

Protokół

z lustracji Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzeczmarowskiego w Radomiu, ul. Zbrowskiego 104.

I. Informacje wstępne

1. Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Grzeczmarowskiego w Radomiu poddała się lustracji w trybie art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, na podstawie umowy z dnia 15.05.2012 roku zawartej ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie ul. Jasna 1.
2. Lustrację wykonał Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej RP w Warszawie, ul. Jasna 1, a na podstawie upoważnień wystawionych przez Związek przeprowadzili ją lustratorzy: Tomasz Rycaj – nr uprawnień 3446/97 i Krystyna Krzywda – nr uprawnień 4120/98.
3. Dane identyfikacyjne spółdzielni:
 - Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Grzeczmarowskiego w Radomiu.
Radom, ul. Zbrowskiego 104
 - Numer identyfikacji podatkowej NIP – 7960035952
 - REGON – 000485204
 - Nr rejestru KRS – – 0000085072.
 - Telefon – 48 /384 03 66



4. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2009 roku do 31.12.2011 roku, a w tym następujące zagadnienia:

- a) Realizacja przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione,
- b) Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni – statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni, organizacja służb etatowych, struktura organizacyjna, zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzeń, funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia, rozpatrywanie skarg i wniosków, działalność społeczna, oświatowa i kulturalna,
- c) Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania,
- d) Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami
- e) Działalność inwestycyjna
- f) Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi – stan ilościowy estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych, koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali, gospodarka lokalami użytkowymi, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali, usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości,
- g) Zaspakajanie potrzeb technicznych nieruchomości – nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejności ich zaspokojenia, finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości, wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości,
- h) Gospodarka finansowa Spółdzielni – podstawy normatywne gospodarki finansowej, efektywność gospodarki finansowej,
- i) Ocena realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Lustrację rozpoczęto dnia 11.06.2012 roku,

6. Lustrację zakończono dnia 22.10.2012 roku.

Z uwagi na skutki prawne wyroków sądowych wydanych w sprawach toczących się przeciwko Spółdzielni, przekładające się na sytuację prawną organów Spółdzielni działających w badanym okresie, a co za tym idzie ważność i istnienie uchwał podejmowanych przez te organy, w tym uchwał skutkujących na członków, przed przedstawieniem ustaleń lustracji opartych na przedłożonych do badań dokumentach, celowym wydaje się przedstawienie tych spraw na wstępie.

Poniżej przedstawiono sprawy sądowe wytoczone przeciwko Spółdzielni, których wyniki wywołały poważne skutki prawne i ekonomiczne dla Spółdzielni.

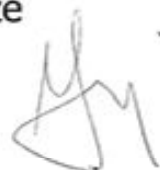
1. Sprawa sygn. akt IC 55/08 tocząca się w Sądzie Okręgowym w Radomiu I Wydział Cywilny z powództwa Zarządu RSM złożonego w dniu 17.12.2007 roku w o uchylenie uchwały Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli nr 4/2007 z dnia 7.12.2007 roku o zmianie statutu w części dotyczącej zmiany treści § 30 statutu, opartego na zarzucie, iż treść uchwalona różniła się treści przedstawionej członkom w terminie ustawowym i statutowym, przez co naruszony został art. 8³ ust. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – postanowieniem z dnia 4.03.2010 roku Sąd postępowanie umorzył na skutek cofnięcia pozwu przez Zarząd pismem procesowym z dnia 26.02.2010 roku. Zażalenie na postanowienie Sądu o umorzeniu postępowania złożone przez członków występujących w sprawie w charakterze interwenientów zostało przez Sąd Apelacyjny w Lublinie oddalone postanowieniem z dnia 21.04.2010 roku sygn. IACz 273/10. – skutkiem zaskarżenia przez Zarząd uchwały o zmianie statutu było zawieszenie postępowania o zarejestrowanie zmiany statutu przez KRS. Szerzej powyższą sprawę opisano w części dotyczącej wewnętrznego systemu normatywnego.
2. Sprawa sygn. akt IC 88/10 prowadzona przez Sąd Okręgowy w Radomiu o ustalenie daty wygaśnięcia kadencji Rady Nadzorczej wybranej 13.05.2005 roku oraz nieistnienia uchwały Rady

Nadzorczej nr 21/2009 w sprawie powołania Romana Lesicy na członka Zarządu i Wiceprezesa Zarządu - wyrok z dnia 9.08.2010 roku, ustalający nieistnienie uchwały Rady Nadzorczej nr 21/2009 w sprawie powołania Romana Lesicy na członka Zarządu i oddalający pozew o ustalenie daty wygaśnięcia kadencji, jednakowoż przy przyjęciu przez Sąd, iż kadencja Rady wygasła w dniu 13.05.2008 roku i na tej przesłance Sąd oparł wyrok stwierdzający nieistnienie uchwały o wyborze członka Zarządu. Wyrok się uprawomocnił.

3. Sprawa o sygn. akt IC 217/09 o uchylenie uchwał Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli nr 5/2008 i nr 7/2008 z dnia 17.10.2008 roku – wyrok z dnia 30.09.2010 roku. Sądu Okręgowego w Radomiu uchylający uchwałę 7/2008 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej z uwagi na naruszenie przepisów § 30 ust. 1 statutu poprzez wybór Rady Nadzorczej w składzie niezgodnym ze statutem – sąd oddalił roszczenie o uznanie tej uchwały za nieistniejącą lub nieważną nie uznając zarzutów dotyczących uchwalenia jej przez niewłaściwy organ, tj. Zebranie Przedstawicieli, a nie Walne Zgromadzenie oraz braku quorum. Na w/w Zebraniu dokonano wyboru 9 członków Rady Nadzorczej z Osiedla XV lecia, a z osiedli Gołębiów I i II nie wybrano członków Rady Nadzorczej ponieważ przedstawiciele z tych osiedli opuścili salę obrad.
4. Sprawa IC 719/10 przed Sądem Okręgowym w Radomiu I Wydział Cywilny z pozwu 3 członków Spółdzielni o ustalenie nieistnienia uchwały nr 3/2010 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli z dnia 14.05.2010 roku o wyborze członków Rady Nadzorczej lub uchylenie jej ze skutkiem *ex tunc* – wyrok z dnia 30.11.2010 roku ustalający nieistnienie uchwały nr 3/2010 – uzasadniony tym, iż w dacie zwołania Zebrania skład Zarządu, który go zwołał był sprzeczny ze statutem (sprawa IC 88/10 – wyrok ustalający nieistnienie uchwały RN z dnia 29.05.2009 roku w sprawie wyboru Romana Lesicy na członka i wiceprezesa Zarządu) oraz brak quorum na Zebraniu.

5. Sprawa IC 526/11 przed Sądem Okręgowym w Radomiu I Wydział Cywilny z powództwa członka Spółdzielni o ustalenie nieistnienia 18 uchwał Rady Nadzorczej, w tym w sprawach powołania pełnomocnika Zarządu, Rady Nadzorczej, zawarcia umowy na zmianę sposobu zasilania w zakresie co i ccw i porozumienia z SBM Łuczniczka na refundację kosztów wykonania indywidualnego węzła w budynku przy ul. Górniczej 9, wyrażenia zgody na zawarcie umowy z bankiem odnośnie udzielenia kredytu, uchwalenia stawki za centralne ogrzewanie, na osiedlu Gołębiów I, uchwalenia stawki za centralnie ciepłą wodę dla gospodarstw domowych nieopomiarowanych, uchwalenia stawek za centralnie ciepłą wodę dla gospodarstw opomiarowanych, zmiany odpisu na fundusz remontowy, ustalenia stałej opłaty na pokrycie niedoboru zimnej wody, obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu albo prawem użytkowanie na rzecz RPEC w Radomiu – uzasadnionym tym, iż uchwały te podjęła Rada Nadzorcza, wybrana uchwałą nr 3/2010 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli z dnia 14.05.2010 roku której nieistnienie uznał Sąd Okręgowy w Radomiu wyrokiem sygn. IC. 719/10, a apelacja Spółdzielni wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Lublinie I Wydział Cywilny z dnia 24.03.2011 roku sygn. Aca 83/11 została oddalona.
6. Sprawa sygn. akt IC 904/08 przed Sądem Okręgowym w Radomiu I Wydział Cywilny z powództwa 3 członków Spółdzielni o uchylenie uchwał 9 i 10/2008 Zebrania Przedstawicieli o podziale Spółdzielni – wyrokiem z dnia .12.2009 roku powództwo o uchylenie uchwał o podziale zostało oddalone. W wyniku apelacji wniesionej przez stronę powodową, wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Lublinie sygn. akt IA ca 169/10 zaskarżony wyrok został uchylony, a sprawa przekazana została Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania – do końca okresu objętego badaniem lustracyjnym sprawa pozostawała w toku.

Wyniki prowadzonych w/w postępowań przed sądami wskazują, iż przez cały badany okres Spółdzielnia pozbawiona była Zarządu uprawnionego do jej reprezentowania, w szczególności do podejmowania uchwał ze



skutkiem dla członków oraz zawierania umów, jak również Rady Nadzorczej zdolnej do podejmowania uchwał i wykonywania zadań należących na podstawie ustaw i statutu do kompetencji tego organu.

Jak wynika z powyższych ustaleń, u podstaw znalezienia się Spółdzielni w tego rodzaju impasie organizacyjno – prawnym leżał przebieg Zebrań Grup Członkowskich i Zebrań Przedstawicieli w roku 2008, na których nie realizowano porządku obrad oraz zrywano quorum.

Nie mniej jednak w trakcie trwania powyższych procesów do końca marca 2011 roku Zarząd i Rada Nadzorcza wykonywały swe funkcje, wytworzyły na tę okoliczność dokumenty, które zostały poddane badaniu lustracyjnemu.

W powyższej sytuacji 4 członków Spółdzielni wytoczyło postępowanie przed Sądem Rejonowym w Radomiu III Wydział Rodzinny i Nieletnich o sygn. akt III RNs 298/10 o ustanowienie kuratora dla Spółdzielni.

Postanowieniem w/w Sądu z dnia 10.06.2011 roku ustanowiony został dla Spółdzielni kurator z listy kandydatów na syndyków prowadzonej przez Prezesa Sądu Okręgowego w Radomiu celem niezwłocznego podjęcia działań zmierzających do wyboru członków Rady Nadzorczej. W dniu 16.12.2011 roku w/w Sąd wydał ustanowionemu kuratorowi zaświadczenia stanowiące podstawę do podjęcia przez niego procedur związanych ze zwołaniem Walnego Zgromadzenia w celu dokonania wyboru Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie zwołane w ten sposób odbyło się w dniach 12, 13, 15 i 16.03.2012 roku i dokonało wyboru Rady Nadzorczej.

Oprócz w/w spraw, przeciwko Spółdzielni wytoczone zostały sprawy o zwrot nienależnie pobranych przez Spółdzielnię kwot z tytułu opłat eksploatacyjnych. Przedmiot tych spraw był identyczny i dotyczył opłat pobranych wg stawek przyjętych uchwałami z roku 2002, 2004 i 2005, których legalność kwestionowano.

I tak, przeciwko Spółdzielni wniesiono z tego tytułu:

- w roku 2009 - 1.935 pozwów o łączną kwotę 1.985.931,28 zł
- w roku 2010 - 184 pozwy o łączną kwotę 196.551,95 zł
- w roku 2011 – 36 pozwów o łączną kwotę 35.015,51 zł

Na podstawie selektywnego przeglądu spraw sądowych (20 losowo wybranych spraw o sygnaturze: VII C 14/09, Nc 3315/08, IC 107/09, Nc 3329/08, VII C 624/08, IC 84/09, IC 85/09, IC 86/09, VII C 5/09, INC 3277/08, I Nc 3317/08, I Nc 3239/08, I Nc 2766/08, I Nc 3312/08, VII Nc 3848/08, VII Nc 3798/08, VII Nc 3797/08, VII Nc 3316/08, VII Nc 3800, VII C 6/09) ustalono, że dopuszczono się zaniechania w prowadzeniu tych spraw, bowiem nie we wszystkich przypadkach wniesione zostały sprzeciwy od sądowych nakazów zapłaty. W sprawach, w których sprzeciwy zostały wniesione i doprowadzono do procesu, Sąd uznał roszczenia członków tylko do wysokości ok. 40% żądanych kwot. Ponadto Spółdzielnia w złożonych sprzeciwach od nakazów zapłaty nie powoływała się na wygaśnięcie obowiązku zwrotu nienależnych świadczeń wynikające ze zużycia uzyskanych z tego tytułu korzyści (art.409 w związku z art.410 par.1 kc).

Nienależne świadczenie dotyczyło kwot wynikających podwyżek stawek opłat eksploatacyjnych przyjętych uchwałą Rady Nadzorczej, którą Sąd uznał za nieistniejącą. Skutek nie istnienia uchwały przekłada się na wszystkich członków, lecz jak wynika z badanych dokumentów zwroty otrzymali jedynie członkowie, którzy wniesli pozwy lub zwrócili się pisemnie o taki zwrot.

Wykaz innych spraw, w których Spółdzielnia jest lub była stroną toczących się w badanym okresie, wg stanu na dzień 30.06.2012 roku stanowi **załącznik nr 1 do protokołu lustracji.**

W okresie bezpośrednio poprzedzającym okres aktualnej lustracji Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Grzeczmarowskiego uległa podziałowi poprzez wydzielenie się Spółdzielni Mieszkaniowej „Gołębiów II” na bazie osiedla Gołębiów II (ul.Hallera, Paderewskiego, Piwnika, Sempołowskiej) w oparciu o art. 111 ustawy Prawo spółdzielcze na podstawie uchwały nr 10/2008 Zebrania Przedstawicieli i została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 6.01.2009 roku Sądu.

7.

W czasie trwania lustracji Spółdzielnię reprezentował Zarząd w składzie:

1. P. Dariusz Piątek – p.o. Prezesa Zarządu, oddelegowany z Rady Nadzorczej na okres od 28.03. do 30.07.2012 roku na podstawie uchwał Rady Nadzorczej nr 10/2012 z dnia 27.03.2012 roku i nr

32/2012 z dnia 19.06.2012 roku w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu z jednoczesnym powierzeniem pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu, ; Prezes Zarządu od 1.08.2012 roku na podstawie uchwały nr 34/2012 z dnia 17.07.2012 roku w sprawie wyboru Prezesa Zarządu.

2. P. Edward Dmochowski - p.o. Z-cy Prezesa , oddelegowany z Rady Nadzorczej od 28.03. do 30.07.2012 na podstawie uchwał nr 11/2012 z dnia 27.03.2012 roku i nr 33/2012 z dnia 19.06.2012 roku w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu z jednoczesnym powierzeniem pełnienia obowiązków Wiceprezesa Zarządu ; Z-ca Prezesa Zarządu ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi od dnia 1.08.2012 roku na podstawie uchwały nr 35/2012 z dnia 17.07.2012 roku w sprawie wyboru Wiceprezesa Zarządu.

Obowiązki Głównego Księgowego pełniła P. Marzena Stępień.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym skład Zarządu był następujący:

1. Prezes Zarządu – p. Marek Pytlarz - w okresie od 20.09.2007 roku do 28.03.2012 roku – odwołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2012 z dnia 27.03.2012 roku z jednoczesnym wypowiedzeniem umowy o pracę ; uchwałą nr 7/2012 Rady Nadzorczej z dnia 19.03.2012 w sprawie zakazu podejmowania czynności przez Prezesa Zarządu tj. Czynności finansowo – prawnych związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni powodujących skutki finansowe i prawne dla Spółdzielni - został odsunięty od pełnienia obowiązków ; do dnia zakończenia lustracji stosunek pracy nie został rozwiązany.
2. Zastępca Prezesa Zarządu:
p. Leszek Rejmer w okresie od dnia 20.12.2008 roku do 28.05.2009 roku – uchwałami Rady Nadzorczej wyznaczony do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu z jednoczesnym powierzeniem obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu – wybór przez Radę, której kadencja wygasła przed w/w datą.

p. Roman Lesica – w okresie od 1.06.2009 roku do 15.05.2010 roku na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 21/2009 z dnia 29.05.2009 roku – przywołanym wyżej wyrokiem z dnia 9.08.2010 roku sygn. akt IC 88/10 Sąd Okręgowy orzekł nieistnienie uchwały Rady Nadzorczej nr 21/2009 w sprawie powołania Romana Lesicy na członka Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, z uwagi na podjęcie w/w uchwały przez nie uprawnioną do działania Radę Nadzorczą, której kadencja upłynęła przed datą wyboru.

p. Marek Ratuszyński w okresie od 21.06.2010 roku do 31.03.2011 roku na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 6/2010 z dnia 26.05.2010 roku – uchwała o wyborze podjęta przez Radę Nadzorczą wybraną przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli uchwałą nr 7/2008 z dnia 14.05.2010 roku, która to uchwała została uznana przez Sąd za nieistniejącą.

Jako pełnomocnik Zarządu od dnia 19.07.2010 roku funkcjonowała p. Małgorzata Stepien powołana z naruszeniem przepisów statutu o powołaniu pełnomocnika, przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 21/2010, nadto przez Radę, która została uznana przez Sąd za nieistniejącą.

8.

W dniu 11.06.2012 roku odbyło się spotkanie lustratorów z Zarządem Spółdzielni, na którym omówiono zakres i tematykę badań lustracyjnych oraz obowiązujący tryb postępowania na wypadek potrzeby rozszerzenia zakresu badań lustracyjnych.

W dniu 14.06.2012 roku odbyło się spotkanie z Przewodniczącym Rady Nadzorczej celem poinformowania za jego pośrednictwem Rady Nadzorczej o rozpoczęciu badań lustracyjnych w terminie i zakresie zgodnym z umową zawartą ze Związkiem Rewizyjnym, jak również o możliwości udziału członków Rady Nadzorczej w czynnościach lustracyjnych na zasadach określonych w instrukcji lustracji przeprowadzanych przez ZRSM RP przyjętej uchwałą Zarządu Związku z dnia 11.01.2011 roku.

Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku w sprawie udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych, ani w sprawie rozszerzenia zakresu tematycznego badań.



9.

W trakcie lustracji wyjaśnień udzielali członkowie Zarządu, Główny Księgowy, pracownicy Działu Samorządowo - Organizacyjnego, Pracownicy Działu Technicznego, Kierownicy Administracji.

10.

Lustrację w dniu 11.06.2012 roku wpisano do prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji kontroli zewnętrznych pod nr 2.

II. Ustalenia lustracji

1.

Realizacja przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.

1.1.

Poprzednia lustracja pełna Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzeczmarzowskiego w Radomiu przeprowadzona była w dniach 26.04. - 5.08.2010 roku przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie i obejmowała okres od 1.01.2006 do 31.12.2008 roku.

W liście polustracyjnym z dnia 27.08.2010 roku Związek przekazał Spółdzielni ocenę jej działalności opartą o dokonane ustalenia lustracji oraz sformułował następujące wnioski do realizacji:

1. Ściśle przestrzegać obligatoryjnych przepisów art. 93 § 1b prawa Spółdzielczego nakładających na Zarząd obowiązek corocznego przekazywania podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.
Dokonać analizy pod kątem aktualnej przydatności i możliwości realizacji tych z przedstawionych Spółdzielni na podstawie poprzednio przeprowadzonych badań wniosków polustracyjnych, które nie zostały zrealizowane mimo, że zostały przyjęte stosowną uchwałą przez najwyższy organ Spółdzielni.
2. Dokonać szczegółowej analizy posiadanych przez Spółdzielnię norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem zapewnienia pełnej zgodności zawartych w nich postanowień z

ostatnimi zmianami statutu i z aktualnie obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe przepisami prawa.

W ramach prac nad uporządkowaniem wewnętrznego systemu normatywnego Spółdzielni należy również:

- Uchwalić wymienione w protokole lustracji normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których Spółdzielnia nie posiada, a które są niezbędne do prawidłowego jej funkcjonowania
 - Wyeliminować wymienione w protokole lustracji mankamenty regulaminu określającego zasady zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom.
3. Zapewnić w sposób wymieniony w niniejszym liście polustracyjnym umocowanie prawne tych uchwał poprzedniej Rady Nadzorczej, które zostały podjęte począwszy od czerwca 2008 roku, tj. w okresie kiedy Rada Nadzorcza nie posiadała delegacji do ich podejmowania w związku z upływem kadencji.
 4. Zapewnić spójność regulacji dotyczących struktury organizacyjnej Spółdzielni poprzez zaktualizowanie regulaminu organizacyjnego.
 5. Kontynuować działania w celu uporządkowania stanu prawnego całości gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
 6. Usunąć usterki i mankamenty w utrzymaniu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazane w trakcie ich przeglądu .
 7. Bezwzględnie respektować obowiązującą od 2007 roku zasadę uniemożliwiająca traktowanie osiągniętego wyniku na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej jako wyniku w gospodarce zasobami mieszkaniowymi zwiększającego koszty i przychody tej gospodarki w roku następnym.
 8. Zapewnić pełne dostosowanie prowadzonego przez Spółdzielnię systemu ewidencji i rozliczania kosztów do wymogów określonych art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 9. Zintensyfikować przewidziane prawem działania windykacyjne w celu dalszego obniżenia poziomu zadłużeń w opłatach za używanie lokali. W ramach tych działań niezbędne jest uporządkowanie stanu



prawnego 53 lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego.

10. Rozważyć sprawę wystąpienia do dostawcy ciepła o dostosowanie zawartej z nim umowy do aktualnych przepisów prawa. Jednocześnie należy wyjaśnić wątpliwości związane ze zmianą w 2007 roku firmy świadczącej na rzecz Spółdzielni usługi kominiarskie, a także związane ze znacznym wzrostem w tym samym roku opłat za wywóz nieczystości stałych. Na podstawie rozpoznania dokonanego w toku udokumentowanych przeglądów zasobów sporządzić kompletny wykaz potrzeb technicznych w rozbiciu na poszczególne nieruchomości Spółdzielni, który uwzględniałby wszystkie roboty jakie w bliższej lub dalszej perspektywie czasowej powinny być w nich wykonane. Dopiero taki kompletny bilans tych potrzeb powinien być podstawą do określenia priorytetu w ich zaspokojeniu, do opracowania rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów, a także do ustalenia wysokości stawki odpisów na remonty w poszczególnych wyodrębnionych nieruchomościach.
11. Opracować kilkuletni program działań energooszczędnych kompleksowo ujmujący zakres robót jakie mają być wykonane w celu zmniejszenia zużycia ciepła, harmonogram realizacji tych robót, przewidywane nakłady oraz źródła ich finansowania.

1.2.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego w częściach w terminach 18 i 25.09.2010 roku przewidywał przedstawienie wyników lustracji, jednakże w wyniku nie zrealizowania przez część Walnego Zgromadzenia z Osiedla XV lecia odbywaną w dniu 18.09.2010 roku porządku obrad, za wyjątkiem wyboru Prezydium, co spowodowało odwołanie części Walnego Zgromadzenia z Osiedla Gołębiów I, wyniki lustracji nie były rozpatrywane przez ten organ.

Jak wynika z ustaleń aktualnej lustracji, wnioski nie zostały w badanym okresie zrealizowane, za wyjątkiem częściowej realizacji wniosków nr 7 i 8 i 9.

Funkcjonujący w czasie trwania lustracji, od dnia 28.03.2012 roku Zarząd Spółdzielni w ramach różnorodnych działań naprawczych, podjął również

działania i częściowo zrealizował zadania stanowiące realizację niektórych w/w wniosków, w tym aktualizacja niektórych regulaminów (regulamin organizacyjny, regulamin gospodarowania funduszem remontowym) oraz opracowanie regulaminu termomodernizacji budynków.

Spółdzielnia nie wypełniała obowiązków wynikających z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie informacji Związku Rewizyjnego o realizacji wniosków.

1.2

Z przedłożonej książki kontroli wynika, iż w latach 2009 i 2010 Spółdzielnia nie była poddawana kontrolom zewnętrznym, za wyjątkiem lustracji przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny SM RP.

W dniu 16.08.2011 roku przeprowadzona została kontrola Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Roślin i Nasiennictwa Oddział Radom w zakresie przestrzegania art. 80 ustawy z dnia 18.12.2003 roku o ochronie roślin, pod kątem stosowania przez Spółdzielnię środków ochrony roślin. Wydano zalecenia.

2.

Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Grzeczmarowskiego w Radomiu jest wpisana do rejestru sądowego w Sądzie Rejonowym dla M.ST. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS – 0000085072.

Kserokopia aktualnego odpisu z tego rejestru wg stanu na dzień 14.05.2012 roku stanowi **załącznik nr 2 do protokołu lustracji**.

Z przedłożonego do badań kompletu dokumentacji w zakresie spraw rejestrowych wynika, że zdarzenia podlegające rejestracji w KRS były w badanym okresie zgłaszane do rejestru w terminach obowiązujących ustawowo.

2.1

Statut i wewnętrzny system normatywny

2.1.1.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni obowiązywał:

1. do dnia 29.06.2010 roku statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli uchwałą nr 7/2007 z dnia 15.06.2007 roku wpisany do KRS postanowieniem Sądu Rejonowego dla M.ST. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy KRS sygn. WA.XIV NS-REJ.KRS/017142/07/712 z dnia 17.08.2007 roku.
2. od dnia 29.06.2010 roku statut uchwalony przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli w dniu 7.12.2007 roku wpisany do KRS postanowieniem Sądu j.w. sygn. akt WA.XIV NS-REJ.KRS/000582/08/899 z dnia 29.06.2010 roku.

Poprzednia lustracja nie wniosła uwag do treści statutu obowiązującego do dnia 29.06.2010 roku.

Z powodu przedłużającego się aż do dnia 29.06.2010 roku okresu rejestracji zmiany statutu, dostosowującej jego postanowienia do przepisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia w tym czasie obowiązana była na podstawie art.54 stosować przepisy ustawowe w miejsce sprzecznych z ustawą przepisów statutu, za wyjątkiem przepisów o Zebraniu Przedstawicieli.

Ustalono, że:

- Nowelizacja statutu uchwalona została z naruszeniem ustawowego terminu do 30.11.2007 roku,
- wniosek o zarejestrowanie zmian wniesiono w wymaganym terminie, tj. w dniu 31.12.2007 roku.
- pismem z dnia 7.02.2008 roku Zarząd Spółdzielni wniósł o zawieszenie postępowania rejestrowego, w związku z zaskarżeniem przez Zarząd uchwały Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli w sprawie zmiany statutu w części dotyczącej proporcjonalności w wyborach do Rady Nadzorczej,
- postanowieniem z dnia 14.02.2008 roku sygn.akt WA XIV NsRej KRS 582/08/899 Sąd rejestrowy postępowanie zawiesił,
- Sąd Okręgowy w Radomiu Wydział I Cywilny postanowieniem z dnia 4.03.2010 roku sygn. akt IC 55/08 umorzył postępowania o uchylenie uchwały w sprawie zmiany statutu na skutek cofnięcia pozwu przez Zarząd Spółdzielni,

- w dniu 6.05.2010 roku Zarząd Spółdzielni złożył wniosek o podjęcie postępowania przez Sąd rejestrowy,
- zmiana statutu została wpisana do KRS w dniu 29.06.2010 roku.

Na podstawie akt sprawy z wniosku o wpis do KRS zmiany statutu oraz akt sprawy IC 55/08 o uchylenie uchwały z dnia 7.12.2007 roku Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli o zmianie statutu ustalono, że Zarząd Spółdzielni wniósł pozew o uchylenie uchwały w oparciu o zarzut naruszenia przepisów art. 8³ ust.12 ustawy, przez nie zachowanie terminu określonego w tym przepisie dla wprowadzenia poprawek do uchwały. Naruszenie polegało na wprowadzeniu bezpośrednio na Zebraniu Przedstawicieli poprawki w tekście statutu, w § 29 dotyczącym składu Rady Nadzorczej. Poprawka polegała na wprowadzeniu zamiast treści „w liczbie proporcjonalnej do liczby członków zamieszkałych w poszczególnych osiedlach wybieranych przez Przedstawicieli zgodnie z § 19 ust. 2” - następującej treści: „ 7 członków z osiedla XV – lecia, 5 członków z osiedla Gołębiów I i 5 członków z osiedla Gołębiów II”.

W dokumentacji z pracy Zarządu z okresu poprzedzającego wniesienie pozwu o uchylenie uchwały o zmianie statutu brak jest informacji o decyzji w sprawie wniesienia pozwu oraz jej uzasadnienia.

W dokumentacji pracy Zarządu z roku 2010 brak jest także informacji o motywach decyzji dotyczącej cofnięcia pozwu w sytuacji braku zmian w stanie prawnym sprawy. Treść uchwały Zarządu nr 50/2010 wskazuje jedynie, iż powodem cofnięcia pozwu mogła być potrzeba uzyskania wpisu zmiany statutu do KRS, celem zwołania Walnego Zgromadzenia i wyboru legalnych organów Spółdzielni, tj. Rady Nadzorczej, a następnie Zarządu.

Mimo zarejestrowania zmiany statutu dostosowującej jego przepisy do zmiany ustawy przez sąd, w statucie stwierdzono przepisy sprzeczne z przepisami tej ustawy. Statut stanowi nadal, iż Spółdzielnia może ustanawiać spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz zawierać umowy o budowę lokali celem ustanowienia na rzecz członków własnościowych praw do tych lokali (§§ 68 pkt 2, 78, 80, 81, 82). W niektórych innych przepisach pozostała także nieaktualna terminologia, np. Zebranie Przedstawicieli zamiast Walnego Zgromadzenia (§ 40).



Ponadto aktualizacji wymagają przepisy statutu dotyczące osiedla Gołębiów II, które po podziale Spółdzielni dokonany w badanym okresie utworzyło odrębną Spółdzielnię.

Z delegacji statutu wynika obowiązek posiadania przez Spółdzielnię norm wewnętrznych regulujących:

- tryb zwoływania zebrań organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał,
- wewnętrznej struktury Rady Nadzorczej i organizacji jej pracy,
- podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych Zarządu oraz organizacji pracy tego organu,
- szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami,
- rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- rozliczania kosztów energii cieplnej,
- zasad rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- trybu wynajmowania lokali mieszkalnych,
- trybu i zasad przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu,
- trybu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej lokali,

Wewnętrzny system normatywny Spółdzielni obejmuje następujące regulaminy:

1. Regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 11/2003 z dnia 21.03.2003 roku,
2. Regulamin organizacyjny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 15/2003 z dnia 28.03.2003 roku,
3. Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli nr 6/2007 z dnia 7.12.2007 roku,
4. Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 25/2007 z dnia 27.06.2007 roku,

5. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/2006 z dnia 17.03.2006 roku,
6. Regulamin gospodarki funduszem remontowym zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/2006 z dnia 13.02.2006 roku,
7. Regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 19/2006 z 17.03.2006 roku,
8. Regulamin zasad gospodarki finansowej zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 62/2002 z dnia 18.10.2002 roku,
9. Regulamin windykacji należności zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 24/2004 z dnia 2.04.2004 roku,
10. Regulamin kwalifikacji i zwrotu kosztów wymiany stolarki okiennej uchwalony przez Zarząd w dniu 1.02.2001 roku – Prot. Nr 6/2001,
11. Regulamin w sprawie zasad budowy, finansowania i użytkowania garaży zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/2003 z dnia 21.03.2003 roku,
12. Regulamin najmu lokali mieszkalnych zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 6/2002 z dnia 11.01.2002 roku,
13. Regulamin najmu lokali użytkowych zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 164/2001 z dnia 14.12.2001 roku,
14. Regulamin postępowania w sprawach związanych z zabudową pomieszczeń ogólnego użytku na cele mieszkaniowe zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 12/2003 z dnia 21.03.2003 roku,
15. Regulamin pisemnego przetargu ofert na zlecenie wykonywania robót i usług zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 5/2002 z dnia 11.01.2002 roku,
16. Regulamin przetargu na zbycie i ustanowienie własnościowych praw do mieszkań z tzw. „odzysku” wolnych w sensie prawnym i faktycznym zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2007 z dnia 31.01.2007 roku,
17. Regulamin pracy zatwierdzony przez Zarząd w dniu 19.08.1996 roku,
18. Regulamin wynagradzania pracowników zatwierdzony przez Zarząd w dniu 2.09.1996 roku z 16-toma aneksami – ostatni z dnia 14.03.2012 roku.

Poprzednia lustracja Spółdzielni stwierdziła, iż wewnętrzny system normatywny spółdzielni w ograniczonym zakresie zapewnia prawidłowe jej funkcjonowanie z uwagi na brak aktualizacji tych unormowań i

dostosowania ich do zmienionych przepisów ustawowych i statutowych. Uwaga ta nadal pozostaje aktualna, jako, że w badanym obecnie okresie nie zaktualizowano ani jednego z tych przepisów.

W stosunku do wymogów statutowych Spółdzielnia nie posiada regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, regulaminu rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali oraz regulaminu trybu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamian mieszkań. Wymóg szczegółowego określenia w regulaminach zasad gospodarowania poszczególnymi funduszami spełnia częściowo regulamin gospodarki finansowej, w którym zasady te w sposób ogólny określono. Spółdzielnia nie prowadzi i nie planuje prowadzenia inwestycji mieszkaniowych, zatem regulamin zasad rozliczania kosztów inwestycji jest zbędny.

Regulaminy uchwalone zostały przez organy uprawnione.

2.2 Działalność organów Spółdzielni.

Statut obowiązujący do dnia 29.06.2010 roku przewidywał funkcjonowanie w Spółdzielni następujących organów:

1. Zebranie Przedstawicieli
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd
4. Zebrania Grup Członkowskich

Zgodnie ze statutem po zmianie od dnia 29.06.2010 roku organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

Zasady wyboru członków do organów Spółdzielni, zwoływania zebrań i posiedzeń, kompetencje, zakres działania oraz tryb obradowania i podejmowania uchwał uregulowane zostały w statucie Spółdzielni oraz w regulaminach tych organów.

Zebranie Przedstawicieli

Działalność Zebrania Przedstawicieli była uregulowana w statucie Spółdzielni, część III - §§ 19 – 28 obowiązującym do dnia 29.06.2010 roku oraz w zakresie szczegółowego trybu przeprowadzania obrad w regulaminie obrad Zebrania Przedstawicieli uchwalanym przez Zebranie.

Statut określał zasady wyboru przedstawicieli, czas trwania przedstawicielstwa, zasady i tryb zwoływania Zebrań Przedstawicieli, tryb podejmowania uchwał oraz kompetencje tego organu.

Statut przyznawał Zebraniu Przedstawicieli uprawnienia ustawowe oraz do podejmowania uchwał upoważniających Zarząd do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego, uchwalania regulaminu obrad Zebrania Przedstawicieli członków i Rady Nadzorczej, decydowania o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli, wyboru i odwoływania członków Rady Nadzorczej oraz ich zastępców.

Realizacja obowiązków Spółdzielni w zakresie zwołania i przeprowadzenia Zebrań Przedstawicieli.

Rok 2009

Stosownie do przepisów statutu liczbę przedstawicieli określiła Rada Nadzorcza proporcjonalnie do liczby członków wg stanu na dzień 1 stycznia 2009 przez podjęcie uchwały nr 14/2009 z dnia 24.04.2009 roku w sprawie ustalenia liczby przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli i zatwierdzenia podziału mandatów na grupy członkowskie.

Zgodnie z w/w uchwałą liczba Przedstawicieli wynosiła 53 osoby, a podział mandatów był następujący:

- I Grupa Członkowska – 18 mandatów
- II Grupa Członkowska – 12 mandatów
- III Grupa Członkowska – 10 mandatów
- IV Grupa Członkowska – 9 mandatów
- VI Grupa Członkowska – 4 mandaty



Uchwałą nr 13/2009 z dnia 24.04.2009 roku zatwierdzony został harmonogram Zebrań Grup Członkowskich, które zwołane zostały na:

11.05.2009 roku – III Grupa Członkowska
14.05.2009 roku – IV Grupa Członkowska
18.05.2009 roku – VI Grupa Członkowska
19.05.2009 roku – I Grupa Członkowska
21.05.2009 roku - II Grupa Członkowska

Z Zebrania III Grupy Członkowskiej – dokumentacji nie przedłożono.

Z protokołu Zebrania IV Grupy Członkowskiej w dniu 14.05.2009 roku wynika, że Zebranie to zrealizowało porządek obrad tylko w zakresie punktu 3, tj. wyboru Prezydium Zebrania. Wybrane Prezydium Zebrania nie poddało pod głosowanie porządku obrad. W przeprowadzonej dyskusji kwestionowano legalność Zebrania, jak również legalność funkcjonującej Rady Nadzorczej.

W aktach znajduje się oświadczenie podpisane przez członków Prezydium Zebrania i obecnych członków, w którym stwierdzono, że Zarząd zwołując Zebrania Grup Członkowskich złamał prawo, a powołano się na przepisy ustawy z dnia 14.06.2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, zgodnie z którymi w spółdzielniach mieszkaniowych nie można zastępować Walnego Zgromadzenia Zebraniem Przedstawicieli. Ponadto zakwestionowano jeden z punktów porządku obrad polegający na omówieniu spraw, które miały być przedmiotem obrad Zebrania Przedstawicieli oraz zakwestionowano ważność zawiadomienia o zebraniu, zarzucając, iż podpisane zostało przez osobę nieuprawnioną, tj. Wiceprezesa Spółdzielni.

Przywołany dokument stanowi **załącznik nr 3 do protokołu lustracji.**

Podobny przebieg miały Zebrania Grupy II i VI, natomiast na Zebraniu Grupy I, po jego otwarciu, złożony został wniosek o przekształcenie Zebrania Grupy Członkowskiej w częściowe Walne Zgromadzenie. Członkowie nie przyjęli wyjaśnień o braku podstaw prawnych dla takiego rozwiązania, Zebranie zostało przerwane do czasu uzyskania opinii prawnej w tym przedmiocie.

W efekcie powyższych zdarzeń i w związku z nie wybraniem przez Grupy Członkowskie przedstawicieli, nie doszło do zwołania Zebrania Przedstawicieli, a co za tym idzie wybrania Rady Nadzorczej.

Rok 2010

W roku 2010 nadal funkcjonowała Rada Nadzorcza wybrana w roku 2005, której kadencja wygasła, w związku z nie dokonaniem jej wyboru zarówno w roku 2008, jak i w roku 2009.

Z uwagi na brak rejestracji zmiany statutu, uchwałą nr 59/2010 z dnia 8.03.2010 roku Zarząd ustalił zwołanie w roku 2010 Zebrań Grup Członkowskich, a w następnej kolejności Zebrania Przedstawicieli członków, z zastrzeżeniem, że w przypadku dokonania przez Krajowy Rejestr Sądowy rejestracji statutu zatwierdzonego uchwałą Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli nr 4/2007 z dnia 7.12.2007 roku przed terminem zwołania Zebrania Przedstawicieli, wszczęte procedury związane ze zwołaniem Zebrania Przedstawicieli zostaną przerwane, a Zarząd przystąpi do zwołania Walnego Zgromadzenia.

W następstwie tej decyzji w dniu 8.03.2010 roku Zarząd podjął następujące uchwały:

- nr 51/2010 w sprawie ustalenia harmonogramu Zebrań Grup Członkowskich, wyznaczając terminy Zebrań n 22, 23, 24 i 25.03.2010 roku,
- nr 52/2010 w sprawie ustalenia porządku obrad ZGCz,
- nr 53/2010 w sprawie ustalenia liczby przedstawicieli z poszczególnych grup członkowskich,
 - I Grupa członkowska – 18 przedstawicieli
 - II Grupa Członkowska – 11 przedstawicieli
 - III Grupa Członkowska – 10 przedstawicieli
 - IV Grupa Członkowska – 9 przedstawicieli
 - VI Grupa Członkowska – 4 przedstawicieli

Razem 52 przedstawicieli

Zebrania Grup Członkowskich zostały zorganizowane zgodnie z przyjętym harmonogramem ; swoich przedstawicieli w liczbie 11 wybrała II Grupa Członkowska (Osiedle XV lecia) oraz w liczbie 9 IV Grupa Członkowska (Osiedle Gołębiów I). Zebrania I i III Grupy Członkowskiej Osiedla XV lecia nie odbyły się w wyniku decyzji przybyłych na nie

członków, wobec czego nie wybrano 28 przedstawicieli z tych Grup, nie odbyło się także Zebranie VI Grupy Członkowskiej (członkowie oczekujący) z powodu nie przybycia tych członków na Zebranie, co uniemożliwiło wybór 4 przedstawicieli z tej grupy.

Wybrano zatem 20 przedstawicieli na przysługujące im 52 mandaty.

W opinii prawnej wydanej na tę okoliczność stwierdzono, iż Zarząd zwołując Zebrania Grup Członkowskich umożliwił członkom wszystkich Grup skorzystanie z przysługujących im praw, zaś żaden z przepisów prawa nie nakłada na członków obowiązku korzystania z praw wyborczych. W związku z powyższym wybranych 20 przedstawicieli stanowi Zebranie Przedstawicieli, jako najwyższy organ Spółdzielni, który jest zdolny do podejmowania uchwał przy obecności minimum 50%.

W oparciu o powyższe stanowisko prawne, Zebranie Przedstawicieli zwołane zostało przez Zarząd i przeprowadziło obrady w dniu 14.05.2010 roku, w tym wybory do Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza została wybrana w liczbie przewidzianej w statucie, tj. 17 osób, z zachowaniem zasady proporcjonalności, tj. 10 członków z Osiedla XV lecia i 7 członków z Osiedla Gołębiów I – uchwała nr 3/2010 z dnia 14.05.2010 roku Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej.

Badanie dokumentów związanych ze zwołaniem Zebrań Grup Członkowskich w latach 2009 i 2010 i Zebrania Przedstawicieli w roku 2010 wykazało, że:

- zwołanie Zebrań Grup Członkowskich w roku 2009 odbyło się przy zachowaniu trybu i terminów przewidzianych w statucie ; podziału członków na grupy członkowskie i ustalenia liczby przedstawicieli dla poszczególnych grup dokonał organ statutowo uprawniony, tj. Rada Nadzorcza, jednakże wymienione wyżej uchwały podjęte zostały przez Radę, której kadencja wygasła w dniu 13.05.2008 roku.
- Zwołanie Zebrań Grup Członkowskich i Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli w roku 2010 nastąpiło z naruszeniem przepisów statutu obowiązującego w dacie zwoływania Zebrań, zawartych w §§ 21 ust. 1 i 33 ust. 1 pkt 12, zgodnie z którymi określenie liczby

przedstawicieli i podział mandatów na poszczególne grupy członkowskie należało do kompetencji Rady Nadzorczej. W braku legalnej Rady Nadzorczej czynności tych dokonał Zarząd podejmując wyżej przywołane uchwały, chociaż również nie był organem zdolnym do podejmowania uchwał.

Przywołanym na wstępie wyrokiem Sądu Okręgowego w Radomiu uchwała nr 3/2010 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli w sprawie wyboru Rady Nadzorczej została uznana za nieistniejącą w związku ze zwołaniem Zebrania przez Zarząd w składzie sprzecznym ze statutem oraz brakiem quorum na Zebraniu.

W latach 2009 i 2010 nie zostały zwołane obligatoryjne Zebrania Przedstawicieli w celu przyjęcia sprawozdania finansowego i innych sprawozdań za poprzedni rok obrachunkowy oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu

Walne Zgromadzenie

Od dnia 29.06.2010 roku, tj. od dnia wpisania do KRS zmiany statutu Spółdzielni najwyższym organem Spółdzielni stało się Walne Zgromadzenie.

Działalność Walnego Zgromadzenia, w tym zakres działania, zasady zwoływania i ustalania porządku obrad, obradowania i podejmowania uchwał uregulowane zostały w zmienionym statucie w §§ 20 – 27.

Przepisy statutu w powyższym zakresie, w szczególności w zakresie trybu i terminów zgłaszania do porządku obrad projektów uchwał, żądań zamieszczenia w nim oznaczonych spraw oraz poprawek do projektów uchwał są zgodne z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Statut w § 20 przewiduje możliwość podzielenia Walnego Zgromadzenia na części na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, która winna także ustalić zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

Stosownie do powyższych unormowań Zarząd na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 29/2010 zwołał Walne Zgromadzenie w dwóch częściach:

I część – Osiedle XV lecia - na termin 18.09.2010 roku

II część – Osiedle Gołębiów I - na termin 25.09.2010 roku

Na podstawie dokumentów z przygotowania w/w Walnego Zgromadzenia stwierdzono, że ustawowy i statutowy tryb jego zwołania i uzupełnienia porządku obrad był przestrzegany, z tym, że w świetle przywołanych na wstępie orzeczeń sądowych, zwołania tego dokonały organy nie umocowane do działania.

Proponowany porządek Walnego Zgromadzenia obejmował między innymi rozpatrzenie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2009, zapoznanie się z wynikami lustracji, wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej, tj. wybór zastępców członków Rady Nadzorczej.

W dniu 18.09.2010 roku odbyły się obrady I części Walnego Zgromadzenia, które po wybraniu Prezydium i przeprowadzeniu dyskusji nad regulaminem Walnego Zgromadzenia i porządkiem obrad zakończyły obrady. Z protokołu dokumentującego przebieg w/w obrad wynika, że o zamknięciu obrad przed zatwierdzeniem ich porządku zdecydował zarzut o podział Walnego Zgromadzenia na części. Przegłosowany wniosek o zamknięcie obrad zawierał zobowiązanie Zarządu do zorganizowania Walnego Zgromadzenia w jednej części.

W wyniku powyższego II część Walnego Zgromadzenia została przez Zarząd odwołana z tym uzasadnieniem, iż zgodnie z art. 8³ ust. 9 wystąpił brak możliwości podjęcia ważnych uchwał.

W świetle przywołanych na wstępie orzeczeń Sądu Okręgowego w Radomiu w sprawie uznania nieistnienia uchwał o wyborze Rady Nadzorczej oraz uchwał o wyborze członków Zarządu, nawet poprawne przeprowadzenie obrad Walnego Zgromadzenia w dwóch częściach nie gwarantowało podjęcia ważnych uchwał, z uwagi na zwołanie Walnego Zgromadzenia przez nieuprawnione organy.

W roku 2011 Walne Zgromadzenie nie było zwoływane z powodu braku organów Spółdzielni (Rady Nadzorczej i Zarządu) zdolnych do podejmowania uchwał.

Reasumując w całym badanym okresie najwyższy organ Spółdzielni (Zebranie Przedstawicieli, a następnie Walne Zgromadzenie) nie podjął żadnej uchwały wywołującej skutki prawne. W wyniku powyższego nie doszło do skutecznego wyboru Rady Nadzorczej, a działalność gospodarcza Spółdzielni i jej sytuacja finansowa nie była poddana ocenie tego organu w terminach określonych w obowiązujących przepisach ustaw, tj. Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o rachunkowości.

Z przedłożonych dokumentów, w tym dotyczących zwołania obrad, protokołów z obrad, orzeczeń sądowych i innych wyników, iż u podstaw opisanej wyżej sytuacji trwającej przez cały badany okres leży nie wybranie na Zebraniu Przedstawicieli odbytym w dniu 6.06.2008 roku nowej Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji Rady wybranej w roku 2005.

W świetle ustalenia przez Sąd daty wygaśnięcia kadencji Rady Nadzorczej wybranej w roku 2005, wszelkie późniejsze działania w celu doprowadzenia do wyboru tego organu – nawet zwołanie przez Zarząd Zebrania Przedstawicieli jeszcze w roku 2008 na dzień 17.10.2008 roku nie dawały gwarancji dokonania wyboru, który nie mógłby być skutecznie zaskarżony, bowiem decyzje w sprawie podziału członków na grupy i ustalenia liczby przedstawicieli były podejmowane przez organ, którego kadencja wygasła.

Należy jednakże podkreślić brak należytej dbałości o interes Spółdzielni przy jej reprezentowaniu przez sądem, wyrażający się w zaniechaniu złożenia apelacji od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 9.08.2010 roku sygn. akt IC 88/10, w którym Sąd oddalił powództwo o ustalenie daty upływu kadencji Rady Nadzorczej, stojąc na stanowisku, iż w trybie art. 189 kpc można żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, a nie stanu faktycznego lub faktu, w tym trybie sąd nie jest uprawniony do ustalania faktów. Nie mniej jednak data upływu kadencji stanowiła przesłankę do ustalenia istnienia lub nieistnienia uchwały Rady Nadzorczej, wobec czego Sąd wyłącznie dla tego celu przyjął, że kadencja Rady upłynęła w dniu 13.05.2008 roku i orzekł nieistnienie uchwały nr 21/2009 Rady Nadzorczej.

Niejednoznaczność stanowiska Sądu w powyższej sprawie, a w szczególności ustalenie przez Sąd daty wygaśnięcia kadencji Rady na 13.05.2008 roku, podczas gdy przepis § 30 ust. 3 statutu stanowił, iż

kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od zwyczajnego Zebrania Przedstawicieli, na którym została wybrana do wyboru nowego składu Rady na zwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli odbytym po trzech latach, a Zebranie to odbywało się w dniu 6.06.2008 roku, powinna stanowić podstawę do złożenia apelacji od w/w wyroku.

Rada Nadzorcza

Jak wcześniej podano, w badanym okresie Spółdzielnia nie posiadała legalnego organu nadzorczego, zdolnego do podejmowania uchwał, bowiem kadencja Rady Nadzorczej wybranej w roku 2005, jak stwierdził Sąd Okręgowy w Radomiu, wygasła z dniem 13.05.2008 roku, natomiast uchwały Zebrania Przedstawicieli w sprawie wyboru Rady Nadzorczej została przez ten Sąd uznana za nieistniejącą.

Nie mniej jednak do czasu uzyskania prawomocnych orzeczeń Sądu oba te składy Rady Nadzorczej prowadziły działalność, odbywając posiedzenia i podejmując uchwały.

Dokumentacja z tych działań poddana została badaniu.

Kompetencje i tryb działania Rady Nadzorczej określa statut (§§ 28 – 40) oraz regulamin Rady Nadzorczej.

W myśl przywołanych przepisów kadencja Rady Nadzorczej powinna trwać 3 lata od Zebrania Przedstawicieli/ Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do wyboru nowego składu Rady Nadzorczej na Zebraniu Przedstawicieli/ Walnym Zgromadzeniu odbywanym po trzech latach..

Statut (§ 33 ust.1) przyznaje Radzie Nadzorczej kompetencje określone w art. 46 § 1 Prawa spółdzielczego, a ponadto kompetencje do:

- uchwalania regulaminów wymienionych w statucie,
- wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
- ustalania liczby przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli i podziału mandatów na grupy członkowskie, a po zmianie statutu ustalania zasad podziału członków w przypadku zwołania Walnego Zgromadzenia w częściach,
- wyboru i odwołania członków Zarządu,

- podejmowania uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- Po zmianie statutu – podejmowania uchwał w sprawie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w sytuacji o której mowa w art. 11 ust. 1¹ ustawy,
- Uczestniczenia w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek rewizyjny lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych.

Zgodnie ze statutem obowiązującym do dnia 29.06.2010 roku, Rada Nadzorcza winna składać się z 17 członków w ilości proporcjonalnej do liczby członków zamieszkałych w poszczególnych osiedlach, a po zmianie statutu Rada winna składać się z 17 członków w ilości: 7 członków z Osiedla XV lecia, 5 członków z Osiedla Gołębiów I i 5 członków z Osiedla Gołębiów II.

Przepisy statutu nie zawierają kryteriów wyboru ani wymogów stawianych kandydatom na członków Rady Nadzorczej.

Zgodnie z postanowieniami statutu Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona w Prezydium Rady w składzie: Przewodniczący Rady, 2 Zastępców Przewodniczącego, Sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady, a zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli w dniu 7.12.2007 roku, uchwałą nr 6/2007 jako tekst jednolity po wprowadzonych zmianach określa szczegółowo wewnętrzną strukturę i tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

Regulamin Rady Nadzorczej wymaga zmiany w części dotyczącej reprezentacji osiedli w Radzie Nadzorczej.

Zgodnie ze statutem i regulaminem Rady Nadzorczej w łonie Rady Nadzorczej winny działać Komisje. Dokumentacji z pracy tych organów nie przedłożono.

W toku lustracji ustalono, że Rada Nadzorcza na przestrzeni badanego okresu odbyła:



- w roku 2009 – 12 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła 39 uchwał,
- w roku 2010 - 8 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła 73 uchwały,
- w roku 2011 – 2 protokołowane posiedzenia, na których podjęła 3 uchwały.

Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane były między innymi w sprawach:

Rada Nadzorcza funkcjonująca po wygaśnięciu kadencji

- zawieszenia członka Rady Nadzorczej
- odwołania przewodniczącego Komisji Rewizyjnej w związku z oddelegowaniem go do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu
- powołania przewodniczącego Komisji GZM
- przyznania premii dla Prezesa i Wiceprezesa Zarządu
- wyboru Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- ustanowienia służebności gruntowej prawa przejazdu i przechodu na działce nr 205/81 i 205/340
- oddelegowania członka Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu
- odwołania przewodniczącej Komisji Lokalowo – Samorządowo Członkowskiej
- uchwalenia planów rzeczowo – finansowych remontów i konserwacji na osiedlach na I półrocze
- zatwierdzenia regulaminu Zebrań Grup Członkowskich
- zatwierdzenia harmonogramu Zebrań Grup Członkowskich
- ustalenia liczby przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli i zatwierdzenia podziału mandatów na grupy członkowskie
- oddelegowania członka Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji członka Zarządu na stanowisku Wiceprezesa Zarządu
- zmiany stawek za zimną wodę i odprowadzanie ścieków
- zmiany stawek za centralna ciepłą wodę
- zmiany stawki za wywóz nieczystości stałych
- wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu termomodernizacyjnego dla budynku przy ul. Chrobrego 28
- powołania z dniem 1.06.2009 roku P. Romana Lesicy na członka Zarządu Wiceprezesa Zarządu

- ustanowienia służebności gruntowej prawa przejazdu i przechodu do budynku przy ul. Kusocińskiego 30A przez działkę 106/12 ark. 34 obręb IV KW RA1R/00135984/0
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej RSM
- uchwalenia planu finansowego na rok 2009
- uchwalenia planów rzeczowo finansowych remontów i konserwacji na II półrocze
- zwiększenia odpisu na fundusz remontowy członkom i mieszkańcom budynku przy ul. Chrobrego 28 z kwoty 0,50 zł/m² do kwoty 1,52 zł/m² na okres 6 lat i 6 m-cy na spłatę kredytu
- wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu termomodernizacyjnego dla budynku przy ul. Bema 6 w kwocie 164.523,50 zł na wniosek mieszkańców budynku,
- wyrażenia zgody na wykonanie instalacji odgrzewowej w budynkach niskich na osiedlu XV lecia przez wykonawcę zewnętrznego wyłonionego w drodze przetargu
- zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Bema 6 z kwoty 0,50 zł/m² na 2,01 zł/m² na okres 8 lat
- ustanowienia służebności gruntowej
- wyboru firmy do zbadania sprawozdania finansowego za 2009 roku
- zobowiązania Zarządu do zlecenia lustracji pełnej za lata 2006 – 2008,

Rada wybrana uchwałą nr 3/2010 z dnia 14.05.2010 roku

- wyboru Przewodniczącego Rady,
- wyboru Zastępców Przewodniczącego Rady
- wyboru Sekretarza Rady
- powołania Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
- dokonania wyboru Wiceprezesa ds. GZM
- ustalenia uposażenia dla Członków Zarządu
- powołania komisji Rewizyjnej
- konwalidacji uchwał podjętych przez Radę po wygaśnięciu kadencji
- uchylenia uchwały o wyborze wiceprezesa
- powołania pełnomocnika Zarządu,
- wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu termomodernizacyjnego z wysokości 152.496,00 zł dla budynku przy ul. Kusocińskiego 30A
- zwiększenia odpisu na fundusz remontowy z kwoty 0,50 zł/m² do kwoty 1,68 zł/m² od dnia 1.07.2010 roku na 10 lat dla budynku jw.



- wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu termomodernizacyjnego w wysokości 152.256,00 zł dla budynku przy ul. Żwirki i Wigury,
- zwiększenia odpisu na fundusz remontowy dla budynku j.w. z 0,50 zł/m² na 1,68 zł/m² od 1.07.2010 roku na 10 lat
- uchylenia uchwały nr 17/2005 w sprawie rozliczenia inwestycji przy ul. Obrońców Warszawy 2B
- rozliczenia inwestycji zlokalizowanej przy ul. Obrońców Warszawy 2 B,
- wyrażenia zgody na zawarcie umowy z bankiem o udzielenie kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 800.000 zł
- podziału Walnego Zgromadzenia na 2 części
- powołania komisji ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
- powołania przewodniczącego komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
- powołania składu komisji jw.
- zawarcia umowy z RADPEC SA na zmianę sposobu zasilania budynku przy ul. Górniczej 8 w zakresie c.o. i ccw i porozumienia z SBM Łucznik na refundację kosztów wykonania wężła indywidualnego w w/w budynku
- zamiany nieruchomości położonych przy ul. Czystej 7 z gminą Miastem Radom
- odwołania przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
- powołania przewodniczącego komisji jw.
- uchwalenia stawek eksploatacyjnych dla Osiedla XV lecia w wysokości 1,77 zł/m² oraz dla Osiedla Gołębiów I w wysokości 1,94 zł/m² od dnia 1.02.2011 roku
- zmiany ceny za gaz w lokalach nie posiadających gazomierzy
- uchwalenia stawki za centralne ogrzewanie dla osiedla XV-lecia
- uchwalenia stawki za centralne ogrzewanie dla osiedla Gołębiów I
- uchwalenia stawek za ccw dla gospodarstw domowych nieopomiarowanych
- ustalenia stawek za ccw dla gospodarstw opomiarowanych
- zmiany odpisu na fundusz remontowy dla Osiedla XV lecia w wysokości 0,70 zł/m² oraz dla Osiedla Gołębiów I w wysokości 0,70 zł/m² za wyjątkiem budynków dla których stawkę zwiększono w celu spłaty kredytu termomodernizacyjnego od dnia 1.02.2011 roku
- ustalenia stałej opłaty na pokrycie niedoboru zimnej wody – dla Osiedla XV lecia w wysokości 0,03 zł/m² oraz dla Osiedla Gołębiów I w wysokości 0,13 zł/m² od dnia 1.02.2011 roku

- obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu albo prawem użytkowania na rzecz firmy RADPEC
- uchylenia uchwały nr 37/2010 w sprawie przyjęcia stawki eksploatacyjnej
- uchwalenia stawki eksploatacyjnej – dla Osiedla XV lecia w wysokości 1,73 zł/m² oraz dla Osiedla Gołębiów I w wysokości 1,90 zł/m² - skalkulowaną przez Zarząd stawkę Rada Nadzorcza zmniejszyła o 0,04 zł,
- uchwalenia planów rzeczowo – finansowych remontów i konserwacji na rok 2011
- wyrażenia zgody na zawarcie umowy dotyczącej realizacji z przedsiębiorstwem wodociągowym inwestycji wspólnej w sprawie modernizacji sieci wodociągowej wysokiego i niskiego ciśnienia wraz z przyłączami osiedla Gołębiów I
- uchylenia uchwały jw.
- uchwalenia planu finansowego na rok 2011
- wykluczenia z członkostwa – 21 uchwał
- wyboru firmy do zbadania sprawozdania finansowego
- zatwierdzenia regulaminu Komisji Rewizyjnej
- zatwierdzenia regulaminu komisji GZM

Jak wynika z powyższego, nie wszystkie uchwały Rady Nadzorczej podjęte zostały w granicach kompetencji Rady Nadzorczej określonych przepisami obowiązującego statutu jako zamknięty katalog spraw należących do zakresu działania Rady.

Dotyczy to uchwał:

1. w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie instalacji odgromowych w budynkach – przedmiot uchwały zastrzeżony do kompetencji Zarządu w ramach jego uprawnień do podejmowania czynności nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do kompetencji innego organu.
2. w sprawie zawarcia umowy z RADPEC SA na zmianę sposobu zasilania budynku przy ul. Górniczej 8 w zakresie c.o. i ccw i porozumienia z SBM Łuczniczka na refundację kosztów wykonania wezła indywidualnego w w/w budynku – organ właściwy – Zarząd jw.
3. w sprawie wyrażania zgody na zaciągnięcie kredytu termomodernizacyjnego dla poszczególnych nieruchomości lub innych zobowiązań – organem właściwym jest Zarząd, w oparciu o

uchwałę Zebrania Przedstawicieli lub Walnego Zgromadzenia o oznaczeniu najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, a w przypadku kredytów na termomodernizację po uzyskaniu zgody większości użytkowników lokali w danej nieruchomości.

4. w sprawie powołania pełnomocnika Zarządu – uchwała podjęta została z naruszeniem przepisu statutu zawartego w § 44 ust. 4 zgodnie z którym pełnomocnika Zarządu powołuje Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej
5. w sprawie zamiany gruntów z Gminą – ustawa Prawo spółdzielcze i statut Spółdzielni nie wskazują organu uprawnionego do podjęcia uchwały w sprawie zamiany gruntów, jednakże czynność ta polegająca na zbyciu jednego gruntu i nabyciu innego wymaga uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnili dyżury w biurze Spółdzielni w celu przyjmowania ustnych wniosków i skarg członków Spółdzielni, co zostało udokumentowane w rejestrze przyjęć.

Jak wynika z dokumentacji Rady Nadzorczej i podejmowanych przez ten organ uchwał Rada Nadzorcza w okresie objętym lustracją nie wykonywała swych podstawowych obowiązków nadzorczych, a w szczególności nie badała okresowych sprawozdań z działalności oraz sprawozdań finansowych, nie dokonywała okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych.

Reasumując, w wyniku zbadania w całości dokumentacji pracy Rady Nadzorczej za okres objęty lustracją, przy założeniu, że funkcjonujące w badanym okresie składy Rady Nadzorczej działały w przekonaniu legalności swego istnienia, stwierdzono, co następuje:

- Rada Nadzorcza w ograniczonym zakresie spełniała przypisane jej ustawowo i statutowo funkcje, nadzorczą i kontrolną oraz normotwórczą,
- Posiedzenia Rady Nadzorczej w latach 2009 i 2010 były zwoływane z częstotliwością i w sposób określony w statucie i regulaminie Rady, w roku 2011 począwszy od kwietnia Rada Nadzorcza zaprzestała działalności w związku z wyrokiem Sądu, uznającym nieistnienie uchwały o jej wyborze.

- Wszystkie posiedzenia Rady zostały udokumentowane protokołami, ponumerowanymi i podpisanymi przez osobę funkcjonującą jako przewodniczący Rady,
- Dokumentacja ta jest posegregowana i prawidłowo przechowywana.

Zarząd Spółdzielni

Działalność Zarządu w badanej Spółdzielni reguluje statut (§§ 41 - 45) oraz regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 11/2003 z dnia 21.03.2003 roku.

Zgodnie z przywołanymi wyżej unormowaniami Zarząd winien składać się z 2 członków, w tym prezesa i wiceprezesa wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą.

Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać znajomość specyfiki pracy w spółdzielni mieszkaniowej oraz umiejętność organizacji pracy i kierowania zespołem ludzi.

Rada Nadzorcza nawiązuje z członkami Zarządu stosunek pracy stosownie do wymogów kodeksu pracy.

Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu, co nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

Statut określa wyczerpująco zakres działania Zarządu. Należą do niego sprawy nie zastrzeżone w ustawie do kompetencji innych organów oraz zawiera zamknięty katalog spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych.

Zarząd podejmuje decyzje kolegialne na okresowo odbywanych posiedzeniach, a w okresie między posiedzeniami Zarządu, jego członkowie wykonują funkcje przydzielone im przepisami regulaminu Zarządu.

W tym zakresie regulamin stanowi, że:

- do obowiązków Prezesa Zarządu należy organizacja prowadzenie nadzorowanie i odpowiedzialność za całokształt spraw związanych z działalnością Spółdzielni, a w tym : kierowanie pracami Zarządu,



- składanie Zebraniu Przedstawicieli i Radzie Nadzorczej sprawozdań z pracy Zarządu, dekretowanie korespondencji wpływającej do Spółdzielni, nadzorowanie spraw związanych z bhp.
- Prezesowi Zarządu podlegają: pion Głównego Księgowego, stanowisko Radcy Prawnego, stanowiska ds. Członkowsko – Mieszkaniowych, Pracowniczych, samorządowo – organizacyjnych, bhp i kontroli wewnętrznej.
 - do obowiązków Zastępcy Prezesa ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi należy organizacja, prowadzenie, nadzorowanie i odpowiedzialność za całokształt spraw związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, w tym między innymi: koordynacja i kontrola administracji osiedlowych, współdziałanie przy opracowywaniu planów gospodarczych, kontrola zasiedleń i eksploatacji mieszkań, nadzorowanie spraw eksmisyjnych, analizowanie projektów umów z kontrahentami zewnętrznymi na usługi w zakresie działalności eksploatacyjnej inwestycyjnej i remontowej, załatwianie spraw interwencyjnych z zakresu gzm, nadzór nad sporządzaniem planów remontów i konserwacji, uczestniczenie w odbiorach, sprawowanie stałego nadzoru nad wykonywaniem obowiązków służbowych przez podległych pracowników zatrudnionych w komórkach: Dział Techniczno Inwestycyjny, Administracje Osiedli.

Sprawy regulaminowo zastrzeżone do decyzji kolegialnych dotyczą między innymi : spraw członkowskich i dyspozycji lokalami, zwoływania Zebrań Grup Członkowskich i Zebrania Przedstawicieli, przyjęcia materiałów przedstawianych Radzie Nadzorczej i Zebraniu Przedstawicieli, udzielania pełnomocnictw, uchwalania regulaminów będących w kompetencjach Zarządu, powoływania komisji (inventaryzacyjne, przetargowe, odbioru), zawierania umów o dzieło i umów zlecenia, umarzania lub odraczania terminów zapłaty lub rozłożenia należności na raty za zgodą Rady Nadzorczej, zawierania umów najmu lub dzierżawy lokali użytkowych i gruntów.

Posiedzenia winny się odbywać co najmniej raz na dwa tygodnie.

Zgodność postanowień przywołanego regulaminu Zarządu z unormowaniami statutowymi oraz z przepisami prawa spółdzielczego co do przyznanych Zarządowi kompetencji, obowiązków i sposobu funkcjonowania nie budzi zastrzeżeń, jednakże regulamin wymaga

dostosowania jego przepisów do zmian przyjętych w znowelizowanym statucie Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym do dnia 28.03.2011 roku Spółdzielnią kierował w wymiarze faktycznym Zarząd w składzie zgodnym z przepisami statutu i regulaminu Zarządu, tj.:

1. P. Marek Pytlarz - Prezes Zarządu – przez cały badany okres
2. P. Leszek Rejmer - Wiceprezes Zarządu ds. GZM – w okresie 20.12.2008 roku – do 28.05.2009 roku
3. P. Roman Lesica – Wiceprezes Zarządu ds. GZM – w okresie od 1.06.2009 roku do 15.05.2010 roku,
4. P. Marek Ratuszyński – Wiceprezes Zarządu ds. GZM – w okresie od 21.06.2010 roku do 31.03.2011 roku.

Jednakże w świetle orzeczeń sądowych wszystkie w/w uchwały o wyborze w/w osób na funkcję Wiceprezesa Zarządu były uchwałami nieistniejącymi lub uchylonymi, zatem formalnie żaden z tych składów Zarządu nie miał zdolności do podejmowania uchwał i wykonywania pozostałych zadań tego organu.

Mimo to, na przestrzeni badanego okresu Zarząd odbył:

- w 2009 roku - 20 posiedzeń, na których podjęto 481 uchwał
- w 2010 roku - 28 posiedzeń, na których podjęto 373 uchwały
- w 2011 roku - 6 posiedzeń, na których podjęto 98 uchwał

Uchwały Zarządu dotyczyły:

- określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach
- przyjęcia do wiadomości faktu dokonania przez członków wzajemnej zamiany lokali z przeniesieniem udziałów w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu na podstawie przedłożonego aktu notarialnego lub sądowego stwierdzenia nabycia spadku,
- uregulowania tytułu prawnego do lokalu stwierdzające, że własnościowe prawo do lokalu należy do danej osoby, co wynika z aktu notarialnego darowizny lub sprzedaży
- przyjęcia rezygnacji z członkostwa
- przyjęcia w poczet członków



- przyjęcia do stosowania, iż osoba zakupiła lokal od dotychczasowego właściciela
- przyjęcia do stosowania iż osoba otrzymała darowiznę w postaci lokalu
- zmiany terminu (przedłużenia) do spłaty należności Spółdzielni
- spisania w koszty należności nieściągalnych,
- wypłaty odszkodowania za zalanie mieszkania wodą opadową z dachu
- zwiększenia powierzchni mieszkania w związku z przyłączeniem dodatkowego pomieszczenia,
- zwrotu części kosztów wymiany stolarki okiennej
- zatwierdzenia wyniku przetargu na pierwszeństwo w nabyciu lokalu,
- ustalenia wysokości narzutu kosztów Zarządu 5% na lokale użytkowe
- zawieszenia opłat za wynajem sali w klubie osiedlowym przez Stowarzyszenie Radomski Uniwersytet Trzeciego Wieku
- rozliczenia wkładu mieszkaniowego po ustaniu członkostwa i utracie tytułu prawnego do lokalu
- wykorzystania funduszu socjalnego
- zatwierdzenia aneksu do regulaminu ZFŚS
- rozliczenia c.o. i c.c.w. oraz z.w.
- zawarcia umowy najmu
- wprowadzenia opłat za kserowanie dokumentów oraz za wydawane kopie dokumentów
- zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali
- ustalenia opłaty za przesył wody dla obcych odbiorców
- przekazania należności z tytułu spłaty pożyczek z ZFŚS do SM Gołębiów II
- zatwierdzenia stawek za wynajmowanie pomieszczeń
- ustalenia porządku obrad Walnego Zgromadzenia
- powołania Komisji do dostarczenia członkom Spółdzielni korespondencji dotyczącej zwołania Walnego Zgromadzenia
- zwołania Walnego Zgromadzenia
- zatwierdzenia kluczy podziału kosztów Zarządu za 2010 rok
- podpisania umowy w sprawie zaciągnięcia kredytu
- przydzielenia pracownikom limitu na rozmowy telefoniczne
- ustanowienia pełnomocnictwa
- ustalenia wysokości pogotowia kasowego
- przydzielenia pożyczek z ZFŚS

- regulacji płac
- ustalenia liczby przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli, porządku obrad i harmonogramu Zebrań Grup Członkowskich
- spisania w ciężar kosztów operacyjnych kwoty wynikającej z niedoboru materiałów w magazynie, kwoty stanowiącej wartość materiałów uszkodzonych i przeznaczonych do likwidacji
- ustalenia wysokości należnego zwrotu wkładu mieszkaniowego
- zwrotu kosztów instalacji domofonowej poniesionych przez lokatorów,
- spisania w koszty kwoty tytułu naliczeń za c.o. w lokalu użytkowym za okres pustostanu,
- rozliczenia wkładów mieszkaniowych
- uzupełnienia porządku obrad Walnego Zgromadzenia o omówienie lustracji za lata 2006 – 2008

Z powyższego wykazu uchwał wynika, iż podejmowane były uchwały zastrzeżone ustawowo i statutowo do kompetencji Zarządu, ale także uchwały w przedmiocie nie wymagającym tej formy, np. przyjęcia rezygnacji z członkostwa, przyjęcia do stosowania iż członkowie dokonali zamiany lokali, uregulowania stanu prawnego przez przyjęcie, że członek zbył prawo do lokalu itp.

Uchwały Zarządu, w świetle faktu, iż podejmował je organ w składzie niezgodnym ze statutem należy uznać za nieistniejące.

W okresie 1.04.2011 Zarząd przyjął do wiadomości powyższy fakt i zaprzestał odbywania posiedzeń i podejmowania uchwał.

Od tego terminu wszelkie decyzje były podejmowane jednoosobowo, a umowy z kontrahentami zewnętrznymi i członkami podpisywane były przez Prezesa Zarządu i pełnomocnika Zarządu nieskutecznie powołanego.

W całym badanym okresie nie były rozpatrywane i zatwierdzane sprawozdania Zarządu z działalności oraz udzielane absolutorium dla członków Zarządu.

Posiedzenia Zarządu były udokumentowane protokołami.

2.3 Struktura organizacyjna służb etatowych

Strukturę organizacyjną w badanym okresie określa regulamin organizacyjny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 15/2003 z dnia 28.03.2003 roku,

Regulamin określa podstawowe obowiązki i uprawnienia osób kierujących wykonywaniem zadań Spółdzielni jako zakładu pracy w ramach struktury organizacyjnej oraz podział zadań na poszczególne piony i komórki organizacyjne.

W szczególności regulamin organizacyjny zawiera przepisy dotyczące:

- ogólnych zasad organizacji działalności Spółdzielni
- podstawowych zasad organizacji pracy komórek organizacyjnych
- obowiązków i uprawnień pracowników Spółdzielni
- zakresy działania poszczególnych komórek organizacyjnych i stanowisk

Zgodnie z regulaminem Rada Nadzorczą ustala ogólną liczbę etatów i podporządkowanie organizacyjne poszczególnych służb etatowych.

Integralną częścią regulaminu jest wykaz komórek organizacyjnych wraz z symboliką oraz graficzny schemat organizacyjny i graficzne schematy organizacyjne poszczególnych administracji osiedlowych przewidujące zatrudnienie ogółem w wymiarze 146,75 etatów.

W tej części regulamin jest zdezaktualizowany w związku z podejmowaniem przez Radę Nadzorczą w okresie późniejszym uchwał w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej oraz na skutek wydzielenia się z zasobów Spółdzielni Osiedla Gołębiów II. Ponieważ schematy organizacyjne zawierające liczbę etatów stanowiły część regulaminu organizacyjnego, zmiany tych schematów powinny stanowić zmianę regulaminu w tym zakresie.

Planowane zatrudnienie uległo zmianom w związku z następującymi uchwałami Rady Nadzorczej:

- uchwałą nr 42/2007 z dnia 23.11.2007 roku zatwierdzającą strukturę organizacyjną Spółdzielni przewidującą zatrudnienie w wysokości 99 etatów,

- uchwałą nr 23/2009 z dnia 31.07.2009 roku zatwierdzającą strukturę organizacyjną i wielkość zatrudnienia na poziomie 74 etatów,
- uchwałą nr 32/2009 z dnia 25.09.2009 roku o zmianie struktury organizacyjnej i ustaleniu zatrudnienia w wysokości 73,5 etatu w tym Zarząd – 2 etaty, pracownicy umysłowi 39,5 etatu, pracownicy fizyczni 32 etaty.

Podporządkowanie służbowe poszczególnych komórek organizacyjnych obrazuje graficzny schemat organizacyjny, z którego wynika iż:

Prezesowi Zarządu podlegają bezpośrednio:

- dział samorządowo – organizacyjny i archiwum
- sekretariat
- sprzątaczką
- płace i kadry
- dział członkowsko – mieszkaniowy i wkładów budowlanych
- dział windykacyjno – prawny
- samodzielne stanowisko ds. informatycznych
- specjalista ds. BHP i OC

Głównemu księgowemu podlega dział finansowo – księgowy i analiz ekonomicznych.

Wiceprezesowi Zarządu ds. GZM podlegają:

- dział techniczny
- administracja Osiedla XV lecia
- administracja Osiedla Gołębiów I

Struktura organizacyjna obejmuje także odrębne schematy organizacyjne działu windykacyjno – prawnego oraz Osiedla Gołębiów I i Osiedla XV-lecia.

Z dokumentów tych wynika, iż w każdej administracji Osiedla zorganizowany był Dział Księgowości z Kierownikiem Działu podległym bezpośrednio Kierownikowi Osiedla, który z kolei podlegał Zastępcy Prezesa ds. GZM, mimo, że Osiedla nie były organizacyjnie i gospodarczo wyodrębnione i nie sporządzały sprawozdań finansowych.



Zatem księgowość osiedli nie podlegała służbowo i funkcjonalnie Głównemu Księgowemu, odpowiedzialnemu z mocy ustawy o rachunkowości za rzetelne i zgodne z przepisami prowadzenie ewidencji księgowej oraz sporządzanie sprawozdań finansowych.

Powyższa poważna nieprawidłowość w organizacji służb księgowych, była jedną z przyczyn nieprawidłowości z sporządzaniu sprawozdań finansowych, co opisano w części dotyczącej gospodarki finansowej.

W czasie trwania lustracji, na podstawie stosownych decyzji i uchwał Zarządu i Rady Nadzorczej przeprowadzona została reorganizacja służb etatowych Spółdzielni, w tym stworzony został scentralizowany Dział Księgowości podległy Głównemu Księgowemu.

Schematy organizacyjne obowiązujące na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 32/2009 z dnia 25.09.2009 roku stanowią **załącznik nr 4 do protokołu lustracji**.

Dane liczbowe dotyczące średniorocznego zatrudnienia w podziale na zatrudnionych na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych, zrealizowanego w badanym okresie, zrealizowanych wynagrodzeń i przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia prezentuje tabela nr 4 stanowiąca **załącznik nr 5 do protokołu lustracji**.

Z danych tych wynika, że w okresie objętym badaniem średnioroczne zatrudnienie wynosiło:

- w roku 2009 – 73,17 etatów ogółem, w tym 40,17 etatów na stanowiskach nierobotniczych, 28 etatów na stanowiskach robotniczych, 5 etatów – innych
- w roku 2010 – 71,25 etatów ogółem, w tym 41,33 etaty na stanowiskach nierobotniczych, 24,92 etatu na stanowiskach robotniczych, 5 etatów innych
- w roku 2011 – 71 etatów ogółem, w tym 40,83 etatu na stanowiskach nierobotniczych, 25,17 etatu na stanowiskach robotniczych, 5 etatów innych.

Powyższe dane wskazują, iż zrealizowane zatrudnienie wykazywało niewielką tendencję spadkową ; na przestrzeni badanego okresu

obniżyło się o około 3 % i na koniec 2011 roku stanowiło 96% zatrudnienia planowanego w strukturze organizacyjnej.

Planowane i zrealizowane zatrudnienie w podziale na Zarząd i Osiedla prezentują poniższe zestawienia:

Rok 2009

Pracownicy Zarządu

| Stanowisko | Plan | Wykonanie | % |
|--|--------------|-------------|------------|
| Zarząd | 2 | 2 | 100 |
| Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych ogółem | 15,75 | 14,5 | 92 |
| Dział samorządowo organizacyjny | 2 | 2 | 100 |
| sekretariat | 1 | 1 | 100 |
| Kadry i płace | 2 | 2 | 100 |
| Dział członkowsko – mieszk. i wkładów budowlanych | 1 | 1 | 100 |
| Dział windykacyjno-prawny | 3,5 | 2,5 | 71 |
| Informatycy | 1 | 1 | 100 |
| Specjalista ds. BHP i OC | 0,25 | 0,25 | 100 |
| Dział techniczny | 2 | 1,5 | 75 |
| Główny Księgowy | 1 | 1 | 100 |
| Dział finansowo – księgowy i analiz ekonomicznych | 2 | 2 | 100 |
| Razem pracownicy umysłowi | 17,75 | 16,5 | 93 |
| Pracownicy na stanowiskach robot. | 1 | 1 | 100 |
| Ogółem | 18,75 | 17,5 | 93 |

Osiedle Gołębiew I

| Stanowisko | Plan | Wykonanie | % |
|--------------------------------|------|-----------|-----|
| Kierownik Osiedla | 1 | 1 | 100 |
| Z-ca Kierownika | 1 | 1 | 100 |
| Administratorzy i rozł. Mediów | 1 | 1 | 100 |

| | | | |
|---|----|----|-----|
| Specjalista ds. windykacji | 1 | 1 | 100 |
| Stanowisko ds. gospodarki mater. | 1 | 1 | 100 |
| Klub osiedlowy | 2 | 2 | 100 |
| Kierownik księgowości | 1 | 1 | 100 |
| Czynsze | 1 | 1 | 100 |
| Księgowość finansowa i wkłady | 1 | 1 | 100 |
| Kasa | 1 | 1 | 100 |
| Dział księgowości ogólnej | 1 | 1 | 100 |
| Razem pracownicy umysłowi | 12 | 12 | 100 |
| Stanowisko ds. kontroli i odczytów urządzeń pomiarowych | 1 | 1 | 100 |
| Transport | 1 | 1 | 100 |
| Hydraulicy | 4 | 3 | 75 |
| Elektryk | 1 | 2 | 200 |
| Murarze | 1 | 1 | 100 |
| Dekarz | 2 | 2 | 100 |
| Malarz | 1 | 1 | 100 |
| Pracownik ogólnogospodarczy | 2 | 2 | 100 |
| Razem pracownicy fizyczni | 13 | 13 | 100 |
| Ogółem Osiedle | 25 | 25 | 100 |

Osiedle XV -lecia

| Stanowisko | Plan | Wykonanie | % |
|------------------------------------|-------------|------------------|----------|
| Kierownik Osiedla | 1 | 1 | 100 |
| Specjalista ds. rozliczeń | 1 | 1 | 100 |
| Z-ca Kierownika – mistrz budowl. | 1 | 1 | 100 |
| Administratorzy | 1,75 | 1,75 | 100 |
| Specjalista ds. windykacji | 1 | 1 | 100 |
| Stanowisko ds. gosp. materiałowej | 1 | 1 | 100 |
| Kierownik księgowości | 1 | 1 | 100 |
| Czynsze | 1 | 1 | 100 |
| Dział księgowości ogólnej | 1 | 1 | 100 |
| Księgowość finansowa wkłady | 1 | 1 | 100 |
| Kasa | 1 | 1 | 100 |
| Razem pracownicy umysłowi | 11,75 | 11,75 | 100 |
| Transport | 1 | 1 | 100 |
| Stanowisko ds. kontroli i odczytów | 1 | 1 | 100 |

| | | | |
|----------------------------|-------|-------|-----|
| urządzeń pomiarowych | | | |
| Hydraulicy | 5 | 4 | 80 |
| Elektrycy | 2 | 2 | 100 |
| Murarze | 3 | 3 | 100 |
| Ślusarze | 1 | 1 | 100 |
| Dekarze | 1 | 1 | 100 |
| Stolarz | 1 | 1 | 100 |
| Pracownicy ogólnobudowlani | 2 | 2 | 100 |
| Malarz | 1 | 1 | 100 |
| Razem pracownicy fizyczni | 18 | 17 | 94 |
| Ogółem Osiedle | 29,75 | 28,75 | 97 |

Rok 2010

Pracownicy Zarządu – w stosunku do roku 2009 nie nastąpiły zmiany

Osiedle Gołębiów I

| Stanowisko | Plan | Wykonanie | % |
|---|-------------|------------------|----------|
| Kierownik Osiedla | 1 | 1 | 100 |
| Z-ca Kierownika | 1 | 1 | 100 |
| Administratorzy i rozl. mediów | 1 | 2 | 200 |
| Specjalista ds. windykacji | 1 | 1 | 100 |
| Stanowisko ds. gospodarki mater. | 1 | 1 | 100 |
| Klub osiedlowy | 2 | 2 | 100 |
| Kierownik księgowości | 1 | 1 | 100 |
| Czynsze | 1 | 1 | 100 |
| Księgowość finansowa i wkłady | 1 | 1 | 100 |
| Kasa | 1 | 1 | 100 |
| Dział księgowości ogólnej | 1 | 2 | 200 |
| Razem pracownicy umysłowi | 12 | 14 | 116 |
| Stanowisko ds. kontroli i odczytów urządzeń pomiarowych | 1 | 1 | 100 |
| Transport | 1 | 1 | 100 |
| Hydraulicy | 4 | 3 | 75 |
| Elektryk | 1 | 2 | 200 |
| Murarze | 1 | 1 | 100 |
| Dekarz | 2 | 1 | 50 |
| Malarz | 1 | 1 | 100 |

| | | | |
|-----------------------------|----|----|-----|
| Pracownik ogólnogospodarczy | 2 | 2 | 100 |
| Razem pracownicy fizyczni | 13 | 12 | 92 |
| Ogółem Osiedle | 25 | 26 | 104 |

Osiedle XV -lecia

| Stanowisko | Plan | Wykonanie | % |
|---|-------|-----------|-----|
| Kierownik Osiedla | 1 | 1 | 100 |
| Specjalista ds. rozliczeń | 1 | 1 | 100 |
| Z-ca Kierownika – mistrz budowl. | 1 | 1 | 100 |
| Administratorzy | 1,75 | 2,75 | 157 |
| Specjalista ds. windykacji | 1 | 1 | 100 |
| Stanowisko ds. gosp. materiałowej | 1 | 1 | 100 |
| Kierownik księgowości | 1 | 1 | 100 |
| Czynsze | 1 | 1 | 100 |
| Dział księgowości ogólnej | 1 | 1 | 100 |
| Księgowość finansowa wkłady | 1 | 1 | 100 |
| Kasa | 1 | 1 | 100 |
| Razem pracownicy umysłowi | 11,75 | 12,75 | 108 |
| Transport | 1 | 1 | 100 |
| Stanowisko ds. kontroli i odczytów urządzeń pomiarowych | 1 | 1 | 100 |
| Hydraulicy | 5 | 4 | 80 |
| Elektrycy | 2 | 2 | 100 |
| Murarze | 3 | 2 | 67 |
| Ślusarze | 1 | 1 | 100 |
| Dekarze | 1 | 2 | 200 |
| Stolarz | 1 | 1 | 100 |
| Pracownicy ogólnobudowlani | 2 | 2 | 100 |
| Malarz | 1 | 1 | 100 |
| Razem pracownicy fizyczni | 18 | 17 | 94 |
| Ogółem Osiedle | 29,75 | 29,75 | 100 |

Rok 2011

Pracownicy Zarządu

| Stanowisko | Plan | Wykonanie | % |
|------------|------|-----------|---|
|------------|------|-----------|---|

| | | | |
|--|--------------|-------------|-----------|
| Zarząd | 2 | 1 | 50 |
| Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych ogółem | 15,75 | 14,5 | 92 |
| Dział samorządowo organizacyjny sekretariat | 2 | 2 | 100 |
| Kadry i płace | 1 | 1 | 100 |
| Dział członkowsko – mieszk. i wkładów budowlanych | 2 | 2 | 100 |
| Dział windykacyjno-prawny | 1 | 1 | 100 |
| Informatycy | 3,5 | 2,75 | 78 |
| Specjalista ds. BHP i OC | 1 | 1 | 100 |
| Dział techniczny | 0,25 | 0,25 | 100 |
| Główny Księgowy | 2 | 1,5 | 75 |
| Dział finansowo – księgowy i analiz ekonomicznych | 1 | 1 | 100 |
| Razem pracownicy umysłowi | 17,75 | 15,5 | 87 |

Osiedle Gołębiów I

| Stanowisko | Plan | Wykonanie | % |
|---|-----------|-----------|------------|
| Kierownik Osiedla | 1 | 1 | 100 |
| Z-ca Kierownika | 1 | 1 | 100 |
| Administratorzy i rozł. mediów | 1 | 2 | 200 |
| Specjalista ds. windykacji | 1 | 1 | 100 |
| Stanowisko ds. gospodarki mater. | 1 | 1 | 100 |
| Klub osiedlowy | 2 | 2 | 100 |
| Kierownik księgowości | 1 | 1 | 100 |
| Czynsze | 1 | 1 | 100 |
| Księgowość finansowa i wkłady | 1 | 1 | 100 |
| Kasa | 1 | 1 | 100 |
| Dział księgowości ogólnej | 1 | 1 | 100 |
| Razem pracownicy umysłowi | 12 | 13 | 108 |
| Stanowisko ds. kontroli i odczytów urządzeń pomiarowych | 1 | 1 | 100 |
| Transport | 1 | 1 | 100 |
| Hydraulicy | 4 | 3 | 75 |
| Elektryk | 1 | 2 | 200 |
| Murarze | 1 | 1 | 100 |

| | | | |
|-----------------------------|----|----|-----|
| Dekarz | 2 | 1 | 50 |
| Malarz | 1 | 1 | 100 |
| Pracownik ogólnogospodarczy | 2 | 2 | 100 |
| Razem pracownicy fizyczni | 13 | 12 | 92 |
| Ogółem Osiedle | 25 | 25 | 100 |

Osiedle XV -lecia

| Stanowisko | Plan | Wykonanie | % |
|---|-------|-----------|-----|
| Kierownik Osiedla | 1 | 1 | 100 |
| Specjalista ds. rozliczeń | 1 | 1 | 100 |
| Z-ca Kierownika – mistrz budowl. | 1 | 1 | 100 |
| Administratorzy | 1,75 | 1,75 | 100 |
| Specjalista ds. windykcji | 1 | 1 | 100 |
| Stanowisko ds. gosp. materiałowej | 1 | 1 | 100 |
| Kierownik księgowości | 1 | 1 | 100 |
| Czynsze | 1 | 1 | 100 |
| Dział księgowości ogólnej | 1 | 1 | 100 |
| Księgowość finansowa wkłady | 1 | 1 | 100 |
| Kasa | 1 | 1 | 100 |
| Razem pracownicy umysłowi | 11,75 | 11,75 | 100 |
| Transport | 1 | 1 | 100 |
| Stanowisko ds. kontroli i odczytów urządzeń pomiarowych | 1 | 1 | 100 |
| Hydraulicy | 5 | 4 | 80 |
| Elektrycy | 2 | 2 | 100 |
| Murarze | 3 | 2 | 67 |
| Ślusarze | 1 | 1 | 100 |
| Dekarze | 1 | 2 | 200 |
| Stolarz | 1 | 1 | 100 |
| Pracownicy ogólnobudowlani | 2 | 3 | 150 |
| Malarz | 1 | 1 | 100 |
| Razem pracownicy fizyczni | 18 | 18 | 100 |
| Ogółem Osiedle | 29,75 | 29,75 | 100 |

W planach finansowych sporządzanych na rok 2009 i 2011, plan w zakresie funduszu płac wyspecyfikowano jedynie w planie na rok 2009. Na rok 2010 planu finansowego nie sporządzono.

Zrealizowane wynagrodzenia w badanym okresie wyniosły:

w roku 2009

- fundusz płac ogółem wynosił 1.975.216,29, w tym osobowy 1.468.204,93 zł, bezosobowy 102.178,05 zł

w roku 2010

- fundusz płac ogółem wynosił 2.250.640,86, w tym osobowy 1.721.385,50 zł, bezosobowy 67.960,54 zł

w roku 2011

- fundusz płac wynosił ogółem 2.688.724,33 zł, w tym osobowy 2.033.679,51 zł., bezosobowy 97.291,18zł.

Planowane na 2009 koszty funduszu płac wynosiły 1.962.322 zł w tym osobowy fundusz płac 1.838.572 zł, bezosobowy fundusz płac 123.750 zł, a więc plan funduszu płac w tym roku zrealizowany został w 100,66%.

Zrealizowane wynagrodzenia ogółem wykazały w badanym okresie przy zmniejszającym się stanie zatrudnienia, tendencję wzrostową. Ta pozycja kosztów na koniec roku 2011, w stosunku do stanu na koniec roku 2009 wzrosła o 36%.

Prawidłowość prowadzenia dokumentacji pracowniczej zbadano na w oparciu o akta osobowe członków Zarządu, kierowników działów i próbie losowo wybranych teczek akt osobowych innych pracowników:

1. Nr 540 – Dariusz Andrzej Piątek – Prezes Zarządu
2. Nr 541 - Edward Dmochowski – Wiceprezes Zarządu
3. Nr 147 – Marek Pytlarz - Prezes Zarządu do dnia 19.03.2012 roku
4. Nr 3 Ireneusz Adamczyk – elektryk
5. Nr 525 Artur Bodziński - monter instalacji co, wod.kan, gaz
6. Nr 536 Leszek Lipiec – monter instalacji



7. Nr 26 Andrzej Rogalski – monter instalacji co, wod – kan
8. Nr 33 Sylwester Majchrzak - monter instalacji
9. Nr 509 Krzysztof Jaroszek – monter instalacji c.o., wod-kan
10. Nr 38 – Ryszard Małek – Kierownik Osiedla XV lecia
11. Nr 28 – Roman Lesica – kierownik Osiedla Gołębiów I
12. Nr 19 – Iwona Jelonek – specjalista ds. samorządowych od dnia 24.08.2012 p.o. Kierownik Działu Prawno – Organizacyjno-Administracyjnego
13. Nr 6 Teresa Figarska – Kierownik Księgowości Osiedla
14. Nr 32 – Barbara Stępniać Specjalista ds. Technicznych
15. Nr 534 – Adam Mroczkowski – mistrz robót remontowo – konserwacyjnych
16. Nr 542 – Ryszard Olecki – Inspektor Nadzoru
17. Nr 22 Ewa Osóbka - Kierownik Księgowości Osiedla

Na podstawie badania akt osobowych w/w pracowników ustalono, że:

1. dokumentacja związana ze stosunkiem pracy przechowywana jest w aktach osobowych odrębnych dla każdego pracownika, w podziale na 3 części A, B i C, ułożona chronologicznie i ponumerowana, a każda z części zawiera wykaz znajdujących się w niej dokumentów,
2. część B akt osobowych zawiera pełną wymaganą dokumentację związaną ze stosunkiem pracy (umowy o pracę, zakresy czynności i odpowiedzialności, oświadczenia pracowników o zapoznaniu się z regulaminem pracy, potwierdzone przez pracownika informacje pracodawcy przekazane w trybie art. 29 § 3 kodeksu pracy o warunkach zatrudnienia pracowników i uprawnieniach pracowniczych – karty uprawnień i obowiązków pracownika, potwierdzone przez pracowników informacje pracodawcy o ryzyku zawodowym na stanowisku pracy). Ponadto akta zawierają karty oceny pracownika, dokumenty dotyczące podnoszenia kwalifikacji zawodowych, zaświadczenia potwierdzające odbycie okresowych szkoleń z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, zaświadczenia lekarskie z wymaganymi okresowymi badaniami stwierdzające zdolność do pracy na zajmowanym stanowisku, dokumenty związane ze zmianą warunków pracy, wynagrodzenia i inne.

Zbadana próba akt osobowych wskazuje, że dokumentacja pracownicza prowadzona jest prawidłowo, jest kompletna i spełnia wymogi określone w rozporządzeniu MPiPS z dnia 28.05.1996 roku z późniejszymi zmianami

w sprawie zakresu prowadzenia dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy.

Stosunki pracy w badanej Spółdzielni regulują:

1. Regulamin pracy zatwierdzony przez Zarząd w dniu 19.08.1996 roku,
2. Regulamin wynagradzania pracowników zatwierdzony przez Zarząd w dniu 2.09.1996 roku z 16-toma aneksami – ostatni z dnia 14.03.2012 roku.

W toku badania dokumentacji pracowniczej oraz weryfikacyjnego badania dokumentacji płacowej, nie stwierdzono nie przestrzegania przez Spółdzielnię obowiązków pracodawcy określonych w przepisach ustawowych i wewnętrznych, w szczególności przypadków nieprawidłowości w zakresie terminowości i wartości wypłacanych składników wynagrodzenia za pracę lub naruszeń prawa przy czynnościach prawnych z zakresu prawa pracy.

Kontrola wewnętrzna

Przywołany wcześniej regulamin organizacyjny przewiduje w strukturze organizacyjnej Spółdzielni stanowisko kontroli wewnętrznej ze szczegółowym określeniem zakresu obowiązków pracownika na tym stanowisku.

W okresie badanym Spółdzielnia nie zatrudniała pracownika na w/w stanowisku.

Zasady i tryb wykonywania kontroli funkcjonalnej określają unormowania wewnętrzne, na które składają się regulamin organizacyjny, regulamin pracy oraz inne regulaminy określające funkcjonowanie jednostek organizacyjnych Spółdzielni i działania systemu kontroli funkcjonalnej prowadzonej przez służby etatowe Spółdzielni. W szczególności określają zasady i sposób działania, sposób sporządzania dokumentów, zasady bieżącego prowadzenia ewidencji księgowej i sprawozdawczości, trybu powierzania pracownikom składników majątkowych, z tym, że unormowania powyższe powinny zostać zaktualizowane przez dostosowanie ich do aktualnej struktury organizacyjnej.



W toku lustracji, np. w części dotyczącej spraw eksploatacji i remontów ujawniły się przypadki niewłaściwego funkcjonowania kontroli funkcjonalnej, np. brak kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego w zakresie nadzoru technicznego nad zasobami, brak kontroli nad prawidłowością i terminowością wykonywania zadań przez konserwatorów, brak kontroli nad terminowym załatwianiem spraw zgłoszonych przez użytkowników lokali oraz nad terminowością udzielania pisemnych odpowiedzi członkom.

W zakresie dokumentacji finansowo – księgowej, weryfikacyjne badanie księgowych dokumentów źródłowych wykazało, że prowadzona była kontrola merytoryczna, formalna i rachunkowa dokumentów stanowiących podstawę do ujęcia w ewidencji, o czym świadczą podpisy uprawnionych osób. Stwierdzono jednakże przypadki nieterminowego rozliczania zaliczek pobranych przez pracowników oraz wypłaty zaliczek na podstawie wniosków, w których nie określono terminu rozliczenia zaliczki oraz brak było podpisu osoby zatwierdzającej potrzebę pobrania zaliczki.

Spółdzielnia nie posiada opracowanej i wdrożonej instrukcji obiegu i kontroli dokumentów finansowo – księgowych, która uporządkowałaby zasady prowadzenia kontroli i zakres odpowiedzialności poszczególnych pracowników.

Biegły rewident badający sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2011 stwierdził, iż ze względu na zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej kontrola wewnętrzna prowadzona była w ograniczonym zakresie, a także, iż badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ono z badanym sprawozdaniem finansowym i nie miało na celu ujawnienia wszystkich nieprawidłowości i słabości tego systemu.

Kontrola wewnętrzna w formie instytucjonalnej należała wyłącznie do Rady Nadzorczej.

Organ ten w ograniczonym zakresie pełnił swą funkcję nadzorczą, ponieważ w latach 2009 i 2010 nie analizował okresowych sprawozdań Zarządu, ani nie dokonywał oceny działalności Spółdzielni, jak również nie przeprowadzał kontroli problemowych, a w roku 2011, począwszy od kwietnia nie pełnił jej w ogóle.

Zabezpieczenie mienia Spółdzielni

Budynek siedziby Spółdzielni przy ul. Zbrowskiego 104 w Radomiu, jak również siedziby Administracji Osiedla XV lecia przy ul. Sportowej 5 i Osiedla Gołębiów I przy ul. Andersa 10 są zabezpieczone przez odpowiednie zamki i okratowanie okien.

Klucze do pomieszczeń biurowych w czasie po godzinach pracy, wraz z kluczami zapasowymi są także w sposób właściwy zabezpieczone.

Kasa Spółdzielni była wyposażona w okratowanie, środki pieniężne w gromadzone w kasie, przechowywane były w szafie pancерnej.

Ponadto obiekty Spółdzielni wyposażone są w monitoring.

Monitoring był wykonywany na podstawie:

- umowy nr 1532/2008 z dnia 19.02.2008 roku zawartej z Usługową Spółdzielnią „UNIWERSUM” z siedzibą w Warszawie o wykonywanie ochrony fizycznej mienia Spółdzielni zlokalizowanego w Radomiu przy ul. Zbrowskiego 104, Sportowej 5 oraz Andersa 10 poprzez posterunek stały. Zakres odpowiedzialności ustalony został umownie do rzeczywistej szkody spowodowanej kradzieżą z włamaniem z wyłączeniem odpowiedzialności za utracony zysk lub inną szkodę pośrednią. Szczegółowy zakres ochrony i sposób jej wykonywania określają załączniki do umowy. W dniu 12.03.2011 roku został zawarty aneks nr 1 do umowy nr 1532/2008 zwiększający ilość chronionych obiektów o budynek mieszkalny przy ul. Zwirki i Wigury 4.
- umowy nr 1533/2008 z dnia 19.02.2008 roku zawartej z firmą jw. w zakresie monitorowania oraz konserwacji lokalnego systemu sygnalizacji włamania i napadu.

W dniu 13.04.2011 roku w/w umowy zostały przez Spółdzielnię wypowiedziane, a rozwiązanie umowy nastąpiło z dniem 31.07.2011 roku (umowa o monitoring) i z dniem 31.05.2011 (umowa o fizyczną ochronę).



Od dnia 1.06.2011 roku ochrona obiektów Spółdzielni wykonywana jest przez SOLID SECURITY Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy nr OFI/6/11/RAD z dnia 26.05.2011 roku, której przedmiotem jest usługa w formie fizycznej ochrony obiektu i mienia Spółdzielni (obiekty przy ul. Sportowej 5 oraz Andersa 10).

Na podstawie aneksu nr 1 z dnia 1.08.2011 do w/w umowy, przedmiot umowy został rozszerzony o usługę monitorowania drogą radiową i telefoniczną sygnałów z lokalnych systemów sygnalizacji włamań i napadu oraz bezpłatna konserwacja tych systemów na obiektach Spółdzielni: Administracja osiedla Gołębiów I przy ul. Andersa 10, administracja osiedla XV lecia przy ul. Sportowej 5 oraz budynek Zarządu przy ul. Zbrowskiego 104 w systemie całodobowym.

Spółdzielnia przedstawiła komplet polis ubezpieczeniowych mienia, w tym:

za rok 2011 –

komplet polis ubezpieczeniowych Polskiego Związku Motorowego Towarzystwo Ubezpieczeń SA VIENNA INSURANCE GROUP Al. Jerozolimskie 162 A Warszawa

- polisa seria FA nr 00001657 w zakresie ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych – budynki i budowle, maszyny i urządzenia, środki trwałe i wyposażenie, wartości pieniężne w schowkach - z rozszerzeniem ubezpieczenia o ryzyko wandalizmu, o szkody powstałe w budynkach i budowlach w trakcie budowy, remontu, o ryzyko katastrofy budowlanej oraz o szkody spowodowane pośrednim uderzeniem pioruna. Okres ubezpieczenia od 2.02..2011 so 1.02.2012
- Polisa seria 06 nr 00001388 – ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej
- Polisa seria ZA nr 00000029 ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku,
- Polisa seria EA – nr 00000499 ubezpieczenie sprzętu elektronicznego
- Polisa seria MB nr 00000097 – ubezpieczenie maszyn od uszkodzeń

Za okres od 2.02.2009 do 1.02.2010 i od 2.02.2010 do 1.02.2011 Spółdzielnia była ubezpieczona w InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group Oddział w Radomiu w zakresie jw.

Aktualnie Spółdzielnia w zakresie jw. jest ubezpieczona w Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń SA Oddział w Radomiu.

Wyboru ubezpieczyciela każdorazowo dokonywał Zarząd spośród ofert zebranych przez „elbroker” Broker Ubezpieczeniowy Elżbieta Jędruszczak.

Skargi i wnioski

Skargi i wnioski były wnoszone do Zarządu pisemnie lub ustnie, odrębny rejestr skarg i wniosków wnoszonych do Zarządu nie był prowadzony.

Skargi były także przyjmowane przez Radę Nadzorczą, począwszy od 16.06.2010 roku założona została księga przyjęć interesantów przez Radę Nadzorczą.

Z rejestru tego wynika, że:

- w roku 2010 złożonych zostało 40 skarg na ręce dyżurujących członków Rady Nadzorczej.
- w roku 2011 dyżury odbywały się tylko do końca marca 2011 roku

W roku 2012 dyżury odbywają się ; odnotowano przyjęcie 63 członków Spółdzielni.

Skargi i wnioski dotyczyły między innymi:

- zwrotu należności z tytułu opłat eksploatacyjnych regulowanych wg stawek uchylonych
- zadłużeń z tytułu różnych opłat
- braku odpowiedzi ze strony Spółdzielni na pisma członków w różnych sprawach
- braku i jakości pracy osób sprzątających osiedla
- prac termomodernizacyjnych wykonywanych częściowo i ich skutków, (wilgoć)
- przecinki drzew
- stanu okien na klatkach schodowych
- przecieków z dachu
- niesprawności ciągów wentylacyjnych
- zawyżonych opłat eksploatacyjnych

- usuwania usterek po robotach remontowych
- Awarii wodnych i kanalizacyjnych
- refundacji za wymianę okien
- niesprawnych wyłączników oświetlenia na klatkach
- zakłóceń w ogrzewaniu lokalu
- przyspieszenia wykonania remontu dachu w budynku
- Zwołania Zebrania Przedstawicieli
- stanu zieleni, braku parkingów
- zapłaty za niedobory wody
- przesunięcia terminu spłaty zaległości
- zwołania Walnego Zgromadzenia
- rozliczenia kosztów c.o. w 2009 roku
- przemarzania ścian
- wymiany drzwi wejściowych do klatki schodowej

Niemal we wszystkich w/w skargach sformułowany był zarzut o brak załatwienia sprawy przez Zarząd i brak odpowiedzi i wyjaśnień w związku ze złożonymi wcześniej pismami w tej samej sprawie.

W prowadzonej księdze przyjęć, w rubryce „sposób załatwienia sprawy” brak jest szczegółowej adnotacji o sposobie załatwienia sprawy, w szczególności terminie i osobach odpowiedzialnych. Zapisy są ogólnikowe i nie dają informacji czy dana sprawa została ostatecznie załatwiona.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

Na podstawie przepisów § 5 ust. 3 pkt 9 statutu, Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

Spółdzielnia posiada bazę lokalową do prowadzenia działalności o powyższym charakterze, która wykorzystywana jest na prowadzenie klubu osiedlowego dla członków, a także okazjonalnie na wynajem.

Spółdzielnia nie tworzy funduszu społeczno wychowawczego, koszty i przychody tej działalności stanowią bezpośrednio koszty i przychody Spółdzielni.

W ramach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzony jest Klub Osiedlowy „Gołębiów” oraz działająca w tym klubie Świetlica „Bratek”, współfinansowana z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

Klub Gołębiów prowadzi działalność przeznaczoną dla dzieci i dorosłych o szerokim i różnorodnym zakresie.

Do stałych zajęć w klubie „Gołębiów” należą: aerobik dla kobiet, tańce dla dzieci, kursy tańca dla dorosłych, Ognisko Muzyczne, Klub Żeglarski „Kormoran”, kursy prawa jazdy, Radomski Uniwersytet Trzeciego Wieku.

Ponadto klub realizuje różnorodne imprezy okolicznościowe, jak: zabawy karnawałowe, wieczór poezji i muzyki z okazji Walentynek, imprezy na Dzień Dziecka, Dzień Matki, zabawy andrzejkowe, festyny, akcje Zima i Lato, spotkania wigilijne.

W klubie „Gołębiów” działa Świetlica „Bratek” dla dzieci z rodzin dysfunkcyjnych prowadzona we współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej, wspierana także finansowo i merytorycznie przez Gminę Miasto Radom. W prowadzeniu świetlicy udzielają się także wolontariusze z Liceum Ogólnokształcącego. Świetlica organizuje dla dzieci wycieczki, wyjścia do kina, prelekcje, spotkania okolicznościowe, prezenty.

Klub „Gołębiów” prowadzi także rodzaj działalności gospodarczej polegającej na wynajmie sal na spotkania, pokazy, przyjęcia okolicznościowe.

Koszty i przychody funduszu społeczno – wychowawczego w latach 2009 do 2011 prezentują poniższe zestawienia.

Rok 2009

| lp | Treść | Koszty zł | Przychody zł |
|-----|--------------------------------|--------------|-----------------|
| 2. | Usługi kominiarskie | 195,20 | |
| 3. | Energia elektryczna | 1.886,59 | |
| 4. | Woda i kanalizacja | 402,78 | |
| 5. | Gaz | 273,93 | |
| 6. | Telekomunikacja | 1.155,02 | |
| 7. | Osobowy fundusz płac + narzuty | 60.017,63 | |
| 8. | Bezosobowy f. płac + narzuty | 1.959,74 | |
| 9. | PFRON | 1.502,73 | |
| 10. | Centralne ogrzewanie | 12.302,54 | |

| | | | |
|-----|------------------------|------------------|------------------|
| 11. | Ciepła woda | 830,62 | |
| | Razem koszty | 80.526,78 | |
| 12. | Dobrowolne wpłaty | | 2.457,38 |
| 13. | Wynajem sali | | 6.195,76 |
| 14. | Gimnastyka | | 1.852,00 |
| | Razem przychody | | 10.505,14 |

Rok 2010

| lp | Treść | Koszty zł | Przychody zł |
|-----|--------------------------------|------------------|-----------------|
| 2. | Usługi kominiarskie | 170,80 | |
| 3. | Energia elektryczna | 2.178,34 | |
| 4. | Woda i kanalizacja | 374,66 | |
| 5. | Gaz | 300,28 | |
| 6. | Telekomunikacja | 1.187,20 | |
| 7. | Osobowy fundusz płac + narzuty | 72.788,34 | |
| 8. | Bezosobowy f. płac + narzuty | 2.613,57 | |
| 9. | PFRON | 1.537,40 | |
| 10. | Centralne ogrzewanie | 14.286,11 | |
| 11. | Ciepła woda | 822,14 | |
| | Razem koszty | 96.358,44 | |
| 12. | Dobrowolne wpłaty | | 2.538,77 |
| 13. | Wynajem sali | | 7.076,56 |
| | Razem przychody | | 9.615,33 |

Rok 2011

| lp | Treść | Koszty zł | Przychody zł |
|----|------------------------------|--------------|-----------------|
| 2. | Materiały i środki czystości | 335,57 | |
| 3. | Energia elektryczna | 2.380,55 | |
| 4. | Woda i kanalizacja | 376,72 | |

| | | | |
|-----|--------------------------------|-------------------|------------------|
| 5. | Gaz | 214,69 | |
| 6. | Telekomunikacja | 1.137,54 | |
| 7. | Osobowy fundusz płac + narzuty | 82.658,63 | |
| 8. | Bezosobowy f. płac + narzuty | 1.304,00 | |
| 9. | PFRON | 1.951,08 | |
| 10. | Centralne ogrzewanie | 12.976,94 | |
| 11. | Ciepła woda | 930,71 | |
| | Razem koszty | 104.433,91 | |
| 12. | Dobrowolne wpłaty | | 1.442,69 |
| 13. | Wynajem sali | | 9.775,73 |
| | Razem przychody | | 11.218,42 |

Powyższe dane wskazują, iż zarówno koszty działalności prowadzonej w Klubie „Gołębiów”, jak i przychody wykazywały nieznaczną tendencję wzrostową.

Wzrost kosztów i przychodów na koniec roku 2011 w stosunku do stanu na koniec roku 2009 wyniósł:

Koszty – wzrost o 29,7%

Przychody – wzrost o 6,8%

Na wzrost kosztów zasadniczy wpływ miał wzrost osobowego funduszu płac, tj. o 37%.

3.

Stan prawny gruntów i racjonalność ich wykorzystania

3.1.

Dane liczbowe w zakresie gospodarki gruntami przez Radomską Spółdzielnię Mieszkaniową na przestrzeni okresu objętego badaniem lustracyjnym prezentuje tabela nr 2 stanowiąca **załącznik nr 6 do protokołu lustracji**.

Z danych liczbowych uwidoczniionych w przywołanym załączniku oraz z przedłożonej do badań dokumentacji terenowo – prawnej prowadzonej w ramach Działu Technicznego wynika, iż na dzień 31.12. każdego roku

objętego badaniem lustracyjnym, powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła:

- w 2009 roku – 42,6554 ha, w tym zabudowana budynkami Spółdzielni 42,0592 ha;
- w 2010 roku – 42,7710 ha, w tym zabudowana budynkami Spółdzielni 42,1748 ha;
- w 2011 roku – 42,7487 ha, w tym zabudowana budynkami Spółdzielni 42,1525 ha.

Powierzchnia gruntów planowana pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe w badanym okresie wynosiła niezmiennie 0,5962 ha i obejmowała:

- działkę nr 213/46 o powierzchni 0,2062 ha;
- działkę nr 207 o powierzchni 0,1096 ha;
- działkę nr 26/2 o powierzchni 0,0172 ha;
- działkę nr 36 o powierzchni 0,0543 ha;
- działkę nr 205/74 o powierzchni 0,2089 ha.

Gruntów nie nadających się do zabudowy Spółdzielnia nie posiada.

3.2

Dane liczbowe zaprezentowane w rubryce 2 przywołanego na wstępie załącznika wskazują, iż do niemal całej powierzchni Spółdzielni posiada uregulowany stan prawny gruntów (42,3299 ha na koniec 2011 roku), a powierzchnia wymagająca jego uregulowania na dzień 31.12.2011 roku wynosiła 0,4188 ha i obejmowała:

- część działki nr 51/37 o powierzchni 0,0100 ha zabudowaną budynkiem hydroforni przy ul. Chrobrego 13, stanowiącą własność Gminy Radom;
- działkę nr 92/2 o powierzchni 0,0259 ha ujawnioną podczas geodezyjnych czynności podziałowych zabudowaną częściowo pawilonem handlowym, będąca we władaniu Gminy Radom;
- wydzieloną część działki nr 98/24 o powierzchni 0,0325 ha pozostającą we władaniu Skarbu Państwa;
- działkę nr 30 położoną wewnątrz osiedla, częściowo zabudowaną budynkiem Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, będącą we władaniu Gminy Radom.

W wymiarze procentowym udział gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym w ogólnej powierzchni kształtował się na poziomie 0,97% na koniec 2011 roku.

Lustracji przedłożono dokumentację w postaci korespondencji pomiędzy Zarządem Spółdzielni, a Urzędem Miasta Radomia dotyczącą procesu regulacji stanu prawnego w/w działek (np. teczka z korespondencją dotyczącą zamiany z Gminą Radom działki nr 56/1 na działkę nr 30, między innymi pismo ZN – I. 6822. 030. 2011 z dnia 4.04.2011 roku).

W oparciu o przedłożoną dokumentację terenowo – prawną ustalono, że w obrębie gruntów o uregulowanym stanie prawnym do powierzchni 33,5396 ha w 2009 roku, 33,5396 ha w 2010 roku i 33,5405 ha na koniec 2011 roku Spółdzielnia legitymowała się prawem własności; do pozostałej powierzchni tj. 8,7894 ha na koniec 2011 roku ustanowione było prawo wieczystego użytkowania.

Ustalenia powyższe wskazują, iż Spółdzielnia zinwentaryzowała, a częściowo również wydzieliła (np. działka stanowiąca własność Skarbu Państwa) grunty o nieuregulowanym stanie prawnym i podejmowała działania dla uporządkowania tego stanu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 35 i następne).

Informacja Działu Technicznego dotycząca terenów będących we władaniu Spółdzielni o nieuregulowanym stanie prawnym na dzień 31.12.2011 roku stanowi **załącznik nr 7 do protokołu lustracji.**

3.3 – 3.4

Wykaz nieruchomości Spółdzielni o uregulowanym stanie prawnym na dzień 31.12.2011 roku z dołączonym zestawieniem gruntów o stanie nieuregulowanym stanowi **załącznik nr 8 do protokołu lustracji.**

Formuła sporządzenia przywołanego załącznika pozwala na ustalenie lokalizacji poszczególnych działek, ich numerację, powierzchnię, rodzaj zabudowy (budynki mieszkalne, obiekty infrastruktury technicznej, obiekty o innym przeznaczeniu jak garaże, lokale użytkowe, pawilony handlowe) lub wykorzystania w innym zakresie np. na drogi wewnątrzsiedlowe, a także wskazuje na działania do zrealizowania w



przyszłości jak np. zbycia, zamiany lub przeznaczenia do zagospodarowania z inną działką.

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

Kontrolę ksiąg wieczystych przeprowadzono metodą kompleksową konfrontując wpisy z treścią umów ustanawiających prawa na rzecz Spółdzielni lub prawa te obciążających. Uwag nie wniesiono.

3.5

Z przywołanego na wstępie załącznika wynika, że w badanym okresie we władaniu Spółdzielni nie pozostawały grunty nie nadające się pod zabudowę. Działania Spółdzielni ukierunkowane na pozbycie się lub zagospodarowanie gruntów dla niej nieprzydatnych przedstawione zostaną poniżej w ramach opisu zmian stanu powierzchni w latach 2009 - 2011 (zamiany działek).

Zmiany w powierzchni gruntów, ustalające ich wielkości na dzień 31.12. 2009, 2010 i 2011 roku były następstwem następujących zdarzeń:

- wykonaniem przez Zarząd uchwały nr 10/2008 Zebrania Przedstawicieli Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 7.06.2008 roku w sprawie podziału Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w ten sposób, że z jej wydzielonej części - Osiedla Gołębiów II zostaje utworzona nowa spółdzielnia pod nazwą Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gołębiów II”. Z przedłożonego „Protokołu zdawczo – odbiorczego” z dnia 20.02.2009 roku wynika, iż z mocy w/w uchwały SM „Gołębiów II” przekazany został przez Radomską Spółdzielnię Mieszkaniową majątek trwały znacznej wartości obejmujący zabudowane działki o łącznej powierzchni 9,3389 ha. Protokół zdawczo – odbiorczy wraz z przywołaną uchwałą i załącznikami stanowi **załącznik nr 9 do protokołu lustracji.**

Umowa zamiany zawarta przy akcie notarialnym A 3899/2009 z dnia 3.04.2009 roku mocą której Spółdzielnia przeniosła na rzecz Gminy Miasta Radom prawo wieczystego użytkowania działek oznaczonych nr 205/90 i 205/342 o pow. 1.528 m², a w zamian

- nabyła na własność niezbudowaną działkę nr 205/340 o powierzchni 819 m²; zmniejszenie powierzchni o 709 m²;
- nabycie prawa własności działki nr 126/29 o pow. 2.756 m² przez zasiedzenie na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego IV Ca 58/08 z dnia 19.03.2009 roku;
 - zbycie w drodze umowy sprzedaży aktem notarialnym A 14096/2010 z dnia 9.11.2009 roku prawa wieczystego użytkowania działki nr 13/5 o pow.24m² na rzecz osób fizycznych (garaż);
 - zmniejszenie powierzchni działek 42/1 i 42/2 o łączną pow. 2m² z mocy decyzji Prezydenta Miasta Radomia nr Gd. 11. 740 – 1 – 18/09 z dnia 10.02.2009 roku w sprawie wprowadzenia zmian w operacie ewidencji gruntów i budynków m. Radomia;
 - zmniejszenie powierzchni działki nr 106/6 o 103 m² na mocy decyzji Prezydenta m. Radomia nr Gd. 7438 – 282/08/09 z dnia 20.03.2009 roku w sprawie zatwierdzenia podziału nieruchomości położonej przy ul. Sportowej, Żwirki i Wigury i J. Kusocińskiego;
 - zmniejszenie powierzchni działek 104/5, 104/3, 104/7, 104/8 stanowiących pasy przydrożne i ulice miejskie o łącznej pow.313m² w wyniku zatwierdzenia podziału nieruchomości przez Prezydenta m. Radomia;
 - umowa zamiany zawarta aktem notarialnym A 6395/2010 z dnia 11.06.2010 roku mocą której Spółdzielnia otrzymała od gminy m. Radom w użytkowanie wieczyste nieruchomość o pow. 2938 m² , a w zamian za to przeniosła na rzecz gminy prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o pow. 1702 m²; zwiększenie powierzchni o 1236 m²;
 - zbycie w drodze umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania 80 m² działki nr 205/37 pod pawilonem handlowym aktem notarialnym A 9889/2010 z dnia 29.09.2010 roku na rzecz osoby fizycznej;
 - umowa zamiany zawarta aktem notarialnym A 6896/2011 z dnia 6.07.2011 roku, mocą której Spółdzielnia otrzymała na własność zabudowaną garażami działkę nr 22/15 o pow. 59 m², a w zamian za to przeniosła na rzecz gminy m. Radom własność niezabudowanej działki nr 104/5 o pow. 50 m², prawo użytkowania wieczystego działek 104/3 o pow. 101 m² i nr 104/7 o pow. 51 m²; zmniejszenie powierzchni o 43 m²;
 - zbycie w drodze umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym A 1173/2011 z dnia 3.02.2011 roku prawa użytkowania

- wieczystego działki o pow. 24 m² (garaż) na rzecz osób fizycznych;
- zmniejszenie powierzchni o 218 m² skutkiem decyzji Prezydenta m. Radomia w sprawie zatwierdzenia podziału nieruchomości tj. działek nr 205/348 i 205/350 nr Gd. I 6831. 45. 2011 z dnia 1.07.2011 roku.

3.6

Na podstawie kompleksowego badania wpisów w księgach wieczystych dokonanych w Działach III i IV ustalono, iż niektóre nieruchomości Spółdzielni obciążone są ograniczonymi prawami rzeczowymi tj. służebnościami oraz w jednym przypadku hipoteką umowną. Z przeprowadzonych w tym zakresie badań wynika, że służebności oraz hipoteka ustanowione zostały na niżej wymienionych nieruchomościach Spółdzielni:

Osiedle Gołębiów I

1. Obrońców Warszawy 6 – bezpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 205/81, pasem szerokości 6 metrów istniejącą drogą dojazdową od ul. Obrońców Warszawy do działki nr 205/339; wpis do księgi wieczystej RA1R/00126437/5 dokonany został w dniu 1.06.2009 roku.
2. Działka przy budynku Obrońców Warszawy 6 – bezpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę 205/346 pasem o szerokości 6 metrów istniejącą drogą dojazdową od ul. Obrońców Warszawy na rzecz każdego właściciela działki nr 205/339; wpis do księgi wieczystej RA1R/00136095/8 dokonany został w dniu 2.06.2009 roku.
3. Gołębiów I – nieodpłatna służebność drogi koniecznej na rzecz każdego właściciela działki nr 205/335 uregulowana w księdze wieczystej RA1R/00022961/8, ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania wieczystego działek nr 205/225 i 205/348; wpis w księdze wieczystej RA1R/00025121/9 dokonany został w dniu 0.09.2010 roku.
4. Skorupki 1 – hipoteka umowna na sumę 1.200.000 zł stanowiąca zabezpieczenie umowy kredytu nr 03/RB/2011 z dnia 22.02.2011 roku w rachunku bieżącym w wysokości 800.000 złotych. Wierzycielem hipotecznym jest Mazowiecki Bank Regionalny SA

oddział w Radomiu; wpis w księdze wieczystej RA1R/00126983/7 o ustanowieniu hipoteki dokonany został w dniu 7.03.2011 roku.

Osiedle XV Lecia

1. Kusocińskiego 1 i 3 – służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 55 (uregulowanej w księdze wieczystej tej nieruchomości) pasem o szerokości 6 metrów stanowiącym ciągi pieszojezdne, przebiegającym od ul. Kusocińskiego przy szczycie budynku Kusocińskiego 3 od strony wschodniej zespołu garażowego do budynku położonego przy ul. Kusocińskiego 3A na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 5/11 uregulowanej w księdze wieczystej RA1R/0015604/6; wpis w księdze wieczystej RA1R/0011594/3 dokonany został w dniu 7.03.2008 roku.
2. Żwirki i Wigury 8 – nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu- przez działkę nr 106/12 objętą księgą wieczystą tej nieruchomości – pasem szerokości 6 metrów przebiegającym od ul. Żwirki i Wigury od strony klatki schodowej budynku przy ul. Żwirki i Wigury 8 do budynku przy ul. Kusocińskiego 30A na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej przy ul. Kusocińskiego 30A oznaczonej jako działka nr 106/16 objętej księgą wieczystą RA1R/00135983/3; wpis w księdze wieczystej RA1R/00115947/3 dokonany została w dniu 16.10.2009 roku.
3. Akademicka, Chrobrego – nieodpłatna i bezterminowa służebność drogi przez działki nr 92/13, 92/17 i 92/20 tej nieruchomości polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez te działki na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 92/16 uregulowanej w księdze wieczystej RA1R/00139754/7; wpis w księdze wieczystej RA1R/00115938/7 dokonany został w dniu 21.01.2010 roku.
4. Akademicka, Chrobrego – nieodpłatna i bezterminowa służebność drogi przez działkę 92/31, objętej księgą wieczystą tej nieruchomości, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 92/16 uregulowanej w księdze wieczystej RA1R/00139754/7; wpis w księdze wieczystej RA1R/00024555/3 dokonany został w dniu 22.01.2010 roku.

Spółdzielnia nie przejmowała budynków mieszkalnych od zakładów pracy.

3.8

Na przestrzeni okresu objętego lustracją umowami o dzierżawę terenów objęta była w 2009 roku powierzchnia 6.480,25 m², w 2010 roku – 6.058,73 m² i na koniec 2011 roku – 8.845,73 m², co w podziale na Osiedla Gołębiów I i XV Lecia przedstawiało się to następująco:

Osiedle Gołębiów I

2009 rok – 5.953,46 m², 25 zawartych umów o dzierżawę terenu,
2010 rok – 5.503,94 m², 23 zawarte umowy o dzierżawę terenu,
2011 rok – 5.503,94 m², 23 umowy o dzierżawę terenu.

Osiedle XV Lecia

2009 rok – 526,79 m², 14 umów o dzierżawę terenu,
2010 rok – 554,79 m², 15 umów o dzierżawę terenu,
2011 rok – 564,79 m², 17 umów o dzierżawę terenu.

W świetle zaprezentowanych powyżej danych liczbowych w odniesieniu do prawidłowości gospodarczego wykorzystania gruntów lustracja zastrzeżeń nie wnosi.

W podsumowaniu przeprowadzonych badań stwierdza się, że przedłożona lustracji dokumentacja w zakresie spraw terenowo - prawnych jest kompletna, czytelna, prowadzona w sposób staranny i obejmuje między innymi:

- uchwały ustawowo i statutowo uprawnionych organów Spółdzielni sankcjonujące w/w zmiany w stanie powierzchni gruntów Spółdzielni,
- przywołane akty notarialne,
- protokoły rokowań pomiędzy Zarządem Spółdzielni, a Gminą Miasta Radomia ustalające warunki zamian praw do działek oraz płatności opłat z tytułu wieczystego użytkowania,

- decyzje administracyjne zatwierdzające podziały geodezyjne,
- korespondencję Spółdzielni z Urzędem Miasta Radomia oraz osobami fizycznymi - przyszłymi stronami umów,
- dokumentację techniczną jak mapy, wyrisy itp.

Ponadto, z przedłożonych do badań dokumentów z zakresu spraw terenowo – prawnych wynika, iż usankcjonowany decyzjami administracyjnymi proces podziału geodezyjnego działek, będący jednym z warunków realizacji przez członków uprawnień wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, został zakończony.

Wobec powyższych ustaleń, w odniesieniu do prowadzenia przez Zarząd Spółdzielni oraz jej służby etatowe spraw terenowo – prawnych, w tym również gospodarczego wykorzystania gruntów lustracja uwag i zastrzeżeń nie wnosi.

4. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami

4.1 – 4.3

Ustalono, że w badanym okresie Spółdzielnia prowadziła następujące rejestry w zakresie spraw członkowsko – lokalowych (wymagane ustawą, statutem oraz wynikające z jej potrzeb organizacyjno - ewidencyjnych):

1. Rejestr spraw członkowsko – mieszkaniowych
2. Rejestr przyjęć w poczet członków
3. Rejestr umów zawartych z członkami oczekującymi
4. Rejestr osób wykluczonych z rejestru członków Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
5. Rejestry lokali z założonymi księgami wieczystymi zgodnie z wymogiem określonym treścią art.17⁶ – prowadzone są zbiorczo dla całej Spółdzielni oraz w podziale na osiedla Gołębiów I i XV Lecia. Rejestr zbiorczy kończy pozycja wpisu 1.093, rejestr Osiedla XV Lecia – 828, Osiedla Gołębiów I – 265.

W wyniku kontroli wpisów w rejestrze spraw członkowsko-mieszkaniowych ustalono, że dane w nim zawarte odpowiadają wymogom określonym w art. 30 ustawy prawo spółdzielcze.



Na podstawie badania „rejestru umów zawartych z członkami oczekującymi” oraz dokumentacji z nim związanej stwierdzono, że ze wszystkimi Spółdzielnia posiada zawarte umowy pozwalające wg numeracji oraz daty przystąpienia do Spółdzielni określić tę kolejność, co sankcjonuje obowiązujący statut w § 107 ust.1 o treści :

„Kolejność zaspakajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni”.

W oparciu o wpisy dokonane w badanym okresie w „rejestrze przyjęć w poczet członków” oraz złożone w formie pisemnej deklaracje przystąpienia do Spółdzielni, a także uchwały Zarządu ustalono, że w badanym okresie organ ten, jako statutowo uprawniony – przyjął w poczet członków ogółem 202 osoby fizyczne, z tego w 2009 roku – 117, w 2010 roku – 69 i w 2011 roku – 16, co w podziale na ustawowo i statutowo określone podstawy powstania członkostwa prezentuje poniższe zestawienie:

| Ogółem: | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| | 117 | 69 | 16 |
| Z tego: | | | |
| Umowa kupna | 11 | 11 | 5 |
| Umowa darowizny | 24 | 5 | 2 |
| Nabycie spadku | 17 | 9 | 2 |
| Roszczenie o przyjęcie w trybie art. 13, 14, 15 u. s. m | 14 | 5 | - |
| Ponowne przyjęcie byłego członka | 12 | 3 | - |
| Ustanowienie praw do lokali z „rodzysku” | 1 | 9 | 8 |
| Zamiana z osobą spoza Spółdzielni | 2 | 1 | - |
| Inne | 37 | 35 | 7 |

Na przestrzeni badanego okresu członkostwo w Spółdzielni ustało łącznie wobec 360 osób, co w podziale na poszczególne lata objęte lustracją oraz na przyczyny ustania członkostwa prezentuje poniższe zestawienie:

| lp | Przyczyny ustania członkostwa | Rok 2009 | Rok 2010 | Rok 2011 |
|----|---|----------|----------|----------|
| 1. | Skreślenie z rejestru | 48 | 28 | 38 |
| 2. | Wykluczenia członka ze Spółdzielni | - | 21 | - |
| 3. | Wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni | - | - | - |
| 4. | Wypowiedzenie | 98 | 67 | 60 |
| x | Razem | 146 | 116 | 98 |

Po uwzględnieniu w/w zmian Spółdzielnia na dzień 31.12. poszczególnych lat objętych badaniem lustracyjnym zrzeszała:

- w 2009 roku - 5.459 członków ogółem, z tego 5008 zamieszkałych w budynkach Spółdzielni, 480 współmałżonków członków, 411 członków oczekujących; liczba osób posiadających prawa do lokalu, a liczba niebędących członkami wynosiła 242 osoby,
- w 2010 roku - 5.338 członków ogółem, w tym 4.889 zamieszkałych, 480 współmałżonków członków i 411 członków oczekujących; liczba osób posiadających prawa do lokali, a liczba niebędących członkami wynosiła 370 osób,
- w 2011 roku 5.201 członków ogółem, z tego 4.707 zamieszkałych w budynkach Spółdzielni, 481 współmałżonków członków i 411 członków oczekujących; liczba osób posiadających prawa do lokali, a liczba niebędących członkami wynosiła 460.

Wobec stosunkowo wysokiej liczby członków oczekujących we wszystkich latach badanego okresu lustracja wskazała pracownikowi Działu Członkowsko - Mieszkaniowego na potrzebę przeprowadzenia weryfikacji w tej grupie członków poprzez aktualizację danych adresowych i osobowych, a w dalszej kolejności poprzez ustalenie oczekiwań co do kategorii mieszkań.

W przypadkach niemożności ustalenia danych adresowych lub innych danych podlegających ujawnieniu w rejestrze członkowskim Zarząd winien skierować do Rady Nadzorczej wnioski o wykreślenie tych

członków z rejestru członkowskiego; za podstawę takiej decyzji można przyjąć uregulowanie określone treścią § 13 ust. 1 w zw. z § 17 ust. 5 statutu.

Niezmiennie od czasu poprzedniej lustracji członkostwem w Spółdzielni legitymowały się 3 osoby prawne, to jest:

- Spółdzielnia Rzemieśnicza „Metalowiec”
- Wojewódzki Szpital Zespolony
- Urząd Skarbowy

Dane liczbowe w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych prezentuje tabela nr 1 stanowiąca **załącznik nr 10 do protokołu lustracji.**

4.4

Strukturę stanu prawnego lokali usytuowanych w zasobach Spółdzielni prezentuje tabela nr 3 stanowiąca **załącznik nr 11 do protokołu lustracji.**

Z danych liczbowych zawartych w przywołanym załączniku wynika, iż na dzień 31.12.2011 roku, na ogólną liczbę 3134 lokali mieszkalnych 197 z nich użytkowane były na zasadzie lokatorskiego prawa, 1957 na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zaś prawo odrębnej własności ustanowione zostało w odniesieniu do 946 lokali, 23 lokale objęte były umowami najmu, 11 było zajmowanych bez tytułu prawnego.

4.5

1. Na przestrzeni okresu objętego badaniem lustracyjnym, decyzje Spółdzielni w sprawach członkowskich oraz w przedmiocie ustanawiania praw do lokali podejmowane były - w okresie od wejścia w życie z dniem 31.07.2007 roku i 18.12.2009 roku nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do dnia lustracji (i nadal) - w oparciu o przepisy tej ustawy, a zgodnie z dyspozycją art. 54 również na podstawie statutu w zakresie nie uchylonym ustawą.

Obowiązujący w badanym okresie statut w § 109 ustanawia wymóg uchwalenia regulaminu normującego tryb przyjęć w poczet członków Spółdzielni, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań dla Rady Nadzorczej; również w § 33 ust. 1 pkt 9 statutu wskazuje się na

możliwość uchwalenia przez Radę Nadzorczą regulaminu przyjmowania w poczet członków spółdzielni jako na jedno z uprawnień statutowych pozostających w zakresie działania tego organu.

Wg stanu na dzień rozpoczęcia lustracji, w segmencie spraw członkowsko – lokalowych, aktualizacji do znowelizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wymaga statut Spółdzielni, w celu m.in. wypełnienia dyspozycji art.11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez wprowadzenie zasad organizacji przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu; przepisy § 108 ust.2 statutu ustanawiają wymóg uchwalenia przez Radę Nadzorczą regulaminu określającego tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu tj. na dzień lustracji respektującego zasady określone treścią art. 11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zmian aktualizujących do znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wymagają również przepisy:

- § 107 ust. 2 i 108 ust. 1 statutu w części dotyczącej możliwości ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali poprzez ich anulowanie,
- § 105 ust.1 w celu doprecyzowania zasad najmu lokali mieszkalnych, w zakresie wskazanym w protokole z poprzedniej lustracji i ocenie porównawczej nadesłanej przez Związek Rewizyjny tj. poprzez wprowadzenie zapisu przewidującego możliwość najmu lokali mieszkalnych na rzecz osób, które utraciły spółdzielcze prawo do dotychczas zajmowanego lokalu,
- regulaminu przetargu na zbycie i ustanowienie własnościowych praw do mieszkań z tzw. „odzysku” wolnych w sensie prawnym i faktycznym w RSM zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/2007 z dnia 31.07.2007 roku z powodów wyżej przytoczonych.

Ustanie członkostwa – unormowania w tym zakresie zawarte zostały w § 10 -15 statutu obowiązującego na przestrzeni badanego okresu, a Ich analiza wskazuje na zgodność z przepisami ustawy prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



2.

W toku lustracji prawidłowość podjętych decyzji w oraz prowadzenia dokumentacji członkowskiej zbadano na podstawie próby losowo wybranych niżej wymienionych akt członkowskich osób przyjętych w badanym okresie w poczet członków oraz osób wobec których członkostwo w Spółdzielni ustało.

Na przestrzeni całego badanego okresu Zarząd nie funkcjonował w składzie wymaganym statutem, zatem jako organ nie istniał, stąd też uchwały w przedmiocie przyjęć w poczet członków, ustanawiania praw do lokali należy uznać za nieistniejące jako podjęte przez nieistniejący organ; w protokole powołano je jedynie w celu prezentacji wdrożonych procedur stosowanych przy przyjęciach w poczet członków.

2009 rok – przyjęcia w poczet członków

1. Członek figurujący pod nr rejestru 32490 – przyjęty w poczet członków przez Zarząd uchwałą nr 91/2009 z dnia 10.03.2009 roku w związku z realizacją uprawnień z art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po zmarłych rodzicach; umową z dnia 19.03.2009 roku na rzecz w/w członka ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu przy ul. 11 Listopada 2/4 m 34. W aktach zgromadzono m. innymi postanowienia sądu stwierdzające nabycie praw do spadku w drodze dziedziczenia ustawowego oraz zaświadczenie I Urzędu Skarbowego w Radomiu o zgłoszeniu obowiązku podatkowego.
2. Członek figurujący pod nr rejestru 32468 – przyjęty ponownie w poczet członków przez Zarządu uchwałą nr 23/2009 z dnia 20.01.2009 roku (Prot. 91/07) po spłacie zaległości w opłatach; uchwała Zarządu w przedmiocie przyjęcia w poczet członków podjęta została z naruszeniem unormowań statutu tj. § 6 ust. 5 i 6 (osoba nie spełniała warunków określonych w przywołanych przepisach).
3. Członek figurujący pod nr rejestru 32511– przyjęty w poczet członków przez Zarząd uchwałą nr 182/2009 z dnia 16.06.2009 roku w związku z dokonaniem na rzecz w/w darowizny własnościowego prawa do lokalu przy ul.11 Listopada 2/4 m 64; w

aktach brak umowy darowizny natomiast w uchwale Zarządu nr 101/2009 z dnia 10.03.2009 roku powołano się na umowę darowizny akt notarialny A nr 14645/2008 z dnia 31.12.2008 roku.

4. Członek figurujący pod nr rejestru 32528 – przyjęty w poczet członków decyzją Zarządu z dnia 31.07.2009 roku (Prot. Nr 13/09) w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu przy ul. Sportowej 31/62 w drodze umowy sprzedaży (akt notarialny A nr 8075/2009 z dnia 9.07.2009 roku).
5. Członek figurujący pod nr rejestru 32530 – przyjęty ponownie w poczet członków przez Zarząd uchwałą nr 267/2009 z dnia 31.07.2009 roku w związku ze spłatą zadłużenia w opłatach za używanie lokalu; uchwała Zarządu w przedmiocie przyjęcia w poczet członków podjęta została z naruszeniem unormowań statutu tj. § 6 ust. 5 i 6 (osoba nie spełniała warunków określonych w przywołanych przepisach).

2010 rok

1. Członek figurujący pod nr rejestru 32586 – przyjęty w poczet członków przez Zarząd uchwałą nr 2/2010 z dnia 12.01.2010 roku, ponownie po uprzednim wykluczeniu i spłacie w całości zadłużenia w opłatach za używanie lokalu; uchwała Zarządu w przedmiocie przyjęcia w poczet członków podjęta została z naruszeniem unormowań statutu tj. § 6 ust. 5 i 6 (osoba nie spełniała warunków określonych w przywołanych przepisach).
2. Członek figurujący pod nr rejestru 32591 – przyjęty w poczet członków przez Zarząd uchwałą nr 56/2010 z dnia 15.03.2010 roku w związku z realizacją uprawnień z art.14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członek figurujący pod nr rejestru 32633 – przyjęty w poczet członków przez Zarząd uchwałą nr 260/2010 z dnia 23.09.2010 roku w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu przy ul. Skorupki 7/28 w drodze umowy sprzedaży (akt notarialny A 3611/2009 z dnia 24.04.2009 roku).



4. Członek figurujący pod nr rejestru 32644 – przyjęty w poczet członków przez Zarząd uchwałą nr 296/2010 z dnia 12.10.2010 roku w związku z posiadaniem udziałem $\frac{1}{2}$ części własnościowego prawa do lokalu przy ul. Bema 1/48 nabytym w drodze dziedziczenia po dokonanych działach spadku aktem notarialnym A 4937/2010 z dnia 29.07.2010 roku.
5. Członek figurujący pod nr rejestru 32593 – przyjęty w poczet członków decyzją Zarządu z dnia 15.03.2010 roku w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu przy ul. Kotarbińskiego 5/32 w drodze umowy działu spadku i nieodpłatnego zniesienia współwłasności aktem notarialnym A3902/2009 z dnia 17.11.2009 roku.

2011 rok

1. Członek figurujący pod nr rejestru 32660 – przyjęty w poczet członków przez Zarząd uchwałą nr 19/2011 z dnia 24.01.2011 roku w związku z nabyciem $\frac{3}{4}$ własnościowego prawa do lokalu przy ul. Chrobrego 28/27 w drodze dziedziczenia (komplet dokumentów w aktach).
2. Członek figurujący pod nr rejestru 32661 – przyjęty w poczet członków przez Zarząd uchwałą nr 55/2011 roku z dnia 24.02.2011 roku jako współmałżonek członka.
1. Członek figurujący pod nr rejestru 32669 – przyjęty w poczet członków przez Zarząd uchwałą nr 73/2011 z dnia 24.02.2011 roku w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu przy ul. Chrobrego 13/22 w drodze umowy darowizny (akt notarialny A 452/2011 z dnia 28.01.2011 roku).
2. Członek figurujący pod nr rejestru 32667 – przyjęty w poczet członków decyzją Zarządu z dnia 24.02.2011 roku w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu przy ul. Kuśocińskiego 22/35 w drodze umowy sprzedaży (akt notarialny A 72/2011 z dnia 10.01.2011 roku w aktach).
3. Członek figurujący pod nr rejestru 32664 – przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 58/2011 z dnia 24.02.2011 roku w związku z nabyciem odrębnej własności lokalu przy ul. 11

Listopada 40/46 m 6 w drodze umowy darowizny (akt notarialny A 7491/2011 z dnia 22.12.2010 roku w aktach).

Ustanie członkostwa

2009 rok

1. Członek nr rejestru 32017 – wypowiedzenie członkostwa przyjęte przez Zarząd uchwałą nr 368/2009 z dnia 27.10.2009 roku przyjął do wiadomości rezygnację w/w członka; uchwała w tym przedmiocie zbędna jako niewywołująca żadnych skutków prawnych.
2. Członek nr rejestru 31368 – wypowiedzenie członkostwa przyjęte przez Zarząd uchwałą nr 324/2009 z dnia 17.09.2009 roku; uchwała w tym przedmiocie zbędna jako niewywołująca żadnych skutków prawnych.
3. Członek nr rejestru 26338 – wypowiedzenie członkostwa przyjęte przez Zarząd uchwałą nr 308/2009 z dnia 17.09.2009 roku; uchwała w tym przedmiocie zbędna jako niewywołująca żadnych skutków prawnych.
4. Członek nr rejestru 29935 – wypowiedzenie członkostwa przyjęte przez Zarząd uchwałą nr 219/2009 z dnia 16.06.2009 roku; j. w uchwała w tym przedmiocie zbędna jako niewywołująca żadnych skutków prawnych.
5. Członkowie o nr rejestru 30372 i 30373 – wypowiedzenie członkostwa przyjęte przez Zarząd uchwałą nr 133/2009 z dnia 27.04.2009 roku; jw. - uchwała w tym przedmiocie zbędna jako niewywołująca żadnych skutków prawnych.

2010 rok

1. Członek nr rejestru 26328 – wypowiedzenie członkostwa przyjęte przez Zarząd uchwałą nr 270/2010 z dnia 23.09.2010 roku; jw. uchwała w tym przedmiocie zbędna jako niewywołująca żadnych skutków prawnych.



2. Członek nr rejestru 31703 – wypowiedzenie członkostwa przyjęte przez Zarząd uchwałą nr 211/2010 z dnia 13.08.2010 roku; jw. uchwała w tym przedmiocie zbędna jako niewywołująca żadnych skutków prawnych.
3. Członek rejestru nr 27388 - wypowiedzenie członkostwa przyjęte przez Zarząd uchwałą nr 102/2010 z dnia 28.04.2010 roku; jw. uchwała w tym przedmiocie zbędna jako niewywołująca żadnych skutków prawnych.
4. Członek nr rejestru 25730 – wypowiedzenie członkostwa przyjęte przez Zarząd uchwałą nr 73/2010 z dnia 15.03.2010 roku; jw. uchwała w tym przedmiocie zbędna jako niewywołująca żadnych skutków prawnych.
5. Członek nr rejestru 25817 – wypowiedzenie członkostwa przyjęte przez Zarząd uchwałą nr 18/2010 z dnia 12.01.2010 roku; jw. uchwała w tym przedmiocie zbędna jako niewywołująca żadnych skutków prawnych.

2011 rok

1. Członek nr rejestru 30413 – wypowiedzenie członkostwa.
2. Członek nr rejestru 31289 – wypowiedzenie członkostwa.
3. Członek nr rejestru 32541 – wypowiedzenie członkostwa
4. Członek nr rejestru 31821 – wypowiedzenie członkostwa
5. Członkowie nr rejestru 30329 i 30330 – wypowiedzenie członkostwa.

W podsumowaniu przeprowadzonych badań należy stwierdzić, że wszystkie decyzje w przedmiocie przyjęć w poczet członków w okresie 2009 - 2011 wadliwe, jako podjęte przez organ nieistniejący, a więc nie posiadający zdolności do składania oświadczeń w imieniu Spółdzielni, w tym w szczególności do podejmowania uchwał. Sposób i warunki ustania członkostwa z tytułu wypowiedzenia oraz skutkiem zgonu członka nie naruszyły przywołanych na wstępie unormowań. Z poczynionych ustaleń wynika iż na przestrzeni badanego okresu Rada Nadzorcza podjęła w 2010 roku uchwały o kolejnej numeracji od 53 do 73 w sprawie wykluczenia z członkostwa; z przyczyn przedstawionych powyżej podjęte w tych sprawach uchwały także były wadliwe z powodu ich nieistnienia, jako podjęte przez nieistniejący organ. Z powyższego powodu nie

wywołały one skutków prawnych w odniesieniu do osób, w stosunku do których zostały podjęte.

W konkluzji ustaleń z zakresu spraw członkowsko – lokalowych lustracja stwierdza, iż wszystkie decyzje podjęte w badanym okresie w sprawach dotyczących stosunku członkostwa oraz ustanowienia praw do lokali wymagają konwalidacji przez obecny Zarząd.

W oparciu o adnotacje w „rejestrze członkowsko - mieszkaniowym RSM” ustalono, iż dopiero od dnia 15.03.2011 roku uznano, że uchwały w przedmiocie przyjęć w poczet członków nie powinny być podejmowane z powodu niepełnego (jednoosobowego) składu Zarządu; z ustaleń protokołu lustracji przedstawionych w części wstępnej oraz dot. funkcjonowania organów wynika, że wszystkie uchwały podejmowane przez Zarząd w sprawie przyjęć w poczet członków oraz Rady Nadzorczej w sprawie wykluczeń z członkostwa dotknięte były wadą nieważności z powodu ich nieistnienia z przyczyn tam przedstawionych.

3. Na przestrzeni badanego okresu decyzje Spółdzielni w przedmiocie ustanawiania i przekształcania praw do lokali podejmowane były w oparciu o unormowania statutu w części nie uchylonej znowelizowanymi z dniem 18.12.2009 roku przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jak zauważono w pkt.1 części 4.5 niniejszego protokołu lustracji, statutowe i regulaminowe unormowania obowiązujące w badanym okresie, w segmencie unormowań dotyczącym ustanawiania praw do lokali wymagały aktualizacji do znowelizowanych przepisów ustawy, w szczególności art.11 ust. 2 w zakresie określenia w statucie zasad przetargu na uzyskanie pierwszeństwa do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasło prawo spółdzielcze.

W badanym okresie Spółdzielnia zawierała umowy o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych i o przekształcenie praw lokatorskich i własnościowych na prawo odrębnej własności.

Na przestrzeni lat 2009-2011 Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej polegającej na budowie nowych lokali mieszkalnych; statut przewiduje ten rodzaj działalności Spółdzielni i zawiera uregulowania w tym zakresie wykazujące zgodność z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



Dane liczbowe w zakresie dyspozycji prawami do lokali oraz zrealizowanych przekształceń tych praw na przestrzeni badanego okresu prezentuje poniższe zestawienie:

| Wyszczególnienie | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|------|------|------|
| Zamiany | 2 | 1 | - |
| W trybie art.14 i 15 ustawy | 14 | 5 | - |
| W trybie przetargu – art.11ust.2 ustawy | 1 | 9 | 8 |
| Przekształcenie praw w odrębną własność | 813 | 92 | 79 |
| Najem lokali mieszkalnych | - | - | - |

4. Prawidłowość ustanawiania lokatorskich praw do lokali w trybie i na zasadach przewidzianych w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych zbadano w ramach kontroli akt członkowskich osób przyjętych w poczet członków Spółdzielni i jak wynika z poczynionych w tym zakresie ustaleń wniesiono uwagi co do ważności decyzji podjętych w tych sprawach. Dotknięte wadą nieważności są wszystkie przypadki nawiązania członkostwa oraz umów ustanawiających prawa do lokali, jak również rozliczenia z członkami z tytułu wkładów przeprowadzone we wszystkich przypadkach w okresie nieistnienia Zarządu i jako takie winny zostać ponownie zweryfikowane i zatwierdzone przez obecny Zarząd (p. rozdział protokołu, w którym opisano sprawy sądowe z powództwa członków oraz rozdział zawierający ustalenia dotyczące działalności organów Spółdzielni).

5. Przy uwzględnieniu uwag wyżej przedstawionych lustracji poddano decyzje organów Spółdzielni w przedmiocie ustanowienia praw do lokali mieszkalnych „z odzysku” wolnych w sensie prawnym, co zbadano kompleksowo na podstawie dokumentacji obejmującej akta umów zawartych w latach 2009, 2010 i 2011:

2009 rok Spółdzielnia posiadała w dyspozycji 1 lokal z odzysku przy ul. Obrońców Warszawy 19/21 m 77.

Umowa przeniesienia własności w/w lokalu zawarta została aktem notarialnym A 5916/2009 z dnia 24.06.2009 roku z członkiem nr rejestru 32502 od dnia 27.05.2009 roku (uchwała Zarządu nr 158/2009 z dnia 27.05.2009 roku) w związku z wygraniem w przetargu nieograniczonym

w dniu 22.05.2009 roku pierwszeństwa na zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu po zaproponowaniu najwyższej ceny tj. 69.300 zł - dyspozycja prawem do lokalu przez Spółdzielnię przeprowadzona została przy zachowaniu wymogów określonych w art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a fakt wyboru w/w osoby udokumentowany został w protokole nr 1/09 z dnia 22.05.2009 roku komisji przetargowej ; przedłożone akta zawierają między innymi: przywołaną wyżej uchwałę nr 158/2009 Zarządu, uchwałę nr 172/2009 z dnia 16.06.2009 roku Zarządu, zatwierdzającą wybór komisji przetargowej, uchwałę nr 173/2009 z dnia 16.06.2009 roku Zarządu potwierdzającą fakt wniesienia przez w/w członka wymaganej kwoty 69.300 zł, ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym w „Gazecie Wyborczej” ustalające , Zarządzenie wewnętrzne nr 16/2009 z dnia 20.05.2009 roku Prezesa Zarządu w sprawie powołania 3 – osobowego składu komisji przetargowej, księgowo udokumentowanie wpłaty wartości rynkowej lokalu przez członka, operat szacunkowy określający wartość rynkową lokalu, korespondencję tematycznie powiązaną z opisywaną sprawą. Warunki przetargu ustalone zostały w ogłoszeniu o przetargu w prasie.

2010 rok – w dyspozycji Spółdzielni pozostawało 9 lokali mieszkalnych z tzw. odzysku.

1. Umowa przeniesienia własności lokalu mieszkalnego przy ul. Sportowej 3/18A zawarta w formie aktu notarialnego A 1385/2010 z dnia 9.02.2010 roku ustanawiająca prawo odrębnej własności na rzecz członka Spółdzielni nr rejestru 22638 jako jedyne go przystępującego do przetargu ustnego nieograniczonego, rozstrzygniętego w dniu 29.01.2010 roku wg protokołu komisji przetargowej nr 1/2010 (przetarg ogłoszony na dzień 2.10.2009 roku pozostał nierozstrzygnięty wobec braku ofert) – dyspozycja prawem do w/w lokalu przez Spółdzielnię przeprowadzona została zgodnie z wymogami określonymi w art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; przedłożone akta zawierają m. innymi: ogłoszenia o przetargach w prasie (Gazeta Wyborcza) określające ich warunki, protokoły komisji przetargowej w datach 2.10.2009 roku i 29.01.2010 roku, oświadczenie Zarządu Spółdzielni potwierdzające fakt wniesienia przez członka wymaganej wartości rynkowej przedmiotowego lokalu, uchwałę nr 278/2010 z dnia 23.09.2010 roku Zarządu w sprawie przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni, operat szacunkowy określający wartość rynkową



w/w lokalu mieszkalnego, korespondencję tematycznie związaną z przedmiotową sprawą.

2. Umowa przeniesienia własności lokalu przy ul. Sportowej 35/66 zawarta aktem notarialnym A 905/2010 z dnia 16.02.2010 roku ustanawiająca prawo odrębnej własności na rzecz członka nr rejestru 32589 jako jedyne przystępującego do przetargu ustnego nieograniczonego, rozstrzygniętego w dniu 29.01.2010 roku wg protokołu nr 1/2010 komisji przetargowej – dyspozycja prawem do w/w lokalu zrealizowana została przez Spółdzielnię w trybie i na zasadach określonych przepisami art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przedłożone akta zawierają komplet dokumentów wymienionych w punkcie poprzednim.

3. Umowa przeniesienia własności lokalu przy ul. Bema 5/4 zawarta aktem notarialnym A 7791/2010 z dnia 3.08.2010 roku ustanawiająca prawo odrębnej własności na rzecz członka nr rejestru 32609 od dnia 1.07.2010 roku (uchwała Zarządu nr 139/2010 z dnia 1.07.2010 roku) po wylicytowaniu przez w/w najwyższej ceny w przetargu ustnym nieograniczonym rozstrzygniętym w dniu 28.05.2010 roku z grona 5 przystępujących wg protokołu nr 2/2010 komisji przetargowej - dyspozycja prawem do lokalu przez Spółdzielnię w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; przedłożone akta zawierają komplet dokumentów jak w pkt. 1.

4. Umowa przeniesienia własności lokalu przy ul. 11 Listopada 2/4 m 145 zawarta aktem notarialnym A 4696/2010 z dnia 13.07.2010 roku ustanawiająca prawo odrębnej własności na rzecz członka nr rejestru 25166 po wylicytowaniu przez w/w – z grona 4 przystępujących – najwyższej ceny w przetargu ustnym nieograniczonym przeprowadzonym w dniu 30.06.2010 roku wg protokołu komisji przetargowej nr 3/2010 (przetarg ustny nieograniczony ogłoszony na w/w lokal na dzień 28.05.2010 roku nie został rozstrzygnięty wobec braku oferentów) - dyspozycja prawem do lokalu przez Spółdzielnię w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; przedłożone akta zawierają komplet dokumentów jak w pkt. 1.

5. Umowa przeniesienia własności lokalu przy ul. Sportowej 3/17A zawarta aktem notarialnym A 7547/20190 z dnia 28.07.2010 roku ustanawiająca prawo odrębnej własności lokalu na rzecz członka nr rejestru 32611; dyspozycja prawem do w/w lokalu poprzedzona była

przetargiem ustnym nieograniczonym rozstrzygniętym, wg protokołu komisji przetargowej nr 3/2010 z dnia 30.06.2010 roku, po wylicytowaniu przez w/w najwyższej ceny lokalu z grona 4 przystępujących do przetargu - dyspozycja prawem do lokalu przez Spółdzielnię w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; przedłożone akta zawierają komplet dokumentów jak w pkt. 1.

6. Umowa przeniesienia własności lokalu przy ul. 33/69 zawarta aktem notarialnym A 5034/2010 z dnia 30.07.2010 roku ustanawiająca prawo odrębnej własności lokalu na rzecz członka nr rejestru 32610; dyspozycja prawem do w/w lokalu poprzedzona była przetargiem ustnym nieograniczonym, rozstrzygniętym wg protokołu nr 3/10 z dnia 30.06.2010 roku komisji przetargowej na rzecz w/w osoby po wylicytowaniu najwyższej ceny lokalu - dyspozycja prawem do lokalu przez Spółdzielnię w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; przedłożone akta zawierają komplet dokumentów jak w pkt. 1.

7. Umowa przeniesienia własności lokalu przy ul. Sportowej 1/17A zawarta aktem notarialnym A 10521/2010 z dnia 12.10.2010 roku ustanawiająca prawo odrębnej własności lokalu na rzecz członka nr rejestru 32631 od dnia 23.09.2010 roku; dyspozycja prawem do wymienionego lokalu poprzedzona została przetargiem ustnym nieograniczonym rozstrzygniętym wg protokołu nr 4/10 z dnia 21.09.2010 roku komisji przetargowej po wylicytowaniu przez w/w najwyższej ceny lokalu z grona 2 przystępujących - dyspozycja prawem do lokalu przez Spółdzielnię w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; przedłożone akta zawierają komplet dokumentów jak w pkt. 1.

8. Umowa przeniesienia własności lokalu przy ul. 11 Listopada 6/8 m 99 zawarta aktem notarialnym A 6610/2010 z dnia 19.11.2010 roku ustanawiająca prawo odrębnej własności na rzecz członka nr rejestru 32630 od dnia 23.10.2010 roku - dyspozycja prawem do w/w lokalu poprzedzona była przetargiem ustnym nieograniczonym rozstrzygniętym wg protokołu nr 4/10 z dnia 21.09.2010 roku komisji przetargowej po wylicytowaniu przez w/w członka najwyższej ceny lokalu z grona 2 przystępujących osób - dyspozycja prawem do lokalu przez Spółdzielnię w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; przedłożone akta zawierają komplet dokumentów jak w pkt. 1.



9. Umowa przeniesienia własności lokalu przy ul. Struga 19/21 m 77 zawarta aktem notarialnym A 35/2011 z dnia 4.01.2011 roku ustanawiająca prawo odrębnej własności na rzecz członka nr rejestru 32216 od dnia 13.12.2010 roku – dyspozycja prawem do w/w lokalu poprzedzona była przetargiem ustnym nieograniczonym rozstrzygniętym wg protokołu nr 5/10 z dnia 10.12.2010 roku komisji przetargowej po wylicytowaniu przez w/w członka najwyższej ceny lokalu z grona 2 przystępujących osób - dyspozycja prawem do lokalu przez Spółdzielnię w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; przedłożone akta zawierają komplet dokumentów jak w pkt. 1.

2011 rok – w dyspozycji Spółdzielni pozostawało 8 lokali z tzw. odzysku.

1. Umowa przeniesienia własności lokalu przy ul. Bema 5/2 zawarta aktem notarialnym A 414/2012 z dnia 1.02.2012 roku ustanawiająca prawo odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, która członkostwo w Spółdzielni uzyskała w dniu 11.05.2012 roku na mocy uchwały Zarządu nr 49/2012 – dyspozycja prawem do w/w lokalu poprzedzona była przetargiem ustnym nieograniczonym rozstrzygniętym wg protokołu nr 1/11 z dnia 28.02.2011 roku komisji przetargowej po wylicytowaniu przez w/w najwyższej ceny lokalu z grona 6 przystępujących osób - dyspozycja prawem do lokalu przez Spółdzielnię w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby niebędącej członkiem Spółdzielni; przedłożone akta zawierają komplet dokumentów jak w punktach poprzedzających.

2. Umowa przeniesienia własności lokalu przy ul. Bema 3/16 zawarta aktem notarialnym A 403/2012 z dnia 1.02.2012 roku ustanawiająca prawo odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, która członkostwo w Spółdzielni uzyskała w dniu 11.05.2012 roku na mocy uchwały Zarządu nr 45/2012 – dyspozycja prawem do w/w lokalu poprzedzona była przetargiem ustnym nieograniczonym rozstrzygniętym wg protokołu nr 5/11 z dnia 29.12.2011 roku komisji przetargowej po wylicytowaniu przez w/w najwyższej ceny lokalu z grona 6 przystępujących osób - dyspozycja prawem do lokalu przez Spółdzielnię w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby niebędącej członkiem Spółdzielni; przedłożone akta zawierają komplet dokumentów jak w punktach poprzedzających.

3. Umowa przeniesienia własności lokalu przy ul. Sportowej 29/46 zawarta aktem notarialnym A 650/2012 z dnia 7.02.2012 roku ustanawiająca prawo odrębnej własności na rzecz osoby, która członkostwo w Spółdzielni uzyskała w dniu 11.05.2012 roku mocą uchwały Zarządu nr 47/2012 - dyspozycja prawem do w/w lokalu poprzedzona była przetargiem ustnym nieograniczonym rozstrzygniętym wg protokołu nr 5/11 z dnia 29.12.2011 roku komisji przetargowej po wylicytowaniu przez w/w najwyższej ceny lokalu z grona 6 przystępujących osób - dyspozycja prawem do lokalu przez Spółdzielnię w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby niebędącej członkiem Spółdzielni; przedłożone akta zawierają komplet dokumentów jak w punktach poprzedzających.

4. Umowa przeniesienia własności lokalu przy ul. Chrobrego 19/48 zawarta aktem notarialnym A 5646/2011 z dnia 18.11.2011 roku ustanawiająca prawo odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, która deklarację przystąpienia do Spółdzielni złożyła w dniu 14.10.2011 roku (do dnia lustracji uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków nie została przez Zarząd podjęta z przyczyn wyżej wykazanych) - dyspozycja prawem do w/w lokalu poprzedzona była przetargiem ustnym nieograniczonym rozstrzygniętym wg protokołu nr 4/11 z dnia 14.10.2011 roku komisji przetargowej po wylicytowaniu przez w/w najwyższej ceny lokalu z grona 2 przystępujących osób - dyspozycja prawem do lokalu przez Spółdzielnię w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby niebędącej członkiem Spółdzielni; przedłożone akta zawierają komplet dokumentów jak w punktach poprzedzających, za wyjątkiem uchwały Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków niepodjętej z przyczyn opisanych w punkcie poprzedzającym.

5. Umowa przeniesienia własności lokalu przy ul. Orłąt Lwowskich 2/68 zawarta przy zachowaniu prawem przewidzianej formy aktu notarialnego A 5653/2011 z dnia 18.11.2011 roku ustanawiająca prawo odrębnej własności na rzecz osoby, która deklarację przystąpienia do Spółdzielni złożyła w dniu 14.10.2011 roku i do dnia lustracji uchwała zarządu o przyjęciu w poczet członków nie została podjęta z przyczyn opisanych powyżej. Dyspozycja prawem do w/w lokalu poprzedzona była przetargiem ustnym nieograniczonym rozstrzygniętym wg protokołu nr 4/11 z dnia 14.10.2011 roku komisji przetargowej na rzecz w/w osoby po zadeklarowaniu przez nią najwyższej ceny lokalu spośród 7 przystępujących do przetargu na ten lokal - dyspozycja prawem do



lokalu przez Spółdzielnię w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby niebędącej członkiem Spółdzielni; przedłożone akta zawierają komplet dokumentów jak w punktach poprzedzających, za wyjątkiem uchwały Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków niepodjętej z przyczyn opisanych w punkcie poprzedzającym.

6. Umowa przeniesienia własności lokalu przy ul. Obrońców Warszawy 4/41 zawarta aktem notarialnym A 3546/2011 z dnia 17.08.2011 roku ustanawiająca prawo odrębnej własności w/w lokalu na rzecz osoby niebędącej członkiem Spółdzielni – dyspozycja prawem do w/w lokalu poprzedzona była przetargiem ustnym nieograniczonym rozstrzygniętym wg protokołu nr 3/11 z dnia 8.07.2011 roku komisji przetargowej na rzecz w/w osoby po zadeklarowaniu przez nią najwyższej ceny lokalu spośród 2 przystępujących - dyspozycja prawem do lokalu przez Spółdzielnię w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby niebędącej członkiem Spółdzielni; przedłożone akta zawierają komplet dokumentów jak w punktach poprzedzających. Ponadto do akt dołączona jest uchwała nr 98/2011 z dnia 31.03.2011 roku Zarządu RSM podjęta w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej zawartej w uchwale Zarządu nr 360/2008 z dnia 9.09.2008 roku dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Obrońców Warszawy 4 w Radomiu poprzez zmianę nr lokalu z 40 na 41.

7. Umowa przeniesienia własności lokalu przy ul. Kotarbińskiego 1/11 zawarta aktem notarialnym A 3385/2011 z dnia 3.08.2011 roku ustanawiająca odrębną własność w/w lokalu na rzecz osoby niebędącej członkiem Spółdzielni – dyspozycja prawem do w/w lokalu poprzedzona została przetargiem ustnym nieograniczonym rozstrzygniętym wg protokołu nr 3/11 z dnia 8.07.2011 roku na rzecz w/w osoby po zadeklarowaniu przez nią najwyższej ceny za lokal spośród 2 przystępujących; dyspozycja prawem do lokalu przez Spółdzielnię w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby niebędącej członkiem Spółdzielni; przedłożone akta zawierają komplet dokumentów jak w punktach poprzedzających. Uchwałą Zarządu nr 50/2012 z dnia 11.05.2012 roku nabywca lokalu przyjęty został w poczet członków Spółdzielni pod nr rejestru 32690. Ponadto do akt dołączona jest uchwała nr 97/2011 z dnia 31.03.2011 roku Zarządu w sprawie sprostowania oczywistej pomyłki pisarskiej polegającej na

błędym wpisaniu w uchwale nr 375/2008 z dnia 29.09.2008 roku dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Kotarbińskiego 1 w Radomiu nr lokalu 10 zamiast nr 11.

8. Umowa przeniesienia własności lokalu mieszkalnego przy ul. Andersa 7/140 zawarta aktem notarialnym A 2630/2011 z dnia 15.06.2011 roku z osobą niebędącą członkiem Spółdzielni i ustanawiająca na jej rzecz prawo odrębnej własności w/w lokalu – dyspozycja prawem do tego lokalu poprzedzona była przetargiem ustnym nieograniczonym rozstrzygniętym wg protokołu nr 2/11 z dnia 29.04.2011 roku komisji przetargowej po zadeklarowaniu przez w/w osobę ceny lokalu równej wartości rynkowej. (osoba ta była jedynym oferentem uczestniczącym w przetargu); dyspozycja prawem do lokalu przez Spółdzielnię w trybie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz osoby niebędącej członkiem Spółdzielni. Uchwałą Zarządu nr 51/2012 z dnia 11.05.2012 roku nabywca lokalu został przyjęty w poczet członków Spółdzielni.

Wszystkie przedłożone do badań w/w akta zawierają m. innymi:

- ogłoszenia o przetargach w prasie lokalnej określające przedmiot, czas i miejsce przetargu, wysokość wymaganego wadium, informacje w zakresie obowiązków nabywców praw do lokali po zakończeniu postępowania przetargowego i inne;
- pełną dokumentację z przeprowadzonych przetargów,
- uchwały Zarządu zatwierdzające rozstrzygnięcia komisji przetargowych na rzecz w/w osób dotknięte wadą nieważności z powodu ich nieistnienia z przyczyn wyżej przedstawionych,
- uchwały Zarządu zawierające oświadczenia potwierdzające zaistnienie przesłanek spełniających wymogi art.11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotknięte wadą nieważności z powodu jak wyżej,
- we wszystkich przypadkach - operaty szacunkowe sporządzone przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych określające wartość rynkową lokali,
- potwierdzenia wpłaty na rzecz Spółdzielni kwot wylicytowanych w postępowaniach przetargowych,
- inne, jak korespondencję z zainteresowanymi.



6. Spółdzielnia nie prowadziła na przestrzeni badanego okresu działalności inwestycyjnej polegającej na budowaniu lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

7. Z danych liczbowych zawartych w zaprezentowanym wyżej zestawieniu wynika, w okresie badanym w Spółdzielni zrealizowane zostały ogółem 984 przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności lokali. Ustaleń w odniesieniu do tego zakresu zagadnień dokonano na próbie losowo wybranych 25 akt lokali z każdego roku objętego badaniem lustracyjnym. Na tej podstawie ustalono, że we wszystkich przypadkach spełnione zostały wymogi statutowe, jak też ustawowe określone treścią przepisów art.12 i 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

We wszystkich zbadanych aktach zarchiwizowano m. innymi:

- wnioski członków o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność,
- pisma Spółdzielni skierowane do członków specyfikujące ich zobowiązania wobec Spółdzielni, konieczne do spełnienia przed zawarciem umów ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia prawa własności lokali,
- akty notarialne ustanawiające prawo odrębnej własności na rzecz członków,
- załączniki do aktów notarialnych, tj. m. innymi decyzje o samodzielności lokali, rzuty graficzne usytuowania lokali w bryle budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi, uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
- odpisy z ksiąg wieczystych urządzonych dla wyodrębnionych lokali,
- korespondencje i inne.

Ustalono, iż na przestrzeni okresu badanego Zarząd Spółdzielni podjął w dniu 26.11.2009 roku uchwały nr 392/2009 i 393/2009 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w nieruchomościach jednobudynkowych przy ul. Akademickiej 2 obejmującej ogółem 19 lokali mieszkalnych (1 lokatorskie i 18 własnościowych) i Akademickiej 4 obejmującej 28 lokali, w tym 6 lokatorskich i 22 o statusie własnościowego prawa (uchwały nieistniejące jako podjęte przez organ w składzie niekompletnym, p. opis spraw sądowych i ustalenia lustracji przedstawione w części dot. działalności Zarządu).

Do dnia lustracji realizacja wniosków członków o przekształcenia praw w prawo odrębnej własności jest wstrzymana w związku z wyrokiem Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 4.10.2010 roku oraz Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 27.07.2010 roku stwierdzających nieważność tych uchwał.

W lustrowanej Spółdzielni art. 17¹⁵ przywołanej ustawy nie miało zastosowania, bowiem Spółdzielnia nie posiada wydzielonych garaży wielostanowiskowych.

8. W okresie badanym przekształcenia prawa najmu lokali mieszkalnych na podstawie art.48 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wobec braku zaistnienia ustawowych przesłanek – nie kwalifikowały się do realizacji.

9. Przekształcenia praw najmu lokali użytkowych w prawo odrębnej własności nie miały miejsca wobec braku przesłanek ustawowych określonych treścią art.39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

10. Przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w trybie art. 6 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art.10 ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych nie były dokonywane wobec braku przesłanek wynikających z przywołanych przepisów.

4.6

Ustalono, iż w badanym okresie Zarząd Spółdzielni nie funkcjonował w składzie zgodnym z obowiązującym statutem i w związku z tym nie posiadał zdolności do podejmowania ważnych uchwał, a więc również uchwał, o których mowa w art.11 ust.1¹ pkt 1 i 2; dane liczbowe określające ilość lokali zajmowanych bez tytułu prawnego wyszczególnione w tabeli nr 3 wskazują na potrzebę rozważenia przez obecny Zarząd podjęcia działań określonych treścią w/w przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W przypadku wygaśnięcia lokatorskich praw do lokali w rozumieniu przepisów art.11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dyspozycja prawami do tych lokali poprzedzona była postępowaniem przetargowym na uzyskanie pierwszeństwa do ustanowienia prawa odrębnej własności, co opisano powyżej w ramach kompleksowego



badania dyspozycji prawami do lokali z tzw. odzysku. Jak zauważono wyżej zasady przetargu ustalane były przez Zarząd każdorazowo w ogłoszeniach zamieszczanych w prasie lokalnej.

4.7

Prawidłowość rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w latach 2009 - 2011 ustalano na podstawie badania w powiązaniu z ewidencją księgową próby reprezentacyjnej w/w akt członkowskich osób przyjętych w badanym okresie w poczet członków Spółdzielni oraz badania kompleksowego akt lokali z tzw. odzysku.

Ustalono, iż rozliczenia te były zgodne z wymogami określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz obowiązującym statucie, tj. w oparciu o wartość wkładu ustaloną w drodze operatów szacunkowych sporządzanych każdorazowo przez uprawnionego biegłego rzeczoznawcę. W aktach lokali, do których własnościowe prawa lub prawo odrębnej własności nabyte zostały w drodze dziedziczenia zgromadzono postanowienia sądu stwierdzające nabycie praw do spadku, umowy zawarte przez spadkobierców w przedmiocie działu spadku, zaświadczenia z urzędu skarbowego stwierdzające powstanie obowiązku podatkowego z tytułu nieodpłatnego nabycia praw majątkowych, oświadczenia spadkobierców o cesji praw na rzecz innych osób. Udokumentowanie i ujęcie wkładów budowlanych i mieszkaniowych w ewidencji księgowej w odniesieniu do zbadanych przypadków nie budzi zastrzeżeń.

Niemniej jednak, w oparciu o zapisy w księgowej ewidencji wkładów ustalono, iż do dnia lustracji nie zostało dokonane ostateczne rozliczenie inwestycji mieszkaniowej polegającej na wybudowaniu wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Obrońców Warszawy 2 B.

Kwota niewniesionych przez członków wkładów budowlanych na dzień 31.12.2011 roku wyniosła 35.691,53 zł.

Roszczenia Spółdzielni z tego tytułu uległy przedawnieniu w świetle obowiązujących w tym zakresie przepisów kodeksu cywilnego.

4.8

W świetle § 5 ust. 2 pkt 4 oraz § 105 i 106 statutu przedmiotem działania Spółdzielni może być m. innymi działalność polegająca na najmie lokali mieszkalnych i użytkowych. Uwagi poprzedniej lustracji oraz Związku Rewizyjnego zawarte w liście polustracyjnym dotyczące sposobu

unormowania zasad najmu lokali mieszkalnych pozostają aktualne, co przedstawiono w ramach opisu części 4.5 niniejszego protokołu lustracji.

4.9

Statut Spółdzielni nie zawiera zasad ani nie określa trybu postępowania w stosunku do osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego. (np. sankcja w postaci zwiększonych opłat za używanie lokalu, ustanowienie tytułu prawnego poprzez zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu). Sankcje w stosunku do takich osób przewiduje pkt 5.1.6 regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w myśl którego: „osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na dany lokal; osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego lub socjalnego wnosi odszkodowanie wysokości czynszu lub innych opłat, jakie byłaby obowiązana wносить, gdyby stosunek prawny nie wygasł.”

Przedłożone dokumenty nie potwierdzają stosowania w badanym okresie w/w regulaminowo ustalonych zasad.

Przyjętą w badanym okresie praktyką były tzw. ponowne przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób prawomocnie wykluczonych po spłaceniu przez nie zobowiązań wobec Spółdzielni. Jak wynika z danych liczbowych zestawienia prezentującego przyjęcia w poczet członków w podziale na poszczególne tytuły wspomniana praktyka miała zastosowanie wobec 15 osób ogółem w badanym okresie, z tego 12 w 2009 roku i 3 w roku 2010; uchwały Zarządu sankcjonujące te przyjęcia są nieważne z przyczyn wyżej przedstawionych.

4.10

Zakres i problematyka dotycząca zakończonych i będących w toku postępowań sądowych z powodztwa członków p-ko Spółdzielni oraz ich skutki dla Spółdzielni przedstawione zostały w ramach opisu części 1 niniejszego protokołu.

5. Działalność inwestycyjna Spółdzielni

Na przestrzeni badanego okresu tj. w latach 2009, 2010 i 2011 Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie prowadziła działalności inwestycyjnej polegającej na przygotowaniu, kontynuacji względnie



rozpoczęciu nowych inwestycji lub podejmowaniu czynności związanych z odbiorem, przekazaniem do użytku i rozliczeniem kosztów inwestycji rozpoczętych przed datą lustracji, a ukończonych w okresie nią objętym.

6. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi

6.1.1

Kompleksowe dane liczbowe charakteryzujące wielkość zasobów mieszkaniowych Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w okresie objętym lustracją, z uwzględnieniem ich wyposażenia technicznego prezentuje tabela nr 5 stanowiąca **załącznik nr 12 do protokołu lustracji**.

Z danych liczbowych uwidocznionych w przywołanym załączniku wynika, że na przestrzeni badanego okresu wg stanu na dzień 31.12 każdego roku objętego lustracją w eksploatacji Spółdzielni w latach 2009 - 2011 pozostawało niezmiennie 90 wielorodzinnych budynków mieszkalnych stanowiących jej własność lub współwłasność o łącznej liczbie 3858 lokali mieszkalnych w 2009 roku, 3767 w 2010 i 3679 w 2011 roku o łącznej powierzchni 189.167,92 m² w 2009 roku, 183.876,25 m² w 2010 i 179.863,55 m² w 2011 roku, obejmującej powierzchnię mieszkalną wynoszącą:

- w 2009 roku – 183.675,85m²
- w 2010 roku – 178.384,18m²
- w 2011 roku – 174.359,18m²

Dostawą energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania objęta była powierzchnia:

- w 2009 roku – 186.086,98m²,
- w 2010 roku – 180.795,31m²,
- w 2011 roku – 176.782,61m².

W ramach tej ilości, kompleksowo lub częściowo ocieplonych było:

- w 2009 roku – 3 budynki,
- w 2010 roku – 4 budynki,
- w 2011 roku – 6 budynków.

Wszystkie budynki Spółdzielni wyposażone są w opomiarowanie zużycia wody i zużycia ciepła.

Na dzień 31.12.2011 roku lokale mieszkalne Spółdzielni nie były wyposażone w podzielniki kosztów zużycia energii cieplnej, w opomiarowanie zużycia wody (wodomierze) wyposażonych było w 2009 i 2010 roku 2887 lokali, w roku 2011 ich liczba wzrosła do 2898 lokali.

Na przestrzeni badanego okresu w zasobach Spółdzielni eksploatowanych było niezmiennie 59 dźwigów osobowych, co miało odniesienie do powierzchni 64.594,04m² na koniec 2011 roku.

Zmiany liczby i powierzchni lokali mieszkalnych (tabryka 4 w tablicy nr 5) w latach 2009 – 2011 były efektem ustanawiania odrębnej własności lokali i przenoszenia na członków ułamkowych udziałów w częściach wspólnych nieruchomości.

W oparciu o dane liczbowe przekazane Instrukcji przez Administrację Osiedli Gołębiów I i XV Lecia na koniec 2011 roku w eksploatacji Spółdzielni znajdowały się:

- lokale użytkowe stanowiące przedmiot umów najmu – 41 lokali o łącznej powierzchni 5.202,88 m²,
- lokale użytkowe eksploatowane na zasadzie własnościowego prawa do lokalu użytkowego – 32 lokale o łącznej powierzchni 3.428,97m²,
- pomieszczenia gospodarcze użytkowane na podstawie umów najmu – 27 pomieszczeń o łącznej powierzchni 109,60 m²,
- biura Zarządu RSM o powierzchni 617,39 m²,
- biura Administracji Osiedli Gołębiów I i XV Lecia wraz z pomieszczeniami gospodarczo - magazynowymi o łącznej powierzchni 1807,72 m²,
- Klub Osiedlowy stanowiący bazę lokalową działalności społeczno – wychowawczej o powierzchni 387,14 m²,
- 388 garaży o łącznej powierzchni 6909,77 m²,
- lokal RSM na terenie działania Administracji Osiedla XV Lecia o powierzchni 82,37m².



W okresie objętym badaniem lustracyjnym wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych i przeniesienie ich własności nie były składane.

Od czasu poprzedniej lustracji podział administracyjno – eksploatacyjny zasobów uległ zmianie skutkiem wykonania przez Zarząd RSM uchwały nr 10/2008 z dnia 7.06.2008 roku Zebrania Przedstawicieli o podziale Spółdzielni i wyodrębnieniu się Osiedla Gołębiów II w nową jednostkę.

Sposób sprawowania bieżącej obsługi eksploatacyjnej pozostających w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedli Gołębiów I i XV Lecia od czasu poprzedniej lustracji zmianom nie uległy; realizowany on jest w podziale na w/w jednostki organizacyjne przez własne służby etatowe (konserwatorzy) w zakresie utrzymania technicznego zasobów.

Zasoby mieszkaniowe zlokalizowane są w mieście Radom i administrowane są w ramach wspomnianych wyżej Administracji Osiedli "Gołębiów I i Administracji „XV Lecia”.

Powyższy podział wewnętrzny zasobów dla potrzeb ich administrowania dokonany został wg kryterium lokalizacji poszczególnych grup budynków.

Wymienione administracje osiedlowe wraz ze służbami etatowymi pionu techniczno – administracyjnego funkcjonalnie podporządkowane były Działowi Technicznemu podległego Wiceprezesowi Zarządu.

Poziom zatrudnienia w etatach w administracjach osiedlowych oraz w Dziale Technicznym w ujęciu faktycznym średniorocznym porównawczo w stosunku do przyjętego w obowiązującej strukturze organizacyjnej w poszczególnych latach objętych lustracją przedstawiał się następująco:

| Jednostka organizacyjna | Rok 2009 | | Rok 2010 | | Rok 2011 | |
|-------------------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| | Faktyczne | Wg struktury | Faktyczne | Wg struktury | Faktyczne | Wg struktury |
| ADM Gołębiów | 25 | 25 | 26 | 25 | 25 | 25 |
| Umysłowi | 12 | 12 | 14 | 12 | 13 | 12 |
| Konserwatorzy | 13 | 13 | 12 | 13 | 12 | 13 |

| | | | | | | |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ADM „XV Lecia” | 28,75 | 29,75 | 29,75 | 19,75 | 29,75 | 29,75 |
| Umysłowi | 11,75 | 11,75 | 12,75 | 11,75 | 11,75 | 11,75 |
| Konserwatorzy | 17 | 18 | 17 | 18 | 18 | 18 |
| Dział techniczny | 1,5 | 2 | 1,5 | 2 | 1,5 | 2 |

Z powyższego zestawienia, a także ze struktury organizacyjnej obowiązującej w badanym okresie wynika, iż czynności związane z bieżącym utrzymaniem sprawności technicznej i eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych przypisane zostały w głównej mierze do zadań administracji osiedlowych i w głównej mierze winny być realizowane przez grupy konserwatorów.

W toku lustracji – podczas selektywnej wizytacji zasobów – dokonano wrywkowego zbadania dokumentacji związanej z usuwaniem usterek w utrzymaniu zasobów mieszkaniowych przez konserwatorów.

W wyniku powyższego ustalono:

Zgłoszenia robót konserwatorskich w obu wizytowanych administracjach ewidencjonowane są w zbiorczych dziennikach zgłoszeń bez uwzględnienia podziału na poszczególne branże konserwatorskie tj.: hydrauliczną, elektryczną, stolarską i budowlaną, a następnie w formie pisemnych zleceń rozdzielane do wykonania. Fakt wykonania zlecenia w zależności od osoby zgłaszającej, potwierdzana jest na zleceniu - w przypadku naprawy lub usługi w mieszkaniu przez lokatora, w przypadku zlecenia administracyjnego przez uprawnionego pracownika administracji osiedlowej.

W każdej wizytowanej administracji osiedlowej zbadano dokumentację realizacji jednego zlecenia z każdego roku objętego badaniem lustracyjnym, począwszy od czytelności wpisu w „dzienniku zgłoszeń” poprzez formalną kontrolę sposobu udokumentowania w zleceniach faktu wykonania pracy, czasu pracy i zużytych materiałów.

W odniesieniu do sposobu udokumentowania zleceń wykonanych przez konserwatorów Administracji Osiedla „Gołębiów I” uwag nie wniesiono; fakt wykonania pracy jest potwierdzony podpisem konserwatora i lokatora, a wpisy w rubryce dotyczącej czasu pracy poświęconej na

wykonanie zlecenia odzwierciedlają czas faktycznie niezbędny dla wykonania zleconego zakresu robót.

Ustaleń powyższych dokonano w wyniku kontroli dokumentacji dotyczącej realizacji zleceń nr 7 z dnia 5.01.2009 roku, 904 z dnia 2.03.2010 roku i 4499 z dnia 14.10.2011 roku.

W Administracji Osiedla XV Lecia zbadano realizację zleceń zaewidencjonowanych w „dzienniku zgłoszeń pod nr: 3171 z dnia 25.08.2009 roku, 1372 z dnia 10.03.2010 roku i 1307 z dnia 1.04.2011 roku. W odniesieniu do udokumentowania zleceń z 2009 i 2010 roku o numeracji jak wyżej uwag nie wniesiono.

Zastrzeżenia budzi natomiast udokumentowana w przedłożonych materiałach efektywność realizacji zlecenia objętego zgłoszeniem nr 1307 z dnia 1.04.2011 roku tj. wykonanego zakresu robót przez grupę 4 konserwatorów, która w ciągu 8 godzin dokonała wymiany 2 głowic w baterii łazienkowej oraz zdemontowała 2 zbędne wodomierze.

Koszt prac konserwatorskich odnoszony jest wg podziału na nieruchomości, w których prace były zrealizowane; zbiorcze miesięczne zestawienia księgowe w tym zakresie przekazywane są do Działu Księgowości Spółdzielni.

Ponadto w badanym okresie czynności związane z bieżącą obsługą zasobów mieszkaniowych sprawował zewnętrzne podmioty gospodarcze, na podstawie zawartych umów, tj.:

- a) Polska Grupa Usługowa K – D Sadzio Sp. zoo z siedzibą w Będzinie, ul. Namiarkowa 76 w zakresie wykonywania prac porządkowych i utrzymania czystości poprzez sprzątanie klatek schodowych, wind, piwnic, terenów zielonych i traktów komunikacyjnych na osiedlach Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie umowy z dnia 31.12.2006 roku z aneksami: nr 1 z dnia 30.04.2007 roku wyłączającym z obsługi Osiedle Gołębiów II, nr 2 z dnia 30.11.2007 roku zmieniającym wysokość umowy w wysokości 30.100 zł brutto w Osiedlu Gołębiów I i 32.680 zł brutto w Osiedlu XV Lecia i nr 3. Wprowadzenia w/w zmian w umownym wynagrodzeniu i zatwierdzenie nowego „Zakresu usług porządkowych z dnia 24.11.2010 roku” poprzedzone było negocjacjami przeprowadzonymi w dniu 24.11.2010 roku

udokumentowanymi notatką służbową sporządzoną pod datą jak wyżej; oświadczenie woli w imieniu i ze skutkiem dla Spółdzielni zostało złożone przez organ funkcjonujący w niepełnym składzie, a w więc nieistniejący.

- b) Zakład Elektromechaniczny, Waldemar Sroka, Radom w zakresie konserwacji domofonów i instalacji domofonowej na podstawie umowy z dnia z dnia 27.21.2001 roku z aneksami od nr 1 do nr 5, ostatni z dnia 1.07.2005 roku;
- c) Dariusz Górski, Radom w zakresie obsługi awarii i pełnienia pogotowia technicznego instalacji wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, gazowej, instalacji elektrycznych budynków i przyłączy będących w zasobach Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie umowy z dnia 1.06.2007 roku obowiązującej do dnia 14.09.2009 roku tj. daty zawarcia umowy z nowym usługodawcą w tym zakresie Firmą Budowlaną „AZBUDEX”, Arkadiusz Płokita, Radom, ul. Broni 1; wybór w/w podmiotu poprzedzony został pisemnym konkursem ofert ogłoszonym w Gazecie Wyborczej w dniu 5.08.2009 roku. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że na ogłoszenie Spółdzielni wpłynęło 6 pisemnych ofert w przedziale cenowym od ok. 8000 zł – ok.10.000 zł, nad rozpatrzeniem których procedowała Komisja w składzie 3 – osobowym powołana Zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 30/2009 z dnia 28.08.2009 roku przy udziale 2 członków Rady Nadzorczej. Udokumentowaniem czynności Komisji są:
- Protokół z otwarcia ofert z dnia 1.09.2009 roku,
 - Protokół z wyboru ofert do negocjacji z dnia 4.09.2009 roku,

Rozmowy negocjacyjne zaplanowane zostały na dzień 4.09.2009 roku; w przedłożonej dokumentacji przetargowej zgromadzonej w aktach umowy brak udokumentowania tego etapu wyboru wykonawcy.

Treść umów wymieniona w pkt a i b była przedmiotem badania poprzednich lustracji, które uwag tak w wymiarze merytorycznym, jak też proceduralnym nie wniosły.

Z powodu nieistnienia organu Spółdzielni (Zarządu) umowa opisana w pkt. c jest dotknięta wadą oświadczenia woli.

Do istotniejszych postanowień umowy o pełnienie pogotowia technicznego, wymienionej w pkt c należy zaliczyć:

- umowne zapisy w sposób wyczerpujący określają przedmiot umowy oraz tryb postępowania usługodawcy na wypadek

wystąpienia awarii w nieruchomościach Spółdzielni wg wykazów nieruchomości budynkowych z adresami stanowiących załączniki do umowy;

- w przypadkach spornych co do jakości i terminowości usuwanych awarii umowa przewiduje zastosowanie postępowania wyjaśniającego prowadzonego przez Zarząd Spółdzielni przy udziale przedstawiciela wykonawcy oraz zainteresowanych mieszkańców w terminie nieprzekraczającym 7 dni roboczych; umowne zapisy nie wskazują jednak sposobu udokumentowania ustaleń tego gremium;
- umownie ustalone zostało wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 5.750 zł brutto dla Osiedla XV Lecia i 3.350 zł brutto dla Osiedla Gołębiów I z zastrzeżeniem, że kwoty powyższe obejmują materiały własne wykonawcy do kwoty 300 zł miesięcznie; aneksem z dnia 30.05.2012 roku, bez numeru, wynagrodzenie ryczałtowe ustalone zostało na poziomie 3.381,30 zł brutto dla Os. Gołębiów I i 5.803,73 zł dla Os. XV Lecia;
- okresem rozliczeniowym wykonanych usług jest miesiąc kalendarzowy; rozliczenia winny być dokonywane odrębnie dla obu osiedli;
- w przypadku niewłaściwie lub nieterminowo wykonanej usługi umowne zapisy przewidują dla wykonawcy karę umowną w wysokości 10% miesięcznego wynagrodzenia;
- w przypadku wystąpienia szkody w majątku Spółdzielni spowodowanej działaniem lub zaniechaniem wykonawcy zamawiający obciąża wykonawcę kosztami jej usunięcia;
- umowa określa tryb i sposób jej rozwiązania przez każdą ze stron tj. za 1 miesięcznym wypowiedzeniem; w zawartej umowie nie wskazano okoliczności skutkujących możliwością jej rozwiązania w trybie natychmiastowym.

Ustalenia powyższe wskazują, że postanowienia w/w umowy – pomimo w/w niedoskonałości - w sposób dostateczny zabezpieczają interesy członków Spółdzielni.

Selektywna wizytacja zasobów z udziałem Wiceprezesa ds. GZM i Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz służb etatowych Administracji Osiedli przeprowadzona została w dniu 12.07.2012 roku w całości zasobów Spółdzielni.

Protokół z tego przeglądu stanowi **załącznik nr 12A do protokołu lustracji.**

6.2.

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

6.2.1

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w badanym okresie ustalone zostały w obowiązującym statucie oraz w „regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego” zatwierdzonego uchwałą nr 20/2006 z dnia 17.03.2006 roku Rady Nadzorczej.

Przywołany regulamin ustala zasady rozliczania kosztów:

- dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody, wywozu nieczystości stałych, utrzymania domofonów,
- obsługi eksploatacyjnej garaży,
- utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach,
- dostawy gazu do lokali niewyposażonych w indywidualne liczniki poboru gazu,
- eksploatacji i utrzymania domofonów,
- podatków lokalnych.

W świetle statutowych i regulaminowych unormowań rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w lustrowanej Spółdzielni winno odbywać się przy zachowaniu następujących zasad:



- koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi winny być ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych osiedli i nieruchomości; tj. zgodnie z wymogami określonymi treścią przepisów art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- podstawę do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów gzm winny stanowić ustalenia rocznych planów finansowych Spółdzielni uchwalanych przez Radę Nadzorczą; lustracji przedłożono plan finansowy na 2009 rok zatwierdzony uchwałą nr 24/2009 z dnia 31.07.2009 roku Rady Nadzorczej i plan na 2011 rok zatwierdzony przez ten organ uchwałą nr 51/2010 z dnia 22.11.2010 roku. Planu finansowego na rok 2010 nie przedłożono.
- podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyłączeniem opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków oraz opłat za wywóz nieczystości stałych i dostawę gazu;
- okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy;
- różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gzm Spółdzielni w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym; tj. zachowaniem wymogów określonych w art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- wynik finansowy na lokalach stanowiących wyodrębnioną własność winien być rozliczany indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali;

Ponadto postanowienia opisywanego regulaminu zawierają m.innymi unormowania w zakresie:

- rozgraniczenia obowiązków pomiędzy członków i Spółdzielnię w przedmiocie napraw instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalach;
- warunków i trybu udzielania bonifikat w opłatach za używanie lokali i odszkodowań z tytułu niewywiązywania się kontrahentów Spółdzielni z postanowień zawartych umów;

- określenia formuły korzystania z pożytków z działalności Spółdzielni i pożytków z nieruchomości wspólnej przez członków oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni;
- zasad ustalania opłat za używanie lokali eksploatowanych na zasadzie spółdzielczych praw, stanowiących przedmiot odrębnej własności, objętych umowami najmu lokalu mieszkalnego oraz zajmowanych bez tytułu prawnego.

Ustalenia powyższe wskazują zatem na zgodność przyjętych przez Spółdzielnię unormowań statutowych i regulaminowych w zakresie rozliczania kosztów gzm z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Unormowania wewnętrzne Spółdzielni w części dotyczącej ewidencji i rozliczania kosztów wymagają uzupełnienia o przepisy wynikające z nowelizacji ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 16.11.2006 roku, rozdział 4, punkt 44, w art.17 ust.1 ze względu na konieczność prowadzenia od 1.01.2007 roku ewidencji kosztów i przychodów działalności podlegającej podatkowi dochodowemu i ewidencji kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jako działalności zwolnionej z podatku (wprowadzenie stosownych przepisów do regulaminu rozliczania kosztów względnie uchwalenia odrębnego regulaminu).

Ewidencja kosztów działalności gospodarczej winna uwzględniać podział na koszty bezpośrednio odnoszące się do działalności gospodarczej, wynikające z dokumentów, koszty których bezpośrednio nie można przypisać działalności gospodarczej, tj. koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz koszty ogólne.

Jednostką rozliczeniową, w celu ustalenia prawidłowej wysokości kosztów działalności gospodarczej, winien być wskaźnik struktury sprzedaży stanowiący iloraz przychodów dotyczący działalności gospodarczej i ogólnej kwoty przychodów Spółdzielni x 100%, zatwierdzany corocznie przez Zarząd.

Kwota kosztów przypadająca na działalność gospodarczą winna być wyliczana wskaźnikiem od ogółem poniesionych przez Spółdzielnię kosztów eksploatacyjnych (netto) i kosztów ogólnych (netto)



pomniejszonych o koszty bezpośrednio odnoszone na działalność gospodarczą.

W badanym okresie do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia niezmiennie stosowała jednostki rozliczeniowe, którymi w świetle przepisów obowiązującego regulaminu były:

- 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych dla rozliczenia kosztów eksploatacji podstawowej centralnego ogrzewania, użytkowania wieczystego i podatku od nieruchomości, działalności społeczno – wychowawczej, eksploatacji garaży;
- liczba osób zamieszkujących lokal dla rozliczenia kosztów eksploatacji dźwigów osobowych, wywozu odpadów komunalnych, dostawy i podgrzania wody oraz odprowadzenia ścieków w lokalach nieopomiarowanych, dostawy gazu w lokalach niewyposażonych w liczniki;
- wskazania urządzeń pomiarowych dla rozliczenia kosztów dostawy zimnej i centralnej ciepłej wody;
- liczba lokali mieszkalnych w odniesieniu do kosztów konserwacji domofonów.

6.2.2

1. Wyposażenie budynków i lokali mieszkalnych w urządzenia pomiarowe opisano w części 4.1.1 niniejszego protokołu lustracji.

Z danych liczbowych zaprezentowanych w opisaney wcześniej tabeli nr 5 stanowiącej załącznik do protokołu lustracji wynika, że na ogólną liczbę 90 eksploatowanych przez Spółdzielnię wielorodzinnych budynków mieszkalnych wszystkie z nich wyposażone zostały w opomiarowanie zużycia ciepła i zużycia wody. Na ogólną liczbę 3679 lokali mieszkalnych na koniec 2011 roku wodomierze zainstalowane były w 2.898 lokalach. Lokale mieszkalne nie były natomiast wyposażone w indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła lub podzielniki kosztów.

Nieomal wszystkie budynki Spółdzielni objęte są dostawą energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, dostawą centralnej ciepłej wody na

koniec 2011 roku objęta była powierzchnia 89.487,12 m² tj. w przybliżeniu ok. 50% zasobów.

Dostawcą energii ciepłej w całym badanym okresie i nadal jest Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „RADPEC” SA z siedzibą w Radomiu, ul. Żelazna 18, dostawcą wody Wodociągi Miejskie w Radomiu Sp. Zoo, ul. Filtrowa 4.

Dostawcą gazu do budynków Spółdzielni jest Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. Zoo z siedzibą w Warszawie, Oddział Obrótu Gazem „Gazownie Warszawskie” z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 146B.

Na podstawie ewidencji księgowej środków trwałych ustalono, że m. innymi majątek RSM stanowi sieć wodociągowa niskiego i wysokiego ciśnienia zasilająca w zimną i ciepłą wodę zasoby mieszkaniowe zlokalizowane na terenie Osiedla Gołębiów I. Sieci przesyłowe Osiedla XV Lecia stanowią własność dostawców mediów.

Wg informacji Zarządu, stan techniczny sieci wodociągowej w Osiedlu Gołębiów I jest niezadowolający pod względem technicznym, co skutkuje licznymi awariami i niekontrolowanym wypływem wody, a w konsekwencji znaczącym wzrostem kosztów stanowiącym bezpośrednio obciążenie tymi kosztami użytkowników lokali w tym osiedlu. Ponadto mieszkańcy tego osiedla ponoszą dodatkowe koszty związane z usuwaniem awarii, co w przypadku przekazania własności sieci dostawcy nie miałyby miejsca.

W przeciwdziałaniu istniejącej, niekorzystnej dla mieszkańców tego osiedla opisanej sytuacji w dniu 6.12.2010 roku Zarząd Spółdzielni w osobach: Marka Pyłarza – Prezesa Zarządu i Marka Ratuszyńskiego – Zastępcy Prezesa Zarządu zawarł „umowę dot. realizacji inwestycji wspólnej” z Wodociągami Miejskimi Sp. z o o w Radomiu, przedmiotem której była modernizacja sieci wodociągowej wysokiego i niskiego ciśnienia wraz z przyłączami w Osiedlu Mieszkaniowym Gołębiów I.

Do istotniejszych postanowień tej umowy należą zapisy określające:

- sposób sfinansowania inwestycji tj. po 50% przez każdą ze stron;



- ostateczny termin realizacji przedsięwzięcia na dzień 30.11.2011 roku (w umowie omyłkowo zapisano ten termin na dzień 31.11.2011 roku);
- podmiot mający sprawować nieodpłatnie nadzór inwestorski tj. Wodociągi Miejskie w Radomiu;
- prawo Spółdzielni do kontroli realizacji i postępu robót w obecności przedstawiciela współinwestora i stawiania wniosków w sprawach technicznych związanych z realizacją inwestycji z jednoczesnym obowiązkiem po stronie Wodociągów do ich uwzględnienia pod warunkiem zgodności tych wniosków z dokumentacją projektową i zasadami sztuki budowlanej;
- obowiązek po stronie Spółdzielni do przekazania zrealizowanego przedmiotu umowy na majątek współinwestora; po dokonaniu odbioru technicznego zmodernizowanej sieci i wprowadzeniu jej na majątek Wodociągów Spółdzielnia zobowiązała się do likwidacji sieci wodociągowych pozostających na jej majątku;
- współdziałanie stron umowy w zakresie zaspakajania roszczeń osób trzecich, ustanowienia służebności gruntowych.

Analiza umownych postanowień wskazuje na pełne zabezpieczenie interesów Spółdzielni, w szczególności poprzez ujęcie w zawartej umowie zapisów określających sposób finansowania inwestycji i ustalających - po jej ukończeniu - obowiązek przekazania sieci wodociągowej na majątek współinwestora tj. Wodociągów Miejskich w Radomiu.

Z momentem jej przekazania ustaje po stronie Spółdzielni obowiązek utrzymania sieci w należyтым stanie technicznym i generowanie związanych z tym kosztów konserwacji, a w szczególności ponoszenia przez członków kosztów niekontrolowanych wpływów wody i usuwania awarii.

W celu wykonania umownie ustalonych obowiązków a także, w związku przyjętym w porozumieniu trybem wyboru wykonawcy robót, tj. określonym przepisami ustawy z dnia 29.01.2004 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U nr 113 z 2005 roku poz. 719) Spółdzielnia opublikowała „Ogłoszenie o postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego”, które zamieszczone zostało w Biuletynie Zamówień Publicznych w dniu 23.02.2011 roku pod nr 28198 – 2011, znak sprawy

w RSM ZP/1/RSM/2011 oraz na tablicy ogłoszeń Spółdzielni i jej stronie internetowej. W ogłoszeniu określono:

- przedmiot zamówienia tj. całkowitą wymianę sieci wodociągowej niskiego i wysokiego ciśnienia o łącznej długości odcinków 1.632 m realizowanej w systemie „zaprojektuj i wybuduj”;
- tryb zamówienia – przetarg nieograniczony wg kryterium najniższej ceny z możliwością wprowadzenia istotnych zmian w zawartej umowie w stosunku do oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy;
- specyfikację istotnych warunków zamówienia dostępną odpłatnie dla oferentów,
- termin składania ofert ustalony na dzień 16.03.2011 roku;
- wysokość oraz warunki wniesienia wadium w kwocie 10.000 zł;
- wymagane dokumenty, jakie winny być dołączone do oferty.

Do przeprowadzenia przetargu w dniu 8.03.2011 roku powołana została 5 – osobowa komisja przetargowa, która procedowała w dniu 16.03.2011 roku przy udziale obserwatorów spośród członków Rady Nadzorczej RSM. Z protokołu sporządzonego na okoliczność posiedzenia komisji wynika, że na ogłoszenie Spółdzielni i Wodociągów Miejskich w Radomiu wpłynęły 3 oferty:

1. PHU „Techpol”, Kruk Sławomir, Radom z ceną oferty 2.152.377 zł;
2. Zakład Usługowy „Promar”, Krzysztof Prokopczyk, Radom z ceną 1.980.300 zł;
3. TiM Bud S C, Tomasz Siara i Mirosław Wróbel, Radom z ceną oferty 2.211.540 zł.

Z treści protokołu komisji wynika, że przetarg został unieważniony na podstawie art.93 ust. 7 ustawy Prawo zamówień publicznych wobec „błędnie skonstruowanej umowy w sprawie inwestycji wspólnej zawartej pomiędzy RSM i Wodociągami, w oparciu o którą wszczęto przedmiotowe postępowanie. W świetle konkluzji zawartej w protokole, § 2 tej umowy eliminujący z uczestnictwa w czynnościach związanych z organizacją przetargu Wodociągów Miejskich, stoi w sprzeczności z art.16 ustawy Prawo zamówień publicznych”.

Ogłoszenie o unieważnieniu postępowania sporządzono pod datą 8.04.2011 roku i w tym dniu skierowano do oferentów pisma zawierające informacje w tym zakresie.

Opisane powyżej czynności Zarządu usankcjonowane zostały przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 52/10 z dnia 22.11.2010 roku w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dotyczącej realizacji inwestycji wspólnej w sprawie modernizacji sieci wodociągowej wysokiego i niskiego ciśnienia wraz przyłączami osiedla mieszkaniowego Gołębiów I; przedmiotowa uchwała nie wskazywała jednak źródeł sfinansowania przedsięwzięcia, a element ten winien być w jej treści uwzględniony.

Przyjęty przez Zarząd i Radę Nadzorczą sposób rozwiązania problemu związanego ze zwiększającymi się i nieuzasadnionymi kosztami zużycia wody na Osiedlu Gołębiów I, nie znalazł zrozumienia u niektórych członków Spółdzielni, którzy zaskarżyli powyższe uchwały.

Wg stanu na dzień lustracji wyrokiem I C 456/11 z dnia 6.07.2012 Sądu Okręgowego w Radomiu w/w uchwała Rady Nadzorczej uznana została za nieistniejącą, jako podjęta przez organ nieistniejący w świetle prawa. Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 30.11.2010 roku ustalono bowiem nieistnienie uchwały nr 3/2010 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli z dnia 14.05.2010 roku o wyborze członków Rady Nadzorczej. W/w wyrokiem z dnia 6.07.2012 roku Sąd Okręgowy w Radomiu ustalił również nieistnienie uchwał: nr 6/10 z dnia 21.06.2010 roku w przedmiocie powołania Marka Ratuszyńskiego na wiceprezesa Zarządu Spółdzielni oraz nr 7/10 z dnia 21.06.2010 roku w sprawie ustalenia uposażenia dla członków Zarządu, jako podjętych przez organ nieistniejący.

Ustalenia powyższe wskazują, że wg stanu na dzień lustracji porozumienie w przedmiocie realizacji wspólnego przedsięwzięcia jest nieważne; nie powinno to stanowić jednak przeszkody dla obecnego Zarządu do negocjacji warunków tego przedsięwzięcia z kontrahentem i zawarcia z nim nowej umowy.

2. Zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali z tytułu dostawy mediów i usług ustalone zostały w przywołanym na wstępie regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, a dotyczyło to kosztów:

- wywozu nieczystości stałych, które winny być rozliczane w podziale na nieruchomości, a podstawę ustalenia ich wielkości, a co za tym idzie wysokości stawek opłat winien stanowić iloczyn stawki i liczby osób zamieszkujących dany lokal; syntetycznie zaprezentowane wyniki w obrębie tych kosztów wskazują, że w latach 2009 i 2010 stawka jednostkowa opłaty ustalona została na poziomie zapewniającym ich pełne pokrycie – w roku 2011 poniesione koszty nie zostały pokryte wniesionymi opłatami;
- zbiorczej dostawy gazu, koszty winny być rozliczane w okresach rocznych, a ustalone opłaty miesięczne są opłatami zaliczkowymi na osobę; syntetycznie zaprezentowane wyniki za poszczególne lata objęte lustracją wskazują, że na przestrzeni całego badanego okresu stawki te ustalone zostały na poziomie niezapewniającym pokrycia poniesionych kosztów. Ponadto niedopłaty z tego tytułu winny być rozliczone indywidualnie z użytkownikami lokali z uwzględnieniem 3 letniego okresu przedawnienia licząc od daty wymagalności zobowiązań.

Koszty i przychody dostawy mediów i usług oraz osiągnięte wyniki o obrębie tych rodzajów działalności w latach 2009 – 2011 w ujęciu syntetycznym prezentują poniższe zestawienia:

2009 rok

| Wyszczególnienie | Koszty | Przychody | Wynik |
|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Woda i kanalizacja | 2.787.373,82 | 2.586.390,02 | -200.983,80 |
| Dźwigi osobowe | 276.630,17 | 283.835,10 | +7.204,93 |
| Wywóz nieczystości | 1.123.406,51 | 1.168.543,11 | +45.136,60 |
| Domofony | 27.544,60 | 27.260,25 | -284,35 |
| Podgrzanie wody | 1.316.305,61 | 902.691,65 | -413.613,96 |
| Gaz | 273.484,25 | 236.691,00 | -36.793,25 |
| Razem | 5.804.744,96 | 5.205.411,13 | -599.333,83 |

2010 rok

| Wyszczególnienie | Koszty | Przychody | Wynik |
|--------------------|--------------|--------------|-------------|
| Woda i kanalizacja | 3.060.810,21 | 2.748.426,23 | -312.383,98 |
| Dźwigi osobowe | 288.924,81 | 279.277,95 | -312.383,98 |
| Wywóz nieczystości | 943.630,03 | 951.425,65 | +7.805,62 |
| Domofony | 21.996,00 | 27.457,65 | +5.461,80 |
| Podgrzanie wody | 1.388.639,66 | 863.863,72 | -524.775,94 |

| | | | |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Gaz | 273.719,31 | 231.510,50 | -42.298,81 |
| Razem | 5.977.720,02 | 5.101.971,85 | -875.748,17 |

2011 rok

| Wyszczególnienie | Koszty | Przychody | Wynik |
|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Woda i kanalizacja | 3.264.233,70 | 2.997.312,33 | -266.921,37 |
| Dźwigi osobowe | 293.573,84 | 272.482,50 | -21.091,34 |
| Wywóz nieczystości | 881.443,17 | 877.250,65 | -4.192,52 |
| Domofony | 22.410,60 | 27.482,25 | +5.071,65 |
| Podgrzanie wody | 1.418.489,24 | 1.231.480,64 | -187.008,60 |
| Gaz | 288.242,24 | 277.224,92 | -11.017,32 |
| Razem | 6.168.392,79 | 5.683.233,29 | -485.159,50 |

2. Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków na przestrzeni badanego Spółdzielni określiła ogólnie w przywołanym na wstępie „regulaminie rozliczania kosztów...” oraz szczegółowo w „regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 25/2007 z dnia 27.06.2007 roku; na przestrzeni badanego okresu przepisy w/w regulaminu nie były aneksowane.

Analiza przyjętych przez Spółdzielnię unormowań w powyższym zakresie, przeprowadzona wg chronologicznej numeracji regulaminowych postanowień, wykazała:

- błędnie, co zasady wskazana została jedna z podstaw prawnych, w oparciu o którą ustalone zostały regulaminowe postanowienia tj. przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30.07.2004 roku (Dz. U nr 184 poz. 1902) podczas, gdy w dacie zatwierdzenia w/w regulaminu obowiązywały przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 9 października 2006 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U nr 193 z 2006 roku p. 1423). Powyższe ustalenie wskazuje na niedostateczną obsługę prawną w zakresie informowania Zarządu o wprowadzanych zmianach w obowiązujących przepisach prawa;

- w pkt. 5 III części regulaminu dot. Rozliczania lokali nieopomiarowanych użyto nieostrego sformułowania formy rozliczenia kosztów z użytkownikami lokali poprzez zapis „/.../ na piśmie lub w innej formie/.../” bez jej wskazania;
- w pkt. 7 cz. III regulamin zawiera kategorię formułę w przedmiocie odniesienia ewentualnych nadpłat z tytułu rozliczenia z użytkownikami lokali na poczet przyszłych należności czynszowych, podczas gdy decyzja w kwestii przeznaczenia takiej nadwyżki zależy od woli użytkownika lokalu jako wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek na poczet kosztów refakturowanych;
- regulamin zawiera wyłącznie formułę określenia wielkości niedopłaty tj. w równych częściach dla wszystkich lokali wg metrażu, nie określa natomiast tej formuły w odniesieniu do nadpłat podlegających rozliczeniu;
- w części IV zawierającej unormowania rozliczania kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych opomiarowanych i nieopomiarowanych w pkt. 3 p. pkt. a” tej części wskazuje się na możliwość uznania wodomierzy po upływie ważności legalizacji za podzielniki kosztów; przepisy „ustawy o miarach” i wydane z jej delegacji przez Główny Urząd Miar, przepisy wykonawcze określają tryb, zasady i terminy legalizacji wodomierzy uznając je tym samym za urządzenia pomiarowe; z powyższego wynika brak możliwości przyjęcia za podstawę do rozliczeń wskazań wodomierzy po upływie terminu legalizacji, w tym również potraktowania tych urządzeń za podzielniki kosztów;
- zastrzeżenia budzi konstrukcja pkt. 5 części IV regulaminu normującego sposób rozliczenia różnicy zużycia ciepłej wody użytkowej wynikającej ze wskazań licznika głównego budynku, a sumą wskazań liczników indywidualnych w lokalach wg zużycia zimnej wody w m^3 i wynikającej z ryczałtów proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu; przyjęte rozwiązanie rozliczania różnic zużycia wg liczby osób może powodować znaczące dysproporcje w rozliczeniu poszczególnych lokali;
- w pkt 3b części IV regulaminu wskazuje się, że rozliczenia dla lokali nieopomiarowanych dokonywane będą na podstawie ustalonego ryczałtu zużycia wody na osobę i ilości osób zamieszkałych w lokalu. Wielkość tego ryczałtu ustala Rada Nadzorcza. Na podstawie

przedłożonych uchwał tego organu ustalono, że w badanym okresie do rozliczeń kosztów obowiązywały normy zużycia centralnej ciepłej wody wg ryczałtu/osobę w m^3 pomnożone przez stawkę opłaty za podgrzanie $1m^3$ w następujących wielkościach: dla Osiedla XV Lecia $4 m^3/osoba \times 18,90zł/m^3$, dla Osiedla Gołębiów I – $4 m^3/osoba \times 19,49 zł/m^3$ zatwierdzone przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 18/2009 z dnia 24.04.2009 roku; w okresie od 1.01.2009 roku do dnia podjęcia w/w uchwały obowiązywały normy zużycia zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2008 z dnia 22.04.2008 roku w jednolitej wielkości $4 m^3/osobę$ dla całości nieopomiarowanych zasobów i opłacie za podgrzanie $1 m^3$ wynoszącej dla Osiedla Gołębiów I - $18,76 zł/m^3$ i $18,17 zł/m^3$ dla Osiedla XV Lecia; zwraca uwagę, że przy ustalaniu wielkości norm ryczałtu za jednostkę rozliczeniową przyjęto podział na osiedla, a nie poszczególne nieruchomości;

- w pkt. 1 części V – szczegółowe zasady rozliczenia energii cieplnej w oparciu o zainstalowane podzielniki kosztów c. o. przyjmuje się, że „budynkami opomiarowanymi są budynki, w których 100% lokali mieszkalnych wyposażonych jest w podzielniki kosztów i zawory grzejnikowe termoregulacyjne”; regulamin nie zawiera przepisów rozstrzygających, w jaki sposób mają być traktowane budynki, w których nie wszystkie lokale zostały wyposażone w podzielniki kosztów, bowiem w konsekwencji wykładni unormowań pkt. 1 należałoby lokale opomiarowane traktować jako nieopomiarowane;
- w pkt. 10 części V poprzez zawarcie zapisu o treści: „budynki, w których opomiarowanie po zakończeniu okresu rozliczeniowego nie będą spełniać warunków dla budynku opomiarowanego (wg kryterium ustalonym w pkt.1 cz. V, o czym w pkt. powyżej) będą od następnego sezonu rozliczeniowego rozliczane jako budynki nieopomiarowane”, a więc w konsekwencji takiego rozwiązania dopuszcza się do dokonania rozliczenia na podstawie opomiarowania niezgodnego z obowiązującymi normami.

Przepisy pozostałych części regulaminu zawierające unormowania w zakresie: podziału kosztów ciepła, zasad ustalania zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania, zasad montażu i odczytu podzelników kosztów, zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania w lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych, rozliczania kosztów ciepła w przypadkach

szczególnych(samowolne przeróbki instalacji, zmiana użytkownika lokalu w trakcie sezonu rozliczeniowego, zmian w instalacji dokonanych w uzgodnieniu ze Spółdzielnią), sankcji dla użytkowników lokali w postaci kar finansowych w przedziale od 100 – 500 zł w przypadkach niezgodnionych przeróbek instalacji, uszkodzeń wodomierzy, naruszeń plomb, uniemożliwienia 3 krotnego odczytu wodomierzy centralnej ciepłej wody, trybu zgłaszania reklamacji przez użytkowników lokali, udzielania bonifikat z tytułu niedotrzymania parametrów technicznych dostawy, zasad rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych oraz wolnostojących nie naruszają przywołanych na wstępie przepisów. Wyjątek od powyższego ustalenia stanowią:

- zapis pkt. 12.1 części V.D ustalający formułę zwrotu nadpłat powstałych w wyniku rozliczenia, tj. zaliczenie kwot nadpłat na poczet przyszłych świadczeń w ciągu 90 dni od dnia dostarczenia rozliczenia lub w przypadku zalegania przez użytkownika lokalu z opłatami zaliczenia kwoty nadpłaty na pokrycie tego zadłużenia;
- brak w regulaminowych przepisach wskazania organu Spółdzielni, do kompetencji którego należy zatwierdzenie rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej.

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody

Jak zauważono na wstępie części 4.2.2 niniejszego protokołu - w okresie objętym badaniem lustracyjnym - lokale mieszkalne Spółdzielni nie były wyposażone w podzielniki kosztów, tak więc rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania winno być przeprowadzane w oparciu o przepisy regulaminu dla lokali nieopomiarowanych, a rozliczenie tych kosztów w odniesieniu do centralnej ciepłej wody wg faktycznego jej zużycia w lokalach wyposażonych w wodomierze i wg wielkości ryczałtowych proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób w lokalach niewyposażonych w urządzenia pomiarowe.

Okresem rozliczeniowym kosztów zużycia energii cieplnej w świetle unormowań pkt. 1 części III i pkt. 1 części IV regulaminu winien być rok kalendarzowy; rozliczenia z dostawcą energii winno być

przeprowadzone w terminie do dnia 31.03, z użytkownikami lokali do dnia 30.06 roku następnego.

Lustracji przedłożono roczne rozliczenia:

- kosztów zużycia energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz kosztów dostawy zimnej wody za 2009 rok sporządzone pod datą wg pieczętki datownika w dniu 16.02.2010 roku dla Osiedla XV Lecia opatrzone podpisami Kierownika Osiedla i pracowników księgowości osiedla,
- kosztów zużycia energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody za 2009 rok dla Osiedla Gołębiów I, bez daty sporządzenia oraz podpisów,
- kosztów zużycia energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody dla Osiedla XV Lecia za 2010 rok sporządzone pod datą wg datownika w dniu 31.03.2010 roku opatrzone podpisami Kierownika Osiedla XV Lecia oraz pracowników księgowości osiedla
- kosztów zużycia energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody dla Osiedla Gołębiów I za 2010 rok, bez daty i podpisów sporządzających rozliczenie.

Na wniosek lustracji skierowany do Kierownika Działu Samorządowo-Organizacyjnego o przedłożenie uchwał zatwierdzających w/w rozliczenia uzyskano informację, że rozliczenia za te lata nie były zatwierdzane przez żaden z organów Spółdzielni, co oznacza że w/w rozliczenia przyjęte zostały za podstawę do rozliczenia z użytkownikami lokali z pominięciem formalnej i merytorycznej oceny ze strony Zarządu i Rady Nadzorczej.

Analiza przedłożonych rozliczeń wykazała:

- wszystkie w/w rozliczenia sporządzone zostały przy uwzględnieniu podziału na nieruchomości ze wskazaniem adresów budynków,
- w Osiedlu XV Lecia w 57 budynkach niewyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody wynik rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za 2009 rok do rozliczenia z użytkownikami lokali ukształtował się na poziomie (-)947.994,89 zł

- W 4 budynkach wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody wynik rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania do rozliczenia z użytkownikami lokali ukształtował się na poziomie (-) 33.547,99 zł, wynik na centralnej ciepłej na centralnej ciepłej wodzie(-) 101.695,77 zł.

W 2010 roku wynik rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania wyniósł (-)1.700.494,06 zł dla wszystkich budynków osiedla, centralnej ciepłej wody dla 4 budynków wyposażonych w instalację do jej przesyłu (-) 99.218,83 zł. Wskazuje to na tendencje wzrostową braku pokrycia poniesionych kosztów w nieruchomościach tego osiedla.

Np. w 2009 roku ogólną liczbę 61 nieruchomości w tym osiedlu jedynie w odniesieniu do 3 nieruchomości przy ul. 11 Listopada 2/4 i 2/6 oraz Akademickiej 2 wystąpiły nadpłaty zaliczek na poczet kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, w pozostałych niedopłaty, z tego najwyższe w nieruchomościach: ul. Struga 19/21 w kwocie 53.118,07 zł, 11 Listopada 58 w kwocie 38.926,04 zł, 11 Listopada 40/46 w kwocie 34.581,99 zł, Sportowa 33 w kwocie 32.615,23, Sportowa 31 w kwocie 30.998,30 zł, Sportowa 35 w kwocie 28.124,91 zł Sportowa 29 w kwocie 27.929,45 zł.

Na poczet kosztów dostawy energii cieplnej w 2009 i 2010 roku pobierane były zaliczki w kwocie 2,17 zł/m² dla wszystkich budynków, za wyjątkiem budynków przy ul. Akademicka 4 i 6, gdzie stawka zaliczki ustalona została w wysokości 1,77 zł/m².

Ustalenia powyższe wskazują m. innymi na zaniżoną kalkulację wielkości zaliczek na poczet kosztów dostawy energii cieplnej dla zasobów zlokalizowanych w obrębie Osiedla XV Lecia w 2009 roku, nieracjonalną gospodarkę ciepłem przez mieszkańców oraz nadmierną przenikalność ścian budynków, zły stan stolarki okiennej itp.

- W Osiedlu Gołębiów I wszystkie budynki tj. 29 budynków, oprócz instalacji centralnego ogrzewania, jest wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody; lokale w tych budynkach nie są wyposażone w podzielniki kosztów.

W 2009 roku wynik rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania wyniósł (-)386.962,91 zł, rozliczenia kosztów dostawy centralnej ciepłej wody (-)311.063,19 zł, co świadczy o niedoszacowaniu wysokości zaliczek na etapie kalkulacji i zatwierdzeniu ich przez Radę Nadzorczą w tej wysokości, a także m. innymi przyczyn wymienionych powyżej, a pozostających w związku ze stanem technicznym budynków.

Najwyższe niedopłaty wystąpiły w nieruchomościach: Andersa 7 w kwocie 49.405,92 zł, Skorupki 3 – 38.913,94 zł, Obrońców Warszawy 4 – 28.953,62 zł, Kotarbińskiego 4 – 25.886,42, Kotarbińskiego 5 – 22.124,78 zł, nadwyżki w nieruchomościach: Zientarskiego 10 w kwocie 3.882,92 zł i Skorupki 5 w kwocie 353,63 zł.

W 2010 roku w wyniku przeprowadzonego rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania ustalony wynik ukształtował się na poziomie (-)765.773,81 zł, dostawy ciepłej centralnej wody osiągnął poziom (-)425.557,11 zł, co świadczy o niedoszacowaniu zaliczek i zatwierdzeniu ich przez Radę Nadzorczą na takim poziomie.

Na ogólną liczbę 29 nieruchomości w tym osiedlu we wszystkich wystąpiły niedopłaty, najwyższe w nieruchomościach: Andersa 7 w wysokości 81.035,59 zł, Skorupki 3 w kwocie 57.708,77 zł, Andersa 2 w kwocie 57.752,17 zł, Kotarbińskiego 4 w kwocie 43.735,92 zł, Zientarskiego 2 w kwocie 41.441,36 zł, w pozostałych nieruchomościach niedopłaty zawierały się w przedziale od 2.816,95 zł do 38.005,75 zł.

Również w wyniku rozliczenia kosztów dostarczenia energii cieplnej dla potrzeb centralnej ciepłej wody w 2010 roku tylko w przypadku jednej nieruchomości wystąpiła nadpłata w kwocie 912,55 zł, w pozostałych niedopłaty mieszczące się w przedziale od 3.292,13 zł do 41.027,75 zł (Skorupki 4).

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej za 2011 rok nie zostało lustracji przedłożone; aktualnie pozostaje ono na etapie sporządzania wg zasad wprowadzonych uchwałą Rady Nadzorczej nr 36/2012 z dnia 25.07.2012 roku w sprawie „Zasad postępowania w sprawie rozliczenia

kosztów zużycia energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody za 2011 rok.”

Do uchwały dołączona została opinia prawna sporządzona przez radcę prawnego Spółdzielni o treści: „Powyższa uchwała może być traktowana wyłącznie jako oficjalna interpretacja załącznika do uchwały Rady Nadzorczej RSM nr 25/2007 z dnia 27.06.2007 roku w sprawie zatwierdzenia regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz dostaw wody i odprowadzania ścieków w RSM.


Opiniowana uchwała w żadnym wypadku nie zmienia, ani nie uchyla dotychczas obowiązującego regulaminu. Jej celem jest, jak wynika z jej treści, usunięcie wątpliwości interpretacyjnych i sprzeczności zapisów oraz uczynienia wspomnianego regulaminu zrozumiałym dla każdego członka Spółdzielni.”

„Zasady postępowania w sprawie rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody za rok 2011” wraz z zatwierdzającą te zasady uchwałą nr 36/2012 z dnia 25.07.2012 roku Rady Nadzorczej stanowią **załącznik nr 13 do protokołu lustracji.**

Wyniki na energię cieplną za lata 2009 i 2010 rozliczono z użytkownikami lokali na podstawie obowiązującego w tym zakresie regulaminu, tj. przy zachowaniu regulaminowych okresów rozliczeniowych, jednak rozliczenie za 2009 rok sporządzone zostało w m- cu października 2010 roku, a więc z naruszeniem regulaminowego terminu ustalonego na dzień 30 czerwca. Rozliczenia indywidualne za sezon 2009/ 2010 rok zostały sporządzone w m – cu maju 2011 tj. przy zachowaniu regulaminowo ustalonego terminu.

Rozliczenia indywidualne kosztów dostawy energii cieplnej za sezon 2010/2011 zostały przeprowadzone przez Zarząd w oparciu o przywołane wyżej „Zasady postępowania w sprawie rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody za 2011 rok” i dostarczone lustracji.

Przykładowe wydruki rozliczeń z użytkownikami lokali za sezony grzewcze 2008/2009 i 2009/2010 i 2010/2011 stanowią **załącznik nr 14 do protokołu lustracji.**



Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody

Rozliczeń kosztów z użytkownikami lokali z tytułu dostawy zimnej wody Spółdzielnia winna przeprowadzać na podstawie przepisów przywołanego na wstępie „regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali” oraz odrębnego rozdziału „regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej...” obejmującego części od VIII do XIII tego regulaminu.

Analiza obowiązujących w tym zakresie regulaminowych przepisów wykazała:

- regulamin zawiera unormowania określające zasady rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków pomiędzy dostawcą oraz z użytkownikami lokali; podstawą rozliczeń z dostawcą są wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowane na przyłączach do budynków lub ich części, w hydroforniach, węzłach cieplnych pozostających w eksploatacji spółdzielni, na zasilaniu węzłów cieplnych dla podgrzania centralnej ciepłej wody;
- do rozliczeń winna być przyjmowana cena jednostkowa wody ustalona przez uprawniony organ samorządowy;
- koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków podlegają miesięcznym rozliczeniom z dostawcą i po rozdzieleniu kosztów na nieruchomości na poszczególnych odbiorców;
- rozliczenie kosztów zużycia w lokalach opomiarowanych odbywa się w oparciu o wskazania wodomierzy, a regulaminowe przepisy zawierają szczegółowe zasady określające tryb postępowania przy odczycie ich wskazań; w pkt.3 części IX regulaminu zawarto zapis o treści: „wodomierze nie posiadające ważnej legalizacji do czasu ich wymiany i przejęcia na stan Spółdzielni stanowią podzielnik kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych użytkowych”. Przepisy „ustawy o miarach” i wydane z jej delegacji przez Główny Urząd Miar przepisy wykonawcze określają tryb, zasady i terminy legalizacji wodomierzy, uznając je tym samym za urządzenia pomiarowe; z powyższego wynika brak możliwości przyjęcia za podstawę do rozliczeń wskazań wodomierzy po upływie terminu legalizacji, w tym również potraktowania tych urządzeń za podzielniki kosztów;

- w konsekwencji zasady miesięcznego rozdziału kosztów użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia zaliczkowych opłat miesięcznych za zużycie zimnej wody w ciągu całego okresu rozliczeniowego;
- rozliczenie ostateczne przeprowadzone winno być po zakończeniu roku kalendarzowego w terminie do dnia 30 marca roku następnego;
- w brzmieniu obowiązującym w badanym okresie w/w regulamin, w części dotyczącej rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, zawierał formułę rozliczania różnic wskazań pomiędzy wodomierzem głównym w budynku, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, do czego zobowiązuje przepis art. 26 znowelizowanej z dniem 22.06.2005 roku ustawy z dnia 7.06.2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Regulaminowe unormowania ustaliły formułę rozliczania różnic pomiędzy tymi wskazaniami proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu;
- koszty dostawy wody do lokali nieopomiarowanych winny być rozliczane wg ilości zamieszkałych osób;
- podstawą ustalenia ilości wody zużywanej w okresie rozliczeniowym przez 1 osobę zamieszkałą w lokalu nieopomiarowanym - w świetle uregulowań pkt. 9 części XII regulaminu - jest zużycie wody wg wskazań wodomierzy w budynku, zespole budynków lub części budynku pomniejszone o zużycie wody w opomiarowanych lokalach mieszkalnych, użytkowych, oraz pomieszczeniach ogólnodostępnych i podzielone przez ilość osób zamieszkałych w nieopomiarowanych lokalach danego budynku, jego części lub zespołu budynków; przyjęta regulaminowo formuła ustalania ilości wody na 1 osobę może powodować dodatkowe przypisanie do lokali nieopomiarowanych różnic pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach;
- nopłaty w formie miesięcznych zaliczek dla lokali nieopomiarowanych stanowią iloczyn miesięcznego średniego zużycia wody na osobę w poprzednim okresie rozliczeniowym, ilości osób zamieszkałych w lokalu i ceny wody, przy czym do ustalenia zaliczki przyjmuje się zużycie wody w poprzednim okresie rozliczeniowym;(pkt 10 cz. XII).
- wysokość ryczałtowego zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych uchwała Rada Nadzorcza; w wykonaniu dyspozycji wynikającej z przywołanego wyżej przepisu uprawniającego Radę Nadzorczą do



uchwalania wielkości ryczałtu w m³/ osobę, organ ten zatwierdził wielkości ryczałtu w m³/osobę w następujących wielkościach obowiązujących w rozliczeniach na przestrzeni badanego okresu: w okresie od 1.01.2009 roku i nadal – dla Osiedla Gołębiów I – 12m³/osobę, w Osiedlu XV Lecia – 7m³/osobę, dla budynków przy ul. Górniczej i Akademickiej – 11m³/osobę na mocy uchwał Rady Nadzorczej nr 18/2008 z dnia 22.05.2008 roku i nr 17/2009 z dnia 24.04.2009 roku, tj. nieistniejących jako podjętych przez nieistniejący organ. Ponadto należy wskazać, że do rozliczeń winny być stosowane normy ryczałtowe określone Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 roku w sprawie przeciętnych norm zużycia wody, które wg tablicy nr 1 pkt 5 przywołanego rozporządzenia winny zamykać się w przedziale 4,2 – 5,4 m³/osobę (Dz. U. nr 8 poz. 707 z dnia 31.01.2002 roku);

- pkt 1 części XIII regulaminu w postanowieniach końcowych stanowi, że w rozliczeniu rocznym pomiędzy Spółdzielnią a członkiem dopłata lub niedopłata może być kompensowana łącznie dla centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody i zimnej wody; rozwiązanie takie stanowi naruszenie formuły odrębnego rozliczania wniesionych zaliczek.

Lustracji przedłożono rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody ujęte do przywołanego w części poprzedniej rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody za 2009 rok sporządzone przez służby księgowe Administracji Osiedla XV Lecia; w rozliczeniu sporządzonym za 2010 rok pozycja „rozliczenie zimnej wody” nie została ujęta. Rozliczeń kosztów za poszczególne lata badanego okresu sporządzonych przez Administrację Osiedla Gołębiów I lustracji nie przedłożono.

W związku z powyższym zawnioskowano do Działu Księgowości RSM o dostarczenie brakujących rozliczeń.

Wg wyjaśnienia Głównej Księgowej rozliczenia takie na poziomie biura Zarządu nie były dokonywane, sporządzane są przez administracje osiedlowe. Ostatecznie nie zostały lustracji przedłożone.

W ujęciu syntetycznym wyniki finansowe osiągnięte w skali Spółdzielni w pozycji „dostawa wody i kanalizacja” w poszczególnych latach objętych badaniem lustracyjnym przedstawiały się następująco:

2009 rok

| Koszty | Przychody | Wynik |
|---------------|------------------|--------------|
| 2.787.373,82 | 2.586.390,02 | -200.983,80 |

2010 rok

| Koszty | Przychody | Wynik |
|---------------|------------------|--------------|
| 3.060.810,21 | 2.748.426,23 | -312.383,98 |

2011 rok

| Koszty | Przychody | Wynik |
|---------------|------------------|--------------|
| 3.264.233,70 | 2.997.312,33 | -266.921,37 |

Osiągnięte wyniki wskazują na niedoszacowanie wysokości zaliczek pobieranych od użytkowników lokali do wielkości poniesionych kosztów we wszystkich latach badanego okresu.

Z przedłożonego rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody sporządzonego dla Osiedla XV Lecia za 2009 rok wynika, że na ogólną liczbę 57 nieruchomości budynkowych w tym osiedlu w 23 z nich koszty dostawy nie zostały pokryte wniesionymi opłatami zaliczkowymi. Niedobór w wymiarze łącznym wyniósł (-) 34.665,60 zł. Najwyższe różnice wystąpiły w nieruchomościach: 11 Listopada 2/4 – (-) 26.908,12 zł, 11 Listopada 6/8 – (-) 22.071,56 zł, 11 Listopada 58 – (-) 6.442,83 zł.

Nadpłaty wniesionych zaliczek w pozostałych 34 nieruchomościach zawierały się w przedziale od 172,87 zł (Sportowa 28/30) do 7.414,33 zł (Kusocińskiego 9a).

Zgodnie z przywołanymi wyżej unormowaniami regulaminowymi rozliczenia zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali na poczet kosztów dostawy zimnej wody dokonywane są w okresach miesięcznych, a indywidualne rozliczenia roczne winny być sporządzone i dostarczone lokatorom w terminie do 31 marca.

Rozliczeń indywidualnych rocznych kosztów dostawy zimnej wody lustracji nie przedłożono, a wg wyjaśnienia Głównej Księgowej rozliczenia takie nie były sporządzane.

6.2.3

Jednostkowe koszty eksploatacji w skali całej Spółdzielni, obciążające – zgodnie z przywołanymi na wstępie unormowaniami obowiązującymi w

latach 2009 – 2011 lokale mieszkalne w zł/m² obrazuje, sporządzona na podstawie ewidencji księgowej tabela nr 7 **stanowiąca załącznik nr 15 do protokołu lustracji.**

Z analizy porównawczej danych liczbowych uwidocznionych w przywołanym załączniku wynika, iż przedstawiony łącznie koszt jednostkowy eksploatacji podstawowej (bez remontów i zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania) na koniec poszczególnych lat objętych badaniem lustracyjnym zaprezentowany w zł/m² miesięcznie ukształtował się w następujących wielkościach:

- 2009 rok - 2,21 zł/m²
- 2010 rok - 2,29 zł/m²
- 2011 rok - 2.66 zł/m²

Jednostkowy koszt remontów wyrażony odpisem na fundusz remontowy na przestrzeni lat 2009 – 2011 utrzymywał się na poziomie od 0,53 zł/m² w 2009 roku, 0,55 zł/m² w 2010 roku do 0,73 zł/m² roku 2011.

Z danych liczbowych zaprezentowanych w przywołanym załączniku wynika fakt wzrostu jednostkowego kosztu eksploatacji podstawowej z wielkości 2,21 zł/m² w 2009 roku do poziomu 2,66 zł/m² w 2011 roku, tj. o 0,45 zł/m².

Wzrost kosztu jednostkowego pomiędzy 2009 a 2011 rokiem nastąpił głównie w pozycjach:

- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych o 0,22 zł/m² miesięcznie,
- płace i narzuty na płace konserwatorów – o 0,08 zł/m² miesięcznie,
- pozostałe koszty o 0,22 zł/m²/miesięcznie
- przy jednoczesnym spadku w pozycjach:
 - materiały o 0,06 zł/m² miesięcznie
 - opłata za użytkowanie terenu i podatek od nieruchomości o 0,01 zł/m² miesięcznie.

Zwraca uwagę znacząca wysokość jednostkowego kosztu w pozycji „pozostałe koszty” na przestrzeni całego badanego okresu oraz jego wzrost o 0,22 zł/m²/miesięcznie na koniec 2011 roku w stosunku do

wielkości osiągniętej w roku 2009 (1,08 zł/m² na koniec 2009 roku, 1,30 zł/m² w roku 2011).

Pozycja ta stanowiła około 50% łącznej wielkości kosztu jednostkowego eksploatacji podstawowej we wszystkich latach badanego okresu, tj. 3.046.988,10 zł w 2009 roku, 3.063.763,08 zł w 2010 roku i 3.676.437,01 zł w 2011 roku.

Z przedłożonego do badań wydruku analitycznej ewidencji księgowej „pozostałych kosztów” za lata 2009-2011 wynika fakt ujęcia do tej ewidencji pozycji kosztów niestanowiących elementów kosztu eksploatacji podstawowej, tj. pozycji które powinny być odniesione w ciężar funduszu remontowego lub rozliczone bezpośrednio z członkami, których te koszty dotyczą.

Pozycje i wielkości tych kosztów w rozbiu na poszczególne lata objęte badaniem lustracyjnym prezentuje poniższe zestawienie:

| Wyszczególnienie | 2009 | 2010 | 2011 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ubytki wody | 118.555,98 | 145.004,20 | 287.619,94 |
| Dozór dźwigów osobowych | 166.365,33 | 163.787,59 | - |
| Czyszczenie kanalizacji | 25.451,97 | 7131,96 | - |
| Usługi kominiarskie | 60.596,41 | 65.907,74 | 74.949,32 |
| Remonty i konserwacje | 263.689,60 | 313.792,74 | - |
| Razem | 634.658,59 | 695.624,23 | 362.614,26 |

Ujęcie do pozostałych kosztów np. pozycji ubytki wody przesądza o ich ulokowaniu w stawce eksploatacji podstawowej, a tym samym rozliczeniu na wszystkich użytkowników lokali w całości zasobów Spółdzielni, a więc niezgodnie z przepisami regulaminu nakazującymi odnoszenie i rozliczanie kosztów przy uwzględnieniu podziału na nieruchomości.

Na podstawie analizy dokumentacji związanej z ustalaniem wysokości opłat dla lokali mieszkalnych ustalono, że decyzje odnośnie określenia wielkości tych opłat podjęte zostały przez Radę Nadzorczą jako organ statutowo uprawniony w okresie poprzedzającym okres objęty niniejszą lustracją, tj. przed upływem kadencji tego organu w dniu 13.05.2008 roku.

Po tej dacie wszystkie uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w czasie przedłużonej kadencji dotknięte są nieważnością jako organu nieistniejącego, zaś powiadomienia o zmianie wysokości opłat kierowane do użytkowników lokali mieszkalnych nie powinny rodzić w związku z tym żadnych skutków prawnych.

Stawki opłat wnoszone przez członków na pokrycie kosztów związanych z dostawami mediów i usług komunalnych oraz podatków lokalnych wynikały z decyzji uprawnionych organów (Rada Miejska, Urząd Regulacji Energetyki) i zawartych przez Spółdzielnię umów z podmiotami realizującymi dostawy i świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni (dostawa wody, energii cieplnej, wywóz śmieci, usługi utrzymania czystości); jednak z ustaleń lustracji opisanych kompleksowo w części dotyczącej działalności organów Spółdzielni wynika, że na przestrzeni całego badanego okresu Zarząd funkcjonował w niekompletnym składzie, co skutkowało nieistnieniem tego organu, tak więc nie posiadał legitymacji do składania oświadczeń woli w imieniu i ze skutkami dla Spółdzielni. Oznacza to, iż wszystkie umowy i aneksy zawarte w badanym okresie dotknięte były wadami oświadczenia woli.

Zestawienie stawek opłat obowiązujących na przestrzeni lat 2009 - 2011 wraz z zatwierdzającymi je ważnymi uchwałami Rady Nadzorczej stanowi **załącznik nr 16 do protokołu lustracji.**

W wyniku analizy porównawczej wielkości faktycznie poniesionych kosztów eksploatacji podstawowej w wymiarze jednostkowym w zł/m² miesięcznie z wysokością usrednionych do skali Spółdzielni stawek opłat przyjętych do ich rozliczania ustalono, iż w 2009 i 2010 roku przyjęte przez Radę Nadzorczą stawki pokryły poniesione koszty w obrębie eksploatacji podstawowej.

Stawki opłat w latach 2009 i 2010 roku obowiązywały w niezmiennianej wysokości 2,32 zł/m² miesięcznie dla Osiedla XV Lecia i 2,57 zł/m² dla Osiedla Gołębiów I, począwszy od dnia 1.01.2008 roku na mocy uchwały nr 46/2007 z dnia 20.12.2007 roku Rady Nadzorczej.

W dniu 16.11.2010 roku uchwałą nr 47/2010 tego organu wysokość stawek opłat eksploatacyjnych została obniżona do poziomu 1,73 zł/m² miesięcznie dla Osiedla XV Lecia i 1,90 zł/m² miesięcznie dla zasobów Osiedla Gołębiów I, z mocą obowiązującą od dnia 1.02.2011 roku z następującym uzasadnieniem:

„Stawka eksploatacyjna lokali mieszkalnych została zaplanowana w odniesieniu do proponowanej przez Zarząd kalkulacji. Wyliczenie kwot zawarto w planie finansowym RSM na 2011 rok i wynika z kalkulowanych kosztów”. Uchwała ta jest uchwałą nieistniejącą jako podjęta przez organ nieistniejący.

W konsekwencji tego ustalenia w badanym okresie obowiązywały stawki zatwierdzone wyżej przywołaną uchwałą nr 46/2007 z dnia 20.12.2007 roku Rady Nadzorczej.

Uśredniony koszt jednostkowy eksploatacji podstawowej poniesiony przez RSM w 2009 pokryła uśredniona stawka w około 107%, w 2010 roku w około 106 %. W roku 2011 roku obowiązująca stawka opłat nie pokryła kosztu, wynoszącego 2,66 zł/m², a procentowo wyrażony stopień braku tego pokrycia ukształtował się w uśrednionym wymiarze wyniósł około 8 %.

Wskazać jednak należy, że od dnia 1.02.2011 roku od członków pobierane były opłaty w niższej wysokości zatwierdzone nieistniejącą uchwałą nr 47/2010 z dnia 16.11.2010 roku, tj. 1,73 zł/m² dla Osiedla XV Lecia i 1,90 zł/m² dla Osiedla Gołębiów I; powyższe powoduje konieczność rozliczenia z członkami różnic pomiędzy wniesionymi opłatami (zatwierdzonymi nieistniejącą uchwałą), a opłatami zatwierdzonymi ważną uchwałą nr 46/2007 z dnia 20.12.2007 roku z mocą od dnia 1.01.2008 roku. W konsekwencji zwiększyło to stopień niepokrycia poniesionych kosztów wniesionymi opłatami o około 26 %

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych latach objętych badaniem lustracyjnym prezentuje, sporządzona na podstawie ewidencji księgowej i raportów z badania sprawozdań finansowych za lata 2009, 2010 i 2011 biegłych rewidentów, **tabela nr 6 stanowiąca załącznik nr 17 do protokołu lustracji.**

Zaprezentowane dane liczbowe wskazują, iż wyniki osiągnięte przez Spółdzielnię w obrębie eksploatacji podstawowej w poszczególnych latach objętych lustracją przedstawiały się następująco:

- 2009 rok – nadwyżka w kwocie (+)4.343.669,91 zł, stan konta rozliczeń międzyokresowych (-)3.654.753,30 zł,

- 2010 rok –nadwyżka w kwocie (+)4.120.690,88 zł, stan konta rozliczeń międzyokresowych kosztów (+)1.446.947,22 zł,
- 2011 rok –nadwyżka w kwocie (+)15.200,56 zł, stan konta rozliczeń międzyokresowych kosztów (-)1.557.309,25 zł

Na podstawie danych liczbowych ujętych w w/w załączniku w konfrontacji z rocznymi deklaracjami podatkowymi CIT – 8, złożonymi przez Spółdzielnię za lata 2009, 2010 i 2011 ustalono, iż Spółdzielnia zgłosiła jako podlegające opodatkowaniu podatkiem od osób prawnych dochody z działalności gospodarczej w następujących wielkościach:

2009 rok

- wynik finansowy działalności gospodarczej brutto – 800.015,99 zł,
- podatek dochodowy – 162.771 zł,
- wynik finansowy netto – 637.244,99 zł.

2010 rok

- wynik finansowy działalności gospodarczej brutto – 593.72816 zł,
- podatek dochodowy – 236.616 zł,
- wynik finansowy netto – 357.112,16 zł.

2011 rok

- wynik działalności gospodarczej brutto - 878.227,66 zł,
- podatek dochodowy – 363.318 zł,
- wynik finansowy netto – 514.909,66 zł.

Lustracji nie przedłożono porządków obrad Zebrań Przedstawicieli i Walnych Zgromadzeń, które winny odbyć się w badanym okresie, a z których wynikałby fakt ujęcia do tych porządków punktu dotyczącego podjęcia przez ten organ uchwały w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej, szczegółowe ustalenia dotyczące prawidłowości zwołania i przeprowadzenia Zebrań Przedstawicieli i Walnych Zgromadzeń na przestrzeni badanego okresu przedstawione zostały w części 2.2 niniejszego protokołu lustracji.

Dane liczbowe zaprezentowane w tabeli 6 wskazują na okoliczność, iż Spółdzielnia dostosowała sposób rozliczenia wyniku działalności gospodarczej stosownie do zmiany przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, zgodnie z którą od dnia 1.01.2007 roku wynik na działalności gospodarczej podlega opodatkowaniu oraz wypełniała ustawowy obowiązek zgłaszania do opodatkowania zysku z działalności gospodarczej.

6.2.3

Gospodarka lokalami użytkowymi

Obowiązujące na przestrzeni badanego okresu unormowania statutowe przewidują możliwość najmu lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni na rzecz osób fizycznych i prawnych.

Przepisy obowiązującego statutu nie ustanawiają preferencji przy zawieraniu umów najmu dla członków Spółdzielni, np. pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu w przypadku równorzędności złożonych ofert przez członka i osobę spoza Spółdzielni.

W § 106 ust.2 statutu Spółdzielni ustanowiony został wymóg uchwalenia przez Radę Nadzorczą regulaminu przetargu, w którym ustalone zostałyby zasady określające tryb doboru najemców lokali użytkowych. Ponadto treścią § 106 ust. 3 wprowadzony został obowiązek uchwalenia przez ten organ regulaminu normującego zasady i warunki zawierania umów najmu lokali użytkowych przez Zarząd Spółdzielni.

W realizacji w/w statutowego wymogu Spółdzielnia ustaliła zasady najmu lokali użytkowych oraz określiła tryb doboru najemców w regulaminie najmu lokali użytkowych uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 164/2001 z dnia 14.12.2001 roku.

Przywołany regulamin zawiera unormowania określające między innymi:

ustanawia, jako obowiązujący tryb wyboru najemców w formie przetargu lub konkursu ofert i zawiera unormowania odrębnie dla każdego z tych trybów, przy wskazaniu, że decyzja o wyborze jednej z tych form należy do komisji przetargowej; organem uprawnionym do określenia trybu i formy wyboru jest Zarząd, a określenie tych warunków winno wynikać z publicznego

ogłoszenia; komisja przetargowa stanowi jedynie gremium do przeprowadzenia postępowania zgodnie z przepisami obowiązującego regulaminu nie posiada w zakresie wyboru lub zmiany trybu żadnych kompetencji;

określa elementy ogłoszenia o przetargu i wskazuje sposób jego publikacji tj. podanie do publicznej wiadomości w prasie oraz wywieszenie w siedzibie Spółdzielni;

- warunki wniesienia i zwrotu wadium przez przystępujących do przetargu lub konkursu ofert;
- tryb powołania i skład komisji przetargowej oraz sposób udokumentowania jej pracy; przewiduje się 5 – osobowy skład komisji tj. 3 osoby wyznaczone przez Zarząd oraz 2 osoby wyznaczone przez Prezydium Rady Nadzorczej z grona Rady Nadzorczej uczestniczące w posiedzeniu komisji w charakterze obserwatorów;
- tryb postępowania po zakończeniu przetargu lub konkursu ofert;

wskazuje na wysokość stawki czynszu jako jedyne kryterium wyboru najkorzystniejszej dla Spółdzielni oferty;

zasady i warunki zawierania przez Zarząd umów najmu; regulamin stanowi w tym względzie, że umowy zawiera Zarząd na czas nieokreślony lub określony nie dłuższy niż 5 lat, przy zastrzeżeniu, iż umowy zawierane na czas dłuższy niż 5 lat wymagają zgody Rady Nadzorczej i mogą zostać zawarte w szczególnie uzasadnionych społecznie i gospodarczo przypadkach; przyjęte regulaminowo powyższe rozwiązanie stanowi naruszenie statutowych kompetencji Zarządu, jako organu uprawnionego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni i ponoszącemu wyłączną odpowiedzialność z tego tytułu;

najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej w wysokości trzykrotności czynszu najmu.

W obowiązującym regulaminie został określony obowiązek najemcy do doprowadzenia do stanu poprzedniego lokalu po ustaniu umowy najmu.

Regulaminowe przepisy nie rozstrzygają natomiast kwestii:

- uznania lub nieuznania przez Spółdzielnię nakładów poniesionych przez najemcę na remont lub ulepszenie lokalu.
- wymogu przekazania lokali protokołem zdawczo - odbiorczym, niezbędnym dla ustalenia ewentualnych roszczeń Spółdzielni w sytuacji zniszczenia lokalu z winy najemcy,
- zestawu niezbędnych dokumentów, do złożenia których zobowiązani są przystępujący do przetargu lub konkursu ofert;
- nie określają przypadków ani warunków w jakich Zarząd ma prawo odstąpić od trybu przetargowego lub konkursu ofert oraz nie wskazują organu Spółdzielni uprawnionego do podjęcia decyzji w tej kwestii.

Z danych liczbowych zaprezentowanych w tabeli nr 5 – „zasoby mieszkaniowe” wynika, iż w okresie objętym badaniem lustracyjnym w eksploatacji Spółdzielni pozostawały 73 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 8.631m² na koniec 2011 roku eksploatowanych na zasadzie najmu i spółdzielczego własnościowego prawa, z tego:

- lokale użytkowe stanowiące przedmiot umów najmu – 41 lokali o łącznej powierzchni 5.202,88 m²,
- lokale użytkowe eksploatowane na zasadzie własnościowego prawa do lokalu użytkowego – 32 lokale o łącznej powierzchni 3.428,97m²; kalkulacji kosztów uzasadniających wysokości stawek opłat eksploatacyjnych od lokali użytkowych eksploatowanych na zasadzie własnościowego oraz uchwał Rady Nadzorczej zatwierdzających te stawki lustracji nie przedłożono.

Wg wyjaśnień Kierownika Działu Samorządowo-Organizacyjnego uchwały w tym zakresie na przestrzeni badanego okresu nie były podejmowane.

Ustalono, iż na przestrzeni okresu objętego badaniem lustracyjnym Zarząd Spółdzielni zawarł 14 umów najmu lokali użytkowych, z tego w 2009 roku – 4 umowy, w 2010 roku – 8 umów i w 2011 roku – 2 umowy; wszystkie umowy dotknięte są wadą oświadczenia woli, bowiem zostały złożone przez organ nieistniejący.



W celu kontroli procedur wdrożonych przy wyborze najemców lokali użytkowych badaniem lustracyjnym objęto akta wszystkich lokali użytkowych, których ten tryb dotyczył w latach 2009 – 2011.

Rok 2009 – zbadano kompleksowo akta 4 lokali

1. umowa z dnia 31.07.2009 roku z Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej - Przychodnia Lekarzy i Stomatologów „Stommed” S C o najem lokalu użytkowego o powierzchni 141,50 m² przy ul. Czystej 7 z przeznaczeniem na zakład rehabilitacji, punkt zaopatrzenia medycznego i gabinety lekarskie; umowa zawarta na czas określony 5 lat od dnia 1.01.2010 roku w trybie bezprzetargowym na wniosek w/w z dnia 31.07.2009 roku; przedłożone akta nie zawierają jakichkolwiek dokumentów w postaci akceptującej wniosek decyzji Zarządu. Umowa jest nieważna wobec złożenia podpisu tylko przez jednego ze współników; zawarcie umowy spółki cywilnej nie konstytuuje jej osobowości prawnej, stąd wymóg złożenia oświadczeń woli poprzez złożenie podpisów przez wszystkich współników, chyba że podpisujący umowę przedłoży pełnomocnictwo do jej zawarcia udzielone przez pozostałych współników. Odnośnie stwierdzenia wyposażenia lokalu umowa odsyła do protokołu zdawczo-odbiorczego, którego w aktach umowy nie przedłożono. Kaucja zabezpieczająca ustalona została w wysokości trzykrotności czynszu;
2. umowa z dnia 1.08.2009 roku zawarta z p. Izabelą Dobrowolską o najem lokalu użytkowego o powierzchni 49,89 m² przy ul. Miłej 4/8 z przeznaczeniem na działalność handlową – sklep przemysłowy; umowę zawarto na czas określony 5 lat w wyniku przepisania umowy na w/w po uwzględnieniu wniosku dotychczasowego najemcy z dnia 2.07.2009 roku – decyzja akceptująca w/w wniosek wyrażona została podpisem Wiceprezesa Zarządu złożonym na wniosku z adnotacją „zgoda”. Kaucja zabezpieczająca ustalona została umownie w wysokości 3- krotności czynszu najmu. Zastrzeżenia budzi brak ustawowo określonej reprezentacji Spółdzielni do składania oświadczeń woli w jej imieniu, tj. co najmniej 2 członków Zarządu. Tymczasem w przypadku w/w umowy oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni złożyli: Prezes Zarządu i pełnomocnik Zarządu; pełnomocnictwa do zawarcia tej umowy w aktach nie przedłożono.

3. Umowa z dnia 19.03.2009 roku z p. Elżbietą Kowalczyk o najem lokalu użytkowego przy ul. Struga 19/21 o pow. 19,05 m² z przeznaczeniem na usługi krawieckie; umowa zawarta na okres 5 lat w trybie bezprzetargowym na wniosek w/w z dnia 8.01.2009 roku, akceptująca wniosek decyzja Zarządu podjęta została na posiedzeniu w dniu 10.03.2009 roku (wyciąg protokołu Zarządu nr 3/2009 z dnia 10.03.2009 roku dołączony do akt umowy). Pismem z dnia 16.03.2009 roku zainteresowana została powiadomiona o uwzględnieniu jej wniosku i obowiązku wniesienia kaucji zabezpieczającej w wysokości 3-krotnego czynszu. W aktach umowy nie przedłożono udokumentowania protokolarnego przekazania lokalu najemcy.
4. Umowa z dnia 1.06.2009 roku z p. Leszkiem Piekarskim o najem lokalu użytkowego przy ul. Kotarbińskiego 4 o pow. 9,80 m² z przeznaczeniem na pomieszczenie gospodarcze – umowa zawarta na wniosek zainteresowanego z dnia 16.02.2009 roku, informacja o pozytywnym rozpatrzeniu wniosku skierowana została w dniu 25.03.2009 roku do wnioskodawcy przez Administrację Osiedla Gołębiów I. Lokal został przekazany protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu 1.06.2009 roku. Zastrzeżenia co do reprezentacji Spółdzielni jak w pkt. 2.

Rok 2010 – zbadano kompleksowo akta 8 lokali

1. umowa z dnia 1.10.2010 roku z p. Jerzym Pietruszką o najem pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 2,40 m² przy ul. Andersa 7 z przeznaczeniem na pomieszczenie gospodarcze-zsyp; umowa została zawarta w trybie bezprzetargowym na wniosek zainteresowanego z dnia 25.03.2010 roku.
2. Umowa z dnia 1.10.2010 roku z p. Elżbietą Kaczmarską o najem pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 4,93 m² przy ul. Andersa 7 z przeznaczeniem na pomieszczenia gospodarcze– umowa zawarta na wniosek w/w z dnia 19.04.2010 roku.
3. Umowa z dnia 1.08.2010 roku zawarta na czas nieokreślony p. Barbarą Ząbecką o najem lokalu użytkowego o pow. 24.10 m² przy ul. Kotarbińskiego 2 z przeznaczeniem na usługi krawieckie; zawarcie umowy poprzedzone było konkursem ofert rozstrzygniętym w dniu 26.07.2010 roku na rzecz w/w jako jedynej oferentki, co



udokumentowano protokołem komisji przetargowej z przeprowadzenia konkursu ofert. W aktach brak decyzji Zarządu zatwierdzającej rozstrzygnięcie komisji; pismem Zarządu z dnia 26.07.2010 roku zainteresowana powiadomiona została o przyjęciu złożonej przez nią oferty i możliwości zawarcia umowy najmu lokalu.

4. Umowa z dnia 10.02.2010 roku zawarta na okres 5 lat ze Szkołą Nauki Jazdy „Áuto – Lekar” w Radomiu o najem lokalu użytkowego przy ul. Zientarskiego 4 o pow. 136,07 m² z przeznaczeniem na usługi szkoleniowo –usługowo – handlowe; lustracji nie przedłożono jakichkolwiek dokumentów w kwestii trybu wyboru w/w najemcy ,a także protokołu przekazania lokalu. Zgromadzono natomiast korespondencję pomiędzy najemcą a Spółdzielnią dotyczącą zalegania w terminowym uiszczaniu czynszu.
5. Umowa z dnia 1.10.2010 roku zawarta na okres 5 lat z p. Piotrem Kokoszą o najem lokalu użytkowego przy ul. 11 Listopada 2/4 o pow. 27,30 m² z przeznaczeniem na sklep spożywczo – monopolowy; umowa zawarta w trybie bezprzetargowym na wniosek zainteresowanego z dnia 13.09.2010 roku, akceptująca decyzja Zarządu wyrażona została w piśmie do wnioskodawcy z dnia 17.09.2010 roku. W przedłożonych aktach umowy brak potwierdzenia protokolarnego przekazania lokalu najemcy.
6. Umowa z dnia 20.05.2010 roku zawarta na okres 5 lat od dnia 1.07.2010 roku z p. Danutą Szerszeń i p. Anną Chruślak o najem lokalu użytkowego o pow. 62,54 m² przy ul. 11 Listopada 2/4 z przeznaczeniem na sklep spożywczy bez możliwości handlu alkoholem – w aktach umowy nie przedłożono dokumentów w przedmiocie trybu wyboru w/w najemców, brak również potwierdzenia protokolarnego przekazania lokalu.
7. Umowa z dnia 9.04.2010 roku zawarta na okres 5 lat od dnia 10.05.2010 roku z „Agamed” Centrum Medyczne NZOZ, Jeżak Agata o najem lokalu użytkowego o pow. 116,46 m² przy ul. Miłej 4/8 z przeznaczeniem na usługi medyczne; w aktach umowy zgromadzono ofertę złożonej przez przychodnię Agamed z datą wpływu do Spółdzielni w dniu 26.02.2010 roku bez wskazania proponowanej stawki czynszu za 1m² oraz pismo Zarządu do w/w oferenta z dnia 26.03.2010 roku o rozpatrzeniu ofert i podjęciu decyzji o wyborze tej ofert. Lustracji nie przedłożono dokumentów świadczących o

wdrożeniu przez Zarząd obligatoryjnego trybu przetargu lub konkursu ofert, tj. np. protokolarnego udokumentowania otwarcia ofert wraz z uzasadnieniem wyboru tego najemcy w trybie przewidzianym w obowiązującym regulaminie. W przedłożonych aktach umowy brak jest również pozostałych ofert oraz potwierdzenia protokolarnego przekazania lokalu najemcy. Do zawartej umowy wprowadzono aneksy: nr 1 z dnia 21.11.2011 roku, oznaczony nr 2 z dnia 5.09.2011 roku i oznaczony nr 2 i opatrzony datą 9.04.2010 roku tj. pod datą zawarcia w/w umowy. Aneksy nr 1 i nr 2 z dnia 5.09.2011 roku podpisane zostały przez Prezesa Zarządu i pełnomocnika Zarządu; pełnomocnictwa do zawarcia tej umowy w aktach nie przedłożono.

8. Umowa z dnia 28.04.2010 roku zawarta na okres 5 lat od dnia 17.05.2010 roku z p. Edytą Borecką – Lipińską o najem lokalu użytkowego o pow. 21,90 m² przy ul. Sportowej 7 z przeznaczeniem na rehabilitację niemowląt i dzieci – w/w najemca wyłoniony został w trybie konkursu ofert rozstrzygniętym wg protokołu komisji z dnia 15.04.2010 roku z grona 2 oferentów. Treść protokołu nie specyfikuje wysokości złożonych ofert, co uniemożliwia ocenę uzasadnienia ekonomicznego dokonanego wyboru przez komisję. Również w aktach umowy nie zarchiwizowano złożonych ofert. Skład 3 osobowej komisji z możliwością udziału przedstawiciela KZ NSZZ „Solidarność” przy RSM powołany został Zarządzeniem Wewnętrznym Prezesa Zarządu z dnia 14.04.2010 roku. W przedłożonych aktach umowy brak jest potwierdzenia protokolarnego przekazania lokalu najemcy.

2011 rok – zbadano kompleksowo akta 2 lokali

1. Umowa z dnia 2.12.2011 roku zawarta na czas nieokreślony z pp. Danutą i Lesławem Syczewskimi o najem lokalu użytkowego o pow. 144,41 m² przy ul. Kotarbińskiego 2 z przeznaczeniem na prowadzenie praktyki stomatologicznej i lekarskiej – w aktach przedłożonych lustracji brak jakiegokolwiek udokumentowania co do przesłanek jakimi kierował się Zarząd przy wyborze wymienionego najemcy (przetarg, konkurs ofert, wnioski przyszłego najemcy, korespondencja pomiędzy Zarządem a zainteresowanymi najmem itp.). Lokal objęty w/w umową został przekazany najemcom protokołem zdawczo – odbiorczym pod datą 2.12.2011 roku. Ponadto umowa nie została podpisana przez Zarząd Spółdzielni, a jedynie przez Prezesa Zarządu i pełnomocnika w osobie głównej księgowej; pełnomocnictwa do złożenia

oświadczenia woli w imieniu RSM przy zawarciu tej umowy nie przedłożono.

2. Umowa z dnia 5.12.2011 roku zawarta na czas nieokreślony z Południowo –Mazowieckim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Jedlińsku o najem lokalu użytkowego o pow. 12,30 m² przy ul. Sportowej 5 z przeznaczeniem na działalność bankową – w przedłożonych lustracji aktach w/w umowy brak dokumentów, w oparciu o które można by poczynić ustalenia co do trybu jej zawarcia (brak wniosku o zawarcie umowy ze strony przyszłego najemcy, brak dokumentacji postępowania przetargowego). Ustalenia co reprezentacji Spółdzielni do składania oświadczeń woli w jej imieniu jak w pkt. poprzedzającym.

W oparciu o analizę treści wymienionych umów najmu lokali użytkowych, jak też dokumentację realizacji umownych postanowień, a także pozostałą dokumentację zgromadzoną w aktach Spółdzielni, ustalono: (z zastrzeżeniem, że czynności podjęte zostały przez organ nieistniejący)

1. obowiązujący tryb wyboru najemców lokali użytkowych w regulaminowo ustalonej formie przetargu lub konkursu ofert na ogólną liczbę 14 zawartych umów najmu lokali użytkowych został zastosowany w 2 przypadkach (dotyczy umów wymienionych w pkt. 3 i 8 z 2010 roku). W aktach umów zawartych na czas nieokreślony nie przedłożono decyzji Rady Nadzorczej zezwalających na odstąpienie od obowiązku zawierania umów najmu na czas określony 5 lat, do czego zobowiązują przepisy § 5 ust. 1 i 2 regulaminu (dotyczy umów wym. w pkt. 3 z 2010 roku oraz 1 i 2 z 2011 roku).
2. wszystkie w/w umowy o najem lokali użytkowych zgodnie z wymogami kodeksu cywilnego zostały zawarte w formie pisemnej i zawierają elementy przedmiotowo istotne dla tego rodzaju umów, tj. między innymi przedmiot najmu, wysokość czynszu najmu i zasady jego wnoszenia i waloryzacji, czas trwania najmu, zakwalifikowanie nakładów na ulepszenie przedmiotu najmu, jako bezwrotny koszt najemcy (wyjątek: umowa wymieniona w pkt. 1 z 2011 roku, postanowienia której w § 9 przewidują zwrot najemcy niezamortyzowanych nakładów trwale związanych z przedmiotem umowy w przypadku rozwiązania umowy przez wynajmującego przed upływem 5 lat od daty jej zawarcia bez wskazania, czy to

rozwiązanie nastąpiło na skutek wypowiedzenia przez Spółdzielnię, czy w trybie umownej sankcji z winy najemcy). Postanowienia obowiązującego w badanym okresie regulaminu najmu lokali użytkowych nakładały na Zarząd obowiązek ustalenia w umowie kaucji zabezpieczającej w wysokości 3 krotności sumy miesięcznego wymiaru czynszu – we wszystkich zbadanych przypadkach obowiązek ten został zrealizowany, co rozszerza możliwości windykacyjne i regresowe Spółdzielni, jednak regulaminowe przepisy dotyczące kaucji zabezpieczającej nie zawierają rozstrzygnięć w przedmiocie jej zwrotu (np. wraz z oprocentowaniem wg stopy dla lokat bankowych).

3. umowne postanowienia nakładają na najemców obowiązek utrzymania lokali w należytym stanie technicznym, precyzując zakres przedmiotowy tego obowiązku (np. dokonywanie drobnych napraw lub wymiany poprzez wskazanie elementów i wyposażenia lokalu;
4. z treści zbadanych umów wynika obowiązek przekazania lokalu na podstawie sporządzonego na tę okoliczność protokołu zdawczo – odbiorczego; ustalono, że we wszystkich zbadanych przypadkach przedłożono protokoły zdawczo-odbiorcze świadczące o przestrzeganiu przez Spółdzielnię tej formy ustalenia stanu technicznego i użytkowego lokali w chwili ich przekazywania do eksploatacji.
5. w przypadku zwłoki w terminowej zapłacie czynszu postanowienia wszystkich zbadanych umów zawierają zapis o naliczeniu przez Spółdzielnię odsetek ustawowych;
6. umowne postanowienia zawierają zapisy określające formę rozwiązania umowy najmu, w tym również w trybie natychmiastowym przez Spółdzielnię, ustalają również obowiązek najemcy do wnoszenia po zakończeniu jej trwania – w przypadku dalszego zajmowania lokalu –sankcję w postaci opłat wynoszących 5 krotność czynszu najmu. Ustanawiają również obowiązek przekazania lokalu w nie pogorszonym stanie technicznym i użytkowym.
7. opłaty, do wnoszenia których zobowiązani są najemcy mocą zawartych umów obejmują czynsz najmu miesięcznie jako iloczyn

stawki i powierzchni powiększony o podatek VAT oraz specyfikację innych tytułów naliczeń związanych z eksploatacją tych lokali (dostawa wody, energii elektrycznej i ciepłej); stawka korygowana jest 1 raz w roku wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowanego w Dzienniku Urzędowym GUS oraz wg ewentualnych nowych cen dostawców mediów i usług.

8. w oparciu o losowo wybrane faktury VAT wystawione najemcom przez Spółdzielnię, w konfrontacji z postanowieniami umów w przedmiocie określenia wymiaru opłat ustalone, że przy naliczeniach opłat czynszowych i innych tytułów naliczeń przyjmowano je w wysokościach wynikających z zawartych umów.

Ustalenia poczynione w wyniku analizy treści umów najmu lokali użytkowych zawartych przez Spółdzielnię w badanym okresie wskazują, iż umowy te sposobem dostateczny zabezpieczają jej interesy.

6.4

Terminowość wnoszenia opłat za użytkowanie lokali oraz windykacja należności.

Dane liczbowe o wysokości zaległości użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w opłatach na koniec poszczególnych lat objętych lustracją, a także strukturę zadłużeń z tego tytułu oraz dane liczbowe dotyczące lokali zalegających z opłatami – przedstawiają **tabele 8 i 9 stanowiące załącznik nr 18 i 19 do protokołu lustracji.**

Z danych liczbowych zaprezentowanych w przywołanej tablicy nr 8 wynika, iż stan zadłużeń od lokali mieszkalnych z tytułu opłat za ich użytkowanie w kwotach bezwzględnych oraz wskaźniki będące ilorazem kwoty zadłużenia w stosunku do rocznego wymiaru opłat od tych lokali w poszczególnych latach objętych badaniem wyniosły:

- 2009 rok - 6.594.594,63 zł tj. 32% naliczeń,
- 2010 rok - 7.954.793,19 zł tj. 37% naliczeń,
- 2011 rok - 9.385.264,09 zł tj. 39% naliczeń,

a więc charakteryzowały się znaczącą tendencją wzrostową tak w wymiarze bezwzględnym, jak też procentowym.

W badanym okresie tendencję wzrostową wykazywała również liczba lokali zalegających z opłatami, a wzrost ten był szczególnie znaczący w 2010 roku, gdy wyniósł 3.852 lokale podczas , gdy na koniec 2009 roku ich liczba to 3.037 lokali; na koniec 2011 roku wystąpił spadek do 3.606 lokali.

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

| | do 2 miesięcy | 3 miesięczne i dłuższe |
|------|---------------|------------------------|
| 2009 | 8,18% | 91,82% |
| 2010 | 9,56% | 90,44% |
| 2011 | 6,51% | 93,49% |

Z analizy porównawczej zaprezentowanych powyżej danych liczbowych wynika bardzo wysoki procentowo wyrażony udział zadłużeń długoterminowych w ogólnych kwotach zadłużenia w całym badanym okresie, a ponadto wykazuje on tendencję wzrostową na koniec 2011 roku (o 3,05% w 2011 roku w stosunku do stanu na koniec 2010 roku); w grupie zadłużeń do 2 miesięcy wystąpił spadek do 6,51% na koniec 2011 roku, tj. o 1,67% w stosunku do stanu na koniec 2009 roku i o 3,05% na koniec 2010 roku.

Z przywołanej na wstępie tablicy nr 9 wynika, że kwoty oraz wskaźniki zadłużeń od lokali użytkowych w badanym okresie wynosiły:

2009 rok - 545.873,61 zł tj. 39% naliczeń,
 2010 rok - 543.677,60 zł tj. 38% naliczeń,
 2011 rok - 611.437,57 zł tj. 39% naliczeń,

a więc w wymiarze bezwzględnym wykazywały tendencję wzrostową (nieznaczny spadek w roku 2010 roku) przy naliczeniach wynoszących w 2009 roku 1.392.233,02 zł do 1.569.629 zł w roku 2011. Wskaźnik zadłużeń utrzymywał się na ustabilizowanym, znacząco wysokim poziomie.

W badanym okresie tendencję wzrostową wykazywała również liczba lokali zalegających z opłatami.

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

| | Do 2 miesięcy | 3 miesięczne i dłuższe |
|------|---------------|------------------------|
| 2009 | 13,07% | 86,93% |
| 2010 | 12,21% | 87,79% |
| 2011 | 18,59% | 81,41% |

Z analizy porównawczej zaprezentowanych powyżej danych liczbowych wynika wysoki udział zadłużeń długoterminowych w ogólnych kwotach zadłużenia w całym badanym okresie, jednak przy tendencji spadkowej, w pozostałych przedziałach utrzymywała się tendencja wzrostowa.

W skali całej Spółdzielni wskaźnik zadłużeń będący ilorazem sumy zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych do sumy naliczeń od tych lokali w poszczególnych latach wyniósł:

2009 rok - $7.140.469 : 21.858.627 \times 100\% = 32,66\%$,
 2010 rok - $8.498.469 : 22.793.871 \times 100\% = 37,28\%$
 2011 rok - $9.996.701 : 25.517.523 \times 100\% = 39,17\%$

tak więc na koniec 2010 i 2011 roku wykazywał znaczący wzrost, co wskazuje na potrzebę dalszej intensyfikacji działań windykacyjnych i opracowania oraz wdrożenia przez Zarząd Spółdzielni strategii działania w tym zakresie (np. zastosowanie dodatkowych metod windykacji np. poprzez firmę windykacyjną, rejestracja dłużników w Krajowym Rejestrze Dłużników, wizytowanie lokali zalegających z opłatami przez pracowników Spółdzielni).

W świetle okazanych dokumentów ustalono, iż w celu wyegzekwowania zaległości w opłatach podejmowane były przez organy statutowe Spółdzielni oraz jej służby etatowe następujące działania:

| Lp. | Wyszczególnienie | 2009 | 2010 | 2011 |
|-----|---------------------------------------|------|------|------|
| 1. | Liczba wysłanych monitów ostatecznych | 300 | 591 | 849 |
| 2. | Liczba osób wezwanych na | - | - | - |

| | | | | |
|-----|--|---------|-----------|-----------|
| | rozmowy z Zarządem | | | |
| 3. | Liczba osób wezwanych na rozmowy z Radą Nadzorczą | - | 21 | - |
| 4. | Liczba zawartych ugód na ratalną spłatę należności | 41 | 50 | 139 |
| | Kwoty objęte zawartymi ugodami | 353.642 | 192.889 | 241.666 |
| 5. | Liczba prawomocnych wykluczeń z członkostwa | - | 21 | - |
| 6. | Liczba spraw sądowych o zasądzenie należności | 64 | 133 | 160 |
| 7. | Wysokość zasądzonych kwot | 502.530 | 1.262.554 | 1.193.081 |
| 8. | Wysokość otrzymanych dodatków mieszkaniowych | 503.715 | 478.768 | 481.288 |
| 9. | Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej | 88 | 58 | 127 |
| | Kwota wyegzekwowana | 179.335 | 169.333 | 210.630 |
| 10. | Liczba wniesionych spraw o eksmisję | 6 | 12 | 25 |
| 11. | Liczba zrealizowanych eksmisji | - | 5 | - |
| 12. | Egzekucje z własnościowego prawa | 2 | 7 | 11 |
| 13. | Wezwania przedegzekucyjne | 220 | 150 | 327 |

W ramach przeprowadzonego instruktażu poinformowano Zarząd Spółdzielni o stosowanych w innych jednostkach formach działań windykacyjnych, skuteczność których została potwierdzona osiągniętymi wymiernymi efektami, to jest m. innymi:

- wizytacja lokali mieszkalnych przez pracowników Spółdzielni również poza wyznaczonym czasem pracy,
- kierowanie wniosków o rejestrację dłużników w KRD,
- kierowanie wniosków do sądu wieczysto – księgowego o dokonanie wpisów obciążających hipoteki lokali.

Niezmiennie od czasu poprzedniej lustracji w Spółdzielni obowiązywał „regulamin windykacji należności RSM” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 24/2004 z dnia 2.04.2004 roku.

Normuje on m. innymi:

- czynności poprzedzające wystąpienie do działu prawnego,
- zasady przygotowania teczek windykacyjnych do działu prawnego wraz ze wskazaniem danych, jakie winny być w nich zgromadzone,
- czynności po spełnieniu świadczenia przez dłużnika oraz elementy, jakie winno zawierać pismo skierowane do działu prawnego,
- postanowienia końcowe zawierające m. innymi nakaz każdorazowego uzasadnienia na piśmie odstępstw od regulaminowych zasad.

W efekcie analizy regulaminowych postanowień stwierdzono, iż normując proces windykacji w Spółdzielni nie wskazują służb etatowych odpowiedzialnych za realizacją poszczególnych jego etapów.

6.5

Usługi komunalne

W okresie objętym badaniem lustracyjnym dostawcami mediów i usług komunalnych dla Spółdzielni były na mocy zawartych umów (z aneksami) następujące podmioty (przy zastrzeżeniu, iż w badanym okresie oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składane były przez organ nieistniejący):

1. Wodociągi Miejskie w Radomiu Sp. z o.o., ul. Filtrowa 4 w zakresie dostawy wody i odprowadzenia ścieków na podstawie umowy nr 118/2004 zawartej w dniu 17.11.2004 roku,
2. Wodociągi Miejskie w Radomiu Sp. z o.o., ul. Filtrowa 4 w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej na podstawie umowy z dnia 14.04.2009 roku;
3. Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „RADPEC” SA z siedzibą w Radomiu, ul. Żelazna 18 w zakresie dostawy energii ciepłej do obiektów Spółdzielni na podstawie umowy nr 12/2000 z dnia 27.03.2000 roku; postanowienia umowy nie spełniają wymogów określonych treścią § 13 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30.03.2004 roku. Wprowadzony do umowy aneks nr 17/2009 z dnia 18.06.2009 roku dotyczył wyliczenia stawki opłat netto z tytułu ponoszonych przez dostawcę kosztów dzierżawy pomieszczeń węzłów ciepłych wg stanu na dzień 10.06.2009 roku;
4. Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Oddział Obrotu Gazem „Gazownie Warszawskie” z

siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 146B w zakresie dostawy gazu ziemnego do 17 budynków RSM wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu na podstawie umów zawartych w dniu 16.03.2007 roku; w sprawach nieuregulowanych w umowie jej postanowienia odsyłają do unormowań kodeksu cywilnego i ustawy „Prawo energetyczne”;

5. Lubelska Wytwórnia Dźwigów Osobowych „Lift – Service SA” w Lublinie, ul. Roztocze 6 w zakresie prowadzenia stałej rozszerzonej konserwacji dźwigów osobowych na podstawie umowy nr 27/D/2004 z dnia 31.03.2004 roku;
6. SITA Radom Sp. Zoo z siedzibą w Radomiu, ul. Witosa 76 w zakresie wywozu nieczystości stałych na podstawie umowy nr P/4622/2007 z dnia 31.05.2007 roku;
7. Zakład Energetyczny Okręgu Radomsko Kieleckiego SA w Skarżysku Kamiennej, Rejonowy Zakład Energetyczny Radom, ul. Średnia 49 w zakresie sprzedaży energii elektrycznej na oświetlenie klatek schodowych, piwnic i części wspólnych budynków mieszkalnych, napędu dźwigów osobowych na podstawie umowy nr 299/2007 z dnia 27.02.2007 roku;

Przeprowadzona metodą pełną analiza treści przywołanych umów daje podstawę do przyjęcia następujących ustaleń:

- wszystkie przedłożone do badań umowy precyzują obowiązki, tak po stronie jednostek komunalnych i innych podmiotów gospodarczych, a także Spółdzielni w zakresie dostawy poszczególnych mediów i usług
- z umownych zapisów wynika, że w sposób czytelny zostały określone granice odpowiedzialności eksploatacyjnej w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym urządzeń infrastruktury technicznej; zwraca jednak uwagę zapis § 2 umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków ustalający, że „zakres utrzymania sieci i przyłączy wodociągowo- kanalizacyjnych przez Usługobiorcę i Usługodawcę wynika ze stanu własności tych urządzeń” bez odniesienia do jakiegokolwiek załącznika stanowiącego wykaz tych urządzeń po stronie tak dostawcy jak i odbiorcy. Powyższe może prowadzić do znaczących trudności przy ustalaniu granic odpowiedzialności eksploatacyjnej pomiędzy stronami;

- z postanowień przedłożonych do badań umów obowiązujących między Spółdzielnią a podmiotami będącymi na ich podstawie dostawcami mediów i usług wynika, że w sposób dostateczny zapewniają one ochronę interesów Spółdzielni w zakresie zapewnienia należytej jakości i ciągłości dostaw (z wyłączeniem przypadku wyżej opisanego);
- w okresie badanym zmiany stawek opłat za usługi i dostawy wprowadzane były w trybie zgodnym z postanowieniami zawartych umów, a Spółdzielnia nie stosowała w stosunku do dostawców umownie przewidzianych sankcji za złe jakościowo, bądź nieterminowe ich świadczenie.

Lustracja w powyższym przedmiotowo zakresie uwag i zastrzeżeń nie wnosi.

7.

Zaspakajanie potrzeb technicznych nieruchomości

7.1

Obowiązki związane z nadzorem technicznym nad zasobami wykonywane są w badanej Spółdzielni przez służby etatowe zatrudnione w Dziale Technicznym oraz Administracjach Osiedli (Osiedle XV lecia , Osiedle Gołębiów I) podległych funkcjonalnie Wiceprezesowi Zarządu ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Zgodnie z regulaminem organizacyjnym, do zadań Działu Technicznego w zakresie utrzymania technicznego nieruchomości należy między innymi:

1. uczestniczenie w szacowaniu szkód powstałych na skutek awarii i innych zdarzeń w zasobach Spółdzielni
2. sprawdzanie pod względem merytorycznym faktur przedsiębiorstw wykonawczych oraz administracji osiedli
3. opiniowanie kalkulacji na roboty wykonywane przez wykonawców zewnętrznych
4. sprawdzanie rozliczeń zleceń konserwacyjnych i usług wykonywanych przez konserwatorów osiedlowych
5. sprawdzanie kosztorysów dotyczących prac remontowych

6. prowadzenie dokumentacji projektowej i odbiorczej budynków i budowli oraz dokonywanie jej uzupełnień o remonty i konserwacje
7. prowadzenie całości spraw dotyczących realizacji inwestycji i remontów (zawieranie umów z wykonawcami)

Do zadań Administracji Osiedli w tym zakresie należy między innymi:

1. udział administratorów w przeglądach technicznych budynków
2. zgłaszanie do działu technicznego prac remontowo – konserwacyjnych na podstawie przeglądów budynków i terenów lub na podstawie zgłoszeń administratorów lub pracowników gospodarczych i egzekwowanie ich wykonawstwa
3. utrzymanie we właściwym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych, usługowych i kulturalno – oświatowych, sieci i urządzeń technicznych
4. prowadzenie stałej konserwacji zasobów osiedla w zakresie określonym regulaminem porządku domowego oraz nadzór nad pracami konserwacyjnymi prowadzonymi przez obcych wykonawców,
5. nadzorowanie, kontrolowanie oraz rozliczanie prac konserwacyjno – remontowych wykonywanych przez własne służby oraz prowadzenie gospodarki materiałowej w tym zakresie
6. planowanie i realizacja potrzeb remontowych na terenie osiedla w tym: opracowywanie planów remontowych rocznych i wieloletnich z podziałem na roboty wykonywane przez brygady własne i wykonawców obcych
7. zlecanie na zewnątrz robót remontowych wynikających z planów remontów
8. przeprowadzanie przetargów na roboty remontowe i sporządzanie związanej z tym dokumentacji
9. nadzór nad robotami prowadzonymi przez obcych wykonawców oraz udział w ich odbiorach, weryfikowanie kosztorysów powykonawczych
10. zabezpieczanie i usuwanie skutków awarii powstałych na terenie osiedla
11. prowadzenie spraw związanych z odszkodowaniami z tytułu szkód spowodowanych awariami,
12. prowadzenie rozliczeń robót konserwacyjnych i remontowych
13. prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych
14. prowadzenie i czynny udział w przeglądach obiektów wiosennych i jesiennych wspólnie z Działem Technicznym



Spółdzielnia zatrudnia pracowników posiadających uprawnienia budowlane oraz świadectwa kwalifikacyjne w zakresie eksploatacji i nadzoru instalacji.

Wykaz tych pracowników stanowi **załącznik nr 20 do protokołu lustracji**.

W toku lustracji zbadano metodą próby reprezentacyjnej dokumentację z czynności nadzoru technicznego pod kątem jej zgodności z wymogami określonymi w art. 61 – 63 ust. 1 ustawy z dnia 7.07.1994 roku prawo budowlane - tekst ujednoczony Dz.U. z dnia 1.09.2006 roku, nr 156 poz. 1118 - dotyczącą budynków stanowiących własność Spółdzielni.

Na podstawie wpisów do książki obiektu oraz załączonych do książek protokołów z przeglądów oraz protokołów odbioru robót stwierdzono, że w latach 2009 – 2011 w niżej wymienionych budynkach wykonywane były następujące prace:

1. Budynek mieszkalny przy ul. Kusocińskiego 30A – rok **2009** - wykonanie obowiązkowego przeglądu rocznego instalacji gazowej i przeglądu rocznego przewodów kominowych i wentylacyjnych, przegląd całego budynku (nie wpisany do książki obiektu) ; rok **2010** – dwukrotne wykonanie rocznego przeglądu przewodów kominowych w marcu i listopadzie ; rok **2011** – dwukrotne wykonanie przeglądu przewodów kominowych ; przeglądy pięcioletnie - aktualny przegląd techniczny budynku z 3.12.2009 roku, aktualny przegląd instalacji elektrycznej z 5.08.2011 roku, aktualny przegląd techniczny instalacji odgromowej z roku 2011. Wykonane remonty - docieplenie budynku oraz roboty remontowe związane z dociepleniem, montaż drzwi wejściowych do klatki schodowej, malowanie klatki schodowej, pralni i suszarni, remont połaci dachowej wraz z obróbkami blacharskimi i dociepleniem kominów, ocena stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest, uproszczoną próbę szczelności instalacji gazowej.
2. Budynek mieszkalny przy ul. Bema 1 – rok **2009** – roczny przegląd przewodów kominowych, roczny przegląd instalacji gazowej, roczny przegląd całego budynku – nie wpisany do książki obiektu ; rok **2010** – roczny przegląd przewodów kominowych, rok

2011 – roczny przegląd przewodów kominowych. Przeglądy pięcioletnie aktualne, w tym przegląd stanu technicznego budynku z roku 2009, badania instalacji elektrycznej z roku 2011. Wykonane remonty – remont pokrycia dachu z obróbkami blacharskimi (2009), wykonanie instalacji odgromowej (2010), wymiana stolarki okiennej (2011) nie wpisana do książki – przegląd instalacji gazowej i roczny przegląd budynku wykonany w roku 2012.

3. Budynek przy ul. Bema 4 – rok **2009** – roczny przegląd instalacji gazowej, rok **2010** – roczny przegląd przewodów kominowych, rok **2011** – roczny przegląd przewodów kominowych (dwukrotnie) (wszystkie obowiązkowe przeglądy roczne wykonano w maju 2012); aktualne przeglądy pięcioletnie całego budynku rok 2009, instalacji elektrycznej i instalacji odgromowej z roku 2010 i 2011. Wpisów o remontach brak.
4. Budynek mieszkalny przy ul. Bema 3 – stwierdzono wykonanie: w roku **2009** – roczny przegląd instalacji gazowej, roczny przegląd przewodów kominowych, w roku **2010** – dwukrotny przegląd przewodów kominowych wraz z czyszczeniem, w roku **2011** – dwukrotna kontrola przewodów kominowych. Aktualny przegląd pięcioletni całego budynku (2009) oraz przegląd i badanie instalacji elektrycznej (2011), pięcioletniego przeglądu instalacji odgromowej brak ; komplet przeglądów rocznych w roku 2012. Wykonane remonty – brak wpisów.
5. Budynek mieszkalny przy ul. Bema 6 - stwierdzono wykonanie: w roku **2009** – przegląd instalacji gazowej, sprawdzenie przewodów kominowych, w roku **2010** – dwukrotna kontrola przewodów kominowych, w roku **2011** – przegląd przewodów kominowych. W roku 2012 wykonano wszystkie obowiązkowe roczne przeglądy. Przeglądy pięcioletnie aktualne. Wykonane remonty: 2009 – termomodernizacja budynku, w tym ocieplenie ścian i stropodachu, remont kapitalny dachu wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, 2011 – malowanie klatki schodowej.
6. Budynek mieszkalny przy ul. Chrobrego 19 – stwierdzono wykonanie: w **2009** roku – przegląd przewodów kominowych, przegląd instalacji gazowej, w **2010** roku – dwukrotny przegląd przewodów kominowych, w **2011** roku dwukrotny przegląd przewodów kominowych. Aktualne przeglądy pięcioletnie, za

wyjątkiem przeglądu instalacji odgromowej, którą wykonano w roku 2010. Wykonane remonty: remont pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi i remontem kominów, (2009), montaż zaworów termostatycznych, montaż instalacji domofonowej (2010)

7. Budynek mieszkalny przy ul. Czystej 7 – stwierdzono wykonanie : w roku **2009** – rocznego przeglądu całego budynku, w roku **2010** i **2011** przeglądów przewodów spalinowych i kominowych. Aktualne przeglądy pięcioletnie instalacji elektrycznej i odgromowej, pięcioletniego przeglądu całego budynku brak. Wykonane remonty – remont dachu (2011).
8. Budynek mieszkalny przy ul. Chrobrego 28 – stwierdzono wykonanie : w roku **2009** – przegląd przewodów kominowych, kontrola szczelności instalacji gazowej, w roku **2010** dwukrotne sprawdzenia drożności przewodów kominowych, w **2011** roku – dwukrotne przeglądy przewodów kominowych. Aktualne obowiązkowe przeglądy techniczne pięcioletnie. Wykonane remonty: termomodernizacja budynku, wymiana stolarki okiennej, remont balkonów – 2009, remont i malowanie klatek schodowych – 2010.
9. Budynek mieszkalny przy ul. Akademickiej 6 – stwierdzono wykonanie : w roku **2009** – przegląd instalacji gazowej, w roku **2010** – przegląd przewodów kominowych, w **2011** roku – przegląd przewodów kominowych. Komplet aktualnych przeglądów pięcioletnich. Wykonane remonty: remont balkonów – usunięcie płyt azbestowych - 2010
10. Budynek mieszkalny przy ul. 11 Listopada 58 – stwierdzono wykonanie – w roku **2009** – przeglądy przewodów kominowych (dwukrotnie), w **2010** – przegląd przewodów kominowych, w **2011** – dwukrotnie przegląd przewodów kominowych. Aktualny przegląd instalacji elektrycznej z 2011 roku oraz przegląd całego budynku z roku 2009. Wykonane remonty: malowanie II klatki schodowej 2011 roku
11. Budynek mieszkalny przy ul. Andersa 3 – stwierdzono wykonanie: w roku **2009** – okresowa kontrola przewodów kominowych, w roku **2010** – okresowa kontrola przewodów kominowych, w roku **2011** – przegląd i konserwacja instalacji

gazowej, okresowa kontrola przewodów kominowych. Aktualne przeglądy pięcioletnie wykonane w roku 2009 i 2011. Wykonane remonty : wymiana wodomierzy (2009), wykonanie instalacji domofonowej, legalizacja układów pomiarowych ciepła (2010), wymiana wodomierza głównego (2011)

12. Budynek mieszkalny przy ul. Andersa 1 – stwierdzono wykonanie : w roku **2009** – przegląd przewodów kominowych, w **2010** roku przegląd przewodów kominowych, w **2011** roku – przegląd i konserwację instalacji gazowej, przegląd przewodów kominowych. Aktualne przeglądy pięcioletnie wykonane w roku 2009 i 2011. Wykonane remonty : legalizacja układów pomiarowych c.o. i c.c.w, malowanie klatki schodowej I, wymiana okien na klatce schodowej III, malowanie klatki schodowej II, wymiana drzwi na klatkach schodowych I i II.
13. Budynek mieszkalny przy ul. Obrońców Warszawy 2B – stwierdzono wykonanie : w **2009** roku – sprawdzenie stanu technicznego przewodów kominowych, w **2010** roku okresowa kontrola stanu przewodów kominowych, w **2011** roku – przegląd i konserwacja instalacji gazowej, okresowa kontrola stanu przewodów kominowych. Brak pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznej i instalacji piorunochronnej. Wykonano remonty : wymiana wodomierzy ciepłej wody (2010), wymiana wodomierza głównego, legalizacja układów pomiarowych c.o. i c.c.w., remont pokrycia dachowego (2011).
14. Budynek mieszkalny przy ul. Orłąt Lwowskich 4 – stwierdzono wykonanie : w **2009** roku – okresowa kontrola przewodów kominowych, w **2010** roku okresowa kontrola przewodów kominowych, w **2011** roku – przegląd instalacji gazowej, kontrola przewodów kominowych. Przeglądów pięcioletnich brak jw. Wykonane remonty: malowanie klatek schodowych, wymiana wodomierza głównego, wymiana wodomierzy ccw i cyrkulacji (2011)
15. Budynek mieszkalny przy ul. Obrońców Warszawy 4 – stwierdzono wykonanie : przeglądów rocznych w zakresie jw. ; brak aktualnego przeglądu pięcioletniego instalacji piorunochronnej. Wykonane remonty: wymiana wodomierzy głównych ccw (2010 i 2011), malowanie klatki schodowej I,

legalizacja układów pomiarowych ciepła, wymiana wodomierzy z wody, wymiana drzwi do klatek schodowych II – V, wymiana okien w klatce schodowej II.

16. Budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Śląskich 5 – stwierdzono wykonanie: w roku **2009** – przegląd przewodów kominowych, w **2010** roku – przegląd przewodów kominowych, w **2011** roku – przegląd instalacji gazowej, przegląd przewodów kominowych. Obowiązkowe przeglądy pięcioletnie – aktualne. Wykonane remonty: malowanie klatek schodowych (2009), remont instalacji domofonowej, wymiana wodomierzy ciepła i cyrkulacji (2011)

Przeglądy techniczne budynków wykonywali pracownicy Spółdzielni legitymujący się uprawnieniami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno budowlanej.

Przeglądy przewodów wentylacyjnych i kominowych wykonywali wykonawcy zewnętrzni, uprawnieni mistrzowie kominiarscy, w tym:

- Mistrz kominiarski Jacek Sokołowski
- Mistrz kominiarski Leopold Osuch nr upr. 2219 KOMIN-bud
- Mistrz Kominiarski Krzysztof Radomski
- Mistrz kominiarski Dionizy Stanisław Opałka nr upr. 29721

Przeglądy instalacji elektrycznych wykonywali uprawnieni pracownicy Spółdzielni, w tym:

- Krzysztof Brudziński - uprawniony do dozoru prac elektromontażowych kontrolno – pomiarowych, upr. Nr 162/D/702/2010,
- Andrzej Stuzelczyk, uprawniony do dozoru prac elektromontażowych i kontrolno – pomiarowych oraz do zajmowania się eksploatacją urządzeń elektrycznych nr upr. 162/D/700/2010 i 162/E/701/2010

Badanie księzek obiektu budowlanego oraz towarzyszącej im dokumentacji z przeglądów i kontroli technicznych dało podstawę do poniższych wniosków:

Spółdzielnia, zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 64 ust. 1 posiada założone dla budynków książki obiektu budowlanego wg wzoru określonego w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 roku w sprawie książki obiektu budowlanego.

Książki obiektu budowlanego prowadzone są przez osoby upoważnione do dokonywania wpisów i zawierają wpisy oparte o stan posiadanych dokumentów, w szczególności odnotowane są w nich protokoły z przeglądów technicznych budynku, rocznych i pięcioletnich, przeglądów instalacji gazowej, przewodów wentylacyjnych i kominowych, instalacji elektrycznej, instalacji odgromowej oraz remonty wykonywane w obiektach.

W wielu przypadkach stwierdzono nie przestrzeganie terminów przeprowadzenia obowiązkowych, na podstawie art. 62 Prawa budowlanego, rocznych przeglądów instalacji gazowych. W większości budynków, których dokumentację badano, ostatnie przeglądy instalacji gazowych wykonane zostały w roku 2009, w niektórych budynkach następne przeglądy instalacji gazowych wykonano w roku 2012. Większość jednak posiada nieaktualną dokumentację w tym zakresie. Stanowi to nie tylko naruszenie przepisów prawa budowlanego, zagrożone sankcją karną, ale także poważne zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lokali.

Stwierdzono także przypadki nie wykonania obowiązkowych przeglądów rocznych budynków w zakresie elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne.

Obowiązkowe przeglądy pięcioletnie w większości poddanych badaniu dokumentacji budynków były aktualne, nie mniej jednak wystąpiły także przypadki nie dotrzymania pięcioletniego terminu badania instalacji elektrycznych lub piorunochronnych.

W wielu przypadkach przywołanych wyżej przeglądy przewodów kominowych wykonywane były dwukrotnie w ciągu roku, tj. częściej niż minimum wymagane przepisami prawa budowlanego ; w badanej dokumentacji brak jest uzasadnienia zwiększonej częstotliwości tych przeglądów.

Dokumentacja z przeglądów instalacji gazowej wykonanych w 2009 roku zawiera protokoły, w których brak jest informacji o osobach wykonujących przegląd i ich uprawnieniach (brak pieczętek, podpisy nieczytelne).

W dokumentacji z przeglądów technicznych brak jest informacji o usunięciu odnotowanych w protokołach usterek i nieprawidłowości.

Spółdzielnia nie posiada budynków o powierzchni zabudowy ponad 2000 m², w których przeglądy należy wykonywać dwukrotnie w roku, w zakresie i terminach określonych przepisami art. 62 ust. 3 prawa budowlanego.

Powyższe ustalenia wskazują, iż Spółdzielnia w badanym okresie nienależycie wykonywała obowiązki właściciela i zarządcy nieruchomości wymagane przepisami prawa budowlanego w zakresie nadzoru technicznego nad budynkami w okresie ich użytkowania. Stwierdzono także braki w prowadzeniu dokumentacji z tych czynności.

Po przedstawieniu aktualnemu Zarządowi ustaleń w powyższym zakresie, zlecił on przegląd dokumentacji wszystkich budynków Spółdzielni i na podstawie jego wyników opracował harmonogram wykonania brakujących przeglądów technicznych. Harmonogram przewiduje uzupełnienie przeglądów gazowych w terminie do końca listopada br.

W/w harmonogram stanowi załącznik nr 21 do protokołu lustracji.

Spółdzielnia nie sporządzała bilansów potrzeb technicznych nieruchomości z oceną stopnia pilności ich zaspokojenia.

Sporządzone i uchwalone w okresie objętym lustracją rzeczowo finansowe plany remontów zawierały jednak roboty, których konieczność wykonania wynikała z ustaleń poczynionych w ramach przeglądów technicznych budynków.

Rzeczowo finansowe plany remontów i konserwacji przyjęte zostały uchwałami Rady Nadzorczej:

- na I półroczu 2009 roku – uchwałą nr 11/2009 z dnia 24.04.2009 roku

- na II półrocze 2009 roku - uchwałą nr 27/2009 z dnia 28.08.2009 roku
- na rok 2011 – uchwałą nr 48/2010 z dnia 16.11.2010 roku

Planu remontów na rok 2010 nie sporządzono.

Projekty planów remontów sporządzane były przez Administrację i uchwalane były w podziale na osiedla, a następnie rodzaje robót z podaniem ich lokalizacji.

Plany te przedstawiały się jak poniżej:

Rok 2009

I półrocze
Osiedle XV lecia

| Rodzaj robót remontowych | Plan |
|---|-----------|
| Montaż zaworów term. c.o. | 34.939,10 |
| - 11 Listopada 58 | 16.727,60 |
| - 11 Listopada 22 | 18.211,50 |
| Montaż zaworów podpionowych c.o. | 21.060,00 |
| - 11 Listopada 58 | 7.452,00 |
| - 11 Listopada 22 | 13.608,00 |
| Remont sieci kan. sanitarnej Sportowa 1 | 35.000,00 |
| Spinanie ścian budynków | 18.000,00 |
| - Żwirki i Wigury 4 | 9.000,00 |
| - Kusocińskiego 30 a | 9.000,00 |
| Remont dachów | 33.250,56 |
| - Czysza 7 | 17.752,00 |
| - Sportowa 1 | 15.498,56 |
| Wymiana okien w klatkach | 35.600,00 |
| - Miła 25 | 15.400,00 |
| - Miła 26 | 20.200,00 |
| Wymiana rynien Sportowa 35 | 5.400,00 |
| Dopłaty do wymiany okien | 82.780,91 |
| Remont dźwigów osobowych | 21.000,00 |

| | |
|--|-------------------|
| transport | 1.500,00 |
| Montaż drzwi do klatek sch. | 21.600,00 |
| Docieplenie budynku Prądzińskiego 7 | 118.000,00 |
| Razem: | 428.130,57 |

W tym wykonawstwo własne – 131.149,66 zł ; wykonawstwo obce (spinanie ścian budynków, wymiana okien w klatkach schodowych, remont dźwigów, montaż drzwi do klatek schodowych, docieplenie budynku) – 296.980,91 zł.

Planowana stawka na fundusz remontowy 0,50 zł (powierzchnia 133.205,00 m² okres 6 miesięcy) – naliczenia – 399.615,00 zł.

Osiedle Gołębiów I

I półrocze

| Rodzaj robót remontowych | Plan w zł |
|---|--|
| Montaż zaworów podpiwnicznych c.o. - Powstańców Śląskich 11 - Andersa 7 | 7.335,37 6.311,83 1.023,54 |
| Wymiana zaworów w węzłach ciepłych – Orłąt Lwowskich 2 | 1.776,00 |
| Uzupełnienie zaworów i głowic termostatycznych | 12.176,00 |
| Remont dachów - Skorupki 5 - Kotarbińskiego 4 - Andersa 7 | 83.322,00 32.373,00 19.197,00 31.752,00 |
| Remonty dźwigów | 28.000,00 |
| Remont loggii balkonowych Zientarskiego 2 | 130.000,00 |
| Montaż instalacji odgrom. - Skorupki 11 - Kotarbińskiego 1 - Powstańców Śląskich 1 | 13.500,00 4.500,00 4.500,00 4.500,00 |
| Dopłaty do wymiany stolarki okien. | 44.966,08 |
| Wymiana wodomierzy - Skorupki 3 | 21.580,00 12.480,00 |

| | |
|---|-------------------|
| - Skorupki 5 | 9.100,00 |
| Malowanie klatek schodowych | 30.000,00 |
| - Skorupki 11 | 8.000,00 |
| - Orłąt Lwowskich 2 | 12.000,00 |
| - Powstańców Śląskich 5 | 10.000,00 |
| Wymiana zaworów odcinających na pionach wodnych | 11.700,00 |
| Transport | 2.500,00 |
| Razem: | 386.855,45 |

W tym wykonawstwo własne – 183.889,37 zł ; wykonawstwo obce (remont dźwigów, remont loggii balkonowych) – 137.966,08 zł.

Planowana stawka na fundusz remontowy 0,50 zł (powierzchnia 101.233,00 m² okres 6 miesięcy) naliczenia – 303.699,00 zł.

II półrocze

Osiedle XV lecia

| Rodzaj robót remontowych | Plan w zł |
|------------------------------------|------------|
| Montaż zaworów term. c.o. | 32.461,00 |
| - 11 Listopada 58 | 14.250,00 |
| - 11 Listopada 22 | 18.211,00 |
| Montaż zaworów podpiwnicznych c.o. | 21.060,00 |
| - 11 Listopada 58 | 7.452,00 |
| - 11 Listopada 22 | 13.608,00 |
| Remont dachów | 124.800,00 |
| - 11 Listopada 6/8 | 38.400,00 |
| - Chrobrego 19 | 32.000,00 |
| - Bema 1 | 27.200,00 |
| - Bema 5 | 27.200,00 |
| Dopłaty do wymiany okien | 82.780,00 |
| Remont dźwigów osobowych | 10.000,00 |
| transport | 1.500,00 |
| Skrzynki pocztowe | 81.900,00 |
| Opaski wokół budynków | 58.500,00 |

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| - Bema 1 | 6.500,00 |
| - Bema 3 | 6.500,00 |
| - Bema 5 | 6.500,00 |
| - Kusocińskiego 22 | 6.500,00 |
| - Sportowa 2 | 4.000,00 |
| - Sportowa 6 | 5.500,00 |
| - 11 Listopada 58 | 23.000,00 |
| Demontaż azbestu | 12.000,00 |
| - Chrobrego 13 | 3.000,00 |
| - Akademicka 2 | 3.000,00 |
| - Akademicka 4 | 3.000,00 |
| - Akademicka 6 | 3.000,00 |
| Docieplenie budynków | 77.684,00 |
| - Chrobrego 28 | 44.800,00 |
| - Bema 6 | 32.884,00 |
| Razem: | 502.685,00 |

W tym wykonawstwo własne – 93.421,00 zł ; wykonawstwo obce (remont dachów, remont dźwigów, skrzynki pocztowe, opaski wokół budynków, demontaż azbestu, docieplenie budynku) – 386.264,00 zł.

Planowana stawka na fundusz remontowy 0,50 zł (powierzchnia 133.205,00 m² okres 6 miesięcy) naliczenia – 399.615,00 zł.

Osiedle Gołębiów I

| Rodzaj robót remontowych | Plan w zł |
|---|------------------|
| Montaż zaworów podpiornowych c.o. - Andersa 7 | 1.023,54 |
| Wymiana zaworów w węzłach ciepłych - Orłąt Lwowskich 2 | 1.776,00 |
| Uzupełnienie zaworów i głowic termostatycznych | 12.176,00 |
| Remont dachów | 50.949,00 |
| - Kotarbińskiego 4 | 19.197,00 |
| - Andersa 7 | 31.752,00 |
| Remonty dźwigów | 28.000,00 |
| Remont loggii balkonowych Zientarskiego 2 | 170.000,00 |

| | |
|---|------------------------------------|
| Montaż instalacji odgromowej - Powstańców Śląskich 1 | 4.500,00 |
| Dopłaty do wymiany stolarki okiennej | 44.966,08 |
| Wymiana wodomierzy - Zientarskiego 10 - Skorupki 5 | 11.050,00 1.950,00 9.100,00 |
| Malowanie klatek schodowych - Skorupki 11 - Orłąt Lwowskich 2 | 20.000,00 8.000,00 12.000,00 |
| Wymiana zaworów odcinających na pionach wodnych | 11.700,00 |
| Transport | 2.500,00 |
| Czyszczenie instalacji sanit. Orłąt Lwowskich | 20.000,00 |
| Wymiana okien Skorupki 3 | 9.240,00 |
| Wymiana skrzynek poczt. | 48.906,00 |
| Przeglądy gazowe | 16.929,00 |
| Wymiana wodomierzy | 1.130,00 |
| Remont instalacji gazowej Zientarskiego 10 | 30.000,00 |
| Razem: | 484.845,69 |

W tym wykonawstwo własne – 115.674,00 zł ; wykonawstwo obce (remont dźwigów, remont loggii balkonowych, czyszczenie instalacji sanitarnej, wymiana okien, wymiana skrzynek pocztowych, przeglądy gazowe, remont instalacji gazowej) – 368.041,08 zł.

Planowana stawka na fundusz remontowy 0,50 zł (powierzchnia 101.233,00 m² okres 6 miesięcy) naliczenia – 303.699,00 zł.

Rok 2011

Osiedle XV lecia

Plan przychodów – fundusz remontowy 1.207.168,20 zł

Plan kosztów

| Rodzaj robót remontowych | adres | Przewidywany koszt |
|---------------------------------|--------------|--------------------|
| Montaż zaworów termostatycznych | Chrobrego 19 | 20.437,35 |
| Montaż zaworów podpionowych | | 5.184,00 |

| | | |
|------------------------------|--|-------------------|
| | 11 Listopada 12 Chrobrego 19 Kusocińskiego 12 | |
| Remont dachów | 11 listopada 6/8 Lelewela 3 Lelewela 5 Sportowa 7 Kusocińskiego 9a 11 Listopada 56 | 240.120,00 |
| Zatoki i parkingi | Chrobrego 19 | 9.500,00 |
| Dopłaty do stolarki okiennej | | 119.948,37 |
| Remont dźwigów | | 21.000,00 |
| Zwroty za zalania, przecieki | | 20.000,00 |
| Transport | | 1.500,00 |
| Malowanie klatek schodowych | Żwirki i Wigury 4 Żwirki i Wigury 6 | 13.000,00 |
| Termomodernizacja | Kusocińskiego 30 Bema 6 Żwirki i Wigury 4 Chrobrego 28 Prądyńskiego 7 Bema 3 | 292.960,22 |
| Razem | | 743.649,94 |

Osiedle Gołębiów I

Planowany przychód funduszu: 830.110,60 zł ; stawka 0,50 zł od
1.02.2011 - 0,70 zł.

Planowany koszt 1.117.400 zł

| Rodzaj robót remontowych | adres | Przewidywany |
|--------------------------|-------|--------------|
|--------------------------|-------|--------------|

| | | koszt |
|--|---|---------------------|
| Wykonanie sieci wodociągowej wysokiego i niskiego ciśnienia wraz z przyłączami do budynków | Osiedle | 200.000,00 |
| Wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych ZW i CCW z radiowym systemem odczytu | Osiedle | 120.000,00 |
| Zwroty za stolarkę okienną | Osiedle | 83.000,00 |
| Termomodernizacja | Kotarbińskiego 5 | 270.000,00 |
| Ekspertyzy techniczne dot. loggii balkonowych | Kotarbińskiego 5 | 40.000,00 |
| Remont dachów | Obr.W -wy 2B Obr. W- wy 6 Kotarbińskiego 1 Kotarbińskiego 4 Zbrowskiego 104 | 210.000,00 |
| Remont częściowy elewacji | Zbrowskiego 10 | 30.000,00 |
| Remont dźwigów | Osiedle | 51.400,00 |
| Remont ciągów pieszo-jezdných | Osiedle | 50.000,00 |
| Legalizacja liczników ciepła i wodomierzy | Osiedle | 30.000,00 |
| Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i pomieszczeniach suszarni | Osiedle | 18.000,00 |
| Malowanie klatek schodowych | Osiedle | 15.000,00 |
| Razem | | 1.117.400,00 |

Sprawozdań z wykonania tych planów nie przedłożono, brak jest także uchwał Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia sprawozdań.

Spółdzielnia nie posiada uchwalonego programu działań energooszczędnych.

Jedynie w ramach uchwały o zatwierdzeniu planu remontów i konserwacji na 2011 roku Osiedla XV lecia, zaproponowano plan

termomodernizacji na tym osiedlu do sukcesywnej realizacji w okresie 10 lat.

Planem objęto powierzchnię 20.246,09 m² w budynkach Czysła 7, Górnicza 9, Miła 25, Miła 26, Sportowa 2, Kusocińskiego 30, Struga 19/21, Żwirki i Wigury 8, Kusocińskiego 30a, Żwirki i Wigury 4; ; planowana wartość robót 5.502.216,82 zł z propozycją finansowania robót z kredytu bankowego ze spłatą przez członków poprzez podwyższenie stawki na fundusz remontowy na okres spłaty kredytu.

Jak wynika z planów remontów oraz zrealizowanych w badanym okresie robót, wykonywane były w latach 2009 – 2011 roboty o charakterze termomodernizacyjnym, tj. ocieplenia ścian budynków, wymiana okien na kłatkach schodowych, modernizacja instalacji ciepłej.

W poszczególnych latach badanego okresu na roboty o charakterze termo modernizacyjnym poniesiono koszty:

W roku 2009 – 350.216,02 zł

W roku 2010 – 228.160,95 zł

W roku 2011 – 633.166,38 zł

Zarząd działający od dnia 28.03.2012 roku obecnie przedstawił Radzie Nadzorczej regulamin termomodernizacji stanowiący element przygotowania planu i harmonogramu termomodernizacji pozostałych nieruchomości.

7.2 Finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi budynków

Strukturę nakładów na remonty i źródła ich finansowania przedstawia **tabela nr 10 stanowiąca załącznik nr 22 do protokołu lustracji.**

Dane liczbowe przedstawione w tej tabeli wskazują, iż podstawowym źródłem finansowania nakładów na remonty w badanym okresie były środki akumulowane na tworzonym przez Spółdzielnię funduszu na remonty pochodzące z odpisów na ten fundusz naliczonych od lokali mieszkalnych i od lokali użytkowych, a wnoszonych przez członków Spółdzielni i użytkowników lokali nie będących członkami wg obowiązujących stawek opłat.

Zatem Spółdzielnia realizuje wymogi art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczący tworzenia funduszu remontowego.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, tj. zgodnie z przepisami art. 4, ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Obowiązujący w badanej Spółdzielni regulamin gospodarki funduszem remontowym, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/2006 z dnia 13.02.2006 roku stanowi, że fundusz remontowy tworzy się na odrębne nieruchomości lub fundusze wspólne z:

1. odpisów od lokali mieszkalnych obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - odpisów na remonty lokali użytkowych,
 - odpisów na finansowanie kosztów modernizacji lub wymiany dźwigów
2. kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze,
3. kar za zwłokę w usuwaniu wad,
4. odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
5. dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
6. z innych źródeł określonych odrębnymi przepisami,
7. dotacji innych jednostek organizacyjnych na poprawę warunków zamieszkiwania
8. nadwyżek dochodów nad kosztami własnymi jednostek wykonawstwa i transportu oraz innych zakładów Spółdzielni
9. nadwyżek z waloryzacji wkładów z tytułu zmiany praw do lokali i uzysku ze sprzedaży lokali wolnych w sensie prawnym
10. innych wpływów dotacji, dobrowolnych wpłat itp.
11. Odpisów na realizację programu termo renowacyjnego

Zwiększenie funduszu z tytułów określonych w punktach 1, 2, 3, 4, 8 mogą być przeznaczone na odrębne nieruchomości, pozostałe źródła przychodów mogą tworzyć i zwiększać fundusze wspólne.

Regulamin szczegółowo specyfikuje tytuły wydatków funduszu remontowego.

Stosownie do postanowień w/w regulaminu podstawą prawną obowiązywania stawki odpisu na fundusz remontowy są uchwały Rady Nadzorczej, a jej wysokość powinna uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów i stan funduszu remontowego na początku roku.

Stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być ustalane jednolicie dla całych zasobów lub w sposób zróżnicowany w zależności od potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości.

Przywołany regulamin, uchwalony przed wejściem w życie nowelizacji ustawy z roku 2007, jasno nie ustala zasad finansowania remontów w poszczególnych nieruchomościach przez przyjęcie zasady finansowania zbiorczego i stopniowego zrównoważenia wpływów i wydatków w poszczególnych nieruchomościach lub zasady samowystarczalności każdej nieruchomości, a ponadto przyjmuje ewidencję funduszu remontowego w podziale na nieruchomości jako alternatywę, a nie obowiązek. Przewiduje także finansowanie wydatków na modernizację z wkładów budowlanych uzupełnianych przez użytkowników lokali. Z tych względów regulamin wymaga aktualizacji.

Regulaminowe zasady dostosowywania stawek opłat do faktycznych potrzeb w zakresie remontów oraz przewidywanych wydatków z uwzględnieniem stanu funduszu remontowego na początku roku nie były przestrzegane, o czym świadczą stany ewidencyjne funduszu remontowego na koniec lat objętych lustracją.

Regulamin przewiduje tworzenie wspólnego funduszu remontowego na termomodernizację, jednakże Spółdzielnia nie posiadała opracowanego programu termomodernizacji w skali całej Spółdzielni, wraz z harmonogramem jego realizacji, co pozwoliłoby na ustalenie stawek odpisu na ten cel.

W okresie objętym lustracją roboty ociepleniowe budynków były finansowane z kredytów zaciąganych na ten cel dla poszczególnych nieruchomości, ze zwiększeniem stawek na remonty dla tych nieruchomości na okres spłaty kredytu.

W tym zakresie podjęte zostały następujące uchwały:

- Uchwała nr 28/2009 w sprawie zwiększenia odpisu na fundusz remontowy członkom i mieszkańcom budynku przy ul. Chrobrego 28 z kwoty 0,50 zł/m² do kwoty 1,52 zł/m² na okres 6 lat i 6 miesięcy
- Uchwała nr 29/2009 z dnia 28.08.2009 roku w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu termomodernizacyjnego dla budynku przy ul. Bema 6 w kwocie 164.523,50 zł
- Uchwała nr 34/2009 z dnia 25.09.2009 roku w sprawie zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Bema 6 z kwoty 0,50 zł/m² na 2,01 zł/m² na okres 8 lat
- Uchwała nr 22/2010 z dnia 19.07.2010 roku w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu termomodernizacyjnego z wysokości 152.496,00 zł dla budynku przy ul. Kusocińskiego 30A
- Uchwała nr 23/2010 z dnia 19.07.2010 roku w sprawie zwiększenia odpisu na fundusz remontowy z kwoty 0,50 zł/m² do kwoty 1,68 zł/m² od dnia 1.07.2010 na 10 lat,
- Uchwała nr 24/2010 w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu termomodernizacyjnego w wysokości 152.256,00 zł dla budynku Żwirki i Wigury 4
- Uchwała nr 25/2010 w sprawie zwiększenia odpisu na fundusz remontowy dla budynku przy ul. Żwirki i Wigury 4 z 0,50 zł/m² na 1,68 zł/m² od 1.07.2010 na 10 lat

Do czasu podjęcia w/w uchwał w Spółdzielni obowiązywała jednolita w skali całej Spółdzielni stawka odpisu na fundusz remontowy w wysokości 0,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokali.

Uchwałą nr 43/2010 w sprawie zmiany odpisu na fundusz remontowy przyjęto dla Osiedla XV lecia stawkę 0,70 zł/m² oraz dla Osiedla Gołębiów I stawkę 0,70 zł/m², za wyjątkiem budynków dla których stawkę zwiększono w związku ze spłatą kredytu termomodernizacyjnego obowiązujące od dnia 1.02.2011 roku.

Lustracji nie przedstawiono kalkulacji stanowiącej podstawę do przyjęcia w/w stawek, jednak stany ewidencyjne funduszu remontowego w badanym okresie dają podstawę do przyjęcia, iż w kalkulacji tej nie uwzględniano stanów funduszu remontowego na początek danego roku.

Z danych liczbowych zaprezentowanych w przywołanym na wstępie załączniku, tabeli nr 10 wynika, iż stany ewidencyjne środków na

funduszu remontowym w pozycjach bilansu otwarcia (1.01) i zamknięcia (31.12) w poszczególnych latach objętych badaniem, były następujące:

Rok 2009

b.o. – 5.293.067,12 zł

b.z. – 5.479.287,54 zł

Rok 2010

b.o. – 5.479.287,54 zł

b.z. – 6.187.009,10 zł

Rok 2011

b.o. – 6.187.009,10 zł

b.z. – 6.326.840,47 zł

Należy wskazać, że w/w stany funduszu remontowego były wyłącznie stanami ewidencyjnymi, ponieważ na koniec badanych lat stan posiadanych środków finansowych wynosił: w roku 2009 – 420.980,16 zł, w roku 2010 – 437.488,50 zł i w roku 2011 – 621.953,92 zł.

Nadmierna akumulacja niewykorzystanych środków funduszu remontowego nastąpiła przed okresem objętym aktualną lustracją, w związku z tym brak było możliwości analizy i przedstawienia przyczyn tego stanu. Nie mniej jednak należy przyjąć, iż było to efektem wydatkowania środków funduszu remontowego na inne cele w związku z niedoszacowaniem stawek na eksploatację, ponoszeniem wyższych niż uzasadnione kosztów eksploatacji i kosztów ogólnych lub błędną kwalifikacją i ewidencją kosztów albo kompilacją tych wszystkich przyczyn.

W okresie objętym lustracją we wszystkich latach badanego okresu nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości były nieco niższe (odpowiednio w kolejnych latach 13%, 34% i 4%) od przychodów funduszu remontowego w danym roku.

Stosunek nakładów planowanych wg wcześniej przedstawionych planów remontów na lata 2009 i 2011 przedstawiał się jak poniżej:

Rok 2009 – plan – 1.802.516,71 zł ; nakłady poniesione – 1.457.021,23 zł ; wykonanie planu w 80,8%.

Rok 2011 – plan – 1.861.079,94 zł ; nakłady poniesione 1.979.106,49 zł ; wykonanie planu w 106,3%.

Jak wynika z powyższego, już na etapie planowania nie uwzględniano stanów funduszu remontowego na początek danego roku, dostosowując plan nakładów jedynie do wysokości przychodów funduszu remontowego w danym roku.

Co prawda finansowy wymiar potrzeb remontowych ujawnionych w toku przeglądów technicznych budynków uwidocznił w rubryce 1 przywołanej tabeli nr 10 jest zbliżony do wysokości środków zaplanowanych w danym roku na remonty oraz do wysokości rzeczywiście poniesionych nakładów na remonty, co wskazywałoby na niemalże pełne zaspokojenie potrzeb technicznych eksploatowanych nieruchomości, lecz jak już podano wcześniej, Spółdzielnia nie opracowała bilansu potrzeb technicznych, z którego dane te mogłyby wynikać.

Stąd też wielkości podane w rubryce nr 1 tabeli nr 10, w świetle zaleceń z przeglądów technicznych, stwierdzonego w czasie wizytacji zasobów stanu zasobów oraz potrzeb w zakresie remontów i modernizacji eksploatowanych przez Spółdzielnię sieci wodociagowych i ciepłowniczych, nie są wiarygodne.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zaciągała kredyty na realizację robót związanych z potrzebami technicznymi wyłącznie w zakresie robót ociepleniowych, kredyty termomodernizacyjne. Kredyty te zabezpieczone były przyszłymi wpływami z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali.

Jak wcześniej zauważono, Spółdzielnia nie posiada opracowanego i uchwalonego programu działań energooszczędnych, zmierzających do zmniejszenia zużycia ciepła.

Nie mniej jednak roboty o takim charakterze w okresie badanym były wykonywane. Roboty docieplenia ścian budynków ujmowane były w planach na wniosek członków danej nieruchomości i finansowane były z

kredytów zaciąganych dla danej nieruchomości, z czym wiązało się podwyższenie stawki na fundusz remontowy w tej nieruchomości do wysokości zapewniającej spłatę kredytu w okresie wynikającym z umowy.

W badanym okresie na powyższy cel zaciągnięto kredyty w wysokościach:

w 2009 roku – 146.964,34 zł

w 2010 roku – 321.904,47 zł

w 2011 roku – 506.215,59 zł

Roboty polegające na wymianie okien i drzwi w klatkach schodowych oraz modernizacji instalacji grzewczych finansowane były z funduszu remontowego.

Na ocieplenie ścian zewnętrznych w latach 2009 – 2011 poniesiono nakłady:

w roku 2009 – 350.216,02 zł

w roku 2010 – 225.420,95 zł

w roku 2011 – 633.166,38 zł

Na opomiarowanie zużycia wody i ciepła poniesiono nakłady w wysokości 2.732 zł w roku 2010.

Sposób finansowania prac o charakterze konserwacyjnym opisany został w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia nie posiada odrębnego regulaminu rozgraniczającego obowiązki użytkowników lokali i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali ; zasady powyższe zawarto w statucie (§ 61 i 62) i regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a w regulaminie gospodarki funduszem remontowym znajduje się postanowienie, iż z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.

Za roboty wykonywane przez Spółdzielnię na rzecz lokatorów, w zakresie uznanym za obciążający użytkowników lokali Spółdzielnia wystawiała faktury w wysokości zgodnej z wnioskami administracji.

Wniosek administracji Osiedla Gołębiów I o obciążenie użytkowników lokali kosztami wykonanych w grudniu 2011 roku na ich rzecz robót stanowi **załącznik nr 23 do protokołu lustracji**.

Uchwałami Rady Nadzorczej nr 38/2012 i 39/2012, po okresie objętym niniejszą lustracją regulamin gospodarowania funduszem remontowym został znowelizowany.

7.3 Wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości

Roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego wykonywane były przez wykonawców zewnętrznych na podstawie zawartych umów o roboty budowlane oraz przez własne służby etatowe – konserwatorów zatrudnionych w Administracjach.

Sposób organizacji wykonawstwa własnego obejmujący sposób rozdziału robót, ich rozliczania i nadzorowania został częściowo opisany w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Celem obciążenia kosztów remontów, kosztów eksploatacji oraz zafakturowania wykonanych na rzecz użytkowników lokali usług administracji sporządzały miesięcznie tzw. rachunek dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi zawierający informację o koszcie całkowitym robót zakwalifikowanych do eksploatacji i do remontów wraz z wykazem robót remontowych wykonanych w danym miesiącu oraz informacją dotyczącą obciążenia kosztami prac remontowych poszczególnych nieruchomości.

Przykładowy rachunek nr 12/11 z dnia 13.01.2012 roku za miesiąc grudzień 2011 roku wraz z załącznikami stanowi **załącznik nr 24 do protokołu lustracji**.

Wybór wykonawców zewnętrznych był dokonywany w oparciu o przepisy regulaminu pisemnego przetargu ofert na zlecenie wykonywania robót i

usług uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 5/2002 z dnia 12.01.2002 roku.

Przywołany regulamin przewiduje następujące tryby udzielania zamówień:

przetarg nieograniczony
przetarg ograniczony
przetarg dwustopniowy
negocjacje z zachowaniem konkurencji
zapytanie o cenę
zamówienie z wolnej ręki

Pominięcie postępowania przetargowego dopuszczalne jest w przypadkach zagrożenia zdrowia lub życia ludzi lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych.

Pod warunkiem poinformowania o udzielonym zleceniu Rady Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu z postępowania przetargowego mogą być wyłączone prace i usługi o wartości do 5.000 zł.

Regulamin zawiera ogólne zasady przetargowe, w tym dotyczące przygotowania materiałów, trybu ogłaszania, sposobu składania ofert, zwrotu wadium.

Ponadto zawiera opis trybu wyboru ofert, w tym zasady powoływania komisji przetargowej, jej skład.

W/w wymienione przepisy regulują sposób postępowania w trybie pisemnego przetargu nieograniczonego, który to tryb regulamin określa jako podstawowy.

Mimo przyjęcia w regulaminie kilku w/w trybów postępowania, nie określa on procedur postępowania w tych trybach. Ponadto nie przyjmuje progów kwotowych, ani innych przesłanek do zastosowania trybu innego niż przetarg nieograniczony, nie określa który organ Spółdzielni winien podjąć decyzję o zastosowaniu określonego trybu.

Z tych przyczyn regulamin powinien zostać poprawiony z uwzględnieniem powyższych uwag, przy czym wskazane jest maksymalne uproszczenie procedur postępowania, przy zachowaniu

zasady konkurencyjności w celu nie przedłużania postępowania przetargowego oraz ograniczenia kosztów tych procedur.

Realizację robót remontowych siłami obcymi zbadano na podstawie dokumentacji dotyczącej losowo wybranych umów o roboty remontowe pod kątem:

- przestrzegania przez Spółdzielnię procedur obowiązujących przy wyłanianiu wykonawców tych robót,
- należytego zabezpieczenia interesów Spółdzielni w zawartych umowach,
- prawidłowości egzekwowania i dokumentowania obowiązków i uprawnień wynikających z umownych postanowień,
- zgodności wypłaconych wynagrodzeń wykonawcom z umownie określonymi ich wielkościami i warunkami.

Zbadano dokumentację dotyczącą następujących umów:

1. Umowa zawarta w dniu 12.10.2009 roku z Zakładem Instalacyjno – Remontowo – Budowlanym Jan Węgrzycki o wykonanie instalacji odgromowej w budynku przy ul. Bema 1 w Radomiu, w tym wykonanie instalacji odgromowej, wykonanie pomiarów instalacji odgromowej, wykonanie dokumentacji powykonawczej instalacji odgromowej w terminie od 15.10 do 30.11.2009 roku za wynagrodzeniem 5.350,00 zł netto.
2. Umowa zawarta w dniu 12.10.2009 roku z firmą jw. o wykonanie instalacji odgromowej w zakresie jw. w budynku przy ul. Bema 5 w terminie jw. za wynagrodzeniem 5.700,00 zł netto,
3. Umowa zawarta w dniu 12.10.2009 roku z firmą jw. o wykonanie instalacji odgromowej w zakresie jw. w budynku przy ul. Chrobrego 19 w terminie jw. za wynagrodzeniem 7.400,00 zł netto z aneksem nr 1/2009 z dnia 7.12.2009 roku zmieniającym termin zakończenia robót na 15.12.2009 rok w związku z wystąpieniem niekorzystnych warunków atmosferycznych.

W/w firma została wyłoniona w trybie przetargu nieograniczonego – konkursu ofert przeprowadzonego przez trzyosobową komisję przetargową powołaną Zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 36/2009 z



dnia 2.10.2009 roku w składzie 3 osobowym przy udziale 2 członków Rady Nadzorczej.

Na dokumentację przetargowa składają się protokoły z dnia 6.10. i 8.10.2009 roku z wyboru i wyłonienia wykonawcy robót na wykonanie instalacji odgromowej wraz z pomiarami i dokumentacją powykonawczą, złożone w postępowaniu oferty, ogłoszenie o przetargu zamieszczone w Gazecie Wyborczej w dniu 24.09.2009 roku.

Z przedstawionej dokumentacji wynika, że na przetarg wpłynęło 9 ofert, w dniu 6.10.2009 roku komisja wyłoniła w/w wykonawcę i ustaliła termin następnego spotkania celem przeprowadzenia negocjacji. W wyniku negocjacji przeprowadzonych w dniu 8.10.2009 roku uzyskano obniżenie oferowanej ceny o 5%.

Ponadto w aktach dotyczących w/w umów zgromadzono: protokoły z badań i pomiarów wykonanych instalacji odgromowych, protokół odbioru z dnia 18.12.2009 roku stwierdzający usterki, zgłoszenie do odbioru robót po usunięciu usterek z dnia 29.03.2010 roku, protokół końcowego odbioru robót z dnia 31.03.2010 roku, Fakturara VAT nr 27/2010 z dnia 12.04.2010 roku na kwotę 5.700 zł netto ; 6.099,00 zł brutto, Fakturara VAT nr 28/2010 z dnia 12.04.2010 roku na kwotę 5.350,00 zł netto; 5.724,50 zł brutto,

4. Umowa z dnia 12.10.2009 roku zawarta z firmą P.P.H.U. „RADAKPOL”, Andrzej Kostecki z siedzibą w Radomiu o wykonanie remontu pokrycia dachu wraz z obróbkami blacharskimi oraz robotami budowlanymi kominów w budynku przy ul. Bema 5 w terminie od 15.10. do 30.11.2009 roku za wynagrodzeniem ryczałtowym w wysokości 38.200 zł netto
5. Umowa zawarta w dniu 12.10.2009 roku z firmą jw. o wykonanie zakresu robót jw. w budynku przy ul. Bema 1 w terminie i za wynagrodzeniem 38.200 zł netto.
6. Umowa z dnia 12.10.2009 roku z firmą jw. o wykonanie zakresu robót jw. w budynku przy ul. Chrobrego 19, w terminie jw. za wynagrodzeniem 48.000 zł netto.

W aktach umów przywołanych w punktach 4, 5 i 6 znajduje się dokumentacja w przeprowadzonego pisemnego przetargu nieograniczonego ogłoszonego w Gazecie Wyborczej w dniu 24.09.2009 roku na wykonanie kompleksowych remontów pokryć dachowych papą termozgrzewalną wraz z obróbkami blacharskimi i robotami budowlanymi kominów w budynkach przy ul. Bema 1 i 5 oraz Chrobrego 19 ; dokumentacja obejmuje protokoły komisji przetargowej powołanej zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 36/2009 z dnia 2.10.2009 roku w składzie zgodnym z obowiązującym regulaminem z dnia 6 i 8 10.2009 roku, ogłoszenie o przetargu, wszystkie złożone oferty, korespondencję z oferentami. Z dokumentacji wynika, że na przetarg wpłynęło 15 ważnych ofert. W negocjacjach cenowych wzięły udział 2 wybrane do negocjacji firmy z najniższymi cenami ofertowymi. Wybrany został wykonawca, który wyraził zgodę na obniżenie ceny ofertowej o ok. 12%.

Ponadto w aktach zgromadzono protokoły końcowego odbioru robót z dnia 14.12.2009 roku w budynkach przy ul. Bema 1 i 5 oraz Chrobrego 19, z których wynika, że roboty zostały terminowo zgłoszone do odbioru; przy odbiorze stwierdzono drobne usterki i wyznaczono termin ich usunięcia do dnia 20.12.2009 roku z jednoczesnym zatrzymaniem 10 % wynagrodzenia oraz faktury: nr 188/2009 z dnia 18.12.2009 roku na kwotę 38.200 zł netto + VAT 2.674,00 zł ; nr 189/2009 z dnia 18.12.2009 roku na kwotę 38.200 zł netto + VAT 2.674 zł. ; nr 190/2009 z dnia 18.12.2009 roku na kwotę 48.200 zł + VAT 3.374,00 zł.

7. Umowa z dnia 21.07.2009 roku zawarta z Przedsiębiorstwem Usługowo – Handlowym „BANKAR” z siedzibą w Radomiu Włodzimierz Karolak o wykonanie kompleksowej termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Chrobrego 28 w terminie od 10.08. do 30.10.2009 roku za wynagrodzeniem ryczałtowym brutto 221.053,02 zł . W aktach : projekt budowlany, wniosek o pozwolenie na budowę decyzja nr 38/2009 z dnia 16.01.2009 roku Prezydenta Miasta Radomia o zatwierdzeniu projektu budowlanego i wydaniu pozwolenia na budowę, dokumentacja przetargowa, w tym zarządzenie wewnętrzne nr 22/2009 z dnia 22.06.2009 roku w sprawie powołania komisji przetargowej, protokoły z prac komisji przetargowej z dnia 24.06, 29.06. i 3.07.2009 roku, oferty wykonawców, korespondencja; z dokumentacji przetargowej wynika, iż wykonawca wyłoniony został spośród 5 złożonych ofert jako oferta z najniższą ceną. W aktach ponadto : dziennik budowy nr 68/2009 wydany przez Urząd Miejski

w Radomiu w dniu 2.03.2009 roku, protokoły częściowego odbioru robót, protokół końcowego odbioru robót z dnia 30.11.2009 roku bezusterkowy, faktury VAT : nr 46/2009 z dnia 30.11.2009 roku na kwotę 11.220,02 brutto, nr 49/2009 z dnia 30.11.2009 roku na kwotę 1.762,29 brutto, nr 47/2009 z dnia 30.11.2009 roku na kwotę 7.490,00 zł brutto, nr 45/2009 z dnia 30.11.2009 roku na kwotę 152.688,16 brutto, nr 43/2009 z dnia 10.11.2009 roku na kwotę 68.364,86 zł brutto ; protokół konieczności z dnia 24.09.2009 roku stwierdzający konieczność wykonania robót dodatkowych sporządzony przy udziale przedstawicieli Spółdzielni i wykonawcy, protokół konieczności z dnia 30.09.2009 roku i inne dokumenty realizacyjne.

8. Umowa z dnia 25.08.2010 roku zawarta z Przedsiębiorstwem Budowlano – Handlowym „REMAR” Rafał Makowski z siedzibą w Orońsku o wykonanie termomodernizacji – roboty remontowe niezbędne do wykonania przy ociepleniu budynku wielorodzinnego przy ul. Żwirki i Wigury 4 w Radomiu Zadanie II w terminie od 6.09.2010 roku do 30.04.2011 roku za wynagrodzeniem 94.255,44 zł brutto – w aktach : decyzja nr 517/2009 z dnia 12.06.2009 roku Prezydenta Miasta Radomia o zatwierdzeniu projektu budowlanego i wydaniu pozwolenia na budowę, protokół końcowego odbioru robót – zadanie II z dnia 12.05.2011 roku, faktura VAT FS 2011/05/00018 z dnia 12.05.2011 roku na kwotę 94.255,44 brutto za zadanie II.
9. Umowa z dnia 25.08.2010 roku zawarta z firmą jw. o wykonanie termomodernizacji, ocieplenia budynku przy ul. Żwirki i Wigury 4 – zadanie I w terminie od 6.09.2010 roku do 30.04.2011 roku za wynagrodzeniem ryczałtowym 209.412,75 brutto ; w aktach protokół końcowego odbioru robót zadania I z dnia 12.05.2011 roku, faktura VAT 2011/05/00019 z dnia 12.05.2011 na kwotę 209.412,75 brutto oraz dokumenty jw.

Wykonawca robót wymienionych w punktach 8 i 9 wyłoniony został w drodze przetargu nieograniczonego przez komisję przetargową powołaną zarządzeniem nr 2/2010 z dnia 17.08.2010 roku spośród 3 ofert, co wynika z protokołu komisji przetargowej z dnia 20.08.2010 roku.

10. Umowa z dnia 14.09.2010 roku zawarta z Zakładem Remontowo – Budowlanym w Radomiu Marian Wencel o

wykonanie remontu pokrycia dachu wraz z obróbkami blacharskimi oraz robotami budowlanymi kominów w budynku przy ul. Kusocińskiego 9a w terminie od 15.09.2010 do 30.04.2011 roku za wynagrodzeniem 41.000 zł netto,

11. Umowa z dnia 14.09.2010 roku zawarta z firmą jw. o zakresie przedmiotowym jw. w budynku przy ul. Sportowej 6, w terminie jw. za wynagrodzeniem 24.610 zł brutto.

W aktach umów wymienionych w punktach 10 i 11 protokół odbioru końcowego z dnia 19.10.2010 roku robót wykonanych przy ul. Sportowej 6, faktura VAT FS 54/2010 z dnia 5.11.2010 roku na kwotę 24.610 zł brutto, protokół odbioru końcowego robót z dnia 11.05.2011 roku robót wykonanych przy ul. Kusocińskiego 9a, faktura VAT nr FS 34/2011 z dnia 18.05.2011 roku na kwotę 41.000 zł netto + VAT 3.280 zł.

Firma wybrana w przetargu nieograniczonym rozstrzygniętym przez komisję przetargową w dniach 31.08. i 1.09.2010 roku spośród 9 złożonych ofert.

12. Umowa z dnia 20.06.2011 roku zawarta z Zakładem Remontowo – Budowlanym w Radomiu Marian Wencel o wykonanie zakresu robót: remont pokrycia dachu papą termozgrzewalną wraz z obróbkami blacharskimi oraz robotami remontowo – budowlanymi kominów i nadbudówek w budynku przy ul. Lelewela 3 w terminie od 21.06. do 15.10.2011 roku za wynagrodzeniem 58.310,48 zł brutto, protokół końcowego odbioru robót z dnia 25.10.2011 roku, faktura VAT nr FS 83/2011 z dnia 28.10.2011 roku na kwotę 58.310,47 zł.
13. Umowa z dnia 20.06.2011 zawarta z firmą jw. o wykonanie zakresu robót jw. w budynku przy ul. Lelewela 5 w terminie jw. za wynagrodzeniem jw. W aktach : protokół końcowego odbioru robót z dnia 25.10.2011 roku, faktura VAT nr 82/2011 z dnia 28.10.2011 roku na kwotę jw.
14. Umowa z dnia 20.06.2011 roku zawarta z firmą jw. o wykonanie remontu pokrycia dachu papą termozgrzewalną wraz z obróbkami blacharskimi oraz robotami remontowo – budowlanymi kominów i nadbudówek w budynku przy ul. Czystej 7 za wynagrodzeniem 78.250,92 zł brutto

15. Umowa z dnia 20.06.2011 roku zawarta z firmą jw. o wykonanie remontu pokrycia dachowego papą termozgrzewalną wraz z obróbkami blacharskimi oraz robotami remontowo – budowlanymi w budynku przy ul. 11-go listopada 6/8 za wynagrodzeniem 81.031,11 zł netto.
16. Umowa z dnia 5.10.2011 roku zawarta z firmą jw. o wykonanie zakresu robót jw. w budynku przy ul. Sportowej 28/30 za wynagrodzeniem – 32.940 brutto w terminie od 7.10 do 15.11.2011 roku ; w aktach : dokumentacja przetargowa na którą składają się złożone oferty, protokół z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 4.10.2011 roku, ponadto w aktach : protokół końcowego odbioru robót remontowych z dnia 17.11.2011 roku , faktura VAT nr FS 90/2011 z dnia 1.12.2011 roku na kwotę 32.940,00 zł brutto,
17. Umowa z dnia 20.06.2011 roku zawarta z firmą jw. o wykonanie zakresu jw. w budynku przy ul. Obrońców Warszawy 2B w terminie od 21.06.2011 do 15.10.2011 za wynagrodzeniem 28.390,17 zł brutto.
18. Umowa z dnia 14.08.2009 roku zawarta z firmą „Media Miar Spółka z o.o. Wrocław o wykonanie robót wymiany oddawczych skrzynek pocztowych w ilości 1881 sztuk w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych na Osiedlu Gołębiów I, obejmujących demontaż starych skrzynek z przekazaniem ich do „Poczty Polskiej” i montażu nowych skrzynek wraz z wykonaniem niezbędnych robót towarzyszących w terminie od 14 do 30.09.2009 roku za wynagrodzeniem 24,30 zł netto za 1 skrzynkę z montażem, tj. 45.708,30 zł netto. W aktach : faktura VAT nr FA/827/2009/02BT z dnia 28.08.2009 roku na kwotę 11.664,00 zł netto ; 12.480,48 zł brutto za 580 sztuk, protokoły odbioru z dnia 25.08.2009 roku robót wykonanych w budynkach : Andersa 1, 2, 3, 7.; faktura VAT nr FA/828/2009/02BT z dnia 28.08.2009 roku na kwotę 7.897,50 zł netto, 8.450,33 zł brutto za 325 sztuk, protokoły odbioru z dnia 2.09.2009 roku robót wykonanych w budynkach: Kotarbińskiego 1, 3, 4, 5; faktura VAT nr FA/835/2009/02BT z dnia 31.08.2009 roku na kwotę 6.026,40 zł netto, 6.448,25 zł brutto za 248 sztuk, protokoły odbioru z dnia 1.09.2009 roku robót wykonanych w budynkach : Zientarskiego 2, 4, 6, faktura VAT

FA/836/2009/02BT z dnia 31.08.2009 roku na kwotę 8.189,10 zł netto, 8.762,34 zł brutto, protokoły odbioru robót z dnia 7 i 8.09.2009 roku w budynkach: Obrońców Warszawy 2B,, 4, 6, Orląt Lwowskich 2, 4, 6, Zbrowskiego 108, faktura VAT nr FA/849/2009/02BT z dnia 8.09.2009 roku na kwotę 5.346,00 zł netto, 5.720,22 brutto, protokoły odbioru z dnia 8.09.2009 roku robót wykonanych w budynkach : Powstańców Śląskich 1, 3, 5, 7, 11, faktura VAT nr FA/850/2009/02BT z dnia 8.09.2009 roku na kwotę 6.512,40 zł netto, 6.968,27 zł brutto, protokoły odbioru robót z dnia 9.09.2009 roku w budynkach : Skorupki 3, 4, 5, 7, 11. Wykonawca wybrany w przetargu pisemnym i przeprowadzonych negocjacjach ceny.

19. Zlecenie z dnia 20.08.2009 roku dla Firmy Handlowo – Usługowej „POLIMER – GAZ” w Warszawie wykonania doszczelnienia instalacji wewnętrznej gazowej w zakresie 30 lokali mieszkalnych wraz z pionami w budynku mieszkalnym przy ul. Zientarskiego 10 za kwotę 26.322,00 zł brutto. Umowy brak. Cenę przyjęto zgodną ze złożoną ofertą. W aktach : protokół z próby szczelności instalacji gazowej z dnia 3.09.2009 roku, faktura VAT nr 07/09/2009 z dnia 4.09.2009 roku na kwotę 26.322,00 zł brutto.
20. Umowa z dnia 6.07.2009 roku zawarta z Przedsiębiorstwem Budowlano – Handlowym „PEMAR” w Orońsku Rafał Makowski o wykonanie remontu i wzmocnienia konstrukcji wsporczej logii balkonowych i remontu płyt balkonowych oraz elewacji od strony balkonów w budynku przy ul. Zientarskiego 2 zgodnie z opinią techniczną i dokumentacją opracowaną przez „Inwestprojekt” Radom w terminie od 7.07. do 15.10.2009 roku za wynagrodzeniem ryczałtowym w kwocie 171.000,00 zł brutto. W aktach : protokół końcowego odbioru robót z dnia 26.02.2010 roku, (z którego wynika, że roboty zakończono dnia 30.11.2009 roku, protokół stwierdza usterki, brak ustalenia terminu ich usunięcia, brak aneksu do umowy zmieniającego termin zakończenia robót), faktura VAT nr 32/2010 z dnia 1.03.2010 roku na kwotę 171.000,00 zł brutto,
21. Umowa z dnia 20.06.2011 roku zawarta z Zakładem Remontowo – Budowlanym Marian Wencel w Radomiu o wykonanie remontu pokrycia dachu papą termozgrzewalną wraz z obróbkami blacharskimi oraz robotami remontowo – budowlanymi

kominów w budynku przy ul. Obrońców Warszawy 6, w terminie od 21.06. do 15.10,2011 roku za wynagrodzeniem 55.816 zł netto ; w aktach : protokół końcowego odbioru robót z dnia 7.10.2011 roku, faktura VAT FS 76/2011 z dnia 18.10.2011 roku na kwotę 55.816,46 netto, 60.281,78 brutto

22. Umowa z dnia 20.06.2011 roku zawarta z firmą jw. w zakresie jw. dla budynku przy ul. Kotarbińskiego 4 w terminie od 21.06.do 15.10.2011 roku za wynagrodzeniem 86.235,48 zł brutto ; w aktach: protokół końcowego odbioru robót z dnia 7.10.2011 roku, faktura VAT FS 77/2011 z dnia 18.10.2011 roku na kwotę 86.235,47 zł brutto
23. Umowa z dnia 20.06.2011 roku z firmą jw. o wykonanie zakresu jw. w budynku przy ul. Kotarbińskiego 1 w terminie od 21.06. do 15.10. 2011 roku za wynagrodzeniem 86.721,96 brutto – protokół odbioru końcowego z dnia 21.09.2011 roku, faktura VAT nr 67/2011 z dnia 26.09.2011 roku na kwotę 86.721,96 zł brutto

Wyniki badania dokumentacji w/w umów dają podstawę do następujących wniosków:

1. Umowy o roboty remontowe zostały zawarte w formie pisemnej i zawierają wszystkie przedmiotowo istotne elementy dla umów tego rodzaju,
2. Wykonawcy robót wybrani zostali przy zastosowaniu procedur przetargowych, we wszystkich przypadkach jako oferty z najniższą ceną, która w kilku przypadkach została obniżona w wyniku negocjacji,
3. Umowne terminy wykonania robót zostały zrealizowane za wyjątkiem 2 przypadków, z których w jednym termin został przesunięty w drodze aneksu do umowy, natomiast w drugim przypadku wystąpiło opóźnienie wykonania zadania, a Spółdzielnia nie zastosowała umownych sankcji z tego tytułu,
4. Nie wystąpiły przypadki wypłaty wynagrodzenia bez wcześniejszego komisyjnego odbioru robót lub w wysokości odbiegającej od umownie przyjętej,

5. Kaucje gwarancyjne były przez Spółdzielnię potrącane z faktur końcowych.
6. Nie stwierdzono przypadków przyjęcia w umowach wynagrodzeń innych niż zatwierdzone w postępowaniu przetargowym albo po negocjacjach.
7. W przypadku wystąpienia robót dodatkowych (1 przypadek) wycena tych robót nastąpiła w oparciu o składniki cenotwórcze zaproponowane w złożonej ofercie.
8. W trakcie realizacji umów wykonywane były przez Spółdzielnię obowiązki inwestora wynikające z przepisów prawa budowlanego, jak i zawartych umów, w tym pełnienie nadzoru inwestorskiego, terminowe protokolarne przekazywanie terenu budowy, terminowe przystępowanie od odbioru robót zgłoszonych do odbioru, uzyskiwanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenie zamiaru wykonywania robót nie wymagających pozwolenia do administracji budowlanej.

W badanych umowach interes Spółdzielni został należycie zabezpieczony, między innymi poprzez:

- Ustalenie możliwości odstąpienia od umowy w przypadkach opóźnień w rozpoczęciu robót lub wykonywania ich w sposób niezgodny z umową
- Ustalenie możliwości naliczenia kar umownych za nieterminowe lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy albo zwłokę w usuwaniu usterek stwierdzonych w protokołach odbioru
- Udzielenie przez wykonawców gwarancji i zabezpieczenie jej kaucją w wysokości 5% wartości umownej
- Przyjęcie przez wykonawców odpowiedzialności za teren budowy od momentu jego protokolarnego przejęcia.

Przedłożona dokumentacja dotycząca zbadanych umów jest kompletna, zawiera decyzje, dokumentację przetargową, protokoły odbiorów, dokumentację powykonawczą, co pozwoliło na dokonanie wyżej opisanych ustaleń.



Reasumując, lustracja nie wnosi zastrzeżeń do realizacji przez Spółdzielnię robót remontowych przez powierzenie ich wykonawcom zewnętrznym. Jednakże umowy te zawierane były przez Zarząd w składzie niezgodnym ze statutem.

8. Gospodarka finansowa Spółdzielni

8.1.1.

Na normy wewnętrzne określające zasady gospodarki finansowej składają się:

1. Statut – część IV § § 49 – 54
2. Regulamin zasad gospodarki finansowej
3. Regulamin gospodarki funduszem remontowym

Spółdzielnia nie posiada regulaminów określających zasady gospodarowania poszczególnymi funduszami przez nią tworzonymi, za wyjątkiem w/w regulaminu gospodarki funduszem remontowym.

Regulamin zasad gospodarki finansowej w ograniczonym zakresie normuje zagadnienia związane z funduszami Spółdzielni, tj. wskazuje jedynie źródła tworzenia i wydatkowania poszczególnych funduszy.

Regulamin zasad gospodarki finansowej, podobnie jak wcześniej wskazany regulamin gospodarki funduszem remontowym oraz większość pozostałych norm wewnętrznych Spółdzielni wymaga aktualizacji dostosowującej jego przepisy do obowiązujących unormowań ustawowych i statutowych, a w szczególności w części dotyczącej rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności (§ 8) w celu uwzględnienia w tym przepisie zasad obowiązujących na podstawie znowelizowanych przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Spółdzielnia posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości.

Polityka rachunkowości przyjęta została uchwałą Zarządu nr 63/2002 z dnia 8.08.2002 roku i obejmuje:

- Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd tą samą uchwałą, którą przyjęty został jako własny wzorcowy Zakładowy Plan Kont dla spółdzielni mieszkaniowych wydany przez Biuro Ekspertyz i Organizacji Rachunkowości J.F. Głogiewicza.
- Opis sposobu ewidencji księgowej,
- Opis zasad wyceny składników majątkowych Spółdzielni,
- Opis zasad ustalania wyniku finansowego

Księgi rachunkowe w badanej Spółdzielni prowadzone są przy użyciu komputera.

Oprogramowanie firmy UNISOFT, na które składają się programy:

- System Finansowo – Księgowy (FK)
- System Środki trwałe
- System gospodarka magazynowa
- Fakturowanie, kasa, kadry i płace
- Czysze lokale mieszkalne
- Czysze lokale użytkowe
- Media, wkłady, administrator

użytkowane było od 30.10.2001 roku i okresowo aktualizowane.

Polityka rachunkowości nie w pełni spełnia wymogi określone w art. 10, wymaga uzupełnienia o opisy wymagane przepisami ust. 1 pkt 3 b i c tego przepisu, jak również aktualizacji związanej ze zmianami w przepisach ustawowych, szczególnie w zakresie sposobu prowadzenia ewidencji kosztów i przychodów odrębnych nieruchomości oraz zasad ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

Najpoważniejszym mankamentem funkcjonującego w okresie objętym lustracją i wcześniej systemu księgowości był brak powiązania funkcjonalnego między działami księgowości umiejscowionymi w administracjach osiedlowych, a Głównym Księgowym i działem finansowo – księgowym, wynikający z przyjęcia błędnych rozwiązań w strukturze organizacyjnej Spółdzielni, na co zwrócono uwagę w części dotyczącej struktury organizacyjnej i zatrudnienia.

Skutkiem powyższych rozwiązań był utrudniony nadzór Głównego Księgowego nad pracą osiedlowych działów księgowości i wydłużanie się czasu przepływu danych, znikoma możliwość sprawdzania danych otrzymywanych z administracji oraz utrudniony dostęp do księgowych dokumentów źródłowych.



Z formalnego punktu widzenia nadzór Głównego Księgowego nad osiedłowymi działami księgowości był w ogóle niemożliwy z powodu braku podległości tych działów Głównemu Księgowemu.

Ponadto używany system komputerowy nie uwzględniał w/w stanu organizacyjnego Spółdzielni, nie miał możliwości sumowania danych ewidencyjnych z administracji. W celu sporządzenia sprawozdania finansowego niezbędne było ręczne sumowanie.

Informacja Głównego Księgowego w powyższym przedmiocie stanowi **załącznik nr 25 do protokołu lustracji.**

Jak wcześniej podano, w trakcie trwania lustracji przeprowadzona została reorganizacja księgowych służb etatowych, dział Księgowości został bezpośrednio podporządkowany Głównemu Księgowemu, a ponadto zakupiono i wdraża się zintegrowany system informatyczny stosowny do potrzeb Spółdzielni w zakresie prowadzenia ewidencji księgowej w sposób zgodny z przepisami.

Zgodnie ze statutem (§ 50) Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

Fundusze własne

1. fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich
2. fundusz zasobowy powstający z wpłat wpisowego wnoszonych przez członków
3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych

Fundusze celowe

- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych
- fundusz na remonty i konserwacje,

Inne fundusze celowe Spółdzielnia może tworzyć na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

8.1.3

Gospodarka kasowa

1.

Spółdzielnia prowadziła kasy zlokalizowane w siedzibach Administracji osiedlowych.

Spółdzielnia nie posiada określonych regulaminowo zasad prowadzenia gospodarki kasowej.

Uchwałą Zarządu nr 168/2010 z dnia 7.07.2010 roku przyjęta została wysokość pogotowia kasowego na poziomie 5000 zł.

Pracownicy obsługujący kasę posiadali zakresy określające obowiązki, uprawnienia i odpowiedzialność i złożyli oświadczenia o przyjęciu odpowiedzialności materialnej.

Na przykładzie dokumentacji z Kasy zlokalizowanej w Osiedlu Gołębiów I ustalono, że stosownie do obowiązujących przepisów ustawy o rachunkowości w części dotyczącej zasad przeprowadzania inwentaryzacji, w badanym okresie, Spółdzielnia przeprowadzała inwentaryzację roczną środków pieniężnych w kasie przez komisję inwentaryzacyjną powołaną decyzją Zarządu.

Nie wystąpiły przypadki różnic inwentaryzacyjnych.

Przeprowadzane były także okresowe kontrole kasy, udokumentowane protokołami przeprowadzane komisyjnie z udziałem osób odpowiedzialnych za mienie.

Przekazanie kasy innej osobie odbywało się komisyjnie i udokumentowane stosownymi protokołami.

Zabezpieczenie walorów w kasie oraz w czasie przewozu gotówki do banku nie budziło zastrzeżeń lustracji.

W toku lustracji badano poprawność udokumentowania obrotu kasowego oraz sporządzania raportów kasowych na podstawie wybranych okresów.

Zbadano raporty kasowe wraz z dowodami księgowymi załączonymi do tych raportów:

Kasa 2 Osiedle XV lecia

Raport kasowy nr 81 z 28.04.2009 stan gotówki – 1.639,15 zł

Raport kasowy nr 80 z 27.04.2009 stan gotówki – 2.866,05 zł

Raport kasowy nr 79 z 24.04.2009 stan gotówki – 2.947,31 zł

Raport kasowy nr 78 z 23.04.2009 stan gotówki – 2.958,61 zł

Raport kasowy nr 82 z 29.04.2009 stan gotówki – 2.150,59 zł



Raport kasowy nr 85 z 5.05.2010 stan gotówki – 1.687,13 zł
Raport kasowy nr 84 z 30.04.2010 stan gotówki – 2.549,35 zł
Raport kasowy nr 83 z 29.04.2009 stan gotówki – 2.422,28 zł
Raport kasowy nr 72 z 14.04.2010 stan gotówki – 1.007,57 zł
Raport kasowy nr 71 z 13.04.2010 stan gotówki – 1.286,86 zł
Raport kasowy nr 70 z 12.04.2010 stan gotówki – 2.620,84 zł
Raport kasowy nr 69 z 9.04.2010 stan gotówki – 2.151,57 zł
Raport kasowy nr 68 z 8.04.2010 stan gotówki – 2.934,36 zł
Raport kasowy nr 67 z 7.04.2010 stan gotówki – 1.519,84 zł
Raport kasowy nr 66 z 6.04.2010 stan gotówki – 1.481,71 zł
Raport kasowy nr 65 z 2.04.2010 stan gotówki – 2.883,53 zł
Raport kasowy nr 64 z 1.04.2010 stan gotówki – 2.140,64 zł
Raport kasowy nr 75 z 19.04.2010 stan gotówki – 2.616,21 zł
Raport kasowy nr 74 z 16.04.2010 stan gotówki – 2.880,83 zł
Raport kasowy nr 73 z 15.04.2010 stan gotówki – 924,88 zł
Raport kasowy nr 77 z 21.04.2010 stan gotówki – 2.151,31 zł
Raport kasowy nr 76 z 20.04.2010 stan gotówki – 2.811,77 zł
Raport kasowy nr 80 z 27.04.2011 stan gotówki – 1.808,79 zł
Raport kasowy nr 79 z 26.04.2011 stan gotówki – 1.525,89 zł
Raport kasowy nr 78 z 22.04.2011 stan gotówki – 1.481,59 zł
Raport kasowy nr 80 z 27.04.2011 stan gotówki – 1.808,79 zł
Raport kasowy nr 80 z 26.04.2010 stan gotówki – 3.037,85 zł
Raport kasowy nr 79 z 23.04.2010 stan gotówki – 2.898,17 zł
Raport kasowy nr 82 z 28.04.2010 stan gotówki – 1.874,25 zł
Raport kasowy nr 81 z 27.04.2010 stan gotówki – 2.580,01 zł
Raport kasowy nr 77 z 21.04.2011 stan gotówki – 889,51 zł
Raport kasowy nr 76 z 20.04.2011 stan gotówki – 948,18 zł
Raport kasowy nr 75 z 19.04.2011 stan gotówki – 930,40 zł
Raport kasowy nr 73 z 15.04.2011 stan gotówki – 1.216,89 zł
Raport kasowy nr 72 z 14.04.2011 stan gotówki – 1.786,05 zł
Raport kasowy nr 74 z 18.04.2011 stan gotówki – 1.726,87 zł
Raport kasowy nr 84 z 4.05.2009 stan gotówki – 2.273,91 zł
Raport kasowy nr 83 z 30.04.2009 stan gotówki – 1.930,87 zł
Raport kasowy nr 82 z 29.04.2009 stan gotówki – 2.314,59 zł
Raport kasowy nr 73 z 16.04.2009 stan gotówki – 2.897,96 zł
Raport kasowy nr 72 z 15.04.2009 stan gotówki – 851,11 zł
Raport kasowy nr 66 z 29.04.2009 stan gotówki – 1.700,18 zł
Raport kasowy nr 65 z 3.04.2009 stan gotówki – 2.073,23 zł
Raport kasowy nr 64 z 2.04.2009 stan gotówki – 2.010,23 zł
Raport kasowy nr 63 z 1.04.2009 stan gotówki – 1.454,17 zł
Raport kasowy nr 64 z 4.04.2011 stan gotówki – 5.162,06 zł

Raport kasowy nr 63 z 1.04.2011 stan gotówki – 3.807,44 zł
Raport kasowy nr 71 z 14.04.2009 stan gotówki – 1.296,36 zł
Raport kasowy nr 70 z 10.04.2009 stan gotówki – 2.154,74 zł
Raport kasowy nr 69 z 9.04.2009 stan gotówki – 429,72 zł
Raport kasowy nr 68 z 8.04.2009 stan gotówki – 616,08 zł
Raport kasowy nr 67 z 7.04.2009 stan gotówki – 1.302,70 zł
Raport kasowy nr 70 z 12.04.2009 stan gotówki – 4.029,80 zł
Raport kasowy nr 69 z 11.04.2011 stan gotówki – 4.113,23 zł
Raport kasowy nr 77 z 22.04.2009 stan gotówki – 3.270,60 zł
Raport kasowy nr 76 z 21.04.2009 stan gotówki – 2.962,56 zł
Raport kasowy nr 75 z 20.04.2009 stan gotówki – 3.411,62 zł
Raport kasowy nr 68 z 8.04.2011 stan gotówki – 2.799,91 zł
Raport kasowy nr 67 z 7.04.2011 stan gotówki – 3.008,92 zł
Raport kasowy nr 66 z 6.04.2011 stan gotówki – 3.444,58 zł
Raport kasowy nr 65 z 5.04.2011 stan gotówki – 4.495,71 zł

Kasa nr 1 – osiedle Gołębiów I

Raport kasowy nr 82 z 29.04.2011 stan gotówki – 3.141,23 zł
Raport kasowy nr 81 z 28.04.2011 stan gotówki – 2.510,94 zł
Raport kasowy nr 83 z 30.04.2009 stan gotówki – 2.256,76 zł
Raport kasowy nr 82 z 29.04.2009 stan gotówki – 1.402,83 zł
Raport kasowy nr 71 z 13.04.2011 stan gotówki – 3.881,26 zł
Raport kasowy nr 70 z 12.04.2011 stan gotówki – 3.493,91 zł
Raport kasowy nr 69 z 11.04.2011 stan gotówki – 3.621,04 zł
Raport kasowy nr 68 z 8.04.2011 stan gotówki – 3.774,93 zł
Raport kasowy nr 67 z 7.04.2011 stan gotówki – 3.782,32 zł
Raport kasowy nr 66 z 6.04.2011 stan gotówki – 3.600,08 zł
Raport kasowy nr 65 z 5.04.2011 stan gotówki – 3.492,37 zł
Raport kasowy nr 64 z 4.04.2011 stan gotówki – 1.296,36 zł
Raport kasowy nr 63 z 1.04.2011 stan gotówki – 3.767,26 zł
Raport kasowy nr 83 z 29.04.2010 stan gotówki – 2.192,72 zł
Raport kasowy nr 82 z 28.04.2010 stan gotówki – 1.854,36 zł
Raport kasowy nr 81 z 27.04.2010 stan gotówki – 1.765,44 zł
Raport kasowy nr 80 z 26.04.2010 stan gotówki – 3.166,43 zł
Raport kasowy nr 69 z 9.04.2010 stan gotówki – 2.776,58 zł
Raport kasowy nr 68 z 8.04.2010 stan gotówki – 2.934,90 zł
Raport kasowy nr 67 z 7.04.2010 stan gotówki – 3.072,84 zł
Raport kasowy nr 66 z 6.04.2010 stan gotówki – 2.829,27 zł
Raport kasowy nr 65 z 2.04.2010 stan gotówki – 1.045,04 zł
Raport kasowy nr 64 z 1.04.2010 stan gotówki – 5.940,07 zł
Raport kasowy nr 74 z 16.04.2010 stan gotówki – 2.096,01 zł

Raport kasowy nr 73 z 15.04.2010 stan gotówki – 2.241,93 zł
Raport kasowy nr 72 z 14.04.2010 stan gotówki – 1.726,45 zł
Raport kasowy nr 71 z 13.04.2010 stan gotówki – 2.302,24 zł
Raport kasowy nr 70 z 12.04.2010 stan gotówki – 1.915,77 zł
Raport kasowy nr 80 z 27.04.2011 stan gotówki – 4.018,70 zł
Raport kasowy nr 79 z 26.04.2011 stan gotówki – 3.759,81 zł
Raport kasowy nr 78 z 22.04.2011 stan gotówki – 5.450,18 zł
Raport kasowy nr 77 z 21.04.2011 stan gotówki – 3.383,32 zł
Raport kasowy nr 76 z 20.04.2011 stan gotówki – 2.608,51 zł
Raport kasowy nr 68 z 8.04.2009 stan gotówki – 1.279,87 zł
Raport kasowy nr 67 z 7.04.2009 stan gotówki – 1.453,25 zł
Raport kasowy nr 66 z 6.04.2009 stan gotówki – 1.196,19 zł
Raport kasowy nr 65 z 3.04.2009 stan gotówki – 1.651,04 zł
Raport kasowy nr 64 z 2.04.2009 stan gotówki – 2.075,42 zł
Raport kasowy nr 63 z 1.04.2009 stan gotówki – 1.877,31 zł
Raport kasowy nr 77 z 22.04.2009 stan gotówki – 2.492,12 zł
Raport kasowy nr 76 z 21.04.2009 stan gotówki – 2.838,63 zł
Raport kasowy nr 75 z 20.04.2009 stan gotówki – 2.702,78 zł
Raport kasowy nr 74 z 17.04.2009 stan gotówki – 3.085,23 zł
Raport kasowy nr 84 z 30.04.2010 stan gotówki – 1.279,87 zł
Raport kasowy nr 73 z 16.04.2009 stan gotówki – 3.164,88 zł
Raport kasowy nr 72 z 15.04.2009 stan gotówki – 1.870,18 zł
Raport kasowy nr 68 z 8.04.2009 stan gotówki – 1.279,87 zł
Raport kasowy nr 71 z 14.04.2009 stan gotówki – 1.909,62 zł
Raport kasowy nr 70 z 10.04.2009 stan gotówki – 3.110,18 zł
Raport kasowy nr 69 z 9.04.2009 stan gotówki – 3.641,56 zł
Raport kasowy nr 81 z 28.04.2009 stan gotówki – 1.391,02 zł
Raport kasowy nr 80 z 27.04.2009 stan gotówki – 1.652,95 zł
Raport kasowy nr 79 z 24.04.2009 stan gotówki – 2.155,31 zł
Raport kasowy nr 78 z 23.04.2009 stan gotówki – 2.230,72 zł
Raport kasowy nr 79 z 23.04.2010 stan gotówki – 1.874,58 zł
Raport kasowy nr 78 z 22.04.2010 stan gotówki – 2.025,54 zł
Raport kasowy nr 77 z 21.04.2010 stan gotówki – 1.918,67 zł
Raport kasowy nr 76 z 20.04.2010 stan gotówki – 1.892,27 zł
Raport kasowy nr 75 z 19.04.2010 stan gotówki – 2.294,96 zł
Raport kasowy nr 75 z 19.04.2011 stan gotówki – 2.575,45 zł
Raport kasowy nr 74 z 1.04.2011 stan gotówki – 2.706,25 zł
Raport kasowy nr 73 z 15.04.2011 stan gotówki – 2.841,00 zł
Raport kasowy nr 72 z 14.04.2011 stan gotówki – 2.964,96 zł

Stwierdzono, iż wszystkie dowody kasowe ujęte do raportów kasowych posiadały cechy dokumentu księgowego oraz były oznaczone pozycją wpisu do raportu.

W jednostkowych przypadkach stwierdzono dokonanie wypłaty pracownikom zaliczek na podstawie niekompletnych wniosków o zaliczkę, nie zawierających terminu zwrotu zaliczki oraz zatwierdzenia wniosku pod względem merytorycznym. Wystąpiły także jednostkowe przypadki nieterminowego rozliczenia zaliczek.

Raporty kasowe sporządzono poprawnie, zawierają stosowne podpisy sporządzającego i sprawdzającego.

Udokumentowanie obrotu gotówkowego w zbadanym okresie było prawidłowe, zasadność merytoryczna przychodów i wydatków nie budziła zastrzeżeń, za wyjątkiem wypłacania zaliczek na zakup materiałów, które, ze względu na ich rodzaj nie powinny być nabywane w sposób detaliczny, lecz znajdować się w magazynie do dyspozycji konserwatorów.

8.1.4. Sprawozdawczość finansowa Spółdzielni

Spółdzielnia sporządziła sprawozdania finansowe za lata 2009 i 2010 objęte badaniem lustracyjnym z zachowaniem wymogów określonych przepisami art. 52 ust. 1 ustawy o rachunkowości w zakresie dotrzymania ustawowo wyznaczonego terminu, tj. do dnia 31 marca, jako dnia do zamknięcia ksiąg finansowych danego roku obrachunkowego.

Co do sprawozdania finansowego za rok 2011, naruszony został obowiązujący termin. Sprawozdanie zostało sporządzone dopiero w dacie 12.06.2012 roku.

Sprawozdanie finansowe za rok 2009 nie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie, z powodu nie zrealizowania przez I część Walnego Zgromadzenia zwołaną na dzień 18.09.2010 roku proponowanego porządku obrad obejmującego rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2009 i odwołania II części Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 25.09.2010 roku, a w związku z tym, brak możliwości przedłożenia sprawozdania do zatwierdzenia. Nie zostało także przekazane do ogłoszenia w Monitorze Spółdzielczym. Do KRS oraz

III Urzędu Skarbowego w Radomiu w/w sprawozdanie finansowe za rok 2009 zostało złożone w dniu 8.07.2010 roku.

Podobnie sprawozdanie finansowe za rok 2010 nie zostało zatwierdzone przez najwyższy organ Spółdzielni, ponieważ Walne Zgromadzenie nie zostało w tym roku zwołane.

Zgłoszenia do sądu rejestrowego i Urzędu Skarbowego dokonano w terminie 15 dni po upływie ostatecznego terminu dla zatwierdzenia sprawozdania finansowego, tj. 30.06.

Dopiero Walne Zgromadzenie odbywane w dniu 30.06.2012 roku rozpatrzyło sprawozdania finansowe za lata 2009, 2010 i 2011 oraz działalność Zarządu w tym okresie podejmując uchwały:

- nr 9/2012 w sprawie nie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2009,
- nr 14/2012 w sprawie nie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2010
- nr 19/2012 w sprawie nie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2011
- nr 8/2012 w sprawie nie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2009 rok
- nr 13/2012 w sprawie nie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2010 rok
- nr 18/2012 w sprawie nie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2011 rok.

Ponadto uchwałami nr 10/2012, 11/2012, 12/2012, 16/2012, 14/2012, 15/2012, 17/2012, 20/2012 i 21/2012 Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium członkom Zarządu działającym w badanym okresie.

Zgodnie z art. 64 ust.1 pkt 4 ppkt b i c ustawy o rachunkowości, roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta.

Na podstawie przepisów § 33 ust. 1 pkt 10 statutu organem uprawnionym do podejmowania uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego jest Rada Nadzorcza.

W przedmiocie tym Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 38/2009 z dnia 27.11.2009 w sprawie wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2009, konwalidowaną następnie uchwałą nr 19/2010 oraz uchwałą nr 1/2011 z dnia 27.01.2011 roku w sprawie wyboru firmy do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2010. W/w wyżej uchwały, w tym również uchwała konwalidująca były podjęte przez organ nieistniejący.

Uchwałą nr 16/2012 z dnia 11.04.2012 roku wybrany został biegły rewident do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2011.

Sprawozdanie finansowe za rok 2009 było przedmiotem badania przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Zespół Biegłych Rewidentów „FK – EKSPERT” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, a w jego imieniu badanie wykonał Biegły Rewident Mieczysław Kozak nr ewidencyjny 1860/4898.

W opinii z badania w/w sprawozdania z dnia 26.04.2010 roku biegły rewident stwierdził, że sprawozdanie przedstawia rzetelnie sytuację finansową Spółdzielni oraz wynik finansowy, sporządzone zostało zgodnie z zasadami sprawozdawczości finansowej oraz jest zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami statutu.

Do systemu księgowości funkcjonującego w Spółdzielni nie wniósł uwag.

Sprawozdanie finansowe za rok 2010 było przedmiotem badania przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr ewid. 872 Zakład Weryfikacji Bilansów i Usług Księgowych – Kozera Waław z siedzibą w Radomiu, a w jego imieniu badanie wykonał Biegły Rewident Waław Kozera nr ewidencyjny 1866, wydając opinię z dnia 6.06.2011 roku, w której także nie wniósł zastrzeżeń do rzetelności i prawidłowości sporządzonego sprawozdania finansowego oraz prowadzenia ksiąg rachunkowych, lecz zastrzegł, iż dane wykazane w bilansie otwarcia wynikają ze sprawozdania finansowego za rok 2009, które nie zostało zatwierdzone przez właściwy organ Spółdzielni.

W raporcie uzupełniającym opinię biegły rewident zwrócił uwagę na fakt, iż system ewidencji księgowej prowadzony komputerowo nie uwzględnia stanu organizacyjnego Spółdzielni. Wskazał, że ewidencja księgowa prowadzona jest przez organizacyjnie wyodrębnione osiedla, które nie sporządzają sprawozdań finansowych, a system komputerowy nie ma



możliwości sumowania danych, które są sumowane ręcznie przez Głównego Księgowego sporządzającego sprawozdanie finansowe dla całej Spółdzielni. Biegły rewident stwierdził, iż system ten prowadzi do nieprawidłowości i możliwości powstania błędnych ustaleń wynikających z faktu, iż dane na szczeblu Spółdzielni są trudno sprawdzalne. Biegły rewident zalecił bezzwłoczne usunięcie tych nieprawidłowości.

Sprawozdanie finansowe za rok 2011 było przedmiotem badania przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych „AUXILIUM AUDYT” Barbara Szmurło, Jadwiga Faron Spółka Komandytowa, a w imieniu w/w firmy badanie wykonał Kluczowy Biegły Rewident Janina Trembasiewicz nr ewidencyjny 5883.

W wyniku przeprowadzonego badania Biegły Rewident nie wydał opinii o tym sprawozdaniu, lecz przedstawił stanowisko z dnia 13.06.2012 roku.

Badający sprawozdanie za rok 2011 w powyższym stanowisku zawarł następujące ustalenia:

- stwierdził naruszenie przez Spółdzielnię podstawowych zasad rachunkowości polegających na nie zamknięciu ksiąg rachunkowych za poprzedni rok obrotowy do dnia badania w sposób wyłączający możliwość dokonywania zapisów księgowych,
- polityka rachunkowości oraz Zakładowy Plan Kont nie odzwierciedla struktury organizacyjnej Spółdzielni
- Spółdzielnia nie opracowała i nie wdrożyła instrukcji obiegu i kontroli dokumentów finansowo – księgowych,
- Nastąpiło ograniczenie zakresu badania z powodu nie udostępnienia kluczowemu biegłemu rewidentowi żądanych przez niego danych, informacji i nie udzielono niezbędnych wyjaśnień w zakresie przedstawienia dokumentów źródłowych dotyczących zmian w kapitałach, przedstawienia dokumentów źródłowych dotyczących udokumentowania pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe oraz przedstawienia potwierdzeń sald oraz innych dokumentów stwierdzających istnienie udziałów

- Zarząd Spółdzielni p.o., który podjął obowiązki od dnia 28.03.2012 roku nie złożył oświadczenia o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu zobowiązań warunkowych oraz poinformowaniu o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu. Ponadto Zarząd oświadczył, iż nie uznaje swojej odpowiedzialności za prawidłowość, kompletność i rzetelność sprawozdania finansowego, a także nie potwierdził sporządzenia sprawozdania finansowego zgodnie z ustawą o rachunkowości, kompletności udostępnionych do badań ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego oraz nie złożył pozostałych wymaganych przepisami oświadczeń.

Powyższe oświadczenie wynika z faktu, że Zarząd ten podjął obowiązki od dnia 28.03.2012 roku, nie przejął dokumentów Spółdzielni protokolarnie i nie miał wiedzy co do rzetelności funkcjonowania Zarządu i Głównego Księgowego przed tą datą.

8.1.5

Spółdzielnia nie opracowała i nie wdrożyła norm wewnętrznych regulujących zasady przeprowadzania inwentaryzacji.

Biegli rewidenci badający sprawozdania finansowe za lata 2009, 2010 i 2011 stwierdzili w raportach, że Spółdzielnia terminowo i zgodnie z przepisami art. 26 i 27 przeprowadzała inwentaryzację składników majątkowych.

8.1.6

Spółdzielnia nie posiada budynków z lokalami zadłużonymi z tytułu kredytów podlegających spłacie na podstawie przepisów ustawy z dnia 30.11.1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

8.2

Efektywność gospodarki finansowej

Zmiany stanu funduszy podstawowych Spółdzielni składających się na kapitał własny na przestrzeni poszczególnych lat objętych badaniem lustracyjnym prezentują poniższe zestawienia:

Rok 2009

| Treść | BO | zwiększenia | zmniejszenia | BZ |
|---|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Fundusz udziałowy | 274.048,07 | 6.860,85 | 42.196,61 | 238.712,31 |
| Fundusz zasobowy | 44.387.819,69 | 2.086.695,62 | 16.751.514,89 | 29.723.000,42 |
| Fundusz wkładów zaliczkowych | 44,88 | | 9,34 | 35,54 |
| Fundusz wkładów mieszkaniowych | 14.030.835,76 | 1.983.967,20 | 12.912.686,36 | 3.102.116,60 |
| Fundusz wkładów budowlanych | 95.778.211,59 | 4.132.370,94 | 23.089.397,07 | 76.821.184,76 |
| Fundusz z przeszacowania aktywów i pasyw. zasobów mieszk. | 55.256.529,60 | 140.428,19 | 11.113.611,69 | 44.283.346,10 |
| Umorzenie zasobów mieszkaniowych | 4.817.155 | 470.883,93 | 2.746.013,04 | 2.542.030,97 |

Rok 2010

| Treść | BO | zwiększenia | zmniejszenia | BZ |
|---|---------------|-------------|---------------|---------------|
| Fundusz udziałowy | 238.712,31 | 6.100,00 | 1.500,00 | 243.312,31 |
| Fundusz zasobowy | 29.723.000,42 | 110.646,81 | 1.270.157,70 | 28.563.489,53 |
| Fundusz wkładów zaliczkowych | 35,54 | | | 35,54 |
| Fundusz wkładów mieszkaniowych | 3.102.116,60 | 21.564,76 | 343.196,28 | 2.780.485,08 |
| Fundusz wkładów budowlanych | 76.821.184,76 | 26.901,09 | 28.597.560,65 | 48.250.525,20 |
| Fundusz z przeszacowania aktywów i pasyw. | 44.283.346,10 | 360.334,30 | 1.762.663,61 | 42.881.016,79 |

| | | | | |
|----------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| zasobów mieszk. | | | | |
| Umorzenie zasobów mieszkaniowych | 2.542.030,97 | 12.185.888,85 | 1.175.491,16 | 13.552.428,66 |

Rok 2011

| Treść | BO | zwiększenia | zmniejszenia | BZ |
|---|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Fundusz udziałowy | 243.312,31 | 1.950,00 | 950,00 | 244.312,31 |
| Fundusz zasobowy | 28.563.489,53 | 1.192.218,86 | 1.034.737,13 | 28.720.971,36 |
| Fundusz wkładów zaliczkowych | 35,54 | | 9,34 | 35,54 |
| Fundusz wkładów mieszkaniowych | 2.780.485,08 | | 288.835,74 | 2.491.649,37 |
| Fundusz wkładów budowlanych | 48.250.525,20 | | 2.398.250,93 | 45.852.274,27 |
| Fundusz z przeszacowania aktywów i pasyw. zasobów mieszk. | 42.881.016,79 | 393.110,14 | 1.012.989,62 | 42.261.137,31 |
| Umorzenie zasobów mieszkaniowych | 13.552.428,66 | 1.064.885,28 | 1.121.099,00 | 13.496.214,94 |

Jak wynika z powyższych danych w okresie objętym badaniem lustracyjnym nastąpił znaczący spadek funduszu wkładów mieszkaniowych (82%) i funduszu wkładów budowlanych (53%), co było wynikiem przekształceń praw do lokali i ustanawiania odrębnej własności lokali.

Biegli rewidenci, badający sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2009 i 2010 nie wnieśli zastrzeżeń co do prawidłowości księgowego ujęcia zmian w funduszach.

Natomiast biegły rewident badający sprawozdanie finansowe za rok 2011 oświadczył, iż wystąpiły ograniczenia zakresu badania z powodu nie udostępnienia biegłemu rewidentowi dokumentów źródłowych dotyczących zmian w funduszach Spółdzielni.

Zestawienie stanów ewidencyjnych funduszy Spółdzielni na koniec każdego z badanych lat stanowi **załącznik nr 26A do protokołu lustracji**.

Poniżej przedstawiono zmiany w funduszu remontowym za lata 2009 – 2011.

Rok 2009

| Wyszczególnienie | Stan na 1.01. w zł | Zwiększenia w zł | Zmniejszenia w zł | Stan na 31.12. w zł |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|
| | 5.293.067,12 | | | |
| Odpis na fundusz | | 1.450.303,15 | | |
| Odpis na dźwigi | | 52.510,31 | | |
| Wpływy z przekształceń i sprzedaży lokali | | 140.428,19 | | |
| Remont instalacji gazowej | | | 31.516,47 | |
| Roboty ogólnobudowlane i termomodern. | | | 980.601,29 | |
| Roboty remontowe | | | 37.813,10 | |
| Zwroty lokatorom | | | 798,61 | |
| Roboty wod - kan | | | 79.060,97 | |
| Roboty elektryczne | | | 17.762,47 | |
| Wymiana okien | | | 226.641,08 | |
| Remont dźwigów | | | 82.631,08 | |
| transport | | | 195,99 | |
| Razem | | 1.502.813,46 | 1.457.021,23 | 5.479.287,54 |

Rok 2010

| Wyszczególnienie | Stan na 1.01. w zł | Zwiększenia w zł | Zmniejszenia w zł | Stan na 31.12. w zł |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|
| | 5.479.287,54 | | | |
| Odpis na fundusz | | 1.493.494,01 | | |

| | | | | |
|---|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Odpis na dźwigi | | 51.700,34 | | |
| Wpływy z przekształceń i sprzedaży lokali | | 341.000,00 | | |
| Remont instalacji gazowej | | | 5.350,00 | |
| Roboty ogólnobudowlane Termo modern. | | | 786.604,24 | |
| Roboty remontowe | | | 27.238,17 | |
| Zwroty lokatorom | | | - | |
| Roboty wod - kan | | | 11.409,14 | |
| Roboty elektryczne | | | 42.357,78 | |
| Wymiana okien | | | 203.051,05 | |
| Remont dźwigów | | | 101.864,29 | |
| transport | | | 495,12 | |
| Razem | | 1.545.194,35 | 1.178.472,79 | 6.187.009,10 |

Rok 2011

| Wyszczególnienie | Stan na 1.01. w zł | Zwiększenia w zł | Zmniejszenia w zł | Stan na 31.12. w zł |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 6.187.009,10 | | | |
| Odpis na fundusz | | 2.011.781,77 | | |
| Odpis na dźwigi | | 50.429,85 | | |
| Wpływy z przekształceń i sprzedaży lokali | | - | | |
| Remont instalacji gazowej | | | - | |
| Roboty ogólnobudowlane w tym termomodernizacyjne | | | 1.560.497,60 | |
| Roboty remontowe | | | 63.545,80 | |
| Zwroty lokatorom | | | - | |
| Roboty wod - kan | | | 10.033,69 | |
| Roboty elektryczne | | | 116.643,02 | |
| Wymiana okien | | | 171.846,04 | |
| Remont dźwigów | | | 56.375,30 | |
| transport | | | 165,04 | |
| Razem | | 2.062.211,62 | 1.979.106,49 | 6.326.840,47 |

Selektywne badanie dokumentów źródłowych stanowiących podstawę zwiększeń i zmniejszeń funduszu oraz analityki nie wykazało nieprawidłowości.

Tytuły zwiększeń i zmniejszeń stanu środków funduszu były zgodne z obowiązującymi w tym zakresie unormowaniami regulaminowymi.

Dane liczbowe w zakresie gospodarki finansowej zaprezentowane zostały w tabeli nr 13 stanowiącej **załącznik nr 26 do protokołu lustracji**.

Z zaprezentowanych w niej danych liczbowych wynika, iż w latach 2009 – 2011 stan wolnych środków Spółdzielni na dzień 31.12. przedstawiał się następująco:

Rok 2009 - 420.980,16 zł
Rok 2010 - 437.488,50 zł,
Rok 2011 - 621.953,92 zł,

Środki pieniężne w kasie zostały zinwentaryzowane, a stany wolnych środków pieniężnych na rachunkach bankowych potwierdzone przez banki.

Spółdzielnia nie lokowała środków finansowych na lokatach bankowych, w udziałach, akcjach lub obligacjach.

Spółdzielnia nie wykazała w badanych latach należności przeterminowanych (poza zaległościami z tytułu opłat za używanie lokali).

Wykazana w punkcie 4 tabeli nr 13 kwota naliczonych w 2009 roku odsetek i kar w regulowaniu należności Spółdzielni wysokości 17.153,67 zł dotyczyła naliczonych przez Spółdzielnię odsetek za nieterminowo wnoszone opłaty za używanie lokali.

Jak wykazano w tablicy nr 13 w punkcie 5 Spółdzielnia nie wykazała przeterminowanych zobowiązań.

Z tytułu nie dotrzymywania terminów w regulowaniu swoich zobowiązań Spółdzielnia w badanym okresie została obciążona odsetkami i karami za zwłokę w wysokości 104.985,09 zł w roku 2009 ; 66.061,10 zł w 2010 roku i 48.340,08 zł w 2011 roku, a związane były one z

nieterminowym regulowaniem zobowiązań za media , w tym wodę i energię ciepłą.

Koszty ogólne Spółdzielni w poszczególnych latach badanych wyniosły:

2009 rok - 990.882,91 zł, z tego rozliczono na lokale użytkowe – 359.631,12 zł i na lokale mieszkalne – 631.251,79 zł.

2010 rok – 1.128.795,14 zł, z tego rozliczono na lokale mieszkalne – 615.449,63 zł i na lokale użytkowe 513.345,51 zł.

2011 rok – 1.221.670,48 zł , które obciążały koszty lokali mieszkalnych w całości.

9.

Sposób realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie wynikającym z przepisów art.42, 43 opisano w części dotyczącej spraw członkowskich.

W Spółdzielni nie wystąpiły przypadki wyodrębnienia w nieruchomości własności wszystkich lokali i zmiany formy zarządzania nieruchomością.

10.

Spółdzielnia nie wyodrębniła organizacyjnie i gospodarczo żadnej swej jednostki. Administracje osiedlowe nie posiadają samodzielności i nie sporządzają własnych sprawozdań finansowych

11.

Wykaz działań Zarządu powołanego w dniu 28.03.2012 roku zmierzających do usuwania nieprawidłowości w działalności Spółdzielni stanowi **załącznik nr 27 do protokołu lustracji.**

C. Część końcowa

1. Protokół zawiera 188 stron kolejno ponumerowanych i zaparafowanych przez lustratorów.



2. Integralną część stanowią załączniki wyszczególnione w jego treści.
3. Protokół sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla Związku Rewizyjnego, Rady Nadzorczej i Zarządu.


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

Zarząd Spółdzielni

Lustratorzy




GŁÓWNY KSIĘGOWY **PREZES ZARZĄDU**
mgr Marzena Stepień *Dariusz Piątek*


mgr Krystyna Krzywda
 Lustrator
 upr. 4120/98


WICEPREZES ZARZĄDU
 Edward Dimałchowski

LUSTRATOR


mgr Tomasz Rycaj
 nr upr. 3446/97

