

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU**

P R O T O K Ó Ł

**Z LUSTRACJI USTAWOWEJ PEŁNEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODKOWIE
UL. B.CHROBREGO 5
ZA OKRES od 01.01.2015r. do 31.12.2017r.**

PROTOKÓŁ

z lustracji ustawowej pełnej przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie ul. Chrobrego 5, tel. 077 415 5526, fax 077 415 5526, zwanej dalej „Spółdzielnią”, przeprowadzonej w okresie od 17.09.2018r. do 15.10.2018r. przez lustratora Janinę Jendrzejczyk posiadającą uprawnienia lustracyjne nr 1388/95 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w dniu 24.11.1995r.

Lustrację przeprowadzono na podstawie upoważnienia nr 12 z dnia 05.09.2018r. wydanego przez Prezesa Zarządu Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu inż. Feliksa Kamienika.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Spółdzielnia posiada:
 - Numer Identyfikacji Podatkowej NIP: 753-000-05-08 nadany decyzją z dnia 14.05.1993r. przez Urząd Skarbowy w Brzegu,
 - Numer identyfikacyjny REGON : 000488094 nadany przez Wojewódzki Urząd Statystyczny w Opolu dnia 07.02.2008r.
 - Numer w Krajowym Rejestrze Sądowym 0000130630 nadany dnia 26.09.2002r. przez Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy KRS.
 2. Lustrację przeprowadzono na podstawie Zarządzenia nr 12 z dnia 5 września 2018r. wydanego przez Prezesa Zarządu Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu inż. Feliksa Kamienika.
 3. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2017r.
 4. W czasie lustracji Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
 - Tomasz Zeman - Prezes Zarządu pełniący tę funkcję od dnia 02.11.2015r.,
 - Tadeusz Szelaąg - Zastępca Prezesa ds. Technicznych pełniący tę funkcję od dnia 15.01.1998r.,
 - Jolanta Barzij - Członek Zarządu – Główna Księgowa pełniąca tę funkcję od dnia 02.06.2000r.
- Wyżej wymienieni członkowie Zarządu zostali wykazani prawidłowo w Krajowym Rejestrze Sądowym- rejestr przedsiębiorców KRS 0000 130 630.
5. Tematykę lustracji przedstawiono Zarządowi w dniu jej rozpoczęcia, tj. 17 września 2018r.
 6. W dniu 17 września 2018r. o rozpoczęciu lustracji powiadomiono Radę Nadzorczą, reprezentowaną przez Przewodniczącego pana Pawła Bireckiego. Po przedstawieniu tematyki lustracji, Rada Nadzorcza nie zgłosiła dodatkowych zagadnień do badań lustracyjnych.

7. Fakt przeprowadzenia lustracji odnotowano w prowadzonej przez Spółdzielnię książce kontroli pod poz. 4.

B. USTALENIA LUSTRACJI.

I. REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI ORAZ ZALECEŃ Z KONTROLI ZEWNĘTRZNYCH PRZEPROWADZONYCH PRZEZ UPRAWNIONE PODMIOTY.

Zgodnie z postanowieniami art. 91 § 1 ustawy z 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 ze zm.) Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził lustrację całokształtu działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2014r.

Na podstawie ustaleń lustracji Związek Rewizyjny dokonał oceny działalności Spółdzielni, co zostało przedstawione w liście polustracyjnym z dnia 8 lipca 2015r. PO/664/15 i sformułował wnioski do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Wykonanie wniosków polustracyjnych Rada Nadzorcza przedstawiła Walnemu Zgromadzeniu w dniu 21.05.2016r., które przyjęło uchwałą nr 1/2016.

Ustalono, że Spółdzielnia spełnia wymogi określone w art. 93 § 1b ustawy Prawo Spółdzielcze, informując Związek pismem N/881/2015 z dnia 29.12.2015r. o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych.

1. Realizacja wniosków polustracyjnych przedstawia się następująco:

- Wniosek nr 1 – stosownie do § 69 ust. 13 pkt 2 Statutu Zarząd Spółdzielni opracował „Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie”, który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 15.12.2015r.
- Wniosek nr 2 – dotyczy aktywizacji pracy Komisji problemowych Rady Nadzorczej w celu opracowywania wniosków w zakresie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych – wniosek realizowany na bieżąco.
- Wniosek nr 3 – dotyczy wprowadzenia zmian w § 1 ust. 4 lit. a „Regulaminu w sprawie postępowania przy doborze i zlecaniu robót, dostaw i usług obcym wykonawcom w Spółdzielni” – dotyczy stałych członków Komisji – wprowadzono zalecane zmiany do Regulaminu, które zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 15.12.2015r.
- Wniosek nr 4 – zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd Spółdzielni podjął bieżące działania

zmierzające do zrównoważenia kosztów z wpływami funduszu remontowego.

2. Informacja o realizacji zaleceń przedstawionych Spółdzielni na podstawie kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez uprawnione podmioty:

- w okresie objętym lustracją przeprowadzona była kontrola Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Opolu w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne, ustalenia uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych, prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe oraz wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych dla celów ubezpieczeń społecznych. Kontrolę przeprowadzono w dniach 01.04. – 14.04.2015r.

Według protokołu kontroli stwierdzono, że obowiązki określone zakresem kontroli wykonywane były przez Spółdzielnię – płatnika składek zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami.

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

- w dniu 04.11.2016r. Powiatowy Urząd Pracy w Brzegu przeprowadził kontrolę umów stażowych oraz kontrolę dotrzymywania warunków zawartych w umowie nr 16/0545/Krok na start.

Według protokołu kontroli umowa przebiega prawidłowo, zaleceń nie wydano.

3. Spółdzielnia przestrzega postanowień art. 91 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze w zakresie poddawania się lustracji z całokształtu działalności przynajmniej raz na trzy lata.
4. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła procesów sądowych z członkami i najemcami (poza sprawami windykacyjnymi z tytułu opłat).

II. PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁANIA.

1. W badanym okresie Spółdzielnia działała w oparciu o Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 14/2012 z dnia 26 maja 2012r., wpisany do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS 0000130630 obowiązujący do dnia 07.07.2016r.

Walne Zgromadzenie w dniu 20.05.2016r. uchwaliło zmiany w § 38 ust.3, § 68 ust. 3, § 161 ust.3 Statutu Spółdzielni uchwałą nr 11/2016.

Powyższe zmiany zgłoszono do rejestracji w rejestrze przedsiębiorców KRS Sądu Rejonowego w Opolu w dniu 30.05.2016r. Zmiany zostały zarejestrowane postanowieniem Sądu z dnia 08.07.2016r. pod nr KRS 0000130630.

W dniu 13.06.2017r. Walne Zgromadzenie dokonało kolejnej zmiany w § 67 ust.1 i § 160 Statutu Spółdzielni uchwałą nr 10/2017.

Zmiany powyższe zgłoszono do rejestracji w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 22.06.2017r. Postanowienie w sprawie rejestracji zmian Statutu pod nr KRS 0000130630 Sąd Rejonowy w Opolu wydał w dniu 21.09.2017r.

Postanowienia Statutu są zgodne z ustawą Prawo Spółdzielcze z dnia 16września 1982r. z późn. zm. oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. z późn. zm.

2. W Spółdzielni obowiązują następujące unormowania prawne o charakterze regulaminów i instrukcji:

Regulaminy przyjęte przez Walne Zgromadzenie:

- Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia przyjęty uchwałą nr 1/2010 z dnia 27.05.2010r. ze zmianą w § 5 określoną w aneksie nr 1 przyjętym uchwałą nr 1/2017 z dnia 13.06.2017r.
- Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie przyjęty uchwałą nr 10/2010 z dnia 27.05.2010r. - § 35 ust. 4 Statutu.

Regulaminy przyjęte przez Radę Nadzorczą:

- Regulamin zasad gospodarki finansowej Spółdzielni przyjęty uchwałą nr 22/2011 z dnia 26.04.2011r. - § 69 ust. 13 pkt. 1 Statutu,
- Regulamin przyjmowania członków, ustanowienia praw do lokali i zamiany mieszkań przyjęty uchwałą nr 58/2015 z dnia 15.12.2015r. - § 69 ust. 13 pkt 2 Statutu,
- Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali przyjęty uchwałą nr 23/2011 z dnia 26.04.2011r. wraz z aneksem nr 1 przyjętym uchwałą nr 20/2015 z dnia 28.04.2015r. - § 69 ust. 3 pkt 4 Statutu,
- Regulamin zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej przyjęty uchwałą nr 13/2012 z dnia 30.04.2012r. zmieniony uchwałą nr 32/2016 z dnia 26.09.2016r. - § 69 ust. 13 pkt 5 Statutu,
- Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania własności odrębnej lokali przyjęty uchwałą nr 21/2011 z dnia 26.04.2011r. - § 69 ust. 13 pkt 6 Statutu,
- Regulamin w sprawie udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi obcym wykonawcom przyjęty uchwałą nr 59/2015 z dnia 15.12.2015r. - § 69 ust. 13 pkt 8 Statutu,
- Regulamin najmu lokali użytkowych przyjęty uchwałą nr 33/2016 z dnia 26.09.2016r. - § 69 ust. 13 pkt 9 Statutu,
- Regulamin porządku domowego przyjęty uchwałą nr 23/1998 z dnia 09.06.1998r. - § 69 ust. 13 pkt 10 Statutu,
- Regulamin Zarządu przyjęty uchwałą nr 38/2015 z dnia 14.07.2015r. - § 69 ust. 13 pkt 11 Statutu. Do dnia 14.07.2015r. obowiązywał Regulamin przyjęty uchwałą nr 18/2014 z dnia 27.05.2014r.,



- Regulamin używania lokali przyjęty uchwałą nr 28/2016 z dnia 18.08.2016r. - § 69 ust. 13 Statutu,
- Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przyjęty uchwałą nr 28/2014 z dnia 24.06.2014r. - § 69 ust. 13 Statutu,
- Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych przyjęty uchwałą nr 37/2010 z dnia 26.01.2010r. - § 69 ust. 13 Statutu,
- Regulamin rozliczania pożytków przyjęty uchwałą nr 25/2011 z dnia 26.04.2011r. - § 69 ust. 13 Statutu,
- Regulamin sprzedaży odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz najmu lokali mieszkalnych przyjęty uchwałą nr 46/14 z dnia 30.09.2014r. - § 69 ust. 13 Statutu,
- Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej przyjęty uchwałą nr 1/2000 z dnia 01.02.2000r.,
- Regulamin Komisji Gospodarki zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej przyjęty uchwałą nr 39/2004 z dnia 27.07.2004r.,
- Regulamin ochrony danych osobowych przyjęty uchwałą nr 36 z dnia 26.06.2007r.,
- Regulamin organizacyjny przyjęty uchwałą nr 3/2001 z dnia 30.01.2001r. wraz z kolejnymi zmianami w zakresie struktury organizacyjnej w okresie badanym:
uchwała nr 8/16 z dnia 19.02.2016r.
uchwała nr 4/17 z dnia 25.01.2017r.,
- Regulamin wynagradzania Członków Zarządu przyjęty uchwałą nr 25/2015 z dnia 26.05.2015r. wraz z aneksami nr 1 z dnia 22.09.2015r., nr 2 z dnia 18.07.2016r. oraz nr 3 z dnia 25.04.2018r.

Regulaminy przyjęte przez Zarząd:

- Regulamin pracy przyjęty 16 lipca 2012r. wraz z aneksami nr 1 z dnia 27.04.2016r. oraz nr 2 z dnia 31.01.2018r.,
- Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie z dnia 13 października 2015r. wraz z aneksem nr 1 z dnia 13.04.2018r.
- Regulamin Gospodarowania Środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych przyjęty 21.05.1996r. wraz ze zmianami z dnia 30.12.2014r. obowiązującymi od dnia 01.01.2015r.

Wymienione regulaminy są zgodne z ustaleniami statutowymi i wyczerpują przepisy ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze z późn. zm. oraz ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.




3. Spółdzielnia spełnia obowiązki wynikające z art. 266 ustawy z dnia 16.09.1982r. – Prawo Spółdzielcze w zakresie opłacania składek na pokrycie wydatków Krajowej Rady Spółdzielczej w wysokości:

- 2015r.	480,00 zł
- 2016r.	480,00 zł
- 2017r.	550,00 zł

Spółdzielnia jest członkiem RZRSM w Opolu i z tego tytułu odprowadzała prawidłowo naliczone składki, jak niżej:

- 2015r.	5.170,00 zł
- 2016r.	4.999,00 zł
- 2017r.	5.141,00 zł

III. ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH.

1. Walne Zgromadzenie.

Tryb obradowania określa Regulamin Walnego Zgromadzenia i jest zgodny z postanowieniami § 35 - § 65 Statutu Spółdzielni.

Wyłączne właściwości Walnego Zgromadzenia określone w § 35 Statutu są zgodne z postanowieniami ustawy Prawo Spółdzielcze.

Postanowienia art. 8³ ust. 1 ustawy z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw zostały zachowane.

W okresie objętym lustracją odbyły się Walne Zgromadzenia zwołane zgodnie z § 36 - § 38 Statutu w następujących terminach:

- **22.05.2015r.** – 60 członków obecnych na 1073 członków uprawnionych, tj. 5,59%, czyli zgodnie z § 40 ust. 1 Statutu Walne Zgromadzenie było ważne i zdolne do podejmowania uchwał.

Podjęto 9 uchwał w sprawach:

- przyjęcia informacji o realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2009r. do 31.12.2011r.,
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2014r.,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2014r.
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2014r.,
- przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2014r.,
- uchwalenia Programu Działania Spółdzielni na 2015r.,
- udzielenia absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu za 2014r.,

- upoważnienia Zarządu do zaciągania zobowiązań finansowych w 2015r.
- przyjęcia wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22.05.2015r.

Projekt uchwały w sprawie utworzenia funduszu społeczno-wychowawczego został większością głosów odrzucony.

- **20.05.2016r.** – 57 członków obecnych na 1122 członków uprawnionych, tj. 5,08%, czyli zgodnie z § 40 ust. 1 Statutu Walne Zgromadzenie było ważne i zdolne do podejmowania uchwał.

Podjęto 14 uchwał w sprawach:

- przyjęcia protokołu z lustracji oraz wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2014r.,
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2015r.,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2015r.
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2015r.,
- przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2015r.,
- przeznaczenia nadwyżki bilansowej za lata poprzednie,
- uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na 2016r. i lata następne,
- udzielenia absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu za 2015r.,
- upoważnienia Zarządu do zaciągania zobowiązań finansowych w 2016r.,
- wyrażenia zgody na sporządzanie sprawozdania finansowego Spółdzielni z zastosowaniem ustawowych uproszczeń,
- uchwalenia zmian w Statucie Spółdzielni,
- sprzedaży własności działki nr 1106/32 na rzecz Gminy Grodków,
- wyboru 2 przedstawicieli na VIII Zjazd RZRSM w Opolu,
- przyjęcia wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 20.05.2016r.

2 projekty uchwały w sprawach utworzenia funduszu społeczno-wychowawczego oraz funduszu remontowego garaży zostały większością głosów odrzucone.

- **13.06.2017r.** – 95 członków obecnych na 1121 członków uprawnionych, tj. 8,47%, czyli zgodnie z § 40 ust. 1 Statutu Walne Zgromadzenie było ważne i zdolne do podejmowania uchwał.

Podjęto 15 uchwał w sprawach:

- uchwalenia Aneksu nr 1 do Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- przyjęcia informacji o realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2014r.,
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2016r.,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2016r.
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2016r.,
- przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2016r.,
- uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na 2017r. i lata następne,
- udzielenia absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu za 2016r.,
- upoważnienia Zarządu do zaciągania zobowiązań finansowych w 2017r.
- uchwalenia zmian w Statucie Spółdzielni,
- nieodpłatnego przekazania własności działki nr 1106/32 na rzecz Gminy Grodków,
- sprzedaży działek nr 260/7 i 260/8,
- ustalenia ilości członków wybieranych do Rady Nadzorczej Spółdzielni na kadencję 2017-2020,
- wyboru do Rady Nadzorczej Spółdzielni na kadencję 2017-2020,
- przyjęcia do realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 13.06.2017r.

Badaniu lustracyjnemu poddano wszystkie uchwały Walnego Zgromadzenia za okres objęty lustracją. Sprawdzone uchwały nie budzą zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym. Wszystkie uchwały objęte były porządkiem obrad i podjęte zostały zgodnie z kompetencjami określonymi w § 35 Statutu Spółdzielni.

Po sprawdzeniu dokumentacji Walnego Zgromadzenia stwierdza się:

- zgodnie z § 38 ust. 1 Statutu został zachowany 21-dniowy termin zawiadamiania o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia pisemne wysłano do członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz do Krajowej Rady Spółdzielczej,
- zgodnie z § 38 ust. 2 statutu w zawiadomieniu były podane informacje o wyłożeniu do wglądu członków materiałów wynikających z porządku obrad Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni w dniach i godzinach pracy Spółdzielni.




Dokumentacja Walnego Zgromadzenia, którą stanowią:

- protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia,
- zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad doręczone w terminie określonym w § 38 Statutu,
- listy obecności,
- regulamin obrad Walnego Zgromadzenia,
- protokoły Komisji Skrutacyjnej wraz z kartami wyborczymi,
- protokoły Komisji Wnioskowej,
- sprawozdania z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej,
- sprawozdania finansowe Spółdzielni,
- podjęte uchwały kolejno numerowane i podpisane przez Sekretarza i Przewodniczącego Zebrania,

jest kompletna, przejrzysta i przechowywana w sposób uporządkowany w siedzibie Zarządu Spółdzielni.

W kwestii przebiegu obrad, podejmowanych uchwał i dokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia uwag się nie wnosi.

2. Rada Nadzorcza.

Zgodnie z art. 44 ustawy Prawo Spółdzielcze i § 66 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Określony w § 69 Statutu zakres działania Rady Nadzorczej jest zgodny z postanowieniami ustawy Prawo Spółdzielcze. Nie stwierdzono rozszerzenia kompetencji Rady Nadzorczej kosztem Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z § 49 Statutu członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.

Walne Zgromadzenie w dniu 13.06.2017r. dokonało wyboru nowego składu Rady Nadzorczej na kadencję 2017-2020 z zachowaniem postanowień art. 45 §1, 2, 4 i 5, art. 56 § 1, 3 i 4 oraz art. 57 ustawy Prawo Spółdzielcze i postanowień Statutu Spółdzielni zawartych w § 49 - § 57.

Ukonstytuowanie Rady Nadzorczej nastąpiło na posiedzeniu w dniu 20.06.2017r.

W myśl art. 67 ust. 1 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały zgłoszone do Rejestru KRS zgodnie z terminowo złożonym wnioskiem przez Spółdzielnię i zarejestrowane postanowieniem Sądu Rejonowego w Opolu z dnia 21.09.2017r.

Zgodnie z § 72 ust. 1 Statutu posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępca, co najmniej raz w miesiącu.

Działalność Rady Nadzorczej w badanym okresie prowadzona była w oparciu o przyjęte w formie uchwały szczegółowe plany pracy, określające tematykę posiedzeń na poszczególne kwartały.

Posiedzenia odbywały się zgodnie z przyjętym planem pracy, jak niżej:

- w roku 2015 - odbyło się 19 posiedzeń i podjęto 63 uchwały,
- w roku 2016 - odbyło się 13 posiedzeń i podjęto 47 uchwał,
- w roku 2017 - odbyło się 15 posiedzeń i podjęto 57 uchwał.

Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w okresie objętym lustracją są ważne, gdyż podjęto je w obecności co najmniej połowy składu Rady.

Rada Nadzorcza spełniała wymogi postanowienia art. 46 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze i § 69 Statutu Spółdzielni w zakresie nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni.

Dokonywano okresowej analizy realizacji planu finansowo-gospodarczego, sprawdzania sprawozdań finansowych, czuwano nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

Uchwały są kolejno numerowane, treść uchwał oraz wyniki głosowania wpisane są do protokołów z posiedzeń, które podpisane są przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej oraz protokolanta.

Z protokołów posiedzeń Rady Nadzorczej sporządzane były wyciągi, w których zamieszczone są kolejno numerowane uchwały z pełną ich treścią. Analizie poddano wszystkie wyciągi z protokołów wraz z zamieszczonymi w nich uchwałami. Poddane analizie uchwały nie budzą zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym.

Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za lata 2015 – 2017 zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.

Dokumentacja działalności Rady Nadzorczej jest kompletna, przejrzysta i przechowywana w sposób uporządkowany w siedzibie Zarządu Spółdzielni,

Zgodnie z § 71 ust. 3 Statutu Rada Nadzorcza powołała ze swego składu Komisję Rewizyjną i Komisję Gospodarki zasobami Mieszkaniowymi. Zakres pracy w/w Komisji określiła Rada Nadzorcza w podjętych w formie uchwały rocznych planach pracy.

Zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 7 Regulaminu Komisji GZM i § 6 Regulaminu Komisji Rewizyjnej posiedzenia Komisji odbywały się w ramach potrzeb.

W latach 2015-2017 Komisje odbyły:

- Komisja Rewizyjna – 4 posiedzenia w sprawie oceny wyników finansowych za III kwartały 2015, analizy zaległości czynszowych, analizy kosztów energii elektrycznej na klatkach schodowych, analizy sprawozdania finansowego za 2016 rok, uproszczonego sprawdzenia sprawozdania finansowego za 2017r.
- Komisja GZM – 4 posiedzenia w sprawie planu remontów i konserwacji na 2015r., otwarcia ofert na malowanie klatek schodowych, przeglądu nieruchomości celem określenia potrzeb remontowych, stanu przygotowania zasobów mieszkaniowych do sezonu zimowego 2015/2016, oceny realizacji planu remontów i konserwacji za I półrocze 2017r., kontroli dokumentów rozliczeniowych grupy konserwatorów.

Po analizie planów pracy Komisji i protokołów z posiedzeń stwierdza się, że Komisje nie realizowały w pełni planów pracy określonych przez Radę Nadzorczą.

Na podstawie art. 8² ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 68 Statutu Spółdzielni z tytułu uczestnictwa w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału.

3. Zarząd.

Zgodnie z § 75 Statutu Zarząd składa się z 3-ch członków, w tym: Prezesa i Zastępcy Prezesa. Zgodnie z § 74 Statutu w okresie badanym Zarząd kierował działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz w następującym składzie:

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| - Prezes Zarządu | - | Genowefa Jakubowska pełniąca tę funkcję od dnia 01.01.2000r. do dnia 30.06.2015r.,
Tomasz Zeman pełniący tę funkcję od dnia 02.11.2015r. do nadal. |
| - Zastępca Prezesa ds. Technicznych | - | Tadeusz Szelań pełniący tę funkcję od dnia 15.01.1998r. do nadal, |
| - Członek Zarządu Główna Księgowa | - | Jolanta Barzій pełniąca tę funkcję od dnia 02.06.2000r. do nadal. |

Zmiany dokonane na stanowisku Prezesa Zarządu zostały przeprowadzone zgodnie z art. 49 § 2 Prawa Spółdzielczego oraz § 755 ust. 2 i 2 Statutu Spółdzielni.

Skład Zarządu został zgłoszony do Rejestru KRS prawidłowo i zmiany zostały wpisane do rejestru przedsiębiorców Sądu Rejonowego w Opolu VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000130630.

Zarząd Spółdzielni pracował w oparciu o Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 38/2015 z dnia 14.07.2015r.

Zakres kompetencji Zarządu określony w § 77 Statutu jest zgodny z przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze.

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu określa załącznik do § 9 Regulaminu Pracy Zarządu. Odzwierciedleniem pracy Zarządu są przechowywane w siedzibie Spółdzielni, zgodnie z obowiązującym Regulaminem, protokoły posiedzeń tego organu.

Posiedzenia Zarządu były każdorazowo protokołowane. Protokoły zawierają datę posiedzenia, nazwiska członków Zarządu obecnych na posiedzeniu, porządek obrad. Do protokołu załączane są te materiały spraw, które były przedmiotem obrad.

Protokoły podpisywane są przez wszystkich obecnych członków Zarządu i protokolanta. Protokoły z posiedzeń Zarządu zawierają wszystkie elementy określone w § 8 Regulaminu Pracy Zarządu.

Dokumentacja ta jest kompletna i prowadzona prawidłowo.

W okresie objętym lustracją Zarząd odbył następującą ilość protokołowanych posiedzeń:

- w 2015r. - 20 posiedzeń, podjęto 221 uchwał,
- w 2016r. - 31 posiedzeń, podjęto 291 uchwał,
- w 2017r. - 27 posiedzeń, podjęto 291 uchwał.

Podjęte przez Zarząd uchwały mieściły się w kompetencjach tego organu i zapadały w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, pod względem formalno-prawnym nie budzą zastrzeżeń.

Nie stwierdzono udziału członków Zarządu w głosowaniu nad sprawami wyłącznie go dotyczącymi.

Zarząd dokonywał okresowych analiz wyniku działalności Spółdzielni, przedstawiając je na posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz Walnych Zgromadzeniach.

Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składało dwóch członków Zarządu lub jeden członek zarządu i Pełnomocnik.

Lustracja nie stwierdziła, by członkowie Zarządu zajmowali się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

Zarząd jako statutowy organ wykonawczy, kierował bieżąco działalnością Spółdzielni zgodnie ze Statutem i Regulaminem.

W swojej bieżącej działalności podejmował decyzje umożliwiające realizację planowanych zadań. Czynności podejmowane przez Zarząd były zgodne z aktualnym stanem prawnym, unormowaniami zawartymi w Statucie oraz regulaminami i nie naruszały kompetencji innych organów.

Sprawozdania roczne Zarządu z działalności Spółdzielni za lata 2015-2017 zatwierdzone były przez Walne Zgromadzenie.

IV. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE.

1. Struktura organizacyjna.

Spółdzielnia posiada Regulamin Organizacyjny zatwierdzony uchwałą nr 3/2001 Rady Nadzorczej z dnia 30.01.2001r. wraz z kolejnymi zmianami w zakresie wykresu graficznego struktury organizacyjnej.

Zmiany struktury organizacyjnej w okresie objętym lustracją:

- do dnia 18.02.2016r. wg uchwały RN nr 15/2012 z dnia 24.04.2012r,
- od dnia 19.02.2016r. do dnia 24.01.2017r. wg uchwały RN nr 8/16 z dnia 19.02.2016r.
- od dnia 25.01.2017r. wg uchwały RN nr 4/17 z dnia 25.01.2017r.

Obecnie obowiązująca struktura organizacyjna zapewnia prawidłową realizację zadań i celów przyjętych przez Spółdzielnię.

Spółdzielnia posiada Regulamin Pracy uchwalony przez Zarząd w dniu 16 lipca 2012r. określający organizację i porządek w procesie pracy oraz związane z tym prawa i obowiązki pracodawcy i pracowników wraz z aneksem nr 1 z dnia 27.04.2016r. o aneksem nr 2 z dnia 31.01.2018r.

Regulamin pracy Obowiązuje wszystkich pracowników bez względu na zajmowane stanowisko i wymiar czasu pracy.

Informacja no warunkach zatrudnienia potwierdzona podpisem przez pracowników znajduje się w teczkach akt osobowych pracowników.

Zasady wynagradzania pracowników Spółdzielni określa Regulamin Wynagradzania zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni 13 października 2015r. obowiązujący od dnia 1 stycznia 2016r. W 2015r. obowiązywał Regulamin z dnia 8 grudnia 2008r.

Zasady wynagradzania Członków Zarządu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 25/2015 z dnia 26.05.2015r. wraz z aneksem nr 1 z dnia 22.09.2015r. oraz aneksem nr 2 z dnia 18.07.2016r.

Do dnia 25.05.2015r. obowiązywał Regulamin z dnia 30.08.2005r.

2. Zatrudnienie.

Stan zatrudnienia i wypłacone wynagrodzenia za okres objęty lustracją przedstawia tabela nr 2.

tabela nr 2 – zatrudnienie i wynagrodzenia

I.p.	wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1.	średnioroczne zatrudnienie (w etatach)	24,5	24,5	24
	w tym:			
	- pracownicy umysłowi	10,5	10,5	10,5
	- sprzątacze	7	7	7
	- konserwatorzy	7	7	6,5
2.	zrealizowane wynagrodzenia (w zł)	1.362.529,11	1.253.886,44	1.329.333,53
	w tym:			
	- osobowy fundusz płac	1.304.590,54	1.187.029,80	1.253.587,79
	- bezosobowy fundusz płac	57.938,57	66.856,64	75.745,74
	w tym:			
	- wynagrodzenia Rady Nadzorczej	51.975,00	55.500,00	65.400,00
	- pozostałe wynagrodzenia bezosobowe	5.963,57	11.356,64	10.345,74
3.	przeciętne miesięczne wynagrodzenie na zatrudnionego (w zł/etat)	4.437,39	4.037,52	4.352,74
	w tym:			
	- pracownicy umysłowi	6.116,80	5.456,15	5.845,39
	- sprzątacze	2.617,78	2.792,80	2.797,53
	- konserwatorzy	3.737,88	3.154,29	3.616,37

Faktyczna liczba i struktura zatrudnienia była zgodna z obowiązującą strukturą organizacyjną i planami gospodarczymi.

Realizację planów zatrudnienia i funduszu płac na bieżąco nadzoruje i kontroluje Rada Nadzorcza.

3. Dokumentację osobową pracowników sprawdzono poprzez losowo wybrane akta osobowe pracowników pracujących na następujących stanowiskach:

- Prezesa Zarządu,
- Członka Zarządu Główniej Księgowej,
- Starszego Administratora,
- Samodzielnego Księgowego,
- Sprzątacza posesji,
- Konserwatora.

Dokumentacja osobowa pracowników Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996r. w zakresie prowadzenia przez pracodawców dokumentacji

w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracowników (Dz.U. nr 62 poz. 286 z późn. zm.).

W teczkach akt osobowych znajdują się m.in. aktualne orzeczenia lekarskie o stanie zdrowia pracowników, zaświadczenia szkoleń bhp, dokumenty potwierdzające kwalifikacje zawodowe, umowy o pracę, zakresy czynności oraz inne dokumenty związane ze stosunkiem pracy.

Kontrola wykorzystania urlopów pracowniczych sprawowana jest poprzez prowadzenie rocznych kart ewidencji obecności w pracy.

Na podstawie analizy kart ewidencji obecności za 2017r. nie stwierdzono zaległości w wykorzystywaniu urlopów wypoczynkowych.

Po analizie Regulaminu pracy, teczek akt osobowych, ewidencji czasu pracy, ewidencji urlopów wypoczynkowych stwierdza się, że postanowienia Regulaminu pracy w lustrowanej Spółdzielni są przestrzegane.

4. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

Gospodarkę funduszem świadczeń socjalnych określa Regulamin Gospodarki Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych zatwierdzony przez Zarząd w dniu 21.05.1996r. wraz ze zmianami z dnia 30.12.2014r. obowiązującymi od 01.01.2015r.

Stan funduszu socjalnego oraz sposób tworzenia i wykorzystania w okresie badanym przedstawia poniższa tabela:

wyszczególnienie	2015r.	2016r.	2017r.
1. stan funduszu na 01.01.	36.327,43	50.404,95	48.539,87
2. zwiększenia funduszu razem:	31.359,30	31.244,16	33.837,05
w tym: naliczenie	30.993,68	30.992,08	33.593,80
odsetki	365,62	252,08	243,25
3. zmniejszenia funduszu razem:	17.647,40	33.173,80	27.599,00
w tym: wycieczka		9.723,80	10.374,00
bony-święta	17.647,40	23.450,-	16.425,00
zapomogi			800,00
4. stan funduszu na 31.12.	50.404,95	48.539,87	54.777,92
- środki na wyodrębnionym rachunku bankowym	18.514,35	18.152,37	23.378,42*
- pożyczki	31.900,-	30.387,50	26.800,00

*kwotę 4.599,50 przekazano 9.01.2018r. – refundacja spłat pożyczek za m-c XII 2017r.



Sposób tworzenia i wykorzystania funduszu był zgodny z ustawą a dnia 04.03.1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz.U. z 2012r. poz. 908 ze zmianami).

Odpisy i zwiększenia funduszu były zgodne z art. 16 ust. 1 pkt 9b ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i wpłacane były na wydzielony rachunek bankowy.

Udokumentowanie wydatków z ZFŚS w okresie badanym sprawdzone było przez Biegłego Rewidenta za lata 2015 i 2016 oraz przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej za 2017r. Odpisy w koszty Spółdzielni naliczeń funduszu dla pracowników oraz wydatki z tego funduszu odpowiadają przepisom obowiązującego regulaminu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

5. Ochrona danych osobowych.

W zakresie ochrony danych osobowych w badanym okresie bazowano bezpośrednio na przepisach Ustawy o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002r. nr 153 poz. 1271 ze zmianami). Regulamin ochrony danych osobowych uchwalono 26.06.2007r. uchwałą RN nr 36/2007 oraz zabezpieczenia danych komputerowych zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 26.06.2007r. określa zasady postępowania z danymi osobowymi, sposób ich przechowywania oraz archiwizowania, a także określa komu można je udostępnić. Postanowienia Regulaminu realizowane są przez zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia administruje programami komputerowymi w ramach zintegrowanego systemu komputerowego DOM5 dot. całokształtu działalności Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada rejestr pracowników posiadających upoważnienia do przetwarzania danych osobowych wg wzoru określonego w art. 39 ustawy o ochronie danych osobowych. Upoważnienia dla osób dokonujących przetwarzania danych oraz oświadczenia o zachowaniu w tajemnicy danych osobowych dołączone do akt osobowych pracowników.

Zabezpieczenia pomieszczeń, w których są przechowywane dane osobowe oraz nośniki informacji, wydruki komputerowe, kopie zapasowe przed dostępem do nich osób nieuprawnionych określone zostało w § 7 Regulaminu o ochronie danych osobowych.

V. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE.

- 1.1 Przedmiot działalności Spółdzielni określony w § 3 Statutu jest zgodny z postanowieniami art.1, ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn.zm.



Członkowie – ich prawa i obowiązki w Spółdzielni określone w § 7-31 Statutu są zgodne z postanowieniami ustawy Prawo Spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

- 1.2 Spółdzielnia przestrzega praw członków określonych w art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie otrzymywania odpisu statutu i regulaminów, kopii uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.

Warunki udostępniania w/w dokumentacji określa Regulamin zatwierdzony przez zarząd Spółdzielni uchwałą nr 165/12 z dnia 30.07.2012r.

W okresie badanym wpłynęło jedno pismo członka Spółdzielni z dnia 01.06.2015r. o udostępnienie kopii protokołu Rady Nadzorczej z dnia 26.05.2015r. Odpłatność za koszt sporządzenia odpisu dokumentów określa § 2 Regulaminu udostępniania odpisów dokumentów członkom Spółdzielni.

- 1.3 Przestrzegano postanowień art. 16, 22, 24 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Statutu w zakresie przyjmowania członków, tj. przyjmowania deklaracji członkowskich, terminowości wniesienia wpisowego i udziałów członkowskich oraz występowania i wykreślenia z członkostwa.

W badanym okresie nie dokonywano wykluczeń z członkostwa (art.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Zasady przyjmowania członków, ustanowienia praw do lokali i zamiany mieszkań określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 58/2015 z dnia 15.12.2015r.

Spółdzielnia realizowała postanowienia art.3 ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze w zakresie obowiązku wpisania z mocy prawa do rejestru członków Spółdzielni osoby, które w dniu wejścia w życie w/w ustawy posiadały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (uchwała zarządu nr 220/2017 z dnia 28.09.2017r.).

Zgodnie z § 9 Statutu o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decydował Zarząd w sprawie uchwał, które poddano analizie. Uchwały są zgodne ze Statutem, dokumentacja w tym zakresie nie budzi zastrzeżeń.

- 1.4 Spółdzielnia w zakresie spraw członkowskich prowadzi rejestry:

- Rejestr członków Spółdzielni w formie księgi, gdzie na bieżąco dokonywane są wpisy nowo przyjętych członków oraz skreślenia z rejestru w przypadku ustania członkostwa z różnych przyczyn,
- Rejestr lokali mieszkalnych, dla których założone są księgi wieczyste, co spełnia postanowienia art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Rejestr wniosków o przeniesienie odrębnej własności lokali,
- Rejestr zawartych umów o nabyciu spółdzielczego prawa do lokali,
- Rejestr zawartych umów notarialnych przeniesienia prawa odrębnej własności lokali.

Od dnia 1 stycznia 2016r. powyższe rejestry prowadzone są w ramach zintegrowanego systemu komputerowego DOM5.

Do prowadzonych rejestrów nie wnosi się uwag.

2. Zmiany w stanie członków w badanym okresie przedstawia poniższa **tabela nr 1.**

I.p.	wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1.	ilość członków na 31.12. razem: w tym posiadających: -spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu -spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu -odrębną własność lokalu oraz -współmałżonkowie -oczekujący	1.122 14 556 403 104 45	1.121 12 554 411 102 42	1.544 8 1.016 520 - -
2.	ilość właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni na 31.12.	167	163	48
3.	ilość wydanych nowych umów o ustanowienie praw do lokali razem: w tym: -z nowego budownictwa -z odzysku	- - -	2 - 2	2 - 2
4.	ilość zarejestrowanych członków o zamianę lokali na 31.12.	-	-	-
5.	ilość zrealizowanych wniosków o zamianę lokali mieszkalnych	-	-	-
6.	ilość dokonanych przeniesień praw do lokali na odrębną własność (według aktów notarialnych) na 31.12. narastająco razem: w tym: -z lokatorskiego prawa do lokalu mieszkal. -z własnościowego prawa do: - lokalu mieszkalnego - lokalu użytkowego - garażu	437 133 304 - -	441 135 306 - -	447 139 308 - -

Na dzień 31.12.2017r. Spółdzielnia posiadała 1544 członków.

Wykazani w poz. 1 tabeli w latach 2015-2016 członkowie oczekujący zostali na podstawie art. 3 ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego

oraz ustawy Prawo Spółdzielcze wykreśleni z mocy prawa z rejestru członków Spółdzielni, tj. członków, którzy w dniu wejścia w życie w/w ustawy nie posiadali tytułu prawnego do lokalu będącego w zasobach Spółdzielni.

W badanym okresie ustanowiono 4 przeniesienia lokali z odzysku na odrębną własność. Odzyskane lokale mieszkalne zagospodarowano zgodnie z procedurą ustaloną w art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Po ustaleniu wartości rynkowej lokali, uchwałą Zarządu ogłoszony został przetarg nieograniczony na nabycie uprawnień do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności.

Procedura przetargowa przeprowadzona została zgodnie z ustaleniami Regulaminu sprzedaży odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz najmu lokali mieszkalnych uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 46/2014 z dnia 30.09.2014r. wraz z aneksem nr 1 z dnia 15.12.2015r.

W okresie badanym Spółdzielnia zawarła 17 umów notarialnych z tytułu przeniesienia praw lokali na odrębną własność:

- z lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - 8 umów,
- z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – 9 umów.

Akty notarialne znajdują się w teczkach akt członkowskich.

Prawidłowość księgowania związanych ze zmniejszeniem wartości początkowej i umorzeń środków trwałych oraz funduszy ich finansujących nie budzi zastrzeżeń.

Sprawdzono 3 teczki akt członkowskich zawierające umowy notarialne przeniesienia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność – numer członkowski 2749, 2078, 4115 oraz 3 teczki akt członkowskich zawierające umowy notarialne przeniesienia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność – numer członkowski 4208, 205, 1554.

Zobowiązania finansowe konieczne do zawarcia umowy zostały wpłacone przed zawarciem umowy.

Dokumentacja członków gromadzona jest w teczkach członkowskich dla każdego członka osobno.

Badaniu lustracyjnemu poddano wyrywkowo 24 teczki z aktami członków:

- ul. Jagiello 8 – 4 teczki – nr członkowski: 4296, 273, 4492, 1584,
- ul. Morcinka 12 – 3 teczki – nr członkowski: 1947, 3082, 25963,
- ul. Morcinka 23 – 4 teczki – nr członkowski: 805, 794, 7379, 784,
- ul. Kosynierów 4 – 3 teczki – nr członkowski: 49595, 1489, 835,
- ul. Powstańców Śl. 6 – 2 teczki - nr członkowski: 3666, 4723,
- ul. Kossaka 6 m- 1 teczka – nr członkowski: 45912,
- ul. Krakowska 18 – 3 teczki – nr członkowski: 509, 1597, 4664,

- ul. Wrocławska 2 – 4 teczki – nr członkowski: 4185, 4237, 1909, 4456.
- Sprawdzone teczki akt członkowskich posiadają wymaganą zawartość w postaci dokumentów związanych z członkostwem i prawami do lokalu mieszkalnego.
- Akta członkowskie są starannie prowadzone, zabezpieczone i przechowywane zgodnie z wymogami Regulaminu o ochronie danych osobowych.
3. Organizację przyjmowania, rozpatrywania oraz załatwienia skarg i wniosków w Spółdzielni określa Regulamin zatwierdzony przez Zarząd uchwałą nr 31/98 z dnia 24.02.1998r.
- W okresie objętym lustracją w książce skarg i wniosków nie zarejestrowano żadnych wpisów.
4. W Spółdzielni przestrzegano przepisów ustawy o ochronie danych osobowych w zakresie zabezpieczenia danych osobowych członków oraz zabezpieczenia zbiorów przetwarzanych w Spółdzielni.

VI. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

1. Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni znajdują się na terenie miasta Grodków.

Nadzór nad eksploatacją zasobów mieszkaniowych sprawuje Zastępca Prezesa ds. Technicznych. Organizację i odpowiedzialność służb merytorycznych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi określa schemat struktury organizacyjnej Spółdzielni.

Budynki ubezpieczone są od ognia i innych zdarzeń losowych w Towarzystwie Ubezpieczeniowym SAQ „UNIQA” Oddział w Opolu.

Sprawdzono ostatnią polisę nr 640011108232 z dnia 21.03.2018r. na okres od dnia 01.04.2018r. do dnia 31.03.2019r. Wartość ubezpieczenia budynków mieszkalnych wynosi 146.577.500 zł, tj. średnio 2.500,- zł/m² p.uż. lokali mieszkalnych.

Stan zasobów Spółdzielni w okresie badanym przedstawia tabela nr 3.

tabela nr 3 – zasoby mieszkaniowe

I.p.	wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1.	ilość budynków mieszkalnych:	29	29	29
2.	ilość lokali mieszkalnych ogółem:	1.142	1.142	1.142
	w tym użytkowanych na podstawie:			
	-spółdzielczego lokatorskiego prawa	14	12	8
	-spółdzielczego własnościowego prawa	693	688	686
	-odrębnej własności	434	441	447
	-umowy najmu	1	1	1
	-bez tytułu prawnego	-	-	-
3.	ilość lokali użytkowych ogółem:	28	28	27
	w tym użytkowanych na podstawie:			

	-spółdzielczego własnościowego prawa	3	3	2
	-odrębnej własności	-	-	-
	-umowy najmu	25	25	25
4.	ilość garaży ogółem:	325	325	326
	w tym użytkowanych na podstawie:			
	-spółdzielczego własnościowego prawa	333	333	334
	-odrębnej własności	-	-	-
	-umowy najmu	2	2	2
5.	1. powierzchnia zasobów ogółem (w m ²)	66.501,94	66.501,94	66.501,94
	w tym:			
	- lokali mieszkalnych	58.641,03	58.641,03	58.641,03
	- lokali użytkowych	2.165,99	2.165,99	2.147,99
	w tym biura	403,83	403,83	403,83
	- garaży	5.694,92	5.694,92	5.712,9*2
	2. powierzchnia zasobów przeniesionych na odrębną własność ogółem (w m ²)	23.189,70	23.662,23	23.975,68
	w tym:			
	- lokali mieszkalnych	23.189,70	23.662,23	23.975,68
	- lokali użytkowych	-	-	-
	- garaży	-	-	-
6.	ilość budynków ze ścianami całkowicie ocieplonymi	14	16	20
7.	ilość budynków opomiarowanych zużyciem energii cieplnej	29	29	29
8.	ilość budynków z opomiarowanym zużyciem wody	29	29	29
9.	ilość lokali z indywidualnym pomiarowaniem zużycia energii cieplnej	-	-	-
10.	ilość lokali z indywidualnym pomiarowaniem zużycia:			
	- zimnej wody	1.142	1.142	1.142
	- ciepłej wody	637	637	637
11.	ilość eksploatowanych dźwigów	-	-	-

- W dniu 27 września 2018 roku dokonano w obecności Zastępcy Prezesa ds. Technicznych wizualnego przeglądu w zakresie stanu techniczno-porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, ze szczególnym uwzględnieniem czystości na terenie nieruchomości, klatkach schodowych oraz stanu elewacji budynków.
W czasie przeglądu zwrócono uwagę na stan chodników, terenów zielonych oraz utrzymanie i wyposażenie placów zabaw.
Protokół z przeglądu zasobów mieszkaniowych stanowi załącznik nr 1 do protokołu lustracji.
- Spółdzielnia stosownie do postanowień art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wydzieliła 29 nieruchomości i posiada prawomocne uchwały

określające przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w każdej nieruchomości.

4. Podstawą oceny prawidłowości stosunków z podmiotami gospodarczymi pod kątem zabezpieczenia interesów Spółdzielni były umowy zawarte z kontrahentami świadczącymi na rzecz Spółdzielni usługi komunalne. Sprawdzone następujące umowy:

- Umowa z dnia 24.02.2012r. nr 270017/WS/GR na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków zawarta z Grodkowskimi Wodociągami i Kanalizacją Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie Grodkowskim 46D,
- Umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego zawarta z Polskim Górnictwem Naftowym i Gazownictwem SA nr 35/2/5614/II-53/2/5633/II z dnia 04.03.2009r.,
- Umowa nr HK/126/2022/2014 z dnia 23.10.2014r. zawarta z Energetyką Ciepłą Opolszczyzny SA w Opolu na sprzedaż ciepła.

Umowy sporządzone prawidłowo, zabezpieczają interes Spółdzielni i ze strony Spółdzielni podpisane są przez dwóch członków Zarządu.

Zawarte umowy prezentują zakres spraw i obowiązków stron, określone zostały granice odpowiedzialności za utrzymanie w należytym stanie urządzeń i sieci poprzez strony umów.

Nie wnosi się zastrzeżeń do sposobu zabezpieczenia interesów Spółdzielni w zawartych umowach o usługi komunalne.

5. W badanym okresie w Spółdzielni obowiązywały unormowania wewnętrzne określające zasady ustalania kosztów gzm oraz opłat za używanie lokali, jak niżej:

- Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali przyjęty uchwałą RN nr 23/2011 z dnia 26.04.2011r. wraz z Anekssem nr 1 przyjętym uchwałą RN nr 20/2015 z dnia 28.04.2015r.
- Regulamin zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej przyjęty uchwałą RN nr 13/2012 z dnia 30.04.2012r., zmieniony uchwałą RN nr 32/2016 z dnia 26.09.2016r.

Ewidencja księgowa oraz rozliczeń kosztów i przychodów eksploatacji prowadzone są zgodnie z postanowieniami art. 4¹ ust.1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm., tj. odrębnie dla każdej nieruchomości.

Plany działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiące podstawę do ustalania opłat za dany rok zatwierdziła Rada Nadzorcza, jak niżej:

- 2015r. – uchwała nr 9/2015 z dnia 24.02.2015r.
- 2016r. – uchwała nr 8/2016 z dnia 19.02.2016r.
uchwała nr 42/2016 z dnia 23.11.2016r. w spr. korekty planu remontów i konserwacji na 2016r,
- 2017r. – uchwała nr 20/2017 z dnia 28.02.2017r.

uchwała nr 52/2017 z dnia 20.11.2017r. w spr. korekty podziału kosztów ogólnych na 2017r.

uchwała nr 53/2017 z dnia 20.11.2017r. w spr. korekty planu remontów i konserwacji na 2017r.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wyniki działalności za okres objęty lustracją przedstawia poniższa **tabela nr 4**.

I.p.	wyszczególnienie	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.
1.	koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi razem:	5.994.636,44	6.147.853,07	6.288.977,88
	w tym:			
	-eksploatacja i remonty	2.697.025,77	2.557.950,80	2.752.189,25
	-centralne ogrzewanie	1.954.675,60	2.018.313,77	1.985.560,53
	-podgrzanie wody	455.283,24	461.695,12	458.244,23
	-zimna woda i odbiór ścieków	887.651,83	871.074,52	858.048,89
	-opłaty za odpady komunalne	-	238.818,86	234.934,98
	-dźwigi osobowe	-	-	-
	-pozostałe koszty rodzajowe	-	-	-
	-pozostałe koszty operacyjne, finansowe i inne	-	-	-
2.	przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi razem:	5.925.888,20	6.091.437,08	6.295.066,41
	w tym:			
	-opłaty za lokale mieszkalne	2.558.239,26	2.452.443,44	2.672.396,19
	-opłaty za lokale użytkowe	70.038,27	79.428,25	96.659,24
	-opłaty za centralne ogrzewanie	1.954.675,60	2.018.313,77	1.985.560,53
	-opłaty za podgrzanie wody	455.283,24	461.695,12	458.244,13
	-opłaty za wodę i odbiór ścieków	887.651,83	855.970,20	861.016,22
	-opłaty za odpady komunalne	-	223.586,30	221.190,00
	-dźwigi osobowe	-	-	-
	-pozostałe przychody operacyjne, finansowe i inne	-	-	-
3.	nadwyżka (niedobór) przychodów nad kosztami (poz. 2-1)	-68.748,24	-56.415,99	6.088,53

Wyniki działalności osiągnięte w okresie objętym lustracją zostały rozliczone w następujący sposób:

za 2015r.

- niedobór gzm w kwocie 68.748,24 zł wg uchwały WZ nr 4/2016 z dnia 20.05.2016r. rozliczono zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- wynik działalności gospodarczej w kwocie 99.491,76 zł rozliczono zgodnie z uchwałą WZ nr 8/2016 z dnia 20.05.2016r.:

60.978,41 zł na pokrycie niedoboru gzm

38.513,35 zł na zasilenie funduszu remontowego

za 2016r.

- niedobór gzm w kwocie 56.415,99 zł wg uchwały WZ nr 5/2017 z dnia 13.06.2017r. rozliczono zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- wynik na działalności gospodarczej w kwocie 221.102,83 zł rozliczono zgodnie z uchwałą WZ nr 9/2017 z dnia 13.06.2017r.:

210.047,69 zł na zasilenie funduszu remontowego

11.055,14 zł na zasilenie funduszu zasobowego.

za 2017r.

- nadwyżka gzm w kwocie 6.088,53 zł wg uchwały WZ nr 4/2018 z dnia 26.06.2018r. rozliczona zgodnie z art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- wynik działalności gospodarczej w kwocie 120.181,82 zł rozliczono zgodnie z uchwałą WZ nr 8/2018 z dnia 26.06.2018r.:

114.172,73 zł na zasilenie funduszu remontowego

6.009,09 zł na zasilenie funduszu zasobowego.

Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne przedstawia poniższa **tabela nr 5**.

wyszczególnienie	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.
koszty eksploatacji razem:	2,68	2,57	2,56
w tym (na przykład):			
- materiały rem-konserwacyjne	0,02	0,02	0,02
- wynagrodzenia z narzutami pracowników umysłowych	0,91	0,84	0,86
- wynagrodzenia z narzutami dozorców	-	-	-
- wynagrodzenia z narzutami konserwatorów	0,47	0,38	0,43
- wynagrodzenia z narzutami pozostałych prac	0,37	0,32	0,33
- energia elektryczna części wspólnych	0,05	0,05	0,02
- woda i kanalizacja	0,02	0,04	0,01
- ubezpieczenia majątkowe	0,07	0,09	0,07
- odpisy na fundusze specjalne	0,04	0,04	0,05
- podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	0,10	0,10	0,10
- koszty ogólnego zarządu	0,25	0,30	0,30
- pozostałe koszty	0,39	0,40	0,37
- odpisy na fundusz remontowy obciążające koszty GZM	1,15	1,07	1,35

Po analizie stawek uchwalonych przez Radę Nadzorczą, które wynosiły:

- od 1.01.2015r. do 31.05.2017r. – 2,01 zł/m² pow.uz. oraz 0,31 zł/m² pow.uz. z tytułu zobowiązań podatkowych,
- od 1.06.2017r. – 2,06 zł/m² pow.uz. oraz 0,31 zł/m² pow.uz. z tytułu zobowiązań podatkowych

stwierdza się, że nie zapewniały pełnego pokrycia kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych.

Różnice pokrywane były z pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnych zgodnie z postanowieniami Regulaminu rozliczania pożytków uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 25/2011 z dnia 26.04.2011r. oraz wyniku działalności gospodarczej (uchwała WZ nr 4/2016 z dnia 20.05.2016r.).

Spółdzielnia zachowuje tryb określony w art.4 ust.7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczący terminu zawiadomienia o zmianie wysokości opłat oraz art. 4 ust. 6² w/w ustawy dotyczący terminu wnoszenia opłat. Statut

Spółdzielni w § 169 stanowi, że opłaty wnosi się z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca.

Zgodnie z postanowieniem § 165 Statutu oraz § 4 Regulaminu rozliczania pożytków, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu uchwaliła stawki opłat zwiększających opłaty eksploatacyjne dla właścicieli lokali mieszkalnych nie będących członkami Spółdzielni.

W latach 2015-2017 opłata ta wynosiła 0,22 zł/m² pow. uż. lokalu mieszkalnego.

6. Zasady rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dostawy zimnej wody i odbioru ścieków określają regulaminy:

- Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/2016 z dnia 26.09.2016r., do dnia 30.09.2016r. obowiązywał Regulamin z dnia 03.04.2012r.,
- Regulamin rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 28/2014 z dnia 24.06.2014r.

Różnice wynikające z rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków Spółdzielnia rozliczała zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 10 w/w Regulaminu rozliczeń.

Różnice wynikające z rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody za okres objęty lustracją zostały rozliczone następująco:

- sezon 2014/2015 oraz sezon 2015/2016 zgodnie z postanowieniami pkt III poz. 8 i 9 Regulaminu rozliczeń,
- sezon 2016/2017 – zgodnie z przyjętymi kierunkami rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na 2017r. i lata następne, tj. „przeznaczenia nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu zaliczki – centralne ogrzewanie na Fundusz remontowy” – uchwała Walnego Zgromadzenia nr 8/2017 z dnia 13.06.2017r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 45/2017 z dnia 20.09.2017r. w sprawie jednorazowego zwiększenia stawki funduszu remontowego na nieruchomościach, które mają zwrot zaliczek wynikających z rozliczenia kosztów c.o. za sezon grzewczy 2016/2017.

7. Terminowość wnoszenia opłat.

Zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych oraz działania windykacyjne za okres badany przedstawia poniższa **tabela nr 6** :



I.p.	wyszczególnienie	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.
1.	roczny wymiar opłat (w zł)	6.011.317,86	6.104.269,31	6.516.371,46
2.	kwota zaległości razem (w zł):	155.825,93	169.245,85	189.701,78
	w tym:			
	- jednomiesięczne	39.848,01	39.044,04	51.215,68
	- dwumiesięczne	38.726,46	77.869,67	84.265,84
	- trzymiesięczne i dalsze	77.251,46	52.332,14	54.220,26
3.	wskaźnik zaległości (poz. 2:1 w %):	2,6 %	2,8 %	2,9 %
4.	ilość:			
	- lokali z zaległościami opłat	408	430	449
	- spraw skierowanych do sądu	8	11	7
	- wyroków uzyskanych z sądu	9	9	8
	- spraw skierowanych do komornika	7	10	11
	- spraw ściągniętych przez komornika	6	8	5
	- wystawionych wezwań do zapłaty	938	835	785
	-zawartych ugód	-	-	3
5.	wysokość zadłużenia (w zł):			
	- objętego wyrokami sądowymi	173.785,19	159.743,04	122.518,29
	- będącego w egzekucji komorniczej	17.806,04	52.018,91	48.600,27

Stan zaległości opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2017r. wynosi 189.701,78 zł, co stanowi 2,9 % naliczeń rocznych – wymiaru opłat.

Zaległości wykazują lekką tendencję wzrostową, tj. o 33.875,85 zł na przestrzeni lat 2015-2017, co wskazuje również wskaźnik zaległości rosnący z 2,6% do 2,9%.

Powyższa tabela ilustruje czynności windykacyjne prowadzone przez Spółdzielnię w stosunku do osób zalegających z opłatami.

Windykacja zaległości opłat eksploatacyjnych prowadzona jest we współpracy z Radcą Prawnym, który na bieżąco kieruje sprawy na drogę postępowania sądowego i do egzekucji komorniczej.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych przedstawia poniższa **tabela nr 7**:




I.p.	wyszczególnienie	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.
1.	roczny wymiar opłat (w zł)	382.711,33	375.676,67	434.723,42
2.	kwota zaległości razem (w zł):	14.675,44	14.721,97	24.445,57
	w tym:			
	- jednomiesięczne	5.101,85	2.669,86	1.333,91
	- dwumiesięczne	2.370,61	7.876,61	20.032,46
	- trzymiesięczne i dalsze	7.202,98	4.175,50	3.079,20
3.	wskaźnik zaległości (poz. 2:1 w %):	3,8 %	3,9 %	5,6 %
4.	ilość:			
	- lokali z zaległościami opłat	13	11	16
	- spraw skierowanych do sądu	-	-	-
	- wyroków uzyskanych z sądu	-	-	-
	- spraw skierowanych do komornika	-	-	-
	- spraw ściągniętych przez komornika	-	-	-
	- wystawionych wezwań do zapłaty	42	32	39
	-zawartych ugód	2	-	4
5.	wysokość zadłużenia (w zł):			
	- objętego wyrokami sądowymi	-	-	-
	- będącego w egzekucji komorniczej	-	-	-

Stan zaległości na dzień 31.12.2017r. wynosił 24.445,57 zł i dotyczył 16 osób. W stosunku do stanu z dnia 31.12.2015r. zaległości wzrosły o kwotę 9.770,13zł, głównie w pozycji zaległości dwumiesięczne. Znacznemu zmniejszeniu uległy zaległości jednomiesięczne oraz trzy i ponad trzymiesięczne. Windykacja opłat prowadzona była poprzez wezwania do dobrowolnej zapłaty zaległości oraz poprzez zawieranie umów do spłaty w ratach.

8. Gospodarka lokalami użytkowymi.

Na dzień 31.12.2017r. Spółdzielnia posiadała 27 lokali użytkowych, z tego:

- 25 na podstawie umowy najmu
- 2 lokale o statusie własnościowym.

Zasady najmu lokali użytkowych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1 z dnia 23.11.2016r. Z § 1 pkt 1 powyższego




regulaminu wynika, że lokale użytkowe wynajmowane są w drodze przetargu otwartego.

Sprawdzono następujące umowy najmu lokali:

- umowa z dnia 01.10.2016r. zawarta z najemcą FizjoSport mgr Tomasz Malinowski na lokal przy ul. Powstańców Śl. 6-8B do prowadzenia gabinetu fizjoterapeutycznego,
- umowa z dnia 01.10.2016r. zawarta z najemcą „Upiększalnia Agnieszka Skupień” na lokal przy ul. Powstańców Śl. 2 do prowadzenia działalności usługowej,
- umowa z dnia 01.10.2016r. zawarta z najemcą Jolanta Gluza na lokal przy ul. Wrocławskiej 3 do prowadzenia działalności handlowo-usługowej,
- umowa z dnia 01.10.2016r. zawarta z najemcą Studio Fryzur IMAGE Bożena Ziółkowska-Hebda na lokal przy ul. Rynek 14 na prowadzenie działalności usługowej,
- umowa z dnia 03.01.2018r. zawarta z Firmą Handlowo-Usługową Czesława Szczekulska na lokal przy ul. Wrocławskiej 1A na prowadzenie działalności handlowej.

Sprawdzone umowy z najemcami określają wysokość opłat eksploatacyjnych, zasady wprowadzania zmian opłat, sposób regulowania należności oraz konsekwencje wynikające z nieterminowego regulowania opłat. Umowy określają obowiązki najemcy związane z należytyym użytkowaniem lokalu oraz warunki rozwiązania umowy. Zawarte umowy zabezpieczają interesy członków Spółdzielni.

VII. GOSPODARKA REMONTOWA

1. Nadzór techniczny oraz ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości.
Organizacja i nadzór całości prac remontowych i konserwacyjnych sprawowane są przez Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Technicznych.
Nadzór techniczny sprawowany jest poprzez dokonywanie systematycznych kontroli i przeglądów zasobów mieszkaniowych przez uprawnione osoby (art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane).
Spółdzielnia prowadzi książki obiektu budowlanego zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. z 2003r. nr 1120 poz. 1134 ze zm.).
W trakcie lustracji sprawdzono 8 książek obiektów budowlanych wraz z protokołami kontroli i przeglądów:
 - ul. Krakowska 16-16A rok budowy 1987 – przegląd 5-letni VI 2017r.
 - ul. Krakowska 16B-16E rok budowy 1987 – przegląd 5-letni V.2017r.
 - ul. Krakowska 16F-16G rok budowy 1987 – przegląd 5-letni V 2017r.

- ul. Krakowska 18-18C rok budowy 1983 – przegląd 5-letni V.2017r.
- ul. Chrobrego 1-5 rok budowy 1987 – przegląd 5-letni V 2017r.
- ul. Wrocławska 2-12 rok budowy 1973 – przegląd 5-letni III.2015r.
- ul. Wrocławska 40-44 rok budowy 1970 – przegląd 5-letni III.2015r.
- ul. Rynek 13-15 rok budowy 1972 – przegląd 5-letni III.2015r.

Zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane Spółdzielnia dokonała okresowej kontroli stanu technicznego, sprawności i wartości użytkowej budynków przeprowadzanej co 5 lat.

Protokoły kontroli znajdują się w aktach Spółdzielni z książkami obiektów, a zalecenia wynikające z protokołów wpisane zostały do książek obiektów. Kontrola przewodów kominowych przeprowadzana była corocznie – protokoły z ostatnich kontroli znajdują się w aktach Spółdzielni i dotyczą kontroli przeprowadzonych w miesiącach maju i czerwcu 2018r.

Ostatnia kontrola instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych przeprowadzona była w marcu 2018r.

Przeglądy 5-letnie elektryczne i odgromowe były wykonane w 2013 roku dla całości zasobów mieszkaniowych.

Przeglądy roczne stanu technicznej sprawności budynków oraz stanu technicznej sprawności instalacji gazowej przeprowadzone były przez własne służby techniczne Spółdzielni, posiadające odpowiednie uprawnienia.

Protokoły z przeglądów znajdują się w aktach Spółdzielni i wpisane są w części VI. książki obiektu.

Wnioski wynikające z protokołów uwzględniane są przy opracowywaniu rocznych planów remontów.

Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę opinie Zarządu, stopień pilności, a w szczególności możliwości finansowe niezbędne do realizacji poszczególnych zadań zatwierdza plany remontów:

- 2015r. – uchwała nr 9/2015 z dnia 24.02.2015r.,
- 2016r. – uchwała nr 8/2016 z dnia 19.02.2016r.,
- 2017r. - uchwała nr 20/2017 z dnia 28.02.2017r.

2. Zasady tworzenia i wydatkowania środków z funduszu remontowego określa Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 37/2010 z dnia 26.10.2010r.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości zgodnie z art. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ewidencja funduszu remontowego uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki danej nieruchomości.

Odpisy na fundusz remontowy lokali mieszkalnych uchwalane były przez Radę Nadzorczą dla wszystkich zasobów w jednakowej wysokości.

W okresie badanym odpisy te wynosiły:

- | | | |
|----------|------------------------|-----------------------------|
| - 2015r. | | 0,95 zł/m ² p.u. |
| - 2016r. | do 30.04.2016r. | 0,95 zł/m ² p.u. |
| | od 01.05.-31.10.2016r. | 1,00 zł/m ² p.u. |
| | od 1.11-31.12.2016r. | 1,35 zł/m ² p.u. |
| - 2017r. | | 1,35 zł/m ² p.u. |

3. Wykonawstwo robót związanych z remontami nieruchomości prowadzone było systemem zleconym przez obcych wykonawców oraz przez własny zespół konserwatorów.

Dobór wykonawców dokonywany był w oparciu o Regulamin w sprawie udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi obcym wykonawcom zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 59/2015 z dnia 15.12.2015r.

Sprawdzono dokumentację doboru wykonawców i zawartych umów wraz z protokołami odbioru i fakturami na następujące remonty:

- Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych Krakowska 16-16A, Krakowska 16B-16E, Krakowska 16F-16G, Krakowska 18-18C.

Umowa nr 7/TG/2016 z dnia 22.08.2016r. zawarta z Firmą Usługi Remontowo-Budowlane „Ciepły Dom” Dariusz Pożuczek z siedzibą w Karnkowie w wyniku przetargu nieograniczonego przeprowadzonego w siedzibie Zarządu Spółdzielni w dniu 08.08.2016r. oraz uchwały Zarządu nr 185/2016 z dnia 11.08.2016r.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi wg § 5 umowy kwotę 755.587,13 zł brutto, co zgodne jest z kwotą wynikającą z formularza ofertowego oraz kwotami wynikającymi z faktur:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| - nr 45/11/2016 z dnia 03.11.2016r. | 302.234,85 zł |
| - nr 61/12/2016 z dnia 27.12.2016r. | 204.008,53 zł |
| - nr 04/03/2017 z dnia 22.03.2017r. | 249.343,75 zł |
- Umowa nr 2/TG/2017 z dnia 28.03.2017r. zawarta z Firmą Usługi Remontowo-Budowlane „Ciepły Dom” Dariusz Pożuczek z siedzibą w Karnkowie na „Termomodernizację zasobów mieszkaniowych – Osiedle Morcinka” na podstawie uchwały nr 21/2017 Rady Nadzorczej z dnia 16.03.2017r. wyrażającej zgodę na odstąpienie od postanowień Regulaminu w sprawie udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi obcym wykonawcom, tj. przyjęcia oferty w/w Firmy bez ogłaszania przetargu.

Według § 2 Umowy wykonanie przedmiotu umowy nastąpi w czterech etapach z terminem zakończenia robót do 31.11.2020r.

Wynagrodzenie wykonawcy zgodnie z protokołem negocjacji z dnia 23.03.2017r. ustalone zostało w § 5 umowy:



- 2017r. 800.000,00 zł brutto
- 2018r. 900.000,00 zł brutto
- 2019r. 1.000.000,00 zł brutto
- 2020r. 1.000.000,00 zł brutto

Pozostała część wynagrodzenia powyżej ustalonego rocznego limitu planowanego do wypłaty zostanie wypłacona w 4 kwartalnych ratach w terminie do 31.12.2021r.

- Umowa nr 1/TG/2017 z dnia 27.02.2017r. zawarta z Firmą APW ŁĘPSKI Usługi Remontowo-Budowlane Agata Łępska Tarnów Grodkowski na remont kominów na dachu budynku przy ul. Jagiełły 2-6. Umowa zawarta na podstawie uchwały nr 15/2017 Rady Nadzorczej z dnia 22.02.2017r. wyrażającej zgodę na odstąpienie od postanowień Regulaminu w sprawie udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi obcym wykonawcom, tj. przyjęcia oferty bez ogłaszania przetargu. Wynagrodzenie wykonawcy określone w § 5 Umowy w kwocie 17.550,00 zł jest zgodne z fakturą nr 01/03/20147 z dnia 20.03.2017r. i fakturą nr 01/04/2017 z dnia 28.04.2017r.
- Umowa nr 118/2015 z dnia 25.05.2015r. zawarta z Firmą EURO-PLAST Renata Smarduch Grodków na wymianę stolarki okiennej. Umowę zawarto po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji GZM Rady Nadzorczej na podstawie uchwały Zarządu nr 71/20145 z dnia 15.05.2015r. Wartość robót określona w § 3 umowy wynosi 45.841,98zł i jest zgodna z sumą wystawionych faktur.
- Umowa nr 3/2016 z dnia 29.03.2016r. zawarta z IGN Investment Sp. z o.o. w Katowicach na dostawę i wymianę oświetlenia energooszczędnego typu LED do zasobów budynkowych Spółdzielni. Określona w § 1 Umowy wartość za dostarczone lampy wraz z robocizną wynosi 114.104,17 zł brutto.

Na podstawie sprawdzonych dokumentów ustalono, że procedura wyboru ofert wykonawców na roboty remontowe odbywała się prawidłowo, zgodnie z obowiązującym regulaminem.

Zawierane umowy z wykonawcami odpowiadają przepisom prawa i zabezpieczają interesy Spółdzielni. Wykonane roboty remontowe odbierane były protokołem odbioru podpisanym przez przedstawicieli Spółdzielni, w tym Inspektora nadzoru oraz przedstawicieli wykonawcy. Faktury za wykonane roboty były sprawdzone i zatwierdzone do wypłaty przez kompetentne osoby.

Remonty zasobów mieszkaniowych w okresie badanym Spółdzielnia finansowała środkami własnymi, nie zaciągano kredytów na realizację remontów.

Wykonawstwo własne prowadzone jest przez grupę zatrudnionych w Spółdzielni konserwatorów.

Rozliczanie kosztów konserwatorów dokonywane jest kwartalnie systemem komputerowym z podziałem na koszty eksploatacji, zarządu i funduszu remontowego oraz podziału na poszczególne nieruchomości.

4. Zakres finansowy gospodarki remontowej w latach 2015-2017 przedstawia poniższa **tabela nr 8 – gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych**:

I.p.	wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1.	stan funduszu remontowego na 1.01.	-289.029,50	42.055,96	33.575,62
2.	odpisy na fundusz remontowy razem: w tym:	685.638,58	832.773,16	942.931,60
	- od lokali mieszkalnych	597.446,42	762.429,07	872.566,27
	- od lokali użytkowych	17.905,02	-	-
	- pozostałe – części wspólne	70.287,14	70.344,09	70.365,33
3.	inne przychody funduszu: pożytki, fundusz celowy, wynik	216.083,13	295.174,01	521.565,63
4.	wydatki poniesione na realizację potrzeb remontowych razem: w tym:	570.636,25	1.136.427,51	1.487.158,15
	- refundację wymiany stolarki	43.863,54	1.174,99	-
	- remonty i konserwacje bieżące	156.618,39	389.324,80	258.343,88
	- malowanie klatek schodowych	24.882,86	-	-
	- wymiana okien klatek schodowych	39.289,36	12.400,00	-
	- instalacja gazowa	32.271,06	-	-
	- remont kominów	23.283,30	25.687,25	17.550,00
	- remont sieci c.o. i c.w.	250.427,74	-	-
	- docieplenie	-	506.243,38	1.211.264,27
	- oświetlenie	-	115.581,68	-
	- drogi, parkingi	-	86.100,00	-
5.	stan funduszu na 31.12.	42.055,96	33.575,62	10.914,70

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA.

W Spółdzielni nie występuje.

IX. STAN PRAWNY GRUNTÓW.

Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni obrazuje poniższa **tabela nr 9 – gospodarka gruntami**.

I.p.	wyszczególnienie	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.
1.	powierzchnia gruntów pozostająca we władaniu Spółdzielni razem:	10,9085	10,8765	10,8434
	w tym:			
	- do których posiada tytuł prawny	-	-	-
	- o nieuregulowanym stanie prawnym	-	-	-
	- własnych	8,9184	8,8864	8,8533
	- w wieczystym użytkowaniu			
	powierzchnia gruntów w ha:	1,9901	1,9901	1,9901
	- zabudowanych	4,4051	4,3907	4,3577
	- planowanych do zabudowy	2,2820	2,2820	2,2820
	- nie nadających się do zabudowy	4,2214	4,2037	4,2037
2.	ilość wyodrębnionych nieruchomości gruntowych razem: (szt)	28	28	28
	w tym:			
	- stanowiących mienie spółdzielni			
	- w których ustanawia się odrębną własność lokali razem: w tym:	28	28	28
	- jednobudynkowe	27	27	27
	- od dwóch do pięciu budynków	1	1	1
	- powyżej pięciu budynków	0	0	0

Spółdzielnia na mocy postanowień art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nabyła od Urzędu Miasta w Grodkowie prawo własności gruntów w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności lokali. Grunty te zostały nabyte z bonifikatą 95%.

Na dzień 31.12.2017r. nieruchomości gruntowe we władaniu Spółdzielni:

- grunty własne 8,8533 ha
- grunty w wieczystym użytkowaniu 1,9901 ha
- r a z e m: 10,8434 ha

Stan prawny gruntów we władaniu Spółdzielni wynika z posiadanych przez Spółdzielnię aktów notarialnych oraz prowadzonych rejestrów z oznakowaniem numerów działek, map, powierzchni i numerów ksiąg wieczystych. Powierzchnia gruntów aktualizowana była o ułamkowe części związane z przeniesieniem prawa odrębnej własności mieszkalnych oraz sprzedaż działek.

X. RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE.

1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

Spółdzielnia posiada:

- Zakładowy Plan Kont uchwalony przez zarząd uchwałą nr 326 w dniu 15.11.2002r. ze zmianą wg uchwały Zarządu nr 54/2008 z dnia 25.02.2008r. obowiązującą od dnia 01.01.2008r. Zawiera on wykaz księgi głównej, przyjęte zasady księgowania operacji gospodarczych, wykaz zbioru danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych oraz zasady przechowywania i archiwizowania.
- Instrukcję obiegu i kontroli dokumentów zatwierdzoną uchwałą Zarządu nr 7/93 z dnia 16.03.1993r.
- Instrukcję kasową z dnia 11.01.2000r. zatwierdzoną uchwałą Zarządu nr 6/2000.
- Regulamin tworzenia i gospodarki funduszami oraz zasad gospodarki finansowej z dnia 26.04.2011r. zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2011.
- Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz ustanawiania prawa odrębnej własności z dnia 26.04.2011r. zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/2011.
- Regulamin kontroli wewnętrznej z dnia 16.03.1993r. zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/93.
- Regulamin zasad (polityki) rachunkowości z dnia 26.04.2011r. zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2011.

Regulamin ten, zgodnie z art. 4.1. ustawy o rachunkowości, powala rzetelnie i jasno przedstawić sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni.

Treść powyższych unormowań była zgodna z aktualnymi przepisami prawa, tj. Statutu Spółdzielni, ustawą z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze, ustawą z dnia 16.09.1982r. o rachunkowości ze zm., oraz ustawą z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn.zm.

2. Za prowadzenie rachunkowości w Spółdzielni jest odpowiedzialna Pani Jolanta Barzій, której Zarząd powierzył stanowisko Głównej Księgowej z dniem 02.06.2000r. Zakres wykonywanych obowiązków związanych z funkcją Głównego Księgowego wynika z zakresu czynności oraz pisemnego oświadczenia o przyjęciu obowiązków i odpowiedzialności za prawidłowe prowadzenie ksiąg rachunkowych, znajdujących się w aktach osobowych.
3. Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone są w systemie komputerowym – moduł FK systemu DOM5 firmy Sacer s.c.
Stosowany system ewidencji zapewnia uzyskiwanie wszystkich koniecznych informacji. Organizacja, funkcjonowanie kontroli gospodarczej i ochrony mienia systemu kontroli wewnętrznej w Spółdzielni zgodne są z obowiązującym regulaminem.
Księgi rachunkowe sprawdzane były:

- za 2015r. przez Biegłego Księgowego Franciszka Głogiewicza,

- za 2016r. przez Bieglego rewidenta Dorotę Dzugaj-Kosior,
- za 2017r. przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.

4. Udokumentowanie operacji gospodarczych – dowody źródłowe spełniały wymogi określone w art. 21 i 22 ustawy o rachunkowości.

Dokumenty źródłowe stanowiące podstawę operacji gospodarczych są kolejno numerowane, sprawdzane pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym przez osoby odpowiedzialne za przeprowadzenie kontroli wewnętrznej.

Operacje gospodarcze ujmowane były w porządku chronologicznym.

Dokumentacja księgowa archiwizowana jest w sposób uporządkowany i odpowiednio zabezpieczona.

Prawidłowość udokumentowania operacji gospodarczych sprawdzono poprzez kontrolę następujących dokumentów:

Dowody zakupu materiałów i usług:

- 2015r. – dowody ZU nr 558-654 m-c wrzesień
 - dowody ZU nr 746-812 m-c listopad
- 2016r. – dowody ZU nr 001-080 m-c czerwiec
 - dowody ZU nr 001-085 m-c grudzień
- 2017r. – dowody ZU nr 001-072 m-c sierpień
 - dowody ZU nr 001-083 m-c wrzesień

Raporty kasowe wraz z załącznikami:

- 2015r. nr 3, nr 6, nr 7, nr 13.
- 2016r. nr 4, nr 7, nr 14.
- 2017r. – nr 1, nr 5, nr 15.

5. Roczne plany ekonomiczno-finansowe.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni opracowywano plany rzeczowo-finansowe obejmujące:

- plan kosztów lokali mieszkalnych,
- plan kosztów GZM,
- plan przychodów GZM,
- plan remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- plan funduszu płac,
- plan podziału kosztów ogólnych Zarządu.

Plany te były zatwierdzane przez radę Nadzorczą stosownymi uchwałami:

- 2015r. – uchwała nr 9/2015 z dnia 24.02.2015r.
- 2016r. – uchwała nr 8/2016 z dnia 19.02.2016r.
- 2017r. – uchwała nr 20/2017 z dnia 28.02.2017r.

Oceny stopnia realizacji planów gospodarczych dokonywała zgodnie ze swoimi kompetencjami i założeniami planowymi Rada Nadzorcza.

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej w sprawie okresowych badań realizacji planów gospodarczych Spółdzielni znajdują się w dokumentach działalności tego organu.

W okresie objętym lustracją w skład rocznych sprawozdań finansowych wchodziły następujące wzory:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans,
- rachunek zysków i strat (wariant porównawczy),
- informacja dodatkowa.

Terminowość i kompletność sprawozdań finansowych została zachowana. Sprawozdania finansowe były sporządzone w wymaganym terminie, a dane liczbowe zostały prawidłowo ujęte do w/w formularzy. W ramach czynności lustracyjnych dokonano sprawdzenia w sposób uproszczony sprawozdania finansowego za 2017r., z którego protokół stanowi załącznik nr 2 do protokołu lustracji.

Sprawozdania finansowe za lata 2016 i 2017 spełniają wymogi wynikające z uchwały nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015r. dot. przyjęcia stanowiska komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

7. Analiza sytuacji ekonomicznej.

- 1) Wysokość rocznych przychodów, kosztów oraz wyników uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z pozostałych rodzajów działalności gospodarczej Spółdzielni przedstawia poniższa tabela:

I.p.	wyszczególnienie	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.
1.	gospodarka zasobami mieszkaniowymi:			
	1) poniesione koszty	5.994.636,44	6.147.853,07	6.288.977,88
	2) uzyskane przychody	5.925.888,20	6.091.437,08	6.295.066,41
	3) niedobór (nadwyżka) przychodów nad kosztami	- 68.748,24	- 56.415,99	+ 6.088,53
	4) podatek dochodowy			- 307,00
	5) przeznaczenie wyniku na niedobór GZM		68.748,24	
	6) GZM narastająco	- 68.748,24	- 56.415,99	- 50.634,46
	7) pożytki	1.059.216,83	463.883,70	307.820,71
	8) konto 647 narastająco	990.468,59	407.467,71	257.186,25
2.	pozostała działalność gospodarcza:			
	1) poniesione koszty	297.539,75	519.736,03	610.053,99
	2) uzyskane przychody	423.827,51	786.068,86	775.054,81
	3) zysk (strata) brutto	126.287,76	266.332,83	165.000,82
	4) podatek doch. od osób prawnych	- 26.796,00	- 45.230,00	- 44.819,00
	5) zyska (strata) netto	99.491,76	221.102,83	120.181,82
	- w roku sprawozdawczym	99.491,76	221.102,83	120.181,82

6. Roczne sprawozdania finansowe.

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 29.09.1994r. z późn.zm. o rachunkowości.

Spółdzielnia nie spełniała dwóch z trzech ustawowych warunków, tj.:

- w poprzedzającym roku obrotowym, za które sporządzono sprawozdanie, średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty nie przekraczało 50 osób,
- przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych były niższe niż równowartość w walucie polskiej co najmniej 5.000.000 euro.

W okresie objętym lustracją roczne sprawozdania finansowe sprawdzane były w sposób uproszczony, jak niżej:

2015r.

- sprawdzenie w trybie zleconym przez Biegłego Księgowego mgr Franciszka Głogiewicza,
- sumy bilansowe 12.541.987,42 zł
- uchwała WZ nr 4/2016 z dnia 20.05.2016r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2015r.
- rejestracja w KRS dnia 08.07.2016r. – zgłoszono do rejestracji w Sądzie 30.05.2016r.
- dostarczono do Urzędu Skarbowego w Brzegu dnia 30.05.2016r.

2016r.

- sprawdzenie w trybie zleconym przez Biegłego Rewidenta Dorotę Dżugaj-Kosior,,
- sumy bilansowe 13.543.918,62 zł
- uchwała WZ nr 5/2017 z dnia 13.06.2017r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2016r.
- rejestracja w KRS dnia 21.09.2017r. – zgłoszono do rejestracji w Sądzie 22.06.2017r.
- dostarczono do Urzędu Skarbowego w Brzegu dnia 22.06.2017r.

2017r.

- sprawdzenie sprawdzone przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej w dniu 08.05.2018r.
Protokół Komisji Rewizyjnej Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości w dniu 21.05.2018r. bez podejmowania uchwały,
- sumy bilansowe 12.696.921,88 zł
- uchwała WZ nr 4/2018 z dnia 26.06.2018r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017r.
- zgłoszono do rejestracji w KRS Sądu Rejonowego w Opolu 06.07.2018r.
- dostarczono do Urzędu Skarbowego w Brzegu dnia 29.06.2018r.

* tabela pkt 1 ppkt 7 dotyczy kwot uzyskanych ze sprzedaży gruntów, które stanowią pożytki i Walne Zgromadzenie przeznaczyło uchwałą na fundusz remontowy sukcesywnie do ponoszonych wydatków.

2) wskaźniki finansowe

l.p.	rodzaj wskaźnika	2015r.	2016r.	2017r.
1.	płynności finansowej I stopnia (bieżącej płynności)	4,50	3,69	4,02
2.	płynności finansowej II stopnia (szybkiej płynności)	4,00	2,31	2,27
3.	pokrycia zobowiązań środkami pieniężnymi	2,91	1,73	1,62
4.	ogólnego zadłużenia	0,15	0,22	0,19
5.	pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	105,7	107,4	107,0

8. Koszty finansowe i operacyjne, przychody finansowe i operacyjne obrazują poniższe dane:

l.p.	wyszczególnienie	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.
1.	koszty finansowe razem:	106,11	920,90	814,33
	w tym: odsetki zapłacone dostawcom	106,11	19,90	366,33
	odsetki podatkowe	-	901,00	448,00
2.	pozostałe koszty operacyjne	40.932,45	42.071,32	66.381,18
	w tym: odpisy aktualizacyjne	10.235,78	4.042,04	6.034,37
	-inne	30.696,67	10.018,03	11.199,18
	-koszty pozostałej sprzedaży		22.787,25	49.147,63
	-koszty sprzedanych składników majątku trwałego		5.224,00	-
3.	przychody finansowe razem, w tym:	39.693,64	55.014,87	31.217,95
	- odsetki od nieterminowych wpłat	14.926,53	34.276,88	18.371,15
	- odsetki od lokat	24.766,90	20.737,99	12.846,80
4.	pozostałe przychody operacyjne razem:	45.757,64	112.559,69	150.286,20
	w tym:			
	- pozostała sprzedaż		36.769,77	67.700,25
	- pozostałe przychody:	41.285,09	75.789,92	35.172,03
	* zwrot opłat sądowych i komorniczych	35.675,23	21.982,04	21.490,53
	* refundacje szkoleń, odszkodowania	5.609,86	12.050,00	-
	* inne		23.345,06	382,44
	* refundacje za zatrudnienie i doposażenie stanowiska pracy		18.412,82	13.299,06
	- sprzedaż środków trwałych	4.472,55		19.000,00
	- przychody z pożytków			28.413,92

9. Gospodarka kasowa.

Gospodarka kasowa Spółdzielni prowadzona jest według zasad określonych w Instrukcji uchwalonej przez Zarząd uchwałą nr 6/2000 w dniu 10.01.2000r. Wysokość obowiązującego pogotowia kasowego ustalono na kwotę 10.000,00zł

Akta osobowe pracownicy, której powierzono obowiązki księgowej-kasjera zawierają zakres czynności dotyczącej gospodarki kasowej z dnia 25.10.2012r. oraz umowę z dnia 01.04.2008r. o odpowiedzialności materialnej.

Gotówka jest ubezpieczona od kradzieży z włamaniem i rabunku do wysokości 15.000,00 zł w Towarzystwie Ubezpieczeń „UNIQA” w Opolu, ostatnia polisa nr 640011108232 z dnia 21.03.2018r. na okres od 01.04.2018r. do 31.03.2019r.

Na podstawie protokołów inwentaryzacji kasy ustalono, że w badanym okresie kontrole walorów pieniężnych w kasie były dokonywane corocznie wg stanu na dzień 31 grudnia każdego roku oraz przy przekazywaniu kasy innej osobie na czas nieobecności kasjera.

Pomieszczenie kasowe jest wyodrębnione. Okna okratowane, zabezpieczenie kasy prawidłowe.

Dowody KP i KW SA kolejno numerowane i traktowane jako druki ścisłego zarachowania.

Prawidłowość obrotu kasowego sprawdzono poprzez kontrolę raportów kasowych z załącznikami.

Metodą wrywkową sprawdzono raporty kasowe wraz z dowodami źródłowymi, jak niżej:

- 2015r. – za miesiące: marzec, czerwiec, październik,
- 2016r. – za miesiące: kwiecień, lipiec, listopad,
- 2017r. – za miesiące: styczeń, maj, grudzień.

Sprawdzone dokumenty obrotu kasowego są prawidłowo wypełnione, opisane, sprawdzone pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym oraz zatwierdzone przez kompetentne osoby.

Wysokość pogotowia kasowego była przestrzegana. Na podstawie badanych dokumentów stwierdza się, że obroty kasowe były prawidłowo udokumentowane. W czasie lustracji dokonano kontroli stanu środków pieniężnych w kasie Spółdzielni.

Protokół z przeprowadzonej kontroli stanowi załącznik nr 3 do protokołu kontroli.

10. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia płaciła następujące zobowiązania podatkowe:

rodzaj zobowiązania	2015r.	2016r.	2017r.
przekazano razem:	838.196,92	1.040.186,83	1.162.202,53
w tym:			
- opłata za śmieci	660,00	205.714,00	240.473,50
- podatek od nieruchomości	136.605,00	139.531,00	139.111,00
- opłata za wieczyste uż. gruntów	1.273,66	1.275,61	1.273,66
- podatek dochodowy od osób fiz.	132.632,00	100.022,00	106.429,00
- podatek doch. od os. prawnych	28.176,00	30.288,00	48.057,00
- składki ZUS	469.603,26	472.771,23	512.282,37
- PFRON	-	-	-
- VAT	69.244,00	84.460,00	113.163,00
- podatek PCC	-	6.125,00	1.413,00

11. Gospodarka środkami trwałymi.

W okresie objętym lustracją przychody i rozchody środków trwałych były następujące:

lp.	wyszczególnienie	2015r.	2016r.	2017r.
1.	stan na 1.01.	17.040.119,42	16.833.123,93	17.093.644,61
2.	przychody razem:	31.933,54	309.897,86	49.287,07
	w tym:			
	komputery	7.934,50	9.271,21	-
	serwer	5.955,56	-	-
	wkrętarki	536,86	-	-
	kosiarki	5.347,73	5.466,99	-
	zaciskarka	3.174,39	2.269,33	-
	szlifierka	400,00	591,02	-
	meble biurowe	6.900,06	3.487,60	-
	rower	510,00	-	-
	drabina	150,00	-	-
	wartości niematerialne i prawne-licencja	1.024,44	63.775,74	-
	wiaty śmietnikowe		161.622,00	-
	młot		1.585,92	-
	pilarka		1.575,09	-
	odkurzacz		349,69	-
	konwektor		235,43	-
	telefony		559,50	9.605,87
	traktor		20.220,91	-
	przyczepa Viola		37.559,60	-
	zagęszczarka		1.327,83	-
	huśtawka			2.498,00
	narzędzia			891,46
	szafy bhp			3.406,67
	ksero			4.604,08
	dmuchawa			1.033,31
	samochód			15.000,00
	klimatyzacja			10.535,00
	program komputerowy			1.712,68
3.	rozchody razem:	138.929,03	149.377,18	254.449,30

	w tym: Fiat Doblo odrębna własność sprzedaż działki komputery LT zaciskarka telefony	48.885,19 88.290,81 1.753,03 	 138.389,13 7.813,66 3.174,39 	 211.492,75 38.249,39 3.952,16 755,00
4.	stan na 31.12.	16.933.123,93	17.093.644,61	16.888.482,38

Stan środków trwałych według tabel umorzeniowo-amortyzacyjnych był zgodny z ich ewidencją na kontach „010”, „011”, „020”, „071”, „074”.

Prowadzona ewidencja środków trwałych była zgodna z zakładowym planem kont.

Przeniesienia spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali na odrębną własność dokonywano w sposób terminowy i prawidłowo.

Wrywkowo sprawdzono rozliczenia księgowe dotyczące przeniesienia praw na odrębną własność. Sposób rozwiązań księgowych zawartych w poleceniach księgowania był prawidłowy i zgodny z ZPK obowiązującym w Spółdzielni.

Środki trwałe objęte były inwentaryzacją według stanu na dzień 30 listopada 2017r., stosownie do zarządzenia Prezesa Zarządu z dnia 10.11.2017r. i uchwały Zarządu nr 254/2017 z dnia 10.11.2017r.

12. Należności krótkoterminowe.

I.p.	wyszczególnienie	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.
1.	należności krótkoterminowe razem:	601.354,30	548.840,20	505.676,27
	w tym:			
	204-1, 204-2 – rozrachunki z członkami i najemcami	178.976,81	183.967,85	214.147,35
	200 - pożyczki	3.853,12	1.445,21	1.664,25
	201 – rozrachunki z dostawcami		1.643,20	
	205 – rozrachunki z członkami - kredyt		1.939,85	
	207 – rozliczenia mediów		123.190,52	173.990,54
	208 – pozostała sprzedaż	172.325,61	6.147,23	4.131,87
	220 – rozrachunki publiczno-prawne	2.498,41	2.846,50	1.853,57
	234 – rozrachunki z pracownikami	693,15	120,15	464,00
	236 – rozrachunki z tytułu pożyczek ZFM	31.900,00	30.387,50	26.800,00
	242 – rozrachunki z tytułu wkładów	265.681,06	112.574,66	30.833,21
	249 – pozostałe rozrachunki	18.710,94	21.767,75	7.817,34
	203 - kaucje			
	248 – rozrachunku z dłużnikami	23.679,88	141.269,54	122.518,29
	-(289) – odpisy aktualizujące należności	- 96.964,69	- 78.459,76	- 78.544,15

W okresie badanym na należności zagrożone dużym stopniem prawdopodobieństwa ich nieściągalności tworzą odpisy aktualizacyjne.

Odpisy te tworzą na podstawie uchwał Zarządu, jak niżej:

- w 2015r. uchwała nr 220/2015 z dnia 31.12.2015r. na kwotę 10.235,78zł
- w 2016r. uchwała nr 290/2016 z dnia 30.12.2016r. na kwotę 4.042,04zł
- w 2017r. uchwała nr 292/2017 z dnia 29.12.2017r. na kwotę 6.034,37zł.

Rozwiązanie odpisów w okresie badanym w wyniku spłaty zaległości:

- w 2015r, kwota 16.370,99 zł
- w 2016r. kwota 22.546,97 zł
- w 2017r. kwota 5.668,58 zł

Należności długoterminowe w Spółdzielni nie występują.

13. Zobowiązania krótkoterminowe.

wyszczególnienie	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.
zobowiązania krótkoterminowe	921.495,03	2.179.483,91	1.920.383,16
razem: w tym:			
200 - pożyczki	382.522,99		
201 - rozrachunki z dostawcami		701.029,81	108.302,93
203 - kaucje	13.867,50	17.908,05	17.908,05
204 - rozrach. z członkami i najemcami	49.069,34	52.283,54	62.609,88
207 - rozliczenia mediów	63.419,45	116.111,02	138.798,98
208 - pozostała sprzedaż	96,09	144,75	621,00
220 - rozrachunki publiczno-prawne	10.684,58	49.013,14	26.091,12
240 - rozrachunki z tyt. udziałów	1.080,00	150,00	20.982,53
242 - rozrachunki z tyt. wkładów	3.076,27	3.173,32	58.696,45
248 - rozrachunki z dłużnikami			93,48
249 - pozostałe rozrachunki	28.294,00	21.127,28	24.265,00
851 - ZFŚS	50.404,95	48.539,87	54.777,92
856 - fundusz remontowy	318.979,86	1.170.003,13	1.091.211,72
300 - rozliczenie zakupu			316.024,10

Zobowiązania długoterminowe w Spółdzielni nie występują.

14. Fundusze własne.

wyszczególnienie	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.
Fundusze własne razem:	10.630.023,80	10.735.795,74	10.258.947,44
w tym:			
I. Fundusz podstawowy	8.020.336,14	7.735.823,88	7.375.854,82
1. udziałowy	118.506,48	129.426,43	114.692,90
2. wkładów mieszkaniowych	302.981,34	280.696,06	162.110,16
3. wkładów budowlanych	7.598.848,32	7.325.701,39	7.099.051,76
II Fundusz zasobowy	2.510.195,90	2.778.869,03	2.762.910,80
III. Zysk netto	99.491,76	221.102,83	120.181,82

Zmiany stanu funduszków wynikają głównie z przenoszenia praw do lokali na odrębną własność oraz naliczania rocznych umorzeń zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, a także z przeznaczenia części wyników finansowych na fundusz zasobowy zgodnie z wcześniej wymienionymi uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Wykazane stany funduszków własnych są zgodne z ewidencją syntetyczną i analityczną oraz danymi wykazanymi w bilansie.

15. Kredyty mieszkaniowe w Spółdzielni nie występują.

16. Rozliczenia międzyokresowe.

I.p.	wyszczególnienie	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.
1.	krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)	361.877,82	1.326.339,32	1.342.772,85
	razem: w tym:			
	647 – wynik GZM	84.953,92	183.432,46	227.929,59
	649 – Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	-	6.479,35	34.546,24
	856 – fundusz remontowy	276.923,90	1.136.427,51	1.080.297,02
2.	rozliczenia międzyokresowe (pasywa) razem: w tym:	1,075,422,51	628.638,97	517.591,28
	-długoterminowe – 840	-	37.738,80	32.475,44
	-krótkoterminowe – 647- wynik GZM	1,075,422,51	590.900,17	485.115,84

Długoterminowe rozliczenie międzyokresowe dotyczą dofinansowania z PUP w Brzegu na zakup środków trwałych.

17. Rozliczenie kosztów ogólnych Zarządu.

Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów ogólnych Zarządu na poszczególne rodzaje działalności zgodnie z wymogami art. 15 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, tj. na podstawie uzyskanej struktury przychodów podatkowych. Wstępne wskaźniki rozliczenia kosztów Zarządu ustalane były na podstawie założeń wynikających z rocznych planów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, a po zakończeniu roku korygowane były na podstawie faktycznie osiągniętych przychodów.

Rozliczenie kosztów Zarządu za 2017r.

wyszczególnienie	koszty Zarządu za 2017r.	wskaźnik %
kwota kosztów Zarządu razem:	999.706,75	100,0
-eksploatacja lokali mieszkalnych	824.763,55	82,5
-lokale użytkowe	149.943,42	15,0
-garaże	9.991,78	1,0
-domofony	15.008,00	1,5

18. Inwentaryzacja składników majątkowych w okresie badanym przeprowadzana była:

- stan gotówki i materiały na koniec każdego roku sprawozdawczego,
- środki trwałe i przedmioty małoceenne na podstawie zarządzenia Prezesa Zarządu z dnia 10.11.2017r. według stanu na dzień 30.11.2017r.,
- pozostałe składniki aktywów i pasywów, jak: rachunki bankowe, należności, zobowiązania, rozrachunki publiczno-prawne i fundusze Spółdzielni weryfikowane były przy sporządzaniu rocznych sprawozdań finansowych.

XI. PODSTAWOWE DANE ZE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.

- z bilansu

I.p.	wyszczególnienie w tys. zł.	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.
A.	aktywa trwałe razem:	10.057,3	9.999,4	9.587,7
	w tym:			
	I. wartości niematerialne prawne	1,3	45,8	22,1
	II> rzeczowe aktywa trwałe	10.056,0	9.953,6	9.565,6
	III. należności długoterminowe	-	-	-
	IV. inwestycje długoterminowe	-	-	-
	V. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
B	aktywa obrotowe razem:	2.569,6	3.544,5	3.109,2
	w tym:			
	I. zapasy	0,3	1,3	6,3
	II. należności krótkoterminowe	601,4	548,8	505,7
	III. inwestycje krótkoterminowe	1.606,0	1.668,1	1.254,4
	IV. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	361,9	1.326,3	1.342,8
	aktywa ogółem	12.626,9	13.543,9	12.696,9
A.	kapitał (fundusz) własny razem:	10.630,0	10.735,8	10.258,9
	w tym:			
	I. kapitał (fundusz) podstawowy	8.020,3	7.735,8	7.375,8
	II. kapitał (fundusz) zapasowy	2.510,2	2.778,9	2.762,9
	III. kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-	-
	IV. zysk (strata) netto	99,5	221,1	120,2
B	zobowiązania i rezerwy na zobowiązania razem: w tym:	1.996,9	2.808,1	2.438,0
	I. rezerwy na zobowiązania	-	-	-
	II. zobowiązania długoterminowe	-	-	-
	III. zobowiązania krótkoterminowe	921,5	2.179,5	1.920,4
	IV. rozliczenia międzyokresowe	1.075,4	628,6	517,6
	pasywa ogółem:	12.626,9	13.543,9	12.696,9

i rachunku zysków i strat (w tys. zł).

I.p.	wyszczególnienie	31.12.2015r.	31.12.2016r.	31.12.2017r.
A.	przychody netto i zrównane z nimi: w tym:	6.462,1	6.709,9	6.888,6
	I. przychody netto ze sprzedaży produktów	6.259,5	6.483,1	6.684,3
	II. zmiana stanu produktów	-	6,5	28,1
	III. koszty wytworzenia na własne potrzeby	197,5	220,3	176,2
	IV. przychody netto ze sprzedaży towarów	5,1	-	-
B.	koszty działalności operacyjnej	6.448,7	6.624,6	6.831,8
C.	pozostałe przychody operacyjne	45,8	112,6	150,3
D.	pozostałe koszty operacyjne	40,9	42,1	66,4
E.	przychody finansowe	39,7	55,0	31,2
F.	koszty finansowe	0,1	0,9	0,8
G.	wynik GZM roku bieżącego	68,7	56,4	- 6,1
H.	podatek dochodowy od osób prawnych	27,1	45,2	44,8
I.	zysk (strata) netto	99,5	221,1	120,2

Dane wykazane w bilansie oraz rachunku zysków i strat od dnia 01.01.2016r. są zgodne z wymogami uchwały nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015r. w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Dane liczbowe wykazane w kolumnie dotyczącej 2015r, zostały przekształcone do wymagań określonych w w/w uchwale.

XII. INFORMACJE KOŃCOWE.

1. Integralną część protokołu stanowią załączniki:

- Załącznik nr 1 – Protokół z przeglądu stanu technicznego i estetycznego zasobów mieszkaniowych,
- Załącznik nr 2 – Protokół ze sprawdzenia sprawozdania finansowego za 2017r.
- Załącznik nr 3 – Protokół z kontroli kasy,
- Załącznik nr 4 – Bilans, Rachunek zysków i strat, Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, Informacja dodatkowa, Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2017r.




2. Przed podpisaniem protokołu lustracji zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu prawie o możliwości zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.
3. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej i zarządzającego lustracją.

Grodków, dnia 15.10.2018 r.

L U S T R A T O R
K.R.S. 1388/95

Janina Jędrzejczyk
podpis Lustratora

- Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
49-200 Grodków, ul. Chrobrego 5
tel./fax 77 415 55 26
NIP 753-000-05-08 REGON 000488094

Grodków, dnia 15.10.2018 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Jolanta Barzій
podpisy Zarządu

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
mgr inż. Tomasz Zeman

- Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji wniesiemy zastrzeżenia w terminie 7 dni od daty otrzymania protokołu zgodnie z postanowieniem § 15 Instrukcji w sprawie lustracji spółdzielni mieszkaniowych przeprowadzanych przez RZRSM w Opolu.

Grodków, dnia

.....
podpisy Zarządu

Potwierdzam odbiór protokołu:

- za Zarząd Spółdzielni:

- za Radę Nadzorczą:

