,3524 zł
Imbramowska 5	78 574,27 zł	75 780,00 zł	-2 794,27 zł	2486,20	-1,1239 zł
Imbramowska 1	81 267,43 zł	75 995,80 zł	-5 271,63 zł	2498,20	-2,1102 zł
Imbramowska 3	77 794,86 zł	73 499,16 zł	-4 295,70 zł	2510,20	-1,7113 zł
Imbramowska 7	85 888,35 zł	80 329,35 zł	-5 559,00 zł	2486,20	-2,2359 zł
Pachońskiego 32 A	113 511,42 zł	115 108,80 zł	1 597,38 zł	3145,00	0,5079 zł
Pachońskiego 32 B	122 564,92 zł	116 186,64 zł	-6 378,28 zł	3144,40	-2,0285 zł
Pachońskiego 30	79 847,66 zł	75 129,00 zł	-4 718,66 zł	2500,70	-1,8842 zł
Pachońskiego 32	76 576,48 zł	71 771,40 zł	-4 805,08 zł	2513,01	-1,9121 zł
Pachońskiego 34	80 718,58 zł	73 734,90 zł	-6 983,68 zł	2517,40	-2,7742 zł
suma	4 028 770,60 zł	3 880 397,32 zł	-148 373,28 zł	111 760,61	

W zakresie naliczonych opłat do rzeczywiście wykonanych kosztów centralnego ogrzewania w 2016r nie pokrywa poniesionych kosztów. Mieszkańcy o rozliczeniu centralnego ogrzewania zostali indywidualnie powiadomieni i rozliczeni.

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 zł /1 m² pow. lokalu) przedstawiono w poniższej tabeli.

Obowiązujące stawki na centralne ogrzewanie obowiązujące w n/w czasookresach
 w SM PBW:

L.p.	Adres Budynek	Stawka za 2014 r.	Stawka za 2015 (do 30.09.2015)	stawka za 2016 (od 30.09.2015)	stawka za 2016 (od 01.08.2016)
1	Bałycka 26	3,03 zł	3,03 zł	3,03 zł	3,03 zł
2	Bursztynowa 1	2,87 zł	2,87 zł	2,96 zł	2,99 zł
3	Grażyny 9	2,31 zł	2,50 zł	2,50 zł	2,50 zł
4	Imbramowska 1	2,36 zł	2,50 zł	2,51 zł	2,57 zł
5	Imbramowska 3	2,37 zł	2,44 zł	2,44 zł	2,44 zł
6	Imbramowska 5	2,47 zł	2,47 zł	2,54 zł	2,54 zł
7	Imbramowska 7	2,52 zł	2,67 zł	2,68 zł	2,71 zł
8	Mackiewicza 18	2,84 zł	2,84 zł	2,70 zł	2,98 zł
9	Mackiewicza 19	2,86 zł	2,86 zł	2,92 zł	2,92 zł
10	Mackiewicza 20	2,99 zł	2,99 zł	2,80 zł	2,90 zł
11	Mackiewicza 21	2,99 zł	2,99 zł	3,04 zł	3,04 zł
12	Mackiewicza 23	2,67 zł	2,67 zł	2,67 zł	2,67 zł
13	Mackiewicza 25	2,77 zł	2,86 zł	2,86 zł	2,86 zł
14	Narutowicza 20	3,16 zł	3,16 zł	3,10 zł	3,10 zł
15	Narutowicza 22	3,26 zł	3,26 zł	3,28 zł	3,28 zł
16	Pachońskiego 30	2,33 zł	2,57 zł	2,50 zł	2,50 zł
17	Pachońskiego 32	2,28 zł	2,37 zł	2,38 zł	2,38 zł
18	Pachońskiego 32A	2,95 zł	2,95 zł	3,05 zł	3,05 zł
19	Pachońskiego 32B	2,93 zł	3,10 zł	3,05 zł	3,12 zł
20	Pachońskiego	2,30 zł	2,30 zł	2,42 zł	2,47 zł

	34				
21	Siewna 21	2,99 zł	2,99 zł	2,90 zł	2,94 zł
22	Siewna 21A	3,01 zł	3,01 zł	3,04 zł	3,04 zł
23	Siewna 21B	3,18 zł	3,18 zł	3,10 zł	3,10 zł
24	Siewna 21C	3,18 zł	3,18 zł	3,22 zł	3,22 zł
25	Siewna 21D	2,83 zł	3,00 zł	3,10 zł	3,10 zł
26	Siewna 23	3,01 zł	3,18 zł	3,10 zł	3,10 zł
27	Siewna 23A	3,15 zł	3,15 zł	3,00 zł	3,00 zł
28	Siewna 23B	2,93 zł	2,93 zł	3,03 zł	3,03 zł
29	Turystyczna 5	2,56 zł	2,66 zł	2,66 zł	2,66 zł
30	Turystyczna 6	2,44 zł	2,52 zł	2,48 zł	2,48 zł

Stawki obowiązujące w 2016 r.

L.p.	Adres Budynek	Stawka za 2016 (od 30.09.2015)	Stawka za 2016 (od 01.08.2016)	Koszt na 1 m ² w 2016
1	Bałtycka 26	3,03 zł	3,03 zł	2,96 zł
2	Bursztynowa 1	2,96 zł	2,99 zł	3,14 zł
3	Grażyny 9	2,50 zł	2,50 zł	3,21 zł
4	Imbramowska 1	2,51 zł	2,57 zł	3,23 zł
5	Imbramowska 3	2,44 zł	2,44 zł	3,25 zł
6	Imbramowska 5	2,54 zł	2,54 zł	3,15 zł
7	Imbramowska 7	2,68 zł	2,71 zł	2,95 zł
8	Mackiewicza 18	2,70 zł	2,98 zł	3,13 zł
9	Mackiewicza 19	2,92 zł	2,92 zł	3,08 zł
10	Mackiewicza 20	2,80 zł	2,90 zł	3,31 zł
11	Mackiewicza 21	3,04 zł	3,04 zł	3,15 zł
12	Mackiewicza 23	2,67 zł	2,67 zł	3,32 zł
13	Mackiewicza 25	2,86 zł	2,86 zł	2,69 zł
14	Narutowicza 20	3,10 zł	3,10 zł	2,86 zł
15	Narutowicza 22	3,28 zł	3,28 zł	2,73 zł
16	Pachońskiego 30	2,50 zł	2,50 zł	2,83 zł
17	Pachońskiego 32	2,38 zł	2,38 zł	3,13 zł
18	Pachońskiego 32A	3,05 zł	3,05 zł	2,97 zł
19	Pachońskiego 32B	3,05 zł	3,12 zł	3,07 zł
20	Pachońskiego 34	2,42 zł	2,47 zł	2,99 zł
21	Siewna 21	2,90 zł	2,94 zł	3,09 zł
22	Siewna 21A	3,04 zł	3,04 zł	2,72 zł
23	Siewna 21B	3,10 zł	3,10 zł	2,76 zł
24	Siewna 21C	3,22 zł	3,22 zł	2,66 zł
25	Siewna 21D	3,10 zł	3,10 zł	2,88 zł
26	Siewna 23	3,10 zł	3,10 zł	3,01 zł
27	Siewna 23A	3,00 zł	3,00 zł	3,25 zł

28	Siewna 23B	3,03 zł	3,03 zł	2,66 zł
29	Turystyczna 5	2,66 zł	2,66 zł	2,54 zł
30	Turystyczna 6	2,48 zł	2,48 zł	2,67 zł

W Spółdzielni wykonywane są analizy kosztów centralnego ogrzewania w stosunku do opłat naliczanych dla osób korzystających centralnego ogrzewania przez okres objęty lustracją.

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

W SM PBW wszystkie budynki posiadają licznik na „wodę” w ilości 58 szt. z adresem budynku i numerem licznika, na podstawie których MPWiK wystawia miesięczne faktury za zużycie wody.

W Spółdzielni obowiązuje Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów zużycia zimnej wody oraz odprowadzania ścieków zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej.

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 zasad 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 prezentuje n/w dane;

rok	koszty wody wg ewidencji z faktur	naliczone przychody za zużycie wody	różnica
1	2	3	4 (3-2)
2014	1 977 424,19	1 903 833,63	-73 590,56
2015	1 974 235,38	1 936 598,93	-37 636,45
2016	1 963 582,28	1 933 669,77	-29 912,51

1. 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)
2014	1 973 608,13	1 896 075,48	-77 532,65
2015	1 962 164,71	1 927 181,87	-34 982,84
2016	1 951 375,62	1 923 941,10	-27 434,52

Po rozliczeniu okresów półrocznych w Spółdzielni jest dokonywane indywidualne rozliczenie z każdym użytkownikiem lokalu.

Różnica pomiędzy indywidualnym zużyciem w lokalu a licznikiem głównym (fry z MPWiK) w

roku 2016 została rozliczona w kosztach lub przychodach danej nieruchomości.
 Od dnia 01.01.2017 r. rozpoczęto instalowanie nakładek radiowych na wodomierze.

2. 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	39913,86	-	-
przychody l.m.	-	41709,57	-
przychody pracownie	528,75	528,75	-
<i>razem Imbramowska 1</i>	40442,61	42238,32	1795,71
Imbramowska 5	-	-	-
koszty	50224,28	-	-
przychody l.m.	-	50612,27	-
przychody l.m. najem	-	725,7	-
przychody l.m. prac plastyczne najem	399,97	399,97	-
<i>razem Imbramowska 5</i>	50624,25	51737,94	1113,69
Pachońskiego 32B	-	-	-
koszty	69718,52	-	-
przychody l.m.	-	65067,59	-
<i>razem Pachońskiego 32 B</i>	69718,52	65067,59	-4650,93
Pachońskiego 34	-	-	-
koszty	41802,96	-	-
przychody	-	43433,22	-
<i>razem Pachońskiego 34</i>	41802,96	43433,22	1630,26
Siewna 23A	-	-	-
koszty	103806,52	-	-
przychody	-	96054,16	-
<i>razem ul Siewna 23A</i>	103806,52	96054,16	-7752,36

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

koszty z faktur MPWiK				z rozliczeń wody	SUMA	Różnica
1	2	3	4	5	6	7 (4-6)
Imbramowska 1	I półrocze	20 836,46	40 442,61	19 570,45	40 502,70	-60,09
	II półrocze	19 606,15		20 932,25		
Imbramowska 5	I półrocze	25 548,81	50 624,25	25 456,50	49 227,54	1 396,71
	II półrocze	25 075,44		23 771,04		
Pachońskiego 32B	I półrocze	30 003,91	69 718,52	35 567,17	67 350,59	2 367,93
	II półrocze	39 714,61		31 783,42		
Pachońskiego 34	I półrocze	20 960,90	41 802,96	25 310,62	43 015,04	-1 212,08
	II półrocze	20 842,06		17 704,42		
Siewna 23 A	I półrocze	53 868,83	103 806,52	46 809,01	96 608,90	7 197,62
	II półrocze	49 937,69		49 799,89		

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

Również wystąpiła kontrola rozliczenia wody dokonana przez Radę Nadzorczą za lata 2014 i 2016.

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:

- w § 125 pkt 2 ust 1 Statutu określono rodzaje funduszy remontowych i zasady ich tworzenia,
- w regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w SMPBW zatwierdzony na posiedzeniu RN, uchwała nr 224/RN-VIII/2013 z dnia 26.02.2013 r. oraz aneks do uchwały nr 1/2015 z dnia 13.10.2015 r.

Regulamin udzielania zamówień na dostawy i usługi budowlane w celu wykonania remontów i eksploatacji zasobów mieszkaniowych SM PBW zatwierdzony uchwałą RN 70/RN-IX/2014 z 12.08.2014 r. oraz uchwalony - uchwała nr 17/RN -X z 13.09.2016 r.

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.

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 gospodarkę remontową w zasobach mieszkaniowych, gdzie potrzeby remontowe wyniosły dla funduszu remontowego mienia wspólnego;

	2014	2015	2016
potrzeby remontowe wynikające z planów remontów	73 318,41	38 309,78	351 400,00
stan funduszu remontowego na 01.01.	72 279,36	38 309,78	2 360,66
naliczenia za rok	0,00	0,00	0,00
stan funduszy na 31.12.	38 309,78	2 360,66	18 735,76

Tabela przedstawia wartości w zakresie funduszu remontowego mienia wspólnego;

rok	BO	zwiększenia	zmniejszenia	BZ
2014	72 279,36	0,00	33 969,58	38 309,78
2015	38 309,78	2 225,54	38 174,66	2 360,66
2016	2 360,66	349 063,18	332 688,08	18 735,76

Z wyżej wymienionej tabeli wynika, że potrzeby remontowe nie są finansowane z bieżących opłat tylko z uchwały Walnego Zgromadzenia na zasilenie funduszu remontowego mienia Spółdzielni. Saldo funduszu remontowego ogólnego ulega zmniejszeniu co roku.

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 regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w SMPBW z 26 lutego 2013 r. poszczególnych nieruchomości tworzony z odpisów na ten fundusz w koszty GZM 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 poniższych tabelach dotyczących funduszu remontowego.

	2014	2015	2016
potrzeby remontowe z przeglądów nieruchomości (PLAN REMONTÓW)	2 436 443,72	2 290 332,44	2 562 556,00
stan funduszu remontowego na 01.01.	931 649,10	766 289,48	1 056 786,41
naliczenie za rok	2 019 596,30	1 960 219,96	1 964 530,37
stan funduszy na 31.12. (SALDO)	766 289,48	1 056 786,41	893 440,33

Tabela przedstawia wielkości zwiększeń i zmniejszeń funduszu remontowego nieruchomości.

rok	BO	zwiększenia	zmniejszenia	BZ
2014	931 649,10	2 064 980,09	2 230 339,71	766 289,48
2015	766 289,48	1 982 405,42	1 691 908,49	1 056 786,41
2016	1 056 786,41	1 975 167,21	2 138 513,29	893 440,33

Stan funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na 31.12.2016 r

Lp	Budynki	POW.UŻYT KOWA	B.O. 01.01.2016	Zwiększenia za 2016 r.	Stawka zł./m ²	Remonty za 2016 r.	Wynik na 31.12.2016	Nalicz. za 1 m-c
1	Imbramowska 1	2 498,20	3 907,39	55 759,22	1,86	52 587,06	7 079,55	4 646,60
2	Imbramowska 3	2 510,20	49 010,47	50 153,88	1,67	74 332,12	24 832,23	4 179,49
3	Imbramowska 5	2 486,20	25 873,20	46 541,11	1,56	73 091,77	-677,46	3 878,43
4	Imbramowska 7	2 486,20	-7832,03	49 226,45	1,65	41 339,57	54,85	4 102,20
5	Grażyny 9	2 487,10	24 978,00	46 557,94	1,56	33 920,40	37 615,54	3 879,83
6	Siewna 21	4 575,50	74 455,19	41 179,80	0,75	54 357,12	61 277,87	3 431,65
7	Siewna 21A	5 700,00	26 552,43	82 764,00	1,21	86 277,20	23 039,23	6 897,00
8	Siewna 21B	5 130,00	183 310,00	55 404,00	0,90	115 208,28	123 505,72	4 617,00
9	Siewna 21C	2 850,00	61 360,43	50 958,00	1,49	9 914,96	102 403,47	4 246,50
10	Siewna 21D	3 420,00	12 867,22	64 022,40	1,56	68 370,96	8 518,66	5 335,20
11	Siewna 23	6 138,00	5 428,66	109 753,20	1,49	113 551,38	1 630,48	9 146,10
12	Siewna 23A	5 563,00	194 161,76	99 471,60	1,49	167 758,50	125 874,86	8 289,30
13	Siewna 23B	3 263,00	9 804,89	58 345,20	1,49	42 419,75	25 730,34	4 862,10
14	Mackiewicza 18	2 620,40	43 720,94	46 855,20	1,49	18 673,15	71 902,99	3 904,60
15	Mackiewicza 19	6 124,50	2 186,32	119 796,60	1,63	96 187,53	25 795,39	9 983,05
16	Mackiewicza 20	3 408,00	17 006,53	60 938,40	1,49	56 199,00	21 745,93	5 078,20
17	Mackiewicza 21	3 127,50	38 329,34	55 921,80	1,49	32 414,00	61 837,14	4 660,15
18	Mackiewicza 23	5 840,00	-67,34	111 898,00	1,60	95 423,39	16 407,27	9 324,83
19	Mackiewicza 25	5 844,00	34 062,87	104 494,80	1,49	125 506,76	13 050,91	8 707,90
20	Pachońskiego 30	2 504,30	39 579,54	48 383,88	1,61	75 904,05	12 059,37	4 031,99
21	Pachońskiego 32	2 513,01	10 558,00	48 552,24	1,61	56 768,94	2 341,30	4 046,02
22	Pachońskiego 32A	3 145,00	7 066,67	60 762,00	1,61	62 819,42	5 009,25	5 063,50
23	Pachońskiego 32B	3 144,40	4 657,70	60 750,36	1,61	57 152,98	8 255,08	5 062,53
24	Pachońskiego 34	2 517,40	39 093,80	48 636,96	1,61	80 953,22	6 777,54	4 053,08
25	Bursztynowa 1	3 274,50	4 739,06	58 550,40	1,49	56 120,93	7 168,53	4 879,20
26	Narutowicza 20	5 728,50	7 218,23	102 429,00	1,49	98 802,50	10 844,73	8 535,75
27	Narutowicza 22	4 581,80	29 071,07	81 925,32	1,49	91 695,82	19 300,57	6 827,11
28	Bałtycka 26	3 287,50	6 265,84	54 837,60	1,39	52 744,61	8 358,83	4 569,80
29	Turystyczna 5	2 487,20	39 697,53	46 559,86	1,56	32 425,80	53 831,59	3 879,99
30	Turystyczna 6	2 508,80	69 722,70	53 737,99	1,78	115 592,12	7 868,57	4 478,17
Razem		111 764,21	1 056 786,41	1 975 167,21	45,12	2 138 513,29	893 440,33	164 597,27

Z powyższych danych wynika, że tylko jedna nieruchomość ma na koniec 2016 r. wynik ujemny na funduszu remontowym nieruchomości.

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.

Wykonawstwo robót remontowych i konserwacyjnych. Stałe umowy konserwacyjne.

SM PBW zleca obcym wykonawcom następujące usługi konserwacyjne:

1. Usługi na konserwację wod-kan. c.o., gaz i drobne roboty budowlane, została zawarta umowa nr 59PT/2014 z dnia 6.10.2014 r. z firmą HEMAG s.j. Kraków ul. Koniecznego 8. Umowa zawiera zakres rzeczowy, kaucja gwarancyjna na zabezpieczenie należytego wykonania prac, zawarta jest na czas nieokreślony z zachowaniem 3 miesięcznego wypowiedzenia, wynagrodzenie ryczałtowe skalkulowane za jeden miesiąc.
W § 3 w/w umowy w pkt 5 nie wpisano inspektora nadzoru tak po stronie zamawiającego jak i wykonawcy oraz upr budowlanych kto będzie nadzorował i odbierał prace.
Treść umowy zabezpiecza interes SM PBW.
Należy uzupełnić § 3 w/w umowy w pkt 5.
Lustrator nie wnosi uwag do pozostałej treści umowy i dokonywanych rozliczeń.
2. Przegląd zestawów hydroforowych w ilości 10 szt. wykonywany jest na podstawie umowy nr 5/PT/2015 z dnia 28.01.2015 r. Zakład Instalacji Sanitarnych Robót Brukowych i Drogowych „Orka” z siedzibą w Krakowie. Umowa zawiera zakres rzeczowy, wynagrodzenie dla jednego zestawu hydroforowego. Treść umowy zabezpiecza interes SM PBW. Lustrator nie wnosi uwag do treści umowy i dokonywanych rozliczeń.
3. Konserwacja w zakresie instalacji urządzeń domofonowych obsługi instalacji domofonowej wykonywana jest na podstawie umowy nr 46/PT/2015 z dnia 01.07.20125 r. z Firma FPHU Mitex z Krakowa. Umowa zawiera zakres rzeczowy, kaucje gwarancyjna na zabezpieczenie należytego wykonania prac, zawarta jest na czas nieokreślony z zachowaniem 3 miesięcznego wypowiedzenia. 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 - 59PT/2014 z dnia 6.10.2014 r. z firmą HEMAG s.j. Kraków ul Koniecznego 8. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony, obejmująca całe zasoby SM PBW. Wynagrodzenie ustalane jest ryczałtowo za miesiąc. W załączniku nr 1 jest specyfikacja dotycząca konserwacji, napraw i usuwania awarii, i wynagrodzenie ryczałtowe skalkulowane za jeden miesiąc. Uwagę opisano w/w punkcie 1.
Treść umowy zabezpiecza interes SMPBW.
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/0215/03/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. Lustrator 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 14.06.2000 r. 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. Lustrator 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 2014-2016 r. W wyniku kontroli ustalono, że procedury przetargowe określone w Regulaminie udzielania zamówień na dostawy i usługi budowlane w celu wykonania remontów i eksploatacji zasobów mieszkaniowych SM PBW zatwierdzony został uchwałą RN 70/RN-IX/2014 z 12.08.2014 r. oraz regulamin uchwalony uchwałą nr 17/RN -X z 13.09.2016 r. są stosowane.

W 2014 r. powołano komisję

Uchwałą nr 158/2014 z 13.03.2014 r. zarząd powołał komisję przetargową, w skład której wchodził pracownicy spółdzielni.

Firmy przystępujące do przetargu otrzymują dokumenty potrzebne do sporządzenia materiałów do przetargu, po uiszczeniu 50,00 zł. Również wpłacają wadium od 5% do 10 % wartości zamówienia, które poniżej 10 tys. zł nie jest wymagane. Wysokość w tym przypadku jest każdorazowo określona w warunkach przystąpienia do przetargu.(§ 11 regulaminu).

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

Dokonane wpłaty za sprzedane materiały do przetargu wyniosły;

w 2014 r. wartość 3.487,77 zł

w 2015 r. wartość 1.829,25 zł

w 2016 r. wartość 2.601,60 zł

Do kontroli prawidłowości realizacji umów wybrano losowo następujące umowy:

Rok 2014

Dokumentacja w 2014 r. z przetargów jest kompletna. Dokumentacja jest przechowywana w archiwum Spółdzielni. Sprawdzono przetarg na wykonanie docieplenia cokołów oraz wykonanie opaski brukowej przy budynkach Bałtycka 26, strona pld. wsch. i zach., Mackiewicza 18,20, 21,25, Siewna 21 C,D, 23, Turystyczna 6.

Na wniosek Komisji Przetargowej z dnia 15.04.2014 r. wygrała firma Budowlana Stucco,

Podpisano umowę nr 22/PT/2014 z dnia 29.04.2014 r ,
Od przetargu do zawarcia umowy minęło 14 dni .(zgodnie z § 18 regulaminu).
W umowie zawarto termin rozpoczęcia, 06.05.2014 r, i termin zakończenia 30.10.2014 r.
Wystawiono faktury na poszczególne nieruchomości.

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 50.000,00 zł tj, 10,95 % ceny netto 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 5 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 16.04.1993 r 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 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.

Rok 2016

Dokumentacja w 2016 r. z przetargów jest kompletna. Dokumentacja jest przechowywana w pokoju działu technicznego Spółdzielni. Przetarg na wykonaniu remont instalacji elektrycznej wewnętrznej , wymianę opraw oświetleniowych WLZ w budynkach SMP BW. Na wniosek Komisji Przetargowej z dnia 13.04.2016 r. wygrała FUH „Elprod”, Podpisano umowę nr 15/PT/2015 dnia 28.04.2016 r. ,i aneks z dnia 06.12.2016 r. Od przetargu do zawarcia umowy minęło 15 dni roboczych.(zgodnie z § 18 regulaminu). W umowie zawarto termin rozpoczęcia od dnia zawarcia umowy do zakończenia w 2017 r. Wystawiono fakturę dla poszczególnych nieruchomości na podstawie protokołu odbioru prac.

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 i 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 7 % z każdej faktury,
- wykonawca obarczony jest pełną odpowiedzialnością za swoich pracowników,
- wykonawca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej OC,
- na wykonanie przedmiotu umowy wykonawca udziela 3 lat gwarancji – szczegółowe warunki gwarancji określa § 6 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,
- umowa posiada 9 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.

Przetarg na wykonanie wymiany okienek piwnicznych na nowe PCV i szybę zespoloną Ul. Bursztynowa 1.

Na wniosek Komisji Przetargowej z dnia 10.05.2016 r. wygrała FPHU PROGRESS

Podpisano umowę nr 22/PT/2016 dnia 06.06.2016 r.

W umowie zawarto termin rozpoczęcia 13.06.2016 r., i termin zakończenia 30.10.2016 r.

Wystawiono fakturę 19.09.2016 r. na podstawie protokołu odbioru prac 12.09.2016 r.

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 6,00 % z faktury,
- wykonawca obarczony jest pełną odpowiedzialnością za swoich pracowników,
- wykonawca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej OC,

- na wykonanie przedmiotu umowy wykonawca udziela 36 miesięcy gwarancji – szczegółowe warunki gwarancji określa § 6 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,
 - 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.

X. Rachunkowość i gospodarka finansowa Spółdzielni.

Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

1. Całokształt prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym także zasady tworzenia i wydatkowania środków poszczególnych funduszy Spółdzielni określała uchwała Zarządu nr 146/2011 z dnia 06 maja 2011r. obowiązująca od dnia 01.01.2010 r. przyjęcie zasad polityki rachunkowości.
Dokument w/w jest dokumentem bezwartościowym i nie spełniającym wymagań wynikających z uor jej art. 10.ust 1. 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.

W dniu 15.10.2015 r. Zarząd podjął uchwałę nr 402/2015 w sprawie wprowadzenia zasad polityki rachunkowości.
Polityka rachunkowości obejmuje;
 - ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych,
 - obowiązujące w Spółdzielni metody wyceny aktywów i pasywów oraz zasady ustalania wyniku finansowego,
 - sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych,
 - system ochrony danych w SM PBW.Aneksiem wprowadzono aktualizację politykę rachunkowości w dniu;
 - 23.12.2015 r. uchwała nr 505/2015

- 12.01.2017 r. uchwała nr 14/2017.

2.Sprawozdania finansowe.

Sprawozdania za okres objęty lustracją zostały zbadane w oparciu o przepisy o lustracji.
 Spółdzielnia poddała sprawozdanie za 2014, 2015,2016 badaniu przez audytora.

Terminowość i kompletność wykonywania czynności związanych z roczną sprawozdawczością finansową;

- za 2014 r. sporządzono 9 marca 2015 r.
- za 2015 r. sporządzono 25 marca 2016 r.
- za 2016 r, sporządzono 25 kwietnia 2017 r., po korekcie.

Sprawozdanie zostało sporządzone w obowiązujących terminach.

Za okres objęty lustracją sprawozdania zostały przyjęte w formie uchwały przez Walne Zgromadzenie;

za 2014r. uchwała nr 6/2015 z dnia 30.05.2015 r.

za 2015r. uchwała nr 6/2016 z dnia 11.06.2016 r.

za 2016r. uchwała nr 4/2017 z dnia 10.06.2017 r.

Analizie poddano sprawozdania finansowe za lata 2014-2016.

które przedstawiają tabele;

Aktywa w tys. zł

	Wyszczególnienie				struktura			Zmiany odchyl. 15/14	Zmiany odchyl. 16/15
		2016	2015	2014	2016	2015	2014		
A	Majątek trwały	14 874,30	15 303,74	16 038,91	71,60	72,44	76,09	-735,17	-429,44
I	Wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	14 649,37	15 302,84	16 038,01	70,52	72,44	76,09	-735,17	-653,47
III	Należności długoterminowe	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,9	0,9	0,9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	224,03	0	0	2,57	0,00	0,00	0,00	224,03
B	Aktywa obrotowe	5 889,27	5 821,99	5 038,99	28,35	27,56	23,91	783,00	67,28
I	Zapasy	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	730,19	551,95	728,12	3,52	2,61	3,45	-176,17	178,24
III.	Inwestycje krótkoterminowe	5 049,13	5 137,75	3 598,19	24,31	24,32	17,07	1 539,56	-88,62
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	109,95	132,29	712,68	0,53	0,63	3,38	-580,39	-22,34
C	Należna wpłaty na fundusz własny	9,77	0,00	0,00	0,05			0,00	9,77

	Aktywa razem	20 773,34	21 125,73	21 077,90	100,00	100,00	100,00	47,83	-352,39
--	---------------------	------------------	------------------	------------------	---------------	---------------	---------------	--------------	----------------

Pasywa **w tys. zł.**

A	Fundusz własny	17 216,59	17 777,28	18 545,98	82,88	84,15	87,99	-768,70	-560,69
I	Fundusz podstawowy	8 723,15	3 616,94	4 496,33	41,99	17,12	21,33	-879,39	5 106,21
II	Należne wpłaty na fundusz podstawowy(wielkość ujemna)	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Udziały(akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Fundusz zasobowy	8 047,83	9250,93	10129,36	38,74	43,79	48,06	-878,43	-1 203,10
V	Fundusz z aktualizacji wyceny	0	4 519,94	3455,58	0,00	21,40	16,39	1 064,36	-4 519,94
VI	Pozostałe kapitały(fundusze rezerwowe	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VII	Zysk(strata) z lat ubiegłych	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VIII	Zysk(strata)netto	445,61	389,47	464,71	2,15	1,84	2,20	-75,24	56,14
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 556,75	3 348,45	2 531,92	17,12	15,85	12,01	816,53	208,30
I	Rezerwy na zobowiązania	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	503,43	636,25	566,13	2,42	3,01	2,69	70,12	-132,82
III	Zobowiązania krótkoterminowe	2 868,56	2 436,74	1 965,79	13,81	11,53	9,33	470,95	431,82
IV	Rozliczenia międzyokresowe	184,76	275,46	0	0,89	1,30	0,00	275,46	-90,70
	Razem pasywa	20 773,34	21 125,73	21 077,90	100	100	100	47,83	-352,39

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 2016 a 2014 wzrost 2,07 tys. zł.

Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły pomiędzy rokiem 2016 a 2014 wzrost o 902,77 tys. Zł.

Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne) wzrosły pomiędzy rokiem 2016 a 2014 o 1.450,94 tys. Zł.

W pozycji rozliczenia międzyokresowe wykazane jest saldo ujemne, dotyczące poszczególnych lat;

Rok 2014

- Nadwyżki kosztów nad przychodami za 2014 r. podana została jako per saldo w wysokości 450.522,41 zł, nie uwzględniając wyników na nieruchomościach z podziałem na nadwyżka kosztów nad przychodami i nadwyżką przychodów nad kosztami.

Rok 2015

- Nadwyżki przychodów nad kosztami za 2015 r. 132.546,88 zł
- Nadwyżki kosztów nad przychodami za 2015 r. 13.572,07 zł

Rok 2016

--Nadwyżki przychodów nad kosztami za 2016 r. 52.214,60 zł
- Nadwyżki kosztów nad przychodami za 2016 r. 20.015,72 zł

Spółdzielnia poprawnie prezentuje wyniki na GZM za lata 2015 i 2016.

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 2011 r., z dniem 01.01.2010 r. o przyjęciu zasad polityki rachunkowości. Zarząd Spółdzielni przyjął w dniu 06 05.2011r. uchwałę nr 146/2011 Politykę rachunkowości, która obowiązywała od 01.01.2010r., która nie w pełni odpowiadała wymogom wynikającym z art. 10 ustawy o rachunkowości.

W dniu 15.10.2015 r. Zarząd podjął uchwałę nr 402/2015 w sprawie wprowadzenia zasad Polityki rachunkowości.

Polityka rachunkowości obejmuje;

- ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- obowiązujące w spółdzielni metody wyceny aktywów i pasywów oraz zasady ustalania wyniku finansowego,
- sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- system ochrony danych w SM PBW.

Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest za pomocą systemu informatycznego „Marhal s.c. Kraków ul. A Dauna 97/6U.

System składa się z modułów:

- FK finansowo księgowy,
- Środki trwałe,
- Analiza - analiza zaległości czynszowych,
- BDC – członkowskie,
- Book drukowanie książeczek,
- GZM ,
- Halka Indeksowanie zbiorów głównych,
- Kanał analiza kosztów budynkowych,
- Ładuj 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

Zapisy operacji gospodarczych w dzienniku i na kontach księgi głównej 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 były stosowane.

Zestawienie obrotów i sald 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 był archiwizowany.

W trakcie lustracji prawidłowości udokumentowania operacji gospodarczych stwierdzono, że dowody księgowe spełniały wymogi określone w art. 21-23 wymienionej ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe w badanej Spółdzielni były prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i na bieżąco, zgodnie z 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, były przechowywane w badanej Spółdzielni w sposób należyty i były chronione przed niedozwolonymi zmianami, nieupoważnionym rozpowszechnianiem, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

SM PBW posiada swoje archiwum.

Zapisy księgowe były prowadzone na bieżąco są kompletne i przejrzyste.

Wszystkie dokumenty księgowe zawierają klauzulę, stwierdzającą dokonanie kontroli merytorycznej i formalno-rachunkowej, przez pracowników za te czynności odpowiedzialnych.

Sposób prowadzenia ewidencji księgowej pozwalał na prawidłowe sporządzanie sprawozdań finansowych, a także zabezpieczał kontrolę bieżącą i wtórną operacji gospodarczych.

Wymieniona dokumentacja była zgodna z art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. 2013, poz. 330) – tekst jednolity).

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. Uchwałą RN nr 53/RN-X/2017 a dnia 30.05.2017 r. został uchylony.

Wprowadzono instrukcję kancelaryjną -regulamin zatwierdzony obejmuje instrukcje obiegu dokumentów i instrukcję kancelaryjną. Instrukcja została zatwierdzona uchwałą nr 113/RN-X/2015 z dnia 14.04.2015 r. i uchwałą nr 169/RN-X/2016 z dnia 16.02.2016 r.

Procedury określone w regulaminach i instrukcjach wewnętrznych były przez kierownictwo Spółdzielni egzekwowane i stosowane w praktycznej działalności Spółdzielni. System funkcjonalnej kontroli wewnętrznej zabezpieczał prawidłowość i racjonalność wydatków oraz ich kwalifikowanie do poszczególnych rodzajów działalności. 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 jest stosowana kontrola funkcjonalna.

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 Unia SA oddział w Krakowie.

Wynagrodzenia pracowników przekazywane są na ich rachunki bankowe oraz wypłacane są w kasie Spółdzielni.

Organizację i funkcjonowanie kontroli wewnętrznej można uznać za prawidłowe za okres objęty lustracją.

5. Gospodarka kasowa.

W SM PBW prowadzi się kasę, w której przyjmuje się gotówkę.

Instrukcja w sprawie gospodarki kasowej zatwierdzona została w dniu 23.12.2015 r. uchwałą Zarządu nr 504/2015.

Udokumentowanie obrotów kasowych oraz powiązanie dowodów źródłowych z raportami kasowymi było prawidłowe.

Dowody Kp i Kw były traktowane jako druki ścisłego zachowania,

Pogotowie kasowe nie było 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 były co roku inwentaryzowane.

W okresie trwania lustracji w dniu 07.12.2017 r. przeprowadzona została inwentaryzacja kasy, która nie wykazała różnic.

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”.

6. Inwentaryzacja.

Inwentaryzacja za okres objęty lustracją 2014-2016 w Spółdzielni była wykonywana kompleksowo w oparciu o ustawę o rachunkowości przez Zarząd.

Książki druków inwentaryzacyjnych są w spółdzielni.

Inwentaryzacja roczna obowiązkowa w celu poprawnego sporządzenia sprawozdania finansowego przeprowadzana była na podstawie wydanego zarządzenia Prezesa Zarządu.

Inwentaryzacja dokonywana w latach 2014-2016 w Spółdzielni spełniała wymogi wynikające z Ustawy o rachunkowości.

Inwentaryzacja w Spółdzielni przeprowadzono terminach wynikających z zarządzenia Prezesa spółdzielni.

2014 r. - nr 17/2014 dnia 16.10.2014 r.,

2015 r. - nr 18/2015 dnia 28.10.2015 r.,

2016 r. - nr 9/2016 dnia 13.10.2016 r.,

W siedzibie SMPBW jest zgromadzona dokumentacja z przeprowadzonych inwentaryzacji.

Inwentaryzację środków trwałych przeprowadzono zarządzeniem nr 2/2014 Zarządu SM z dnia 06.02.2014 r. Inwentaryzacja została przyjęta - uchwałą nr 315/2014 z 23.05.2014 r. na posiedzeniu Zarządu.

Inwentaryzacja została przeprowadzona w dniach 01.03. do 21.05.2014 r., a dotyczyła okresu od 2005 do 2013 r. 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 wyksięgowano 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 wyksięgowane z ewidencji księgowej,

grupa 8 – 7 nieprawidłowości dotyczących nie ujęcia w ewidencji, oraz brak mebli na wartość 14.760,00, niedobór został zaksięgowany na konto 235 – rozrachunki z byłymi pracownikami.

Inwentaryzacje sporządzono fizycznie w 2014 r. i wprowadzono do ksiąg rachunkowych za 2013 r.

Zarząd Spółdzielni zatwierdził inwentaryzacje w/w uchwałą.

Do sporządzenia sprawozdania finansowego za okres objęty lustracją były poprawnie przeprowadzone inwentaryzacje należności i zobowiązań.

Inwentaryzację rozliczono w obowiązujących terminach.

7. Analiza należności i zobowiązań za lata 2014-2016

Pozostałe należności i zobowiązania prowadzone są w Spółdzielni wg zatwierdzonej polityki rachunkowości 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		
	Data	31.12.2014r.	31.12.2015r.	31.12.2016r.
1	długoterminowe	0,00	0,00	224 034,20
2a	z tytułu dostaw i usług	474 300,20	421 377,67	421 054,08
2b	z tytułu podatków i ZUS	40 016,81	1 006,40	685,68
2c	Inne	546,47	608,50	158 817,73
2d	dochodzone na drodze sądowej	213 266,42	128 962,28	149 633,27
2	ogółem krótkoterminowe	728 129,90	551 954,85	730 190,76

Zobowiązania

	Nazwa	zobowiązania na dzień		
	Data	31.12.2014r.	31.12.2015r.	31.12.2016r.
1	długoterminowe	566 126,95	636 247,35	503 436,88
2a	z tytułu dostaw i usług	1 098 086,58	1 316 796,74	1 701 038,96
2b	z tytułu podatków i ZUS	62 855,15	60 794,85	45 475,81
	z tytułu wynagrodzeń	36,77	0,00	0,00
2c	Pozostałe	220,63	0,00	209 195,37
2e	fundusz remontowy	804 599,26	1 067 046,44	912 853,55
2	ogółem krótkoterminowe	1 965 798,39	2 444 638,03	2 868 563,69

Dokumentacja w zakresie rozrachunków w okresie objętym lustracją była analizowana i inwentaryzowana do sprawozdania finansowego.

Na zagrożone należności tworząco aktualizację należności, Spółdzielnia stosowała zasady ostrożnej wyceny obowiązującej w ustawie o rachunkowości.

W dokumentacji rozrachunków występuje konto 235-1 rozrachunki z byłymi pracownikami. Należność zaksięgowana na 31.12.2014 r. wynosiła 328.872,89 zł.

W trakcie lustracji przeanalizowano należności w poszczególnych latach (dotyczy należności głównej bez odsetek),

01.01.2014	328 872,89
spłata należności	0,00
31.12.2014	328 872,89
01.01.2015	328 872,89
spłata należności (-)	58 397,89
31.12.2015	270 475,00
01.01.2016	270 475,00
spłata należności (-)	6 260,09
opłata sądowa od pozwu (+)	849,00
31.12.2016	265 063,91

Informacja uzyskana od radcy prawnego Spółdzielni w tym zakresie.

W wyniku prowadzonego przed Sądem Okręgowym w Krakowie Wydział VI Karny postępowania przeciwko byłej księgowej oskarżonej o przywłaszczenie środków pieniężnych na szkodę Spółdzielni w dniu 14 września 2015 r. zapadł wyrok skazujący na: karę łączną 2 lat pozbawienia wolności z zawieszeniem na okres próby 5 lat i zobowiązujący oskarżoną do naprawienia szkody poprzez zapłatę kwot:

253.946,00 zł. i 12.054,00 zł oraz kwotę 1.269 tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrok uprawomocnił się 24 października 2015 r.

Spółdzielnia w dniu 12 listopada wystosowała wezwanie do zapłaty zasądzonych kwot. Wezwanie zostało Spółdzielni zwrócone z adnotacją Poczty: „adresat nieobecny”.

W dniu 14 grudnia 2015 r. skierowany został do Komornika wniosek egzekucyjny.

W dniu 10 marca 2016 r. Komornik poinformował Spółdzielnię o posiadanych przez BG nieruchomościach z jednoczesnym wskazaniem właściwych Komorników do prowadzenia egzekucji z tych nieruchomości.

Jednocześnie Komornik prowadził egzekucję z przysługującego BG wynagrodzenia za pracę do czasu rozwiązania umowy o pracę z dniem 31 lipca 2016 r.

W dniu 2 września 2016 r. Komornik stwierdził swoją niewłaściwość ze względu na zbieg egzekucji sądowych do wynagrodzenia za pracę dłużniczki oraz poinformował o rozwiązaniu przez dłużniczkę umowy o pracę i rozwiązaniu umowy rachunku bankowego.

Wobec bezskuteczności egzekucji Spółdzielnia zwróciła się o przekazanie akt sprawy do dalszego prowadzenia przez Komornika właściwego ze względu na położenie nieruchomości dłużniczki i złożyła wniosek o prowadzenie egzekucji z trzech działek, stanowiących grunty orne położonych: Iwanowice-Sieciechowice o pow. 0,2620 ha, Iwanowice-Grzegorzowice Wielkie o pow. 0,4860 ha i Iwanowice-Lesieniec o pow. 0,1550 ha. W księgach wieczystych prowadzonych dla wymienionych działek zamieszczone zostały ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. W KW prowadzonej dla działki w Iwanowicach-Sieciechowicach wpisana jest też hipoteka umowna na rzecz Banku. Trudność tej egzekucji polega na tym, że nieruchomości te stanowią majątek wspólny dłużniczki i jej męża w stosunku, do którego Spółdzielnia nie otrzyma klauzuli wykonalności. Komornik ustalił również, że wg informacji dłużniczki, jest ona po rozwodzie z mężem, jednakże nie dostarczyła żadnego dokumentu potwierdzającego rozwód ani dokumentu że został dokonany podział majątku wspólnego.

Oddzielna egzekucja prowadzona była przez Komornika w Olkuszu z nieruchomości stanowiącej działkę położoną w miejscowości Trzyciąż-Ściborzyce o pow. 1,9145 ha.

Nieruchomość została zajęta przez Komornika i w dniu 12 czerwca 2017 r. został sporządzony jej opis i oszacowanie. Nieruchomość, z uwagi na obciążenie ograniczonym prawem rzeczowym w postaci dożywotniego i bezpłatnego prawa użytkowania całej nieruchomości na rzecz ojca BG, a także stan techniczny budynku, który uległ spaleni, została wyceniona na kwotę 44.000,00 zł. W dniu 07.11.2017 r. została przeprowadzona skutecznie licytacja nieruchomości, która wobec przystąpienia do niej tylko jednego licytanta, została sprzedana za cenę wywoławczą stanowiącą 3/4 ceny oszacowania tj. 33 000,00 zł. Po zapłacie przez nabywcę wylicytowanej ceny Sąd wyda postanowienie o przysądzeniu własności i po jego uprawomocnieniu Komornik dokona rozliczenia kosztów i przeleje pozostałą należność na rachunek Spółdzielni, co może trochę potrwać.

Ponadto w postępowaniu przed Sądem Cywilnym Spółdzielnia dochodziła od Pani BG zasądzenia odsetek od przywłaszczonych kwot, zasądzenia dalszych przywłaszczonych kwot, pominiętych w wyroku karnym wraz z odsetkami.

Nakazem zapłaty z dnia 24 lutego 2016 r. sygn. akt I Nc 293/16/KN Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie, Wydział I Cywilny nakazał pozwanej BG zapłatę na rzecz Spółdzielni dochodzonych należności; tj. odsetek od kwot przywłaszczonych wynikających z wyroku Sądu Karnego, dalszych przywłaszczonych kwot nie objętych wyrokiem karnym w łącznej kwocie 16 379,00 zł wraz z odsetkami oraz zwrotu kosztów postępowania w kwocie 204,75 zł. Zasądzone odsetki ustawowe za zwłokę od kwot objętych wyrokiem karnym i odsetki ustawowe za opóźnienie od dalszej zasądzonej kwoty (16 379,00 zł) w każdym przypadku są liczone od daty przywłaszczenia przez Panią BG poszczególnych kwot.

Nakaz zapłaty jest prawomocny, został opatrzony klauzulą wykonalności 5 grudnia 2016 r., jednakże aby nie rodzić dla Spółdzielni dodatkowych kosztów, skierowany zostanie do egzekucji dopiero po ustaleniu majątku Pani BG, z którego można będzie przeprowadzić egzekucję.

Informacja udzielona przez Radcę Prawnego Spółdzielni w sprawie postępowania prowadzonego przez Spółdzielnię w celu wyegzekwowania od Pana AJ zasądzonych obowiązków naprawienia szkody wyrządzonej przestępstwem poprzez zapłatę kwoty 50 000,00 zł. Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Krakowa Krowodrza w Krakowie, Wydział IX Karny z dnia 23 maja 2012 roku sygn. akt IX K 1091/10/K orzeczono wobec oskarżonego AJ m.in. obowiązek naprawienia szkody wyrządzonej przestępstwem poprzez zapłatę na rzecz pokrzywdzonej Spółdzielni kwoty 50 000,00 zł w terminie 2 lat od dnia uprawomocnienia się wyroku. Apelacja wniesiona przez obrońcę Pana AJ od tego wyroku została przez Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział IV Karny, oddalona wyrokiem z dnia 20 listopada 2012 r. sygn. akt IV Ka 801/12, co oznacza, że wyrok Sądu Rejonowego uprawomocnił się 20 listopada 2012 r.

Ponieważ Pan AJ w okresie 2 lat zapłacił jedynie kwotę 2 400,00 zł Spółdzielnia w dniu 24 listopada 2014 r. wystąpiła do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy z wnioskiem o ustalenie stanu majątkowego i egzekucję pozostałej do zapłaty kwoty należności głównej tj. 47 600,00 zł wraz z odsetkami.

Komornikowi nie udało się wyegzekwować od dłużnika żądanej kwoty, ponieważ pracował on w niepełnym wymiarze i otrzymywał wynagrodzenie w kwocie wolnej od obciążeń. Komornik ustalił, że dłużnik nie pobiera świadczenia rentowego ani emerytalnego i nie przysługują mu żadne wierzytelności z tytułu podatków.

Ponadto Komornik ustalił i zawiadomił Spółdzielnię pismem z dnia 30.01.2017 r., że Pan AJ figuruje w wykazie informacji o czynnościach majątkowych jako darczyńca lokalu

mieszkalnego na os. Sikorskiego w Miechowie, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr KR1M/000600092/1, garażu oraz samochodu Nissan Almera KMI E 806.

Spółdzielnia 10.02.2017 r. wystąpiła do Kancelarii Notarialnej, w której sporządzana była umowa darowizny, a w dniu 14.02.2017 r. do Sądu w Miechowie – Zamiejscowego XVIII Wydziału Ksiąg Wieczystych o wydanie odpisu aktu notarialnego umowy darowizny poświadczonego za zgodność z dokumentem znajdującym się w aktach księgi wieczystej prowadzonej przez ten Sąd dla lokalu na os. Sikorskiego w Miechowie.

Po otrzymaniu dokumentu umowy darowizny, z którego wynika, że aktem notarialnym z dnia 07.12.2012 r. Repertorium A 12273/2012 lokal mieszkalny położony na os. Sikorskiego w Miechowie stanowiący własność małżonków AJ i żony na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej został przeniesiony w drodze darowizny na majątek osobisty żony, Spółdzielnia w dniu 15 maja 2017 r. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Miechowie Wydział I Cywilny z powództwem o uznanie czynności darowizny za bezskuteczną oraz nakazanie żonie znoszenia egzekucji z nieruchomości lokalowej celem zaspokojenia wierzytelności Spółdzielni wynikającej w wyroku Sądu Karnego, która na dzień wniesienia pozwu wynosiła 46 245,79 zł. Pozwana wniosła odpowiedź na pozew żądając jego oddalenia, a Spółdzielnia się do niej ustosunkowała podtrzymując żądanie pozwu.

Termin rozprawy został wyznaczony na dzień 19 lutego 2018 r.

8.Stan środków pieniężnych na 31 grudnia danego roku zdeponowane w banku i w kasie.

Stan środków zdeponowanych na rachunkach bankowych i w kasie wynosił:

data	kasa	rachunki bankowe	środki pieniężne w drodze
31.12.2014 r.	1 857,58 zł	3 596 334,10 zł	194 467,85 zł
31.12.2015 r.	1 676,72 zł	5 136 062,73 zł	598 064,10 zł
31.12.2016 r.	8 063,05 zł	5 041 074,13 zł	35 000,00 zł

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 § 125 obowiązującego w Spółdzielni statutu fundusz podstawowe w Spółdzielni stanowią:

- fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej, wartości majątkowych otrzymanych nieodpłatnie oraz przedawnionych zobowiązań i należności finansowych,
- fundusz wkładów mieszkaniowych powstający z wpłat przez członków wkładów mieszkaniowych, posiadających lokatorskie prawo do lokalu,
- fundusz wkładów budowlanych powstający z wpłat przez członków wkładów budowlanych, posiadających własnościowe prawo do lokalu,

- e) fundusz wkładów zaliczkowych powstający z wpłat dokonywanych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w trakcie realizacji inwestycji w 2016 r. prezentowany w sprawozdaniu finansowym po stronie aktywów.

W okresie objętym lustracją fundusze podstawowe kształtowały się następująco:

Konto	Nazwa	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
801	Fundusz udziałowy	96 405,82	104 117,32	110 665,97
802	Fundusz zasobowy	9 240 335,79	9 250 935,79	8 612 205,06
803	Fundusz wkładów zaliczkowych	889 021,67	0,00	0,00
804	Fundusz wkładów mieszkaniowych	240 090,66	71 850,98	71 144,89
805	Fundusz wkładów budowlanych	12 333 369,45	11 716 138,72	11 972 068,26
806	Niewniesione wkłady		-13 501,97	-9 768,82
807	Fundusz z przeszacowania	3 455 580,32	4 519 942,18	5 619 243,05
808	Zmniejszenie funduszu z tyt. umorzenia	-8 173 527,92	-8 261 657,62	-9 614 345,29
Razem		18 081 275,79	17 387 825,40	16 761 213,12

Dokumentacja funduszy prowadzona w Spółdzielni spełniała wymogi Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Ustawy o rachunkowości.

W Spółdzielni sporządzano zestawienia funduszy z ewidencji księgowej w zakresie zwiększeń i zmniejszeń poszczególnych funduszy.

Fundusz udziałowy - uzgodniono konto funduszu w 2014 roku sporządzając wykaz nie wypłaconych udziałów.

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. Spółdzielnia w 2016 roku uzgodniła syntetycznie środki trwałe z funduszami. W 2017 roku uzgodniono analitycznie każdą nieruchomość w tym każdy lokal. W 2017 roku Krajowy Standard Rachunkowości został wprowadzony w całym zakresie.

W sprawozdaniu finansowym za lata objęte lustracją fundusze zostały poprawnie wykazane jako fundusze podstawowe.

W ewidencji funduszu wkładów mieszkaniowych prowadzona jest analityka, która była w okresie lustracji weryfikowana.

W posiadaniu spółdzielni był zeszyt, w którym Spółdzielnia ewidencjonuje spłacone kredyty w latach wcześniejszych (tzw. stary portfel za okres 1990 -1995 r.), które nie były zaksięgowane na funduszu wkładów mieszkaniowych i funduszu wkładów budowlanych, dotyczące poszczególnych członków.

Sporządzono stan nie spłaconych kredytów przez członków Spółdzielni, który wynosił na; dzień 28 lutego 2014 r.;

-wysokość wkładu budowlanego i raty kredytu związanego z własnościowym prawem do lokalu dotyczył trzech członków (nr 1008,1372,2791) i wynosił ogółem 7.794,42 zł.

-wysokość wkładu mieszkaniowego i raty kredytu związanego z lokatorskim prawem do lokalu dotyczył czterech członków (nr 2830,3436,2951,2116) i wynosi ogółem 7.486,13 zł.

Na 31.12.2016 r. pozostała.

-wysokość wkładu budowlanego i raty kredytu związanego z własnościowym prawem do lokalu dotyczy dwóch członków i wynosi ogółem 7.028,74 zł.

-wysokość wkładu mieszkaniowego i raty kredytu związanego z lokatorskim prawem do lokalu dotyczy dwóch członków i wynosi ogółem 2.740,08 zł.

Spółdzielnia powiadomiła członków o w/w wartościach i możliwości wcześniejszej spłaty.

W ewidencji funduszu wkładów zaliczkowych figuruje wartość na 31.12.2013 r.

889 021,67 zł, dotyczącą wg statutu funduszu wkładów zaliczkowych, powstających z wpłat dokonywanych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w trakcie realizacji inwestycji.

W Spółdzielni w/w wartość dotyczyła wykupu gruntów w przypadku dokonywania wyodrębnień praw do lokali. Wartość niezapłacona była ujmowana do rozliczenia i wpłaty są dokonywane na konto Spółdzielni.

W 2014 roku zostało to przeksięgowane na dobro funduszu wkładów lokatorskich i własnościowych.

9. Fundusze specjalne

Do funduszy specjalnych są zaliczane ;

- fundusz remontowy nieruchomości,
- fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

Ewidencja księgowa prowadzona jest na koncie 858 fundusz remontowy nieruchomości, i 856 fundusz remontowy ogólny – mienia.

10. 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 okresie objętym lustracją zakupy środków trwałych były księgowane w ewidencji środków trwałych. Ewidencje uzgodniono w 2014 r.

Sporządzono tabele z druku bilans za poszczególne lata;

Nazwa	środki trwałe		
	31.12.2014r.	31.12.2015r.	31.12.2016r.
grunty	6 404 600,80	6 281 799,67	6 146 142,62
budynki, budowle i obiektu inżynierii lądowej i wodnej	9 527 568,73	8 940 663,21	8 429 426,20
urządzenia techniczne i maszyny	78 835,53	64 135,53	41 755,00
środki transportu			
inne środki trwałe	27 005,21	16 247,43	32 044,48
aktywa trwałe ogółem w wartości netto	16 038 010,27	15 302 845,84	14 649 368,30

W tabeli następuje zmniejszenie środków trwałych, a jest to spowodowane dokonywaniem wyodrębnień lokali z majątku Spółdzielni, zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

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,
- wody i odprowadzenia ścieków,
- pracownie plastyczne SMPBW,
- koszty i przychody utrzymania mienia,
- eksploatacji dźwigów, lokale mieszkalne.

Powyższy zakres ewidencji kosztów i przychodów zapewniał prawidłowe sporządzenia wyniku na poszczególnych nieruchomościach, porównawczego rachunku zysków i strat, sprawozdań finansowych, porównawczych analiz ekonomicznych, oraz zapewniały uzyskania niezbędnych informacji potrzebnych do ustalenia prawidłowej kalkulacji opłat i cen za eksploatację w powyższych rodzajach działalności.

Spółdzielnia uzyskuje z pozostałej działalności gospodarczej zysk.

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
2014	306 423,92
2015	294 393,02
2016	83 565,62

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia uzyskała odsetki od lokat terminowych, których wartość została przedstawiona niżej;

	wartość odsetek na 31.12
2014	71 292,46
2015	55 135,86
2016	61 540,26

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. 2014r.	31.12. 2015r.	31.12. 2016r.
1	Plan kosztów zarządzania	1 247 612,00	1 228 871,00	1 207 970, 00
2	Uchwała RN zatwierdzająca plan kosztów zarządu	74/RN-IX/2014	75/RN-IX/2014	135/RN-IX/2015
3	Wykonanie koszty zarządzania z ewidencji konta 555	1 198 452,50	1 106 697,24	1 115 201,39
4	Wykonane koszty zarządzania z ewidencji konta 550	0,00	64 829,95	65 042,17
5	razem wykonanie kosztów zarządzania	1 198 452,50	1 171 527,19	1 180 243,56
6	poz. 5/poz. 1	0,96	0,95	0,97

W polityce rachunkowości zapisano zasady obciążania kosztami zarządu poszczególne działalności Spółdzielni.

W zakresie pozostałej działalności Spółdzielni efekty ekonomiczne przedstawia tabela:

Uzyskane wyniki finansowe za lata objęte lustracją;

Stan na 31.12	Zysk brutto uzyskany na działalności gospodarczej	Podatek dochodowy	Wynik uzyskany	Wynik SM ogółem
			GZM	Zysk netto
2014	593 086,21	128 375,00	450 522,41 wykazane w poz. Zmian stanu produktów	464 711,21
2015	504 712,95	115 236,00	107 751,29 wykazane w poz. Zmian stanu produktów	389 476,95
2015 nowy wzór SF	612 464,24	115 236,00	107 751,29	389 476,95
2016	598 986,85	121 175,00	32 198,88	445 612,97

W Spółdzielni pozostała działalność przynosi dochód, który po opodatkowaniu jest rozliczany zgodnie z decyzjami Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie w dniu 30.05.2015 r. uchwałą nr 6 zatwierdziło sprawozdanie finansowe SM PBW za 2014 r. (Wynik głosowania 34 za 2 przeciw głosów).

- Suma aktywów i pasywów 21.077.912,34 zł ,
- Nadwyżka bilansowa w kwocie netto 464.711,21 zł .
- Wynik na GZM to nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 450.522,41 zł.

Uchwała nr 7/2015 dotyczyła podziału nadwyżki bilansowej

- Wynik w wysokości 464.711,21 zł. przeznaczyć na pokrycie niedoboru na GZM.

Walne Zgromadzenie w dniu 11 czerwca 2016 r. uchwałą nr 6 zatwierdziło sprawozdanie finansowe SM PBW za 2015 r. (za 60 przeciw 1 głos).

Przedstawione sprawozdanie, sporządzone z datą 25.03.2016 r. jako załącznik do WZ to

- Suma aktywów i pasywów 21.125.736,94 zł ,
- Nadwyżka bilansowa netto w kwocie 389.476,95 zł,
- Wynik na GZM to nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 107.751,29 zł.

Uchwała nr 7 /2016 dotyczyła podziału nadwyżki bilansowej.

- Wynik w wysokości 389.476,95 zł przeznaczyć na pokrycie niedoboru na GZM
 W wysokości 40.413,77 zł, a pozostała wartość 349.063,18 zł przeznaczyć na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie w dniu 10 czerwca 2017 r. uchwałą nr 4 zatwierdziło sprawozdanie finansowe SM PBW za 2016 r. (za 40 przeciw 0 głosów).

Przedstawione sprawozdanie sporządzone z datą 25.04.2017 r. jako załącznik do WZ

to

- Suma aktywów i pasywów 20.773.356,96 zł,
- Nadwyżka bilansowa netto w kwocie 445.612,97 zł,
- Wynik na działalności GZM stanowi;
 - nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 52.213,60 zł.
 - nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 20.015,72 zł.
- W uchwale podano tzw persaldo tj;
 wynik na GZM to nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 32.198,88 zł.

Uchwała nr 5 /2017 dotyczyła podziału nadwyżki bilansowej.

- Wynik w wysokości 445.612,97 zł, przeznaczyć na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

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 lub sposobu pokrycia strat.

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”: $(\text{kapitał stały}) : (\text{aktywa trwałe}) \geq 1$
 gdzie : kapitał stały = kapitał własny + zobowiązania długoterminowe
 która wynosi:

	za 2014 r
19 112 113,95	
20 773 356,96	0,92
	za 2015 r
18 413 549,70	
21 125 736,94	0,87
	za 2016 r
17 720 031,79	
16 497 970,05	1,07

Wskaźnik jest większy niż 1 w 2016 r. - zjawisko pozytywne.

2. Wysokość i wskaźniki w zakresie zadłużeń opłaty eksploatacyjnej
Stan zadłużeń za okres objęty lustracją

L.p.	Wyszczególnienie	Ilość	Zadłużenie w zł na 31.12.2014 r.	Ilość	Zadłużenie w zł na 31.12.2015 r.	Ilość	Zadłużenie w zł na 31.12.2016 r.
I.	Zadłużenie ogółem:	836	642 327,79	882	612 857,33	918	615 966,37
w tym:	Lokale mieszkalne	798	577 618,25	857	560 029,60	891	569 502,80
	Lokale użytkowe	38	64 709,54	25	52 827,73	27	46 463,57
1.	Zadłużenie do 1 miesiąca	608	59 407,11	668	69 988,62	720	70 738,70
w tym:	Lokale mieszkalne	595	58 286,66	659	69 027,62	707	68 325,55
	Lokale użytkowe	13	1120,45	9	961,00	13	2413,15
2.	Zadłużenie do 2 miesięcy	115	71 218,35	106	67 038,43	112	68 261,20
w tym:	Lokale mieszkalne	100	59 984,63	98	62 947,08	107	66 741,34
	Lokale użytkowe	15	11 233,72	9	4 091,35	5	1 519,86
3.	Zadłużenie do 3 miesięcy	44	48 341,54	47	54 819,15	29	34 275,41
w tym:	Lokale mieszkalne	42	48 025,59	45	53 479,23	24	30 024,08
	Lokale użytkowe	2	315,95	2	1 339,92	5	4 251,33
4.	Zadłużenie od 3 do 6 miesięcy	47	90 530,37	42	84 414,74	34	68 091,60
w tym:	Lokale mieszkalne	40	78 375,93	40	79 972,55	33	67 085,48
	Lokale użytkowe	7	12 154,44	2	4 442,19	1	1 006,12
5.	Zadłużenie powyżej 6 miesięcy	22	372 830,42	18	336 596,39	23	374 599,46
w tym:	Lokale mieszkalne	21	332 945,44	15	294 603,12	20	337 326,35
	Lokale użytkowe	1	39 884,98	3	41 993,27	3	37 273,11
II.	Naliczenie rocznych opłat ogółem:		11 342 927,05		11 658 772,21		12 025 875,60
w tym:	Lokale mieszkalne konto 701,702,703,708,710,804-806		10 804 232,46		11 146 094,90		11 508 380,17
	Lokale użytkowe		538 694,59		512 677,31		517 495,43
III.	Wskaźnik zadłużenia ogółem do naliczeń rocznych		5,66		5,26		5,12
w tym:	Lokale mieszkalne		5,35		5,02		4,95
	Lokale użytkowe		12,01		10,3		8,98

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.

Windykacji dokonywano co rocznie, co przedstawia tabel niżej.

WINDYKACJA 2014-2016

W roku 2014 wysłano:	W roku 2015 wysłano:	W roku 2016 wysłano:
lokale mieszkalne-potw.salda na 30.11.2014 r.; 740 upomnień; 117 wezwań przedsądowych, skierowano do sądu 23 sprawy na kwotę 94 865,00; do egzekucji komorniczej skierowano 11 spraw na kwotę 72 997,44 zł. 38 osobom rozłożono zaległość na raty.	lokale mieszkalne:potw.salda na 30.11.2015 r.; 746 upomnień; 51 wezwań przedsądowych; skierowano do sądu 22 sprawy na kwotę 120 427,71 zł.; do egzekucji komorniczej skierowano 11 spraw na kwotę 66 596,64 zł.; 18 osobom rozłożono zaległość na raty.	lokale mieszkalne-potw.salda na 30.11.2016 r.; 680 upomnień; 76 wezwań przedsądowych; skierowano do sądu 17 spraw na kwotę 94 209,02 zł.; do egzekucji komorniczej skierowano 13 spraw na kwotę 92 061,10 zł; 16 osobom rozłożono zaległość na raty.
Lokale użytkowe-potw.salda na 31.11.2014 r.; 65 upomnień; 9 wezwań przedsądowych; sprawę na kwotę 17054,89 zł. skierowano do egzekucji komorniczej; 1 użytkownikowi rozłożono zaległość na raty	Lokale użytkowe- potw.salda na 30.11.2015 r.; 33 upomnienia; 7 wezwań przedsądowych; do sądu skierowano 2 sprawy na kwotę 6618,96 zł.	Lokale użytkowe-potw.salda na 31.10.2016 r.; 29 upomnień; 5 wezwań przedsądowych; sprawę na kwotę 1867,17 zł. skierowano do sądu
Zaległości zasądzone sądowymi nakazami zapłaty na 31.12.2014 r. wynoszą:	Zaległości zasądzone sądowymi nakazami zapłaty na 31.12.2015 r. wynoszą:	Zaległości zasądzone sądowymi nakazami zapłaty na 31.12.2016 r. wynoszą:
Lokale użytkowe 37 291,73 zł	Lokale użytkowe 29 014,50 zł	Lokale użytkowe 30 544,12 zł
Lokale mieszkalne: 232 368,07 zł	lokale mieszkalne 243 640,57 zł	Lokale mieszkalne: 251 060,52 zł

3. wskaźnik udziału kosztów w przychodach bieżącej działalności

za 2014r wynosi;

Przychody	11 337 107,48	
Koszty	11 473 363,25	101,2

za 2015r wynosi;

Przychody	11 540 925,00	
Koszty	11 348 808,22	98,33

za 2016r wynosi;

Przychody	12 019 347,37	
Koszty	11 804 979,25	98,21

Ponoszone koszty były pokrywane przez otrzymywane przychody., w latach 2015 i 2016 natomiast nie były pokrywane w 2014 roku.

4. 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 2014

Środki pieniężne	3 598 191,68	
Bieżące zobowiązania	1 965 798,39	1,83

Wskaźnik zdolności płatniczej za rok 2015

Środki pieniężne	5 137 739,45	
Bieżące zobowiązania	2 436 738,66	2,1

Wskaźnik zdolności płatniczej za rok 2016

Środki pieniężne	5 049 137,18	
Bieżące zobowiązania	2 868 563,69	1,76

Wskaźnik wzrasta w roku 2015, to znaczy że płynność Spółdzielni jest dobra a w 2016 r. ulega zmniejszeniu. 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. W roku 2016 w spółdzielni wykonano zwiększony zakres robót remontowych dotyczących mienia Spółdzielni. 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.

XI. Działalność inwestycyjna.

SM PBW nie prowadziła w latach 2014-2016 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 uchwałą nr 148/RN-IX 2015 r. z dnia 13.X.2015 r.

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, i innych form działalności.

Praca klubu kieruje koordynator wybierany przez mieszkańców spółdzielni.

Klub czynny jest we czwartek w godzinach 16,00 do 20,00 w świetlicy Spółdzielni.

Koordynator podlega Zarządowi Spółdzielni Zarząd opiniuje prace koordynatora.

Działalność koordynatora jest społeczna.

Zgodnie z regulaminem w § 3 ust. 11 działalność klubu jest finansowana w ramach kosztów zarządu, które co rocznie zatwierdza RN.

Koszty klubu w okresie rocznym są rejestrowane na koncie „504” a na koniec roku przenoszone są w ciężar konta 555.

Wielkość ponoszonych kosztów przedstawia tabela niżej;

rok	koszty
2014	2 526,99
2015	3 980,73
2016	2 590,12

Walne Zgromadzenie nie podejmowało uchwał w zakresie dofinansowania tej działalności.

XIII. Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych.

Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych opisano w treści protokołu przy kontroli:

1. poprawności treści Statutu,
2. poprawności treści zbioru 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,

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 problemów do zbadania.

III. Informacje końcowe

1. Integralną częścią niniejszego protokołu stanowią następujące załączniki:

1.1. Załącznik nr 1 - Wypis z KRS na dzień 07.07.2017 r.
1.2. Załącznik nr 2 - Wykaz poleceń i zarządzeń Prezesa zarządu w latach 2014-2016 r.
1.3. Załącznik nr 3 - Protokół ze sprawdzenia stanu estetyczno – porządkowego zasobów.
1.4. Załącznik nr 4 – Wykaz nie wykorzystanych urlopów pracowników na 31.12.2016 r.

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 **100** stron kolejno ponumerowanych i podpisanych przez lustratora 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:

Zofia Rogóż

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 29 grudzień 2017 r.

Potwierdzenie odbioru protokołu:

➤ za Radę Nadzorczą _____
/Imię i Nazwisko, funkcja, data, podpis/

➤ za Zarząd Spółdzielni _____
/Imię i Nazwisko, funkcja, data, podpis/