

**Protokół
z lustracji ustawowej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Stella” w Tychach, ul. Hierowskiego 29**

Tychy 2022

I. Informacje wstępne

1. Lustracja przeprowadzona została na podstawie umowy z dnia 10.01.2022 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Pracowniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „Stella” w Tychach w sprawie przeprowadzenia lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2020 roku. Lustracja przeprowadzona została zgodnie z obowiązującą „Instrukcją o lustracji organizacji spółdzielczych” zatwierdzoną uchwałą ZO KRS nr 9/2010 z dnia 1.07.2010 roku.
2. Na podstawie upoważnienia Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie z dnia 19.01.2022 roku badania wykonała i sporządziła protokół lustrator: Krystyna Krzywda - nr uprawnień 4120/98.
3. Dane identyfikacyjne Spółdzielni:
 - numer statystyczny REGON – 003498437
 - NIP : 646-001-16-23,
 - Telefon – 32 218 37 31 ; 218 15 90
4. Badana Spółdzielnia jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego w Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000149331.

Informacja odpowiadająca aktualnemu odpisowi z Rejestru Przedsiębiorców wg stanu na dzień 23.02.2022 roku stanowi **załącznik nr 1 do protokołu lustracji.**

W okresie objętym lustracją do rejestru wprowadzano zmiany w związku z zaistnieniem zdarzeń podlegających obowiązkowemu wpisowi do KRS:

- 1) wniosek Spółdzielni z dnia 27.06.2018 roku o wpis do rejestru zmiany statutu na podstawie uchwały nr 8/WZ/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 20.06.2018 roku oraz wykreślenie zmarłego członka Rady Nadzorczej i wpis członka wybranego uchwałą nr 11/WZ/2018;
- 2) Postanowienie Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 21.12.2018 roku sygn.. KA.VIII NS-REJ.KRS/021656/18/727 – wpisano w Dziale 1 Rubryka 4 informację o zmianie statutu oraz w Dziale 2 Rubryka 2 – organ nadzoru – wykreślono zmarłego członka Rady Nadzorczej, wpisano wybranego członka Rady Nadzorczej;

- 3) wniosek Spółdzielni zgłoszony w formie elektronicznej o uzupełnienie Rubryki 2 – siedziba i adres podmiotu i wykreślenie członka Rady Nadzorczej;
 - 4) Postanowienie Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 20.08.2020 roku sygn.. KA.VIII NS-REJ.KRS/016919/20/274 – wpis adresu strony internetowej WWW.STELLA.TYCHY.PL – Dział 1 rubryka 2 oraz wykreślenie członka Rady Nadzorczej – Dział 2 Rubryka 2 – Organ Nadzoru.
 - 5) dokumenty finansowe związane ze sprawozdaniami finansowymi zostały zgłoszone do rejestracji drogą elektroniczną i zostały zarejestrowane w Repozytorium Dokumentów Finansowych, a w rejestrze znajdują się wzmianki o ich złożeniu, w tym za rok 2018 co do całości dokumentów, a za lata 2019 i 2020 bez uchwał o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych, w związku z niezwoływaniem Walnego Zgromadzenia w latach 2020 i 2021.
5. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2018 roku do 31.12.2020 roku, a w tym następujące zagadnienia:
- 1) realizacja przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.
 - 2) zagadnienia organizacyjne Spółdzielni – statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni, organizacja służb etatowych, struktura organizacyjna Spółdzielni, zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzeń, funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia, ochrona danych osobowych, rozpatrywanie skarg i wniosków, działalność społeczna oświatowa i kulturalna.
 - 3) stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.
 - 4) sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali oraz dyspozycja lokalami.
 - 5) zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi – stan ilościowy, estetyczno – porządkowy oraz techniczny zasobów mieszkaniowych, koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali, gospodarka lokalami użytkowymi, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali, usługi komunalne oraz inne usługi związane z eksploatacją lokali.
 - 6) zaspakajanie potrzeb technicznych nieruchomości – nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz



- kolejności ich zaspakajania, finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości, wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.
- 7) gospodarka finansowa Spółdzielni – podstawy normatywne gospodarki finansowej, efektywność gospodarki finansowej.
 - 8) ocena realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Lustrację rozpoczęto w dniu 14.02.2022 roku.
 7. Lustrację zakończono w dniu 5.05.2022 roku.
 8. Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu przepisów art. 34 ust. 1 ustawy o rachunkowości oraz weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.
 9. W trakcie trwania lustracji Zarząd pracował w następującym składzie:
 - 1) P. Tomasz Sowiński – Prezes Zarządu
 - 2) P. Beata Szumska – Wiceprezes Zarządu
 - 3) P. Andżelika Zawadzka – Członek Zarządu – Główna Księgowa
 W okresie objętym badaniem skład Zarządu był następujący:
 - 1) P. Tomasz Sowiński – Prezes Zarządu
 - 2) P. Beata Szumska – Wiceprezes Zarządu
 - 3) P. Jadwiga Niespodziańska – Członek Zarządu – Główna Księgowa.
 10. Zakres lustracji, zestawienie dokumentów niezbędnych do badań oraz sprawy organizacyjne związane z przeprowadzeniem lustracji zostały omówione z Zarządem na spotkaniu w dniu 16.02.2022 roku.
Rada Nadzorcza została poinformowana o rozpoczęciu lustracji oraz prawach przysługujących temu organowi do udziału w czynnościach lustracyjnych i wniesienia dodatkowych spraw do badań - za pośrednictwem Zarządu, na posiedzeniu Prezydium Rady odbywanym w dniu 21.02.2022 roku.
Rada Nadzorcza nie wniosła w powyższym zakresie żadnych wniosków.
 11. W czasie trwania lustracji dokumenty dostarczali, udzielali informacji i wyjaśnień członkowie Zarządu i wyznaczeni przez Zarząd pracownicy.
 12. Lustrację wpisano w dniu 14.02.2022 roku do prowadzonej ewidencji kontroli zewnętrznych.

II. Ustalenia lustracji

1. Poprzednia lustracja i kontrole zewnętrzne

1.1.

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stella” przestrzega obowiązku określonego przepisami art. 91 ust.1 ustawy Prawo spółdzielcze. Poprzednia lustracja pełna za okres od 01.01.2015 roku do 31.12.2017 roku, przeprowadzona była w dniach od 1.10. do 10.12.2018 roku. Ustalenia lustracji

podsumował Związek Rewizyjny ogólnie pozytywną oceną działalności Spółdzielni w badanym okresie, którą przesłał Spółdzielni w liście polustracyjnym z dnia 8.01.2019 roku, formułując następujące wnioski:

1. Dokonać aktualizacji regulaminów i dostosowania ich do obowiązujących przepisów prawa;
2. Ściśle przestrzegać przepisów § 70 ust. 10 statutu, który określa, iż członek Zarządu oraz członek Rady Nadzorczej nie może być członkiem Komisji podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

Wnioski polustracyjne zostały zrealizowane:

- w badanym okresie Spółdzielnia zaktualizowała wewnętrzny system normatywny, dostosowując wymagające zmian regulaminy do znowelizowanego statutu – ustalenia w tym zakresie zawarto w części 2 niniejszego protokołu;
- podczas obrad Walnego Zgromadzenia w roku 2018 i 2019 członkowie Rady Nadzorczej nie uczestniczyli w pracach Komisji wybranych na Walnym Zgromadzeniu; w roku 2020 Walne Zgromadzenie nie odbyło się.

1.2.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia była poddana kontroli przeprowadzonej w dniach 8.04. do 18.04.2019 roku przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenie społeczne oraz innych składek, zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego; ustalanie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu; wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych za okres od 1.01.2015 roku do 31.01.2019 roku.

Kontrola nie wykazała nieprawidłowości, za wyjątkiem niezadeklarowania przez Spółdzielnię składek na Fundusz Pracy od osób pełniących funkcję członków Rady Nadzorczej. Zdaniem kontrolującego obowiązek taki wynikał z przepisów art.104 oraz art. 107 ust. 1 ustawy z dnia 20.04.2004 roku o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy – tekst jednolity Dz.U.2017 r. poz. 1065. Łączna kwota niezadeklarowanych i niezapłaconych składek za okres 5 lat wyniosła 2.472,92 zł.

Spółdzielnia nie odwołała się od ustaleń kontroli. Dokonano korekty deklaracji i zapłaty zaległych składek.

2.Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni

2.1 Statut oraz wewnętrzny system normatywny



Do dnia 21.12.2018 roku obowiązywał statut po zmianach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie w dniu 21.06.2013 roku uchwałą nr 5/WZ/2013 wpisany do KRS w dniu 18.07.2013 roku.

Najbliższe, po zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 roku, obradujące w dniu 20.06.2018 roku Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 8/WZ/2018 w sprawie zmiany statutu. Tym samym, w wymaganym terminie, zrealizowany został obowiązek nałożony tą ustawą dostosowania statutu do znowelizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zmiana statutu wpisana została do KRS postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 21.12.2018 roku.

Analiza znowelizowanego statutu nie nasunęła uwag, co do zgodności z przepisami ustawy, jak również, co do zakresu uregulowań.

Z delegacji przepisów statutu Spółdzielnia powinna posiadać szczegółowe unormowania wewnętrzne w formie regulaminów w następujących sprawach:

- rozliczania kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej lokali,
- szczegółowego trybu i zasad przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub jego sprzedaży,
- zasad i trybu wynajmowania lokali,
- trybu zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposobu i warunków podejmowania uchwał przez te organy,
- wewnętrznej struktury Rady Nadzorczej, szczegółowego zakresu i sposobu działania trybu zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz innych spraw organizacyjnych Rady,
- podziału czynności między członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu obradowania i podejmowania uchwał oraz innych spraw organizacyjnych Zarządu,
- trybu obradowania i podejmowania decyzji, szczegółowych zasad pracy Rady Osiedla,
- szczegółowych zasad gospodarki finansowej, w tym zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy,
- szczegółowych zasad ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
- rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali.

Wymogi statutu w powyższym zakresie zostały spełnione, bowiem, jak ustalono, na wewnętrzny system normatywny Spółdzielni składają się 24 regulaminy, w tym regulaminy wymagane na podstawie przepisów statutu oraz regulaminy wymagane przepisami odrębnych ustaw i wynikające z potrzeb organizacyjno-gospodarczych Spółdzielni.

Wykaz obowiązujących w Spółdzielni regulaminów stanowi **załącznik nr 2 do protokołu lustracji**.

W badanym okresie znowelizowane zostały następujące unormowania wewnętrzne:

1. Regulamin gospodarki finansowej PSM „Stella” – zmiana uchwałą Rady Nadzorczej nr 05/RN/2019 z dnia 25.03.2019 roku;
2. Regulamin porządku domowego PSM „Stella” – zmiana uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/RN/2018 z dnia 17.12.2018 roku;
3. Regulamin Zarządu PSM „Stella” – zmiana uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/RN/2019 z dnia 27.05.2019 roku;
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat PDSM „Stella” – zmiana uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/RN/2019 z dnia 25.11.2019 roku;
5. Regulamin przetargu ustnego nieograniczonego na zbycie lokalu mieszkalnego w zasobach PSM „Stella” – zmiana uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/RN/2020 z dnia 25.05.2020 rok;
6. Regulamin postępowania windykacyjnego – zmiana uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/RN/2018 z dnia 26.03.2018 roku.

Tym samym, wniosek nr 1 z poprzedniej lustracji był realizowany.

2.2

Działalność organów Spółdzielni

Zgodnie z treścią § 64 statutu organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd
4. Zebrania grup członków
5. Rady Osiedli

Działalność organów Spółdzielni, w tryb zwoływania posiedzeń oraz sposób i warunki podejmowania uchwał reguluje statut i regulaminy tych organów.

Walne Zgromadzenie

Tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, zawiadamiania członków o czasie, miejscu i porządku obrad, wnoszenia projektów uchwał i poprawek do porządku obrad oraz sposób i warunki podejmowania przez ten organ uchwał szczegółowo określa statut Spółdzielni (§§ 64 – 73).

Unormowania te nie naruszają przepisów ustawowych w tym zakresie.

Statut Spółdzielni nie przewiduje możliwości podziału Walnego Zgromadzenia na części,

Zgodnie ze statutem Walne Zgromadzenie jest prowadzone przez wybierane z grona członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, Prezydium w



składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i asesor, a organami pomocniczymi Prezydium są komisje: mandatowo-wyborczo-skrutacyjna i komisja wnioskowa. Zadania komisji szczegółowo określa statut.

Zgodnie z delegacją ustawową z art. 38 § 2 Prawa spółdzielczego statut rozszerza ustawowe uprawnienia Walnego Zgromadzenia o następujące uprawnienia:

- upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
- decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i uchwalenie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- podejmowanie uchwał o uczestniczeniu przez członków w kosztach związanych z działalnością społeczno– oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

W okresie objętym lustracją Zarząd zwołał:

- obligatoryjne Walne Zgromadzenie sprawozdawcze za rok 2017 na dzień 20.06.2018 roku,
- obligatoryjne Walne Zgromadzenie sprawozdawcze za rok 2018 na dzień 26.06.2019 roku,

tj. z zachowaniem obowiązującego terminu.

W roku 2020 Walne Zgromadzenie sprawozdawcze za rok 2019 nie zostało zwołane w oparciu o treść art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacjami kryzysowymi oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 roku poz. 568, 695).

Zbadano całość dokumentacji Walnych Zgromadzeń odbytych w roku 2018 i 2019.

Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 20.06.2018 roku

Członkowie zostali zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad, stosownie do wymogu statutowego, listami poleconymi za zwrotnym poświadczeniem odbioru wysłanymi w dniach 23 i 24 05.2018 roku. Zamieszczono także ogłoszenie o terminie i porządku obrad w Biuletynie Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „STELLA” z maja 2018 roku.

Zawiadomienie zawierało informację o miejscu wyłożenia do wglądu członków sprawozdań i projektów uchwał. Dokumenty te zostały także udostępnione do wglądu na stronie internetowej Spółdzielni www.stella.tychy.pl w zakładce „Strefa członka PSM „Stella”/Dokumenty/Walne Zgromadzenie.

O terminie, miejscu i porządku obrad powiadomiono pisemnie Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny.

Porządek obrad został uzupełniony przez Zarząd, o czym członkowie powiadomieni zostali dnia 4.06.2018 roku, a wyłożone do wglądu materiały zostały uzupełnione o dodatkowy projekt uchwały.

Członkowie nie zgłosili wniosków i uwag do zaproponowanego porządku obrad. Walne Zgromadzenie zostało przeprowadzone przez Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie zgodnym z przepisami statutu, przy współpracy z wybraną Komisją mandatowo-wyborczo-skrutacyjno-wnioskową.

W Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło 71 członków i 1 pełnomocnik członka na 1 896 uprawnionych, co stanowiło 3,7 %.

Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

1. Nr 1/WZ/2018 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2017,
2. Nr 2/WZ/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2017 i założeń programowych,
3. Nr 3/WZ/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2017,
4. Nr 4/WZ/2018, 5/WZ/2018 i 6/WZ/2018 w sprawie udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu,
5. Nr 7/WZ/2018 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań,
6. Nr 8/WZ/2018 w sprawie zmiany statutu,
7. Nr 9/WZ/2018 w sprawie zbycia pomieszczenia gospodarczego przy ul. Konfederatów Barskich 3,
8. Nr 10/WZ/2018 w sprawie zbycia najemcom nieruchomości lokalowej przy ul. Konfederatów Barskich 1/120
9. Nr 11/WZ/2018 w sprawie wyboru członka Rady Nadzorczej w wyborach uzupełniających.

Uchwały podejmowane były po przedstawieniu przez Zarząd sprawozdań i projektów uchwał oraz przeprowadzonej dyskusji.

Zarząd przedstawił także informację dotyczącą realizacji wniosków z lustracji za okres 2012 – 2014.

Do komisji mandatowo-wyborczo-skrutacyjno-wnioskowej złożono 4 wnioski, które zostały przekazane do rozpatrzenia i ewentualnej realizacji przez Zarząd Spółdzielni.



Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 26.06.2019 roku

Zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad zostały wysłane członkom w dniu 6.05.2019 roku i zawierały niezbędne informacje o miejscu wyłożenia do wglądu członków sprawozdań i projektów uchwał. Materiały te wyłożone zostały w dniu 4.06.2019 roku w siedzibie Spółdzielni i udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

Członkowie nie zgłosili żadnych wniosków w trybie art. 8³ ust. 10, 11 i 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło 68 członków, na 1 921 uprawnionych, co stanowiło 3,5 %.

Sposób przeprowadzenia obrad odpowiadał przepisom statutu.

Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

1. Nr 1/WZ/2019 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej,
2. Nr 2/WZ//2019 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2018 i założeń programowych,
3. Nr 3/WZ/219 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2018,
4. Nr 4, 5 i 6/WZ/2019 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
5. Nr 7/WZ/2019 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań,
6. Nr 8/WZ/2019 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie, w drodze przetargu, należącego do Spółdzielni lokalu mieszkalnego przy ul. Konfederatów Barskich,
7. Nr 9/WZ/2019 w sprawie zbycia, w drodze przetargu, lokalu mieszkalnego powstałego po przekształceniu lokalu użytkowego przy ul. Honoraty 45,
8. Nr 10/WZ/2019 w sprawie zbycia w drodze przetargu lokalu mieszkalnego powstałego po przekształceniu lokalu użytkowego przy ul. Rolnej 45,
9. Nr 11/WZ/2019 w sprawie przyjęcia informacji o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2015 – 2017.

2 wnioski członka, dotyczące zmian zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu wymagające rozszerzenia porządku obrad nie zostały przyjęte z przyczyn formalnych, jako nie złożone w trybie wymaganym przepisami § 69 ust. 5 statutu, przy czym wniosek o podjęcie przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie wysokości wynagrodzenia członków Zarządu (w ramach uchwały o zmianie statutu) był sprzeczny z prawem.

Członkowie Zarządu, stosownie do postanowień statutu w § 87 ust. 2, są zatrudnieni w Spółdzielni na podstawie przepisów Kodeksu pracy. Na podstawie przepisów Kodeksu pracy, uprawnionym do ustalania warunków pracy i płacy pracownika jest pracodawca, a w przypadku członków Zarządu, zatrudnionych

w Spółdzielni, w oparciu o przywołany przepis statutu, pracodawcą jest Rada Nadzorcza.

Reasumując, badanie całości dokumentacji Walnych Zgromadzeń odbytych w okresie objętym lustracją nie nasunęło uwag, co do prawidłowości ich zwołania i przeprowadzenia, w szczególności:

- Walne Zgromadzenie w latach 2018 i 2019 zwoływane było z zachowaniem obowiązującego terminu i w trybie zgodnym z treścią przepisów ustawowych i statutowych w tym zakresie;
- w trosce o zdrowie członków Spółdzielni, w roku 2020 Zarząd podjął decyzję o niezwoływaniu Walnego Zgromadzenia, przy wykorzystaniu przywołanych wyżej przepisów szczególnych, wprowadzonych w związku ze stanem zagrożenia epidemicznego; sporządzone sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2019 zostało przesłane do Krajowego Rejestru Sądowego za pismem z dnia 28.09.2020 roku;
- Walne Zgromadzenia obradowały i podejmowały uchwały w trybie określonym przepisami statutu, porządek obrad był zrealizowany w całości, nie wystąpiły przypadki rozszerzania porządku obrad w sposób sprzeczny z prawem;
- podjęte uchwały należały do wyłącznej właściwości tego organu,
- Zwołanie i przebieg Walnych Zgromadzeń zostało właściwie udokumentowane, a dokumentacja jest uporządkowana i kompletna.

Rada Nadzorcza

Działalność Rady Nadzorczej regulują przepisy statutu (§§ 74 – 85) i § 70 ust. 27 – 30 oraz „Regulaminu Rady Nadzorczej” zatwierdzonego uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 6/ZP/2007 z dnia 29.06.2007 roku ze zmianą przyjętą uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 13/WZ/2011 z dnia 17.06.2011 roku.

Regulowany w/w unormowaniami tryb wyboru członków Rady Nadzorczej, jej skład i struktura, tryb obradowania i podejmowania uchwał, w stosunku do ustaleń poprzedniej lustracji, zmianom nie uległ.

Zgodnie z nimi Rada Nadzorcza liczy nie więcej niż 10 członków, wybieranych przez Walne Zgromadzenie, przy zachowaniu zasady wyboru po dwóch przedstawicieli z każdego z pięciu osiedli („Ł-1”, „Ł-2”, „K”, „H” i „DMM”. Zasada ta nie obowiązuje, w przypadku braku kandydatów z danego osiedla oraz przy wyborach uzupełniających.

W ramach nowelizacji statutu dokonanej w roku 2018, wprowadzono zmiany w części dotyczącej kompetencji Rady Nadzorczej dostosowujące te przepisy do znowelizowanej w roku 2017 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Statut (§ 88) określa zakres działania Rady Nadzorczej.



Zgodnie z jego treścią, do kompetencji Rady Nadzorczej należą:

1. kompetencje określone przepisami art. 46 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze,
2. uchwalanie regulaminów wewnętrznych w sprawach wyszczególnionych w statucie,
3. wybór i odwoływanie członków Zarządu,
4. uchwalanie zasad wynagradzania oraz określenie wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu,
5. uczestniczenie w lustracji oraz nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
6. podejmowanie uchwał o których mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, w związku z art. 27 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
7. wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
8. wyrażanie zgody na udzielenie przez Zarząd pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni,
9. określanie kryteriów organizacyjnych i finansowych działalności polegającej na budowaniu lub nabywaniu budynków,
10. wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Zarząd kredytu lub pożyczki.

Zbadano całość dokumentacji pracy Rady Nadzorczej, w tym protokoły z obrad, uchwały, korespondencja.

W oparciu o przepis przywołanej wcześniej ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacjami kryzysowymi oraz niektórych innych ustaw (art. 90a), po jej zmianie ustawą z dnia 19.06.2020 roku, kadencja Rady Nadzorczej wybranej przez Walne Zgromadzenie w dniu 21.06.2017 roku została przedłużona, w związku z nieodwołaniem stanu zagrożenia epidemicznego, umożliwiającym bezpieczne zwołanie Walnego Zgromadzenia.

W okresie objętym badaniem nastąpiła zmiana w składzie osobowym Rady Nadzorczej z powodu wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej i przeprowadzenia wyborów uzupełniających na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 20.06.2018 roku.

W latach 2018 – 2020 Rada Nadzorcza odbyła:

- w roku 2018 - 12 posiedzeń i podjęła 18 uchwał,
- w roku 2019 - 12 posiedzeń i podjęła 21 uchwał,
- w roku 2020 - 11 posiedzeń i podjęła 12 uchwał.

Rada Nadzorcza podjęła następujące uchwały:

1. Nr 1/RN/2018 z dnia 26.02.2018 roku w sprawie przyjęcia aneksów do umów o prace zawartych z członkami Zarządu,
2. Nr 2/RN/2018 z dnia 26.03.2018 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z realizacji planu gospodarczo-finansowego za rok 2017,
3. Nr 3/RN/2018 z dnia 26.03.2018 roku w sprawie zatwierdzenia tekstu jednolitego regulaminu postępowania windykacyjnego w PSM „Stella” w miejsce poprzednio obowiązującego regulaminu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/RN/2014 z dnia 27.10.2014 roku,
4. Nr 4/RN/2018 z dnia 26.03.2018 roku w sprawie wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy o pracę z członkiem Zarządu/Główną Księgową za porozumieniem stron,
5. Nr 5/RN/2018 z dnia 23.04.2018 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z realizacji planu gospodarczo finansowego za I kwartał 2018 roku,
6. Nr 6 /RN/2018 z dnia 23.04.2018 roku w sprawie przyjęcia protokołu Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonej analizy i weryfikacji dokumentacji dotyczącej zasadności przebiegowań,
7. Nr 7/RN/2018 z dnia 23.04.2018 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej z kontroli wynagrodzeń wypłaconych organom statutowym w II półroczu 2017 roku,
8. Nr 8/RN/2018 z dnia 23.04.2018 roku w sprawie zbadania sprawozdania finansowego za 2017 rok i wniosku do Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie,
9. Nr 9/RN/2018 z dnia 23.04.2018 roku w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy o pracę z Członkiem Zarządu/Główną Księgową,
- 10.Nr 10/RN/2018 z dnia 28.05.2018 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonej analizy wkładów budowlanych wg stanu na dzień 31.12.2017 roku,
- 11.Nr 11/RN/2018 z dnia 30.07.2018 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania z realizacji planu gospodarczo finansowego za II kwartały 2018 roku,
- 12.Nr 12/RN/2018 z dnia 30.07.2018 roku w sprawie przyznania premii specjalnej dla członków Zarządu,
- 13.Nr 13/RN/2018 z dnia 30.07.2018 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania komisji Rewizyjnej w sprawie kontroli wynagrodzeń wypłaconych organom Spółdzielni w I półroczu 2018 roku,
- 14.Nr 14/RN/2018 z dnia 29.10.2018 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z realizacji planu gospodarczo finansowego za III kwartały 2018 roku,
- 15.Nr 15/RN/2018 z dnia 29.10.2018 roku w sprawie uchwalenia planu gospodarczo finansowego na 2019 rok składającego się z planu kosztów i przychodów eksploatacji wraz ze stawkami oraz planu remontów,



- 16.Nr 16/RN/2018 z dnia 26.11.2018 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z kontroli wynagrodzeń wypłaconych organom statutowym w III kwartale 2018 roku,
- 17.Nr 17/RN/2018 z dnia 17.12.2018 roku w sprawie uchwalenia zmian do regulaminu porządku domowego w PSM „Stella”,
- 18.Nr 18/RN/2018 z dnia 17.12.2018 roku w sprawie przyznania premii specjalnej (świątecznej) członkom Zarządu,
- 19.Nr 1/RN/2019 z dnia 25.02.2019 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania z realizacji planu gospodarczo finansowego za 2018 rok,
- 20.Nr 2/RN/2019 z dnia 25.02.2019 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z kontroli wynagrodzeń wypłaconych organom statutowych w IV kwartale 2018 roku,
- 21.Nr 3/RN/2019 z dnia 25.02.2019 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z działalności w II półroczu 2018 roku,
- 22.Nr 4/RN/2019 z dnia 25.02.2019 roku w sprawie zmian do Regulaminu Rady Osiedla PSM „Stella”,
- 23.Nr 5/RN/2019 z dnia 25.03.2019 roku w sprawie zatwierdzenia regulaminu określającego zasady gospodarki finansowej oraz zasady tworzenia i gospodarowania funduszami,
- 24.Nr 6 /RN/2019 z dnia 25.03.2019 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z analizy zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne,
- 25.Nr 7/RN/2019 z dnia 25.03.2019 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z analizy zużycia ciepłej i zimnej wody w roku 2018,
- 26.Nr 8/RN/2019 z dnia 15.04.2019 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z realizacji planu gospodarki finansowej za I kwartał 2019 roku,
- 27.Nr 9/RN/2019 z dnia 15.05.2019 roku w sprawie zbadania sprawozdania finansowego za 2018 rok,
- 28.Nr 10/RN/2019 z dnia 15.04.2019 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z kontroli wypłaty wynagrodzeń organom statutowym w IV kwartale 2018 roku,
- 29.Nr 11/RN/2019 z dnia 15.04.2019 roku w sprawie przyznania premii specjalnej członkom Zarządu,
- 30.Nr 12 /RN/2019 z dnia 27.05.2019 roku w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego regulaminu Zarządu,
- 31.Nr 13/RN/2019 z dnia 27.05.2019 w sprawie przyjęcia analizy Komisji Rewizyjnej remontów w lokalach użytkowych wykonanych w 2018 roku,
- 32.Nr 14 /RN/2019 z dnia 29.07.2019 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z realizacji planu gospodarczo finansowego za I półrocze 2019 roku,
- 33.Nr 15/RN/2019 z dnia 29.07.2019 roku w sprawie zatwierdzenia regulaminu przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w zasobach PSM,

- 34.Nr 16/RN/2019 z dnia z dnia 29.07.2019 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z kontroli wynagrodzeń wypłaconych organom statutowym w II kwartale 2019 roku,
- 35.Nr 17 /RN/2019 z dnia 30.09.2019 roku w sprawie przyznania premii specjalnej członkom Zarządu,
- 36.Nr 18 /RN/2019 z dnia 28.10.2019 roku w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo finansowego na 2020 rok,
- 37.Nr 19 /RN/2019 z dnia z dnia 28.10.2019 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z kontroli wynagrodzeń wypłaconych organom statutowym w III kwartale 2019 roku,
- 38.Nr 20 /RN/2019 z dnia 25.11.2019 roku w sprawie zatwierdzenia aneksu do regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat w PSM „Stella”,
- 39.Nr 21/RN/2019 z dnia 16.12.2019 roku w sprawie przyznania podwyżki wynagrodzeń członkom Zarządu
- 40.Nr 1 /RN/2020 z dnia 24.02.2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z kontroli wynagrodzeń wypłaconym organom statutowym w IV kwartale 2019 roku,
- 41.Nr 2 /RN/2020 z dnia 27.04.2020 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z realizacji planu gospodarczo finansowego za rok 2019,
- 42.Nr 3/RN/2020 z dnia 27.04.2020 roku w sprawie zbadania sprawozdania finansowego za rok 2019,
- 43.Nr 4/RN/2020 z dnia 27.04.2020 roku w sprawie przyjęcia analizy Komisji Rewizyjnej kosztów centralnego ogrzewania za sezon 2018/2019,
- 44.Nr 5/RN/2020 z dnia 27.04.2020 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z kontroli wynagrodzeń wypłaconych organom statutowym w I kwartale 2020 roku,
- 45.Nr 6/RN/2020 z dnia 27.04.2020 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z działalności za rok 2019,
- 46.Nr 7/RN/2020 z dnia 25.05.2020 w sprawie zatwierdzenia regulaminu przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w zasobach PSM „Stella”,
- 47.Nr 8/RN/2020 z dnia 28.07.2020 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania z realizacji planu gospodarczo finansowego za I półrocze 2020 roku,
- 48.Nr 9/RN/2020 z dnia 28.07.2020 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z kontroli wynagrodzeń wypłaconych organom statutowym w II kwartale 2020 roku,
- 49.Nr 10/RN/2020 z dnia 31.08.2020 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej z kontroli realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia odbytego w 2019 roku,
- 50.Nr 11 /RN/2020 z dnia 28.09.2020 roku w sprawie przyjęcia protokołu Komisji Rewizyjnej w sprawie analizy zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne oraz sposobów windykacji w I półroczu 2020 roku,



51.Nr 12/RN/2020 z dnia 23.10.2020 roku w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo finansowego na rok 2021.

Na posiedzeniach Rada Nadzorcza zajmowała się także:

- rozpatrywaniem informacji Zarządu o stanie zaległości w opłatach za używanie lokali i prowadzonych działaniach windykacyjnych, decyzjach o skierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego, powoływaniu komisji przetargowych i innych sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni,
- rozpatrywaniem spraw wniesionych przez mieszkańców bezpośrednio do Rady Nadzorczej oraz w ramach odwołania od decyzji Zarządu,
- omawianiem informacji z przebiegu dyżurów pełnionych przez członków Rady Nadzorczej w celu przyjmowania skarg i wniosków ustnych,
- analizą sprawozdań z działalności Rad Osiedli,
- omawianiem spraw związanych z organizacją Walnego Zgromadzenia,
- rozpatrywaniem wniosków złożonych na Walnym Zgromadzeniu w sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej,
- przygotowaniem i zatwierdzaniem planów pracy Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej,
- rozpatrywaniem wniosków Zarządu o przedłużenie umów stałych zawartych z wykonawcami usług i robót.

W ramach wykonywania regulaminowych zadań Rady Nadzorczej, jej członkowie pełnili w wyznaczonych dniach dyżury, podczas których przyjmowali i rozpatrywali ustne skargi i wnioski członków oraz brali udział w rozstrzyganiu sporów sąsiedzkich.

W ramach kontroli wstępnej członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w organizowanych przez Spółdzielnię przetargach w charakterze obserwatorów.

Organem pomocniczym Rady Nadzorczej jest Komisja Rewizyjna.

Zakres zadań i tryb działania Komisji Rewizyjnej, bez zmian w stosunku do ustaleń poprzedniej lustracji określa „Regulamin Komisji Rady Nadzorczej PSM „Stella”.

Na powyższej podstawie, do zadań Komisji Rewizyjnej należy przeprowadzanie okresowych kontroli i analiz realizacji planów gospodarczo – finansowych, prawidłowości prowadzenia gospodarki finansowej i rachunkowości, sytuacji finansowej Spółdzielni oraz badanie rocznych sprawozdań finansowych.

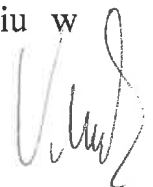
Na podstawie badania dokumentacji pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej ustalono, że pracowała ona w oparciu o zatwierdzane przez Radę Nadzorczą plany pracy i polecenia Rady Nadzorczej.

W latach 2018 – 2020 Komisja Rewizyjna przeprowadziła następujące kontrole i analizy:

- w dniach 14 i 15.05.2018 roku – analizę wkładów budowlanych wg stanu na dzień 31.12.20017 roku,
- w dniu 16.04.2018 roku – kontrolę wynagrodzeń wypłaconych organom statutowym w II półroczu 2017 roku (Rada Nadzorcza i Rady Osiedli)
- w dniu 18.07.2018 roku – kontrolę wynagrodzeń wypłaconych organom statutowym w I półroczu 2018 roku (Rada Nadzorcza i Rady Osiedli)
- w dniu 25.02.2019 roku – analizę zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne wg stanu na dzień 31.12.2018 roku,
- w dniach 11 i 18.02.2019 roku – kontrolę wynagrodzeń wypłaconych organom statutowym w IV kwartale 2018 roku (Rada Nadzorcza i Rady Osiedli)
- w dniach 4 i 8.04.2019 roku – kontrolę wynagrodzeń wypłaconych organom statutowym w I kwartale 2019 roku (Rada Nadzorcza i Rady Osiedli),
- w dniu 8.04.2019 roku – badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018,
- w dniach 14 i 15.05.2019 roku – analizę przeprowadzonych prac remontowych w lokalach użytkowych,
- w dniach 15 i 16.07.2019 roku – kontrolę wynagrodzeń wypłaconych organom statutowym w II kwartale 2019 roku (członkom Rady Nadzorczej i członkom Rad Osiedli),
- w dniach 12 i 14.02.2020 roku – kontrolę wynagrodzeń wypłaconych organom statutowym w IV kwartale 2019 roku (Rada Nadzorcza i Rady Osiedli),
- w dniu 6.04.2020 roku – analizę kosztów centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2018/2019,
- w dniu 8.04.2020 roku – kontrolę wynagrodzeń wypłaconych organom statutowym w I kwartale 2020 roku (Rada Nadzorcza i Rady Osiedli),
- w dniach 6 i 8.04.2020 roku – badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2019,
- w dniu 10.08.2020 roku – kontrolę realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia z 2019 roku,
- w dniach 6 i 7.09.2020 roku – analizę zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne oraz sposobów ich windykacji za I półrocze 2020 roku.

Wnioski i opinie Komisji Rewizyjnej były uwzględniane przez Radę Nadzorczą przy podejmowaniu uchwał.

Zgodnie z treścią § 85 ust. 2 statutu Spółdzielni członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczału, pod warunkiem udziału członka Rady przynajmniej w jednym posiedzeniu w



miesiącu. Wynagrodzenie to wynosi od 20% do 45% minimalnego wynagrodzenia o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, w zależności od funkcji pełnionej w organie.

Roczny koszt poniesiony przez Spółdzielnię na wynagrodzenia Rady Nadzorczej wyniósł:

- | | | |
|---------------|---|--------------|
| – za rok 2018 | - | 70.802,31 zł |
| – za rok 2019 | - | 77.319,72 zł |
| – a rok 2020 | - | 71.838,57 zł |

Badanie list wypłat wynagrodzeń w konfrontacji z listami obecności na posiedzeniach za rok 2019, potwierdziło ustalenia Komisji Rewizyjnej w tym zakresie, tj. prawidłowość i zgodność z przepisami statutu dokonanych wypłat.

Reasumując, badanie dokumentacji związanej z działalnością Rady Nadzorczej nie wykazało nieprawidłowości w funkcjonowaniu tego organu, który należycie spełniał swą nadzorczą, kontrolną i normotwórczą funkcję i obradował w trybie i z częstotliwością określoną przepisami regulaminu.

Nie wystąpiły także przypadki wkraczania przez Radę Nadzorczą w statutowe kompetencje innych organów Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni

Działalność Zarządu uregulowana została przepisami:

- statutu w §§ 86 – 91,
- Regulaminu Zarządu zmienionego w badanym okresie uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/RN/2019 z dnia 27.05.2019 roku,
- regulaminu organizacyjnego.

Statut Spółdzielni określa skład i zakres kompetencji Zarządu, a *Regulamin Zarządu* podział zadań pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu.

Zgodnie z tymi przepisami:

- Zarząd składa się z 3 osób (Prezes, Wiceprezes, Członek Zarządu),
- do kompetencji Zarządu, jako organu wykonawczego należy prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów gospodarczych i podejmowanie wszelkich, związanych z tym decyzji, nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni,
- do kompetencji Zarządu w sprawach członkowsko - mieszkaniowych należy podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków, zawierania umów o budowę lokali, zawierania umów o ustanowienie praw do lokali,

podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali i decyzji z tym związanych.

Przepisy regulaminu Zarządu wymagają decyzji kolegialnych w sprawach zawierania umów, których wartość przekracza 40.000,00 zł, nabycia i zbycia środków trwałych, których zbycie lub nabycie nie jest zastrzeżone dla innych organów Spółdzielni, spisania w koszty nieściągalnych należności oraz w innych sprawach uznanych przez Zarząd za wymagające decyzji kolegialnych, podjętych w formie uchwał.

Ustaień w zakresie działalności Zarządu i przestrzegania przez ten organ wyżej przywołanych przepisów dokonano na podstawie badania całości dokumentacji pracy Zarządu.

W okresie objętym lustracją Zarząd odbył łącznie 115 posiedzeń, na których podjął łącznie 149 uchwał, w tym w roku 2018 – 34 posiedzenia i 40 uchwał, w roku 2019 – 37 posiedzeń i 64 uchwały, w roku 2020 - 44 posiedzenia i 45 uchwał.

Dane te wskazują, że Zarząd przestrzegał regulaminowego wymogu odbywania posiedzeń w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na dwa tygodnie.

Na posiedzeniach Zarząd zajmował się sprawami członkowskimi, pracowniczymi, sprawami związanymi z opracowywaniem i realizacją planów gospodarczo – finansowych, ustalaniem potrzeb remontowych w zasobach Spółdzielni, bieżącą analizą kosztów, przychodów i wyników finansowych, rozpatrywaniem wniosków pracowników dotyczących bieżącej realizacji zadań oraz rozpatrywaniem wniosków, skarg i próśb członków, użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni, rozpatrywaniem wniosków i uwag zapisanych w protokołach z posiedzeń Rad Osiedli i kierowaniem ich do realizacji.

Wnioski wnoszone przez pracowników dotyczyły np.:

- zakupów materiałów na potrzeby działu technicznego i gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- zlecenia wykonania określonych prac,
- przyznania pracownikom premii,
- wykonania prac konserwatorskich po zgłoszeniu usterek,
- zawarcia umowy ubezpieczenia,
- wypłaty środków z ZFŚS,
- delegowania pracowników na szkolenie,
- kierowania spraw na drogę postępowania sądowego,
- ujęcia w planie remontów określonych prac,
- powołania komisji przetargowych,
- wyrażenie zgody na pokrycie szkody z polisy Spółdzielni.

Wnioski wnoszone członków dotyczyły między innymi:



- wstrzymania egzekucji komorniczej,
- zwrotu udziału członkowskiego,
- wyrażenia zgody na spłatę zadłużenia w ratach,
- wyrażenia zgody na montaż domofonów z funduszu remontowego,
- wyrażenia zgody na odpłatne korzystanie z dodatkowego boksu piwnicznego,
- wyrażenia zgody na wycinkę drzew.

W protokołach z posiedzeń Zarządu zapisano rozstrzygnięcia dotyczące wniesionych jednostkowych spraw w liczbie 646 w roku 2018, 581 w roku 2019 i 569 w roku 2020.

Decyzje w formie uchwał Zarząd podejmował między innymi w sprawach:

- przyjęcia w poczet członków,
- ustanawiania praw do lokali,
- zawierania umów najmu lokali użytkowych,
- zawierania umów o usługi i roboty,
- zbycia pomieszczenia gospodarczego,
- powołania komisji inwentaryzacyjnej,
- powołania komisji przetargowej,
- zatwierdzania zmiany stawek opłat za lokale mieszkalne po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo – finansowych,
- przyjęcia sprawozdań z realizacji planów do przedstawienia Radzie Nadzorczej,
- spisania należności nieściągalnych w pozostałe koszty operacyjne,
- zwołania Walnego Zgromadzenia.

Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej i obradach Walnego Zgromadzenia składając sprawozdania, informacje i wyjaśnienia. Na zaproszenie Rad Osiedli członkowie Zarządu uczestniczyli także w niektórych posiedzeniach tych organów.

W całym badanym okresie Zarząd pracował w składzie trzyosobowym zgodnym ze statutem, w tym:

- Prezes Zarządu
- Wiceprezes Zarządu
- Członek Zarządu – Główna Księgowa.

Podział zadań między członkami Zarządu odpowiadał przepisom regulaminu Zarządu oraz regulaminu organizacyjnego i był następujący:

1. Prezes Zarządu wykonywał zadania polegające na konsultowaniu z pozostałymi członkami Zarządu sposobu wykonania bieżących zadań, koordynowaniu przygotowania projektów planów gospodarczo – finansowych, nadzorze nad kadrami i sprawami płacowymi, kontroli i nadzorze nad realizacją zadań przez poszczególne komórki

organizacyjne i wykonywaniem uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzeganiem obowiązujących przepisów, przyjmowaniu skarg na działalność poszczególnych komórek organizacyjnych Spółdzielni oraz nadzorze nad wykonywaniem zadań przez bezpośrednio podlegające mu komórki organizacyjne realizujące zadania z zakresu obsługi prawnej, spraw organizacyjnych, obsługi organów Spółdzielni, bezpieczeństwa i higieny pracy, administracyjno – gospodarczych i członkowsko – mieszkaniowych

2. Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych nadzorował sprawy techniczne związane eksploatacją i remontami oraz sprawy ekonomiczne.
3. Członek Zarządu – Główny Księgowy nadzorował prowadzenie rachunkowości, spraw finansowych i rozliczeń oraz opracowywanie planów rzeczowo – finansowych i sprawozdawczości.

Poczynione ustalenia wykazały, że Zarząd zajmował się całokształtem spraw związanych z działalnością Spółdzielni i w tym zakresie podejmował uchwały i decyzje nie zastrzeżone przepisami do kompetencji innych organów.

Stosownie do regulaminowego obowiązku, posiedzenia Zarządu zostały udokumentowane protokołami podpisanymi przez członków Zarządu.

Dokumentacja pracy Zarządu jest kompletna i prawidłowo przechowywana.

Na podstawie przeprowadzonych badań, lustracja uwag i zastrzeżeń do pracy Zarządu nie wnosi.

Zebrania grup członków

Zebrania grup członków są organem statutowym Spółdzielni powołanym w celu wyboru Rad Osiedli na czteroletnią kadencję.

Zgodnie z przepisami statutu, Zarząd ma obowiązek zwołać Zebrania grup członków najpóźniej na miesiąc przed upływem kadencji Rady Osiedla.

W Zebraniach grup członków uczestniczą członkowie zamieszkali w zasobach Spółdzielni w osiedlach:

1. Osiedle „Ł-1” (ul. Kopernika 34 – 38, 44 – 46, 48 – 54, 56 – 60);
2. Osiedle „Ł-2” (ul. Rolna 5-13, 15 – 19, 21 – 27, 33 – 39, 41 – 43, 45 – 49, 51 – 53, 28, 30 – 34, 36 – 42, 44 – 50, 52 – 56, 58 – 60);
3. Osiedle „K” (ul. Konecznego 16 – 18, Konfederatów Barskich 1 – 3, 5 – 15, 17 – 19, 2 – 8, 10 – 24);
4. Osiedle „H” (ul. Honoraty 41 – 45, 47 – 53, 55 – 57, 59 – 65, Kopernika 14 – 18, 20 – 26, Żwakowska 7 – 11);
5. Osiedle „DMM” (ul. Hierowskiego 23 – 25, 27, 29, 31, 33 – 35);

W okresie objętym lustracją Zebrania grup członków nie były zwoływane , ponieważ czteroletnia kadencja Rad Osiedli wybranych w roku 2017 upłynęła w listopadzie 2021 roku.



Rady Osiedli

Statut (§§ 97 – 100) przyznaje Radom Osiedli następujące uprawnienia:

- 1) kierowanie do Rady Nadzorczej i Zarządu wniosków do rocznych planów gospodarczo finansowych,
- 2) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społeczno – kulturalnej w Osiedlach,
- 3) organizowanie akcji społecznych w celu podniesienia estetyki Osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 4) występowanie z wnioskami dotyczącymi utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
- 5) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego oraz organizowanie rozjemstwa,
- 6) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków oraz skarg na funkcjonowanie Osiedla,
- 7) udział w przetargach na roboty remontowe,
- 8) udział w przeglądach technicznych i utrzymania czystości oraz w odbiorach robót remontowych,
- 9) opiniowanie wniosków dotyczących zmiany funkcji lokali użytkowych,
- 10) zgłaszanie wniosków w sprawie funkcjonowania osiedla.

Regulamin Rady Osiedla zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2019 z dnia 25.02.2019 roku określa organizację pracy tego organu oraz zakres działania, uszczegółowiony o procedury wykonywania tzw. odbiorów społecznych robót remontowych przez Rady Osiedla oraz zasady uczestnictwa członków Rad Osiedli w przetargach, podczas gdy statut upoważnia tylko do określenia w regulaminie sposobu obradowania i podejmowania decyzji przez ten organ.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym funkcjonowały wybrane w roku 2017 Rady Osiedli „Ł-1”, „Ł-2”, „K”, „H” i „DMM”.

Ustaień, co do funkcjonowania Rad Osiedli i realizowania przez te organy ich statutowych zadań, dokonano na przykładzie dokumentacji pracy Rady Osiedla „Ł – 2” za rok 2019 i 2020 oraz Rady Osiedla „K” za rok 2020.

Dokumentacja ta obejmowała protokoły z posiedzeń, korespondencję z Zarządem Spółdzielni (wnioski do Zarządu, odpowiedzi na wnioski), zawiadomienia o terminach przeglądów, kontroli, odbiorów i przetargów, notatki służbowe z przeprowadzanych kontroli, inne).

Rada Osiedla „Ł-2” odbyła :

- w roku 2019 - 12 protokołowanych posiedzeń,
- w roku 2020 – 10 protokołowanych posiedzeń

Rada Osiedla „K” w roku 2020 odbyła 11 protokołowanych posiedzeń.

Na posiedzeniach Rady Osiedla zajmowały się sprawami związanymi z eksploatacją i technicznym utrzymaniem zasobów w Osiedlu, kierując do Zarządu wnioski i uwagi dotyczące między innymi: jakości utrzymania czystości klatek schodowych i otoczenia budynków, realizacji usługi wywozu odpadów, urządzenia parkingów, sposobu i terminu koszenia trawy, wykonania określonych remontów, treści informacji wywieszanych na klatkach schodowych budynków, sposobu finansowania kosztów utrzymania w podziale na osiedla, inne.

O sposobie realizacji wniosków Zarząd zawiadamiał Rady pisemnie.

Przedstawiciele Rad Osiedla uczestniczyli w kontrolach i przeglądach osiedli, przetargach w sprawie wyboru wykonawców robót remontowych, odbiorach tzw. społecznych wykonanych remontów.

Jak wynika z treści badanych dokumentów, Rady Osiedla realizowały tylko część zadań nałożonych na ten organ przepisami statutu, z tendencją do wkraczania w kompetencje wykonawcze Zarządu i kontrolne Rady Nadzorczej, nie zajmując się sprawami z punktów 2, 3, 4 i 5 swych statutowych zadań.

Na podstawie przepisów statutu (§ 100 ust. 3) członkowie Rady Osiedla otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości od 9% do 12% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Koszty funkcjonowania Rad Osiedla w badanym okresie wyniosły:

– w roku 2018	-	40.940,00 zł
– w roku 2019	-	42.502,50 zł
– w roku 2020	-	31.148,00 zł

2.3 Organizacja służb etatowych, struktura organizacyjna Spółdzielni, zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzeń, funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia, rozpatrywanie skarg i wniosków, działalność społeczna oświatowa i kulturalna.

2.3.1. Organizacja służb etatowych, struktura organizacyjna Spółdzielni, zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzeń

Organizacja służb etatowych i struktura organizacyjna Spółdzielni, w stosunku do ustaleń poprzedniej lustracji zmianom nie uległy

Nadal obowiązująca struktura organizacyjna przewiduje zatrudnienie na poziomie 12 etatów na stanowiskach nierobotniczych, zorganizowanych w podziale na 3 pionory organizacyjne podległe poszczególnym członkom Zarządu:

Prezesowi Zarządu – Kierownikowi Spółdzielni - 1 etat, któremu podlegają:

- Stanowisko ds. obsługi biurowej i archiwizacji - 1 etat
- Stanowisko ds. członkowskich i zasobów - 1 etat



Wiceprezesowi Zarządu – Z-ca Kierownika Spółdzielni
ds. Technicznych - 1 etat, któremu podlegają:

- Stanowisko ds. techniczno – eksploatacyjnych i rozliczeń mediów - 1 etat
- Stanowisko ds. Technicznych - 1 etat

Inspektor nadzoru budowlanego - 1 etat

Członkowi Zarządu – Głównemu Księgowemu - 1 etat, któremu podlegają:

- Stanowisko ds. księgowych - 2 etaty
- Stanowisko ds. czynszów - 1 etat
- Stanowisko ds. windykacji i obsługi kasy - 1 etat.

Regulamin organizacyjny określa zakresy zadań poszczególnych pionów i komórek organizacyjnych.

Zatrudnienie zrealizowane w badanym okresie, zrealizowane wynagrodzenia i przeciętne miesięczne wynagrodzenie pracowników Spółdzielni prezentuje tabela nr 4 stanowiąca **załącznik nr 3 do protokołu lustracji**.

Zatrudnienie w całym badanym okresie wynosiło niezmiennie 12 osób zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych i było zgodne ze strukturą organizacyjną.

Dane dotyczące planowanego i zrealizowanego osobowego i bezosobowego funduszu płac przedstawia poniższe zestawienie

Rok	Osobowy fundusz płac planowany w zł	Osobowy fundusz płac zrealizowany w zł	%	Bezosobowy fundusz płac planowany w zł	Bezosobowy fundusz płac zrealizowany w zł	%
2018	845.000,00	844.226,07	99,9	179.000,00	163.001,27	91,1
2019	912.000,00	860.423,03	94,3	187.000,00	177.571,11	94,9
2020	960.000,00	897.706,50	93,5	190.000,00	145.702,54	76,7

Zatem Spółdzielnia realizowała zaplanowany fundusz wynagrodzeń z zachowaniem dyscypliny finansowej.

Prawidłowość prowadzenia dokumentacji pracowniczej sprawdzono na podstawie badania akt osobowych pracowników zatrudnionych na następujących stanowiskach:

- 1) Prezes Zarządu
- 2) Referent ds. czynszów
- 3) Specjalista ds. Księgowości
- 4) Referent ds. Technicznych

W okresie objętym lustracją, weszła w życie, z dniem 1.01.2019 roku, zmiana przepisów dotyczących sposobu prowadzenia dokumentacji pracowniczej na podstawie rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10.12.2018 roku.

Spółdzielnia pozostała przy papierowej formie prowadzenia akt osobowych, które uzupełniła o część D, przeznaczoną na dokumenty związane z odpowiedzialnością porządkową pracownika i nałożonymi na niego karami.

W części „A” znajdują się dokumenty związane z ubieganiem pracownika o pracę w postaci kopii zaświadczeń potwierdzonych za zgodność z oryginałem. W części „B” gromadzone są dokumenty związane ze stosunkiem pracy, część „C” przeznaczona jest na dokumenty związane z rozwiązaniem stosunku pracy. Dokumenty w aktach osobowych są ułożone chronologicznie i ponumerowane. W części „B” znajdują się wszystkie wymagane wyżej przywołanymi przepisami dokumenty, w tym umowy o pracę, zakresy czynności, dokumenty związane ze zmianami warunków pracy lub płacy, oświadczenia o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych, potwierdzenia zapoznania się pracownika z treścią regulaminu pracy, regulaminu wynagradzania, przepisami z zakresu bhp potwierdzenia poinformowania pracownika o warunkach zatrudnienia, ryzyku zawodowym wiążącym się z wykonywaną pracą i zasadach ochrony przed zagrożeniami, obowiązującym w Spółdzielni czasie pracy, skierowania na badania lekarskie i orzeczenia lekarskie z wstępnych i okresowych badań oraz inne dokumenty związane ze stosunkiem pracy, jak zaświadczenia o ukończonych szkoleniach podnoszących kwalifikacje zawodowe, korespondencja.

W formie elektronicznej, w programie Symfonia -. Kadry, Płace ZUS prowadzona jest ewidencja czasu pracy oraz ewidencja płac.

W obrębie stosunków pracy, w Spółdzielni obowiązują:

- Regulamin pracy Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „STELLA” uchwalony przez Zarząd w dniu 10.05.2013 roku uchwałą nr 19/2013,
- Regulamin wynagradzania pracowników Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „STELLA” zatwierdzony przez Zarząd uchwałą nr 10/2018 z dnia 12.03.2018 roku,
- Regulamin gospodarowania środkami funduszu świadczeń socjalnych uchwalony przez Zarząd uchwałą nr 4/2000 z dnia 7.02.2000 roku ze zmianami wprowadzonymi w dniu 27.03.2013 roku.

Badanie dokumentów związanych z zatrudnieniem nie wykazało przypadków nieprzestrzegania przez Spółdzielnię, jako pracodawcę regulaminowych zasad w zakresie terminów i wysokości wypłacanych wynagrodzeń, przyznawania świadczeń socjalnych.

Przypadki wytoczenia przeciwko Spółdzielni spraw do sądu pracy nie wystąpiły. Do prowadzenia spraw pracowniczych lustracja uwag i zastrzeżeń nie wnosi.

2.3.2

Funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mieniaZabezpieczenie mienia Spółdzielni

Na przestrzeni badanego okresu nie wprowadzono zmian do sposobu fizycznego zabezpieczania mienia Spółdzielni przed niepowołanym dostępem, polegającego na stosowaniu profesjonalnych zamknięć, zabezpieczeniu pomieszczeń w siedzibie Spółdzielni systemem alarmowym. W budynku wysokim najbardziej narażonym na akty dewastacji zainstalowany jest monitoring wizyjny.

Mienie Spółdzielni było ubezpieczone w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń SA z siedzibą w Łodzi Oddział w Katowicach.

Okazano polisy FILAR Bezpieczny dom – Pakiet dla spółdzielni mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami wielomieszkaniowymi:

- nr 640011107619 ważna od 1.01. do 31.12.2018 roku,
- nr 640011109461 ważna od 1.01. do 31.12.2019 roku,
- nr 64001111712 ważna od 1.01 do 31.12.2020 roku.

Polisy obejmowały:

- 1) ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, (budynki wielomieszkaniowe bez dźwigów, budynki z dźwigami, budynki gospodarcze, przewody i rurociągi, obiekty małej architektury, nakłady inwestycyjne z dodatkowymi klauzulami – wandalizm, powódź, graffiti, wynagrodzenie rzeczoznawców, usunięcie pozostałości po szkodzie)
- 2) ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami,
- 3) ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku,
- 4) ubezpieczenie sprzętu elektronicznego,
- 5) ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych.

Kontrola wewnętrzna

W badanej Spółdzielni kontrola wewnętrzna jest realizowana wyłącznie jako kontrola funkcjonalna sprawowana przez poszczególnych członków Zarządu w ramach obowiązków i odpowiedzialności za wykonywanie zadań przez podległych im pracowników.

Spółdzielnia nie zatrudnia pracownika na stanowisku rewidenta zakładowego, W ramach badania dokumentów dotyczących poszczególnych zakresów działalności Spółdzielni, nie stwierdzono przypadków nieprzestrzegania przez pracowników obowiązujących przepisów wewnętrznych i zewnętrznych,

nieterminowego wykonania zadań lub innych naruszeń zasad przyjętych w obowiązujących w Spółdzielni regulaminach wewnętrznych, co świadczy o właściwie sprawowanej kontroli funkcjonalnej.

W zakresie kontroli dokumentów finansowych dokumentowanej podpisami uprawnionych osób także nieprawidłowości nie stwierdzono.

Nie wniesiono także uwag do kontroli działalności Spółdzielni wykonywanej przez Radę Nadzorczą.

2.3.3

Ochrona danych osobowych

Spółdzielnia, jest administratorem danych osobowych, przetwarzając dane osobowe swoich członków, użytkowników lokali niebędących członkami, pracowników, z monitoringu, kontrahentów.

W okresie objętym lustracją obowiązywały przyjęte przez Zarząd uchwałą nr 3/2016 z dnia 8.02.2016 roku:

1. Polityka bezpieczeństwa danych osobowych w PSM „Stella” w Tychach
2. Instrukcja zarządzania systemem informatycznym w PSM .

Przyjęte w w/w dokumentach zasady ochrony danych osobowych analizowała poprzednia lustracja, nie wnosząc zastrzeżeń zarówno do wdrożonej dokumentacji, jak i do realizacji obowiązków nią określonych.

Aktualnie obowiązuje „*Polityka ochrony danych osobowych PSM Stella*” zatwierdzona przez Zarząd, która weszła w życie z dniem 27.09.2021 roku.

Została ona opracowana stosownie do wymogów określonych w art. 24 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 roku w sprawie ochrony danych osobowych osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE i jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 10.05.2018 roku o ochronie danych osobowych.

W tej samej dacie wdrożono także do stosowania procedurę realizacji obowiązku informacyjnego. Przyjęto wzory klauzuli informacyjnej do stosowania przy rekrutacji i zatrudnianiu pracowników, zawieraniu umów, przyjmowaniu deklaracji członkowskich, przedstawianiu wydruków czynszowych, korespondencji, monitoringu.

Polityka ochrony danych osobowych określa:

- zasady organizacji przetwarzania danych osobowych,
- zasady przetwarzania i zabezpieczania danych osobowych zapewniającego poufność danych, ich integralność i rozliczalność,



- zasady zgodności działania z RODO – legalność (przetwarzanie na podstawie prawnej, w przypadku jej braku za zgodą osób, których dane dotyczą), minimalizacja (zbieranie tylko takich danych jakie są potrzebne do osiągnięcia określonego celu), rzetelność (respektowanie praw i interesów osób, których dane są przetwarzane, przejrzystość (informowanie osób, których dane są przetwarzane o zakresie przetwarzania oraz ich prawach), ograniczonego przechowywania,
- wymagane elementy klauzuli informacyjnej dla osób, których dane są przetwarzane,
- zasady udostępniania danych osobom, których dane są przetwarzane,
- zbiory danych osobowych i rejestr czynności przetwarzania danych,
- obowiązek ewidencji osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych,
- obowiązki osób upoważnionych i ich odpowiedzialność
- obowiązek szkoleń osób upoważnionych,
- zasady udostępniania i powierzania danych osobowych,
- zasady zabezpieczania danych osobowych (organizacyjne, techniczne – środki ochrony w oprogramowaniu, sprzęcie komputerowym i urządzeniach telekomunikacyjnych), fizyczne (ochrona pomieszczeń w których przetwarzane są dane osobowe, strefy bezpieczeństwa), sprzętowe.

Nadzór nad przestrzeganiem zasad ochrony danych osobowych pełni wyznaczony przez Zarząd Inspektor Ochrony Danych Osobowych, na podstawie umowy z dnia 30.07.2021 roku o pełnienie funkcji Inspektora ochrony danych osobowych, do którego zadań należy weryfikacja zasobów danych osobowych, ocena ryzyka naruszenia ochrony danych osobowych, weryfikacja rejestru czynności przetwarzania, aktualizowanie wewnętrznych przepisów o ochronie danych osobowych , nadzór nad realizacją obowiązku zapoznawania się osób z aktualnymi przepisami o ochronie danych, organizacja szkoleń.

Dokument wprowadza wzory:

- upoważnienia dla IOD,
- powołania Administratora systemów informatycznych,
- upoważnienia do przetwarzania danych,
- wniosku o udostępnienie danych,
- umowy powierzenia danych osobowych,
- wniosku do podmiotu przetwarzającego.

Spółdzielnia prowadzi:

- wykaz budynków i pomieszczeń w których przetwarzane są dane osobowe,
- wykaz zbiorów danych osobowych,

- ewidencję osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych,
- wykaz podmiotów którym powierzono przetwarzania danych osobowych
- wykaz wprowadzonych zabezpieczeń.

Umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych określają zakres powierzonych danych, cel powierzenia danych (wykonanie usług lub robót) i zawierają oświadczenie przetwarzającego o wdrożeniu środków bezpieczeństwa o jakich mowa w art. 36 – 39 a ustawy o ochronie danych osobowych i zobowiązaniu się do zachowania w poufności przetwarzanych danych osobowych.

Okazano zaświadczenia o ukończeniu kursu przez pracowników upoważnionych do przetwarzania danych osobowych z zakresu ochrony danych osobowych organizowanego przez Centrum Kształcenia MBM Tychy.

Jak wynika z wykazu udostępnień danych osobom trzecim w dniu 26.03.2018 roku udostępniono dane osobowe firmie ubezpieczeniowej w celu ustalenia sprawcy szkody.

2.3.4

Rozpatrywanie skarg i wniosków

Spółdzielnia umożliwia członkom i innym użytkownikom lokali bezpośrednio kontakty z członkami Zarządu w celu złożenia wniosku, skargi, uzyskania informacji i wyjaśnień, w godzinach pracy Spółdzielni.

Zastępca Prezesa przyjmuje interesantów w sprawach technicznych, Prezes Zarządu w pozostałych sprawach związanych z zamieszkiwaniem w zasobach Spółdzielni.

Statystyka tych przyjęć przedstawiała się jak niżej.

Spotkania z Prezesem Zarządu

- w roku 2018 roku – 57 osób, z tego: 17 spraw dotyczyło skarg na sąsiadów, 10 spraw zadłużeń w opłatach za używanie lokali, 22 sprawy uzyskania informacji i wyjaśnień oraz zgłoszeń w sprawach bieżących i innych, 3 sprawy rozliczeń za centralne ogrzewania, 5 spraw związanych z najmem lokali użytkowych;
- w roku 2019 – 16 osób, z tego 8 spraw dotyczyło skarg na sąsiadów, 2 sprawy opłat i rozliczeń, 1 sprawa zadłużenia w opłatach za używanie lokali, 4 sprawy uzyskania informacji i wyjaśnień i innych;
- w roku 2020 – 2 osoby, w tym 1 skarga na sąsiadów i 1 osoba w sprawie uzyskania informacji i wyjaśnień.

Spotkania z Zastępcą Prezesa Zarządu

- w roku 2018 – 28 osób w sprawach dotyczących utrzymania czystości, remontu balkonów, utrzymania terenów zielonych, w tym możliwości

- wycinki drzew i nasadzeń, wód gruntowych, energii elektrycznej, c.o. i c.c.w., montażu poręczy, instalacji kanalizacyjnej;
- w roku 2019 – 36 osób w sprawach dotyczących remontów klatek schodowych, utrzymania czystości, zalania mieszkań, remontu balkonów, malowania piwnic, remontu instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, miejsc postojowych i parkingu;
- w roku 2020 – 27 osób w sprawach dotyczących ciśnienia wody, oświetlenia w boksach piwnicznych, zachowania się sąsiadów, dezynsekcji, wiaty i altany śmietnikowej, zalania piwnicy, inwazji mszyc na roślinach na terenach zielonych.

Skargi i wnioski pisemne składane do Zarządu i Rady Nadzorczej były rozpatrywane na posiedzeniach tych organów, O sposobie załatwienia wniesionych spraw zainteresowani byli informowani pisemnie.

Sposób i terminowość załatwiania wniesionych przez członków skarg i wniosków zbadano na przykładzie następujących spraw:

1. Skarga mieszkańców budynku przy ul. Konfederatów Barskich 3 na zachowanie sąsiada – najemcy lokalu, zakłócające spokój głośną muzyką i głośnymi awanturami z dnia 9.05.2019 roku.
 - pismo Spółdzielni z dnia 21.05.2019 roku z zaproszeniem właściciela lokalu na rozmowę,
 - pismo Spółdzielni z dnia 5.06.2019 roku do mieszkańców budynku, którzy złożyli skargę informującą o przeprowadzeniu w dniu 28.05.2019 roku rozmowy dyscyplinującej z właścicielem lokalu i najemcą okazjonalnym tego lokalu,
 - pismo mieszkańców budynku jw. z dnia 10.01.2020 roku z prośbą o usunięcie najemcy mieszkania,
 - pismo mieszkańców jw. z dnia 15.01.2020 roku – skarga na akty wandalizmu dokonywane przez najemcę lokalu (zanieczyszczanie korytarza i drzwi lokatorów składających skargi,
 - pismo Spółdzielni z dnia 14.01.2020 roku - wezwanie właściciela lokalu na rozmowę
 - informacja z dnia 19.01.2020 roku o rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego przez właściciela lokalu z uciążliwym najemcą.
2. Prośba mieszkańców budynku przy ul. Honoraty 59-65 z dnia 28.02.2018 roku o wycięcie drzewa rosnącego przed oknami, którą uzasadniono względami bezpieczeństwa i brakiem dostępu światła do mieszkań.
 - Informacja pisemna Spółdzielni z dnia 24.10.2018 roku o braku zgody Urzędu Miejskiego (Wydział Ochrony Środowiska) na wycięcie klonu jesieniolistnego z jednoczesnym zobowiązaniem się

do przycięcia korony drzew w celu zwiększenia dostępu światła do mieszkań.

3. Skarga mieszkańców budynku przy ul. Honoraty 43/21 z dnia 22.08.2019 roku na zanieczyszczanie terenu przez sąsiada mieszkającego powyżej poprzez wyrzucanie śmieci z balkonu.
 - Odpowiedź Spółdzielni z dnia 24.01.2020 roku informująca o podjętych przez Spółdzielnię interwencjach w Policji, Miejskim ośrodku pomocy Społecznej i możliwych rozwiązaniach problemu, z prośbą o kontakt ze Spółdzielnią.
4. Skarga na zakłócanie ciszy nocnej przez hałaśliwe zachowanie się psów.
 - Pisma dyscyplinujące Spółdzielnię z dnia 25.07.2019 i 25.08.2020 roku,
 - Pismo właścicieli psów z dnia 14.12.2020 roku z załączonymi 7 oświadczeniami lokatorów świadczących o bezzasadności zarzutów.
5. Skarga z dnia 23.05.2019 roku właścicielki lokalu w budynku przy ul. Honoraty 47 w sprawie zalewania jej łazienki przez najemców mieszkania powyżej i niesprawnej kanalizacji.
 - Pismo Spółdzielni z dnia 10.06.2019 roku z informacją o usunięciu awarii.

Na przykładzie w/w spraw stwierdzono, że wnoszone do Spółdzielni sprawy były załatwiane bez zbędnej zwłoki w drodze podjęcia stosownych działań, a o sposobie załatwienia zainteresowani byli informowani pisemnie.

2.3.5

Działalność społeczno – kulturalna

Spółdzielnia nie prowadzi działalności społeczno – kulturalnej.

3. Stan prawny gruntów i racjonalność ich wykorzystania

3.1

W tabeli nr 2 stanowiącej **załącznik nr 4 do protokołu lustracji** zawarto dane dotyczące gruntów będących we władaniu Spółdzielni w okresie objętym lustracją.

Z danych tych oraz z przedłożonej dokumentacji terenowo – prawnej wynika, że na dzień 31.12 każdego roku objętego badaniem lustracyjnym, powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła:

- w 2018 roku – 13.6518 ha, w tym zabudowana budynkami Spółdzielni 9.0629 ha;

- w 2019 roku – 13,6518 ha, w tym zabudowana budynkami Spółdzielni 9,0629 ha;
- w 2020 roku – 13,6334 ha, w tym zabudowana budynkami Spółdzielni 9.0629 ha.

Nieruchomości te zlokalizowane są w na terenie miasta Tychy.

Spółdzielnia nie posiada gruntów planowanych do zabudowy.

W ramach posiadanych gruntów 4,5889 ha w latach 2018 i 2019 i 4,5705 ha w roku 2020 to grunty nie nadające się do zabudowy.

3.2

W całym badanym okresie stan prawny posiadanych gruntów był uregulowany, przy czym:

- w roku 2018 do całości posiadanych gruntów Spółdzielnia legitymowała się prawem wieczystego użytkowania
- w roku 2019 do gruntów o powierzchni 4,5889 ha Spółdzielnia legitymowała się prawem wieczystego użytkowania, a powierzchnia 9,0629 ha zabudowana budynkami mieszkalnymi stanowiła własność Spółdzielni,
- w roku 2020 powierzchnia gruntów z prawem wieczystego użytkowania zmniejszyła się do 4,5705 ha.

Własność gruntów Spółdzielnia uzyskała na podstawie przepisów art. 4 ust. 1, w związku z art. 1 ustawy z dnia 20.07.2018 roku o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności.

Na podstawie decyzji Zarządu, zaakceptowanej przez Radę Nadzorczą opłatę przekształceniową postanowiono wnieść jednorazowo, korzystając z maksymalnej zniżki w wysokości 75%.

Przedstawiono zaświadczenia Prezydenta Miasta Tychy (29 szt.) potwierdzające przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności oraz o wniesieniu opłaty jednorazowej z dnia 1.02.2021 roku.

W wieczystym użytkowaniu pozostają działki gruntu nie przeznaczonego na cele mieszkaniowe, których wykaz wg stanu na dzień 31.12.2020 roku stanowi **załącznik nr 5 do protokołu lustracji**.

Spółdzielnia zinwentaryzowała grunty o uregulowanym stanie prawnym i prowadzi ich ewidencję zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Wykazy nieruchomości Spółdzielni sporządzone wg stanu ewidencyjnego na dzień 31.12.2019 i 2020 roku w podziale na osiedla Ł-1, DMM, Ł-2, K i H stanowią **załącznik nr 6 do protokołu lustracji**.

Wykazy nieruchomości informują o lokalizacji poszczególnych nieruchomości, numerach i powierzchni działek, numerach ksiąg wieczystych i rodzaju zabudowy.

Z wykazów nieruchomości wynika, iż na dzień 31.12.2020 roku mienie Spółdzielni stanowiły:

- nieruchomości mieszkalne podzielone na 29 nieruchomości wyodrębnionych, w tym 23 nieruchomości jednobudynkowe i 6 nieruchomości wielobudynkowych,
- 21 nieruchomości zabudowanych stanowiących drogi, chodniki, parkingi, place zabaw,
- 2 nieruchomości zabudowane budynkami technicznymi (byłe węzły cieplne),
- 19 nieruchomości niezabudowanych.

Dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni urządzone zostały księgi wieczyste i stanowią one pełne odzwierciedlenie stanu prawnego jej gruntów.

3.5

Zmiana w powierzchni gruntów pozostających w wieczystym użytkowaniu, jaka wystąpiła w roku 2020 była następstwem zbycia na rzecz Gminy Tychy wieczystego użytkowania działki nr 5230/26 o powierzchni 0,0184 ha. Grunt został zbyty na podstawie uchwały nr 9/ZP/2006 Zebrania Przedstawicieli PSM „Stella” w sprawie wyrażenia zgody na zbycie na rzecz Gminy Tychy prawa wieczystego użytkowania działki nr 5230/26, wpisanej do księgi wieczystej nr KW 15699 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tychach i przekazanie uzyskanych z tego tytułu środków na fundusz remontowy.

W uzasadnieniu uchwały stwierdzono, że z działki tej korzystali nie tylko członkowie Spółdzielni, ale także inne osoby, ponieważ graniczyła ona z gruntami innych właścicieli. Natomiast całość kosztów jej utrzymania (opłata z tytułu użytkowania wieczystego, podatek od nieruchomości, utrzymanie techniczne infrastruktury, utrzymanie zimowe, ponosiła Spółdzielnia.

Po negocjacjach z Gminą ustalających warunki zbycia, wieczyste użytkowanie działki zostało zbyte aktem notarialnym z dnia 21.10.2020 roku Rep. A numer: 12365/2020 za kwotę 35.286,00 zł wynikającą z operatu szacunkowego.

W tabeli nr 2 podana powierzchnia gruntów z prawem własności stanowi współwłasność Spółdzielni z właścicielami odrębnymi lokali mieszkalnych, bowiem nie uwzględniono tam zmniejszeń stanu posiadania gruntów wynikających z przenoszenia odrębnej własności lokali i ewidencji księgowej.



3.6

Na podstawie badania wpisów w księgach wieczystych dokonanych w Działach III i IV ksiąg ustalono, iż żadna z nieruchomości Spółdzielni nie jest obciążona hipoteką, natomiast na 46 działkach gruntu Spółdzielni ustanowione zostały ograniczone prawa rzeczowe tj. służebności gruntowe. W załączniku nr 6 zaznaczono nieruchomości obciążone służebnościami.

3.7

Spółdzielnia nie przejmowała budynków mieszkalnych od zakładów pracy w trybie przepisów ustawy z 1995 roku o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe.

3.8

W całym badanym okresie Spółdzielnia niezmiennie wydierżawiała grunty o łącznej powierzchni 318 m² na podstawie zawartych umów o dzierżawę terenu. W podsumowaniu przeprowadzonych badań stwierdza się, że przedłożona lustracji dokumentacja w zakresie spraw terenowo - prawnych jest kompletna i prowadzona zgodnie z obowiązującym prawem. Zastrzeżeń nie budzi także gospodarcze wykorzystanie gruntów.

4. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami

4.1 – 4.3

W zakresie spraw członkowsko – lokalowych Spółdzielnia wdrożyła następujące regulaminy wewnętrzne:

- 1) Regulamin przetargu ustnego nieograniczonego na zbycie lokalu w zasobach PSM „Stella” w Tychach zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/RN2019 z dnia 29.07.2019 roku w miejsce poprzednio obowiązującego regulaminy przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 55/2009;
- 2) Regulamin przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w zasobach PSM „Stella” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/RN/2020 roku z dnia 25.05.2020 roku,

W okresie objętym badaniem Spółdzielnia prowadziła następujące rejestry w zakresie spraw członkowsko – lokalowych:

- 1) Rejestr członków,
- 2) Rejestr lokali dla których założone zostały księgi wieczyste,
- 3) Rejestr lokali, dla których ustanowiono i przeniesiono odrębną własność,
- 4) Rejestr osób posiadających zgodę na korzystanie z pomieszczenia dla niepełnosprawnych przy ul. Kopernika 14 – 18 i Żwakowskiej 7 – 11.

Zgodnie treścią § 9 statutu rejestr członków powinien zawierać imiona, nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących

osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

Kontrola rejestru członków wykazała, że zawiera on wszystkie wymagane na powyższej podstawie informacje o członkach, z tym, że rejestr zadłużeń prowadzony jest jako załącznik do rejestru członków w formie elektronicznej. Kontrola rejestru lokali dla których założone zostały księgi wieczyste wykazała, że jest on prowadzony chronologicznie.

Wpisy obejmują adres budynku, dane osobowe użytkownika lokalu, nr księgi wieczystej, wpisy o ustanowionej hipotece.

Dane liczbowe w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych prezentuje tabela nr 1 stanowiąca **załącznik nr 7 do protokołu lustracji**.

Wynika z niego, że na dzień 31.12 poszczególnych lat objętych badaniem lustracyjnym Spółdzielnia zrzeszała:

- w 2018 roku – 1896 członków,
- w 2019 roku – 1921 członków,
- w 2020 roku – 1907 członków.

Na podstawie wpisów w "rejestrze członków" ustalono, że w badanym okresie członkostwo w Spółdzielni uzyskało ogółem 229 osób fizycznych, z tego w 2018 roku – 74 osoby, w 2019 roku – 108 osób i w 2020 roku – 57 osób, co w podziale na ustawowo i statutowo określone podstawy nawiązania stosunku członkostwa prezentuje poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	2018	2019	2018
Ogółem, z tego:	74	108	57
Umowa kupna	9	23	4
Umowa darowizny	10	10	5
Nabycie spadku	18	19	4
Roszczenie o przyjęcie w trybie art. 13, 14, 15 uosm	-	-	-
Ustanowienie prawa do lokalu w trybie art.11 ust. 2	-	-	-
Zamiana lokali skutkujące przyjęciem w poczet członków	1	-	-



Inne (nowelizacja uosm)	36	56	44
-------------------------	----	----	----

W okresie objętym lustracją członkostwo w Spółdzielni ustało łącznie wobec 239 osób, co w podziale na poszczególne lata objęte lustracją oraz na przyczyny ustania członkostwa przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
Ogółem, z tego:	85	83	71
Skreślenie (zgon)	15	17	17
Wypowiedzenie (wystąpienie)	17	16	11
Ustanie z mocy ustawy	53	50	43

4.4

Tabela nr 3 stanowiąca **załącznik nr 8 do protokołu lustracji** przedstawia strukturę stanu prawnego lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.

Wg tych danych, na dzień 31.12.2020 roku, na ogólną liczbę 1569 lokali mieszkalnych 1042 lokale użytkowane były na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności ustanowione zostało w odniesieniu do 521 lokali mieszkalnych, 6 lokali użytkowanych było na podstawie umowy najmu.

Lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jak również lokali zajmowanych bez tytułu prawnego Spółdzielnia nie posiada.

4.5

Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków osób, których członkostwo nie powstaje z mocy ustawy określa statut w § 10.

Przepisy statutu dotyczące powstania członkostwa, przyjmowania w poczet członków i ustania członkostwa są zgodne z przepisami ustawy, po jej nowelizacji ustawą z dnia 20.07.2017 roku.

Prawidłowość podjętych decyzji w sprawach członkowskich oraz prowadzenia dokumentacji członkowskiej zbadano na podstawie losowo wybranych niżej wymienionych akt członkowskich osób, które w badanym okresie uzyskały członkostwo oraz osób, wobec których członkostwo w Spółdzielni ustało.

Powstanie członkostwa

1. Członek nr rejestru 3101 przyjęty w poczet członków Spółdzielni uchwałą Zarządu z dnia 23.01.2019 roku.

W aktach:

- Odpis skrócony aktu zgonu małżonka,
 - Akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 23.01.2018 roku Rep. A nr 450/2018 – spadek do którego należała odrębna własność lokalu przy ul. Kopernika 32 nabyły żona i córka po ½,
 - Oświadczenie współspadkobiercy o wyrażeniu zgody na wstąpienie matki w poczet członków Spółdzielni,
 - Deklaracja przystąpienia do Spółdzielni z dnia 9.01.2019 roku,
 - Uchwała Zarządu z dnia 23.01.2019 roku,
2. Członek nr rejestru 3180, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu z dnia 18.09.2019 roku, jako współwłaścicielka odrębnej własności lokalu przy ul. Konecznego 16.
- W aktach:
- Oświadczenie współwłaścicieli w sprawie wskazania współwłaścicielki na członka Spółdzielni z dnia 30.08.2019 roku,
 - Deklaracja przystąpienia do Spółdzielni z dnia 30.08.2019 roku,
 - Uchwała Zarządu z dnia 18.09.2019 roku.
3. Członek nr rejestru 2.227 przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu z dnia 14.02.2018 roku jako posiadacz odrębnej własności lokalu przy ul. Rolnej 28 (wspólność ustawowa małżeńska).
- W aktach:
- Deklaracja przystąpienia do Spółdzielni z dnia 30.01.2018 roku,
 - Uchwała Zarządu z dnia 14.02.2018 roku.
4. Członek nr rejestru 3181, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu z dnia 27.09.2019 roku, jako współposiadacz odrębnej własności lokalu przy ul. Konfederatów Barskich 3, na podstawie dziedziczenia,
- W aktach:
- Oświadczenie współspadkobiercy w sprawie wskazania osoby na członka Spółdzielni z dnia 17.09.2019 roku,
 - Deklaracja przystąpienia do Spółdzielni z dnia 18.09.2019 roku,
 - Postanowienie Sądu Rejonowego w Tychach Wydział I Cywilny sygn. akt Ns 197/19 z dnia 29.07.2019 roku o stwierdzeniu nabycia spadku.
5. Członek nr rejestru 3.201 przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu z dnia 19.12.2019 roku, jako odrębny właściciel lokalu przy ul. Rolnej 30.
- W aktach:
- Deklaracja przystąpienia do Spółdzielni z dnia 16.12.2019 roku,
 - Uchwała Zarządu z dnia 19.12.2019 roku

Ustanie członkostwa

1. Członek posiadający własnościowe prawo do lokalu przy ul. Honoraty 47 – ustanie członkostwa z dniem 8.10.2021 roku w związku ze sprzedażą tego prawa – umowa sprzedaży - akt notarialny Rep. A nr 15206/2021,
2. Członek posiadający odrębną własność lokalu przy ul. Honoraty 3 – ustanie członkostwa w związku ze sprzedażą lokalu – umowa sprzedaży – akt notarialny z dnia 31.01.2019 roku REP A nr 1244/2019
3. Członek nr rejestru 398 posiadający własnościowe prawo do lokalu przy ul Hierowskiego 29 – ustanie członkostwa na skutek zgonu.
4. Członek nr rejestru 1133 - posiadający odrębną własność lokalu przy ul. Kopernika 42 – ustanie członkostwa na skutek sprzedaży lokalu - umowa sprzedaży akt notarialny z dnia 30.04.2019 roku Rep. A nr 1921/2019,
5. Członek nr rejestru 324 – posiadający odrębną własność lokalu przy ul. Kopernika 14 – ustanie członkostwa na skutek zgonu.

Umowy o ustanowienie praw do lokali

1. umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu w budynku przy ul. Konfederatów Barskich 9 i przeniesienia własności lokalu – akt notarialny z dnia 20.10. 2021 roku – Rep. A nr 313/2021 – wniosek członka z dnia 1.09.2021 roku – zrealizowany w trybie art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu w budynku przy ul. Konfederatów Barskich 1 – akt notarialny z dnia 1.09.2020 roku Rep. A nr 3689/2020 – sprzedaż na rzecz najemcy lokalu na podstawie uchwały nr 10/WZ/2018 z dnia 20.06.2018 roku Walnego Zgromadzenia,
3. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu przy ul. Konfederatów Barskich 1 i przeniesienia własności tego lokalu – akt notarialny z dnia 20.11.2019 roku Rep. A nr2885/2019 – umowa zawarta na podstawie wyniku przeprowadzonego przetargu ustnego ograniczonego na zbycie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Konfederatów Barskich
W aktach:
 - Operat szacunkowy,
 - Dokumenty przetargowe, w tym protokół z przetargu,
 - Protokół zdawczo – odbiorczy lokalu,
 - Korespondencja,
 - Inne.
4. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu przy ul. Konfederatów Barskich 1 i przeniesienia własności tego lokalu – akt notarialny z dnia 20.11.2019 roku Rep. A nr2885/2019 – umowa zawarta na podstawie wyniku przeprowadzonego przetargu ustnego ograniczonego na zbycie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Konfederatów Barskich 1,

5. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu przy ul. Honoraty 45 i przeniesienia własności tego lokalu – akt notarialny z dnia 8.12.2020 roku Rep. A nr 5329/2020 – umowa zawarta na podstawie wyniku przeprowadzonego przetargu ustnego ograniczonego na zbycie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, stanowiącego wcześniej lokal użytkowy. dla którego po przebudowie uzyskano decyzję o zmianie sposobu użytkowania i uchwały nr 9/WZ/2019 z dnia 26.06.2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na zbycie lokalu przy ul. Honoraty 45.

W aktach:

- Dokumentacja związana z przebudową lokalu i uzyskaniem stosownych decyzji administracyjnych,
- Operat szacunkowy,
- Dokumentacja przetargowa – protokół z przetargu,
- Protokół zdawczo – odbiorczy lokalu
- Korespondencja.

Przekształcenia praw do lokali

1. Wniosek członka zamieszkałego przy ul. Honoraty 65 z dnia 25.06.2018 roku o przekształcenie prawa do lokalu w trybie art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – akt notarialny Rep. A 4047/2018 z dnia 6.08.2018 roku – umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu;
2. Wniosek członka zamieszkałego przy ul. Konfederatów Barskich 1 z dnia 27.03.2019 roku o przekształcenie prawa do lokalu w trybie art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – akt notarialny Rep. A 1556/2019 z dnia 8.08.2019 roku – umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu;
3. Wniosek członka zamieszkałego przy ul. Żwakowskiej 9 z dnia 4.12.2017 roku o przekształcenie prawa do lokalu w trybie art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – akt notarialny Rep. A 1232/2018 z dnia 1.03.2018 roku – umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu;
4. Wniosek członka zamieszkałego przy ul. Konecznego 16 z dnia 18.04.2018 roku o przekształcenie prawa do lokalu w trybie art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – akt notarialny Rep. A 4449/2018 z dnia 28.08.2018 roku – umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu;
5. Wniosek członka zamieszkałego przy ul. Konfederatów Barskich 20 z dnia 4.06.2018 roku o przekształcenie prawa do lokalu w trybie art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – akt notarialny Rep. A 4463/2018 z dnia 28.08.2018 roku – umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu;



We wszystkich zbadanych aktach zgromadzono m. innymi:

- wnioski członków o przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność,
- pisma Spółdzielni skierowane do członków specyfikujące ich zobowiązania wobec Spółdzielni, konieczne do spełnienia przed zawarciem umów ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia prawa własności lokali,
- akty notarialne ustanawiające prawo odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali na rzecz członków,
- załączniki do aktów notarialnych, tj. między innymi decyzje o samodzielności lokali, uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
- odpisy z ksiąg wieczystych urządzonych dla wyodrębnionych lokali stanowiących przedmiot przeniesienia własności,
- korespondencję i inne.

Na tej podstawie ustalono, że we wszystkich przypadkach spełnione zostały wymogi statutowe oraz ustawowe określone treścią przepisów art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Kompletność i zawartość merytoryczna przedłożonych lustracji dokumentów uwag nie nasuwa.

4.6

Ustalono, iż w badanym okresie Zarząd Spółdzielni nie kierował do Rady Nadzorczej wniosków o podjęcie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczych lokatorskich praw, o których mowa w art. 11 ust. 1¹ pkt 1 i 2.

4.7

Ustalono, iż rozliczenia z członkami z tytułu wkładów budowlanych były zgodne z wymogami określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz obowiązującym statucie, w oparciu o wartość rynkową ustaloną w drodze operatów szacunkowych sporządzanych każdorazowo przez uprawnionego biegłego rzeczoznawcę.

W aktach poszczególnych lokali zarchiwizowane są szczegółowe rozliczenia zawierające datę oraz podpis osoby sporządzającej.

Udokumentowanie i ujęcie wkładów budowlanych i mieszkaniowych w ewidencji księgowej w odniesieniu do zbadanych przypadków nie budzi zastrzeżeń.

4.8

W świetle przepisów § 53 i 54 statutu przedmiotem działania Spółdzielni jest także działalność polegająca na najmie lokali mieszkalnych i użytkowych.

W badanym okresie Zarząd Spółdzielni nie zawierał nowych umów najmu lokali mieszkalnych.

4.9

Statut Spółdzielni nie zawiera zasad, trybu postępowania oraz sankcji w stosunku do osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego. (np. odszkodowanie).

4.10

W badanym okresie w Spółdzielni przypadki występowania przez członków z powodztwami do sądu przeciwko Spółdzielni lub powiadamiania organów ścigania nie miały miejsca.

Oświadczenie Zarządu w tym zakresie stanowi **załącznik nr 9 do protokołu lustracji**.

5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

5.1.1

Dane liczbowe dotyczące wielkości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni z uwzględnieniem ich wyposażenia technicznego, zawiera tabela nr 5 stanowiąca **załącznik nr 10 do protokołu lustracji**.

Spółdzielnia niezmiennie eksploatuje 36 budynków mieszkalnych wielorodzinnych stanowiących jej własność lub współwłasność, a liczba eksploatowanych lokali mieszkalnych wynosiła w latach 2018 i 2019 - 1568 lokali, w roku 2020 – 1569 lokali.

Ponadto w eksploatacji Spółdzielni znajdowały się 52 lokale użytkowe w latach 2018 i 2019 i 51 lokali użytkowych w roku 2020.

Zmiana w stanie lokali była wynikiem zmiany sposobu użytkowania lokalu przy ul. Honoraty 45, z lokalu użytkowego na lokal mieszkalny.

W tabeli uwzględniono wszystkie lokale mieszkalne będące w eksploatacji Spółdzielni, tj. lokale stanowiące własność Spółdzielni i lokale, dla których ustanowiono i przeniesiono odrębną własność.

Powierzchnia użytkowa lokali ogółem wynosiła niezmiennie 82.154,43 m², w tym:

powierzchnia lokali mieszkalnych

– w roku 2018	-	78.607,13 m ²
– w roku 2019	-	78.607,13 m ²
– w roku 2020	-	78.662,74 m ²

powierzchnia lokali użytkowych

– w roku 2018	-	3.547,30 m ²
– w roku 2019	-	3.547,30 m ²

– w roku 2020 - 3,491,69 m²

Dostawą energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania w całym badanym okresie objęte były lokale o łącznej powierzchni 78.154,74 m²; dostawą centralnej ciepłej wody objęta była we wszystkich latach badanego okresu powierzchnia 23.492,74 m².

Z przedstawionych danych liczbowych wynika, że wg aktualnych norm na koniec 2020 roku wszystkie budynki Spółdzielni zostały ocieplone częściowo. W opomiarowanie zużycia wody wyposażone są wszystkie budynki Spółdzielni i wszystkie lokale mieszkalne.

Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone zostały w podzielniki kosztów zużycia ciepła dostarczanego dla potrzeb centralnego ogrzewania, ale rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wg wskazań podzielników kosztów stosowane było w 187 lokalach w roku 2018 i w 167 lokalach w roku 2019. W roku 2020 wszystkie lokale były rozliczane wg rozliczenia zamiennego, tj. wg 1m² powierzchni użytkowej.

W eksploatacji Spółdzielni znajduje się 10 dźwigów.

5.1.2

W Spółdzielni funkcjonuje podział zasobów na 5 osiedli wg zlokalizowania poszczególnych grup zasobów:

- „DMM”
- „K”
- „H”
- „Ł-1”
- „Ł-2”

Osiedla te nie są wyodrębnione organizacyjnie i gospodarczo. Obsługa w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości całości zasobów Spółdzielni jest wykonywana przez służby etatowe pionu technicznego podległego Zastępcy Prezesa ds. Technicznych.

W istocie, w/w podział wprowadzony został przepisami statutu (§ 95) w celu zwołania zebrań grup członków wybierających Rady Osiedli.

Przyjętą praktyką jest opracowywanie planów remontów i sprawozdań z ich wykonania w podziale na 5 w/w osiedli.

Spółdzielnia nie zatrudnia własnych służb konserwatorskich do obsługi konserwacyjno – eksploatacyjnej. Zadania te wykonywane są przez firmy zewnętrzne, na podstawie zawartych umów.

W okresie objętym lustracją obowiązywała umowa nr 1/2018 zawarta w dniu 2.01.2018 roku z Sebastianem Ławińskim prowadzącym działalność

gospodarczą pod firmą U.R.B. „SEBUD” o wykonywanie całodobowej obsługi konserwacyjno-eksploatacyjnej wszystkich nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, w tym budynków mieszkalnych, budynków użytkowych, placów zabaw, piaskownic wraz z urządzeniami towarzyszącymi. Zakres zadań objętych umową określony został w załącznikach do umowy, stanowiących jej integralną część:

- 1) Wewnętrzne instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- 2) Wewnętrzne instalacje dostawy wody, odprowadzania ścieków i wód deszczowych,
- 3) Wewnętrzne instalacje gazowe,
- 4) Wewnętrzne instalacje energii elektrycznej,
- 5) Roboty ogólnobudowlane.

Na podstawie postanowień w/w umowy do obowiązków wykonawcy należy:

- natychmiastowa reakcja na zgłoszoną awarię niezależnie od pory dnia i nocy, usunięcie awarii lub zabezpieczenie mienia przed jej skutkami i niezwłoczne ustalenie ze Spółdzielnią zakresu i terminu ostatecznej naprawy;
- prowadzenie rejestru zgłoszeń potwierdzanego co do konieczności i zakresu niezbędnych do wykonania czynności (konserwacje, naprawy) przez pracownika Działu Technicznego;
- wykonywanie czynności konserwacyjno eksploatacyjnych na podstawie w/w rejestru oraz protokołów konieczności, notatek służbowych, określających zakres robót skierowanych do realizacji przez Spółdzielnię.
- zapewnienie dyżuru technicznego poza godzinami pracy i w dni wolne od pracy;
- wykonywanie robót nieobjętych umową na podstawie oddzielnych zleceń lub umów wg stawek obowiązujących w umowie

Wynagrodzenie umowne:

- miesięczna stawka ryczałtowa w wysokości 25.000,00 zł netto miesięcznie bez wbudowanych materiałów,
- materiały wykonawcy rozliczane wg faktur, lecz nie wyżej niż średnie ceny SEKOCENBUD na dzień wbudowania,
- roboty dodatkowe wyceniane wg: R - 12,50 zł/h , KO- 65%, Z - 15%, KZ - 10%.

Umowa zabezpiecza interes Spółdzielni między innymi poprzez wymóg pisemnej zgody Spółdzielni na treść umowy z ewentualnym podwykonawcą, obowiązek wykonawcy utrzymania porządku w miejscach wykonywania robót i zapewnienia bezpieczeństwa na placu budowy, przestrzegania przepisów bhp, usuwania odpadów zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, stosowania materiałów posiadających atesty, zgodnych z obowiązującymi normami,



obowiązywanie kar umownych za nierzetelne i nieterminowe wykonywanie usługi w wysokości 10% wynagrodzenia netto, z możliwością potrącenia kary z faktury, możliwość zastępczego wykonania niezbędnych robót na koszt wykonawcy.

Do badań okazano dokumentację z realizacji umowy za marzec 2018 roku, sierpień 2019 roku i luty 2020 roku.

Konserwacja za miesiąc marzec 2018 roku:

1. rozliczenie konserwacji i materiałów w podziale na nieruchomości – zweryfikowane przez Spółdzielnię, na łączną kwotę 31.056,66 zł brutto
2. wykaz kosztów konserwacji w podziale na budynki z uwzględnieniem podziału na materiały budowlane, instalacyjne i elektryczne,
3. odrębne rozliczenia materiałów elektrycznych, budowlanych i instalacyjnych w podziale na osiedla i budynki,
4. Protokół odbioru wykonanych robót z dnia 3.04.2018 roku,
5. Faktura VAT nr 19/2018 z dnia 3.04.2018 roku na kwotę 31.056,66 zł brutto.

Konserwacja za miesiąc sierpień 2019 roku:

1. rozliczenie konserwacji i materiałów w podziale na nieruchomości – zweryfikowane przez Spółdzielnię, na łączną kwotę 30.551,26 zł brutto,
2. wykaz kosztów konserwacji w podziale na budynki z uwzględnieniem podziału na materiały budowlane, instalacyjne i elektryczne za miesiąc sierpień 2019 roku,
3. odrębne rozliczenia materiałów elektrycznych, budowlanych i instalacyjnych w podziale na osiedla i budynki,
4. Protokół odbioru wykonanych robót z dnia 4.09.2019 roku,
5. Faktura VAT nr 76/2019 z dnia 5.09.2019 roku na kwotę 30.551,26 zł brutto.

Konserwacja za miesiąc luty 2020 roku:

1. rozliczenie konserwacji i materiałów w podziale na nieruchomości – zweryfikowane przez Spółdzielnię, na łączną kwotę 31.310,80 zł brutto,
2. wykaz kosztów konserwacji w podziale na budynki z uwzględnieniem podziału na materiały budowlane, instalacyjne i elektryczne za miesiąc luty 2020 roku,
3. odrębne rozliczenia materiałów elektrycznych, budowlanych i instalacyjnych w podziale na osiedla i budynki,
4. Protokół odbioru wykonanych robót z dnia 3.03.2020 roku,
5. Faktura VAT nr 33/2020 z dnia 4.03.2020 roku na kwotę 31.310,80 zł brutto.

Sprawdzono zgodność rozliczeń kosztów materiałów z zapisami w dziennym rejestrze zgłoszeń i wykonanych robót. Nie stwierdzono rozbieżności między

rozliczeniami kosztów materiałów z odnotowanymi w rejestrze robotami wykonanymi na podstawie zgłoszeń i zleceń.

Z danych w rejestrze zgłoszeń wynika, że roboty konserwacyjne wykonywane były w wyznaczonych przez Spółdzielnię terminach.

Informacje dla mieszkańców o dyżurach po godzinach pracy i w dni wolne od pracy umieszczone są na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych.

Wykonawca bieżącej konserwacji wyłoniony został w przetargu ogłoszonym w gazecie Dziennik Zachodni z dnia 24.11.2017 roku na całodobową obsługę konserwacyjno – eksploatacyjną Spółdzielni, na który wpłynęły 3 oferty.

Przetarg został przeprowadzony przez Komisję przetargową powołaną przez Zarząd w składzie 7 osobowym, w tym 5 przedstawicieli Rad Osiedli, z udziałem członka Rady Nadzorczej w charakterze obserwatora i rozstrzygnięty na posiedzeniu w dniu 19.12.2017 roku, a wyniki postępowania zatwierdzone przez Zarząd.

Komisyjny przegląd zasobów z udziałem Wiceprezes Zarządu P. Beaty Szumskiej przeprowadzony został w dniu 11.04.2022 roku.

Protokół z wizytacji zasobów stanowi **załącznik nr 11 do protokołu lustracji**.

Usługi w zakresie utrzymania czystości oraz utrzymania zimowego terenów między innymi wykonywały firmy zewnętrzne na podstawie zawartych umów:

1. Umowa nr 3/2018 zawarta w dniu 21.12.2018 roku z Przedsiębiorstwem Usługowym „Kryspin” Krystyna Górka o wykonanie usługi utrzymania czystości polegające na sprzątaniu i dozowaniu stanu techniczno-użytkowego budynków i terenów spółdzielczych (budynki, chodniki i ulice, tereny zielone) za wynagrodzeniem miesięcznym netto: 3.779,85 zł – Osiedle Ł-1, 6.509,61 zł – Osiedle Ł-2, 3.400,75 zł – osiedle DMM, 8.813,05 zł – Osiedle K i 6.025,41 zł i wynagrodzeniem dodatkowym w wysokości 220 zł/h za sprzątanie altanek śmietnikowych oraz za dodatkowe mycie i sprzątanie nie ujęte w harmonogramie 29 zł/h.
2. Umowa nr 4/2013 zawarta w dniu 1.10.2013 roku z Firmą Budowlano - Usługowa „Raba” z siedzibą w Pszczynie o wykonanie zimowego utrzymania polegającego na odśnieżaniu ulic, parkingów oraz chodników na terenie administrowanym przez Spółdzielnię na czas określony do 31.03.2014 roku z możliwością jej przedłużenia.

Umowa była przedłużona aneksami:

- nr 1 z dnia 28.03.2014 roku bez zmiany warunków,
- nr 2 z dnia 19.01.2015 roku bez zmiany warunków,
- nr 3 z dnia 26.01.2016 roku ze zmianą wynagrodzenia,
- nr 4 z dnia 8.11.2016 roku ze zmianą wynagrodzenia,
- nr 5 z dnia 5.02.2018 roku bez zmiany warunków.



3. Umowa nr 4/2020 zawarta w dniu 30.10.2020 roku firmą Roja Spółka z o.o. z siedzibą w Rzeszowie o wykonywanie zimowego utrzymania terenów administrowanych przez Spółdzielnię w zakresie szczegółowo określonym w umowie za ustalonym w umowie wynagrodzeniem jednostkowym na motogodzinę pracy sprzętu odśnieżającego oraz ryczałt za gotowość w wysokości 2.000,00 zł netto.

Wykonawca objętych w/w umową usług wyłoniony został w trybie zapytania ofertowego, przeprowadzonego w związku z niewpłynięciem na ogłoszony przetarg ani jednej oferty.

Sprawdzono faktury wystawione przez Przedsiębiorstwo Usługowe „Kryspin” Krystyna Górka za wykonanie usługi utrzymania czystości za miesiąc styczeń każdego roku:

- Faktura VAT/130/18/F z dnia 31.01.2018 roku na kwotę 4.595,42 zł brutto – Osiedle „H”,
- Faktura VAT/127/18/F z dnia 31.01.2018 roku na kwotę 5.522,11 zł brutto – Osiedle „Ł-2”,
- Faktura VAT/126/18/F z dnia 31.01.2018 roku na kwotę 3.268,68 zł brutto – Osiedle „Ł-1”,
- Faktura VAT/128/18/F z dnia 31.01.2018 roku na kwotę 2.748,30 zł brutto – Osiedle „DMM”,
- Faktura VAT/129/18/F z dnia 31.01.2018 roku na kwotę 7.210,57 zł brutto – Osiedle „K”,
- Faktura VAT/226/19/F z dnia 31.01.2019 roku na kwotę 6.823,28 zł brutto – Osiedle „H”,
- Faktura VAT/225/19/F z dnia 31.01.2019 roku na kwotę 9.930,39 zł brutto – Osiedle „K”,
- Faktura VAT/224/19/F z dnia 31.01.2019 roku na kwotę 3.803,60 zł brutto – Osiedle „DMM”,
- Faktura VAT/223/19/F z dnia 31.01.2019 roku na kwotę 7.253,39 zł brutto – Osiedle „Ł-2”,
- Faktura VAT/222/19/F z dnia 31.01.2019 roku na kwotę 4.181,56 zł brutto – Osiedle „Ł-1”,
- Faktura VAT/222/20/F z dnia 31.01.2020 roku na kwotę 6.823,28 zł brutto – Osiedle „H”,
- Faktura VAT/221/20/F z dnia 31.01.2020 roku na kwotę 9.930,39 zł brutto – Osiedle „K”,
- Faktura VAT/220/20/F z dnia 31.01.2020 roku na kwotę 3.803,60 zł brutto – Osiedle „DMM”,
- Faktura VAT/219/20/F z dnia 31.01.2020 roku na kwotę 7.253,39 zł brutto – Osiedle „Ł-2”,

- Faktura VAT/218/20/F z dnia 31.01.2020 roku na kwotę 4.181,56 zł brutto – Osiedle „Ł-1”,

Sprawdzono także losowo wybraną fakturę VAT nr 04/12/2021 z dnia 31.12.2021 roku na kwotę 11.912,40 zł za zimowe utrzymanie terenów (gotowość i odśnieżanie).

We wszystkich przypadkach wysokość wypłaconych wynagrodzeń była zgodna z postanowieniami umów w tym zakresie. Do faktury za usługę odśnieżania dołączono karty pracy ludzi i sprzętu potwierdzone przez Administratora Spółdzielni.

Ponadto usługi na rzecz Spółdzielni wykonywały:

1. Otis Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy nr 09964/2017 z dnia 7.08.2017 roku o wykonywanie obsługi technicznej urządzeń dźwigowych zawartej na czas nieokreślony;
2. Orange Polska S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy nr 47//HSSE548/2019 z dnia 16.10.2019 roku o wykonywanie usług telekomunikacyjnych zawartej na czas nieokreślony;
3. FZZZ PLATAN TYCHY na podstawie umowy nr 1/2011 z dnia 23.05.2011 roku o wykonywanie usług utrzymania terenów zielonych zawartej na czas nieokreślony;
4. TELERADIOMECHANIKA Instalacje Antenowe z siedzibą w Tychach na podstawie umowy nr 1/2014 z dnia 1.01.2014 roku o wykonywanie konserwacji i napraw instalacji anten zbiorczych zawartej na czas nieokreślony;
5. RZZK Mistrz Kominiarski R. Gruszka na podstawie umowy nr r/2015 z dnia 28.04.2015 roku o usługi kominiarskie zawartej na czas nieokreślony;

Na podstawie dołączonej do w/w umów dokumentacji realizacyjnej stwierdzono prawidłowość egzekwowania przez Spółdzielnię obowiązków umownych jak również rozliczeń finansowych.

Reasumując, lustracja nie wnosi uwag i zastrzeżeń do zawarcia i realizacji umów o bieżącą obsługę nieruchomości, w szczególności, co do sposobu wyłonienia wykonawców, treści umów pod kątem zabezpieczenia interesu Spółdzielni w tych umowach, jak również do realizacji umów, w tym egzekwowania obowiązków umownych i wypłaty wynagrodzenia.

5.2



Koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali.

6.2.1

W Spółdzielni obowiązuje regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „STELLA” w Tychach zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 21/RN/05 z dnia 13.06.2005 roku z późniejszy mi zmianami wprowadzanymi w latach 2008, 2010, 2011. W okresie objętym lustracją, uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/RN/2019 z dnia 25.11.2019 przyjęto aneks nr 1 do regulaminu. Aktualnie obowiązuje regulamin ze zmianą wprowadzoną aneksem nr 1/2021 zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/RN//2021 z dnia 29.11.2021 roku.

W regulaminie określono jednostki rozliczeniowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w podziale na:

- koszty centralnego ogrzewania,
- koszty podgrzania wody,
- koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- koszty wywozu nieczystości stałych,
- koszty eksploatacji (koszty konserwacji, wynagrodzenia pracowników, koszty ubezpieczenia majątku, usług kominiarskich, anten zbiorczych, utrzymania czystości, koszty ogólne)
- koszty podatku od nieruchomości,
- koszty wieczystego użytkowania gruntów
- koszty energii elektrycznej ogólnego użytku
- koszty bankowe, skarbowe i pocztowe,
- koszty utrzymania dźwigów,
- koszty remontów,
- koszty utrzymania domofonów

Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy.

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- m² powierzchni użytkowej lokalu,
- m² powierzchni gruntów,
- m³ wody, ścieków,
- osoba zamieszkała w lokalu,
- lokal,
- wskazania urządzeń pomiarowych,
- moc zainstalowana nieopomiarowanych grzejników c.o.

Podstawą ustalania przez Zarząd opłat i zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są roczne plany gospodarczo-finansowe uchwalane przez Radę Nadzorczą.

5.2.1

Plany gospodarczo-finansowe zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą:

- na rok 2018 – uchwałą nr 14/RN/2017 z dnia 23.10.2017 roku,
- na rok 2019 – uchwałą nr 15/RN/2018 z dnia 29.10.2018 roku,
- na rok 2020 – uchwałą nr 18/RN/2019 z dnia 28.10.2019 roku.

Plany sporządzone zostały wg podziału kosztów przewidzianego przepisami regulaminu.

Zbiorcze roczne plany kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na lata 2018, 2019 i 2020 stanowią **załącznik nr 12 do protokołu lustracji**.

Stosownie do obowiązujących przepisów art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w podziale na poszczególne nieruchomości.

Zestawienie wyników poszczególnych nieruchomości wg stanu na dzień 31.12.2020 roku stanowi **załącznik nr 13 do protokołu lustracji**.

Uśrednione, jednostkowe koszty eksploatacji, obciążające lokale mieszkalne w zł/m² miesięcznie przedstawia, sporządzona na podstawie ewidencji księgowej, tabela nr 7 stanowiąca **załącznik nr 14 do protokołu lustracji**.

Dane liczbowe zawarte w tabeli nr 7 wskazują, iż średni koszt jednostkowy eksploatacji podstawowej, w grupie kosztów nie podlegających rozliczeniu indywidualnemu, z wyłączeniem remontów, w zł/m² miesięcznie na koniec poszczególnych lat objętych lustracją ukształtował się następująco:

- 2018 rok – 2,70 zł/m²
- 2019 rok – 2,79 zł/m²
- 2020 rok – 2,91 zł/m²

Spółdzielnia w obrębie eksploatacji stosuje jednolite stawki opłat dla wszystkich nieruchomości, różnicując je w zależności od członkostwa w Spółdzielni.

Stawki opłat na eksploatację za 1 m² powierzchni użytkowej, obowiązujące w badanym okresie wynosiły:

- w roku 2018 – 2,10 zł – członkowie; 2,45 zł użytkownicy lokali niebędący członkami,
- w roku 2019 – 2,26 zł – członkowie; 2,61 zł użytkownicy lokali niebędący członkami,
- w roku 2020 – 2,38 zł – członkowie; 2,73 zł użytkownicy lokali niebędący członkami,



Z porównania uśrednionego kosztu eksploatacji podstawowej z wysokością uśrednionych stawek opłat na ich pokrycie wynika, że przyjęte stawki nie w pełni pokrywały poniesiony koszt.

Rok	Średni koszt jednostkowy	Średnia stawka	% pokrycia kosztu
2018	2,70	2,27	84,07
2019	2,79	2,43	87,27
2020	2,91	2,55	87,80

przy czym stopień pokrycia ulegał stałemu zwiększeniu.

5.2.2

Tabela nr 6 stanowiąca **załącznik nr 15 do protokołu lustracji** przedstawia koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi za okres objęty badaniem lustracyjnym.

Dane liczbowe ujęte w załączniku wskazują, iż na dzień 31.12 poszczególnych lat objętych lustracją wynik Spółdzielni w obrębie gospodarki zasobami mieszkaniowymi ukształtował się następująco:

- 2018 rok – nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 295.821,40 zł;
- 2019 rok – nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 199.217,83 zł;
- 2020 rok – nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 353.613,62 zł;

Wyniki na pozostałej działalności gospodarczej po opodatkowaniu wynosiły:

- w roku 2018 - 313.886,50 zł
- w roku 2019 - 341.457,68 zł
- w roku 2020 - 333.131,25 zł

przy czym wynik za rok 2018 został zagospodarowany zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.

5.2.3

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i pogrzanania wody.

Wg danych w tabeli nr 5, wszystkie budynki Spółdzielni objęte są dostawą energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, wszystkie budynki

Spółdzielni posiadają opomiarowanie zużycia ciepła i we wszystkich lokalach mieszkalnych grzejniki wyposażone są w podzielniki kosztów ciepła.

Ciepło do budynków jest dostarczane na podstawie umowy sprzedaży ciepła STELLA/nr 566/T/PE zawartej w dniu 14.02.2000 roku z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Tychach, z późniejszymi aneksami. Na podstawie aneksu nr 10/2018 z dnia 10.04.2018 roku przedmiotem umowy jest całoroczna dostawa ciepła do budynków.

Analiza treści tej umowy przeprowadzona przez poprzednią lustrację wykazała należyte zabezpieczenie interesu Spółdzielni, między innymi poprzez zawarcie postanowień w sprawie zasad zmiany wielkości mocy zamówionych, podstaw upustów i bonifikat oraz kar umownych za dostawy ciepła niezgodne z umową.

Rozliczenia Spółdzielni z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła uregulowane zostały w dokumencie *Zasady rozliczania kosztów ogrzewania oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w budynkach wielorodzinnych* stanowiącym załącznik do regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Poprzednia lustracja nie wniosła zastrzeżeń do przyjętych zasad rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, co do ich zgodności z przepisami art. 45 a ust. 9, 10 i 12 ustawy „Prawo energetyczne”.

Członkowie Spółdzielni i inni użytkownicy lokali zostali zapoznani z w/w obowiązującymi przepisami poprzez informacje wywieszone na klatkach schodowych, biuletynie informacyjnym i na stronie internetowej Spółdzielni.

Na przestrzeni okresu objętego poprzednią i aktualną lustracją stopniowo odchodzono od sposobu rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów ciepła, przy zastosowaniu procedur przyjętych w/w przywołanych *zasadach*, przechodząc na tzw. zamienny sposób rozliczania, tj. w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali ogrzewanej centralnie.

Zgodnie z tymi przepisami zmiana sposobu rozliczania kosztów ciepła może nastąpić na wniosek co najmniej 75% użytkowników lokali danej nieruchomości.

W okresie objętym lustracją:

- w roku 2018 – rozliczeniem na podstawie wskazań podzielników kosztów ciepła objętych było 187 lokali, pozostałe lokale zostały rozliczone przy zastosowaniu jednostki rozliczeniowej – 1 m² powierzchni użytkowej,
- w roku 2019 - 167 lokali,



- w roku 2020 wszystkie lokale były rozliczane wg sposobu zamiennego.

Rozliczeń kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów ciepła z odczytem radiowym dokonywała firma zewnętrzna Techem Techniki Pomiarowe Spółka z o.o. na podstawie zawartej umowy.

Rozliczenia sposobem zamiennym sporządzane były przez Spółdzielnię we własnym zakresie.

Z okazanych rozliczeń budynków i rozliczeń indywidualnych wynika, że rozliczenia kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania za okresy rozliczeniowe (od 1 września do 31 sierpnia) 2017/2018, 2018/2019 i 2019/2020 dokonane zostały z zachowaniem regulaminowego terminu do dnia 30.10. każdego roku.

Przykładowe rozliczenia indywidualne stanowią **załącznik nr 16 do protokołu lustracji**.

Koszty, przychody i wyniki finansowe dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania w latach 2018 – 2020 były następujące:

Rok	Koszty	Przychody	Wynik
2018	2.552.423,59	2.451.587,44	- 100.836,15
2019	2.598.785,36	2.504.483,82	- 94.301,54
2020	2.843.984,04	2.632.873,31	- 211.110,73

W poszczególnych latach badanego okresu wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami, ustalone zaliczki nie pokryły w pełni kosztów poniesionych na centralne ogrzewanie. Niedoszacowanie kosztów wynosiło:

- w roku 2018 - 3,95%
- w roku 2019 - 3,62%
- w roku 2020 - 7,42%

Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody uregulowane zostały w regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat §§ 19 – 22.

Zgodnie z tymi przepisami jednostkami rozliczeniowymi kosztów podgrzania wody użytkowej dla lokali są m³ zużytej wody ciepłej, zarówno w odniesieniu do kosztów stałych podgrzania wody, jak i zmiennych. Rozliczenia indywidualne z użytkownikami lokali dokonywane są dwa razy w roku na koniec każdego półrocza.

Koszty, przychody i wyniki podgrzania wody w badanym okresie ukształtowały się następująco:

Rok	Koszty	Przychody	Wynik
2018	314.584,91	379.964,02	65.379,11
2019	317.520,66	373.470,53	55.949,87
2020	350.100,34	381.269,01	31.168,67

W całym badanym okresie wystąpiła zatem nadwyżka przychodów nad kosztami do indywidualnego rozliczenia z użytkownikami lokali. Zgodnie z przepisami regulaminu nadwyżki zostały zaliczone na poczet bieżących opłat, chyba, że na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd wyraził zgodę na zwrot nadwyżki.

Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków zawiera także przywołany wyżej regulamin (§§ 26 – 33). Wszystkie lokale w Spółdzielni posiadają indywidualne opomiarowanie zużycia wody, a jednostką rozliczeniową jest m³ zużytej wody.

Stosownie do obowiązku określonego przepisami ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków regulamin zawiera formułę rozliczania różnicy między wskazaniem wodomierza głównego w budynkach, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, zgodnie z którą obciąża ona użytkowników lokali proporcjonalnie do zużycia wody za dany okres rozliczeniowy.

Koszty, przychody i wyniki zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków w badanym okresie wyniosły:

Rok	Koszty	Przychody	Wynik
2018	1.660.622,27	1.865.530,62	204.908,35
2019	1.662.722,30	1.880.138,15	217.415,85
2020	1.696.967,52	1.921.587,89	224.620,37

i były rozliczane z użytkownikami lokali zgodnie z obowiązującym regulaminem.

Pozostałe koszty, przychody i wyniki niezależne od Spółdzielni kształtowały się jak niżej:

Rok 2018			
Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
Wywóz śmieci	509.643,00	515.057,58	5.414,58
Dźwigi	48.738,79	51.077,93	2.339,14
Energia elektryczna	93.915,46	83.570,57	- 10.344,89
Rok 2019			
Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
Wywóz śmieci	589.960,40	596.442,92	6.482,52



Dźwigi	58.679,43	52.069,10	- 6.610,33
Energia elektryczna	84.599,30	96.503,59	11.904,29
Rok 2020			
Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
Wywóz śmieci	605.825,20	613.519,07	7.693,87
Dźwigi	81.482,74	51.270,00	- 30.212,74
Energia elektryczna	79.693,85	84.792,46	5.098,61

W/w wyniki zwiększały odpowiednio koszty lub przychody następnego okresu rozliczeniowego.

5.3

Gospodarka lokalami użytkowymi

Na podstawie przepisów statutu (§§ 53 i 54), Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe i mieszkalne. Uchwalony przez Radę Nadzorczą (uchwała nr 9/RN/2012 z dnia 26.03.2012 roku), z delegacji § 53 statutu, regulamin najmu lokali, w okresie objętym lustracją nie był zmieniany.

Regulamin zawiera między innymi postanowienia określające tryb wyłaniania najemców lokali użytkowych oraz prawa i obowiązki stron umowy najmu lokalu użytkowego.

Regulamin stanowi, iż podstawową formą wyłaniania najemcy lokalu użytkowego jest przetarg oraz określa szczegółowo sposób jego przeprowadzenia.

Przetarg ma charakter przetargu pisemno – ustnego, w którym najwyższa zaoferowana stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej/miesiąc jest ceną wywoławczą dla przetargu ustnego.

Regulamin dopuszcza możliwość odstąpienia od przetargowego trybu wyłonienia najemcy przy zaistnieniu regulaminowo określonych przesłanek, a do decyzji w tym zakresie uprawniony jest Zarząd. W takim przypadku Zarząd ustala stawkę czynszu.

Wg danych zaprezentowanych w tabeli nr 5 – „zasoby mieszkaniowe”, w latach 2018 i 2019 Spółdzielnia posiadała 52 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 3.547,30 m², a w roku 2020, w wyniku zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego i przebudowy na lokal mieszkalny – 51 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 3.491,69 m².

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni, realizując statutowe i regulaminowe kompetencje, zawierał umowy najmu lokali użytkowych.

Zbadano dokumentację następujących umów najmu lokali użytkowych zawartych w badanym okresie:

1. Umowa z dnia 1.10.2020 roku przeniesienia praw i obowiązków z tytułu najmu lokalu użytkowego przy ul. Konecznego 18 zawarta między:
 - Przekazującym – firmą „LANMEDIA” Sp. z o.o. najemcą lokalu użytkowego Spółdzielni na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 1.08.2015 roku,

- Przejmującym – firmą NDI – usługi komputerowe Krzysztofik Tomasz,
 - Wynajmującym – Pracowniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „STELLA”
2. Umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. Konfederatów Barskich 19 o powierzchni 68,41 m² zawarta w dniu 31.08.2018 roku z właścicielem firmy Reha-Feet Janusz Barycz z przeznaczeniem na gabinet fizjoterapeutyczny. Umowa zawarta na wniosek najemcy z dnia 16.08.2018 roku.
 3. Umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. Konfederatów Barskich 3 o powierzchni 101,81 m² zawarta w dniu 28.02.2019 roku z właścicielem firmy BOGDAN WYSOCKI CAFE ESPRESSO AND TEA, z przeznaczeniem na sklep i serwis ekspresów do kawy. Umowa zawarta na podstawie decyzji Zarządu z dnia 28.02.2019 roku (uchwała nr 9/2019) w sprawie zawarcia umowy na warunkach uzgodnionych w drodze negocjacji, w związku z przeprowadzonym przetargiem na wynajem lokalu, na który wpłynęła tylko 1 oferta, co stanowiło podstawę do unieważnienia przetargu.
 4. Umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. Konfederatów Barskich 19 o powierzchni 76,50 m², zawarta w dniu 31.12.2018 roku z właścicielką firmy „becikowo.pl Wyprawka dla mamy i maluszka”, z przeznaczeniem na sklep z artykułami dziecięcymi. Umowa zawarta po wyrażeniu zgody na przejęcie lokalu od dotychczasowego najemcy.
 5. Umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. Konfederatów Barskich 17 o powierzchni 26,80 m², zawarta w dniu 29.04.2019 roku z osobą prowadzącą działalność gospodarczą, z przeznaczeniem na handel artykułami rolno – spożywczymi i przemysłowymi. Umowa zawarta po wyrażeniu przez Zarząd zgody z dnia 17.04.2019 roku na przejęcie lokalu od dotychczasowego najemcy.
 6. Umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. Hierowskiego 27 o powierzchni 47,08 m², zawarta w dniu 22.05.2020 roku z właścicielką biura rachunkowego „Liczydełko”, z przeznaczeniem na biuro rachunkowe. Umowa zawarta po wyrażeniu przez Zarząd zgody z dnia 11.05.2020 roku na przejęcie lokalu od dotychczasowego najemcy.
 7. Umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. Hierowskiego 25 o powierzchni 81,57 m², zawarta w dniu 31.07.2020 roku z firmą TAXSTREFA Sp. z o.o., z przeznaczeniem na biuro rachunkowe. Umowa zawarta po wyrażeniu przez Zarząd zgody z dnia 21.05.2020 roku na przejęcie lokalu od dotychczasowego najemcy.
 8. Umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. Rolnej 45 o powierzchni 69,11 m², zawarta w dniu 1.06.2020 roku z osobą prowadzącą działalność gospodarczą, z przeznaczeniem na salon kosmetyczny. Umowa zawarta



po wyrażeniu przez Zarząd zgody z dnia 27.05.2020 roku na wniosek z dnia 16.03.2020 roku o najem w/w lokalu.

9. Umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. Rolnej 53 o powierzchni 34,01 m², zawarta w dniu 1.06.2020 roku z osobą prowadzącą działalność gospodarczą, z przeznaczeniem na biuro ubezpieczeń oraz usługi krawieckie. Umowa zawarta po wyrażeniu przez Zarząd zgody z dnia 27.05.2020 roku na przejęcie lokalu od dotychczasowego najemcy.

Zawarte umowy zawierają postanowienia zabezpieczające interes Spółdzielni, w tym obowiązek utrzymania lokalu w należytych stanie technicznym, odsetki od nieterminowych wpłat czynszu, kaucje zabezpieczające.

Zawarcie umów z punktów 1 i 4 – 9 bez przetargu nie stanowiło naruszenia przepisów regulaminu przetargu na najem lokal użytkowego, bowiem obowiązek przeprowadzenia przetargu na najem lokalu dotyczy lokali wolnych w sensie prawnym, natomiast w powyższych przypadkach podejmowano decyzje dotyczące lokali zajętych przez dotychczasowych najemców.

W pozostałych przypadkach Zarząd podejmował decyzje w przedmiocie wynajęcia lokalu w warunkach wpływu pojedynczej oferty, zapobiegając utrzymywaniu pustostanu.

W roku 2021, poza okresem objętym lustracją, dokonano zmiany regulaminowych zasad rekrutacji najemców w przypadkach zwalniania się lokali użytkowych, dostosowujących te przepisy do zmienionych w stosunku do roku 2012 warunków rynkowych, tj. zmniejszonego popytu na najem lokali służących prowadzeniu działalności gospodarczej, aby zapobiegać generowaniu kosztów organizowania przetargów, następnie unieważnianych oraz kosztów utrzymywania pustostanów, jak również zmniejszeniu przychodów z najmu lokali.

5.4

Terminowość wnoszenia opłat za użytkowanie lokali oraz windykacja należności.

Tabele nr 8 i 9 stanowiące **załączniki nr 17 i 18 do protokołu lustracji** przedstawiają dane dotyczące wysokości i struktury zaległości użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w opłatach za używanie lokali.

Tabela nr 8 prezentuje stan zadłużeń od lokali mieszkalnych z tytułu opłat za ich użytkowanie w kwotach bezwzględnych oraz wskaźniki będące ilorazem kwoty zadłużenia w stosunku do rocznego wymiaru opłat od tych lokali, które w poszczególnych latach objętych badaniem wyniosły:

- 2018 rok – 383.174,55 zł tj. 3,89 % naliczeń,
- 2019 rok – 395.797,32 zł tj. 3,90 % naliczeń,

– 2020 rok – 440.039,27 zł tj. 4,11 % naliczeń.

Jak wynika z powyższych danych, w stanie zadłużeń od lokali w wymiarze nominalnym i procentowym, w okresie objętym lustracją zaznaczył się niewielki wzrost stanu zadłużeń.

Na koniec roku 2020 w stosunku do roku 2018 wzrost ten nominalnie wyniósł 56.864,72 zł, natomiast procentowo tylko 0,22%, co związane jest ze wzrostem rocznego wymiaru opłat.

Natomiast liczba lokali zalegających z opłatami na koniec 2020 roku zmniejszyła się z liczby 490 na koniec 2018 roku do 476 w roku 2020.

Struktura zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych w poszczególnych latach objętych lustracją przedstawiała się następująco:

Rok	do 2 miesięcy	3 miesięczne i dłuższe
2018	35,86%	64,14%
2019	30,54%	69,46%
2020	29,45%	70,55%

Zatem, na przestrzeni badanego okresu zaznaczył się spadek zadłużeń krótkoterminowych (o 6,41%) i wzrost zadłużeń ponad trzymiesięcznych (o 6,41%). Świadczy to o konieczności intensyfikacji działań windykacyjnych, w szczególności co do zadłużeń wielomiesięcznych.

Kwoty oraz wskaźniki zadłużeń od lokali użytkowych w badanym okresie wynosiły:

- 2018 rok – 47.439,07 zł tj. 5,49 % wymiaru opłat,
- 2019 rok – 32.082,80 zł tj. 3,60 % wymiaru opłat,
- 2020 rok – 5.181,05 zł tj. 0,60 % wymiaru opłat.

a więc zarówno w wymiarze bezwzględny, jak i procentowym zadłużenia wykazały tendencję spadkową na koniec 2020 roku, osiągając niski wskaźnik 0,60%, rzadko występujący w spółdzielniach mieszkaniowych.

Wystąpił także spadek liczby lokali zalegających z opłatami – z 20 lokali w 2018 roku, do 8 lokali na koniec 2020 roku.

Struktura zaległości w opłatach od lokali użytkowych w wymiarze procentowym w poszczególnych latach objętych lustracją przedstawiała się następująco:

Rok	1 - miesięczne	2 –miesięczne	3 – miesięczne i dłuższe
2018	32,44 %	20,12 %	72,78 %

2019	16,60 %	26,93 %	24,99 %
2020	72,78 %	7,18 %	2,22 %

Ogółem wskaźnik zadłużeń będący ilorazem sumy zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych do sumy naliczeń od tych lokali w poszczególnych latach wyniósł:

- 2018 rok – $430.613,62 : 10.735.781,68 \times 100 = 4,01\%$,
- 2019 rok – $427.880,12 : 11.055.623,16 \times 100 = 3,87\%$,
- 2020 rok – $445.220,32 : 11.577.171,50 \times 100 = 3,84\%$,

tak więc kształtował się na stosunkowo niskim poziomie i systematycznie wykazywał tendencję spadkową, co świadczy o skuteczności prowadzonych działań windykacyjnych.

Statystyka podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych przedstawiała się jak niżej.

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
Liczba pisemnych monitów	153	136	193
Liczba pozwów skierowanych do sądu	11	10	13
Kwota z pozwów skierowanych do sądu	44.034,20 zł	43.226,75 zł	64.966,04 zł
Liczba spraw skierowanych do komornika	18	21	12
Kwoty ustawowych dodatków mieszkaniowych	6.521,76 zł	6.550,66 zł	6.730,36 zł

Jak wynika z powyższej statystyki, Spółdzielnia podejmowała działania zmierzające do wyegzekwowania swych należności z tytułu opłat za używanie lokali oraz czynszów najmu.

5.5

Usługi komunalne

Dostawy i usługi komunalne na rzecz Spółdzielni realizują następujące podmioty zewnętrzne:

1. Dostawa ciepła - Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Tychach na podstawie umowy sprzedaży ciepła STELLA/nr 566/T/PE zawartej w dniu 14.02.2000 roku z późniejszymi aneksami; Umowa określa między innymi:
 - obowiązki dostawcy i odbiorcy,

- zasady ustalania ilości ciepła,
 - rozliczenia,
 - zasady zmian wielkości mocy zamówionej,
 - podstawy upustów i bonifikat,
 - kary umowne dla odbiorcy za pobór ciepła niezgodny z umową.
2. Dostawa wody - Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Tychach S.A. na podstawie umowy nr 1091/45/P/2015 o zaopatrzenie w wodę zawarta w dniu 6.07.2015 roku na czas nieokreślony. Umowa określa:
- miejsca dostarczania wody,
 - granice eksploatacji sieci i instalacji,
 - tryb przyjmowania i rozstrzygania reklamacji związanych z dostawą wody,
 - inne
3. Odprowadzanie ścieków - Regionalne Centrum Gospodarki Wodno – Ściekowej S.A. w Tychach na podstawie umowy nr 23/05/2010/A o odprowadzanie ścieków z gospodarstw domowych zawartej w dniu 25.05.2010 roku z zawartej na czas nieokreślony. Umowa określa
- zasady ustalania ilości oprowadzanych ścieków,
 - zasady wnoszenia reklamacji w przypadku niewłaściwej realizacji usług.
4. Odprowadzanie ścieków - Regionalne Centrum Gospodarki Wodno – Ściekowej S.A. w Tychach na podstawie umowy nr 4863/05/2010/A o zbiorowe odprowadzanie ścieków z lokali użytkowych zawartej na czas nieokreślony.
5. Dostawa energii elektrycznej - TAURON Polska Energia S.A. na podstawie umowy kompleksowej o dostarczanie energii elektrycznej nr UZ/902/2008 z dnia 30.09.2008 roku zawartej z Vattenfall Sales Poland Sp. z o.o. obecnie TAURON ; umowa określa między innymi:
- standardy jakościowe dostarczanej energii,
 - zasady sprawdzania dotrzymania parametrów jakościowych,
 - obowiązek informowania klienta o przerwach w dostarczaniu energii,
 - bonifikaty i upusty.

Umowa zawarta była na czas określony do 30.09.2009 roku, a w następnych latach przedłużana automatycznie poprzez przyjęcie przez Spółdzielnię cennika na dany rok przedstawianego przez TAURON Sprzedaż GZE sp. z o.o.

Lustracja nie wnosi zastrzeżeń do prawidłowości zabezpieczenia interesu Spółdzielni w zawartych umowach o dostawy i usługi komunalne, stwierdzając, że wszystkie okazane do badań umowy:



- precyzują prawa i obowiązki stron,
- określają granice odpowiedzialności eksploatacyjnej w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym urządzeń infrastruktury technicznej;
- zawierają postanowienia o sankcjach za złe jakościowo lub nieterminowe świadczenie dostaw lub usług,

Zmiany stawek opłat za usługi i dostawy oraz zmiany innych umownych postanowień wprowadzane były w trybie zgodnym z postanowieniami zawartych umów.

6.

Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości

6.1.

Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejności ich zaspakajania

Spółdzielnia realizuje zadania związane z nadzorem technicznym we własnym zakresie.

Zgodnie z przepisami regulaminu organizacyjnego zadania te wykonuje Dział Techniczny podległy Wiceprezesowi ds. Technicznych.

Zadania te obejmują:

- przeprowadzanie okresowych kontroli technicznych budynków i instalacji, w tym kontroli obowiązkowych na podstawie przepisów Prawa budowlanego,
- usuwanie stwierdzonych w czasie przeglądów usterek i uszkodzeń,
- ustalanie potrzeb remontowych i konserwacyjnych,
- organizowanie wykonania remontów i konserwacji,
- sprawowanie nadzoru technicznego nad wykonawstwem robót remontowych,
- dokonywanie odbiorów robót remontowych,
- przyjmowanie i załatwianie zgłoszeń od mieszkańców w sprawach uszkodzeń, usterek, wadliwego funkcjonowania urządzeń i instalacji oraz elementów budynków,
- prowadzenie dla każdego budynku książki obiektu budowlanego oraz kompletowanie i przechowywanie dokumentów dotyczących obiektów budowlanych,
- przygotowywanie danych do planów rzeczowo-finansowych remontów i konserwacji oraz współdziałanie w ich opracowaniu,
- opracowywanie sprawozdań i informacji z realizacji planów rzeczowo-finansowych remontów,
- analizowanie kosztów remontów i konserwacji oraz wybór najbardziej efektywnych form ich prowadzenia.

Zatrudnieni w Dziale Technicznym pracownicy posiadają odpowiednie kwalifikacje do wykonywania zadań z zakresu technicznego utrzymania nieruchomości, w tym uprawnienia budowlane, uprawnienia do kosztorysowania robót budowlanych, uprawnienia dozorowe elektryczne.

Badanie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów art. 62 ust. 1 i 2 i art. 64 Prawa budowlanego nakładających na właścicieli i zarządców budynków obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli technicznych budynków, instalacji i urządzeń oraz prowadzenia dla każdego obiektu książki obiektu budowlanego, przeprowadzono na przykładzie dokumentacji 10 losowo wybranych budynków:

1. budynek nr 4 przy ul. Konfederatów Barskich 5-15 – książka obiektu budowlanego nr 38/97 wydana 4.04.1997 roku.

- powierzchnia użytkowa 2.866,1 m²,
- kubatura 13.708,3 m³,
- ilość kondygnacji 4,
- instalacje i urządzenia: wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, instalacja c.o., instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja telefoniczna i dzwonek, antena zbiorcza, i

Obowiązkowe do wykonania co najmniej raz na rok i co najmniej raz na 5 lat przeglądy techniczne – wykonane

Wykonane w badanym okresie remonty: remont ściany południowej wraz z dociepleniem, remont rozdzielni elektrycznej, wymiana instalacji elektrycznej w korytarzach piwnicznych, malowanie wejść nad klatką schodową (2018), remont balkonów (2019).

2. budynek nr 6 przy ul. Rolnej 58 – 60 – książka obiektu budowlanego nr 27/97 wydana 4.04.1997 roku.

Powierzchnia zabudowy 434,5 m², powierzchnia użytkowa 2.542,0 m², kubatura 8.775,6 m³, ilość kondygnacji 4 + 1, instalacje i urządzenia: wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, instalacja c.o., instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja telefoniczna i dzwonek, antena zbiorcza, instalacja ciepłej wody użytkowej.

Obowiązkowe do wykonania co najmniej raz na rok i co najmniej raz na 5 lat przeglądy techniczne – wykonane.

Wykonane w badanym okresie remonty: wymiana drzwi wejściowych (2019).

3. Budynek mieszkalny nr 2 przy ul. Honoraty 59 -65 – książka obiektu budowlanego nr 10/97 wydana 4.04.1997 roku.

Obowiązkowe do wykonania co najmniej raz na rok i co najmniej raz na 5 lat przeglądy techniczne – wykonane



Wykonane w badanym okresie remonty: remont ściany zachodniej budynku wraz z dociepleniem, (2018), docieplenie elewacji wschodniej (2020).

4. **budynek nr 8 przy ul. Żwakowskiej 7-11** – Książka obiektu budowlanego nr 15/97 wydana 4.04.1997 roku.
Powierzchnia zabudowy – 602,9 m², Powierzchnia użytkowa 5.638,8 m², kubatura 23.087,3 m³, ilość kondygnacji – 11+1 instalacje i urządzenia: wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, instalacja c.o., instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja telefoniczna i dzwonek, antena zbiorcza, winda osobowa
Obowiązkowe do wykonania co najmniej raz na rok i co najmniej raz na 5 lat przeglądy techniczne – wykonane.
Wykonane w badanym okresie remonty: wymiana drzwi wejściowych, remont kominów (2018).
5. **budynek nr 2 przy ul. Kopernika 34 - 38** – książka obiektu budowlanego nr 26/97 wydana 4.04.1997 roku.
Powierzchnia zabudowy 484,6 m², powierzchnia użytkowa 2.656,6 m², kubatura 7.696,9 m³, ilość kondygnacji 4+1, instalacje i urządzenia: wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, instalacja c.o., instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja telefoniczna i dzwonek, antena zbiorcza, instalacja c.w.u.
Obowiązkowe do wykonania co najmniej raz na rok i co najmniej raz na 5 lat przeglądy techniczne – wykonane.
Wykonane w badanym okresie remonty: wymiana drzwi wejściowych (2018, docieplenie ściany szczytowej południowej (2019).
6. **budynek nr 4 przy ul. Kopernika 48 – 54** – książka obiektu budowlanego nr 24/97 wydana 4.04.1997 roku.
Powierzchnia zabudowy 347,5 + 360,2 m², powierzchnia użytkowa 2.758,4 m², kubatura 9.745,2 m³, ilość kondygnacji 3+1.
Instalacje i urządzenia: wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, instalacja c.o., instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja telefoniczna i dzwonek, antena zbiorcza, instalacja c.w.u.
Obowiązkowe do wykonania co najmniej raz na rok i co najmniej raz na 5 lat przeglądy techniczne – wykonane.
Wykonane w badanym okresie remonty: wymiana drzwi wejściowych, docieplenie ścian między balkonami (2018).
7. **budynek nr 17 przy ul. Rolnej 5 - 13** – książka obiektu budowlanego nr 36/97 wydana 4.04.1997 roku.

Wyposażony w instalacje i urządzenia: wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, instalacja c.o., instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja telefoniczna i dzwonkowa, antena zbiorcza, instalacja c.w.u.

Obowiązkowe do wykonania co najmniej raz na rok i co najmniej raz na 5 lat przeglądy techniczne – wykonane.

Wykonane w badanym okresie remonty: wymiana drzwi, montaż domofonów, remont wiatrołapów, docieplenie wiatrołapów (2018), wymiana okien na klatce schodowej, docieplenie ścian między balkonami (2019).

8. budynek , Segment „D” przy ul. Hierowskiego 31 – książka obiektu budowlanego nr 20/97 wydana 4.04.1997 roku.

Powierzchnia zabudowy 507,0 m², powierzchnia użytkowa 1.141,9 m², kubatura 6.7320 m³, ilość kondygnacji 6 4+1 instalacje i urządzenia: wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, instalacja c.o., instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja telefoniczna i dzwonkowa, antena zbiorcza.

Obowiązkowe do wykonania co najmniej raz na rok i co najmniej raz na 5 lat przeglądy techniczne – wykonane.

Wykonane w badanym okresie remonty: remont elewacji parter część wysoka, remont schodów część wysoka, montaż barierki przy schodach (2020).

9. budynek , Segment „B” przy ul. Hierowskiego 27 – książka obiektu budowlanego nr 17/97 wydana 4.04.1997 roku.

Wyposażony instalacje i urządzenia: wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, instalacja c.o., instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja telefoniczna i dzwonkowa.

Obowiązkowe do wykonania co najmniej raz na rok i co najmniej raz na 5 lat przeglądy techniczne – wykonane.

Wykonane w badanym okresie remonty: remont schodów zewnętrznych (2019).

10.budynek nr 3 przy ul. Konecznego 16 - 18 – książka obiektu budowlanego nr 43/97 wydana 4.04.1997 roku.

Powierzchnia zabudowy 926,0 m², powierzchnia użytkowa 4.333,0 m², kubatura 21.142,5 m³, ilość kondygnacji 5+1

Wyposażony w instalacje i urządzenia: wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, instalacja c.o., instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja telefoniczna i dzwonkowa, antena zbiorcza.

Obowiązkowe do wykonania co najmniej raz na rok i co najmniej raz na 5 lat przeglądy techniczne – wykonane.

Wykonane w badanym okresie remonty: remont galerii, montaż okien wraz z dociepleniem (2019).

Dokumentacja każdego budynku obejmowała książkę obiektu budowlanego oraz komplet protokołów z przeprowadzonych obowiązkowych przeglądów i kontroli technicznych oraz protokołów odbioru wykonanych w budynkach robót remontowych.

Na te podstawie ustalono, że Spółdzielnia posiada założone dla każdego budynku książki obiektu budowlanego, w których na bieżąco odnotowywane są wszystkie wymagane przepisami informacje związane z techniczną obsługą obiektu.

Z informacji zamieszczonych w książkach obiektu budowlanego potwierdzonych treścią załączonych do nich protokołów, Spółdzielnia w wymaganych terminach wykonywała:

- kontrole elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów – 1 raz w roku;
- kontrole instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska – 1 rz w roku;
- kontrole instalacji gazowych – 1 raz w roku;
- kontrole przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) – 1 raz w roku;
- przeglądy stanu technicznego i przydatności do użytkowania, estetyki budynków oraz ich otoczenia – 1 raz na 5 lat;
- kontrole instalacji elektrycznych i piorunochronnych w zakresie stanu sprawności połączeń, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów – 1 raz na 5 lat;

Kontrole były wykonywane przez pracownika – Inspektora Nadzoru posiadającego uprawnienia budowlane oraz przez firmy zewnętrzne zatrudniające pracowników posiadających stosowne uprawnienia:

- 1) kontrole przewodów kominowych dymowych-spalinowych-wentylacyjnych - Rzemieślniczy Zakład Kominiarski Mistrz Kominiarski Roman Gruszka w lokalach,
- 2) przeglądy instalacji gazowej – pracownicy z uprawnieniami do zajmowania się eksploatacją urządzeń instalacji gazowych – E/633/210/123/20, uprawnieniami do kontroli instalacji gazowej nr E/628/210/123/17,

- 3) pomiary instalacji elektrycznej – uprawniony do prac kontrolno – pomiarowych E.629/201/123/17
- 4) Przeglądy roczne budynków i pięcioletnie – inspektor nadzoru – uprawnienia budowlane nr 32/99.

6.2

Remonty w badanej Spółdzielni są realizowane w oparciu o roczne plany remontów uchwalane w ramach rocznych planów gospodarczo-finansowych przez Radę Nadzorczą.

Plany remontów mają charakter rzeczowo – finansowy, w zakresie rzeczowym uwzględnia się wnioski z przeprowadzanych przeglądów technicznych budynków, instalacji i urządzeń, wnioski pracowników Działu Technicznego zgłaszane w ramach bieżącego nadzoru nad nieruchomościami oraz wnioski i zgłoszenia użytkowników lokali, po ich rozpatrzeniu, co do zasadności.

Plany remontów opracowywane przez służby techniczne we współpracy pionem księgowo-finansowym w pierwszej kolejności uwzględniają zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania, zapobieganie degradacji substancji budynków oraz poprawę efektywności energetycznej.

Plany kosztów remontów w podziale na rodzaje robót i ich wykonanie w latach 2018, 2019 i 2020 przedstawiono poniżej.

Rok 2018

Rodzaj robót remontowych	Plan w zł	Wykonanie w zł	%
Instalacja sanitarna	0,00	40.378,24	
Instalacje i urządzenia elektr.	179.627,00	243.730,86	135,68
Docieplenie budynków	1.357.032,00	1.311.169,37	96,6
Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych	65.340,00	66.009,83	101,02
Drogi, chodniki, parkingi, oznakowanie	150.000,0	115.456,20	76,97
Dachy, daszki nad wejściami	26.000,00	48.375,22	186,05
Biegi schodowe,, wejścia do klatek, galerie	0,00	2.332,80	
Instalacje anten zbiorczych	0,00	9.730,80	
Loggie, balkony, daszki	260.000,00	280.600,51	107,92
Malowanie klatek schodowych	11.550,00	27.466,99	237,8
Przebudowa wejść do piwnic	10.000,00	33.288,69	332,8
Nasady i czapy kominowe	0,00	30.649,56	
Rozbudowa i naprawa śmietników	100.000,00	0,00	
Remonty placów zabaw	3.000,00	1.606,38	53,54
Inne prace	69.257,00	63.278,52	91,36



Razem	2.231.806,00	2.274.073,97	101,89
--------------	---------------------	---------------------	---------------

Rok 2019

Rodzaj robót remontowych	Plan w zł	Wykonanie w zł	%
Wymiana urządzeń (podzielniki wodomierze)	438.750,00	375.535,44	85,59
Instalacja sanitarna	0,00	26.858,29	
Instalacja i urządzenia gazowe	52.000,00	13.448,56	25,86
Instalacje i urządzenia elektryczne	190.700,00	139.389,29	73,09
Docieplenie budynków	1.024.670,00	827.314,96	80,73
Docieplenia klatek – ślusarka ok.	0,00	11.666,37	
Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych	36.500,00	43.865,95	120,1
Drogi, chodniki, parkingi, oznakowanie	120.000,00	61.331,99	51,1
Dachy , daszki nad wejściami	6.000,00	15.036,40	250,6
Biegi schodowe,, wejścia do klatek, galerie	0,00	25.094,88	
Pomieszczenia-boksy piwniczne	0,00	8.733,31	
Instalacje anten zbiorczych	20.900,00	5.184,00	24,8
Loggie, balkony, daszki	396.100,00	717.884,16	181,23
Malowanie klatek schodowych	37.080,00	53.678,45	144,76
Osuszanie budynków	0,00	14.726,74	
Rozbudowa i naprawa śmietników	100.000,00	201.950,32	201,95
Remonty placów zabaw	0,00	2.869,02	
Inne prace	6.100,00	15.227,83	249,63
Razem	2.428.800,00	2.559.795,96	105,39

Rok 2020

Rodzaj robót remontowych	Plan w zł	Wykonanie w zł	%
Instalacje i urządzenia c.o.	146.000,00	196.170,12	134,36
Wymiana urządzeń (podzielniki wodomierze)	0,00	87.245,64	
Instalacja sanitarna	0,00	27.091,01	
Instalacje i urządzenia elektr.	75.000,00	91.248,14	121,66
Instalacje odgromowe	0,00	56.468,52	
Docieplenie budynków	1.123.300,00	1.041.103,65	92,68
Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych	10.000,00	10.045,08	100,45
Drogi, chodniki, parkingi,			

oznakowanie	90.000,00	22.389,19	24,97
Dachy , daszki nad wejściami	11.500,00	46.232,94	402,02
Pomieszczenia ogólne i skrzynki pocztowe	0,00	10.235,70	
Instalacje anten zbiorczych	7.500,00	0,00	
Loggie, balkony, daszki	800.000,00	443.022,82	55,37
Malowanie klatek schodowych	66.000,00	67.068,00	101,61
Naprawa biegów schodowych	38.000,00	41.580,00	109,42
Osuszanie budynków	0,00	6.769,16	
Dźwigi osobowe	70.000,00	79.878,47	114,11
Zabezpieczenie okien piwnicznych	0,00	21.083,40	
Rozbudowa i naprawa śmietników	54.000,00	264.994,99	490,73
Inne prace	12.800,00	13.456,80	105,13
Razem	2.504.100,00	2.526.083,63	100,87

Jak wynika z powyższych danych, we wszystkich latach badanego okresu, plany kosztów remontów zostały zrealizowane w całości, z nielicznymi zmianami zakresu zaplanowanych robót, wynikającymi z wystąpienia dodatkowych potrzeb remontowych w trakcie realizacji planów.

6.3

Na przestrzeni badanego okresu Spółdzielnia kontynuowała wykonywanie robót modernizacyjnych skutkujących oszczędnością energii, polegających na:

- remontach ścian zewnętrznych budynków wraz z dociepleniem,
- remontach klatek schodowych z dociepleniem,
- termoizolacji stropów piwnic,
- wymianie drzwi w wiatrołapach,
- wymianie drzwi wejściowych,
- wymianie okien piwnicznych z podmurówką i ociepleniem,
- zabudowie galerii
- remontach instalacji centralnego ogrzewania i węzłów cieplnych

Koszt działań energooszczędnych wyniósł:

- w roku 2018 - 1.377.179,22 zł
- w roku 2019 - 1.143.559,28 zł
- w roku 2020 - 1.249.554,30 zł

ogółem - 3.770.292,78 zł

Szczegółowe zestawienie wykonanych robót stanowi załącznik nr 19 do protokołu lustracji.

Sukcesywnie realizowane roboty ociepleniowe w budynkach pozwalają na dokonywanie korekt w zamówieniu mocy cieplnej dla zmodernizowanych budynków, skutkujące zmniejszeniem kosztów ogrzewania.

Na podstawie opracowań technicznych dla każdego budynku polegających na weryfikacji mocy zamówionej na potrzeby c.o. w budynkach sporządzonych przez osobę uprawnioną do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej nr 16680 wystąpiono do dostawcy ciepła o zmniejszenie mocy zamówionej dla budynków.

Wykaz przeprowadzonych korekt i związanych z tym oszczędności stanowi załącznik nr 20 do protokołu lustracji.

5.4 Finansowanie remontów

Remonty zasobów mieszkaniowych i mienia Spółdzielni, stosownie do przepisów art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w głównej mierze finansowane są z tworzonego przez Spółdzielnię funduszu remontowego z odpisów od lokali mieszkalnych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ale także z innych źródeł.

Dane dotyczące finansowania remontów zawiera tabela nr 10 stanowiąca **załącznik nr 21 do protokołu lustracji**, która przedstawia źródła finansowania remontów oraz strukturę nakładów na remonty.

Wg informacji zamieszczonych w tabeli nr 10, poza odpisami na fundusz remontowy od lokali, dodatkowymi źródłami tworzenia funduszu remontowego były:

- przychody z tytułu wpłat na spłatę wkładów budowlanych w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczo finansowych, na podstawie ugody zawartej w formie aktu notarialnego między PSM „STELLA”, a następcą prawnym FSM SA, od której budynki mieszkalne zostały nabyte, FSM – Wytwórnią Wyrobów Różnych, mocą której Spółdzielnia zobowiązała się do przeznaczania środków wpłacanych przez członków na poczet wkładów budowlanych na finansowanie remontów.
- przychody z dodatkowych wpłat na wkład budowlany na podstawie jw.,
- przychody z podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

Dane zawarte w tabeli nr 10 wskazują, iż Spółdzielnia prowadzi gospodarkę funduszem remontowym zgodnie z przywołanym regulaminem określającym zasady gospodarki finansowej oraz zasady tworzenia i gospodarowania funduszami PSM „Stella” zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 05/RN/2019 z dnia 25.03.2019 roku.

Ewidencja księgowa funduszu remontowego jest prowadzona w podziale na poszczególne nieruchomości.

Stany funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12. roku przedstawia **załącznik nr 22 do protokołu lustracji**.

Stawki odpisu na fundusz remontowy wynosiły w badanym okresie:

- w roku 2018 - 2,00 zł/m² w 21 nieruchomościach i 2.50 zł/m² w 8 nieruchomościach,
- w latach 2019 i 2020 - 2.50 zł/m² we wszystkich nieruchomościach.

Stany ewidencyjne środków na funduszu remontowym nieruchomości wykazywały w pozycjach bilansu otwarcia (1.01) i zamknięcia (31.12) w poszczególnych latach objętych badaniem następujące salda:

- rok 2018 b.o. - 1.635,08 zł ; b.z. - 31.692,23 zł
- rok 2019 b.o. - 31.692,23 zł ; b.z. 92.766,24 zł
- rok 2020 b.o. 92.766,24 zł ; b.z. 265.094,07 zł

Przychody funduszu remontowego w poszczególnych latach wyniosły:

- w roku 2018 – 2.244.016,83 zł, w tym odpisy na fundusz remontowy – 2.093.877,00 zł
- w roku 2019 – 2.684.254,43 zł w tym odpisy na fundusz remontowy - 2.304.413,68 zł
- w roku 2020 – 2.698.411,46 zł, w tym odpisy na fundusz remontowy - 2.347.867,79 zł.

Nakłady poniesione na remonty nieruchomości i mienia Spółdzielni wyniosły:

- w roku 2018 - 2.274.073,97 zł
- w roku 2019 - 2.559.795,96 zł
- w roku 2020 - 2.526.083,63 zł

Nakłady te w pełni zaspokoiliły potrzeby remontowe ujawnione w ramach przeglądów technicznych nieruchomości i ujęte w planach remontów.

Roboty termomodernizacyjne Spółdzielnia finansuje ze środków własnych funduszu remontowego bez wspomagania środkami zewnętrznymi z oferowanych na rynku pożyczek na termomodernizację.

W badanym okresie doprowadzono do zrównoważenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.

6.5

Wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości

Spółdzielnia nie posiada własnej ekipy remontowej, remonty są wykonywane przez wykonawców zewnętrznych na podstawie zawieranych umów cywilnoprawnych o roboty remontowe.

Bez zmian w stosunku do ustaleń poprzednich lustracji obowiązuje „*Regulamin zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom*” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/RM/2013 z dnia 25.02.2013 roku.

Na podstawie w/w przepisów wykonawca zewnętrzny może być wyłoniony przy zastosowaniu niżej wymienionych procedur:

- a) przetarg pisemny nieograniczony przy zamówieniach robót budowlanych, dostaw i usług o wartości przekraczającej 60.000,00 zł
- b) zapytanie o cenę skierowane do minimum 3 wybranych dostawców, wykonawców lub usługodawców przy zamówieniach o wartości od 25.000,00 do 60.000,00 zł lub w przypadkach konieczności wykonania robót specjalistycznych,
- c) zamówienie z wolnej ręki przy zamówieniach o wartości do 25.000 zł lub w przypadkach robót awaryjnych.

Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powoływana przez Zarząd, przy zastosowaniu następujących kryteriów: cena, gwarancja, termin wykonania i płatności, wiarygodność techniczna, wiarygodność ekonomiczna.

Rozstrzygnięcie Komisji przetargowej zatwierdza Zarząd.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni w badanym okresie, na podstawie zawartych umów wykonywali:

1. firma Everest Budownictwo Gryłko Papuga Spółka jawna z siedzibą w Brzeszczach na podstawie umowy nr 1/2016 z dnia 26.04.2016 roku zawartej na czas nieokreślony i odrębnych zleceń na poszczególne roboty:
 - remonty nawierzchni asfaltowych
 - remonty chodników.
2. firma Everest Budownictwo Gryłko Papuga Spółka jawna z siedzibą w Brzeszczach na podstawie umowy nr 3/10/2020 z dnia 27.10.2020 roku zawartej na czas nieokreślony i odrębnych zleceń na poszczególne roboty:
 - remont balkonów wraz z zadaszeniami na osiedlu Ł-1 i Ł-2.
3. firma Everest Budownictwo Gryłko Papuga Spółka jawna z siedzibą w Brzeszczach na podstawie umowy nr 2/06/2020 z dnia 1.06.2020 roku o wykonanie remontu ścian wraz z dociepleniem w budynkach przy ul. Rolnej 45 – 53, Honoraty 59 – 65, 55 – 57, Hierowskiego 29.
4. firma Everest Budownictwo Gryłko Papuga Spółka jawna z siedzibą w Brzeszczach na podstawie umowy nr 2/2019 z dnia 29.07.2019 roku o wykonanie zabudowy galerii wraz z dociepleniem przy ul. Konecznego 16 – 18.

5. firma Everest Budownictwo Gryłko Papuga Spółka jawna z siedzibą w Brzeszczach na podstawie umowy nr 2/2018 z dnia 14.03.2018 roku zawartej na czas nieokreślony i odrębnych zleceń na poszczególne roboty:
 - remont balkonów wraz z zadaszeniami na osiedlu K.
6. firma Everest Budownictwo Gryłko Papuga Spółka jawna z siedzibą w Brzeszczach na podstawie umowy nr 3/2013 z dnia 19.04.2013 roku zawartej na czas nieokreślony i odrębnych zleceń na poszczególne roboty:
 - remont ścian wraz z dociepleniem na budynkach wysokich.
7. Firma STOLBAU EKO z siedzibą w Szczecinie na podstawie umowy nr 3/2018 z dnia 14.03.2018 roku zawartej na czas nieokreślony i odrębnych zleceń na poszczególne roboty:
 - remont stropów piwnic
8. firma ZRB Maladex z siedzibą w Łące na podstawie umowy nr 1/2017 z dnia 14.11.2017 roku na podstawie umowy zawartej na czas nieokreślony i odrębnych zleceń na poszczególne roboty:
 - naprawa dachów i daszków
 - obróbki ogniomurów,
 - naprawa obróbek blacharskich.
9. firma ZRB Maladex z siedzibą w Łące na podstawie umowy nr 4/2012 z dnia 10.04.2012 roku zawartej na czas nieokreślony i odrębnych zleceń na roboty malarskie.
10. firma Otis Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy nr D8D3452 z dnia 23.03.2020 roku o wykonanie modernizacji dźwigu w budynku przy ul. Konfederatów Barskich 3.
11. TELERADIOMECHANIKA Instalacje Antenowe na podstawie umowy nr 1/2014 z dnia 1.01.2014 roku zawartej na czas nieokreślony i odrębnych zleceń na konserwację i naprawy instalacji anten zbiorczych.

Szczegółowemu badaniu, pod kątem przestrzegania przepisów regulaminu zlecania robót i usług przy wyborze wykonawcy, zabezpieczenia interesu Spółdzielni treścią zawartych umów, egzekwowania od wykonawców obowiązków wynikających z zawartej umowy oraz prawidłowości rozliczeń finansowych związanych z realizacją umów, poddano następujące umowy o roboty remontowe:

1. Umowa nr 3/10/2020 zwarta w dniu 27.10.2020 roku z firmą F.B.R.H „EVEREST” spółka Jawna z siedzibą w Brzeszczach o wykonanie remontu balkonów wraz z zadaszeniami – budynki średniowysokie i niskie na osiedlach Ł-1 i Ł-2 zgodnie z ofertą przetargową, zgodnie z przedmiarem robót, za wynagrodzeniem kosztorysowym ustalonym na podstawie ceny ryczałtowej 1-go m²/mb/szt oraz ilości rzeczywiście wykonanych jednostek ustalonych na podstawie obustronnie ustalonego obmiaru powykonawczego, w tym:
 - remont balkonu 2.983,00 zł netto za 1 m² posadzki,

- remont zadaszenia 639,00 zł netto za 1m² zadaszenia,
- wykonanie i montaż zadaszenia 1.008,00 zł netto
- wykonanie i montaż furtki, schodów i poręczy 3.966,00 zł netto
- roboty dodatkowe lub zamienne – na podstawie składników kalkulacyjnych: R-18,50 zł, KO 65%, KZ 10%, zysk 15%.

Wykonawca wybrany został w przetargu nieograniczonym rozstrzygniętym przez Komisję przetargową w dniu 14.10.2020 roku, na który wpłynęły 3 oferty.

Zarząd zatwierdził wyniki przetargu na posiedzeniu w dniu 27.10.2020 roku uchwałą nr 36/2020.

W aktach:

- kosztorys powykonawczy – zweryfikowany,
- protokół końcowego odbioru robót,
- faktura VAT nr FV/3/12/2021 z dnia 2.12.2021 roku na kwotę 175.482,29 zł brutto

2. Umowa nr 2/2018 zawarta w dniu 14.03.2018 roku z firmą EVEREST BUDOWNICTWO z siedzibą w Brzeszczach o wykonanie remontu balkonów – budynki średniowysokie na osiedlu „K” za wynagrodzeniem 3.305,00 zł netto za 1m² posadzki ; roboty dodatkowe R-12,70 zł, KO – 65%, KZ 12% Zysk 15%.

Wykonawca wybrany w przetargu rozstrzygniętym w dniu 6.03.2018 roku – protokół komisji przetargowej z dnia 6.03.2018 roku, wynik przetargu zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 11/2018 z dnia 12.03.2018 roku,

W aktach:

- obmiar robót na prace dodatkowe,
- kosztorys powykonawczy na roboty dodatkowe,
- protokół odbioru robót z dnia 13.12.2018 roku,
- protokół końcowego odbioru robót z dnia 16.11.2018 roku,
- faktura VAT nr FV/5/11/2018 z dnia 27.11.2018 roku na kwotę 24.853,00 zł
- kosztorys powykonawczy,
- faktura VAT nr FV/4/11/2018 z dnia 27.11.2018 roku na kwotę 255.747,51 zł brutto.

3. Umowa nr 1/2019 zawarta w dniu 22.05.2019 roku z firmą METRONA Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wymianę legalizacyjną wodomierzy mieszkaniowych zimnej i ciepłej wody i sporządzenie dokumentacji montażowej, uruchomienie systemu zdalnego odczytu w terminie do 30.11.2019 roku, za wynagrodzeniem: za demontaż i montaż elektronicznego wodomierza – 27,50 zł/ szt. netto,

dostawę wodomierzy iFluxDN15 z modułem radiowym i plombą – 91,50 zł/szt. , tablet odbiornik oprogramowanie szkolenie 3000 zł/szt., roboty dodatkowe R-12,50 zł, KO 65% KZ – 10% Zysk 15%

Wykonawca wyłoniony w przetargu rozstrzygniętym przez Komisję Przetargową w dniu 21.05.2019 roku, na który wpłynęły 3 oferty wynik przetargu zatwierdzony został przez Zarząd uchwałą nr 20/2019 z dnia 21.05.2019 roku.

W aktach:

- protokół zdawczo odbiorczy zamontowanych wodomierzy z dnia 20.09.2019 roku,
- faktura nr SWI 2019/09/00061 z dnia 20.09.2019 roku na kwotę 14.908,32 zł brutto,
- protokół zdawczo odbiorczy zamontowanych wodomierzy z dnia 20.09.2019 roku,
- faktura nr SWI 2019/09/00062 z dnia 20.06.2019 roku na kwotę 9.253,44 zł brutto,
- protokół zdawczo odbiorczy zamontowanych wodomierzy z dnia 20.09.2019 roku,
- faktura nr SWI 2019/09/00063 z dnia 20.06.2019 roku na kwotę 10.281,60 zł brutto,

4. Umowa nr 2/2019 zawarta w dniu 29.07.2019 roku z firmą EVEREST BUDOWNICTWO o wykonanie zabudowy galerii wraz z dociepleniem przy ul. Konecznego 16 – 18 zgodnie z ofertą przetargową za wynagrodzeniem kosztorysowym (iloczyn stawki jednostkowej za 1 m² robót i ilości m² zabudowanej i docieplonej powierzchni; roboty dodatkowe R- 16,50 zł, KO – 65%, KZ – 12%, zysk – 15%.

Wykonawca wybrany w przetargu ofertowym rozstrzygniętym w dniu 23.07.2019 roku na który wpłynęły 2 ważne oferty. Zarząd zatwierdził wynik przetargu uchwałą nr 27/2019 z dnia 24.07.2019 roku.

W aktach:

- protokół nr 58/P/19 z dnia 2.12.2019 roku odbioru robót,
- protokół końcowego odbioru robót z dnia 2.12.2019 roku,
- faktura VAT nr FV/1/12/2019 z dnia 2.12.2019 roku na kwotę 260.712,00 zł,
- protokół nr 6/P/20 z dnia 11.02.2020 roku odbioru robót,
- protokół końcowego odbioru robót z dnia 5.02.2019 roku,
- faktura VAT nr FV/1/02/2020 na kwotę 66.121,16 zł.

5. umowa zawarta w dniu 23.03.2020 roku z firmą Zakład Instalacji Sanitarnych Latos Bogusław z siedzibą w Dąbrowie Górniczej o wykonanie połączenia węzłów ciepła w budynkach na osiedlu K zgodnie



z ofertą wybraną w przetargu w terminie do 30.06.2020 roku za wynagrodzeniem ryczałtowym w kwocie 130.139,00 zł netto.

Wykonawca wybrany w przetargu rozstrzygniętym przez Komisję Przetargową w dniu 10.03.2020 roku, na który wpłynęły 2 oferty.

Wynik przetargu zatwierdzony został uchwałą Zarządu nr 11/2020 z dnia 13.03.2020 roku.

W aktach:

- protokół nr 31/P/2020 odbioru wykonanych robót z dnia 2.07.2020 roku,
- faktura nr 10/2020 z dnia 25.06.2020 roku na kwotę 26.429,76 zł brutto,
- protokół nr 29/P/2020 roku z dnia 2..07.2020 roku odbioru robót,
- faktura nr 7/2020 roku z dnia 18.06.2020 roku na kwotę brutto 35.242,56 zł
- protokół nr 30/P/2020 z dnia 2.07.2020 roku odbioru wykonanych robót,
- faktura nr 9/2020 z dnia 25.06.2020 roku na kwotę 21.508,20 zł brutto,
- protokół nr 28/P/20 z dnia 22.06.2020 roku odbioru wykonanych robót,
- faktura nr 6/2020 z dnia 15.06.2020 roku na kwotę 35.445,60 zł brutto,
- protokół nr 33/P/2020 z dnia 14.07.2020 roku odbioru wykonanych robót,
- faktura nr 11/2020 z dnia 9.07.2020 roku na kwotę 21.924,00 zł brutto,
- komplet certyfikatów jakości materiałów.

Analiza dokumentacji z zawarcia i realizacji w/w umów o roboty remontowe nie wykazała nieprawidłowości, w szczególności w zakresie:

- przestrzegania przepisów obowiązującego regulaminu zlecenia robót i usług, w tym stosowania regulaminowych procedur,
- zabezpieczenia interesu Spółdzielni w zawartych umowach, między innymi poprzez nałożenie na wykonawców obowiązków: zgłaszania do odbioru robót ulegających zakryciu, przedstawienia atestów i świadectw dopuszczenia na zastosowane materiały budowlane, usunięcia i zutylizowania materiałów z demontażu, jak również poprzez ustalenie odpowiedzialności wykonawców za bezpieczeństwo na placu budowy, ustalenie kar umownych za nieterminowe lub nierzetelne wykonanie przedmiotu umowy lub odstąpienie od umowy oraz możliwości odstąpienia od umowy z winy wykonawcy.

- realizacja umów przebiegała zgodnie z warunkami zawartych umów, tak co do terminów rozpoczęcia i zakończenia robót, nadzoru nad robotami sprawowanego na bieżąco przez służby techniczne Spółdzielni, jak i wysokości wynagrodzeń i warunków płatności.

Na podstawie opisanych w niniejszej części protokołu ustaleń, lustracja nie wnosi zastrzeżeń do realizowanych przez Spółdzielnię procedur ustalania potrzeb remontowych nieruchomości i kolejności ich zaspakajania, ustalania zakresu remontów na podstawie wyników przeglądów technicznych nieruchomości, sposobu finansowania robót związanych z technicznymi potrzebami nieruchomości oraz ustalania wymiaru opłat, które zapewniły zaspokojenie tych potrzeb, jak również do nadzoru nad wykonawstwem robót remontowych i konserwacyjnych.

Nie jest jednak dobrą praktyką udział w komisjach przetargowych w charakterze członków komisji, członków Rad Osiedli, a więc osób nie posiadających ani uprawnień wykonawczych, ani kontrolnych, jak również organizowanie dodatkowych, tzw. „społecznych” odbiorów robót remontowych z udziałem przedstawicieli Rad Osiedli.

Można przyjąć, że praktyki te mają charakter kontroli wstępnej działań Zarządu, zatem do uczestnictwa w takich czynnościach, w charakterze obserwatorów uprawnieni są przedstawiciele Rady Nadzorczej, jako organu statutowo uprawnionego do kontroli i nadzoru.

Efektom przyjętych przez Spółdzielnię praktyk jest zatwierdzanie przez Zarząd, jako organ odpowiedzialny za realizację zawieranych umów, wyboru wykonawcy, na którego wybór, ze względu na skład komisji, miał on wpływ w mniej niż 30% oraz angażowanie sił i środków na organizowanie zbędnych dodatkowych odbiorów robót, nie wywołujących żadnych skutków w świetle przepisów prawa budowlanego.

7. Gospodarka finansowa

7.1.

Podstawy normatywne gospodarki finansowej stanowią:

1. statut część 9 § § 101 – 105,
2. polityka rachunkowości zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 45 z dnia 14.09.2007 roku i Zakładowy Plan Kont zatwierdzony uchwałą nr 76/2003 Zarządu z dnia 8.12.2003 roku.
3. regulamin określający zasady gospodarki finansowej oraz zasady tworzenia i gospodarowania funduszami PSM „Stella” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 05/RN/2019 z dnia 25.03.2019 roku.



Statut określa ogólne zasady gospodarki finansowej oraz rodzaje tworzonych funduszy.

Zgodnie z przepisami statutu Spółdzielnia tworzy fundusze:

1. fundusz zasobowy,
2. fundusz wkładów budowlanych,
3. fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,

Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym, tworzonym do dnia 9.09.2017 roku, tj. dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze.

Tabela nr 11 stanowiąca **załącznik nr 23 do protokołu lustracji**, przedstawia stany ewidencyjne funduszy Spółdzielni na dzień 31.12. każdego roku

Zgodnie z przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości w przyjętej polityce rachunkowości określono:

- zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- system ochrony danych,
- okresy przechowywania zbiorów,
- metody wyceny aktywów i pasywów,
- zasady ustalania wyniku finansowego,
- udostępnianie danych i dokumentów,
- Zakładowy Plan Kont,

Poprzednie lustracje nie wniosły uwag do treści polityki rachunkowości, ze względu jednak na odległą datę jej zatwierdzenia i liczne zmiany w ustawie o rachunkowości wskazana byłaby analiza tych zasad, pod kątem zgodności z aktualnymi przepisami ustawy.

Przyjęte w Planie Kont rozwiązania w zakresie ewidencji przychodów ze sprzedaży, pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych, kosztów i przychodów finansowych, a także ewidencji kosztów rodzajów działalności, pozwalają na sporządzanie sprawozdawczości finansowej – w tym rachunku zysków i strat – w przyjętej wersji wariantu porównawczego.

Regulamin gospodarki finansowej określa:

- ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego, w tym wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, wyniku na gospodarce mediami i wyniku z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni
- zasady finansowania działalności Spółdzielni,
- zasady tworzenia i wydatkowania funduszy Spółdzielni.

Bez zmian w stosunku do ustaleń poprzedniej lustracji ewidencja księgowa jest prowadzona metodą komputerową przy wykorzystaniu zatwierdzonego do stosowania przez Zarząd systemu komputerowego autorstwa firmy „PIK-DOM”, składającego się z programów:

- „F-K” – Księga Główna,
- „Czynsze” księga pomocnicza – rozliczenia z użytkownikami lokali
- „Media” – rozliczenia kosztów wody zimnej i podgrzania wody
- „Koszty” – podział kosztów na budynki.

Na podstawie wyrywkowego badania dokumentów księgowych i ewidencji księgowej, ustalono, że zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej oraz kont ksiąg pomocniczych sporządzane były zgodnie z częstotliwością wymaganą przepisami ustawowymi i wewnętrznymi - na koniec każdego miesiąca i na koniec roku obrachunkowego.

Dowody księgowe stanowiące podstawę do ujęcia ich w ewidencji księgowej posiadały cechy wymagane przepisami, art. 21 ust. 1, 1a i 2 ustawy o rachunkowości.

Inwentaryzacja składników majątkowych przeprowadzana była zgodnie z art. 26 i 27 ustawy o rachunkowości przez komisje inwentaryzacyjne powoływane przez Zarząd, przy zastosowaniu ustawowo przewidzianych metod:

- inwentaryzacja kasy – spis z natury wg stanu na dzień 31.12.
- środki na rachunkach bankowych - w drodze potwierdzenia sald wg stanu na dzień 31.12.,
- środki trwałe – spis z natury wg stanu na dzień 31.12.
- pozostałe aktywa i pasywa – w drodze weryfikacji zgodności ksiąg rachunkowych z dokumentacją źródłową wg stanu na dzień 31.12.

Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.

Ewidencja księgowa prowadzona była na bieżąco, deklaracje podatkowe, oraz obowiązujące Spółdzielnię sprawozdania były sporządzane i składane terminowo.

7.2

Gospodarka kasowa

Spółdzielnia w ograniczonym zakresie dla własnych potrzeb prowadzi kasę zlokalizowaną w jej siedzibie w Tychach przy ul. Hierowskiego 29.

Obsługę kasy wykonuje pracownik na stanowisku Specjalisty ds. Księgowości –Kasjera.



Środki pieniężne i inne walory znajdujące się w kasie Spółdzielni przechowywane są w należyty sposób, zabezpieczone przed zniszczeniem, utratą lub kradzieżą.

Okazano protokoły inwentaryzacji środków pieniężnych w kasie:

1. Protokół inwentaryzacji kasy z dnia 31.12.2018 roku - stan gotówki w kasie 3.569,63 zł zgodny raportem kasowym nr 12,
2. Protokół inwentaryzacji kasy z dnia 31.12.2019 roku - stan gotówki w kasie 3.516,34 zł zgodny raportem kasowym nr 12,
3. Protokół inwentaryzacji kasy z dnia 31.12.2020 roku - stan gotówki w kasie 339,37 zł zgodny raportem kasowym nr 12.

Sprawdzono raporty kasowe:

1. Raport kasowy nr 04 za okres od 1 – 30.04.2018 roku - stan początkowy 9.597,74 zł ; przychód – 4.540,21 zł ; rozchód – 7.942,75 zł ; stan końcowy – 6.195,20 zł
2. Raport kasowy nr 04 za okres od 1 – 30.04.2019 roku - stan początkowy 2.637,90 zł ; przychód – 8.516,24 zł ; rozchód – 7.809,11 zł ; stan końcowy – 3.345,03 zł
3. Raport kasowy nr 04 za okres od 1 – 30.04.2020 roku - stan początkowy 6.720,02 zł ; przychód – 2.727,56 zł ; rozchód – 4.285,70 zł ; stan końcowy – 5.161,88 zł.

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

7.3

Sprawozdawczość finansowa

Na podstawie przepisów art. 45 ust. 2 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia sporządza roczne sprawozdania finansowe składające się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- bilansu
- rachunku zysków u strat,
- informacji dodatkowej z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami
- sprawozdania z działalności Spółdzielni

Spółdzielnia sporządzała sprawozdania finansowe za lata 2018, 2019 i 2020 z zachowaniem wymogów określonych przepisami art. 52 ust. 1 ustawy o rachunkowości w zakresie dotrzymania ustawowo wyznaczonego terminu, tj. do dnia 31 marca, jako dnia zamknięcia ksiąg finansowych danego roku obrachunkowego. W obowiązującym ustawowo terminie do dnia 30.06. przedkładała je organowi zatwierdzającemu - Walnemu Zgromadzeniu.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni, na podstawie przepisów art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości nie podlegały obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta i nie były poddawane badaniu.

Sprawozdanie finansowe za rok 2018.

1. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 roku wykazał po stronie aktywów i pasywów sumy **11.971.965,08 zł**
2. Rachunek zysków i strat za okres od 1.01. do 31.12.2015 roku wykazał zysk netto w kwocie **313.886,50 zł**
3. Na działalności nieopodatkowanej (gzm) wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **295.821,40 zł**,

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi narastająco wynosił **(-) 1.084.668,64 zł**.

Uchwałą Zarządu nr 10/2019 z dnia 29.03.2019 roku sprawozdanie finansowe zostało przyjęte z poleceniem przekazania go pod obrady Rady Nadzorczej, a następnie obrady Walnego Zgromadzenia.

Komisja Rewizyjna na posiedzeniu w dniach 4 i 8.04.2019 roku dokonała badania sprawozdania finansowego za rok 2018.

Po analizie sprawozdania finansowego oraz ocenie kondycji ekonomicznej Spółdzielni Komisja zaproponowała przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2018 i wystąpienie do Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 9/RN/2019 z dnia 15.05.2019 roku zatwierdziła protokół Komisji Rewizyjnej z dnia 20.04.2016 roku z badania sprawozdania finansowego za rok 2018 i przekazała sprawozdanie pod obrady Walnego Zgromadzeniu odbywanego w dniu 26.06.2019 roku.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 3/WZ/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2018 oraz podziału nadwyżki bilansowej.

Nadwyżka bilansowa w kwocie 313.886,50 zł została przeznaczona na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w zakresie obciążającym członków wysokości 282.194,27 zł oraz na fundusz remontowy w wysokości 31.692,23 zł.

Sprawozdanie finansowe za rok 2019.

1. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 roku wykazał po stronie aktywów i pasywów sumy **11.667.770,78 zł**
2. Rachunek zysków i strat za okres od 1.01. do 31.12.2019 roku wykazał zysk netto w kwocie **341.457,68 zł**
3. Na działalności nieopodatkowanej wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie **199.217,83 zł**

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi narastająco wynosił **(-) 1.001.692,20 zł**.



Uchwałą Zarządu nr 13/2020 z dnia 30.03.2020 roku sprawozdanie finansowe zostało przyjęte z poleceniem przekazania go pod obrady Rady Nadzorczej, a następnie obrady Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 3/RN/2020 z dnia 27.04.2020 roku zatwierdziła protokół Komisji Rewizyjnej z dnia 8.04.2020 roku z badania sprawozdania finansowego za rok 2019 i przekazała sprawozdanie z pozytywną opinią pod obrady Walnego Zgromadzenia.

W związku z trwającym stanem zagrożenia epidemicznego i obowiązującymi ograniczeniami dotyczącymi zgromadzeń, Walne Zgromadzenie w roku 2020 nie zostało zwołane.

Sprawozdanie finansowe za rok 2020

1. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 roku wykazał p stronie aktywów i pasywów sumy 11.025.038,39 zł
2. Rachunek zysków i strat za okres od 1.01. do 31.12.2020 roku wykazał zysk netto w kwocie 333.131,25 zł,
3. Na działalności nieopodatkowanej wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 353.613,62 zł.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi narastająco wynosił **(-) 1.355.305,82 zł.**

Uchwałą nr 13/2021 z dnia 22.03.2021 roku Zarząd przyjął sprawozdanie finansowe za rok 2020 i polecił przekazać je Radzie Nadzorczej do badania oraz przesłać do KRS.

Komisja Rewizyjna na posiedzeniu w dniu 8.04.2021 roku zbadała sprawozdanie finansowe za rok 2020.

Na podstawie pozytywnej opinii Komisji Rewizyjnej Rada Nadzorcza uchwałą nr 3/RN/2021 z dnia 23.04.2021 roku przyjęła sprawozdanie finansowe i wniosek do Walnego Zgromadzenia o jego zatwierdzenie.

Niezatwierdzone przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowe za lata 2019 i 2020 zostały przekazane do uprawnionych instytucji w trybie przepisów szczególnych z informacją o niezwoływaniu Walnego Zgromadzenia na podstawie art. 90 ustawy z dnia 1.03.2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacjami kryzysowymi oraz niektórych innych ustaw.

Wzmianki o tych dokumentach figurują w KRS – Dział 3 rubryka 2 – załącznik nr 1 do protokołu lustracji.

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

W związku z brakiem obowiązku poddawania sprawozdań finansowych badaniu przez biegłego rewidenta, analizy danych w sprawozdaniach finansowych dokonywała Komisja Rewizyjna na zlecenie Rady Nadzorczej. w tym poszczególnych pozycji bilansu po stronie aktywów i pasywów, prawidłowości przeniesienia nadwyżek kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na konto rozliczeń międzyokresowych, sposobu ustalenia wyniku działalności zwolnionej z opodatkowania oraz prawidłowości zamknięcia ksiąg rachunkowych.

W ramach lustracji przeprowadzono formalno-rachunkową kontrolę sprawozdania finansowego za rok 2020, kończący okres badany.

Protokół z tej kontroli wraz z oświadczeniem Zarządu stanowi **załącznik nr 24 do protokołu lustracji**.

Pomimo braku ustawowego obowiązku stosowania zaleceń Krajowych Standardów Rachunkowości, które weszły w życie z dniem ogłoszenia Komunikatu nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015 roku i mają zastosowanie do sprawozdań finansowych od roku 2016, wskazane byłoby rozważenie wprowadzenia zmian do prezentacji rachunku zysków i strat w celu zwiększenia przejrzystości sprawozdań finansowych przedkładanych członkom do oceny.

Wg stanowiska Komitetu nieznaczna rozbudowa rachunku zysków i strat pozwala w jasny sposób przedstawić wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości osiągnięty w roku obrotowym oraz wyliczenie kwot przechodzących na rok następny.

7.4

Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych

Spółdzielnia nie zaciągała długoterminowych kredytów mieszkaniowych spłacanych na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 30.11.1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych.

7.5 Efektywność gospodarki finansowej

Dane odzwierciedlające efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni zawiera tabela nr 13 stanowiąca **załącznik nr 25 do protokołu lustracji**.

Wolne środki finansowe na koniec każdego roku wynosiły:



- na dzień 31.12.2018 roku w wysokości 1.160.752,10 zł, z tego na lokatach bankowych 1.149.662,38 zł,
- na dzień 31.12.2019 roku w wysokości 1.532.107,08 zł, z tego na lokatach bankowych 1.495.373,48 zł,
- na dzień 31.12.2020 roku w wysokości 886.569,38 zł z tego na lokatach bankowych 8.764,86 zł.

Uzyskane przez Spółdzielnię przychody finansowe z odsetek od lokat bankowych wyniosły:

- w roku 2018 - 5.376,94 zł
- w roku 2019 - 9.061,63 zł
- w roku 2020 - 1.689,19 zł

Spółdzielnia nie wykazała przeterminowanych należności, poza należnościami z tytułu opłat za używanie lokali i czynszów.

Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni wyniosły:

- w roku 2018 - 40.752,36 zł
- w roku 2019 - 22.225,83 zł
- w roku 2020 - 15.501,54 zł

Spółdzielnia nie wykazała przeterminowanych zobowiązań, natomiast odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię wyniosły w roku 2018 roku - 494,83 zł i 800,17 zł w roku 2020.

Stan aktywów trwałych na koniec 2020 roku, w stosunku do roku 2018 obniżył się o 812.724,67 zł, tj. o 8%.

Stan aktywów obrotowych na koniec 2020 roku, w stosunku do roku 2018 obniżył się o 134.202,02 zł, tj. o 7,4%, na co wpłynął spadek należności Spółdzielni.

Zmiany w funduszach i ich stany na początek i koniec badanych lat prezentuje poniższe zestawienie:

fundusz	2018	2019	2020
Fundusz udziałowy			
Stan na 1.01.	313.419,62	306.241,62	301.233,62
Zwiększenia - wpłaty udziałów	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia – zwrot udziałów	7.178,00	5.008,00	1.180,00
Stan na 31.12.	306.241,62	301.233,62	300.053,62
Fundusz zasobowy			
Stan na 1.01.	7.486.241,35	7.471.592,94	6.660.721,62
Zwiększenia - przekształcenie prawa			

wieczystego użytkowania w prawo własności	0,00	0,00	537.153,59
Zmniejszenia			
- wyodrębnienie lokali	14.648,41	5.122,57	15.741,13
- sprzedaż gruntu	0,00	0,00	2.454,56
- wyksięg. pr. w. użyt.	0,00	805.748,75	0,00
Stan na 31.12.	7.471.592,94	6.660.721,62	7.179.679,52
Fundusz wkładów budowlanych			
Stan na 1.01.	8.126.560,28	8.079.857,75	8.080.912,86
Zwiększenia – naliczenia wkładu budowlanego i dodatkowe wpłaty	142.929,88	390.332,45	350.721,96
Zmniejszenia – przeksięgowanie na f. remontowy	189.632,41	389.277,34	533.091,68
Stan na 31.12.	8.079.857,75	8.080.912,86	7.898.543,14
Ogółem	15.857.692,31	15.042.868,10	15.378.276,28

Wartość funduszu podstawowego, na przestrzeni badanego okresu uległa obniżeniu o kwotę 479.416,28 zł, tj. o 3,02%.

Na spadek wartości aktywów trwałych i funduszu podstawowego wpływ miały umorzenia środków trwałych i ustanawianie i przenoszenie odrębnej własności lokali w ramach realizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ewidencja księgowa funduszy w zakresie ich zwiększeń i zmniejszeń zastrzeżeń nie budzi.

Na podstawie danych charakteryzujących gospodarkę finansową Spółdzielni, w tym:

- ustabilizowanych wyników działalności gospodarczej przekazywanych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i fundusz remontowy,
- poprawie akumulacji środków na fundusz remontowy,
- stanu wolnych środków finansowych,
- braku przeterminowanych zobowiązań Spółdzielni

można stwierdzić brak zagrożeń dla dalszej działalności Spółdzielni.

Nie mniej jednak wysoka i utrzymująca się nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, która narastająco na koniec badanego okresu wynosiła 1.355.305,82 zł, wskazuje na konieczność rozważenia zmian stawek na eksploatację i ich różnicowania w zależności od stanu funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

8.



Ustalenia w przedmiocie rozliczeń z członkami wkładów budowlanych zawarto w protokole w części dotyczącej spraw członkowsko-mieszkaniowych w ramach badań akt członkowskich osób zwalnających lokale i osób na rzecz których prawa były przekształcane. Rozliczeń dokonywano w oparciu o aktualną wartość rynkową lokali.

9.

Spółdzielnia przed okresem objętym niniejszą lustracją zrealizowała zadania z zakresu regulowania stanu prawnego gruntów, ich scalania, podziału na nieruchomości, podejmowania uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, tj. obowiązki wprowadzone nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2007 roku, co umożliwia terminową realizację wniosków członków o przekształcenie praw do lokali. Po wejściu w życie zmiany ustawy z dnia 20.07.2017 roku, Spółdzielnia wprowadziła zmiany do statutu Spółdzielni i niektórych regulaminów oraz zaktualizowała bazę członkowską.

Na tym protokół zakończono.

Część końcowa

1. Protokół zawiera 84 stron kolejno ponumerowanych i zaparafowanych przez lustratora.
2. Integralną część stanowią załączniki wyszczególnione w jego treści.
3. Protokół sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla Związku Rewizyjnego, Rady Nadzorczej i Zarządu.

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

P.S.M. "Stella" Tychy

Członek Zarządu, Główna Księgowa
mgr Andżelika Zawadzka

P.S.M. "Stella" Tychy

WICEPREZES ZARZĄDU
mgr Beata Szumska

Lustrator
MGR KRYSZYNA KRZYWDA
NR UPR. 4120/98

P.S.M. "Stella" Tychy

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Tomasz Górnicki