

## PROTOKÓŁ

lustracji pełnej Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu z siedzibą przy Al. Kopernika 7, tel.(52)3575091 zwanej dalej „Spółdzielnią”, przeprowadzonej w okresie od 19 października 2010 r. do 07 grudnia 2010 r. przez zespół lustratorów w składzie:

1. ELŻBIETĘ ZIELIŃSKĄ , posiadającą uprawnienia lustracyjne nr 451/95 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie w dniu 23 maja 1995r.
2. MACIEJA SZEWCZYKA , posiadającego uprawnienia lustracyjne nr 2076/95 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie w dniu 27 grudnia 1995r.

Lustrację przeprowadzono na podstawie upoważnień nr 22/10 oraz nr 23/10 z dnia 14.10.2010r. wydanych przez Prezesa Zarządu Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy - Ryszarda Kocieńiewskiego.

### A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Spółdzielnia posiada:
  - Numer Identyfikacji Podatkowej NIP – 556-080-13-82
  - Numer Regon - 000483501
2. Lustracje przeprowadzono stosownie do zawartej w dniu 14 października 2010r. umowy pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy i Zarządem Spółdzielni.
3. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2007r. do 31 grudnia 2009r.
4. Zarządzający do badań nie wyznaczył rzeczoznawcy w zakresie badanych zagadnień.
5. W trakcie lustracji Spółdzielnie reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
  - Jan Gapski – Prezes Zarządu, pełniący tę funkcję od dnia 01.11.2009r
  - Ryszard Szadłowski – Zastępca Prezesa Zarządu, pełniący tę funkcję od dnia 01.01.1983r.

- Ewa Sobczyk - Zastępca Prezesa Zarządu, pełniąca tę funkcję od dnia 29.10.2009r.
- Jolanta Uzarczyk- Gerus – Główna Księgowa, pełniąca tę funkcję od dnia 29.10.2009r.

oraz inni pracownicy Spółdzielni , których zakres czynności obejmował badane zagadnienia.

5.1 Wymienieni w ust. 5 Członkowie Zarządu zostali wykazani w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, w którym Spółdzielnia została zarejestrowana pod nr 0000168926 w dniu 20.08.2003r., co sprawdzono na podstawie Odpisu Aktualnego z Rejestru Przedsiębiorców KRS z dnia 23.09.2010r.

6. Tematykę lustracji przedstawiono Zarządowi Spółdzielni w dniu rozpoczęcia lustracji, obejmuje ona następujące zagadnienia:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji zaleceń wydanych w badanym okresie przez inne organy kontroli zewnętrznej.
- II. Podstawy prawne i zakres działalności.
- III. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni, zatrudnienie i sprawy pracownicze.
- IV. Działalność organów samorządowych.
- V. Zadania członkowsko-mieszkaniowe.
- VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- VII. Gospodarka remontowa.
- VIII. Działalność jednostek wykonawstwa własnego.
- IX. Gospodarka magazynowa.
- X. Transportu.
- XI. Zagadnienia inwestycyjne.
- XII. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.
- XIII. Gospodarka finansowa Spółdzielni.
- XIV. Realizacja ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.

6.1 Lustracja nie obejmuje badania sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 89 – Prawo Spółdzielcze jak również weryfikacji rozliczeń finansowych oraz rozliczeń budżetowych.

7. O rozpoczęciu lustracji zawiadomiono Radę Nadzorczą za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni.

8. W czynnościach lustracyjnych nie brali udziału członkowie Rady Nadzorczej.

9. W okresie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego roszczenia zakresu tematycznego badań.
10. W trakcie lustracji lustratorzy udzielili instruktarzu w zakresie badanych zagadnień.
11. Poprzednia lustracja pełna za okres od 01.01.2004r. do 31.12.2006r. została przeprowadzona od 25.01.2007r. do 05.03.2007r. przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy. Ostatnia lustracja dotycząca zagadnień inwestycyjnych została przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy za okres lat 2008-2009.
12. Fakt przeprowadzenia lustracji odnotowano w książce ewidencji kontroli prowadzonej przez Spółdzielnię pod poz. 7/2010.

## **B. USTALENIA LUSTRACJI**

### **I. REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI ORAZ ZALECEŃ WYDANYCH W BADANYM OKRESIE PRZEZ INNE ORGANY KONTROLI ZEWNĘTRZNEJ**

1. W wyniku przeprowadzonej lustracji pełnej wymienionej w części A.11 niniejszego protokołu Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy na podstawie protokołu lustracji nie stwierdził żadnych błędów i nieprawidłowości mogących być podstawą wniosków polustracyjnych - List polustracyjny z dnia 23.04.2007r. Wyniki lustracji zostały przedstawione Radzie Nadzorczej na plenarnym posiedzeniu w dniu 29.03.2007r., a następnie w odrębnym punkcie obrad Zebrania Przedstawicieli Członków w dniu 25.05.2007r.
2. Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy w liście polustracyjnym z dnia 04.11.2009r. na podstawie protokołu lustracji częściowej oceniającej działalność inwestycyjną Spółdzielni w okresie 2008r. 2009r. stwierdził, że Spółdzielnia wykonała swój obowiązek ustawowy wynikający z art. 91 § 1<sup>1</sup> ustawy - Prawo Spółdzielcze oraz , że lustracja nie wykazała błędów i nieprawidłowości mogących być podstawą wniosków polustracyjnych. Wyniki lustracji zostały przedstawione na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28.11.2009r., a następnie w odrębnym punkcie obrad Walnego Zgromadzenia odbytego w 8 częściach w dniach 24.05.2010r do 02.06.2010r.

3. Według zapisów w książce ewidencji kontroli oraz na podstawie dokumentacji okazanej przez Spółdzielnię lustratorzy ustalili, że w okresie objętym lustracją w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole:
- Państwowa Inspekcja Pracy – Okręgowy Inspektorat Pracy w Bydgoszczy w dniach 21-22.11-2007r. w zakresie oceny przestrzegania przez pracodawcę wybranych przepisów z zakresu prawnej ochrony pracy, za szczególnym uwzględnieniem problematyki zatrudnienia i czasu pracy.  
W wyniku kontroli skierowano do pracodawcy Wystąpienie, w którym zawarto 8 wniosków. Zarząd Spółdzielni w piśmie z dnia 31.12.2007r. poinformował Państwową Inspekcję Pracy o zrealizowaniu wszystkich wniosków wskazanych w w/w Wystąpieniu.  
Wykonanie przez Spółdzielnię wniosków w pełnym zakresie zostało stwierdzone w Notatce Urzędowej z Kontroli Inspektora Pracy z dnia 19.10.2008r.
  - PKO Bank Polski S.A. Oddział 2 w Toruniu w dniach 17-18.12.2007r w zakresie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych. W wyniku kontroli nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości. Zaleceń pokontrolnych nie wydano.
  - Biuro Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych w Warszawie w dniach 7-11.07.2008r. w przedmiocie zgodności przetwarzania danych z przepisami o ochronie danych osobowych. Stwierdzone uchybienia w procesie przetwarzania danych osobowych zostały usunięte przez Spółdzielnię. Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych – Decyzją z dnia 22.12.2008r. umorzył postępowanie w tym zakresie.
  - PKO Bank Polski S.A. Oddział 2 w Toruniu w dniu 16.10.2008r. w zakresie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń tytułu kredytów mieszkaniowych. W wyniku kontroli nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości. Zaleceń pokontrolnych nie wydano.
  - Prezydent Miasta Inowrocławia w dniach 12.05.2009 r.– 15.06.2009r. w przedmiocie nieruchomości będących w posiadaniu podatnika podlegających opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. W wyniku kontroli stwierdzono różnicę pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych, powierzchnią piwnic i powierzchnią gruntów, które wystąpiły w związku z przeniesieniem na odrębną własność jednego lokalu mieszkalnego o pow. 38,74 m<sup>2</sup> w miesiącu grudniu 2007r., co nie zostało ujęte w złożone deklaracji. Powyższe uchybienie zostało przez Spółdzielnię skorygowane.
  - PKO Bank Polski S.A. Oddział 2 w Toruniu w dniu 11.12.2009r. w zakresie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych. W wyniku kontroli nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości. Zaleceń pokontrolnych nie wydano.

## II. PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁALNOŚCI

1. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywały następujące Statuty:

1.1. Statut ze zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Nr 13 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 02.06.2006r., które zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców postanowieniem Sadu Rejonowego w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, sygn. spr.: BY.XII NS-REJ. KRS 009432/06/826 z dnia 15.09.2006r. pod KRS 0000168926.

1.2. Na Zebraniach Przedstawicieli Członków w dniu 30.11.2007r., (Uchwała Nr 1) oraz w dniu 25.04.2008r.(Uchwała Nr 6) dokonano zmiany Statutu. Powyższe zmiany zarejestrowano w dniu 16.06.2008r. w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców postanowieniem Sadu Rejonowego w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego, sygn.spr.: BY.XIII NS-REJ. KRS/009744/07/255 pod KRS 0000168926.

1.3. Statuty wymienione w ust. 1.1.- 1.2. zawierają zapisy dotyczące:

- Postanowień ogólnych z uwzględnieniem celu i przedmiotu działalności,
- Członków oraz ich praw i obowiązków,
- Postępowania wewnątrz spółdzielczego ,
- Tytułów prawnych do lokalu,
- Zasad zaspokajania potrzeb lokalnych członków,
- Zasad wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania
- Przekształcania tytułów prawnych do lokalu,
- Organów Spółdzielni,
- Gospodarki Spółdzielni,
- Przepisów końcowych

Wyżej wymienione zapisy w sposób kompleksowy regulowały zasady działania Spółdzielni. W przypadkach koniecznych uszczegółowień Statutu dokonano regulacji w postaci norm wewnętrznych, które były zatwierdzone przez organy samorządowe zgodnie z ich kompetencjami.

2. Uchwalenie Statutu wymienionego w ust.1.1. było związane z obowiązkiem nałożonym na spółdzielnie mieszkaniowe wynikającym z art.5 ustawy z dnia 03.06.2005r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (DZ.U. Nr 122 z 2005r.). Zgodność treści Statutu wymienionego w ust.1.1. z postanowieniami ustawy - Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych została stwierdzona w rozdziale II ust.2 protokołu lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2004-2006.

2.1. Aktualnie obowiązujący Statut Spółdzielni wymieniony w ust.1.2. został znowelizowany i dostosowany do postanowień ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie innych ustaw. Dokonana nowelizacja Statutu w swej treści jest zgodna z obowiązującym prawem wynikającym z odpowiednich ustaw.

3. Skład Zarządu w okresie badanym uległ zmianie, co stwierdzono na podstawie okazanych Odpisów z Rejestru Przedsiębiorców KRS:

- z dnia 14.10.2009r.,

- z dnia 23.09.2010r.,

W okresie objętym lustracją skład Zarządu był następujący:

- Miklas Włodzimierz – Prezes Zarządu do 31.10.2009r.,

- Gapski Jan – Prezes Zarządu od 01.11.2009r.

- Malecha Anna – Zastępca Prezesa Zarządu do 28.10.2009r.,

- Sobczyk Ewa – Zastępca Prezesa Zarządu od 29.10.2009r.,

- Szadłowski Ryszard – Zastępca Prezesa Zarządu.

Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego był zgodny z postanowieniem §136 Statutu (skład 3- osobowy).

4. Zgodnie z postanowieniem § 126 Statutu wybrano organ nadzoru i kontroli w postaci Rady Nadzorczej, który został wpisany do KRS- Rejestru Przedsiębiorców w dziale 2 rubryka 2. W skład w/w organu wchodzi następujące osoby będące członkami Spółdzielni, co stwierdzono na podstawie Odpisu Aktualnego z Rejestru Przedsiębiorców KRS z dnia 23.09.2010r.:

- Kośmicki Kazimierz

- Wawrzyniak Zenon

- Kłosowski Stanisław

- Jankowski Eugeniusz

- Parada Stanisław

- Rutkowska Wiesława

- Wejchert Roman

- Pachnowski Marcin

- Bykowski Ryszard

- Białek Sławomir

- Malinowska Eugenia

- Zamiara Józef

- Kozieniec Henryk

- Zielińska Anna

- Erber Andrzej

- Zdyb Grzegorz

- Tadzik Sylwester

- Madaj Mirosława

- Gaweł Józef

- Waryńska Katarzyna

- Bielecki Zdzisław
- Woźniak Ignacy

Na podstawie §126 ust.2 Statutu w pierwszych dwóch latach po wyborze całego składu Rady Nadzorczej co roku ustępuje 1/3 część członków Rady Nadzorczej przez losowanie. W następnych latach co rok ustępują ci członkowie Rady Nadzorczej, których kadencja wygasła. Na miejsce ustępujących wchodzi do Rady Nadzorczej członkowie wybrani przez Walne Zgromadzenie.

5. Celem Spółdzielni, który został zawarty w postanowieniu §3 Statutu, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin.

Przedmiotem działania Spółdzielni jest :

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez :

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania, znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami, (współwłaścicielami) tych nieruchomości
- 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Powyższe cele i przedmiot działalności zawarty w postanowieniach §§ 3-8 Statutu jest zgodny z rzeczywistą prowadzoną działalnością Spółdzielni.

6. Z postanowień Statutu wynika obowiązek opracowania szeregu regulaminów wewnętrznych w celu uszczegółowienia postanowień statutowych:

- regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych (§130 ust.1 pkt.18<sup>1</sup>)
- regulaminu wynajmowania lokali użytkowych oraz garaży (§65 ust.2)
- regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań (§130 ust.1 pkt.11),
- regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali (§ 74 ust. 2)
- regulaminu zwoływania oraz sposobów i warunków podejmowania uchwał przez organy spółdzielni (§ 115 ust. 5),
- regulaminu określającego wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej (§ 135),
- regulaminu Zarządu z uwzględnieniem podziału czynności pomiędzy jego członkami (§ 138),
  - regulaminu zasad gospodarki finansowej, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy ( § 154 ust.4)
- regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali (§ 130 ust.1 pkt.14)
- regulaminu porządku domowego (§ 130 ust.1 pkt.22),
- regulamin określający tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu (zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu) - § 67 ust.8,
- regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (§ 130 ust.1 pkt.15),
- regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych (§ 130 ust.1 pkt.16),
- regulaminu postępowania w sprawach powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe (§ 130 ust.1 pkt.17),
- regulaminu zlecenia dostaw i usług obcych wykonawcom (§ 130 ust.1 pkt.18),
- regulaminu Komisji Rady Nadzorczej (§ 130 ust.1 pkt.24),
- regulaminu Rad Osiedli (§ 150),

Ponadto Spółdzielnia opracowała następujące regulaminy wewnętrzne nie określone jako obowiązujące postanowieniami Statutu:

- regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie technicznego utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej ( Uchwała RN nr 74/2006),
- regulamin finansowania inwestycji termomodernizacyjnych (Uchwała RN z dnia 28.03.2003r. ze zm. Uchwała RN nr 12/2010 z 25.02.2010),

- regulamin udzielania zamówień na dostawy i roboty budowlane (Uchwała RN nr 18/2001 ze zm. Uchwała RN nr 19/2010 z 30.03.2010),
- regulamin funduszu remontowego (Uchwała RN nr 16/2001),
- regulamin ochrony danych osobowych (Uchwała RN nr 35/2000)
- regulamin rozliczania kosztów ogrzewania w budynkach wyposażonych w urządzenia pomiarowe, w przypadkach nie zainstalowania takich urządzeń w lokalu lub nie dokonania odczytu (Uchwała RN nr 52/99),
- regulamin postępowania w sprawach związanych z budową garaży (Uchwała RN nr 61/2008 z 30.09.2008r.)
- regulamin pracy (zatwierdzony przez Zarząd 09.08.1996r. z późn. aneksami).

Do oceny merytorycznej w zakresie spójności i zgodności wymienionych regulaminów z obowiązującym prawem lustrujący ustosunkowali się w dalszej części niniejszego protokołu przy opisywaniu poszczególnych zagadnień będących przedmiotem badania lustracyjnego.

### III. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA SPÓŁDZIELNI, ZATRUDNIENIE I SPRAWY PRACOWNICZE

1. Obowiązek opracowania struktury organizacyjnej i jej zatwierdzenie przez Radę Nadzorczą wynika z postanowień Statutu w części dotyczącej zakresu Rady.

Struktury organizacyjne zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą na:

- rok 2007 uchwała nr 69/2006 za dnia 21.12.2006r.
- rok 2008 uchwała nr 1/2008 z dnia 31.01.2008r.
- rok 2009 uchwała nr 76/2008 z dnia 23.12.2008r.

Do uchwał Rady Nadzorczej zatwierdzających strukturę organizacyjną dołączono:

- schemat organizacyjny z przyporządkowaniem poszczególnych działów i komórek organizacyjnych poszczególnym członkom Zarządu w ramach podziału czynności,
- etatyzacja z uwzględnieniem wykonania planu zatrudnienia,
- podstawowe zadania komórek organizacyjnych.

Opracowane i zatwierdzone wyżej wymienione struktury organizacyjne na lata 2007-2009 nie nasuwają uwag.

2. Dane dotyczące wykonania zatrudnienia i funduszu płac zostały zawarte w załączniku nr 1 do niniejszego protokołu z lustracji.

- 2.1. Z danych załącznika nr 1 wynika, że średnioroczne zatrudnienie pracowników w Spółdzielni nie zostało w okresie badanym przekroczone w stosunku do zatwierdzonych struktur organizacyjnych.

Planowane zatrudnienie w okresie badanym:

- rok 2007 – 312,25 etatów

- rok 2008 - 306,00 etatów

- rok 2009 - 300,00 etatów

Wykonanie rzeczywiste zatrudnienia w tym okresie:

- rok 2007 – 299,20 etatów (95,82%)

- rok 2008 – 292,81 etatów (95,69%)

- rok 2009 - 289,37 etatów (96,46%)

- 2.2. Osobowy fundusz płac w badanym okresie był limitowany wysokością ujętą w planach gospodarczo-finansowych, które zgodnie z uprawnieniami zostały na każdy rok zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej wynikających z postanowienia §130 ust.1 pkt 1 Statutu.

Z danych zawartych w załączniku nr 1 do protokołu wynika, że poziom osobowego funduszu płac w stosunku do planu kształtował się w poszczególnych latach następująco:

- rok 2007 – 99,95%

- rok 2008 - 103,36%

- rok 2009 – 100,50%

W wykonaniu osobowego funduszu płac zawarto nie ujęte do planu zastępstwa sadowe ( poz. nr 2 załącznika nr 1).

- 2.3. Bezosobowy fundusz płac w tym diety dla członków Rady Nadzorczej, Komisji Rady i Rady Osiedli, został zaplanowany w pozycjach, które wykazano w załączniku nr 1 do protokołu.

W powyższych pozycjach plan przyjęty na rok 2008 i 2009 nie został przekroczony. Wykonanie rzeczywiste bezosobowego funduszu płac za rok 2007 w stosunku do planu wyniosło 118,41% . Powodem powyższego, według wyjaśnień udzielonych przez starszego specjalistę ds. rachuby płac była zwiększona kwota diet wypłaconych za udział w pracach Rady Nadzorczej w związku w wdrażaniem postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po jej nowelizacji z 14.06.2007r.

Niezależnie od w/w pozycji wystąpiły potrzeby z tytułu bieżącej działalności. Z tytułu tych prac wykonywanych w systemie umów zlecenia i umów o dzieło, które nie były do przewidzenia, wystąpiły pozostałe koszty finansowe z bezosobowego funduszu płac, których wysokość wykazano w załączniku nr 1 do protokołu.

- 2.3.1. Badaniem reprezentatywnym w zakresie zasadności zawartych umów jak i ich rozliczenia objęto następujące umowy:

- umowa zlecenie nr 31 z dnia 01.03.2008r. na kwotę 420,00zł, a dotycząca sporządzenia listy potrąceń PKZP oraz przeprowadzenia analizy tego konta,
- umowa zlecenie nr 52 z dnia 01.05.2008r. na kwotę 500,00zł, a dotycząca prowadzenia sekcji muzycznych: instrumentalnej i wokalne oraz współpraca w organizacji imprez muzycznych w klubie „Zefir”,
- umowa zlecenie nr 98 z dnia 20.10.2008r. na kwotę 220,00zł, a dotycząca prowadzenia dwóch zespołów tanecznych w klubie „Przydomek” i udziału zespołu w turniejach tańca,
- umowa zlecenie nr 88 z dnia 10.09.2009r. na kwotę 220,00zł, a dotycząca prowadzenia sekcji tanecznej w Klubie „Przydomek”,
- umowa zlecenie nr 70 z dnia 16.06.2009r. na kwotę 240,00zł, a dotycząca prowadzenia zajęć teatru młodzieżowego w Klubie „Rondo”
- umowa zlecenie nr 35 z dnia 18.03.2009r. na kwotę 642,00zł, a dotycząca przygotowania terenu do prac wiosennych w Administracji Osiedla nr 1,
- umowa o dzieło nr 34 z dnia 01.02.2008r. na kwotę 3 300,00zł, a dotycząca kierowania budową – wymiana wewnętrznej instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych przy ul. Marulewskiej 13 i 17,
- umowa o dzieło nr 56 z dnia 05.05.2008r. na kwotę 272,00zł, a dotycząca organizacji koncertów z okazji Dnia Matki oraz prowadzenie dwóch zespołów wokalnych w Klubie „Przydomek”,
- umowa o dzieło nr 96 z dnia 20.10.2008r. na kwotę 350,00zł, a dotycząca przygotowanie i pokazy kulinarne dla Klubu Kobiet w Klubie „Popiel”,
- umowa o dzieło nr 111 z dnia 28.10.2009r. na kwotę 550,00zł, a dotycząca inwentaryzacji ornitologicznej dla wybranych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- umowa o dzieło nr 79 z dnia 03.07.2009r. na kwotę 2 103,00zł, a dotycząca wykonania ekspertyz technicznych w zakresie zastosowania rozwiązań zamiennych dotyczących wykonania nawodnionej instalacji przeciwpożarowej w budynkach wysokich zlokalizowanych przy ul. Lipowej 53 i 57 w Inowrocławiu,
- umowa o dzieło nr 37 z dnia 21.03.2009r. na kwotę 120,00zł, a dotycząca pełnienia funkcji jurora w XII Dziecięcych Prezentacjach Poetyckich w Klubie „Kopernik”.

Strona formalna zawartych umów nie budzi zastrzeżeń. Wykonanie prac zostało potwierdzone. Rozliczenie prac pod względem finansowym zgodne z zawartymi umowami i nie nasuwa ono uwag.

- 2.4. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie zatrudnionych pracowników zostało wykazane w załączniku nr 1 do protokołu. Wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia kształtował się następująco w skali rzeczowej:
  - w roku 2008 – 12,41%
  - w roku 2009 - 1,53%
3. Zasady dotyczące nawiązanych stosunków pracy oraz wynagrodzenie z tego tytułu zostały ujęte w:

- Regulaminie Pracy z dnia 09.08.1996r. wraz z późniejszymi aneksami uzgodnionymi z zakładową organizacją związkową ( tekst jedn. Z dnia 24.02.2009r.)

Ostatni aneks wprowadzono od dnia 01.04.2010r. i dotyczy on ustalenia wolnych dni od pracy w miesiącu maju 2010r. poza niedzielami i świętami oraz czasu pracy we wtorki i piątki dla pracowników objętych równoważnym czasem pracy.

- Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy na mocy porozumienia zawartego między Zarządem Spółdzielni, a Komisją Zakładową NSZZ „Solidarność” z dnia 06.04.1989r. wraz z późniejszymi protokołami dodatkowymi.

Ostatni protokół dodatkowy nr 11 zawarto dnia 18.12.2009r., który decyzją Okręgowego Inspektora Pracy w Bydgoszczy z dnia 31.12.2009r. został wpisany do Rejestru Zakładowych Układów Zbiorowych Pracy pod nr XVIII.

- Regulaminie określającym zasady gospodarowania środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych uzgodnionym z zakładową organizacją związkową wprowadzony po aktualizacji w dniu 01.01.2006r.

Aktualnie obowiązuje Regulamin wprowadzony w dniu 22.04.2010r.

### 3.1. Regulamin Pracy w swej treści zawiera postanowienia dotyczące:

- podstawowych praw i obowiązków pracowników i pracodawcy,
- czasu pracy,
- zasad wypłaty wynagrodzenia,
- urlopów pracowniczych,
- zasad usprawiedliwiania nieobecności i spóźnień w pracy,
- naruszenie porządku i dyscypliny pracy,
- kar za naruszenie porządku i dyscypliny pracy,
- ochrony pracy kobiet i młodocianych,
- przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.

Powyższy Regulamin w sposób pełny określa organizację i porządek w procesie pracy oraz obowiązki zakładu pracy i pracowników związane z działalnością Spółdzielni.

Zawarte w Regulaminie postanowienia nie są sprzeczne z postanowieniami ustawy z dnia 26.06.1974r – Kodeks pracy ( Dz. U. nr 24, poz.141 z późn. zm.).

### 3.2. Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy zawiera między innymi Taryfikatory Kwalifikacyjne dla stanowisk nierobotniczych jak i robotniczych.

W układzie zawarto ponadto:

- zasady wynagradzania stanowisk zasadniczych,
- zasady przyznawania premii,
- dodatków do wynagrodzeń za pracę,
- zasady przyznawania nagród jubileuszowych,
- zasady przyznawania odpraw emerytalnych i rentowych.

Wprowadzony w życie Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy reguluje w sposób pełny zasady wynagrodzeń pracowników spółdzielni.

- 3.3. Regulamin gospodarowania środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych został opracowany na podstawie ustawy z dnia 04.03.1994r. ( Dz. U. nr 43, poz.163 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 14.03.1994r.  
Treść Regulaminu nie nasuwa uwag.
4. Badaniem lustracyjnym objęto reprezentatywnie akta osobowe pracowników zatrudnionych na stanowiskach pracy:
- kierownik administracji osiedla,
  - kierownik działu windyacji,
  - zastępca dyrektora ds. ekonomicznych,
  - dyrektor spółdzielni,
  - sprzątaczką biurową,
  - sprzątaczką administracji osiedla,
  - konserwator wod.-kan., c.o. i gaz.
  - konserwator wod.-kan., c.o. i gaz.
- 4.1. Badanie akt osobowych wymienionych w ust.4 dokonano pod względem:
- zawartych umów o pracę,
  - zakresu czynności z uwzględnieniem uprawnień i obowiązków pracownika,
  - zaświadczeń lekarskich o zdolności do pracy,
  - przeszkoleń BHP i p. poż.
- Z dokonanej analizy akt osobowych wynika, że są one kompletne i nie występują braki w dokumentacji osobowej.  
Opracowane i przyjęte do stosowania przez pracownika zakresy uwzględniają jego odpowiedzialność za wykonaną pracę.
5. W zakresie przestrzegania przepisów ustawy- Kodeks Pracy, a dotyczących udzielania urlopu wypoczynkowego stwierdzono, że ewidencja jest prowadzona w formie karty ewidencyjnej każdego pracownika odrębnie.  
Badanie lustracyjne rozliczenia przysługującego urlopu wypoczynkowego dotyczyło osób wymienionych w ust.4 niniejszego rozdziału protokołu.  
Stwierdzono nie przestrzeganie terminu dotyczącego wykorzystania urlopu wypoczynkowego do 31 marca za okres poprzedniego roku – art.168 Kodeksu Pracy w przypadku jednego z pracowników.  
Poza powyższym - brak uwag.
6. Podstawą stosowanego systemu płacowego są:
- zasady wynagradzania opisanego w ust.3.2. niniejszego rozdziału,
  - listy obecności,
  - karty ewidencyjne czasu pracy,
  - listy płac.

6.1. Reprezentatywnie sprawdzono listy obecności za okres następujących miesięcy:

- I- II 2007r. – Administracja Osiedla nr 2
- III- IV 2008r – Administracja Osiedla Nr 5
- V-VI 2009r. – Administracja Osiedla Nr 3

Stwierdzono, że na listach obecności stosowane są następujące symbole dotyczące nieobecności:

- UW – udzielony urlop wypoczynkowy,
- CH – zwolnienie lekarskie z tytułu choroby,
- UŻ – urlop na żądanie,
- WN – wolne za nadgodziny.

Do sprawdzonych reprezentatywnie list obecności lustrujący nie wnosi uwag.

6.2. Reprezentatywnie sprawdzono listy płac za następujące miesiące:

- lista płac nr 74/07, GZM, za miesiąc maj 2007r.
- lista płac nr 96/2008, Dział Członkowski, za miesiąc czerwiec 2008r.
- lista płac nr 181/09, Konserwatorzy ADM 1, za miesiąc listopad 2009r.

W stosunku do w/w listy płac zbadano zasadność dokonanego wynagrodzenia pod względem:

- obecności z tytułu świadczenia pracy,
- naliczonych wynagrodzeń wynikających z zawartej umowy o pracę,
- zaliczek podatku dochodowego z uwzględnieniem skali podatkowej,
- składników z tytułu ubezpieczeń społecznych,
- naliczenia składki funduszu ubezpieczenia zdrowotnego,
- dokonanych zmniejszeń z tytułu zobowiązań pracownika,

Naliczenie w/w składników wynagrodzeń z uwzględnieniem rozliczenia z budżetem, zakładem ubezpieczeń społecznych i zmniejszeń nie budzi zastrzeżeń. Sporządzenie i zatwierdzenie list pod względem formalnym nie nasuwa uwag.

7. Kontrola wewnętrzna wykonywana jest w ramach bieżących obowiązków służbowych przez osoby zajmujące stanowiska związane z nadzorem. Kontrola bieżąca obejmuje operacje gospodarcze dokumentów pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym.

Obowiązek sprawowania kontroli wynika z odpowiedzialności przypisanej pracownikom w zakresie czynności. Sprawowanie tej kontroli w sposób prawidłowy potwierdzają opisy i podpisy osób na dokumentach związanych z wydarzeniami gospodarczymi, a także w zakresie stosunku członkostwa i ustanawiania praw do lokali.

Ponadto w okresie objętym lustracją zgodnie z obowiązującymi strukturami organizacyjnymi w Spółdzielni utworzono stanowisko ds. kontroli wewnętrznej podległe bezpośrednio Prezesowi Zarządu.

Z załącznika do struktury organizacyjnej wynikają podstawowe obowiązki i zakres czynności powyższego stanowiska, które dotyczą między innymi:

- przeprowadzania kontroli komórek organizacyjnych,

- opracowanie analiz i oceny kontrolowanych komórek jak projektów zarządzeń wynikających z tego zakresu,
- kontrola załatwiania skarg i wniosków,
- uczestnictwo w kontrolach przeprowadzanych przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej,
- ochrony danych osobowych

Reprezentatywnie lustrujący zapoznał się z dokumentacją kontroli przeprowadzonych przez kontrolera wewnętrznego – wybrane tematy z roku 2009:

- kontrola w dniu 21.01.2009r. w przedmiocie naruszania ustawy o ochronie danych osobowych przez pracownika Administracji Osiedla Nr 4,
- kontrola w przedmiocie skargi członka Spółdzielni z dnia 27.01.2009r. dot. prawidłowości działania centralnego ogrzewania,
- kontrola w zakresie wyjaśnienia kwestii spornych dot. zalania mieszkania na Osiedlu Rąbin w dniu 16.07.2009r.

W wyniku w/w kontroli przedstawiono wnioski i podjęto stosowne działania.

8. Rada Nadzorcza przyjmuje skargi i wnioski członków w ramach pełnionych przez Przewodniczącego Rady względnie jego Zastępcy dyżurów w każdy pierwszy wtorek miesiąca w godzinach 14<sup>00</sup> -16<sup>30</sup>. W ramach powyższych dyżurów przyjęto:
- 10 osób w roku 2007,
  - 4 osoby w roku 2008,
  - 4 osoby w roku 2009,

Powyższy stan stwierdzono na podstawie sporządzonych protokołów z pełnionych dyżurów.

Zagadnienia zgłaszane przez członków dotyczyły m.in.:

- porządku domowego,
- wymiany stolarki okiennej,
- termomodernizacji budynków,
- przywrócenia członkostwa,
- uzyskania prawa do lokalu, garażu,
- zaległości w opłatach za używania mieszkania,
- usterek technicznych.

W zależności od poruszanych zagadnień były one przekazane do Zarządu w celu rozpatrzenia skargi lub wniosku lub na posiedzenie Rady.

9. Zarząd Spółdzielni w sprawie skarg i wniosków przyjmuje członków w każdy wtorek tygodnia. W ramach tych przyjęć udzielane są członkom wyjaśnienia lub podejmowane są decyzje o załatwieniu sprawy przez poszczególne służby Spółdzielni.
10. Informacje o przyjmowaniu skarg i wniosków przez Radę Nadzorczą, Zarząd i Rady Osiedli umieszczone są w siedzibie Zarządu, Administracjach Osiedli oraz na stronie internetowej.

11. Zgodnie z art.43 ust.1 pkt. 4 obowiązującej ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29.08.1997r. ( Dz. U. z 2002r. Nr 101 poz.926 ze zm.) Spółdzielnia nie jest zobowiązana do zgłaszania Generalnemu Inspektorowi Ochrony Danych Osobowych zbioru danych osobowych członków Spółdzielni. Natomiast w stosunku do osób nie będących członkami podjęto decyzję o zgłoszeniu czterech zbiorów danych osobowych:
- 1) Zbiór danych osób nie będących członkami Spółdzielni posiadających prawo odrębnej własności lokali zarządzanych przez Spółdzielnię,
  - 2) Zbiór danych osób nie będących członkami Spółdzielni zamieszkujących w zasobach Spółdzielni bez tytułu prawnego,
  - 3) Zbiór danych osób nie będących członkami Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz osób będących najemcami lokali mieszkalnych,
  - 4) Zbiór danych osób będących najemcami lokali użytkowych.

Ponadto Spółdzielnia ma opracowany i zatwierdzony Regulamin ochrony danych osobowych, który uwzględnia postanowienia wyżej powołanej ustawy oraz została opracowana w dniu 10.10.2008r. polityka bezpieczeństwa (art.36 ust.2 ustawy w związku z § 3 rozporządzenia Ministra Spraw wewnętrznych i Administracji z dnia 29.04.2004r. w sprawie dokumentacji i przetwarzania danych osobowych oraz warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych – Dz. U. Nr 100 poz.1024 ).

#### IV. DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

1. W okresie objętym lustracją zgodnie z postanowieniami Statutów najwyższym organem Spółdzielni było:
  - Zebranie Przedstawicieli Członków-§ 116 Statutu obowiązującego do 16.06.2008r.
  - Walne Zgromadzenie -§ 116<sup>1</sup> Statutu obowiązującego od 16.06.2008r.

W badanym okresie odbyto tzw. Zwyczajne Zebrania najwyższego organu Spółdzielni, których obowiązek ich zwoływania przez Zarząd wynika z art.39 §1 ustawy- Prawo spółdzielcze:

  - Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 25.05.2007r.
  - Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 25.04.2008r.
  - Walne Zgromadzenie odbyte w ośmiu częściach w dniach: 15,17,18,19,22,23,24,25 czerwca 2009r.

Zachowano wymóg dotyczący zwołania ich w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

- 1.1.1. Na podstawie postanowień § 117 Statutu w Zebraniach Przedstawicieli Członków brali udział przedstawiciele wybrani na Zebraniach Grup Członkowskich w roku 2005 na okres 3 lat.
- 1.1.2. Prawidłowość dokonanych wyborów przedstawicieli pod względem zgodności z postanowieniami Statutu została stwierdzona w Rozdziale IV ust. 1.1. i 1.2. protokołu lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2004-2006.
- 1.1.3. Wymogi wynikające z § 120 Statutu dotyczące czasu, miejsca i porządku obrad zwołanych zebrań Przedstawicieli Członków zostały spełnione, co stwierdzono w oparciu o przedstawioną dokumentację.

Termin oraz sposób zawiadamiania przedstawicieli, Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz pozostałych członków Spółdzielni wynikający z postanowień Statutu o zwołaniu zebrań został zachowany.

- 1.1.4. Z przebiegu odbytych Zebrań Przedstawicieli Członków została sporządzona dokumentacja, która obejmuje:
  - protokół zebrania,
  - protokoły komisji wybranych na zebraniu,
  - projekty i treść podjętych uchwał,
  - sprawozdania Zarządu z działalności rocznej wraz ze sprawozdaniem finansowym,
  - sprawozdania Rady Nadzorczej,
  - odwołania rozpatrywane przez zebranie od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
  - sprawozdania z realizacji wniosków podjętych na poprzednim zebraniu,
  - listy obecności,
  - zawiadomienia z porządkiem obrad,
  - regulamin obrad.

Dokumentacja w/w z odbytych Zebrań Przedstawicieli Członków w okresie objętym lustracją jest kompletna i nie nasuwa uwag pod względem formalnym.

- 1.1.5. Na odbytych zebraniach podjęto:
  - 22 uchwały w dniu 25.05.2007r.
  - 12 uchwał w dniu 25.04.2008r.

Lustrujący dokonał oceny podjętych uchwał pod względem ich zgodności z uprawnieniami Zebrania Przedstawicieli Członków wynikających z postanowień obowiązującego Statutu oraz przepisami obowiązującego prawa wynikającego z ustaw, w tym ze szczególnym uwzględnieniem ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Stwierdzono, że treść powyższych uchwał nie budzi zastrzeżeń w świetle prawa.

Podjęte w/w uchwały były uwzględnione w ustalonym porządku obrad przyjętym przez zebranych przedstawicieli.

Na odbytym w dniu 25.05.2007r. zebraniu podjęto uchwały dotyczące rozpatrzenia odwołań członków od uchwał Rady Nadzorczej w przedmiocie wykluczenia z rejestru członków.

Powyższym uchwałom, które zostały zapisane w protokole z przebiegu obrad nie nadano numeracji.

Lustracja stwierdza, że nie podejmowano uchwał, które nie były objęte porządkiem obrad co było zgodne z art.44§ 1 ustawy- Prawo spółdzielcze.

1.1.6. Niezależnie od odbytych Zwyczajnych Przedstawicieli Członków wymienionych w ust. 1.1. niniejszego rozdziału zwołano Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków.

Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków zostało zwołane przez Zarząd w dniu 30.11.2007r. Z przedstawionej dokumentacji odbytego zebrania wynika, że miało ono na celu podjęcie uchwał dotyczących:

- a) uchwalania zmian Statutu jako wypełnianie obowiązku wynikającego z art.9 ustawy z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw,
- b) rozpatrzenia odwołań członków od uchwał Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni,
- c) rozliczenia kwot wpłaconych z tytułu przekształcenia po dniu 23.04.2001r. lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe lub własności lokalu na członka, w ten sposób, że zostaną wpisane na poczet opłat na fundusz remontowy ( art.6 ust 2 ustawy nowelizacyjnej z dnia 14.06.2007r.)
- d) przystąpienia Spółdzielni do Polskiej Izby Gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowych,
- e) zaciągnięcia najwyższej sumy zobowiązań.

W wyniku przeprowadzonych głosowań podjęto uchwały w sprawach: „a”, „b”, „d”, „e”. Projekt uchwały w sprawie „c” został odrzucony w głosowaniu przez przedstawicieli. Wszystkie w/w uchwały były ujęte w porządku obrad i nie budzą zastrzeżeń w świetle obowiązującego prawa.

Uchwałom w sprawie rozpatrzenia odwołań od uchwał Rady Nadzorczej o wykluczeniu z członkostwa zapisanych w protokole zebrania nie nadano numeracji.

Uchwała nie wyrażająca zgody na zwolnienie z obowiązku wnoszenia opłat na fundusz remontowy przez osoby, które przekształcały po dniu 23.04.2001r. lokatorskie prawo na własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub dokonały przeniesienia własności, biorąc pod uwagę art. 6 ust. 2-3 ustawy z dnia 14.06.2007r. – nie budzi zastrzeżeń.

Prawidłowość zwołanego Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli w świetle postanowień § 119 i 120 Statutu uwag nie nasuwa.

Dokumentacja potwierdzająca przebieg odbytego zebrania jest kompletna i pod względem formalnym nie budzi zastrzeżeń.

- 1.2. Obowiązek zwołania Walnego Zgromadzenia przez Zarząd oraz związane z tym terminy został uregulowany w § 119 Statutu obowiązującego od dnia 16.06.2008r. Obowiązek zawiadamiania o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia został uregulowany w § 120 Statutu. Na podstawie przedstawionej dokumentacji w związku ze zwołaniem Walnego Zgromadzenia wymienionego w ust 1.1. stwierdza się, że obowiązek zwołania Walnego Zgromadzenia oraz związane z tym terminy został przez Zarząd spełniony. Termin i sposób zawiadamiania członków Spółdzielni, związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej został spełniony zgodnie z wymogami statutowymi. Zawiadomienia ponadto zawierały informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które były przedmiotem obrad, informację o prawie członka zapoznania się z tymi dokumentami oraz informację o prawie i trybie zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej.
- 1.2.1 Z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia wymienionego w ust.1.1. niniejszego rozdziału protokołu sporządzono dokumentację, która obejmuje:
- protokoły z odbytych części Walnego Zgromadzenia,
  - protokoły komisji wybranych na częściach Walnego Zgromadzenia,
  - udokumentowanie zawiadomienia spełniające wymogi § 120 Statutu,
  - sprawozdanie Zarządu,
  - sprawozdanie finansowe,
  - sprawozdanie Rady nadzorczej,
  - listy obecności,
  - protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia,
  - podjęte uchwały.
- 1.2.2. Na odbytym Walnym Zgromadzeniu podjęto 12 uchwał.  
Uchwała Nr 6 dotycząca zmian w Statucie nie została podjęta, ponieważ nie uzyskała wymaganej większości 2/3 głosów – art.12a ustawy – Prawo spółdzielcze  
Ponadto podjęto uchwały ( nie numerowane) w sprawie rozpatrzenia odwołań od uchwał Rady nadzorczej podjętych w pierwszej instancji w trzech indywidualnych sprawach członków.
- 1.2.3 Lustrujący dokonał oceny podjętych uchwał pod względem ich zgodności z uprawnieniami Walnego Zgromadzenia wynikających z postanowień § 118 Statutu oraz przepisami obowiązującego prawa wynikającymi z ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.  
Stwierdzono, że treść powyższych uchwał nie budzi zastrzeżeń w świetle prawa. Podjęcie w/w uchwał było uwzględnione w porządku obrad przyjętym przez zgromadzonych członków.
- 1.1.4. Dokumentacja potwierdzająca przebieg odbytego zgromadzenia jest kompletna i pod względem formalnym nie budzi zastrzeżeń.

2. Zgodnie z postanowieniem § 126 Statutu Rada Nadzorcza działa w składzie 24 członków Spółdzielni. Wyboru członków Rady dokonuje najwyższy organ Spółdzielni ( Zebranie Przedstawicieli Członków, które było najwyższym organem do dnia 16.06.2008r., a następnie Walne Zgromadzenie ), w ilości 1/3 składu Rady po zakończeniu kadencji tej części, która trwa 3 lata.  
Prawidłowość dokonania zmian w składzie Rady nadzorczej reprezentatywnie sprawdzono w odniesieniu do dokonanych wyborów na Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 25.04.2008r.  
Lustracja stwierdza, że wyboru dokonano zgodnie z § 115 ust 2 Statutu. Sporządzona dokumentacja z wyborów w postaci protokołu z obrad Zebrania Przedstawicieli, protokołów Komisji Wyborczej i Skrutacyjnej oraz kart do głosowania potwierdza prawidłowość dokonanych wyborów.  
Spółdzielnia dokonała stosownego zgłoszenia zmian osób wchodzących w skład organu nadzoru, co stwierdzono na podstawie okazanego postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16.06.2008r.
- 2.1. Obecni członkowie Rady spełniają wymogi wynikające z art. 56§ 3 oraz art. 57 ustawy – Prawo spółdzielcze, a dotyczące konkurencyjności wobec Spółdzielni jak i pełnienia funkcji kierowniczej oraz pełnomocnictwa w Spółdzielni lub będąc pracownikiem ( art. 8<sup>2</sup> ust 2 ustawy OSM z 15.12.2000 r.) .W zakresie konkurencyjności w Spółdzielni członkowie rady złożyli odpowiednie oświadczenia pisemne.
- 2.2. Uprawnienia Rady Nadzorczej zostały określone w § 130 Statutu i nie są one sprzeczne z postanowieniami ustawy – Prawo spółdzielcze i nie kolidowały z wyłączną właściwością Zebrania Przedstawicieli Członków i Walnego Zgromadzenia w zakresie uprawnień, które wynikały z art. 38 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze.
- 2.3. Zasady działania Rady Nadzorczej oraz tryb podejmowania uchwał i decyzji został określony postanowieniami Statutu, a następnie uszczegółowiony regulaminem. W okresie badanym obowiązywały Regulaminy Rady Nadzorczej:
  - z dnia 09.02.1996r. z późn. zm. Tekst jedn. zatwierdzony uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 21.05.2004r.
  - z dnia 30.06.2009r. uchwalony przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia, potwierdzony przez Kolegium Walnego Zgromadzenia w dniu 30.06.2009r.Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej została określona w/w Regulaminem.  
Treść w/w Regulaminu uwag nie nasuwa.
- 2.4. W okresie badanym Rada Nadzorcza ukonstytuowana była w sposób następujący:
  - Plenum Rady Nadzorczej obejmujący wszystkich członków Rady,

- Prezydium Rady,
  - Komisja Rewizyjna,
  - Komisja Inwestycyjno- Techniczna,
  - Komisja Organizacyjno- Ekonomiczna.
- 2.4.1. Na podstawie art. 46§ 3 ustawy – Prawo spółdzielcze zostało powołane Prezydium Rady Nadzorczej, którego zadaniem było organizowanie pracy Rady i wstępna analiza materiałów przegotowanych na posiedzenie plenarne. W badanym okresie Prezydium Rady Nadzorczej odbyło łącznie 38 posiedzeń. W świetle sporządzonych protokołów z w/w posiedzeń stwierdzono, że nie podejmowano uchwały i decyzji wiążących inne organy Spółdzielni.
- 2.5. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła łącznie 41 posiedzeń plenarnych z czego przypada na :
- rok 2007 – 11 posiedzeń
  - rok 2008 – 13 posiedzeń
  - rok 2009 – 17 posiedzeń.
- Rada Nadzorcza na w/w posiedzeniach rozpatrywała zagadnienia dotyczące:
- planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - badanie okresowych ( kwartalnych) sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych, dokonując ocen wykonania przez Spółdzielnię jej statutowych zadań w zakresie:
    - zatrudnienia i funduszu płac,
    - kosztów zarządzania,
    - gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
    - działalnością remontową,
    - działalnością inwestycyjną w tym termomodernizacją,
    - działalnością społeczną i oświatowo- kulturalną,
    - działalnością Zakładu Usług Konserwacyjno- Remontowych,
  - realizacja wdrażania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - realizacja uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków,
  - windykacji zaległości w opłatach za używanie lokali,
  - postępowania wewnątrz spółdzielczego,
  - aktualizacja regulaminów wewnętrznych,
  - sprawy organizacyjne,
  - działalność Rad Osiedli,
  - rozpatrywanie spraw interwencyjnych, a także odwołań członków od decyzji Zarządu Spółdzielni,
  - wybór podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
- Z powyższego zakresu wynika, że zagadnienia, którymi zajmowała się Rada obejmowały całość działalności Spółdzielni.

Funkcje kontrolno-nadzorcze wynikające z postanowień art.46§ 1 ust. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze Rada sprawowała głównie poprzez działania powołanych komisji problemowych.

Powyższy stan rozpatrywanych zagadnień stwierdzono w oparciu o przedstawioną dokumentację z pracy Rady w formie protokołów i podjętych uchwał oraz decyzji.

W wyniku rozpatrywanych zagadnień i dokonanych kontroli i analiz Rada formowała wnioski i zalecenia pod adresem organu wykonawczego, którym jest Zarząd Spółdzielni. Informacje o realizacji wniosków i zaleceń Zarząd przedkładał na posiedzeniu plenarnym Rady.

- 2.5.1. Podczas niniejszej lustracji dokonano reprezentatywnie analizy sporządzonych protokołów z posiedzeń plenarnych Rady za okres 01.01.2008r.- 30.06.2008r. oraz 01.01.2009r – 30.06.2009r ( protokoły od nr 1/2008 do nr 8/2008 oraz 1/2009 do nr 6/2009)

Dokumentacja w postaci protokołów pod względem formalnym nie nasuwa uwag i odzwierciedlają przebieg z odbytych posiedzeń.

- 2.6. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza na posiedzeniach plenarnych podjęła:

- 71 uchwał w roku 2007
- 82 uchwały w roku 2008
- 81 uchwał w roku 2009

- 2.6.1 Lustrujący ustosunkował się do podjętych uchwał , które zostały podjęte na posiedzeniach plenarnych Rady w okresach wymienionych w ust.2.5.1 niniejszego rozdziału protokołu.

Podjęte uchwały Rady Nadzorczej w świetle postanowień Statutu jak i uprawnień , które Rada posiada nie budzą zastrzeżeń.

Strona formalna podjętych przez Radę uchwał nie nasuwa uwag.

- 2.7. Powołane przez Radę Nadzorczą komisje problemowe odbyły w badanym okresie następujące ilości posiedzeń protokółowanych:

Komisja Rewizyjna

- rok 2007 – 10
- rok 2008 – 10
- rok 2009 – 9

Komisja Inwestycyjno-Techniczna

- rok 2007 – 10
- rok 2008 – 10
- rok 2009 – 8

Komisja Organizacyjno-Ekonomiczna

- rok 2007 –10
- rok 2008 – 11
- rok 2009 – 9

- 2.7.1. Analizą lustracyjną objęto reprezentatywne posiedzenia Komisji Rewizyjnej odbyte w roku 2009. Komisja swoją pracę dokumentowała sporządzonymi protokołami, które ze strony formalnej nie nasuwają zastrzeżeń. Ze sporządzonych protokołów wynika, że tematyka przeprowadzonych kontroli pokrywała się z zagadnieniami rozpatrywanymi na posiedzeniach plenarnych Rady i miała charakter kontrolny. Komisja w szczególności wykonywała funkcję kontrolną polegającą na sprawdzeniu zdarzeń gospodarczych a dotyczących spraw finansowych. Wyniki swej pracy Komisja przedstawiła na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej z udziałem Zarządu w postaci wniosków i propozycji względnie oceny. Do wyników pracy na posiedzeniach plenarnych Rady ustosunkował się Zarząd. Strona formalna i merytoryczna pracy Komisji uwag nie nasuwa.
- 2.8. Ze swej działalności Rada Nadzorcza składała sprawozdanie ze swej działalności rocznej na odbytych Zebraniach Przedstawicieli Członków i Walnym Zgromadzeniu, które wymieniono w ust.1.1. niniejszego rozdziału protokołu. W każdym roku sprawozdanie Rady Nadzorczej zostało zaakceptowane przez zgromadzonych w formie podjętej uchwały zgodnie z § 118 pkt. 2 statutu.
- 2.9. Zgodnie z postanowieniami § 24 Regulaminu Rady Nadzorczej zatwierdzonego uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków – tekst jedn. 21.05.2004r. a następnie zgodnie z § 115<sup>1</sup> ust. 1 i 2 Statutu obowiązującego od 16.06.2008r. członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali dietę. Wysokość diety za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium i Komisji Rady została ustalona w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń (§115<sup>1</sup> ust.3) w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę zgodnie z art. 8<sup>2</sup> ust.1 ustawy z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Diety zgodnie z art.8<sup>2</sup> wyżej powołanej ustawy nie przekraczają minimalnego wynagrodzenia za pracę.
3. W postanowieniu §136 ust.2 Statutu ustalono, że Zarząd składa się z trzech członków, w tym Prezesa i jego zastępców. W badanym okresie skład Zarządu i liczba jego członków była zgodna z w/w postanowieniem Statutu. W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni działał w składzie osobowym, który został wymieniony w Rozdziale II ust.3 niniejszego protokołu. Podział czynności między członków Zarządu wynika z zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą struktur organizacyjnych. Zatwierdzone struktury organizacyjne opisano w Rozdziale III ust.1 niniejszego protokołu. Zmiany w składzie osobowym zostały dokonane przez Radę Nadzorczą w sposób zgodny z § 115 ust.2 i § 136 ust.2<sup>1</sup> Statutu.
- 3.1. Z członkami Zarządu zgodnie z postanowieniami art.52 §1 ustawy - Prawo

Spółdzielcze umowę o pracę zawarła Rada Nadzorcza. Strona formalna zawartych umów o pracę jak ustalonych wynagrodzeń nie nasuwa zastrzeżeń.

- 3.2. Zasady działania Zarządu zostały określone w §§ 137-140 Statutu. Kompetencje Zarządu określono w § 137 ust.1 Statutu, które nie kolidują z uprawnieniami innych organów działających w Spółdzielni. Zasady działania Zarządu, które określają m.in. sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych oraz podejmowanie przez poszczególnych członków w ramach bieżącej działalności zostały uszczegółowione w regulaminie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. W okresie badanym obowiązywał Regulamin Zarządu zatwierdzony w dniu 19.04.1996r., ze zmianami z 25.03.2004r. W/w Regulamin wymaga zmian w celu dostosowania do aktualnego Statutu Spółdzielni, w szczególności dot. zakresu działania Zarządu - § 5, ograniczeń osób mogących wchodzić w skład Zarządu - § 2 ust.4 ppkt. „b”.
- 3.3. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. Decyzje nie wymagające formy uchwały, a polegające na bieżącym kierowaniu Spółdzielnią między odbywanymi posiedzeniami Zarządu były podejmowane przez poszczególnych członków Zarządu zgodnie z podziałem czynności wynikających ze struktury organizacyjnej.
- 3.4. Na podstawie przedstawionych lustrującym protokołów z posiedzeń Zarządu stwierdza się, że Zarząd w okresie badanym odbył:
- rok 2007 – 54 posiedzeń
  - rok 2008 – 53 posiedzeń
  - rok 2009 – 51 posiedzeń
- 3.4.1. Analizą lustracyjną objęto reprezentatywnie protokoły Zarządu:
- nr 40-54 z roku 2007
  - nr 17-31 z roku 2008
  - nr 7-20 z roku 2009
- Badanie lustracyjne w stosunku do powyższych uchwał dotyczyło faktów czy nie zostały przekroczone kompetencje Zarządu i były one zgodne z obowiązującym Spółdzielnię prawem. Prawdliwość podjętych uchwał pod względem formalnym i zasadności ich podjęcia nie nasuwa uwag.
- 3.5. Na podstawie przedstawionej dokumentacji stwierdza się, że Zarząd dla potrzeb Rady Nadzorczej sporządzał materiały informacyjne w postaci analiz i interpretacji prawnej obowiązujących przepisów. Ponadto do podjęcia odpowiednich uchwał i decyzji przez Zarząd opracowano informacje w postaci danych dotyczących stanu finansowego Spółdzielni oraz analiz rozliczeniowych.

Materiały powyższe były opracowywane przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni.

- 3.6. Zarząd na każde Zwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków, a następnie na Walne Zgromadzenie sporządzał sprawozdanie ze swojej działalności za rok obrachunkowy. Integralną częścią sprawozdania była każdorazowo opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok obrachunkowy. Przedstawione lustrującym sprawozdania za okres objęty lustracją obejmują całość działalności Spółdzielni z podziałem tematycznym na poszczególne występujące zagadnienia. Sprawozdanie sporządzono w sposób przejrzysty i rzetelny z uwzględnieniem tabel, które zawierają wyniki finansowe i rozliczeniowe. Zawarte w sprawozdaniu informacje pokrywają się z ustaleniami obecnie przeprowadzonej lustracji pełnej. Strona formalna i merytoryczna sprawozdań nie budzi zastrzeżeń. Sprawozdania Zarządu oraz finansowe za każdy rok obrachunkowy zostały zgodnie z § 118 pkt.2 Statutu zatwierdzone przez najwyższy organ spółdzielni w formie uchwały.
- 3.7. Do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli Członków, a następnie Walnego Zgromadzenia wynikające z postanowień § 118 ust.3 Statutu należy udzielanie członkom Zarządu absolutorium. Stwierdzono, że członkowie Zarządu w głosowaniu imiennym za każdy rok obrachunkowy będąc przedmiotem niniejszego badania lustracyjnego otrzymali absolutorium ze swej działalności. Powyższy stan jest potwierdzony podjętymi uchwałami oraz wynikami ujętymi przez komisje skrutacyjne wybrane na poszczególnych zebraniach.
4. W okresie badanym do dnia 16.06.2008r. na podstawie art.59§1 ustawy – Prawo spółdzielcze organem Spółdzielni były Zebrania Grup Członkowskich.
  - 4.1. Uprawnienia zebrań grup członkowskich zostały zawarte w postanowieniach §145 Statutu i nie kolidowały one z kompetencjami innych organów Spółdzielni. W ramach powyższych uprawnień Zebranie Grup Członkowskich było zdolne do podejmowania uchwał dotyczących:
    - wyboru i odwołania przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków,
    - wyboru i odwołania członków właściwej Rady Osiedla.
  - 4.2. Zebrania Grup Członkowskich w okresie badanym były zwoływane każdorazowo przed odbyciem Zebrań Przedstawicieli Członków przez Zarząd Spółdzielni. Na odbytych Zebraniach Grup Członkowskich Zarząd Spółdzielni przedstawił informacje, które były przewidziane w porządku obrad Zebrania Przedstawicieli. Podziału Członków na określone grupy członkowskie związane z zamieszkaniem na danym terenie zgodnie z postanowieniem § 144 Statutu dokonała Rada Nadzorcza :
    - na rok 2007 Uchwała Nr 15/2007 z dnia 28.02.2007r.,
    - na rok 2008 Uchwała Nr 16/2008 z dnia 18.03.2008r.

- Członkowie Spółdzielni o zwołaniu Zebrania Grup Członkowskich zostali zawiadomieni przez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeniowych w budynkach, zaś członkowie oczekujący na lokale poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie, co było zgodne z postanowieniem § 144 ust. 3 Statutu.
- 4.3. Tryb obradowania Zebrań Grup Członkowskich oraz podejmowania uchwał został określony w Regulaminie Zebrań Grup Członkowskich zatwierdzonym Uchwałą Nr 2/2002 Rady Nadzorczej z dnia 29.01.2002r. Treść w/w Regulaminu nie nasuwa uwag. Uprawnienia Zebrań Grup Członkowskich były określone w postanowieniach § 145 Statutu.
- 4.4. Analizą lustracyjną reprezentatywnie objęto Zebrania Grup Członkowskich Nr X i Nr XV z roku 2008, które przeprowadzono w dniu 3 kwietnia. Stwierdzono, że na odbytych zebraniach przedstawiono:
- sprawozdanie Rady Osiedla,
  - sprawozdanie Zarządu.
- Ponadto tematem zebrań były sprawy mające być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli Członków. Dokumentacja z odbytych Zebrań Grup Członkowskich została sporządzona i nie nasuwa uwag pod względem formalnym.
- 4.5. Zebrania Grup Członkowskich po zarejestrowaniu zmian Statutu w dniu 16.06.2008r. w związku z wejściem w życie ustawy nowelizacyjnej z dnia 14.06.2007r. przestały być organami Spółdzielni.
5. W postanowieniach §§ 147-150 statutu przewidziano działanie w Spółdzielni organu fakultatywnego w postaci Rad Osiedli.
- 5.1. Zakres działania i uprawnienia, tryb obradowania oraz sposób podejmowania w/w Rad zostały ustalone w § 149 Statutu. Szczegółowy zakres działania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla został określony w Regulaminie Rady Osiedla. W okresie objętym lustracją obowiązywały Regulaminy Rady Osiedla zatwierdzone przez Radę Nadzorczą:
- z dnia 29.03.1996r.,
  - z dnia 28.08.2008r.,
  - z dnia 25.11.2009r.
- Uprawnienia Rady Osiedla nie naruszają uprawnień innych organów Spółdzielni. Rada Osiedla pełni funkcję opiniodawczą w sprawach dotyczących danego Osiedla.
- 5.2. W badanym okresie Rady Osiedla działały w składzie wybranym na Zebraniach Grup Członkowskich w roku 2006 na 4-letnią kadencję. Ilość składu Rady była wynikiem decyzji Rady Nadzorczej, która ustaliła ilość

mandatów przysługujących danej grupie członkowskiej zgodnie z § 147 Statutu obowiązującego w dacie podjętej przez Radę decyzji.

Obecnie obowiązujący Statut w § 147 ustala skład liczbowy członków Rady Osiedla 3-15 członków Spółdzielni, 3-letnią kadencję, terytorialny podział na 7 Rad Osiedli i ilość członków poszczególnych Rad. Wyboru członków Rady Osiedla dokonuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.

Uwaga lustratora dotyczy postanowienia § 147 ust.6 pkt.3 Statutu, który stanowi, że liczba Rady osiedla Rabin wynosi 17, co jest niezgodne z postanowieniem § 147 ust.1 Statutu.

- 5.3. Ze swej działalności Rady Osiedla sporządzały sprawozdania, które były przedstawione na Zebraniach Grup Członkowskich, co lustrujący ustalił na podstawie protokołów z zebrań grupy X i XV z roku 2008.

## V. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

### 1. Zasady dotyczące:

- przyjęcie członków i ustalenia członkostwa,
- praw i obowiązków członków,
- ustanawiania tytułów prawnych do lokali,
- wynajmowanie lokali,
- rozliczanie wkładów,

zostały uregulowane w postanowieniach statutów, które obowiązywały w okresie objętym lustracją a które wymieniono w części B II niniejszego protokołu. Postanowienia statutów związane z zagadnieniami członkowsko-mieszkaniowymi ponadto uregulowano w unormowaniach wewnętrznych, które mają postać regulaminów. Lustratorowi okazano w powyższym zakresie następujące regulaminy:

- Regulamin przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań z dnia 17.03.1987r.,
- Regulamin doboru najemców lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży z dnia 24.02.2005r.,
- Regulamin rozliczania kosztów prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali i ustalania opłaty z tego tytułu z dnia 28.08.2003r.,
- Regulamin przeprowadzenia przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu z dnia 19.05.2010r.,

- 1.1. Regulamin przyjmowania członków i zamiany mieszkań z rokiem 1987 winien zostać zgodnie z postanowieniem § 130 ust.1 pkt.11 zastąpiony „Regulaminem przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań” opartym na ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z

15.12.2000 r., z późniejszymi zmianami. Pozostałe regulaminy wymienione w ust.1 niniejszego rozdziału protokołu w zakresie ustalonych zasad postępowania nie nasuwają uwag w świetle postanowień zawartych w Statucie jak i obowiązujących ustawach.

2. Badaniem lustracyjnym objęto stan prowadzonych :

- rejestrów,
- akt członkowskich w zakresie reprezentatywnym.

Badanie dotyczyło prawidłowości dokonywanych zapisów w rejestrach oraz kompletności prowadzonych akt członkowskich.

2.1. W Spółdzielni są prowadzone następujące rejestry:

- a) - rejestr członków ( ostatni wpis z dnia 31.12.2009r. pod nr 32889)
- b) - rejestr założonych ksiąg wieczystych ( ostatni wpis z dnia 30.12.2009., KW 68539), prowadzony komputerowo.

Prowadzenie w/w rejestrów wynika z następujących postanowień:

Ad. a) art. 30 ustawy – Prawo Spółdzielcze

Ad. b) art.17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r.

W/w rejestry pod względem dokonywania prawidłowych zapisów uwag nie nasuwają.

2.1.1. Ponadto Spółdzielnia prowadzi następujące dodatkowe rejestry, które mają charakter pomocniczy i informacyjny:

- rejestr członków oczekujących, który uwzględniał zawarte umowy dotyczące kolejności ustanawiania praw do lokali,
- rejestr osób posiadający tytuł prawny do więcej niż jednego lokalu w Spółdzielni,
- rejestr osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego,
- rejestr osób ubiegających się o mieszkanie w „Domu Pogodnej Jesieni”,
- rejestr wydanych decyzji w wyniku nabycia odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- rejestr wydanych decyzji w wyniku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego aktem notarialnym,
- rejestr wydanych decyzji w wyniku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do garażu aktem notarialnym,
- rejestr umów zawartych w sprawie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- rejestr pełnomocników wyznaczonych przez spadkobierców, na których przeszło prawo do lokalu,
- rejestr decyzji o przekształceniu prawa lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- rejestr kandydatów na członków.

Prowadzone rejestry nie nawiązują uwag pod względem formalnym i merytorycznym oraz prowadzenia zapisów na bieżąco.

- 2.2. Reprezentatywnie sprawdzono akta członkowskie:
- od nr 32204 do nr 32213 osób przyjętych w poczet członków w roku 2008,
  - od nr 32565 do nr 32574 osób przyjętych w poczet członków w roku 2009.
- Akta członkowskie są prowadzone odrębnie dla każdego członka z uwzględnieniem nr członkowskiego. Dokumentacja członkowska zawiera decyzje i uchwały związane z przyjęciem w poczet członków, ustanowieniem tytułu prawa do lokalu jak i rozliczeń finansowych wkładów. W aktach członkowskich ponadto znajdują się oświadczenia dotyczące osób zamieszkałych w lokalach w chwili zawarcia umowy o ustanowieniu praw a do lokalu. Oświadczenia są okresowo aktualizowane. Przyjęcia osób w poczet członków po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r. są dokonywane na zasadzie dobrowolnie złożonej deklaracji (dotyczy to osób posiadających status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu względnie odrębnej własności lokalu).
3. Podstawowe informacje o członkach Spółdzielni z uwzględnieniem zmian stanu ilościowego jak i ustanowionych praw do lokali zostały zawarte w załączniku nr 2 do niniejszego protokołu.
- 3.1. Stan ilościowy członków w okresie badanym uległ ogólnemu zmniejszeniu 48 osoby. W okresie tym:
- przyjęto ogółem 1308 osób,
  - skreślono ogółem 1350osoby.
- Z jakiego tytułu przyjęto osoby w poczet członków wymieniono w poz.2 załącznika nr 2. Przyczyny skreślenia wykazano w poz.3 załącznika nr 2.
- 3.2. Zasady dotyczące przyjmowania członków z zawarte w §§ 12-13 Statutu, a sprawdzone w stosunku do akt członkowskich wymienionych w ust.2.2. są przestrzegane.
4. Wielkość wpisowego oraz ilość udziałów zgodnie z postanowieniem art. 19 i 20 ustawy – Prawo Spółdzielcze została określona postanowieniami Statutu. W § 14 Statutu określono:
- wielkość wpisowego wynosi 60 złotych,
  - wielkość udziału wynosi 120 złotych.
- 4.1. Obowiązująca ilość wniesionych udziałów wynosi:
- 1 udział dla osób ubiegających się o lokal mieszkalny,
  - 5 udziałów dla osób ubiegających się o lokal użytkowy,
  - 3 udziały dla osób ubiegających się o garaż.
- Sprawdzono wniesienie wpisowego i udziału w stosunku do osób przyjętych na członka a wymienionych w ust. 2.2.( przy sprawdzaniu akt członkowskich). Stwierdzono w stosunku do w/w akt, że zasady wnoszenia wpisowego i udziałów, a wynikające z § 14 Statutu były przestrzegane.
- 4.2. Zwrot udziałów jest unormowany postanowieniem § 14 ust. 8 Statutu. Sprawdzono wypłaty udziałów byłym członkom Spółdzielni.

2007r.

- 1) C/535  
data skreślenia z rejestru członków – 23.04.2007r.,  
data wypłaty – nie pobrał, zawiadomiony o postawieniu do jego dyspozycji udziału ( 0,05zł)
- 2) C/7815  
data skreślenia z rejestru członków – 18.06.2007r.,  
data wypłaty – nie pobrał, zawiadomiony o postawieniu do jego dyspozycji udziału (0,05zł)
- 3) C/29217  
data skreślenia z rejestru członków – 31.08.2007r.,  
data wypłaty – polecenie wypłaty (120,00zł), wniosek o wypłatę 17.07.2009r.,

2008r.

- 1) C/31687  
data skreślenia z rejestru członków – 06.10.2008r.,  
data wypłaty – 14.07.2009r., polecenie wypłaty (120,00zł)
- 2) C/7034  
data skreślenia z rejestru członków – 17.03.2008r.,  
data wypłaty – nie pobrał, zawiadomiony o postawieniu do jego dyspozycji udziału
- 3) C/32186  
data skreślenia z rejestru członków – 06.10.2008r.,  
data wypłaty – 06.08.2009r.,polecenie wypłaty (120,00zł),

2009r.

- 1) C/27983  
data skreślenia z rejestru członków – 26.08.2009r.,  
data wypłaty – 20.07.2010r., polecenie wypłaty
- 2) C/30355  
data skreślenia z rejestru członków – 19.10.2009r.  
data wypłaty – 20.07.2010r., polecenie wypłaty
- 3) C/5013  
data skreślenia z rejestru członków – 14.09.2009r.,  
data wypłaty – nie pobrał, zawiadomiony o postawieniu do jego dyspozycji udziału (0,05zł)

Lustracja stwierdza, że wypłata udziału byłym członkom następuje na podstawie zatwierzonego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni – zgodnie z art. 26 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze.

Na podstawie akt członkowskich w/w osób stwierdza się, że Zarząd Spółdzielni informował o postawieniu do dyspozycji udziału w terminie 30dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, którym ustało członkostwo – § 14 ust.8 Statutu.

5. Ustanie członkostwa i postępowanie wewnątrz spółdzielcze było określone w §§ 17-27 Statutu.

5.1. Analizą lustracyjną objęto osoby, których członkostwo ustało na skutek uchwały Rady Nadzorczej w roku 2008.

Badaniem lustracyjnym objęto akta o numerach członkowskich: 13213, 16647, 30935,22977,28497, 29303,12553,32176.

Statut Spółdzielni w § 17 pkt. 5 stanowi, iż członkostwo Spółdzielni ustaje na skutek wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ust.1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni należy do statutowej kompetencji Rady Nadzorczej § 130 ust. 1 pkt. 9.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w wyżej wymienionych indywidualnych sprawach członków podejmowała uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Przyczyną podjęcia uchwał było pozostawanie przez członków w zwłoce z uiszczeniem opłat za zajmowane mieszkanie, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za 6 miesięcy- § 33<sup>1</sup> ust. 1 pkt. 2 Statutu.

Procedura postępowania dotycząca zawiadamiania o terminie posiedzenia Rady i o prawie członka do złożenia wyjaśnień wynikająca z § 23 ust 1 i 2 została zachowana.

Terminy w toku postępowania z uwzględnieniem odwołań w przypadku złożenia i ich rozpatrzenie nie budzą zastrzeżeń, a podjęte uchwały były merytorycznie uzasadnione.

Członkowie zostali zawiadomieni w ustawowym terminie na piśmie wraz z uzasadnieniem o podjętej uchwale z pouczeniem o prawie i terminie odwołania się od uchwały do Walnego Zgromadzenia, albo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu.

Powyższych zawiadomień dokonywał Zarząd Spółdzielni, co było niezgodne z postanowieniem art. 24 § 5 ustawy- Prawo spółdzielcze stanowiącym, iż obowiązek zawiadamiania należy do organu, który podjął uchwałę w sprawie wykluczenia, albo wykreślenia ze Spółdzielni, a także z § 23 ust. 4 Statutu.

Statut Spółdzielni w §35<sup>1</sup> stanowi, że do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 33<sup>1</sup> - 35 stosuje się odpowiednio postanowienia § 23 Statutu.

6. Reprezentatywnie objęto analizą lustracyjną postępowanie Spółdzielni w zakresie ustanawiania:
  - lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
  
- 6.1.1. Umowa nr 371 z dnia 19.02.2007r. o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.  
 Stwierdzono w wyniku badania lustracyjnego:
  - wartość rynkowa według operatu szacunkowego – 33 730,00 zł, a wkład mieszkaniowy w wysokości – 17 202,30zł
  - decyzja Zarządu z dnia 05.12.2006r. o propozycji przyznania lokalu w ramach realizacji zamiany dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego.
  - wpłata wkładu mieszkaniowego- nota księgowa z dnia 30.06.2007r. (przebieganie).
 Zastosowano zasadę pierwszeństwa zainteresowanych członków oczekujących na uzyskanie lokalu mieszkalnego w „Domu Złotej Jesieni”. ( § 67 ust.1 Statutu).  
 Postępowanie Spółdzielni bez zastrzeżeń.
  
- 6.1.2. Umowa nr 413 z dnia 09.06.2008r. o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z udziałem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.  
 Stwierdzono w wyniku badania lustracyjnego:
  - wartość rynkowa według operatu szacunkowego – 194 800,00zł, a wkład mieszkaniowy w wysokości 61 341,52zł.
  - wpłata wkładu mieszkaniowego w dniu 03.06.2008r.- KP 4665
 Prawo do lokalu uzyskał członek Spółdzielni C/10978 w ramach zamiany wzajemnej mieszkań o statusie lokatorskim.  
 Postępowanie Spółdzielni bez zastrzeżeń.
  
- 6.2. Prawidłowość ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego sprawdzono reprezentatywnie w stosunku do umów zawartych z członkami:
  - nr członkowski 6253
 umowa o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr 633 z dnia 15.01.2007r. Wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego 63 850,00zł, a zwaloryzowana wartość wkładu mieszkaniowego 45 333,50zł. Wysokość uzupełnienia wkładu budowlanego – 9 258,25zł. Zastosowano umorzenie wynikające z postanowienia § 97 ust 1 pkt. 5 Statutu – 50%

- nr członkowski 15132

umowa o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr 634 z dnia 15.01.2007r.

Wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego 39 020,00zł, a zwaloryzowana wartość wkładu mieszkaniowego 29 265,00zł.

Wysokość uzupełnienia wkładu budowlanego – 4 877,50zł. Zastosowano umorzenie 50% zgodnie z postanowieniem § 97 ust.1 pkt. 5 Statutu.

- nr członkowski 30956 i 31663

umowa o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr 653 z dnia 05.03.2007r.

Wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego 53 320,00zł, a zwaloryzowana wartość wkładu mieszkaniowego 38 390,40zł. Wysokość uzupełnienia wkładu budowlanego 7 464,80zł. Zastosowano umorzenie wynikające z postanowienia § 97 ust 1 pkt. 5 Statutu – 50%.

Postępowanie Spółdzielni w zakresie przekształcania prawa lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nie budzi zastrzeżeń.

6.3. Badaniem lustracyjnym reprezentatywnie objęto przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność w stosunku do następujących umów :

- umowa z dnia 02.07.2008r. w formie aktu notarialnego – Rep. A-6064/2008,
- umowa z dnia 11.09.2008r. w formie aktu notarialnego – Rep. A-16426/2008,
- umowa z dnia 03.12.2009r. w formie aktu notarialnego- Rep.A-10156/2009,
- umowa z dnia 09.12.2009r. w formie aktu notarialnego – Rep.A-9044/2009.

6.4. Badaniem lustracyjnym reprezentatywnie objęto przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność w stosunku do umów:

- umowa z dnia 13.02.2008r. w formie aktu notarialnego – Rep.A-1181/2008,
- umowa z dnia 09.04.2009r. w formie aktu notarialnego – Rep.A-2879/2009,
- umowa z dnia 05.05.2009r. w formie aktu notarialnego – Rep.A-2936/2009.

7. Stwierdzono, że przy zawieraniu umów wymienionych w ust.6.3.-6.4. spełniono warunki wynikające z art.12 ust.1 oraz art.17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie zobowiązań wobec Spółdzielni.

Umowy zostały zawarte po uprawomocnieniu się uchwał Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności lokalu oraz wydania zaświadczenia Starosty Inowrocławskiego, że zostały spełnione wymagania dotyczące samodzielności lokalu mieszkalnego.

8. Reprezentatywnie sprawdzono stosownie art. 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r. a dotyczące uznania roszczeń osób o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu w drodze pierwszeństwa. Sprawdzeniem postępowania Spółdzielni objęto następujące decyzje Zarządu:

- z dnia 04.06.2007r., dot. członka zarejestrowanego pod nr 31783,
- z dnia 21.01.2008r., dot. członka zarejestrowanego pod nr 32105.

Zawarcie w/w umów przez Zarząd nie nasuwa uwag.

## VI. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

### 1. Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych

- 1.1 Za okres objęty lustracją ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych została przedstawiona w załączniku nr 3 do protokołu lustracji. Z powyższego załącznika wynika, że na dzień 31.12.2009r. w Spółdzielni stan zasobów jest następujący:

Ilość nieruchomości na dzień 31.12.2009 ogółem	464
w tym:	
- stanowiące mienie Spółdzielni	126
- oznaczone, w których ustanawia się odrębną własność	338
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	15 273
o powierzchni użytkowej ogółem	737 368 m <sup>2</sup>
Lokali mieszkalnych o statusie lokatorskim	1 419
Lokali mieszkalnych o statusie własnościowym	6 217
Lokali mieszkalnych z odrębną własnością	7 612
Lokali mieszkalnych w najmie	25
Lokale o innym przeznaczeniu	1 456
o powierzchni użytkowej	62 469 m <sup>2</sup>
z własnościowym prawem do lokalu	1 067
z odrębną własnością	126
w najmie	263
Powierzchnia zasobów ogółem	799 837 m <sup>2</sup>

## 2. Organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi

Zgodnie z aktualną strukturą organizacyjną na rok 2009 zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 76/2008 zasoby mieszkaniowe zarządzane są przez Z- cę Prezesa ds. gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Na pion organizacyjny gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się:

### 2.1. Administracje osiedlowe:

Administracja Osiedla nr 1 – Osiedle Toruńskie i Nowe

Administracja Osiedla nr 2 – Osiedle Piastowskie

Administracja Osiedla nr 3 – Osiedle Rejonowe

Administracja Osiedla nr 4 – Osiedle Rąbin

Administracja Osiedla nr 5 – Osiedle Rąbin

A. Pion Techniczny

B. Pion administracyjno-eksploatacyjny.

Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

A. Brygada remontowo-budowlana

B. Brygada transportowo-sprzętowa

C. Brygada konserwacyjna

Ponadto struktura organizacyjna określa:

Podstawowe funkcje administracyjno-organizacyjne Z. U. K. R. i T.

Podstawowe funkcje i zakres działania poszczególnych brygad Z. U. K. R. i T.

Zadania kompetencyjne poszczególnych komórek organizacyjnych zostały szczegółowo określone w latach 2007-2009 w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.

### 2.2. Zakres obsługi zasobów siłami własnymi oraz w systemie zleconym.

Zakład Usług Konserwacyjno-Remontowych i Transportowych tworzą następujące brygady:

A. Brygada Remontowo- Budowlana,

B. Brygada Transportowo- Sprzętowa,

C. Brygada Konserwacyjna.

- 1) Brygada remontowo – budowlana prowadzi remonty bieżące i kapitalne oraz modernizację budynków, budowli i obcych administrowanych przez Spółdzielnię.

Wykonuje usługi remontowo – budowlane na rzecz mieszkańców i użytkowników lokali użytkowych znajdujących się w obiektach Spółdzielni oraz obcych zleceniodawców. Realizuje roboty inwestycyjne w szczególności: buduje domy jednorodzinne, inne obiekty kubaturowe oraz roboty niekubaturowe w tym związane z zagospodarowaniem terenów osiedlowych.

- 2) Brygada transportowo- sprzętowa prowadzi gospodarkę w zakresie transportu samochodowego Spółdzielni, przyjmuje zlecenia na usługi transportowe i sprzętowe, prowadzi ewidencję i rozliczanie kosztów na poszczególnych zleceniodawców usług sprzętowo- transportowych, sprawuje pieczę nad eksploatacją i remontami środków transportowych i sprzętowych oraz właściwym ich wykorzystaniem i wykonuje pozostałe czynności związane z gospodarką transportowo- sprzętową szczegółowo określone w strukturze organizacyjnej.
  - 3) Brygada Konserwacyjna prowadzi pogotowie techniczne w ramach wyodrębnionej działalności remontowo – konserwacyjnej na rzecz całości zasobów mieszkaniowych administrowanych przez Spółdzielnię w zakresie utrzymania instalacji wodno – kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej. Prowadzi działalność konserwacyjno – naprawczą zbiorczych anten RTV i domofonów, konserwacje węzłów c. o. i instalacji wewnętrznej c. o. w budynkach Spółdzielni i przez nią administrowanych, przyjmuje zgłoszenia na naprawy z całości zasobów mieszkaniowych administrowanych przez Spółdzielnię oraz nadzoruje wykonywanie robót pod względem ich kolejności i terminowości.
- 2.3. Obsługa zasobów w zakresie utrzymania czystości, konserwacji, remontów, terenów zielonych prowadzona jest siłami własnymi Spółdzielni. Nie występuje obsługa zasobów Spółdzielni w systemie zleconym.
- 2.4. Zabezpieczenie obsługi zasobów w sytuacjach awaryjnych poza urzędowymi godzinami pracy Spółdzielni prowadzone jest przez Pogotowie Techniczne: codziennie, soboty, niedziele i święta do godz. 23<sup>00</sup>

### 3. Zakres opomiarowania zasobów

Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	386
Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	386
Liczba lokali z opomiarowanym zużyciem ciepła	15 218
Liczba lokali z opomiarowanym zużyciem wody	15 113
W stosunku do ogółem budynków mieszkalnych w liczbie	402
Opomiarowanie zużycia ciepła stanowi	96,01%
Opomiarowania zużycia wody stanowi	96,01%

#### **4. Prawidłowość opracowania i uchwalania planu finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

4.1 W okresie objętym lustracją wysokość opłat za używanie lokali określonych w § 158 Statutu Spółdzielni ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.

4.2. Badanie prawidłowości sporządzania planów gospodarczo – finansowych przeprowadzono w trakcie lustracji w odniesieniu do planu na rok 2009. Plan ten sporządzono w sposób prawidłowy na podstawie przewidzianych kosztów roku poprzedzającego rok planowany.

4.3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata 2007-2009 wykazane wg pozycji kalkulacyjnych przedstawia załącznik nr 5 do protokołu lustracji.

4.4. Planowane koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2009 roku oraz wykonanie kosztów przedstawia się następująco:

Poniesione koszty	30.331.492,01 zł
Odpis na fundusz remontowy	12.760.557,63 zł
Razem koszty	43.092.049,64 zł
Koszty planowane	45.077.286,00 zł
Plan wykonano w 95,60%	

4.5. Plany gospodarcze Spółdzielni na rok 2009:  
zatrudnienie i wynagrodzenie,  
Zarząd i administracja ogólna,  
działalność społeczna i oświatowo – kulturalna,  
gospodarka zasobami mieszkaniowymi,  
działalność inwestycyjna,  
Zakład Usług Konserwacyjno – Remontowych i Transportowych,  
fundusz remontowy,  
zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 77/2008 r. z dnia 23 grudnia 2008 r. ( tekst jednolity ) skorygowany uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2009 r. z dnia 26 lutego 2009 roku.

#### **5. Analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz stopień pokrycia tych kosztów ustalonymi i pobieranymi opłatami za użytkowanie lokali z uwzględnieniem kosztów dostawy energii cieplnej, wody i wywozu nieczystości.**

- 5.1. Podstawowe zasady wnoszenia opłat przez użytkowników lokali zostały określone w § 158 Statutu Spółdzielni. Według w/w zapisów użytkownicy lokali o różnym statusie posiadania wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów eksploatacji i innych kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.
- 5.2. Szczegółowe pozycje kosztów eksploatacji podstawowej, koszty konserwacji, odpis na fundusz remontowy oraz dodatkowe opłaty poza stawką eksploatacyjną i zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne w latach 2007-2009 zostały wykazane w załączniku nr 6 do protokołu lustracji.
- 5.3. Wysokość opłat wnoszonych przez użytkowników lokali ustalana jest na podstawie przewidywanych kosztów eksploatacji i kosztów dostawy mediów z uwzględnieniem jednostek rozliczeniowych : 1 m p. u. , wskazań pomiarowych. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości, kalkulowane na podstawie ewidencji księgowej.
- 5.4. Ustalone stawki opłat na 2009 rok:

Lp. Treść	Plan zł/m <sup>2</sup> m-c	Wykonanie zł/m <sup>2</sup> m-c
1. Eksploatacja podstawowa	1,22	1,13
2. Odpisy na remonty	1,45	1,44
3. Składniki poza stawką eksploatacyjną	2,06	1,95
W tym:		
- dostawa energii cieplnej co	1,40	1,58
- ciepła woda	0,60	0,65
- ciepła woda nie opomiarowani	0,80	0,79
- wywóz nieczystości	0,38	0,39

## 6. Prawdliwość kalkulacji opłat eksploatacyjnych oraz rozliczenie wyników eksploatacji podstawowej.

- 6.1. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni ( Art. 4 Ustawy ).

6.2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie Art. 1 Ust. 3 a przychodami z opłat, o których mowa w Art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

6.3. Spółdzielnia w okresie objętym lustracją stosowała zróżnicowane stawki opłat eksploatacyjnych.

W oparciu o roczny plan gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2009 rok Zarząd Spółdzielni podjął decyzję z dnia 16 lutego 2009 r. ( prot. Zarządu nr 7 ) o ustaleniu stawek opłat od 01 marca 2009 r. na pokrycie kosztów oświetlenia klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnego użytku odrębnie dla każdego budynku, kosztów zużycia wody, kosztów za oświetlenie zewnętrzne garaży.

Zmieniono stawki opłaty miesięcznej na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości w tym : pogotowia technicznego, przeglądów technicznych z wyłączeniem: kosztów eksploatacji dźwigów, dostawy gazu, wywozu nieczystości, podatków lokalnych, dostawy wody, eksploatacji domofonów, anten zbiorczych, oświetlenia klatek schodowych, ubezpieczenia i kosztów eksploatacji hydroforni.

W związku z wprowadzonymi zmianami stawek opłaty miesięcznej na pokrycie poszczególnych kosztów opłat w poszczególnych administracjach uległy zróżnicowaniu.

Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne w latach 2007-2009 wykonano w załączniku do protokołu lustracji nr 6.

Opłaty poza stawką eksploatacyjną dotyczące lokali mieszkalnych wykazano w załączniku do protokołu lustracji nr 8.

Wyniki finansowe na całokształcie działalności Spółdzielni za lata 2007-2009 przedstawia załącznik nr 7 do protokołu lustracji.

- 31.12.2007 r. nadwyżka przychodów nad kosztami	2.341.162,86 zł
- 31.12.2008 r. nadwyżka kosztów nad przychodami	- 259.380,03 zł
- 31.12.2009 r. nadwyżka przychodów nad kosztami	410.402,46 zł.

## **7. Terminowość wnoszenia opłat za użytkowanie lokali oraz stosowane środki dochodzenia należności.**

- 7.1. Kształtowanie się zaległości w opłatach mieszkaniowych w latach 2007-2009 przedstawia załącznik nr 10 do protokołu lustracji, który określa roczny wymiar opłat, stan zadłużenia, strukturę czasową, liczbę spraw skierowanych do Sądu.

### Lokale mieszkalne

Ilość zadłużonych na dzień 31.12.2009r. 5.186 na kwotę 4.221.209,99 zł

### Lokale użytkowe i garaże

Ilość zadłużonych na dzień 31.12.2009 r. 452 na kwotę 254.608,96 zł.

Wskaźnik należności z tyt. opłat eksploatacyjnych lokale mieszkalne w porównaniu do rocznego wymiaru opłat w roku 2007 wynosił 7,88 %, w roku 2008 6,75 %, w roku 2009 6,68 %.

Zadłużenia na lokalach mieszkalnych wykazują tendencję malejącą, na lokalach użytkowych i garażach wzrostową. Zadłużenia 3 miesięczne i powyżej – lokale mieszkalne na dzień 31.12.2009 r. w porównaniu do stanu ogółem wynoszą 81,02 %.

- 7.2. Windykacja:

W roku 2009 345 spraw dotyczących lokali mieszkalnych skierowano do Sądu, uzyskano 333 nakazy płatnicze, 11 spraw dotyczących lokali użytkowych skierowano do Sądu, uzyskano 10 nakazów do zapłaty.

Na dzień 31.12.2009 r. lokali mieszkalnych z orzeczoną eksmisją z lokalu wykazano 73 z czego zrealizowano 3.

Ponadto Spółdzielnia nalicza odsetki za nieterminowe regulowanie opłat, wysyła wezwania do zapłaty, przeprowadza rozmowy z dłużnikami.

## **8 .Podział obowiązków w zakresie utrzymania budynków i lokali pomiędzy Spółdzielnią a członkami.**

- 8.1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej z wyjątkiem osprzętu.

- 8.2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale ( § 164 Statutu Spółdzielni)

Spółdzielnia posiada „ Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie technicznego utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej” uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 74/2006 z dnia 21.12.2006 r.

Regulamin ten zawiera:

- przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz lokali określające obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych,
- przepisy dotyczące zasad wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych,
- przepisy dotyczące lokali użytkowych określające obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w odniesieniu do napraw i remontów:
- lokali użytkowych na potrzeby własne Spółdzielni i lokali użytkowanych przez najemców,
- lokali użytkowanych na zasadach własnościowego prawa do lokalu użytkowego i garaży.

Prawidłowość podziału obowiązków remontowych pomiędzy Spółdzielnią i użytkowników lokali nie budzi zastrzeżeń.

## **9. Gospodarka wynajmowanymi lokalami użytkowymi.**

- 9.1. Lokale użytkowe wynajmowane są na zasadach określonych w „ Regulaminie najemców lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży” zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/2005 w dniu 24.02.2005 r.

Regulamin określa sposób i tryb przeprowadzania przetargu oraz przeprowadzania rokowań po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym, na ustalenie stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży.

Stawkę wywoławczą stanowi stawka czynszu najmu określona przez Radę Nadzorczą zgodnie z odrębnym regulaminem. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu nieograniczonego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu.

Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni.

- 9.2. Badanie prawidłowości zawartych umów z najemcami lokali użytkowych przeprowadzono w odniesieniu do niżej podanych użytkowników:

- Zakład Ogólnobudowlany Grzegorz Mróz Inowrocław umowa zawarta w dniu 21.01.2008 o najem lokalu użytkowego znajdującego się przy ulicy Wojska Polskiego 33 o powierzchni ogólnej 40,20 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na pomieszczenia socjalne. Stawka opłat 6,33 zł/m<sup>2</sup> p. u.
- F.H.U. „ Cargo” umowa zawarta w dniu 08.09.2009 r. o najem lokalu użytkowego znajdującego się przy ul. 700-lecia 18 o powierzchni ogólnej 34,28 m<sup>2</sup> p. u. z przeznaczeniem na sklep meblowy. Stawka opłat 5,50 zł/m<sup>2</sup> p. u.
- Pani Ewa Długolecka- Zaleska umowa zawarta w dniu 24.05.2007 r. o najem lokalu użytkowego znajdującego się przy ul. Łokietka 29 o powierzchni 45,55 m<sup>2</sup> p. u. z przeznaczeniem na gabinet stomatologiczny, Stawka opłat 10,25 zł/m<sup>2</sup> p. u. zmiana stawki aneksem z dnia 20.01.2009 r. na 11,75 zł/m<sup>2</sup> p. u.
- Pani Karolina Lekau- Ojczenasz Złotniki Kujawskie umowa zawarta w dniu 29.04.2009 r. o najem lokalu użytkowego znajdującego się przy ul Krzywoustego 23 o powierzchni ogólnej 371,42 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na przedszkole anglojęzyczne. Stawka opłat od 01.03 do 31.08.2009 r. 1,30 zł/m<sup>2</sup> p. u. Stawka opłat od 01.09.2009 r. do 31.01.2010 r. 5,00 zł/m<sup>2</sup> p.u. Zmiana stawki aneksem z dnia 15.01.2010r. obowiązującej od 01.02.2010r. 5,50 zł/m<sup>2</sup> p. u.

- 9.3. Eksploatacja podstawowa obejmuje:  
miesięczny wymiar czynszu p. u. w m<sup>2</sup> x stawka  
podatek od nieruchomości  
wieczyste użytkowanie gruntu  
podatek VAT 22% od poz. 10.3.  
Koszty wody zimnej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody obciążają najemców w/g wskazań urządzeń pomiarowych.
- 9.4 Kontrola wykazała, że umowy prawidłowo precyzują zakres obowiązków najemców i Spółdzielni w zakresie eksploatacji, napraw i remontów wewnątrz lokali, utrzymania porządku oraz wysokości czynszu najmu.
- 9.5. Przy zawieraniu umów najmu Spółdzielnia pobiera kaucje w wysokości 3 miesięcznego czynszu w części dotyczącej eksploatacji podstawowej, która po zakończeniu stosunku najmu podlega zwrotowi w terminie 14 dni od zdania lokalu, w kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłaceniu procentowi czynszu obowiązującego w dniu jej wpłaty.

## 10. Organizacja pracy służb konserwacyjnych.

10.1 Zgodnie ze strukturą organizacyjną Spółdzielni służby konserwacyjne działają w administracjach osiedlowych i w Zakładzie Usług Konserwacyjno – Remontowych i Transportowych.

10.2. Dokumentacja pracy konserwatorów osiedlowych prowadzona jest w oparciu o Zarządzenie Wewnętrzne nr 5/94 Dyrektora Spółdzielni z dnia 02.11.1994 r. w sprawie ujednoczenia dokumentacji prowadzonej przez służby techniczne administracji osiedlowych dla rozliczenia zadań wykonywanych przez konserwatorów osiedlowych.

Zgodnie z powyższym zarządzeniem prowadzona jest w administracjach osiedlowych następująca dokumentacja:

- dziennik zgłoszeń ( zarządzenie określa obligatoryjnie pozycje jakie musi zawierać dziennik zgłoszeń)
- karty zgłoszenia – zlecenia
- karty rozliczenia materiałowego.

Poza powyższą dokumentacją rozliczeniową dla poszczególnych konserwatorów prowadzona jest w administracjach osiedlowych ewidencja wg wzoru druku:

- karta ewidencyjna czasu pracy pracownika
- karta ewidencyjna wyposażenia w odzież roboczą, sprzęt ochronny, narzędzia, sprzęt ogrodniczy

Badania prawidłowości prowadzenia dokumentacji pracy konserwatorów i rozliczenia czasu pracy konserwatorów przeprowadzono w Administracji I. Kontrola ta nie wykazała nieprawidłowości.

10.3. W Zakładzie Usług Konserwacyjno – Remontowych prowadzona jest dla konserwatorów dokumentacja pracy konserwatorów jak w administracjach osiedlowych oraz :

- rejestr zgłoszeń pogotowia awaryjnego
- rejestr zgłoszeń naprawy domofonów i anten AZART
- rejestr zgłoszeń awarii centralnego ogrzewania
- zeszyt kontroli węzłów cieplnych stanowiących własność Spółdzielni.

10.4. Badanie terminowości załatwiania usterek zgłaszanych przez mieszkańców przeprowadzono w zakresie rejestru zgłoszeń różnych awarii do Pogotowia Technicznego od nr 2653 do nr 3237.

Głównie wystąpiły awarie wodno- kanalizacyjne, elektryczne, w instalacjach c.o. i c.w. awarie wind i domofonów.

Kontrola wykazała należytą dbałość pracowników w zakresie terminowości usuwania awarii.

10.5. Nadzór nad pracą konserwatorów sprawują kierownicy administracji osiedlowych i kierownik Z. U. K. R. i T. Bezpośrednie kierownictwo w odniesieniu do konserwatorów sprawują majstrowie.

### **11/12 Prawidłowość świadczonych usług na rzecz Spółdzielni przez przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej oraz rozliczenia z tego tytułu.**

W okresie objętym lustracją usługi komunalne związane z dostawą mediów oraz świadczeniem usług mają odbicie w umowach zawartych przez Spółdzielnię z następującymi podmiotami:

Rejon Energetyczny Inowrocław  
Pomorski Oddział Obrotu Gazem w Gdańsku  
Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Inowrocławiu  
Przedsiębiorstwo Komunalne SANIKONT w Inowrocławiu  
Zakład Energetyki Ciepłej spółka z o.o. w Inowrocławiu

Zawarte umowy prawidłowo precyzują obowiązki kontrahentów i tryb rozliczeń finansowych za usługi komunalne, należycie chronią interesy Spółdzielni.

Badanie prawidłowości przez służby gospodarki zasobami mieszkaniowymi kontroli nad rzetelnością faktur wystawionych przez dostawców za:

- dostawę energii elektrycznej
- dostawę wody i usługi kanalizacyjne
- dostawę energii cieplnej
- wywozu nieczystości stałych
- dostawę gazu

przeprowadzono w trakcie lustracji w odniesieniu do faktur za miesiąc listopad i grudzień 2009 r.

Pod względem merytorycznym faktury sprawdzane są przez Kierowników Administracji, pod względem formalnym i rachunkowym przez upoważnionych pracowników, zatwierdzone do wypłaty przez Głównego Księgowego i Zarząd Spółdzielni.

Zasady ustalania kosztów i ich rozliczenie zostały zawarte w:

- Regulaminie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z dnia 30.09.2004 r. obowiązującym od 01.01.2005r.

- Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody z mocą obowiązującą od sezonu grzewczego 2006/2007 – uchwała Rady Nadzorczej nr 49/2006.

### 13. Gospodarka dźwigami.

Koszty eksploatacji i remontów dźwigów osobowych rozliczane są w oparciu o „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali ” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 30.09.2004r. obowiązujący od dnia 01.01.2005r.

Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń oraz dozór techniczny nad nimi.

Koszty remontów dźwigów winny być rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Rozliczenie kosztów utrzymania dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zajmujących lokale mieszkalne lub zatrudnionych w lokalach użytkowych.

Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów wynosi 69.443 m<sup>2</sup>.  
(zał. nr 3 do protokołu lustracji).

Koszty eksploatacji dźwigów obciążające lokale mieszkalne wynosiły:

-2007 r.	136.737,31 zł
-2008 r.	148.114,69 zł
-2009 r.	168.141,76 zł.

Zmiany wprowadzone od 01. marca 2007r. decyzją Zarządu Spółdzielni z dnia 19 lutego 2007 r. ( prot. Zarządu nr 7/2007r. ) na podstawie art. 1 Ustawy z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ( Dz. U. nr 249 poz. 1833 z 2006 r. ) jednostki rozliczeniowej stawki opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów w budynkach średnio wysokich z jednostki rozliczeniowej „osoba” na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

Stawka planowana i wykonana wprowadzona 01.03.2007 r. w wysokości 0,02 zł/m<sup>2</sup> p. u. utrzymywała się w nie zmienionej wysokości do dnia 31.12.2009 r.

### 14. Eksploatacja domofonów, eksploatacja i konserwacja instalacji telewizyjnej.

Wprowadzona zmiana od 01 marca 2007 r. na podstawie w/w przepisów:

na pokrycie kosztów eksploatacji domofonów stawka 0,04 zł/m<sup>2</sup> p. u.

na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji instalacji telewizyjnej

Stawka 0,04 zł/m<sup>2</sup> p. u.

## VII. GOSPODARKA REMONTOWA.

- 1 Spółdzielnia posiada dokumentację techniczną budynków potrzebną do celów:
- realizacji remontów w zakresie określania potrzeb remontów oraz sporządzania inwentaryzacji oraz przeglądów stanu technicznego,
  - eksploatacyjnych w zakresie usuwania awarii i napraw,
  - określenia powierzchni,
  - lokalizacji infrastruktury.

Dokumentacja techniczna jest gromadzona w Administracjach Osiedli i przypisana do poszczególnych budynków.

Stan dokumentacji technicznej oraz sposób jej archiwizowania nie nasuwa uwag.

2. Na podstawie postanowienia art. 62 – ustawy Prawo budowlane ( Dz. U. nr 207 z 2003r.z późn .zm.) Spółdzielnia jest zobowiązana do przeprowadzenia:
- corocznych przeglądów instalacji gazowej, przewodów kominowych ( dymowych i wentylacyjnych ) oraz stanu technicznego w zarządzanych budynkach,
  - okresowej kontroli co najmniej raz na 5 lat stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków.

Reprezentatywnie sprawdzono wypełnienie obowiązków wymienionych w ust. 2 w stosunku do następujących budynków, należących do Administracji nr 1:

- budynek mieszkalny ul. Narutowicza 76
- budynek mieszkalny ul. Kopernika 3
- budynek mieszkalny ul. Okrężna 82
- budynek mieszkalny ul. Daszyńskiego 27

Przeglądu dokonał w okresie badanym za lata 2007-2009:

- instalacji gazowej – Zakład Ogólnobudowlany – Krystyna Dąbrowska, posiadająca uprawnienia dozоровe i eksploatacyjne NR D 250g/08,
- instalacji przewodów kominowych – Zakład Kominiarski – Marek Ruchaj, posiadający uprawnienia Nr 3860/2000.

Dokumentacja z dokonanych przeglądów corocznych została wykonana w formie protokołów, która ze strony formalnej nie budzi zastrzeżeń.

Przeeglądy 5- letnie w wymienionych budynkach zostały wykonane:

- dnia 07.05.2009 r. w stosunku do budynku przy ul. Wawrzyniaka 20,
- dnia 15.06.2009 r. w stosunku do budynku przy ul. Konopnickiej 28,
- dnia 10.05.2009 r. w stosunku do budynku przy ul. Dubienka 7,

- dnia 08.06.2009 r. w stosunku do budynku przy ul. Armii Krajowej 2.

Dokumentacja z dokonanych 5- letnich przeglądów zawiera:

- ocenę stopnia zużycia elementów,
- wyniki pomiarów p. poż,
- wyniki pomiarów izolacji,
- wyniki pomiarów uziemień odgromowych.

Wykazane zalecenia dotyczą jedynie wykonania drobnych napraw.

Nie stwierdzono stanów technicznych dotyczących elementów budynków, które by uniemożliwiały użytkowanie.

Przeglądy zostały dokonane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.

3. Obowiązek prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego przez właściciela lub zarządcę z uwzględnieniem zapisów badań, kontroli i stanu technicznego wynika z art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

W zakresie prowadzenia w stopniu prawidłowym ksiąg obiektu budowlanego sprawdzono reprezentatywnie w stosunku do budynków mieszkalnych znajdujących się na terenie Administracji Osiedla Nr 1:

- ul. Wawrzyniaka 20,
- ul. Konopnickiej 28,
- ul. Dubienka 7,
- ul. Armii Krajowej 2.

Stwierdzono, że książki obiektu budowlanego zawierają aktualne wpisy dotyczące:

- charakterystyki obiektu i konstrukcji,
- powierzchni użytkowej i kubaturowej,
- instalacji,
- przeglądów rocznych,
- przeglądów 5- letnich,
- wykonanych prac remontowych.

Kompletność wpisów, jak i sposób prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, które sprawdzono nie budzi zastrzeżeń.

4. W okresie objętym lustracją zgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi był sprawowany przez Z- cę Prezesa Zarządu d/s. Gospodarki Mieszkaniowej.

Pion organizacyjny Służb G.Z.M. – zajmujący się gospodarką mieszkaniową składał się :

- Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- Działu Przygotowania Inwestycji Termo modernizacyjnych,
- Pięciu Administracji Osiedli,

- Zakładu Usług Konserwacyjno – Remontowych i Transportowych.
5. Administracje Osiedli sporządzały roczne bilanse potrzeb remontowych w oparciu o wyniki okresowych przeglądów stanu technicznego budynków. Ostateczny projekt planu remontów jest przyjmowany przez Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem środków funduszu remontowego i przedkładany Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia zgodnie z jej statutowymi kompetencjami.
  6. .Stopień zabezpieczenia potrzeb remontowych w planie remontów w latach 2007- 2009 jest wykazany w poz. 2-5 załącznika nr 11 do niniejszego protokołu lustracji.
  7. Akumulacja środków finansowych na potrzeby remontowe – prawidłowość i zasadność odpisów na fundusz remontowy w powiązaniu z potrzebami remontowymi Spółdzielni.

Statut Spółdzielni w § 154 pkt. 1 stanowi, że Spółdzielnia tworzy w ramach funduszy celowych wyodrębniony fundusz remontowy. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowanie tym funduszem określa uchwalony w dniu 30 września 2004 r. uchwałą nr 57/2004 r. „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni”.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia tworzyła fundusz na remonty z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Stawki odpisu na fundusz remontowy ujęte w planie gospodarczo- finansowym zatwierdzała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

W latach 2007-2009 stawki odpisów na fundusz remontowy od zasobów mieszkaniowych wynosiły:

2007 r. planowane 1,65zł/m<sup>2</sup> wykonane 1,59 zł/m<sup>2</sup>  
 2007 r. planowane 1,34 zł/m<sup>2</sup> wykonane 1,42 zł/m<sup>2</sup>  
 2009 r. planowane 1,45 zł/m<sup>2</sup> wykonane 1,44 zł/m<sup>2</sup>.

Kontrolą objęto tworzenie funduszu remontowego w 2009 r.

Stan funduszu na 01.01.2007 r. **1.243.348,40 zł**

Zwiększenia funduszu w 2009 r.

Naliczony odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych

**12.760.557,63 zł**

Pozostałe przychody funduszu remontowego

**3.253.345,92 zł**

Które obejmują:

- dofinansowanie z wyników działalności gospodarczej uchwałą Walnego Zgromadzenia 502.185,62zł
- Odpłatne remonty – wymiana okien 122.095,87 zł

-	Wodomierze	378.363,14 zł
-	Premia termomodernizacyjna	1.754.258,75 zł
-	Wpłaty za podzielniki kosztów	51.147,43 zł
-	Otrzymane kary	21.400,00 zł
-	Jednorazowe wpłaty	3.148,81 zł
-	Wpływy za złom	7.550,26 zł
-	Zwrot z tyt. rozliczeń ( odrębna własność)	22.070,80 zł
-	Zwrot za uszkodzone wodomierze	16.022,67 zł
-	Przetargi	169.240,00 zł
-	Wpłaty za skrzynki pocztowe	250.003,00 zł
Razem zwiększenia funduszu		<b>16.013.903,55 zł</b>
Zmniejszenia funduszu		<b>18.281.456,12 zł</b>
Obejmują:		
-	docieplenia budynków	11.117.913,95 zł
-	pro wizje termomodernizacyjne	94.851,59 zł
-	wymiana wodomierzy	414.591,15 zł
-	remonty i wymiana stolarki okiennej	2.143.425,36 zł
-	remonty dźwigów	279.305,40zł
-	remonty wyk. przez obcych wykonawców	2.750.446,96 zł
-	remonty Z.U.K.R i T.	810.588,41 zł
-	remonty A.D.M.	642.109,61 zł
-	pozostałe	28.223,69 zł
Stan funduszu na 31.12.2009 r.		<b>- 1.024.204,17 zł</b>

Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na remonty budynków mieszkalnych wynosiły:

-	2007 r.	19.641.712,82 zł
-	2008 r.	17.010.786,37 zł
-	2009 r.	18.281.456,12 zł

Stan funduszu remontowego, jego źródła tworzenia i wykorzystanie za okres 2007-2009 r. przedstawia tabela nr 12 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

Naliczone odpisy na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych oraz pozostałe przychody funduszu remontowego nie zabezpieczyły sfinansowania planowanych remontów w roku 2009.

## **8. Tryb i kryteria wykonawców robót remontowych.**

8.1. Spółdzielnia posiada „Regulamin udzielania zamówień na dostawy i roboty budowlane „ uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 27 marca 2001

r. uchwałą nr 18/2001, zmiana wprowadzona 30 września 2002 r. uchwałą nr 43/2002.

Regulamin dotyczy zamówień na dostawy i roboty budowlane opłacane ze środków własnych Spółdzielni, Kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię, środków finansowych członków lub przyszłych członków Spółdzielni.

Regulamin nie dotyczy zamówień finansowanych z udziałem środków publicznych w rozumieniu ustawy o zamówieniach publicznych. Regulamin określa zasady i tryb wyboru dostawcy lub wykonawcy, któremu Spółdzielnia może udzielić zamówienia na dostawę i wykonanie robót budowlanych.

8.2. Kontrolą objęto wybór wykonawców na ocieplenie budynków – umowę zawartą w dniu 31.03.2009 r. pomiędzy Spółdzielnią a Przedsiębiorstwem Handlowo-Usługowym „BOSTA” z siedzibą w Inowrocławiu na wykonanie przedsięwzięcia termo modernizacyjnego polegającego na ociepleniu przegród budowlanych wraz z kolorystyką elewacji oraz robotami remontowymi w budynkach Spółdzielni przy ul. Skłodowskiej 13 B, Lipowej 53 i 57, 59 Pułku Piechoty 5 i ul. Niepodległości 72,92,88,90. zgodnie z określoną technologią w umowie.

Termin rozpoczęcia robót 10.05.2009 r. – zakończenia 30.09.2009 r. W przetargu nieograniczonym Spółdzielnia wybrała najkorzystniejszą ofertę.

Po dokonanej analizie dokumentacji przetargowej i Prot. nr 1 z dnia 17.03.2009 r. w sprawie otwarcia i oceny ofert złożonych w przetargu nieograniczonym na wykonanie robót dociepleniowych lustrator nie wnosi zastrzeżeń.

9. Wykonanie planu remontów w wyrażeniu rzeczowym i finansowym.

9.1 Załącznik nr 11 do protokołu lustracji określa szczegółowo w pkt. 2 potrzeby remontowe budynków mieszkalnych i lokali użytkowych w rozbiciu na tytuły remontów, wartość ujawnionych potrzeb, wartość robót przyjętych do planu oraz wartość robót zrealizowanych.

## VIII. GOSPODARKA MAGAZYNOWA

Spółdzielnia posiada 1 magazyn, w którym składowane są materiały niezbędne do konserwacji zasobów i urządzeń, prace konserwacyjne wykonywane są przez pracowników Spółdzielni.

Stan materiałów w magazynach na dzień 31 grudnia w latach objętych lustracją przedstawiał się następująco:

- 2007 r. 396.219,16 zł
- 2008 r. 312.011,54 zł
- 2009 r. 279.716,41 zł

Ostatnią inwentaryzację materiałów w magazynie zgodnie z uchwałą Zarządu Spółdzielni z dnia 09.11.2009 r. przeprowadzono wg stanu na dzień 30.11.2009 r.

Inwentaryzację przeprowadzono zgodnie z zasadami zawartymi w „Szczegółowej Instrukcji Inwentaryzacyjnej „

Inwentaryzację materiałów w magazynie Spółdzielni przeprowadza raz na dwa lata zgodnie z ustawą o rachunkowości. Stan materiałów na dzień 30.11.2009 r. wynosił 248.578,16 zł, różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.

Analityczne wydruki stanu materiałów na dzień 31.12 każdego roku objętego lustracją są zgodne z kontami zbiorczymi, uzgodnione z ewidencją ilościową prowadzoną w magazynie.

## IX. TRANSPORT

W zakresie zabezpieczenia potrzeb transportowych wg stanu na 31.12.2009 r. Spółdzielnia posiadała 4 ciężarowe samochody, zatrudniała 4 kierowców – konserwatorów i 1 pracownika umysłowego na 0,25 etatu. Samochody wykorzystywane są do spraw zaopatrzenia, obsługi konserwatorów i innych wg potrzeb.

Zakup paliwa wpisywany jest do kart drogowych, akceptowany przez pracownika do tego upoważnionego.

Rozliczenie paliwa sprawdzono za miesiąc grudzień 2009 r. z ewidencją analityczną obrotów i sald – różnic nie stwierdzono.

W/g zbiorczego zestawienia na dzień 31.12.2009 r. wykonanie planu Brygady Transportowej przedstawia się następująco:

- plan	380.000,00 zł
- wykonanie koszty	428.338,45 zł
- wykonanie sprzedaż	428.991,06 zł
Wynik	652,61 zł

## X. ZAGADNIENIA INWESTYCYJNE

Ocenę działalności inwestycyjnej Spółdzielni za lata 2008-2009 przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy.

Spółdzielnia wykonała swój obowiązek ustawowy wynikający z art. 91 § 1<sup>1</sup> Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze ( Dz. U. z 2003 r. NR 188, poz.1848 z późn. zm. )

Lustracja nie wykazała błędów i nieprawidłowości mogących być podstawą wniosków po lustracyjnych.

## XI. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

### 1. Poprawność unormowań wewnętrznych regulujących gospodarkę finansową Spółdzielni.

1.1. ”Regulamin zasad gospodarki finansowej Spółdzielni” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni 25 marca 1997 r. obejmuje następujące uregulowania :

- fundusze Spółdzielni, tworzenie i gospodarowanie funduszami,
- gospodarkę funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni,
- działalność gospodarczą Spółdzielni, obejmującą gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, działalność zakładu pomocniczego, działalność obsługi inwestycyjnej, koszty ogólne komórek obsługi,
- rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności.

Regulamin zasad gospodarki finansowej Spółdzielni wymaga uaktualnienia w związku z wprowadzonymi zmianami w następujących przepisach:

- ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (j.t. Dz. U. Z 2009r Nr 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami)
- ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze ( Dz. U. Z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
- ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. Z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
- ustawie z dnia 15 grudnia 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych ( Dz. U. z 2000 r. nr 54 z późniejszymi zmianami).

1.2 Zasady ( polityka) rachunkowości została przyjęta i zatwierdzona do stosowania uchwałą Zarządu Spółdzielni z dnia 14 grudnia 2009 r. prt. Zarządu nr 49/2009 r. obowiązująca od 01 stycznia 2009 r.

Przyjęte zasady ( polityka) rachunkowości określają obowiązujące w Spółdzielni:

- ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych dostosowane do specyfiki branżowej Spółdzielni,
- metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyników finansowych,
- zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych w tym:

Zakładowy Plan Kont

- wykaz zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych,
- opis systemu przetwarzania danych ( systemu informatycznego)
- system ochrony danych w Spółdzielni w tym dowodów księgowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonanych zapisów.

Przyjęte w Spółdzielni zasady ( polityka) rachunkowości uwzględnia regulacje zawarte w ustawie o rachunkowości.

- 1.3. Obowiązujące w Spółdzielni metody wyceny aktywów i pasywów oraz zasad ustalania wyniku finansowego Spółdzielni zostały szczegółowo określone w rozdziale II polityki rachunkowości.

Stosowane w Spółdzielni zasady prowadzenia ksiąg i rachunku kosztów dostosowane są do specyfiki Spółdzielni, potrzeb informacyjnych Spółdzielni, rozliczeń podatkowych oraz potrzeb sprawozdawczych.

- 1.4. Kontrolą objęto kompletność i prawidłowość ujęcia pozycji kształtujących wynik finansowy działalności gospodarczej Spółdzielni wg rachunku zysków i strat za rok 2009 sporządzony w wariancie porównawczym.

Ujęte przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazano w wielkościach wynikających z prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Do przychodów zarachowano wszystkie należne kwoty za usługi związane z eksploatacją zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych, pozostałe przychody operacyjne i finansowe.

Dane liczbowe w zakresie kosztów wykazane w rachunku zysków i strat wynikają z ewidencji syntetycznej (koszty rodzajowe) i analitycznej w układzie kalkulacyjnym wg poszczególnych działalności, w których zapisy są wprowadzone na podstawie prawidłowo sprawdzonych i zatwierdzonych dowodów źródłowych.

Stosowane metody ewidencji i rozliczania odzwierciedlają stan faktyczny wg ich rodzajów i miejsc powstawania.

- 1.5. Poprawność ustalenia wyników finansowych za lata 2007-2009.

Szczegółowe ustalenie wyników finansowych przedstawia tabela nr 7.

Szczegółowa kontrolą objęto ustalenie wyników wg rachunku zysków i strat za 2009 r. sporządzonego na podstawie zestawienia analitycznego przychodów i kosztów netto ze sprzedaży, pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, przychodów i kosztów finansowych.

Zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nadwyżka kosztów nad przychodami na dzień 31.12.2009 r. wynosi – 837.121,13 zł i obejmuje:

- eksploatację mieszkań obejmującą pożytki wchodzące bezpośrednio na budynek	- 464.438,63 zł
- media c. o. i cw	- 206.308,56 zł
- garaże	- 206.012,65 zł
- lokale własne	- 69.138,20 zł
- inwestycje	+ 100.546,19 zł
- Z. U. K. R. i T.	+ 8.230,72 zł

Razem - 837.121,13 zł

Wyniki na pozostałej działalności gospodarczej

zysk brutto wynosi + 818.867,21 zł

I obejmuje:

- lokale użytkowe	+ 1.505.805,92 zł
- wspólnoty mieszkaniowe	+ 33.127,24 zł
- pozostała sprzedaż lokale użytkowe	+ 36.144,91 zł
- usługi zewnętrzne i wewnętrzne lokali użytkowych	+ 7.263,36 zł
- usługi zewnętrzne	<u>- 763.474,22 zł</u>
	+ 818.867,21 zł
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	+ 724.414,38 zł
Ogółem zysk brutto	1.543.281,59 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	295.758,00 zł
Zysk netto	1.247.523,59zł

Zgodnie z art. 38 § 1 ust. 4 ustawy Prawo spółdzielcze i § 118 ust. 5 oraz § 156 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni podjęło uchwałę nr 8 w sprawie podziału zysku netto za rok 2009 w kwocie 1.247.523,59 zł w sposób następujący:

1. Kwotę 508.011,17 zł przeznaczono na fundusz remontowy spółdzielni z przeznaczeniem głównie na wymianę okien.
2. Kwotę 69.138,20 zł przeznaczono na pokrycie niedoborów powstałych w roku 2009 związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali własnych.
3. Kwotę 670.374,22 zł przeznaczono na pokrycie niedoborów powstałych w 2009 r. związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych i garaży przypadających na członków Spółdzielni wg stanu na 31.12.2009 r.

## 2. Ewidencja operacji gospodarczych

Na podstawie sprawdzonych dokumentów metodą wrywkową 2008 i 2009 ustalono:

otwarcie ksiąg rachunkowych było prawidłowe, bilans otwarcia roku 2009 jest zgodny z bilansem zamknięcia roku 2008, została zachowana ciągłość bilansowa.

Dokonane zapisy w księgach rachunkowych są poprawne i kompletne powiązane z dokumentami oraz sprawozdaniami finansowymi za lata 2008 i 2009.

Dokumenty stanowiące podstawę zapisów w księgach rachunkowych zawierają wymagane dane, przed zaksięgowaniem były skontrolowane i zadekretowane.

Księgi rachunkowe prowadzone są poprawnie i bieżąco na podstawie sprawdzonych i zaakceptowanych do realizacji dokumentów.

Zastosowanie procedury wewnętrznej kontroli funkcjonalnej ograniczają ryzyko występowania nieprawidłowości i zapewniają w sposób ciągły kompletność i poprawne ujęcie oraz udokumentowanie przychodów i rozchodów składników majątkowych, usług obcych i własnych, naliczania i wypłat wynagrodzeń za pracę, przychodów i rozchodów środków pieniężnych, windykacji należności i spłaty zobowiązań.

Obowiązujące w Spółdzielni metody wyceny aktywów i pasywów oraz zasady ustalania wyniku finansowego z działalności są dostosowane do przepisów wynikających z ustawy o rachunkowości, ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, szczegółowo określone w zasadach (polityce) rachunkowości.

### 3. Inwentaryzacja.

Lustracją objęto kompletność dokumentacji inwentaryzacyjnej za rok 2009. Inwentaryzację roczną za rok 2009 składników majątkowych przeprowadzono na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni z dnia 09.11.2009 r.

W/w uchwałą powołano Komisję Inwentaryzacyjną, Kontrolera Spisowego, ustalono terminy rozpoczęcia i zakończenia spisów z natury, powołano zespoły spisowe.

Spisem z natury objęto:

- |  |  |
|--|--|
| - materiały w magazynie                | wg stanu na dzień 30.11 i 31.12.2009r. |
| - roboty w toku i paliwa w kotłowniach | wg stanu na dzień 31.12.2009r.         |
| - środki pieniężne w kasie             | wg stanu na dzień 31.12.2009r.         |

Weryfikację aktywów i pasywów przeprowadzono drogą porównania z dokumentami w/g stanu na dzień 31.10.2009r.

Uzgodnienia sald z kontrahentami dokonano na podstawie potwierdzeń sald na dzień 30.10 i 31.11.2009r.

Banki finansujące Spółdzielnię potwierdziły stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2009r.

Inwentaryzacja materiałów w magazynie, paliwa w kotłowniach i środków pieniężnych w kasie różnic nie wykazała.

Protokół Przewodniczącego Komisji Inwentaryzacyjnej z przeprowadzonej inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni został zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 15.02.2010r.

Przeprowadzona inwentaryzacja składników aktywów jest zgodna z ustaleniami zawartymi w ustawie o rachunkowości Rozdz.3 Art.26.

Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.

W dokumentacji inwentaryzacyjnej znajdują się wszystkie wymagane oświadczenia, arkusze spisu z natury stanowią druki ścisłego zachowania, każdy arkusz jest ponumerowany i zaparafowany.

Po zakończeniu spisu z natury zespoły spisowe sporządziły sprawozdania z przeprowadzonych inwentaryzacji, które określały terminy spisów z natury oraz wykorzystanie arkuszy spisowych.

Inwentaryzacje przebiegały zgodnie z planem, wszystkie wymagane uchwałą Zarządu Spółdzielni składniki majątkowe zostały zinwentaryzowane.

#### **4. Gospodarka kasowa.**

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie posiadała „Instrukcji kasowej” zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją obowiązki związane z prowadzeniem kasy pełnił pracownik na stanowisku Referenta do spraw obsługi kasy zatrudniony na tym stanowisku na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony.

W aktach osobowych pracownika znajdują się m.in.:

- zakres czynności określający prowadzenie operacji gospodarczych, kasowych i przestrzegania zasad gospodarki kasowej wynikających z przepisów,
- pisemna deklaracja o przyjęciu pełnej odpowiedzialności materialnej za powierzoną gotówkę i inne walory.
- dokument stwierdzający zapytanie o karalności z adnotacją „nie notowany w rejestrze skazanych”.

Walory pieniężne znajdujące się w kasie Spółdzielni oraz czeki i depozyty zabezpieczone były w należyty sposób i przechowywane w warunkach zapewniających należyłą ochronę przed zniszczeniem, utratą lub zagarnięciem.

Kasa mieści się w pomieszczeniu biurowym, w lokalu Spółdzielni dostępnym tylko dla osób upoważnionych, gotówka przechowywana była w kasie pancерnej.

Pogotowie kasowe wynosiło 40.000,00 zł.

Dokumenty księgowe stanowiące podstawę przychodu oraz rozchodu gotówki w kasie były prawidłowo sporządzane oraz sprawdzane pod względem merytorycznym., formalno-rachunkowym oraz zatwierdzane do wypłaty przez

pracowników do tego upoważnionych, co udokumentowane zostało własnoręcznymi podpisami.

Dowody KP i KW były ewidencjonowane i numerowane jako druki ścisłego zarachowania.

Aktualne karty wzorów podpisów upoważnionych do dysponowania środkami pieniężnymi Spółdzielni zostały złożone w bankach finansujących Spółdzielnię.

W dniu 12.04.2010r. zostało zawarte „Porozumienie dotyczące wykonywania usługi bankowej w zakresie obsługi stanowiska kasowego w budynku Spółdzielni” pomiędzy Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd a Bankiem Spółdzielczym reprezentowanym przez Prezesa Zarządu i Pełnomocnika Zarządu. Przedmiotem porozumienia jest wykonywanie przez Bank Spółdzielczy usługi bankowej polegającej na przyjmowaniu wszelkich opłat na rzecz i w imieniu Spółdzielni oraz dokonywaniu wypłat.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony z mocą obowiązującą od dnia 01.05.2010r.

W dniu 01.06.2010r. została zawarta umowa w sprawie wykonywania usługi bankowej w zakresie obsługi stanowiska kasowego w budynku Spółdzielni pomiędzy Zarządem Spółdzielni i Zarządem Banku Spółdzielczego w Inowrocławiu. Przedmiotem umowy jest określenie usług polegających na przyjmowaniu wszelkich opłat na rzecz i w imieniu Spółdzielni oraz dokonywania wypłat.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony z mocą obowiązującą od 01.06.2010r.

Niniejsza umowa uchyla postanowienia „Porozumienia dotyczącego wykonywania usługi bankowej w zakresie obsługi stanowiska kasowego w budynku Spółdzielni z dnia 12.04.2010r.”

W związku z podpisaną ostateczną umową w sprawie wykonywania usługi bankowej w zakresie obsługi stanowiska kasowego Zarząd podjął decyzję o zaprzestaniu działania kasy w dniu rozpoczęcia obowiązywania umowy tj. od 01.06.2010 r.

## **5. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.**

5.1. Zgodnie z zapisami § 154 ust.1,2,3 Statutu fundusze Spółdzielni stanowią:

- fundusz udziałowy
- fundusz zasobowy
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- fundusz remontowy.

Spółdzielnia może tworzyć fundusze własne :

- fundusz inwestycyjny ( rezerwy )

- fundusz nagród
- inne fundusze.

Ponadto Spółdzielnia tworzy fundusz świadczeń socjalnych oraz inne fundusze na podstawie odrębnych szczegółowych przepisów.

- 5.2. Stan funduszy własnych i funduszy specjalnych na dzień 01.01. i 31.12.2007r, . 2008r i 2009r. w rozbiciu na poszczególne tytuły zwiększeń i zmniejszeń przedstawiają dane cyfrowe zawarte w załączniku nr 13 do protokołu lustracji.

Kapitały ( fundusze własne) na przestrzeni lat objętych lustracją wykazują tendencję malejącą.

Na dzień 31.12.2007r. wynosiły 254.186.236,59 zł

Na dzień 31.12.2008r. wynosiły 182.049.435,82 zł.

Zmniejszyły się o kwotę 72.136.800.77 zł co stanowi 28,38%.

Na dzień 31.12.2009r. stan funduszy wynosił 149.441.515,03 zł i w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2008r. zmniejszył się o 17,91%.

Tak znaczne zmniejszenie kapitałów (funduszy) związane jest z głównie z ustanawianiem odrębnej własności lokali mieszkalnych

- 5.3. Fundusze specjalne

Zasady tworzenia funduszu remontowego i jego wykorzystanie zostały przedstawione przy omawianiu finansowania gospodarki remontowej.

- 5.4. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Spółdzielnia posiada opracowany Regulamin Gospodarowania Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych z uwzględnieniem zasad tworzenia , przeznaczenia środków funduszu na poszczególne cele i rodzaje działalności socjalnej oraz zasady i warunki korzystania z usług i świadczeń finansowanych tym funduszem.

Ostatni Regulamin jest zgodny z ustawą z dnia 04 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych( Dz. U. nr 43 poz.163 z późniejszymi zmianami) uzgodniony z zakładową organizacją związkową zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni 19.03.2009r.

Stan funduszu na 31.12.2009 r. wynosił	150.287,52 zł
pomniejszony o pożyczki udzielone pracownikom w kasie	125.262.39 zł
stanowi kwotę	25.025,13 zł

Stan środków na wyodrębnionym rachunku bankowym	204.758,74 zł
refundacji środków dokonano 06,01.2010r. w kwocie	170.000,00 zł

Odpisu w koszty dokonano prawidłowo , do poniesionych wydatków lustrator nie wnosi zastrzeżeń.

#### 5.5 Zasady rozliczania kosztów ogólnych w badanym okresie.

Wysokość ponoszonych Kosztów ogólnych Zarządu Spółdzielni i ich rozliczenie przedstawiają dane zawarte w załączniku nr 15 do protokołu lustracji.

Koszty ogólne Zarządu za 2007 r :

- planowane 3.978.700,00 zł
- wykonane 4.261.888,00zł

Koszty ogólne Zarządu za 2008 r.:

- planowane 4.331.222,00 zł
- wykonane 4.140.647,00 zł

Koszty ogólne Zarządu za 2009 r.

- planowane 4.214.909,00 zł
- wykonane 3.942.241,00 zł

Przekroczenia kosztów ogólnych zarządu w stosunku do planowanych wystąpiło w 2007 r. o 7,11 %.

Koszty ogólne Zarządu w latach objętych lustracją Spółdzielnia rozliczała na działalność inwestycyjną , eksploatację podstawową , ZUKRiT, administrację zleconą, opłaty manipulacyjne i inne.

Rozliczenie kosztów ogólnych Zarządu w latach objętych lustracją dotyczących eksploatacji podstawowej Spółdzielnia rozliczyła proporcjonalnie do powierzchni zasobów w koszty eksploatacji podstawowej.

Koszty Zarządu na 1 m<sup>2</sup> p. u. za miesiąc wynosiły :

- w 2007 r. 0,349 zł
- w 2008 r. 0,393 zł
- w 2009 r. 0,368 zł

Za okres objęty lustracją do kwalifikacji Kosztów Zarządu ogólnego i ich rozliczania lustracja nie wnosi uwag.

#### 5.6. Wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystywania.

Wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystywania w okresie objętym lustracją przedstawiają dane cyfrowe zawarte w układzie tabelarycznym gospodarki finansowej Spółdzielni jako załącznik nr 14 do protokołu lustracji.

Uzyskane przychody przez Spółdzielnię od lokat terminowych w formie odsetek przeznaczono po opodatkowaniu na gospodarke zasobami mieszkaniowymi wykazując w rachunku zysków i strat jako przychody finansowe.

W okresie objętym lustracją wynosiły:

- w 2007 r.	764.846,76 zł
- w 2008 r.	1.003.776,11 zł
- w 2009 r.	857.909,10 zł

Wyegzekwowane przez Spółdzielnię odsetki za nieterminowe wpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz kary za zwłokę w regulowaniu należności wynosiły:

- w 2007 r.	644.608,68 zł
- w 2008 r.	504.630,15 zł
- w 2009 r.	446.453,98 zł

5.7. Ocena zmian w sprawie obsługi spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię.

Obsługę spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię w PKO związanych z postanowieniami ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych przedstawia załącznik nr 16 do protokołu lustracji.

Na dzień 31.12.2009 r. stan kredytów i odsetek przedstawiał się następująco :

- kredyt	2.400.990,46 zł
- odsetki skapitalizowane	4.799.271,10 zł
- odsetki przejściowo wykupione przez budżet	<u>17.287.447,21 zł</u>

Razem stan na 31.12.2009 r. 24.487.709,77 zł

W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2007 r. nastąpiło zmniejszenie zadłużenia z tytułu kredytu i odsetek o kwotę 4.201.320,20 zł co stanowi 14,65%.

Ewidencja analityczna prowadzona jest na poszczególnych kredytobiorców.

Należności długoterminowe z tyt. kredytów i odsetek od kredytów mieszkaniowych członkowie spłacają na podstawie ustalonego normatywu. Liczba lokali mieszkalnych objętych spłata kredytów i odsetek wynosi 541.

W zakresie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytów skapitalizowany oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne pracownicy Oddziału PKO przeprowadzają kontrole ( opis Rozdz. I ust.3 protokołu lustracji).

5.8. Terminowość regulowania przez Spółdzielnię innych zobowiązań i regulowania należności Spółdzielni przez jej dłużników ( bez uwzględniania zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych)

- 1) Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń na dzień 31.12.2009 r. wynosiły 684.867,47 zł.

Zobowiązania z w/w tytułów regulowane były z zachowaniem obowiązujących terminów i według naliczonych wielkości . Odsetki z tytułu rozliczeń publiczno-prawnych nie wystąpiły.

Deklaracje podatkowe składano w obowiązujących terminach.

W okresie objętym lustracją była przeprowadzona kontrola przez Prezydenta Miasta Inowrocławia w zakresie podatku od nieruchomości ( Rozdz. I ust.3 protokołu lustracji).

- 2) Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek na dzień 31.12.2009r wynosiły 13.553.346,91 zł szczegółowo wg tytułów wykazane w załączniku nr 9 do protokołu lustracji.  
Zobowiązania Spółdzielnia regulowała na bieżąco, nie stwierdzono sald przedawnionych.

Należności według poszczególnych tytułów z wyłączeniem należności z tyt. opłat eksploatacyjnych i rozrachunków z tytułu odsetek skapitalizowanych i wykupionych przez budżet państwa na dzień 31.12.2009 r. wynosiły 3.179.673,27 zł.

Szczegółowo wg tytułów wykazane w załączniku nr 9 do protokołu lustracji.  
Nie stwierdzono sald przedawnionych.

## 6. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami z tyt. wkładów.

- 6.1. Statuty Spółdzielni wpisane do KRS- u postanowieniem Sadu Rejonowego w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy w dniu 16.06.2008 r. określają w Dz. VII § 88 do 114 zasady rozliczeń wkładów z członkami z tytułu przeniesienia własności lokalu , do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , przeniesienie własności lokalu, do którego członkami lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu oraz przekształcenie najmu lokalu użytkowego w tym garażu i pracowni twórców.
- 6.2. Lustrator sprawdził poprawność rozliczeń z tyt. wkładów dokonywanych w badanym okresie z tytułu przekształcenia lokali mieszkalnych na odrębną własność i przeniesienie własności lokalu na rzecz członka Spółdzielni.

Sprawdzono akta członkowskie dotyczące przekształcenia :  
mieszkań własnościowych :

- Szarych Szeregów 5/4
- Kopernika 5/61
- Bolesława Krzywoustego 10/30

mieszkań lokatorskich :

- Aleja 800-Lecia Inowrocławia 14/18
- 59 Pułku Piechoty 1/98
- W. Łokietka 41/3

Z użytkownikami w/w lokali mieszkalnych Spółdzielnia zawarła umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu (akty notarialne) po spełnieniu warunków określonych w art.17 ust.1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. z 2003r. nr 119 poz.1116 z późniejszymi zmianami).

## **7. Poprawność sporządzania sprawozdań finansowych Spółdzielni.**

### **7.1. Ocena kompletności i terminowości sporządzania sprawozdań finansowych.**

Obowiązki Zarządu Spółdzielni w zakresie sporządzania rocznego sprawozdania finansowego nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia bilansowego określa art.52 ust.1 ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z zapisami ustawy w okresie objętym lustracją sprawozdania finansowe zostały sporządzone na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych zgodnie z art. 45-52 ustawy o rachunkowości na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, obejmowały:

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego i bilans wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową za lata :

- 2007 r. 303.910.519,58 zł
- 2008 r. 225.793.965,20 zł
- 2009 r. 191.877.200,21 zł

### **7.2. Rachunek zysków i strat sporządzony wg załącznika nr 1 do ustawy za okres od 01.01.2007r. do 31.12.2007r. został zamknięty bez wynikowo w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, pozostałą działalność gospodarczą w rachunku zysków i strat wykazano jako działalność bez wynikową.**

Rachunek zysków i strat nie wykazuje:

- zysku (straty) brutto
- podatku dochodowego od osób prawnych

- zysku (straty) netto.

Prawidłowe ustalenie przychodów i kosztów działalności ogółem i w rozbiciu na działalność zwolnioną z opodatkowania – lokale mieszkalne, która wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 1.312.057,76 zł oraz działalność gospodarczą Spółdzielni opodatkowaną podatkiem dochodowym od osób prawnych wykazująca zysk brutto w kwocie

	1.341.304,15 zł
- naliczony podatek dochodowy od osób prawnych	293.983,00 zł
- zysk netto	1.047.321,15 zł

Rachunek zysków i strat sporządzony wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości sporządzony w wersji porównawczej za lata 2008 i 2009 wykazuje :

	<u>rok 2008</u>	<u>rok 2009</u>
zysk brutto	3.073.889,78	1.543.281,59
podatek dochodowy	378.128,00	295.758,00
zysk netto	2.695.761,78	1.247.523,59

7.3. Dodatkową informację i objaśnienia za lata 2007-2009 sporządzono zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

7.4. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy :

- od 01.01.2007r – 31.12.2007r. wykazuje wzrost środków pieniężnych o kwotę 5.408.898,24 zł
- od 01.01.2008r - 31.12.2008r. wykazuje zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 623.344,20 zł
- od 01.01.2009r – 31.12.2009r. wykazuje zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę 2.141.758,15 zł

7.5. Zestawienie zmian w kapitale ( funduszu) własnym za rok obrotowy od:

- 01.01.2007r – 31.12.2007r wykazuje zmniejszenie kapitału (funduszu) własnego o kwotę 26.509.035,98 zł
- 01.01.2008r – 31.12.2008r wykazuje zmniejszenie kapitału (funduszu) własnego o kwotę 72.136.800,77 zł
- 01.01.2009r – 31.12.2009r wykazuje zmniejszenie kapitału (funduszu) własnego o kwotę 32.607.920,79zł

7.6. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni za lata 2007-2009

Sprawozdania finansowe obejmujące w/w załączniki zostały sporządzone zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Dane o Spółdzielni ( na podstawie danych z bilansów Spółdzielni) przedstawia załącznik nr 17 do

protokołu lustracji.

- 7.7. Kujawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w okresie objętym lustracją podlegała badaniu przez biegłego rewidenta w trybie art.64 ust. 1 pkt.4 ustawy o rachunkowości.  
Badania sprawozdań finansowych zostały przeprowadzone za lata 2007-2009.
- 7.8. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dokonuje Rada Nadzorcza z upoważnienia Zebrania Przedstawicieli Członków za lata 2007-2008 r i Walnego Zgromadzenia za 2009r. ( §130 pkt. 19 Statutu Spółdzielni).
- 7.9. Badanie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2007r. do 30.12.2007r zostało przeprowadzone przez Kancelarię Biegłego Rewidenta „MARBON” Kruszwica ul. Wiejska 47/7 zarejestrowane pod nr 3152 w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dokonała Rada Nadzorcza zgodnie z ustaleniami zawartymi w Statucie Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za 2007r łącznie z opinią i raportem zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą , zatwierdzone przez Zebranie Przedstawicieli Członków.

Sprawozdanie finansowe za 2008r.

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za rok 2008 dokonała Rada Nadzorcza zgodnie z ustaleniami w Statucie Spółdzielni, wybrano Zakład Usług Rachunkowych „KONTO” zarejestrowane jako podmiot uprawniony w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów do badania sprawozdań finansowych pod nr 1179.

Zbadanie sprawozdanie finansowe za 2008r wraz z opinią i raportem zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą , zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 25 czerwca 2009r.

- 7.10. Sprawozdanie finansowe za 2009r.

Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2009 zostało przeprowadzone przez Kancelarię Porad Finansowo -Księgowych dr Piotr Rojek Spółka z o.o. z siedzibą w Katowicach ul. Floriana 15 wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów pod nr 1695. wybrany przez Radę Nadzorczą do

zbadań sprawozdania finansowego za rok 2009 zgodnie z ustaleniami w Statucie Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe łącznie z opinią i raportem zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą, zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.

Zatwierdzone sprawozdania finansowe za lata 2007-2009 zostały złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym.

W aktach Spółdzielni za poszczególne lata znajdują się opinie biegłych rewidentów oraz raporty uzupełniające opinię z badania sprawozdań finansowych Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Z powyższych opinii wynika, że zbadane sprawozdania finansowe przedstawiały:

- rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni jak też wyniki finansowe za rok obrotowy,
- sporządzone zostały we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z określonymi zasadami rachunkowości na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych
- są zgodne z przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

#### **8. Rozliczanie z tytułu składek członkowskich z Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy oraz w Krajowej Radzie Spółdzielczej z siedzibą w Warszawie.**

Wniesione przez Spółdzielnię składki członkowskie

w latach :	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>
na rzecz RZRSM BYDGOSZCZ	13.800,00zł	13.800,00 zł	13.800,00 zł
na rzecz KRS w WARSZAWIE	360,00zł	360,00 zł	360,00 zł

Wysokość składek została ustalona w prawidłowej wysokości.

## 9. Rozliczanie z budżetem Państwa.

W ramach zobowiązań o charakterze publicznym Spółdzielnia przekazuje opłaty i podatki do Urzędów i Instytucji zgodnie z danymi zawartymi w załącznikach 19,20,21,22 do protokołu lustracji.

## XIV. REALIZACJA USTAWY Z 15 GRUDNIA 2000 r. O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

1. Stan gruntów będących we władaniu Spółdzielni został wykazany w załączniku nr 4 do niniejszego protokołu.  
Na dzień 31.12.2009 r. Spółdzielnia posiadała łącznie 81, 4214 ha gruntów z czego na prawie ;
  - własności 5, 0788 ha,
  - współwłasności 41, 9792 ha,
  - wieczystego użytkowania 33, 6616 ha,
  - współużytkowanie wieczyste 0, 7018 ha.

Grunty, na których posadowiono zasoby mieszkaniowe Spółdzielni stanowią 70, 0968 ha. Spółdzielnia posiada ponadto grunty planowane do zabudowy w ilości 11, 3246 ha.

- 1.1. Do wszystkich gruntów będących we władaniu Spółdzielni posiada tytuł prawny.
2. Wypełniając obowiązek wynikający z art. 41 ustawy o spółdzielniach Mieszkaniowych z 15.12.2000 r. Spółdzielnia ustanowiła łącznie 514 nieruchomości zabudowanych z czego:
  - 446 nieruchomości stanowią budynki mieszkalne,
  - 68 nieruchomości dotyczą infrastruktury ( garaże, lokale użytkowe).
- 2.1. W celu rozgraniczenia i połączenia nieruchomości Spółdzielnia podjęła niezbędne czynności polegające na :
  - wykonaniu odpowiednich prac geodezyjnych,
  - dokonaniu uzgodnień z ewidencją gruntów i budynków,
  - uzyskaniu potwierdzenia prawidłowości dokonanych podziałów.
- 2.2. Po wejściu w życie art.42 ust.3 pkt.1 na podstawie ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, Zarząd Spółdzielni nie ustanawiał nieruchomości wielobudynkowych.
3. W okresie do 24.09.2010r. wypełniając obowiązek wynikający z art.42 ustawy

spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. Zarząd Spółdzielni podjął łącznie 446 uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali, które dotyczyły budynków mieszkalnych.

Powyższe uchwały umożliwiły wyodrębnienie lokali na własność i dokonanie Przeniesień własności. Na wszystkich ustanowionych nieruchomościach budynkowych po spełnieniu wymogów wynikających z art.35 wyżej powołanej ustawy, podjęto uchwały określające przedmiot własności lokali.

6.2. Z podjętych 446 uchwał wszystkie uprawomocniły się .

Wymogi dotyczące w/w uchwał w zakresie przedstawionych projektów i zawiadomienia o jej wyłożeniu zainteresowanym w tych nieruchomościach, a wynikające z art.43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r. zostały przez Zarząd spełnione.

4. W zakresie spełnienia wymogów wynikających z art.42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.2.2000r. objęto badaniem reprezentatywnym następujące uchwały Zarządu określające przedmiot odrębnej własności lokali:

a) Uchwała nr 517 z dnia 27.12.2007 r. obejmująca:

1. Działkę gruntu o powierzchni 734,00 m<sup>2</sup> oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 108 km 11 obręb 3, księga wieczysta KW nr 57511, której właścicielem jest Kujawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Inowrocławiu.
2. Budynek mieszkalny 3-kondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony, w którym znajduje się:
  - 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 531,17m<sup>2</sup>,
  - pomieszczenia przynależne do lokali (piwnice) o łącznej powierzchni użytkowej 40,56m<sup>2</sup>,
  - pomieszczenia i urządzenia wspólne ( ogólnego użytku), na które składają się m.in. klatka schodowa, strych, pralnia, korytarze.
3. Garaż wolnostojący o powierzchni użytkowej 10,00m<sup>2</sup>.

Powyższa uchwała określa:

- oznaczenie nieruchomości,
- rodzaj, położenie i powierzchnie lokali oraz pomieszczeń przynależnych do lokalu mieszkalnego,
- wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- oznaczenie osób, którym przysługuje prawo żądania przeniesienia własności lokalu.

Wymogi wynikające z art.42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

zostały spełnione w wyżej wymienionej uchwale.

b) Uchwała nr 506 z dnia 25.06.2007 r. obejmująca:

1. Działki gruntu o powierzchni 710,00m<sup>2</sup> oznaczone w ewidencji gruntów numerami 70/5 i 79/16 karty mapy 3, których właścicielem jest Gmina Kruszwica, a wieczystym użytkownikiem Kujawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Inowrocławiu.
2. Jeden budynek garażowy, parterowy bez podpiwniczenia, w którym znajduje się:
  - 7 garaży o numerach od 40 do 46 i powierzchni użytkowej 109,45m<sup>2</sup>.

c) Uchwała nr 497 z dnia 25.06.2007 r. obejmująca:

1. Działki gruntu o powierzchni 690,00 m<sup>2</sup> oznaczone w ewidencji gruntów numerami 125/9, 124/10 i 122/21 karta mapy 64, których właścicielem jest Gmina Miasto Inowrocław, w użytkownikiem wieczystym Kujawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Inowrocławiu.
2. Budynek garażowy parterowy, bez podpiwniczenia o numerach boksów od 159/S do 176/S i nr 207/S oraz powierzchni użytkowej 311, 07 m<sup>2</sup>.

Powyższe uchwały określają:

- oznaczenie nieruchomości,
- numer i powierzchnie garażu,
- wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego rodzaju,
- oznaczenie osób, którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych garaży.

Wymogi wynikające z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostały spełnione w wyżej wymienionych uchwałach Zarządu.

4.1. Uchwały wymienione w ust. 4 zostały podjęte po uprawomocnieniu się projektów uchwał, które zostały wyłożone w siedzibie Spółdzielni na 14 dni, po pisemnym skutecznym zawiadomieniu osób, którym przysługiwało dokonanie wyodrębnienia lokali i przeniesienia ich na własność.

4.2. Do uchwały wymienionej w ust. 4 „a” załączono ponadto:

- inwentaryzację budynku mieszkalnego,
- karty charakteryzujące lokal, w których wykazano wyrys rzutów poziomych,
- zaświadczenie Starosty Inowrocławskiego potwierdzające spełnienie wymogów dotyczących samodzielności lokalu.

5. W Spółdzielni nie występowały przypadki konieczności dokonania czynności z ustanowieniem odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokalu na rzecz osoby w przypadku wystąpienia obciążenia hipotecznego ( art.44 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r.).
6. Wnioski osób o wyodrębnienie lokalu i przeniesienie własności są rejestrowane w dzienniku podawczym, a następnie są kierowane do działu członkowskiego, którzy przygotowuje i wysyła pisemną informację o czynnościach, terminach i wymogach niezbędnych w celu przystąpienia do sporządzenia umowy w formie aktu notarialnego.

Powyższy stan stwierdzono reprezentatywnie w stosunku do następujących osób:

- nr członkowski 19998
- nr członkowski 10139
- nr członkowski 11858
- nr członkowski 18475
- nr członkowski 16479
- nr członkowski 8765
- nr członkowski 8407
- nr członkowski 16754
- nr członkowski 16483
- nr członkowski 13471

- 6.1. Reprezentatywnie sprawdzono w stosunku do osób wymienionych w ust. 6 procedurę postępowania wynikająca z art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Stwierdzono stan następujący:

- dokonana została spłata nominalna kwota umorzenia kredytu przypadająca na dany lokal,
- zobowiązania finansowe zostały uregulowane przez wnioskodawcę.

Wyczerpania dotyczące kwot będących zobowiązaniem wnioskodawcy z tytułu nominalnej kwoty umorzenia są prawidłowe. Dokonane spłaty umorzenia kredytu zostały przekazane do budżetu.

- 6.2. Stwierdzono, że realizacja wniosków o wyodrębnienie lokali i przeniesienie własności jest bieżąca i nie ma zaległości z tego tytułu.
7. Po wejściu ustawy zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Niektórych innych ustaw z dnia 14.06.2007r. – Spółdzielnia zgodnie z zapisami ustawy nie dokonuje przekształceń lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
8. W Spółdzielni nie wystąpiły przypadki pisemnego żądania najemcy

spółdzielczego lokalu mieszkalnego, którego przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkańcem przedsiębiorstwa państwowego, osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej o zawarcie z nim umowy przeniesienia własności na zasadzie art.48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

9. Spółdzielnia dla każdej ustanowionej nieruchomości prowadzi odrębną ewidencję księgową dotyczącą przychodów, kosztów i rozliczania funduszu remontowego spełniając obowiązek wynikający z art.4 ust.4<sup>1</sup> ustawy.
10. W Spółdzielni nie wystąpiły przypadki podejmowania przez członków prób podziału Spółdzielni na podstawie art.108 i 108a – ustawy Prawo Spółdzielcze.
11. Realizacja art.9 ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, a dotycząca obowiązku dokonania zmiany statutu została opisana w części B II niniejszego protokołu.

## C. INFORMACJE KOŃCOWE

1. Integralną część protokołu stanowią załączniki :

- Nr 1 Wykonanie zatrudnienia i funduszu płac w latach 2007-2009
- Nr 2 Tabela analityczna zagadnień członkowsko-mieszkaniowych
- Nr 3 Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych Spółdzielni
- Nr 4 zestawienie i stan prawny gruntów na dzień 31.12.2009 r.
- Nr 5 Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata 2007-2009
- Nr 6 Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne w latach 2007-2009
- Nr 7 Wyniki finansowe na całokształcie działalności Spółdzielni za lata 2007-2009
- Nr 8 Lokale mieszkalne – opłaty poza stawka eksploatacyjną
- Nr 9 Należności, zobowiązania krótkoterminowe
- Nr 10 Kształtowanie się zaległości w opłatach mieszkaniowych w latach 2007-2009
- Nr 11 Realizacja przez Spółdzielnię potrzeb w zakresie technicznego utrzymania zasobów w latach 2007-2009
- Nr 12 Tworzenie i wykorzystywanie funduszu na remonty
- Nr 13 Kapitały – fundusze własne i fundusze specjalne
- Nr 14 Gospodarka finansowa Spółdzielni
- Nr 15 Koszty Zarządu Ogólnego Spółdzielni i źródła ich sfinansowania za lata 2007-2009
- Nr 16 Obsługa spłaty pożyczek i kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię
- Nr 17 Dane o Spółdzielni ( na podstawie danych z bilansów Spółdzielni)

- Nr 18 Podstawowe dane charakteryzujące działalność Spółdzielni
  - Nr 19 Podatek od nieruchomości
  - Nr 20 Podatek od towarów i usług (VAT)
  - Nr 21 Podatek dochodowy od osób fizycznych
  - Nr 22 Podatek dochodowy od osób prawnych
  - Nr 23 Sprawozdanie dla Rady Nadzorczej
2. Protokół zawiera 72 ponumerowane strony i oznaczone parafą lustratorów.
  3. Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni poinformowany został o przysługujących mu na mocy § 19 instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych stanowiącej załącznik do Uchwały Nr 16/2005 r. Zgromadzenia Ogólnego Rady Spółdzielczej z dnia 15.12.2005 r. w sprawie zgłaszania zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.
  4. Protokół sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, wręczając po jednym egzemplarzu Zarządowi i Radzie Nadzorczej, natomiast trzeci egzemplarz z przeznaczeniem dla Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy.

Inowrocław, dnia 07 grudnia 2010r.

## VII. INFORMACJA.

Jednocześnie informujemy organy Spółdzielni, że zgodnie z art. 93 § 16 i 4 ustawy Prawo spółdzielcze istnieje obowiązek przedstawienia przez Radę Nadzorczą wniosków polustracyjnych na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Ponadto Zarząd jest zobowiązany przekazywać corocznie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu Członków informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

## PODPISY LUSTRATORÓW

1. ....  
  
 LUSTRATOR  
 mgr Maciej Czerwcey  
 upr. lustr. nr 2076/85  
 2. ....  


Inowrocław, 07.12.2010 r.

Doręczono Przewodniczącemu  
 Rady Nadzorczej w dniu .....

PREZES ZARZĄDU  
 DYREKTOR  
  
 mgr Jan Gapski

Przekazano Zarządowi w dniu .....

PREZES ZARZĄDU  
 DYREKTOR  
  
 mgr Jan Gapski