

PROTOKÓŁ

LUSTRACJI USTAWOWEJ PEŁNEJ

przeprowadzonej z przerwami w dniach od 08.04.2015 r. do 15.10.2015 r. w Międzyzakładowym Spółdzielczym Zrzeszeniu Budowy Domów Mieszkalnych „Ochota” w Warszawie przy ul. Opaczewskiej 43.

INFORMACJE WSTĘPNE

1. Podstawę prawną przeprowadzenia lustracji stanowią:

- art. 91 – 93a ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (T.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1443; zm.: Dz. U. z 2015 r. poz. 201, poz. 838, poz. 891 i poz. 1166);
- „Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych” - stanowiąca załącznik Nr 1 do uchwały Nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w dnia 01.07.2010 r.
- Statut Spółdzielni;
- Umowa z dnia 08.01.2015 r. zawarta przez zarządzającego lustrację tj. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie z Międzyzakładowym Spółdzielczym Zrzeszeniem Budowy Domów Mieszkalnych „Ochota” w Warszawie;

2. Spółdzielnia posiada:

- Numer identyfikacji podatkowej NIP Nr 525-00-09-967 nadany przez Drugi Urząd Skarbowy Warszawa Śródmieście;
- REGON Nr 001086268 - zaktualizowany w dniu 27.01.2010 r.
- Numer w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy, dla m.st. Warszawy, XII Wydz. Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – KRS Nr 0000131429 nadany w dniu 18.09.2002 r.

Zgodnie z wpisem w KRS siedzibą Spółdzielni jest Warszawa, ul. Opaczewska 43, kod 02 – 201 Warszawa;

3. Na podstawie upoważnienia z dnia 02.04.2015 r. udzielonego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, lustrację przeprowadził zespół lustratorów w składzie:

- Ewa Grażyna Miszta, posiadająca uprawnienia lustracyjne Nr 2443/96 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą;



- Paweł Przeklasa, posiadającego uprawnienia lustracyjne Nr 5687/09 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą;

4. Lustrację przeprowadzono stosownie do umowy zawartej w dniu 08.01.2015 r. pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Zarządem Spółdzielni. Lustracją objęto całokształt działalności za okres od 01.01.2009 do 31.12.2014 roku i działalność inwestycyjną za okres od 01.05.2012 do 31.12.2014 r. w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności dokumentowania operacji rzeczowych i finansowych.

5. Spotkanie organizacyjne z Zarządem Spółdzielni odbyło się w dniu 08.04.2015 r. w siedzibie lustrowanej Spółdzielni. W spotkaniu uczestniczyli: Prezes Zarządu – p. Piotr Sztramski, Zastępca Prezesa Zarządu – p. Tomasz Wesołowski, Z-ca Prezesa Zarządu, Główna Księgowa – p. Elżbieta Krotewicz .

W trakcie spotkania lustratorzy przedstawili zakres i tematykę lustracji, omówili sprawy organizacyjne związane z przeprowadzaniem badania oraz zobowiązali Zarząd do poinformowania członków Rady Nadzorczej o przysługujących Radzie Nadzorczej uprawnieniach wynikających z § 14 ust. 2 pkt. 2 Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych, w zakresie wskazania spraw i zagadnień, na które należy zwrócić szczególną uwagę w trakcie prowadzonego badania lustracyjnego. Rada Nadzorcza nie zgłosiła dodatkowych zagadnień do zbadania.

W toku lustracji, do lustratorów zgłosiło się dwóch członków spółdzielni z wnioskiem o ujęcie w prowadzonym badaniu lustracyjnym dodatkowych zagadnień wniesionych przez nich do zbadania w piśmie skierowanym do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, a dotyczących działalności Spółdzielni.

Ustalenia w tym zakresie zostały opisane w ostatnim rozdziale protokołu „Zagadnienia dodatkowe wniesione przez członków spółdzielni” oraz przy badaniu poszczególnych zagadnień wynikających z ramowej tematyki lustracji.

6. Tematykę lustracji przedstawiono Zarządowi Spółdzielni w dniu jej rozpoczęcia. Badaniem objęto:

1. zakres realizacji przez Spółdzielnię wniosków wynikających z poprzednio przeprowadzonych lustracji oraz innych zaleceń przekazanych Spółdzielni w wyniku przeprowadzonych kontroli zewnętrznych przez podmioty uprawnione;
2. zagadnienia organizacyjno-prawne, w tym:
 - Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny;



- działalność organów Spółdzielni;
 - strukturę organizacyjną służb etatowych;
3. stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania;
 4. sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami;
 5. gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, w tym:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia;
 - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali;
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych;
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni;
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło;
 6. działalność inwestycyjną, prowadzoną w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2014r.;
 7. gospodarkę remontową w zasobach Spółdzielni, w tym:
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych;
 - akumulacja środków finansowych na remonty;
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja;
 8. gospodarkę finansową Spółdzielni, w tym:
 - stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania; efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych;
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni;
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych;
 - terminowość regulowania zobowiązań publicznoprawnych;
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych;
 9. ocenę realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;



Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

7. Ustalenia lustracji zostały oparte na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień oraz udzielanych informacji i wyjaśnień. W trakcie lustracji, Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali członkowie Zarządu w osobach:

- Prezesa Zarządu – p. Piotr Sztramski – wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 07/2015 z dnia 19.02.2015 r.
- p.o. Prezesa Zarządu – p. Tomasz Wesołowski – na czas określony oddelegowany ze składu Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji członka Zarządu na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 09/2013 z dnia 21.03.2013 r. Ponownie powołany do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu ds. technicznych na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Nr 21/2013 z dnia 27.05.2013 r. Od dnia 08.01.2015 r. pełniący obowiązki Prezesa Zarządu zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2015 z dnia 08.01.2015. Zatrudniony w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę od dnia 01.04.2013 r.;
- Zastępca prezesa Zarządu, Główny Księgowy Spółdzielni – p. Elżbieta Krotewicz - powołana do składu Zarządu na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 17/2004 z dnia 27.10.2004 r. Zatrudniona w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę od dnia 06.03.2000r.;

8. Fakt przeprowadzenia lustracji został wpisany do książki kontroli pod pozycją Nr 8/2015, zgodnie z unormowaniami ustawy z dnia 2 lipca 2004r o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 173 poz.1807).

9. Spółdzielnia nie jest zrzeszona w żadnym Związku Rewizyjnym. Spółdzielnia realizowała zobowiązania wynikające z art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie odprowadzania należnych składek na działalność Krajowej Rady Spółdzielczej.

10. Lustrację przeprowadzono metodą pełną lub reprezentatywną losowo wybranych dokumentów, a sposób badania podano przy opisie poszczególnych zagadnień.



USTALENIA LUSTRACJI

1. Zakres realizacji przez Spółdzielnię wniosków wynikających z poprzednio przeprowadzonych lustracji oraz innych zaleceń przekazanych spółdzielni w wyniku przeprowadzonych kontroli zewnętrznych przez podmioty uprawnione.

1.1. Lustracje poprzedzające obecne badanie lustracyjne

- W toku badania stwierdzono, że Spółdzielnia nie stosowała się do postanowień art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie obowiązku poddawania się badaniom lustracyjnym. Poprzednia lustracja całokształtu działalności została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w dniach od 15.12.2008 do 17.04.2009 r. i obejmowała okres od 17.08.2007 do 31.12.2008 r.

Wyniki lustracji zostały przedstawione Radzie Nadzorczej na naradzie polustracyjnej w dniu 27.05.2009 r. Członkowie zapoznali się z oceną polustracyjną Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP zawartą w piśmie z dnia 13.05.2009 r. dopiero na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach od 05 do 08.10.2010 r. Nie został zatem dopełniony obowiązek wynikający z art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze.

W ocenie polustracyjnej z dnia 13.05.2009 r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP zawarł 6 wniosków polustracyjnych:

- Wniosek pierwszy – przestrzegać obowiązku poddawania się przynajmniej raz na trzy lata lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni – wniosek nie został zrealizowany;
- Wniosek drugi – dokonać analizy norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym w celu zapewnienia zgodności ich postanowień z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa – wniosek jest realizowany bieżąco;
- Wniosek trzeci – doprowadzić do ostatecznego zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego „Raławicka II” a następnie dokonać rozliczenia poniesionych nakładów inwestycyjnych i ustalenia wartości początkowej lokali i miejsc postojowych – wniosek nie został zrealizowany;



- Wniosek czwarty – kontynuować przewidziane prawem działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali – wniosek jest realizowany bieżąco;
- Wniosek piąty – kontrole stanu technicznego i przydatności do użytku obiektu budowlanego przeprowadzać z częstotliwością i w zakresie określonym art. 62 Prawa budowlanego – wniosek realizowany na bieżąco;
- Wniosek szósty – opracować i wdrożyć instrukcję gospodarki kasowej – wniosek zrealizowany;
- W wyniku umowy zawartej pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą w Warszawie a MSZBDM „Ochota” w dniach od 04.04.2011 r. do 11.05.2011 r. została przeprowadzona lustracja problemowa dotycząca prowadzonej działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2009 do 31.12.2010 r.

W dniu 10.06.2011 r. Krajowa Rada Spółdzielcza w piśmie znak: L.dz. PR-52/73/11/RP zawarła ocenę polustracyjną i sformułowała 5 wniosków polustracyjnych:

- Wniosek pierwszy – należy bezwzględnie doprowadzić do dokończenia inwestycji „Raławicka II, zgodnie z projektem zamiennym ujętym w pozwoleniu na budowę Decyzją nr IOT/201/2008 która uprawomocniła się w dniu 11.07.2008r. – wniosek nie został zrealizowany
- Wniosek drugi – zobowiązać właściwe służby Spółdzielni do zgłoszenia odbioru budynku po zakończeniu zadania inwestycyjnego „Raławicka II” i uzyskać pozwolenie na użytkowanie budynku – wniosek nie został zrealizowany;
- Wniosek trzeci – przygotować ostateczne rozliczenie poniesionych nakładów za zrealizowanie zadania inwestycyjnego „Raławicka II”, w oparciu o kosztorysy powykonawcze robót, w celu określenia kosztów budowy i rozliczenia się z przyszłymi właścicielami lokali – wniosek nie został zrealizowany;
- Wniosek czwarty – stosownie do zapisów art.91 § 1¹ „Prawa Spółdzielczego” w okresie budowania i rozliczania kosztów budowy, Spółdzielnia winna poddawać się badaniu lustracyjnemu corocznie – wniosek nie został zrealizowany;
- Wniosek piąty – opracować harmonogram realizacji w/w wniosków polustracyjnych w terminie do 31.08.2011 r. i przesłać do Krajowej Rady Spółdzielczej – wniosek nie został zrealizowany;



Wyniki lustracji zostały przedstawione Radzie Nadzorczej przez Prezesa Zarządu w dniu 09.06.2011r. a członkowie informację taką uzyskali na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 20 i 21.06.2011 r.

Walne Zgromadzenie podejmując uchwałę nr 10/2011 przyjęło do realizacji powyższe wnioski a w § 4 uchwaliło, że: „w związku z koniecznością jak najszybszej realizacji wniosków polustracyjnych zmienić § 1 uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 2/2008 w sprawie przeznaczenia środków pieniężnych w kwocie 2.248.597,38 zł. pozostałych po wykonaniu układu z wierzycielami w ten sposób, że ustalić, iż środki przypadające w wyniku wykonania tej uchwały na nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Bohdanowicza 19 zamiast na fundusz remontowy Osiedla Raławicka II przeznaczyć na realizację tej budowy. Jednocześnie, Walne Zgromadzenie (§ 5 ww. uchwały) zobowiązało osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali w budynku przy ul. Bohdanowicza 19 do uzupełnienia zaliczek na wkład budowlany, niezbędnych do zakończenia inwestycji „Raławicka II”, w tym w szczególności o kwotę różnicy między poniesionymi nakładami na budowę i wpłaconymi zaliczkami na wkłady budowlane to jest kwoty 1.642.732 zł. wskazanej w liście polustracyjnym.

- W wyniku umowy zawartej w dniu 11.05.2012 r. pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą w Warszawie, a MSZBDM „Ochota” w dniach od 23.05.2012 r. do 25.06.2012 r. została przeprowadzona lustracja problemowa dotycząca prowadzonej działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2011 do 30.04.2012 r. Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz listu polustracyjnego sporządzonego przez Krajową Radę Spółdzielczą w dniu 04.07.2012 r. - L.dz. PR-52/84/2012 – KRS sformułował 3 wnioski polustracyjne:

- Wniosek pierwszy – należy dążyć do dokończenia inwestycji „Raławicka II, zgodnie z projektem zamiennym ujętym w pozwoleniu na budowę Decyzją nr IOT/201/2008 która uprawomocniła się w dniu 11.07.2008 r. ponieważ dalsze trwanie budowy powoduje tylko powstawanie kosztów – wniosek nie został zrealizowany.
- Wniosek drugi – zobowiązać właściwe służby Spółdzielni do zgłoszenia odbioru budynku po zakończeniu zadania inwestycyjnego „Raławicka II” i uzyskać pozwolenie na użytkowanie budynku – wniosek nie został zrealizowany;



- Wniosek trzeci – przygotować ostateczne rozliczenie poniesionych nakładów za zrealizowanie zadania inwestycyjnego „Raławicka II”, w oparciu o kosztorysy powykonawcze robót, w celu określenia kosztów budowy i rozliczenia się z przyszłymi właścicielami lokali, stosownie do przyjętej przez Zarząd wartości robót określonej na kwotę 2.999.205,30 wyliczonej na poziomie cen IV kwartału 2011r. – wniosek nie został zrealizowany;

Wyniki lustracji zostały przedstawione Radzie Nadzorczej przez Zarząd Spółdzielni w dniu 12.07.2012 r. a ocena polustracyjna w dniu 20.09.2012 r. Członkowie informację taką uzyskali na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 10 i 11.06.2013r.

Lustratorzy poinformowali Zarząd lustrowanej Spółdzielni o obowiązku wynikającym z dyspozycji art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze.

1.2. Pozostałe kontrole zewnętrzne

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni zostało przeprowadzonych łącznie 5 kontroli zewnętrznych. Kontrole przeprowadzono w zakresie:

- w dniu 22.06.2010 r. Kontrola Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w zakresie:
 - a) prawidłowości i rzetelności wykazywania danych w dokumentach zgłoszeniowych, wyrejestrowujących oraz korygujących dokumentach rozliczeniowych;
 - b) prawidłowości i rzetelności rozliczania w ciężar składek na ubezpieczenie społeczne, świadczeń rodzinnych oraz świadczeń z ubezpieczeń społecznych;

Wykazane w toku kontroli nieprawidłowości zostały przez Spółdzielnię usunięte.

- w dniu 23.11.2011 r. kontrola Banku PKO BP S.A. oddział 15 w Warszawie w zakresie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tyt. kredytów mieszkaniowych. Kontrola wykazała drobne nieprawidłowości i zobowiązała Spółdzielnię do: poprawnego naliczania waloryzacji z uwzględnieniem zaokrąglania kwot, egzekwowania od lokatorów wniosków o umorzenie zadłużenia co najmniej w dniu dokonania całkowitej spłaty, pisemnego informowania członków, którzy dokonali całkowitej spłaty zadłużenia o dacie i wysokości dokonanego umorzenia.



- w dniu 26.10.2012 r. kontrola PSSE w Warszawie w zakresie zbadania jakości wody w lokalu mieszkalnym. Nie stwierdzono zmiany w zabarwieniu wody, a tym samym nie było podstaw do dalszego prowadzenia postępowania w tej sprawie.
- w dniu 26.10.2012 r. kontrola Banku PKO BP S.A. w zakresie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tyt. kredytów mieszkaniowych wraz z odsetkami. Rekomendacji pokontrolnych nie wydano.
- W dniu 31.10.2014 r. Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych w Warszawie przeprowadził kontrolę dotyczącą sprawdzenia prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tyt. przejściowego wykupienia odsetek od kredytu i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne. Kontrola nie wykazała nieprawidłowości. Zaleceń pokontrolnych nie wydano.

2. Zagadnienia organizacyjno – prawne

Spółdzielnia została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 18.09.2002 roku, pod nr 0000131429. W okresie objętym lustracją Krajowy Rejestr Sądowy aktualizowany był w związku ze składaniem w przewidzianym trybie:

- Zmian do Statutu Spółdzielni – postanowienia Nr:WA.XII NS-REJ.KRS/023392/11/225 z dn.30.08.2011;
- Danych dotyczących podziału Spółdzielni – postanowienie nr WA.XII NS-REJ.KRS/026064/11/974 z dn.31.08.2011;
- Zmian w składzie osobowym Zarządu – postanowienie Nr: WA.XII NS-REJ.KRS/032475/10/820 z dn.19.10.2010, WA.XII NS-REJ.KRS/039095/10/555 z dn.21.02.2011r, WA.XII NS-REJ.KRS/017526/11/061 z dn.04.07.2011r., WA.XII NS-REJ.KRS/028354/11/098 z dn.08.09.2011, WA.XII NS-REJ.KRS/014592/13/497 z dn.19.04.2013r., ;
- Zmian w składzie osobowym Rady Nadzorczej – postanowienie Nr: WA.XII NS-REJ.KRS/036655/10/664 z dn.20.12.2010, Nr WA.XII NS-REJ.KRS/049798/13/481 z dn.23.01.2014r., Nr. WA.XII NS-REJ.KRS/049232/14/647 z dn.22.09.2014r.;
- Rocznych sprawozdań finansowych – postanowienie Nr: WA.XII NS-REJ.KRS/023392/11/225 z dn.30.08.2011r., WA.XII NS-REJ.KRS/026871/12/903 z dn.24.07.2012; Nr. WA.XII NS-

REJ.KRS/049798/13/481 z dn.23.01.2014r., Nr. WA.XII NS-
REJ.KRS/049232/14/647 z dn.22.09.2014r.

- Uchwał zatwierdzających sprawozdania finansowe – postanowienia nr WA.XII NS- REJ.KRS/036655/10/664 z dn.20.12.2010 (za rok 2008 i 2009),
- Sprawozdań z działalności podmiotu – postanowienia jw.

Lustratorzy poinformowali Zarząd lustrowanej Spółdzielni o obowiązku wynikającym z dyspozycji art. 22 Ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1142), art. 12a § 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z późn. zm.) oraz art. 69 ust. 1 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.).

2.1. Pełnomocnictwa

Na podstawie zbadanej dokumentacji pracy Zarządu ustalono, że w okresie lustrowanym Zarząd Spółdzielni nie udzielał na mocy art. 55 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z późn. zm. żadnych pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub pełnomocnictw do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

2.2. Przedmiot działalności

- Przedmiot działalności Spółdzielni zgodnie z aktualnym na dzień badania wpisem w KRS obejmuje:
 - a) 70,20,Z - wynajem nieruchomości na własny rachunek;
 - b) 70,32,A - zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi;
 - c) 70,32,B - zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi;
 - d) 70,12,Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - e) 45,,, - budownictwo;
- Rodzaj przeważającej działalności ujawniony w REGON:
 - 68.32.Z – zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
- Przedmiot działalności określony w formie opisowej w § 4 Statutu jest zgodny z przedmiotem działalności ujawnionym w KRS tym niemniej pożądanym byłoby



wprowadzenie zmian i uaktualnienie wymienionych w KRS numerów PKD na PKD 2007, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24.12.2007 r.

2.3. Sposób reprezentacji

Zgodnie z § 79 ust. 1 Statutu oraz sposobem reprezentacji podmiotu ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym, oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

2.4. Statut oraz unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym

2.4.1. Statut Spółdzielni

Obecnie obowiązujący Statut Spółdzielni wynikający z realizacji unormowań art. 9 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 19.09.2009 r. na podstawie uchwały nr 2/2009. Ostatnia zmiana do Statutu została wprowadzona na podstawie uchwały nr 6/2011 Walnego Zgromadzenia w dniu 20,21 czerwca 2011 r. i zarejestrowana w KRS postanowieniem z dnia 30.08.2011 r.

Z analizy treści Statutu aktualnego na dzień prowadzenia lustracji wynika, że został on w zasadniczej części dostosowany do postanowień obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa tj. ustawy Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz.U. 2013 poz. 1443) oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2013 Poz.1222) i reguluje zasady funkcjonowania lustrwanej Spółdzielni, tym niemniej stwierdzono, że w związku z kolejnymi nowelizacjami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz orzeczeniami Trybunału Konstytucyjnego wymaga on analizy w kierunku zgodności wszystkich jego postanowień z aktualnym porządkiem prawnym.

2.4.2. Unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym

Na dzień badania MSZBDM „Ochota” posiadała następujące regulaminy wewnętrzne normujące funkcjonowanie organów statutowych oraz wewnętrzną organizację i gospodarkę Spółdzielni:

A/ Regulaminy, których obowiązek uchwalenia wynika z delegacji statutowej:

- Regulamin Rady Nadzorczej przyjęty do stosowania na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków nr 17/2010 z dnia 05,06,07,08.10.2010 r.;



- Regulamin Zarządu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 06/11 w dniu 10.02.2011r.
- Regulamin porządku domowego – zatwierdzony do stosowania na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 11/2012 w dniu 15.05.2012 r.;
- Regulamin rozliczania kosztów GZM oraz ustalania opłat za używanie lokali – przyjęty do stosowania uchwałą Rady Nr 12/2012 w dniu 15.05.2012 r. ze zmianami przyjętymi uchwałą nr 15/2013 z dnia 09.05.2013r.;
- Regulamin zasad korzystania z miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych – zatwierdzony uchwałą Rady Nr 10/2012 w dniu 15.05.2012 r.;
- Regulamin Funduszu Świadczeń Socjalnych – zatwierdzony w dniu 05.11.2012r.;
- Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu inwestycyjnego – zatwierdzony do stosowania na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 26/99 z dnia 16.11.1999 r.;
- Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty – zatwierdzony do stosowania na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 27/99 w dniu 16.11.1999r.
- Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu zasobowego – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.11.1999 r. na podstawie uchwały nr 28/99;
- Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.11.1999 r. na podstawie uchwały nr 25/99;
- Zasady rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych dla ustalania wartości poszczególnych składników majątkowych – zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/96 w dniu 12.08.1996 r.;

Z regulaminów, których obowiązek uchwalenia wynika z delegacji statutowej w Spółdzielni nie opracowano i nie przyjęto do stosowania:

- Regulaminu wynajmu lokali – jego obowiązek uchwalenia wynika z § 43 ust.4 i § 71 ust. 1 pkt.25 Statutu;
- Zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację i remont budynków, a także na adaptację powierzchni ogólnego użytku - § 71 ust. 1 pkt. 1 Statutu;
- Regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe - § 71 ust.1 pkt.26 Statutu;



- Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów zaliczkowych
- § 83 ust. 2 pkt 1 i ust.3;

Wg. zapisów § 83 ust.2 pkt.2 i 3, Spółdzielnia powinna posiadać zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Ustalono w toku badania, że w Spółdzielni przyjęto do stosowania Regulamin rozliczeń finansowych z tytułu wkładów budowlanych i mieszkaniowych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych (...) zawierający częściowo unormowania dotyczące zasad gospodarowania środkami tych funduszy.

B/ Regulaminy i Instrukcje, których obowiązek uchwalenia wynika z unormowań wyższego rzędu lub potrzeb organizacyjnych Spółdzielni

- Zasady polityki rachunkowości;
- Zasady sporządzania, obiegu i kontroli przechowywania dokumentów (dowodów) księgowych i ksiąg rachunkowych – przyjęte do stosowania na podstawie uchwały Zarządu nr 84/99 z dnia 18.11.1999r.;
- Regulamin ochrony danych osobowych - przyjęty do stosowania na podstawie uchwały Zarządu nr 14/2000 z dnia 28.01.2000r.;
- Instrukcja gospodarki kasowej - przyjęta do stosowania na podstawie uchwały Zarządu nr 23/2009 z dnia 29.07.2009r.;
- Regulamin określający zasady wyboru wykonawców dokumentacji projektowej, robót inwestycyjnych, remontowych i konserwacyjnych w MSZBDM „Ochota” – zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 1/2015 w dniu 14.01.2015 r.
W okresie objętym lustracją w powyższym zakresie obowiązywały Regulaminy:
1/ Regulamin zlecania do wykonania prac projektowych inwestycji, robót i remontów budowlanych – zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 27/98 w dniu 30.09.1998r.; 2/ Regulamin określający zasady wyboru wykonawców dokumentacji projektowej, robót inwestycyjnych, remontowych i konserwacyjnych w MSZBDM „Ochota” – zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2011 w dniu 06.05.2011r.;
- Regulamin wynagradzania obowiązujący od 01.10.2007 r. – zatwierdzony przez Prezesa Zarządu (brak daty);
- Regulamin pracy – zatwierdzony przez Zarząd w dniu 14.08.1996 r.;
- Regulamin określający zasady przeprowadzania przetargów pisemnych w celu zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokali wolnych



w sensie prawnym – zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 19/2012 w dniu 12.07.2012 r.

- Regulamin podziału obowiązków pomiędzy użytkownikami domków jednorodzinnych a MSZBDM „Ochota” w zakresie remontów, konserwacji i utrzymania tych zasobów – zatwierdzony uchwałą nr 28/98 Rady Nadzorczej w dniu 30.09.1998r.;

Unormowania zawarte w Regulaminach i ich zgodność z unormowaniami zawartymi w aktach prawnych wyższego rzędu, zostały omówione w dalszej części protokołu, przy badaniu zagadnień merytorycznych objętych tymi Regulaminami.

2.5. Organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni

W okresie badanym w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie wymienione w Statucie organy Spółdzielni tj.:

- Walne Zgromadzenie;
- Rada Nadzorcza;
- Zarząd;

2.5.1. Walne Zgromadzenia (Zebrania Przedstawicieli)

Przepisy dotyczące Walnego Zgromadzenia, tryb i zasady jego zwoływania, zakres kompetencji i właściwości oraz ogólne zasady obradowania i podejmowania uchwał określają §§ 51 do 68 aktualnego Statutu Spółdzielni. Unormowania statutowe bardzo szczegółowo regulują tryb i zasady zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie, zakres kompetencji oraz sposób sporządzania dokumentacji z obrad.

Zgodnie z zapisem § 51 i § 55 ust 11 aktualnego Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i jest ważne oraz zdolne do podejmowania uchwał, jeżeli uchwała była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

Ustalono w toku lustracji, że w okresie badanym odbyło się jedno Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 19.09.2009 r. oraz 5 Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni.

2.5.1.1. Zebranie Przedstawicieli Członków

Przepisy dotyczące Zebrania Przedstawicieli, tryb i zasady jego zwoływania, zakres kompetencji i właściwości oraz ogólne zasady obradowania i podejmowania uchwał



zostały określone w §§ 63 – 72 Statutu z 1995 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 6 ZPCz w dniu 08.05.1998 r.

W sposób kompletny zbadano przedstawioną do badania nw. dokumentację źródłową:

- unormowania wynikające z Regulaminu Zebrania Przedstawicieli Członków i Regulaminu Zebrań Grup Członkowskich obowiązujące w dacie odbywania Zebrań;
- ogłoszenia o Zebraniach Grup Członkowskich wywieszone na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz dokumentację Zebrań Grup Członkowskich odbytych w dniach:
 - Grupa Członkowska Nr 1 obejmująca członków zamieszkałych w budynkach przy ul. Bohaterów Września 2, 2A, 2B, 4, 4A, 4B, 6 – termin wywieszenia ogłoszenia – brak danych – termin zebrania 02.06.2009 r.;
 - Grupa Członkowska Nr 2 obejmująca członków zamieszkałych w budynkach przy ul. Opaczewska 31, 33, 35, 37, 39, 41 – brak danych o terminie wywieszenia ogłoszenia o zebraniu – termin zebrania 03.06.2009 r.;
 - Grupa Członkowska Nr 3 – brak w dokumentacji listy osób uprawnionych do udziału w zebraniu — brak danych o terminie wywieszenia ogłoszenia o zebraniu - termin zebrania 04.06.2009 r.;
 - Grupa Członkowska Nr 4 obejmująca członków zamieszkałych w domach jednorodzinnych - brak w dokumentacji listy osób uprawnionych do udziału w zebraniu - brak danych o terminie wywieszenie ogłoszenia - termin zebrania 08.06.2009 r.;
 - Grupa Członkowska Nr 5 obejmująca członków zamieszkałych w budynkach przy ul. Karola Bohdanowicza 17, 19 oraz 28 członków zamieszkałych pod różnymi adresami – brak danych o terminie wywieszenie ogłoszenia – termin zebrania 09.06.2009 r.;
 - Grupa Członkowska Nr 6 obejmująca członków zamieszkałych w budynkach przy ul. Opaczewskiej 43 oraz 27 członków zamieszkałych pod innymi adresami – zawiadomienie wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni w dniu 14.05.2009 r. – termin zebrania 17.06.2009 r.;



- Grupa Członkowska Nr 7 obejmująca członków zamieszkałych w budynkach przy ul. Ponieckiej 2, Tarczyńskiej 5/9, Leszno 19 oraz 15 członków zamieszkałych pod innymi adresami – termin zebrania 16.06.2009 r.;
- Grupa Członkowska Nr 8 obejmująca 119 członków oczekujących – termin zebrania 15.06.2009 r.; Z powodu obecności na zebraniu Grupy członkowskiej nr 8 tylko jednego członka, zebranie się nie odbyło;
- Grupa Członkowska Nr 9 obejmująca członków – osoby prawne – zawiadomienia wysłano w dniu 13.05.2009 r. – termin zebrania 29.05.2009 r.;
- Dokumentację obrad Zebrania Przedstawicieli odbytego w dniu 19.09.2009 r. na którą składają się:
 - Imienne potwierdzenia otrzymania przez Przedstawicieli zawiadomienia o zebraniu (pismo PCM/PW/735/09);
 - Protokół z obrad zawierający 7 parafowanych i podpisanych stron;
 - Protokół Komisji uchwał i wniosków (1 strona) podpisany przez Przewodniczącego i sekretarza Komisji;
 - Protokół Komisji mandatowo-skrutacyjnej (1 strona plus 3-stronnicowy załącznik);
 - Listę obecności na zebraniu przedstawicieli;
 - Protokół Komisji statutowej wraz z załącznikiem (1 strona plus 5-stronnicowy załącznik);
 - Regulamin obrad.

W toku badania lustracyjnego stwierdzono, iż:

- ✓ Spółdzielnia nie dochowała terminu zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków określonego w § 68 ust.1 obowiązującego w 2009 roku Statutu, a wynikającego z art. 39 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze i zwołała zwyczajne ZPCZ na dzień 19.09.2009 r.;
- ✓ Uchybiono postanowieniom § 68 ust. 6 obowiązującego wówczas Statutu, w zakresie formy i terminów powiadamiania członków i Przedstawicieli oraz Krajowej Rady Spółdzielczej o czasie, miejscu i porządku obrad ZPCZ odbytego w dniu 19.09.2009 r.
- ✓ Podziału na grupy członkowskie dokonała Rada Nadzorcza podejmując uchwałę nr 4/2009 z dnia 29.04.2009 r.;



- ✓ Rada Nadzorcza uchwałą Nr 4/2009 z dnia 29.04.2009 r. dokonała także ustalenia liczby mandatów na Zebranie Przedstawicieli dla poszczególnych grup członkowskich na nadchodzącą kadencję:
 - grupa członkowska Nr 1 – 14 mandatów;
 - grupa członkowska Nr 2 – 13 mandatów;
 - grupa członkowska Nr 3 – 11 mandatów;
 - grupa członkowska Nr 4 – 17 mandatów;
 - grupa członkowska Nr 5 – 12 mandatów;
 - grupa członkowska Nr 6 – 10 mandatów;
 - grupa członkowska Nr 7 – 9 mandatów;
 - grupa członkowska Nr 8 – 11 mandatów;
 - grupa członkowska Nr 9 – 3 mandaty;
- ✓ Zebranie Przedstawicieli zostało zwołane na podstawie uchwały Zarządu nr 24/2009 z dnia 13.08.2009 r. Termin zebrania ustalono na dzień 19.09.2009 r. a proponowany porządek obrad zawierał 20 punktów, w tym 5 porządkowych i 15 merytorycznych. W związku ze złożeniem odwołań od uchwał Rady Nadzorczej nr 10 i 11/2009, Zarząd w dniu 01.09.2009 r. podejmując uchwałę nr 25/2009 uzupełnił porządek obrad Zebrania Przedstawicieli o punkt 16a i 16b.
- ✓ Zebranie Przedstawicieli w wyniku dyskusji i głosowania wniosku o skreślenie z proponowanego porządku obrad 14 punktów, przyjęło porządek zawierający 5 punktów formalno-porządkowych i 1 merytoryczny dotyczący przyjęcia zmian do Statutu. Porządek obrad przyjęty przez zwyczajne Zebranie Przedstawicieli nie wypełniał dyspozycje ustawowych określonych w art. 38 § 1 i § 2 ustawy Prawo spółdzielcze i § 67 obowiązującego wówczas Statutu Spółdzielni, ponieważ nie obejmował m. innymi spraw dotyczących przedstawienia i zatwierdzenia sprawozdań z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej, udzielenia absolutorium członkom Zarządu, omówienia i przyjęcia sprawozdania finansowego oraz podjęcia uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej, uchwalenia kierunków działalności Spółdzielni, oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, rozpatrzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej, przedstawienia oceny polustracyjnej.
- ✓ Efektem końcowym Zebrania przedstawicieli było podjęcie uchwały nr 2/2009 o zmianie Statutu Spółdzielni, wynikającym z realizacji unormowań art. 9 ustawy



z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (termin ustawowy obligujący do przyjęcia zmian Statutu – do 30.11.2007 r. , zgłoszenie do Krajowego Rejestru Sądowego – nie później niż do 30.12.2007r.)

- ✓ Dokumentacja związana z organizacją i przebiegiem obrad Zebrania Przedstawicieli nie jest kompletna. Brak kopii zawiadomień o terminie obrad i proponowanym porządku obrad. Dokumentacja jest przechowywana w biurze Spółdzielni, z możliwością do jej wglądu przez członków Spółdzielni, zgodnie z art. 18 § 2 Prawa Spółdzielczego.

2.5.1.2. Walne Zgromadzenie członków odbyte w częściach w dniu 05, 06, 07, 08.10.2010 r.

Uchwałą Nr 11/2010 z dnia 16.06.2010 r. Zarząd Spółdzielni ustalił porządek obrad Walnego Zgromadzenia, normując w § 2 ww. uchwały, że po otrzymaniu stosownej uchwały Rady Nadzorczej w przedmiocie podziału członków uprawnionych do udziału w częściach (...) Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą określi termin i miejsce odbycia poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Przyjęty przez Zarząd porządek obrad przewidywał 21 punktów, w tym 4 porządkowe, a 17 merytorycznych.

Na podstawie unormowań wynikających z § 71 ust.1 pkt 20 Statutu Spółdzielni w dniu 23.06.2010 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę Nr 15, w oparciu o którą dokonano podziału Walnego Zgromadzenia na następujące części:

- 1/ część Walnego Zgromadzenia – obejmująca członków zamieszkałych na terenie nieruchomości przy ul. Szczęśliwickiej 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, Opaczewskiej 31a, 33, 33a, 33b, 35, 37, 37a, 37b, 39, 41 oraz Boh. Września 2, 2a, 2b, 4, 4a, 4b, 6, – uprawnionych do udziału w tej części członków;
- 2/ część Walnego Zgromadzenia – obejmująca członków zamieszkałych w pozostałych budynkach przy ul. Opaczewskiej – uprawnionych do udziału w tej części członków;
- 3/ część Walnego Zgromadzenia – obejmująca członków zamieszkałych na terenie nieruchomości przy ul. Ponieckiej 2, Leszno 19, Tarczyńska 5/9, Bohdanowicza 17 i 19 – uprawnionych do udziału w tej części członków;
- 4/ część Walnego Zgromadzenia – obejmująca członków oczekujących – uprawnionych do udziału;



Jak zapisano w protokole Zarządu, „w związku z zarejestrowaniem nowego Statutu (...) powstała konieczność uzupełnienia porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia o punkt „wybór członków Rady”. Uchwałą Nr 14/2010 z dnia 08.07.2010 r. Zarząd Spółdzielni uzupełnił porządek obrad Walnego Zgromadzenia o punkt dotyczący wyborów do Rady Nadzorczej (pkt.18a).

W związku ze złożonymi wnioskami członków o uzupełnienie porządku obrad, w dniu 29.09.2010 r. Zarząd podjął kolejną uchwałę (nr 22/2010) o uzupełnienie proponowanego porządku obrad zwołanego na dzień 05.06.07.08.10.2010 r. Walnego Zgromadzenia o punkty:

1. podjęcia uchwały w sprawie zaleceń dotyczących planów gospodarczych Spółdzielni;
2. podjęcia uchwały w sprawie zalecenia Zarządowi wykonania czynności dot. konserwacji zasobów mieszkaniowych;
3. podjęcie uchwały w sprawie zaleceń dot. zasad wyboru wykonawców prac modernizacyjnych i remontowych w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię;
4. podjęcia uchwały w sprawie zalecenia dot. wyznaczenia przez Radę Nadzorczą jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu;
5. podjęcia uchwały w sprawie stanowiska dot. umożliwienia członkom i osobom nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub są właścicielami lokali uczestniczenia w posiedzeniach komisji i zespołów doradczych powoływanych przez Radę Nadzorczą;
6. podjęcia uchwały w sprawie zalecenia dot. dokumentowania przebiegu obrad Rady Nadzorczej i jej komisji;

Oznaczenie punktów w proponowanym porządku obrad jako pkt.18b do 18g. W uzasadnieniu do ww. uchwały Zarząd wskazał, że w dniu 20.09.2010 r. wpłynęło do Zarządu 5 projektów uchwał złożonych przez członków z żądaniem uzupełnienia porządku obrad. Wnioski były podpisane przez 10 członków, a zatem spełniały wymogi określone w § 55 ust.5 Statutu.

Zgodnie z § 55 Statutu, członkowie powiadamiani są na piśmie o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia co najmniej na 21 dni przed terminem jego pierwszej części. Jak wykazało badanie, Zarząd nie podjął uchwały o terminie

zwołania Walnego Zgromadzenia. Brak również kopii zawiadomień o obradach, zatem lustrujący nie mogą jednoznacznie stwierdzić, czy zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu zostały członkom dostarczone w terminie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych jak i w Statucie Spółdzielni.

W wyniku badania dokumentacji wszystkich części Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach od 05.10 do 08.10.2010 r. stwierdzono:

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 05.10.2010 r.

Zgodnie z zapisami protokołu z obrad tej części Walnego Zgromadzenia, w obradach uczestniczyło 49 członków na ogólną liczbę 395 osób uprawnionych do udziału w tej części Walnego Zgromadzenia /frekwencja 12,4%/.

Proponowany porządek obrad zawierał 21 punktów i był zgodny z porządkiem ustalonym przez Zarząd Spółdzielni w uchwale Nr 11/2010 ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Zarządu nr 14 i 22/2010. Obrady toczyły się zgodnie z przyjętym porządkiem. Realizując pkt. 8 – 19 przyjętego porządku obrad, przystąpiono do głosowania wszystkich projektów uchwał. Przegłosowano uchwały dotyczące:

- uchwała nr 1/2010 – zatwierdzenia sprawozdań Zarządu z działalności (...) za rok 2008 i 2009;
- uchwała nr 2/2010 – zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008 oraz za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009;
- uchwała nr 3/2010 - przeznaczenia zysku netto z działalności gospodarczej za lata 2007-2009 w łącznej kwocie 340.149,89 zł. na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z GZM za lata 2007-2009;
- uchwała nr 4/2010 – przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2008 i 2009;
- uchwała nr 5/2010 i uchwała nr 6/2010 – udzielenia absolutorium członkom Zarządu;
- uchwała nr 7/2010 – w sprawie warunków finansowania zakupu i montażu dźwigów osobowych (...);
- uchwała nr 8/2010 – rozpatrzenie odwołania od uchwały Rady Nadzorczej nr 23/2008 w sprawie zmiany Regulaminu porządku domowego;
- uchwała nr 9/2010 – w sprawie odwołania od uchwały Rady Nadzorczej nr 23/2008 w sprawie zmiany Regulaminu porządku domowego;



- uchwała nr 10/2010 – w sprawie odwołania od uchwały nr 12/2008 Rady Nadzorczej (...) dot. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- uchwała nr 11/2010 – dotyczy odwołań od uchwały Rady Nadzorczej nr 7/2008 w sprawie miesięcznych opłat funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych;
- uchwała nr 12/2010 – w sprawie odwołania od uchwały nr 8/2008 Rady Nadzorczej (...) w sprawie miesięcznych opłat funduszu remontowego dla lokali użytkowych;
- uchwała nr 13/2010 - w sprawie odwołania od uchwały nr 10/2009 Rady Nadzorczej (...) w sprawie zmiany sposobu naliczania miesięcznych opłat za korzystanie z dźwigów osobowych;
- uchwała nr 14/2010 - w sprawie odwołania od uchwały nr 11/2009 Rady Nadzorczej (...) w sprawie zmian niektórych stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych;
- uchwała nr 15/2010 – w sprawie oceny polustracyjnej działalności Spółdzielni za okres od 17.08.2007 r. do 31.12.2008 r.;
- uchwała nr 16/2010 – w sprawie zbycia udziałów we współwłasności w częściach nieruchomości wspólnych (...) z przeznaczeniem na przynależne do lokali pomieszczenia gospodarcze i adaptację w celu powiększenia powierzchni lokalu;
- uchwała nr 17/2010 – w sprawie wyboru Rady Nadzorczej;
- uchwała nr 18/2010 – w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Rady Nadzorczej;

Protokół z II części Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 06.10.2010 r.

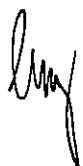
Zgodnie z zapisami protokołu z obrad tej części Walnego Zgromadzenia oraz załączonych list obecności, w obradach uczestniczyło 30 członków na ogólną liczbę 282 uprawnionych do udziału w tej części Walnego Zgromadzenia /frekwencja 10,60%/.

W wyniku głosowania jawnego członkowie uczestniczący w obradach tej części Walnego Zgromadzenia zdecydowali o zmianie kolejności proponowanego porządku. Obrady toczyły się zgodnie z przyjętym nowym porządkiem. Realizując pkt. 8 -9 oraz 11-20 przyjętego porządku obrad, przystąpiono do głosowania projektów uchwał.




Poddano pod głosowanie wszystkie projekty uchwał a przegłosowano ze skutkiem pozytywnym uchwały dotyczące:

- uchwała nr 1/2010 – zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008 oraz za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009;
- uchwała nr 2/2010 - przeznaczenia zysku netto z działalności gospodarczej za lata 2007-2009 w łącznej kwocie 340.149,89 zł. na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z GZM za lata 2007-2009;
- uchwała nr 3/2010 i uchwała nr 4/2010 – udzielenia absolutorium członkom Zarządu;
- uchwała nr 5/2010 – w sprawie warunków finansowania zakupu i montażu dźwigów osobowych (...);
- uchwała nr 6/2010 – rozpatrzenie odwołania od uchwały Rady Nadzorczej nr 23/2008 w sprawie zmiany Regulaminu porządku domowego;
- uchwała nr 7/2010 – w sprawie odwołania od uchwały nr 12/2008 Rady Nadzorczej (...) dot. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- uchwała nr 8/2010 – dotyczy odwołań od uchwały Rady Nadzorczej nr 7/2008 w sprawie miesięcznych opłat funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych;
- uchwała nr 9/2010 – w sprawie odwołania od uchwały nr 8/2008 Rady Nadzorczej (...) w sprawie miesięcznych opłat funduszu remontowego dla lokali użytkowych;
- uchwała nr 10/2010 - w sprawie odwołania od uchwały nr 10/2009 Rady Nadzorczej (...) w sprawie zmiany sposobu naliczania miesięcznych opłat za korzystanie z dźwigów osobowych;
- uchwała nr 11/2010 - w sprawie odwołania od uchwały nr 11/2009 Rady Nadzorczej (...) w sprawie zmian niektórych stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych;
- uchwała nr 12/2010 – w sprawie oceny polustracyjnej działalności Spółdzielni za okres od 17.08.2007 r. do 31.12.2008 r.;
- uchwała nr 13/2010 – w sprawie przyjęcia wniosków zgłoszonych w trakcie obrad tej części Walnego Zgromadzenia (treść wniosków znajduje się w dokumentacji Komisji wnioskowej);
- uchwała nr 14/2010 – w sprawie zaleceń dot. planów gospodarczych Spółdzielni;



- uchwała nr 15/2010 – w sprawie zalecenia Zarządowi wykonania dot. konserwacji zasobów mieszkaniowych;
- uchwała nr 16/2010 – w sprawie zaleceń dot. zasad wyboru wykonawców prac modernizacyjnych i remontowych w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię;
- uchwała nr 17/2010 – w sprawie zalecenia dot. wyznaczenia przez Radę Nadzorczą jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu;
- uchwała nr 18/2010 – w sprawie stanowiska dot. umożliwienia członkom i osobom nie będących członkami (...) uczestniczenia w posiedzeniach komisji i zespołów doradczych powoływanych przez Radę Nadzorczą;
- uchwała nr 19/2010 – dotyczy zalecenia dokumentowania przebiegu obrad Rady Nadzorczej i jej komisji;
- uchwała nr 20/2010 - dot. przyjęcia Regulaminu Rady Nadzorczej;

Protokół z III części Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 06.10.2010 r.

Zgodnie z zapisami protokołu z obrad tej części Walnego Zgromadzenia oraz załączonych list obecności, w obradach uczestniczyło 20 członków na ogólną liczbę 212 uprawnionych do udziału w tej części Walnego Zgromadzenia /frekwencja 9,40%/.

W związku z brakiem chętnych do zasiadania w Prezydium, Przewodnicząca Rady Nadzorczej otwierając zebranie poinformowała obecnych, że ta część Walnego Zgromadzenia się nie odbędzie.

Protokół z IV części Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 08.10.2010 r.

Zgodnie z zapisami protokołu z obrad tej części Walnego Zgromadzenia oraz załączonymi listami obecności, w obradach uczestniczyło 4 członków na ogólną liczbę 164 uprawnionych do udziału /frekwencja 2,40%/.

W wyniku głosowania jawnego członkowie uczestniczący w obradach tej części Walnego Zgromadzenia zdecydowali o zmianie kolejności proponowanego porządku. Punkt 18a „wybory Rady Nadzorczej” przesunięto po punkcie 8. Obrady toczyły się zgodnie z przyjętą nowym porządkiem. Realizując pkt. 8 -9 oraz 11-20 przyjętego porządku obrad, przystąpiono do głosowania projektów uchwał. Poddano pod głosowanie projekty uchwał do nr 18., projekty uchwał przewidziane w punktach od 19 do 19f. Punkty porządku obrad 20 i 21 pozostawiono bez rozpatrzenia. Przegłosowano ze skutkiem pozytywnym uchwały dotyczące:




- uchwała nr 1/2010 – zatwierdzenia sprawozdania zarządu za rok 2008 i 2009;
- uchwała nr 2/2010 – zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008 oraz za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009;
- uchwała nr 3/2010 - przeznaczenia zysku netto z działalności gospodarczej za lata 2007-2009 w łącznej kwocie 340.149,89 zł. na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z GZM za lata 2007-2009;
- uchwała nr 4/2010 – zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2008 i 2009;
- uchwała nr 5/2010 i uchwała nr 6/2010 – udzielenia absolutorium członkom Zarządu;
- uchwała nr 7/2010 – w sprawie warunków finansowania zakupu i montażu dźwigów osobowych (...);
- uchwała nr 8/2010 – w sprawie odwołania od uchwały nr 12/2008 Rady Nadzorczej (...) dot. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- uchwała nr 9/2010 – dotyczy odwołań od uchwały Rady Nadzorczej nr 7/2008 w sprawie miesięcznych opłat funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych;
- uchwała nr 10/2010 – w sprawie odwołania od uchwały nr 8/2008 Rady Nadzorczej (...) w sprawie miesięcznych opłat funduszu remontowego dla lokali użytkowych;
- uchwała nr 11/2010 - w sprawie odwołania od uchwały nr 10/2009 Rady Nadzorczej (...) w sprawie zmiany sposobu naliczania miesięcznych opłat za korzystanie z dźwigów osobowych;
- uchwała nr 12/2010 - w sprawie odwołania od uchwały nr 11/2009 Rady Nadzorczej (...) w sprawie zmian niektórych stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych;
- uchwała nr 13/2010 – w sprawie oceny polustracyjnej działalności Spółdzielni za okres od 17.08.2007 r. do 31.12.2008 r.;
- uchwała nr 14/2010 - dot. przyjęcia Regulaminu Rady Nadzorczej;

W końcowym efekcie przeprowadzenia w roku 2010 Walnego Zgromadzenia członków w 4 częściach, na podstawie protokołu z dnia 27.10.2010 r. z podliczenia wyników głosowań nad uchwałami wszystkich części ustalono:

- we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 83 członków;
- Kolegium obrad ustaliło, że Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:



- Uchwała nr 1/2010 – zatwierdzono sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2008 i 2009;
- Uchwała nr 2/2010 – zatwierdzono sprawozdanie finansowe za rok 2008 i 2009;
- Uchwała nr 3/2010 – Walne Zgromadzenie zdecydowało o podziale wyników finansowych za lata 2007, 2008 i 2009, w ten sposób, że zysk netto z działalności w kwocie 340.149,89 zł. przeznaczyło na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z GZM za lata 2007 -2009;
- Uchwała nr 4/2010 – przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2008 i 2009;
- Uchwała nr 5/2010 – udzielono absolutorium poszczególnym członkom Zarządu za rok 2008;
- Uchwała nr 6/2010 – udzielono absolutorium poszczególnym członkom Zarządu za rok 2009;
- Uchwała nr 7/2010 – Walne Zgromadzenie odmówiło wyrażenia zgody na określenie kwoty zobowiązania w celu zaciągnięcia przez kredytu z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztu zakupu i zainstalowania dźwigów osobowych w budynkach oraz odmówiło zgody na zawarcie przez Zarząd Spółdzielni umowy leasingu dot. zainstalowania (...) wind osobowych;
- Uchwała nr 8/2010 – Walne Zgromadzenie zdecydowało o pozostawieniu bez rozpatrywania odwołania od uchwały nr 23/2008 Rady Nadzorczej;
- Uchwała nr 9/2010 - Walne Zgromadzenie zdecydowało o utrzymaniu w mocy uchwały nr 23/2008 Rady Nadzorczej w sprawie Regulaminu porządku domowego;
- Uchwała nr 10/2010 - Walne Zgromadzenie zdecydowało o utrzymaniu w mocy uchwały nr 12/2008 Rady Nadzorczej;
- Uchwała nr 11/2010 - Walne Zgromadzenie zdecydowało o utrzymaniu w mocy uchwałę nr 7/2008 Rady Nadzorczej;
- Uchwała nr 12/2010 - Walne Zgromadzenie zdecydowało o utrzymaniu w mocy uchwały nr 8/2008 Rady Nadzorczej;
- Uchwała nr 13/2010 - Walne Zgromadzenie zdecydowało o utrzymaniu w mocy uchwały nr 10/2009 Rady Nadzorczej w sprawie zmiany sposobu naliczania miesięcznych opłat za korzystanie z dźwigów osobowych;



- Uchwała nr 14/2010 - Walne Zgromadzenie zdecydowało o utrzymaniu w mocy uchwały nr 11/2009 Rady Nadzorczej w sprawie zmian niektórych stawek opłat za używanie lokali;
 - Uchwała nr 15/2010 – Walne Zgromadzenie przyjęło bez uwag ocenę polustracyjną;
 - Uchwała nr 16/2010 – Walne Zgromadzenie w wyniku wyborów tajnych wybrało skład Rady Nadzorczej w osobach: Krzysztof Biedrzycki, Marek Dąbrowski, Andrzej Ganowski, Władysław Jagielski, Jerzy Jarcom, Maria Łaniewska, Grażyna Maliszewska, Sławomir Michalak, Dariusz Michalski, Wiktor Nowak, Zbigniew Pabian, Joanna Przygodzińska, Jerzy Szymański, Władysława Ślepowrońska, Tomasz Wesołowski;
 - Uchwała nr 17/2010 – zatwierdzono Regulamin Rady Nadzorczej;
- Pozostałe uchwały poddane pod głosowanie nie uzyskały wymaganej większości głosów zgodnie z unormowaniami wynikającymi z art. 8³ ust.9 u.s.m.;

2.5.1.3. Walne Zgromadzenie członków odbyte w częściach w dniu 20 i 21.06.2011 r.

Uchwałą Nr 8/2011 z dnia 06.05.2011 r. Zarząd Spółdzielni ustalił porządek obrad Walnego Zgromadzenia, normując w § 2 ww. uchwały, że po otrzymaniu stosownej uchwały Rady Nadzorczej w przedmiocie podziału członków uprawnionych do udziału w częściach (...) Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą określi termin i miejsce odbycia poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Przyjęty przez Zarząd porządek obrad przewidywał 16 punktów, w tym 4 porządkowe, a 12 merytorycznych. Uchwałą nr 10/2011 z dnia 25.05.2011 r. Zarząd wprowadził zmianę w pkt. 13 proponowanego porządku poprzez zmianę zapisu "wybór członków Rady (...) „ na „Uzupełnienie składu Rady Nadzorczej (...). Uchwałą nr 12/2011 z dnia 07.06.2011 r. Zarząd uwzględniając wnioski członków złożone w trybie § 55 ust. 5 Statutu, uzupełnił proponowany porządek obrad o pkt. 14a i 14b tj. „podjęcie uchwały w sprawie wpłat na fundusz remontowy w inwestycji „Raławicka II” w Warszawie przy ul. Bohdanowicza 19” oraz „podjęcie uchwały w sprawie dokończenia inwestycji „Raławicka II”.

Na podstawie unormowań wynikających z § 71 ust.1 pkt 20 Statutu Spółdzielni, w dniu 19.05.2011 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę Nr 25, w oparciu o którą dokonano podziału Walnego Zgromadzenia na następujące części:



- 1/ część Walnego Zgromadzenia – obejmująca członków zamieszkałych na terenie nieruchomości przy ul. Opaczewskiej od nr 42 do 62F, Leszno 19 oraz Bohdanowicza 17 i 19, – uprawnionych do udziału w tej części członków;
- 2/ część Walnego Zgromadzenia – obejmująca członków zamieszkałych w pozostałych budynkach przy ul. Opaczewskiej, Szczęśliwickiej, Boh. Września, Tarczyńskiej, Ponieckiej oraz członków oczekujących – uprawnionych do udziału w tej części członków;

Lustratorom przedstawiono do badania:

- zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu z dnia 23.05.2011 r. wraz z proponowanym porządkiem obrad zawierającym 16 punktów oraz informacją o miejscu i terminie udostępniania do wglądu materiałów będących przedmiotem obrad;
- projekty uchwał;
- protokół I części Walnego Zgromadzenia zawierający 14 stron maszynopisu podpisany przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i Sekretarza. Z protokołu wynika, że przyjęto porządek obrad zawierający 15 punktów, z czego 4 dotyczyło spraw formalno-porządkowych, a 11 merytorycznych; w tej obradach tej części uczestniczyło 47 członków na 435 uprawnionych /frekwencja 10,80%/.
- protokół II części Walnego Zgromadzenia zawierający 14 stron maszynopisu podpisany przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i Sekretarza. Z protokołu wynika, że przyjęto porządek obrad zawierający 15 punktów, z czego 4 dotyczyło spraw formalno-porządkowych, a 11 merytorycznych; w tej obradach tej części uczestniczyło 80 członków na 601 uprawnionych /frekwencja 13,30%/.
- Protokół z dnia 08.07.2011 r. z obrad kolegium powołanego do ustalenia wyników głosowania Walnego Zgromadzenia.
- protokół komisji wnioskowej I części (1 strona plus zestawienie zgłoszonych 19 wniosków) i II części Walnego Zgromadzenia (1 str. plus zestawienie zgłoszonych 19 wniosków); protokoły podpisane przez członków Komisji;
- protokoły komisji mandatowo-skrutacyjnej obu części Walnego Zgromadzenia;
- sprawozdanie Zarządu z działalności, zwroty zawiadomień o Walnym Zgromadzeniu, projekty uchwał, opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok 2010;




W końcowym efekcie przeprowadzenia w roku 2011 Walnego Zgromadzenia członków w 2 częściach, na podstawie protokołu z dnia 08.07.2011 r. z podliczenia wyników głosowań nad uchwałami wszystkich części ustalono:

- we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło łącznie 127 członków;
- Kolegium obrad ustaliło, że Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:
 - Uchwała nr 1/2011 – zatwierdzono sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2010;
 - Uchwała nr 2/2011 – zatwierdzono sprawozdanie finansowe za rok 2010;
 - Uchwała nr 3/2011 – Walne Zgromadzenie zdecydowało o podziale wyników finansowych za rok 2010 , w ten sposób, że zysk netto z działalności w kwocie 101.450,51 zł. przeznaczyło na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z GZM;
 - Uchwała nr 4/2011 – przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2010;
 - Uchwała nr 5/2011 – udzielono absolutorium:
 - Prezesowi Zarządu p. Władysławowi Jagielskiemu za okres od 01.01.2010 do 30.09.2010;
 - Prezesowi Zarządu p. Lechowi Karpowiczowi za okres od 01.10.2010 do 31.12.2010;
 - Z-cy Prezesa Zarządu p. Elżbiecie Krotewicz za rok 2010;
 - Z-cy Prezesa p. Zbigniewowi Sierakowskiemu za okres od 28.06.2010 do 30.09.2010;

Nie udzielono absolutorium:

- Z-cy Prezesa p. Marcinowi Kostrzewie za okres od 01.01.2010 do 23.06.2010;
- Z-cy Prezesa p. Jarosławowi Szajewskiemu za okres od 20.12.2010 do 31.12.2010;
- Uchwała nr 6/2011 – w sprawie zmian do Statutu Spółdzielni – kolegium po podliczeniu głosów „za” i „przeciw” uznało, że zmiany do Statutu zostały przyjęte. W rzeczywistości, przyjmując unormowania wynikające z art.8³ ust.9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art.12a § 1 ustawy Prawo spółdzielcze (zmiana Statutu wymaga podjęcia uchwały większością 2/3 głosów), zmiany nie zostały przyjęte, bowiem jak wynika z protokołu „za” przyjęciem zmian do Statutu



głosowało 66 osób na ogólną liczbę 108, co oznacza że wymagana większość 2/3 to 72 głosy;

Zmiany do Statutu zostały zarejestrowane przez Sąd postanowieniem nr WA.XII NS-REJ.KRS/023392/11/225 z dn.30.08.2011 r.;

- Uchwała nr 7/2011 – zatwierdzono sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2011 r. do 31.03.2011r.;
- Uchwała nr 8/2011 – Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na podział Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia budowy domów Mieszkalnych „Ochota” w Warszawie i utworzenie z części majątku nowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Tarczyńska” w Warszawie;
- Uchwała nr 9/2011 – Walne Zgromadzenie nie uwzględniło odwołania od uchwały Rady Nadzorczej nr 10/2011 i uchwały nr 11/2011 z dnia 10.03.2011;
- Uchwała nr 10/2011 – Walne Zgromadzenie przyjęło wnioski polustracyjne (z lustracji inwestycyjnej za okres od 01.01.2009 do 31.12.2010);

Dwie uchwały nie uzyskały większości i nie zostały podjęte.

2.5.1.4. Walne Zgromadzenie członków odbyte w częściach w dniu 30, 31.05.2012 r.

Uchwałą Nr 6/2012 z dnia 11.04.2012 r. Zarząd Spółdzielni ustalił porządek obrad Walnego Zgromadzenia, normując w § 2 ww. uchwały, że po otrzymaniu stosownej uchwały Rady Nadzorczej w przedmiocie podziału członków uprawnionych do udziału w częściach (...) Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą określi termin i miejsce odbycia poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Przyjęty przez Zarząd porządek obrad przewidywał 12 punktów, w tym 4 porządkowe, a 8 merytorycznych. Uchwałą nr 8/2012 z dnia 16.05.2012 r. Zarząd uwzględniając wnioski członków złożone w trybie § 55 ust. 5 Statutu, uzupełnił proponowany porządek obrad zwołanego na dzień 31.05.2012 r. Walnego Zgromadzenia poprzez dodanie pkt.11, 12, 13, 14 i zmianę kolejności proponowanego porządku obrad.

Na podstawie unormowań wynikających z § 71 ust.1 pkt 20 Statutu Spółdzielni, w dniu 26.04.2012 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę Nr 7, w oparciu o którą dokonano podziału Walnego Zgromadzenia na następujące części:

- 1/ część Walnego Zgromadzenia – obejmująca członków zamieszkałych na terenie nieruchomości przy ul. Opaczewskiej 42 i 44, Leszno 19, Bohdanowicza 17 i 19, Ponieckiej 2 oraz członków oczekujących;



- 2/ część Walnego Zgromadzenia – obejmująca członków zamieszkałych w pozostałych budynkach przy ul. Opaczewskiej, Szczęśliwickiej oraz Boh. Września

Lustratorom przedstawiono do badania:

- zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu z dnia 30.04.2012 r. wraz z proponowanym porządkiem obrad zawierającym 12 punktów oraz z informacją o miejscu i terminie udostępniania do wglądu materiałów będących przedmiotem obrad;
- zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu z dnia 16.05.2012 r. wraz z proponowanym porządkiem obrad rozszerzonym o sprawy wniesione przez członków, zawierającym 16 punktów oraz z informacją o miejscu i terminie udostępniania do wglądu materiałów będących przedmiotem obrad;
- projekty uchwał będące przedmiotem głosowań;
- lista imiennych zawiadomień o Walnym Zgromadzeniu z adnotacją kiedy i jak członek został powiadomiony;
- kopie książki nadawczej potwierdzające zawiadomienie określonych członków listami poleconymi;
- protokół I części Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 30.05.2012 r. zawierający 15 stron maszynopisu, podpisany przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i Sekretarza. Z protokołu wynika, że przyjęto porządek obrad zawierający 16 punktów, z czego 4 dotyczyło spraw formalno-porządkowych, a 12 merytorycznych; w tej obradach tej części uczestniczyło 40 członków na 496 uprawnionych /frekwencja 8,00%/.
- protokół II części Walnego Zgromadzenia z dnia 31.05.2012 zawierający 11 stron maszynopisu podpisany przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i Sekretarza. Z protokołu wynika, że przyjęto porządek obrad zawierający 15 punktów, z czego 4 dotyczyło spraw formalno-porządkowych, a 11 merytorycznych. Na wniosek Prezesa Zarządu, który poinformował zebranych, że punkt 10 proponowanego porządku obrad został zdjęty z porządku obrad I części Walnego Zgromadzenia, uczestnicy obrad po głosowaniu zdjęli pkt. 10 z porządku obrad. W tej części Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 58 członków na 478 uprawnionych /frekwencja 12,10%/.
- Protokoły Komisji mandatowo-skrutacyjnej;



- Listy obecności na zebraniu;
- Protokoły Komisji wnioskowej – w I część obrad przegłosowano 4 wnioski, w II części przegłosowano również 4 wnioski;
- Pozostałe materiały będące przedmiotem obrad (sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu, sprawozdanie Rady Nadzorczej, wnioski zgłoszone w trybie § 55 ust.4 Statutu);

W końcowym efekcie przeprowadzenia w roku 2012 Walnego Zgromadzenia Członków w 2 częściach, na podstawie protokołu z dnia 21.06.2012 r. z podliczenia wyników głosowań nad uchwałami wszystkich części ustalono:

- we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło łącznie 98 członków;
 - Kolegium obrad ustaliło, że Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:
 - Uchwała nr 1/2012 – zatwierdzono sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2011;
 - Uchwała nr 2/2012 – zatwierdzono sprawozdanie finansowe za rok 2011;
 - Uchwała nr 3/2012 – z zapisów protokołu Kolegium wynika, że Walne Zgromadzenie zdecydowało o podziale wyników finansowych za rok 2011, w ten sposób, że zysk netto z działalności gospodarczej w kwocie 231.511,08 zł. przeznaczyć na: kwotę 52.405,66 zł na odkupienie udziału SM „Tarczyńska” w majątku wspólnym MSZBDM „Ochota” w wysokości 52.405,66 zł. w 94 miejscach postojowych w garażach zlokalizowanych w nieruchomości Opaczewska 43, a kwotę 179.105,42 przeznaczyć na fundusz remontowy.
 - Uchwała nr 4/2012 – przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2011;
 - Uchwała nr 5/2012 – udzielono absolutorium:
 - Prezesowi Zarządu p. Lechowi Karpowiczowi za rok 2011;
 - Z-cy Prezesa Zarządu p. Elżbiecie Krotewicz za rok 2011;
 - Z-cy Prezesa p. Jerzemu Adamczykowi za okres od 15.06.2011 do 31.12.2011;
- Nie udzielono absolutorium:
- Z-cy Prezesa p. Jarosławowi Szajewskiemu za okres od 20.12.2010 do 09.06.2011;




- Uchwała nr 6/2012 – w sprawie zmiany uchwały Walnego Zgromadzenia nr 8/2011 – skreślono § 4 ust.2 pkt.d i dodano § 4.2. ust.3. Zmieniono również treść pkt. I d załącznika nr 2 do ww. uchwały
- Uchwała nr 7/2012 – Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na zmianę przeznaczenia części wspólnej budynku (...) przy ul. Boh. Września 4A (...) i jego sprzedaż celem powiększenia lokalu (...);

Trzy głosowane uchwały nie uzyskały większości i nie zostały podjęte.

2.5.1.5. Walne Zgromadzenie członków odbyte w częściach w dniu 10,11.06.2013r. – zebranie sprawozdawczo – wyborcze.

Uchwałą Nr 6/2013 z dnia 26.04.2013 r. Zarząd Spółdzielni ustalił porządek obrad Walnego Zgromadzenia, normując w § 2 ww. uchwały, że po otrzymaniu stosownej uchwały Rady Nadzorczej w przedmiocie podziału członków uprawnionych do udziału w częściach (...) Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą określi termin i miejsce odbycia poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Przyjęty przez Zarząd porządek obrad przewidywał 15 punktów, w tym 4 porządkowe (nie przewidziano w porządku obrad punktu dotyczącego przyjęcia regulaminu obrad), a 11 merytorycznych. Uchwałą nr 13/2013 z dnia 09.05.2013 r. Zarząd zmienił treść punktu 10 i 11 proponowanego porządku obrad, a uchwałą nr 15/2013 z dnia 14.05.2013 r. zmienił kolejność rozpatrywanych punktów porządku obrad. W treści powyższych uchwał Zarząd nie określił terminu zwołania Walnego Zgromadzenia.

Na podstawie unormowań wynikających z § 71 ust.1 pkt 20 Statutu Spółdzielni w dniu 09.05.2013 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę Nr 19, na podstawie której dokonano podziału Walnego Zgromadzenia na następujące części:

- 1/ część Walnego Zgromadzenia – obejmująca członków zamieszkałych na terenie nieruchomości przy ul. Opaczewskiej 42 i 44, Leszno 19, Bohdanowicza 17 i 19, Ponieckiej 2 oraz członków oczekujących;
- 2/ część Walnego Zgromadzenia – obejmująca członków zamieszkałych w pozostałych budynkach przy ul. Opaczewskiej, Szczęśliwickiej oraz Boh. Września;

Lustratorom przedstawiono do badania:

- zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu z dnia 16.05.2013 r. wraz z proponowanym porządkiem obrad zawierającym 15 punktów oraz z informacją



o miejscu i terminie udostępniania do wglądu materiałów będących przedmiotem obrad;

- zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu z dnia 28.05.2013 r. wraz z proponowanym porządkiem obrad rozszerzonym o sprawy wniesione przez członków, zawierającym 19 punktów oraz z informacją o miejscu i terminie udostępniania do wglądu materiałów będących przedmiotem obrad; ponadto w zawiadomieniu znalazła się dodatkowa informacja Zarządu do pkt.16 i 17 proponowanego porządku obrad (sprawy wniesione przez członków pod obrady Walnego Zgromadzenia) aby punkty te wobec braku podstawy prawnej do podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwał w tej sprawie, przenieść do punktu 16 tj. wnioski do Walnego Zgromadzenia; lustratorzy stwierdzają, że Zarząd nie podejmował kolejnej uchwały zatwierdzającej proponowany porządek obrad obejmujący 19 punktów.
- projekty uchwał będące przedmiotem głosowań;
- projekty uchwał wraz z uzasadnieniami złożone przez członków Spółdzielni (podpisane przez 10 osób);
- lista imiennych zawiadomień o Walnym Zgromadzeniu z adnotacją kiedy i jak członek został powiadomiony;
- kopia oceny polustracyjnej Krajowej Rady Spółdzielczej – L.Dz. Z/PW/429/2012 z dnia 20.07.2012 r.
- oświadczenia kandydatów do Rady Nadzorczej;
- protokół I części Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 10.06.2013r. zawierający 17 stron maszynopisu, podpisany przez Przewodniczącego tej części Walnego Zgromadzenia i Sekretarza. Z protokołu wynika, że przyjęto porządek obrad zawierający 18 punktów (wykreślono punkt 13 i zmieniono kolejność); w obradach tej części uczestniczyło 48 członków na 504 uprawnionych /frekwencja 9,50%/.
- protokół II części Walnego Zgromadzenia z dnia 11.06.2013 zawierający 11 stron maszynopisu podpisany przez Przewodniczącego tej części Walnego Zgromadzenia i Sekretarza. Z protokołu wynika, że przyjęto porządek obrad zawierający 18 punktów, z czego 4 dotyczyło spraw formalno-porządkowych, a 14 merytorycznych (zmieniono kolejność rozpatrywania proponowanych punktów porządku obrad i wykreślono z porządku punkt 13). W tej części



Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 85 członków na 471 uprawnionych /frekwencja 18,00%/.

- Protokoły Komisji mandatowo-skrutacyjnej z załączonymi kartami do głosowania w wyborach członków Rady Nadzorczej;
- Listy obecności na zebraniu;

Do Komisji wnioskowej nie wpłynęły żadne wnioski.

W końcowym efekcie przeprowadzenia w roku 2013 r. Walnego Zgromadzenia Członków w 2 częściach, na podstawie protokołu z dnia 27.06.2013 r. z podliczenia wyników głosowań nad uchwałami wszystkich części ustalono:

- we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło łącznie 133 członków;
- Kolegium obrad ustaliło, że Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:
 - Uchwała nr 1/2013 – zatwierdzono sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2012;
 - Uchwała nr 2/2013 – zatwierdzono sprawozdanie finansowe za rok 2012;
 - Uchwała nr 3/2013 – zatwierdzono podział wyników finansowych Spółdzielni za rok 2012;
 - Uchwała nr 4/2013 – przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2012;
 - Uchwała nr 5/2013 – udzielono absolutorium:
 - Prezesowi Zarządu p. Lechowi Karpowiczowi za rok 2012;
 - Z-cy Prezesa Zarządu p. Elżbiecie Krotewicz za rok 2012;

Nie udzielono absolutorium:

- Z-cy Prezesa p. Jerzemu Adamczykowi za okres od 15.06.2012 r. do 31.12.2012 r.;
- Uchwała nr 6/2013 – Walne Zgromadzenie ustaliło najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w roku 2013 na kwotę 14.000.000,00 zł.;
- Uchwała nr 7/2013 – Walne Zgromadzenie dokonało wyborów członków nowej Rady Nadzorczej w osobach: Aleksy Adamiak, Krzysztof Biedrzycki, Mirosław Bukowski, Janusz Cyngot, Krzysztof Czapski, Władysław Jagielski, Zdzisław Kalinowski, Zdzisława Kowalczyk, Jarosław Kukuła, Hanna Lange, Maria Łaniecka, Dariusz Michalski, Zbigniew Pabian, Joanna Przygodzińska, Marzanna Wójcik;



- Uchwała nr 8/2013 - przyjęto bez uwag ocenę polustracyjną zawartą w piśmie Krajowej Rady Spółdzielczej z dn. 04.07.2012 r.

Cztery głosowane uchwały (w tym dotycząca przyjęcia zmian do Statutu) nie uzyskały większości i nie zostały podjęte.

2.5.1.6. Walne Zgromadzenie członków odbyte w częściach w dniu 11, 12.06.2014 r.

Uchwałą Nr 9/2014 z dnia 19.05.2014 r. Zarząd Spółdzielni zwołał Walne Zgromadzenie na dzień 11-12.06.2014 r. i ustalił porządek obrad Walnego Zgromadzenia zawierający 14 punktów.

Podziału Walnego Zgromadzenia na dwie części dokonała Rada Nadzorcza podejmując w dniu 19.05.2014 r. uchwałę nr 08/2014. Do I część Walnego Zgromadzenia zaliczono członków zamieszkałych na terenie nieruchomości przy ul. Opaczewskiej 42 i 44, Leszno 19, Bohdanowicza 17 i 19, Ponieckiej 2 oraz członków oczekujących; do II część Walnego Zgromadzenia zaliczono członków zamieszkałych w pozostałych budynkach przy ul. Opaczewskiej, Szczęśliwickiej oraz Bohaterów Września.

Lustratorom przedstawiono do badania:

- zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu z dnia 20.05.2014 r. zawierające proponowany porządek obrad /14 punktów/ oraz informacją o miejscu i terminie udostępniania do wglądu materiałów będących przedmiotem obrad;
- projekty uchwał będące przedmiotem głosowań;
- listę imiennych zawiadomień o Walnym Zgromadzeniu z adnotacją kiedy i jak członek został powiadomiony;
- ksero książki nadawczej potwierdzającej zawiadomienie określonych członków listami poleconymi;
- rezygnację członka Rady z pełnienia funkcji w Radzie;
- protokół I części Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 11.06.2014 r. zawierający 12 stron maszynopisu, podpisany przez Przewodniczącego tej części Walnego Zgromadzenia i Sekretarza. Z protokołu wynika, że przyjęto porządek obrad zawierający 13 punktów (wykreślono punkt 13); w obradach tej części uczestniczyło 24 członków na 503 uprawnionych /frekwencja 4,70%/.



- protokół II części Walnego Zgromadzenia z dnia 12.06.2014 r. zawierający 10 stron maszynopisu podpisany przez Przewodniczącego tej części Walnego Zgromadzenia i Sekretarza. Z protokołu wynika, że przyjęto porządek obrad zawierający 13 punktów, z czego 4 dotyczyło spraw formalno – porządkowych, a 9 merytorycznych /wykreślono z porządku punkt 13/. W tej części Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 43 członków na 451 uprawnionych /frekwencja 9,50%/.
- Protokoły Komisji mandatowo – skrutacyjnej

Do Komisji wnioskowej nie wpłynęły żadne wnioski.

W końcowym efekcie przeprowadzenia w roku 2014 r. Walnego Zgromadzenia Członków w 2 częściach, na podstawie protokołu z dnia 26.06.2014r. r. z podliczenia wyników głosowań nad uchwałami wszystkich części ustalono:

- we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło łącznie 67 członków;
- Kolegium obrad ustaliło, że Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:
 - Uchwała nr 1/2014 – zatwierdzono sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2013;
 - Uchwała nr 2/2014 – zatwierdzono sprawozdanie finansowe za rok 2013;
 - Uchwała nr 3/2014 – zatwierdzono podział wyników finansowych Spółdzielni za rok 2013;
 - Uchwała nr 4/2014 – przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2013;
 - Uchwała nr 5/2014 – udzielono absolutorium:
 - Prezesowi Zarządu p. Lechowi Karpowiczowi za rok 2013;
 - Z-cy Prezesa Zarządu p. Elżbiecie Krotewicz za rok 2013;
 - Z-cy Prezesa Zarządu p. Tomaszowi Wesołowskiemu za okres od 01.04.2013 do 31.12.2013r.;

Nie udzielono absolutorium:

- Z-cy Prezesa p. Jerzemu Adamczykowi za okres od 01.01.2013 do 21.02.2013r.;
- Uchwała nr 6/2014 – Walne Zgromadzenie ustaliło najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w roku 2014 na kwotę 14.000.000,00 zł.;
- Uchwała nr 7/2014 – Walne Zgromadzenie dokonało zmiany uchwały nr 3/2013 WZ w sprawie podziału wyników finansowych za rok 2013;



- Uchwała nr 8/2014 - pozostawiono bez rozpoznania odwołanie członka Spółdzielni (...) od uchwały Rady Nadzorczej (...) nr 16/2013 w sprawie opinii Rady Nadzorczej co do zasad sprzedaży miejsc postojowych garażowych w budynku przy ul. Opaczewskiej 43 w Warszawie z dnia 09.05.2013 r.
- Uchwała nr 9/2014 - pozostawiono bez rozpoznania odwołanie członka Spółdzielni (...) od uchwały Rady Nadzorczej (...) nr 17/2013 w sprawie przeznaczenia środków finansowych ze sprzedaży miejsc postojowych garażowych w budynku przy ul. Opaczewskiej 43 w Warszawie z dnia 09.05.2013 r.
- Uchwała nr 10/2014 – Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na zbycie przez Spółdzielnię części działki (...) w tym także nieodpłatnie jedynie na rzecz Urzędu Miasta (...);

Do Komisji wnioskowej nie wpłynęły żadne wnioski.

Na podstawie zbadanej dokumentacji dotyczącej trybu zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków lustratorzy stwierdzają, że:

- ✓ Spółdzielnia nie dochowała terminu zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków określonego w § 68 ust.1 obowiązującego w 2009 roku Statutu, a wynikającego z art.39 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze i zwołała zwyczajne ZPCZ na dzień 19.09.2009 r.; nie dochowano również terminu zwołania Walnego Zgromadzenia Członków określonego w § 54 ust 1 aktualnego Statutu przyjętego uchwałą Zebrania Przedstawicieli w dniu 19.09.2009 r. i zwołano Walne Zgromadzenie w częściach w dniach 05; 06; 07; 08.10.2010 r.
- ✓ Uchybiono postanowieniom § 68 ust. 6 obowiązującego wówczas Statutu, w zakresie formy i terminów powiadamiania członków i Przedstawicieli oraz Krajowej Rady Spółdzielczej o czasie, miejscu i porządku obrad ZPCZ odbytego w dniu 19.09.2009 r.
- ✓ W całym okresie objętym lustracją uchybiono postanowieniom art.40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze i nie zawiadamiano Krajowej Rady Spółdzielczej terminach i porządku obrad Walnych Zgromadzeń;
- ✓ Tylko raz (w 2014 r.) Zarząd podejmując uchwałę o zwołaniu Walnego Zgromadzenia ustalił w uchwale datę posiedzeń. W pozostałych przypadkach brak uchwały Zarządu o terminie zwołania Walnych Zgromadzeń;




- ✓ Walne Zgromadzenia w ograniczonym zakresie wykonywały przypisane statutem swoje powinności, bowiem w ciągu 6 badanych lat ani razu nie została podjęta uchwała dotycząca uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej, a uchwała dotycząca oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć (zobowiązaniem są również podpisywane przez Spółdzielnię umowy) została podjęta przez Walne Zgromadzenie tylko w roku 2013 i 2014;
- ✓ Na podstawie analizowanej dokumentacji ustalono, że wbrew unormowaniom określonym w § 56 ust.3 pkt.2 Statutu Spółdzielni, wnioski składane przez członków do Walnego Zgromadzenia przyjmowane były wyłącznie przed terminem obrad. W trakcie Walnego Zgromadzenia Komisja wnioskowa odmawiała przyjęcia wniosku. Z żadnych unormowań statutowych lub ustawowych nie wynika obowiązek głosowania wszystkich zgłaszanych w trakcie obrad wniosków. Wnioski członków winny być przekazywane przez Komisję wnioskową do dalszego rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni, a informacja o zakresie i realizacji zgłoszonych wniosków winna być przedstawiana przez Zarząd na kolejnym Walnym Zgromadzeniu;
- ✓ W ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć skutecznie zgłoszone odwołania członków od uchwał Rady Nadzorczej. Nieprawidłowym było pozostawianie bez rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie przedmiotowych odwołań.

2.5.2. Rada Nadzorcza

Skład, wybór, kompetencje, tryb obradowania oraz wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, określone zostały w § 69 do § 75 oraz w Regulaminu Rady przyjętym przez Walne Zgromadzenie uchwałą Nr 17/2010 w dniu 05,06,07,08.10.2010 r. Zakres działania Rady Nadzorczej określa § 71 Statutu Spółdzielni, a organizację pracy Rady, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz zasady sporządzania dokumentacji pracy określa Regulamin Rady.

W toku analizy unormowań statutowych i regulaminowych dotyczących Rady Nadzorczej ustalono, że pomimo rozszerzenia w Regulaminie zakresu działania Rady niż wynika to z unormowań statutowych, to przypisane Radzie kompetencje nie wykraczają poza zakres merytoryczny uprawnień Rady.



Statut nie przewiduje dla członków Rady Nadzorczej wynagrodzenia za udział w posiedzeniach.

Zgodnie z zapisami aktualnego na dzień badania Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza składała się z 11 do 15 członków. Ustalono, że w okresie badanym skład ilościowy Rady przedstawiał się następująco:

- Rada Nadzorcza wybrana na kadencję od 10.05.2008 do 27.10.2010 r. – 15 członków;
- Rada Nadzorcza wybrana na kadencję od 27.10.2010 do 04.07.2013r. – 15 członków;
- Rada Nadzorcza wybrana na kadencję od 04.07.2013 i nadal – 15 członków;

W toku lustracji zbadano :

- aktualny na dzień badania Regulamin Rady Nadzorczej i zapisy Statutu w części dotyczącej Rady Nadzorczej;
- protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej
- w sposób pełny rejestr uchwał Rady Nadzorczej;
- w sposób reprezentatywny uchwały Rady Nadzorczej wymienione w treści niniejszego protokołu ,
- dokumentację pracy Komisji Rady Nadzorczej, wymienioną w dalszej części protokołu

Stwierdzono:

W roku 2009 Rada odbyła 9 protokołowanych posiedzeń, podjęła 20 uchwał i zajmowała się sprawami istotnymi z punktu widzenia działalności Spółdzielni, a w szczególności:

- analizą okresowych sprawozdań Zarządu z realizacji zadań gospodarczych;
- zagadnieniami dotyczącymi realizacji inwestycji „Raclawicka II” – budynek przy ul. Bohdanowicza 19;
- uchwalaniem regulaminów wchodzących w zakres kompetencji Rady,
- zmianami w zakresie ustalania stawek opłat za użytkowanie lokali;
- wykreśleniami z rejestru członków;
- bieżącą kontrolą zakresu i sposobu wykonania zadań remontowych przyjętych w planie;
- rozpatrywaniem skarg członków, w tym zapoznawanie się z pismami kierowanymi zarówno do Rady Nadzorczej jak również do Zarządu;



Ponadto, Rada Nadzorcza prowadziła nadzór nad zakresem i sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu, analizowała i podejmowała czynności związane z dostosowaniem unormowań wewnętrznych Spółdzielni do zmieniających się aktów prawnych wyższego rzędu,

W roku 2010 odbyło się 12 protokołowanych posiedzeń, w trakcie, których podjęto 35 uchwał, w tym 9 uchwał dotyczących zmian w składzie Zarządu. Rada analizowała, omawiała i zajmowała się w szczególności:

- analizą okresowych sprawozdań Zarządu z realizacji zadań gospodarczych;
- oceną pracy Zarządu;
- analizą zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe ;
- zagadnieniami dotyczącymi realizacji inwestycji „Racławicka II” – budynek przy ul. Bohdanowicza 19;
- bieżącą kontrolą rzeczowo-finansową i jakościową realizacji zadań wynikających z planu remontów jak również kontrolą zawieranych umów z wykonawcami robót;
- uchwalaniem regulaminów wchodzących w zakres kompetencji Rady,
- rozpatrywaniem skarg i wniosków kierowanych do Rady oraz pism do Zarządu i do wiadomości Rady Nadzorczej;
- przyjęciem planu finansowego Spółdzielni;

W 2011 r. Rada Nadzorcza odbyła 9 protokołowanych posiedzeń, podejmując 62 uchwały. Zakres omawianych zagadnień i podejmowanych uchwał nie wykraczał poza zakres omówiony powyżej. W sprawach członkowskich podjęto 24 uchwały o wykreśleniu lub wykluczeniu z rejestru członków.

W 2012 r. Rada Nadzorcza odbyła 7 protokołowanych posiedzeń, podejmując 23 uchwały. Rozpatrywano zagadnienia istotne z punktu widzenia Spółdzielni, takie jak:

- omawianie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia;
- zagadnienia związane z podziałem Spółdzielni;
- zatwierdzanie założeń i planu rzeczowo-finansowego na 2012 r.;
- zmiany stawek opłat za użytkowanie lokali;
- zakup samochodu;
- zatwierdzanie zmian w Regulaminach;
- rozpatrywanie spraw wynikających z bieżącej działalności;



W 2013 r. Rada Nadzorcza odbyła 10 protokołowanych posiedzeń, podejmując 27 uchwał, w tym 6 w sprawach organizacyjnych, 19 w sprawach finansowo-gospodarczych oraz 2 w sprawach członkowskich; Rada zajmowała się takimi sprawami, jak:

- omawianiem wniosków zgłoszonych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia;
- zagadnieniami związanymi z organizacją ruchu na osiedlach;
- windykacją należności;
- zmianami w składzie Zarządu;
- zmianami w funkcjonujących Regulaminach;
- omawianiem i zatwierdzaniem planów rzeczowo-finansowych;
- ustalaniem opłat za użytkowanie lokali;

W 2014 r. Rada Nadzorcza odbyła 7 protokołowanych posiedzeń, podejmując 17 uchwał. Tematyka posiedzeń obejmowała zagadnienia wynikające z kompetencji statutowych.

Protokoły z obrad Rady Nadzorczej zawierają informację o osobach biorących udział w posiedzeniu, przyjętym porządku obrad oraz w sposób syntetyczny informacje o zakresie rozpatrywanych spraw i podjętych uchwałach lub decyzjach. Podpisywane są przez Przewodniczącego i sekretarza Rady. Stałym punktem porządku obrad była informacja Zarządu o sprawach wynikających z bieżącej działalności.

W całym okresie badanym, Rada Nadzorcza nie opracowywała i nie przyjmowała ramowych planów pracy. W miarę potrzeb, na posiedzenia Rady Nadzorczej zapraszano osoby, które mogły udzielić wyjaśnień w sprawach objętych tematem danego posiedzenia. Uchwały podejmowane przez Radę odnotowywane były w rejestrze uchwał Rady, a ich pełna treść grupowana była w odrębnych segregatorach łącznie z protokołami z obrad.

W wyniku lustracji stwierdza się, że dokumentacja pracy Rady na którą składają się: protokoły z posiedzeń Rady, sprawozdania z działalności, załączniki w zakresie omawianych spraw (pisma członków, informacje Zarządu, projekty planów itp.) oraz podjęte uchwały jest kompletna, właściwie grupowana i przechowywana w biurze Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w badanym okresie rozpatrywała istotne problemy dotyczące działalności Spółdzielni. Szczególnie ważnym i trudnym zagadnieniem



rozpatrywanym przez Radę Nadzorczą była kwestia sposobu i możliwości dokończenia i rozliczenia budowy budynku przy ul. Bohdanowicza 19 oraz zagadnienia związane z utrzymaniem zasobów w sprawności techniczno – użytkowej. Rada systematycznie kontrolowała stan środków finansowych Spółdzielni i corocznie przedstawiała Walnemu Zgromadzeniu wyniki oceny sprawozdań finansowych.

W trakcie lustracji przeanalizowano sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres 2009 – 2014, przygotowywane przez ten organ na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. W sprawozdaniach z działalności Rada Nadzorcza informowała członków odnośnie realizacji swoich zadań w okresie sprawozdawczym, w tym o pracach Komisji Rady, strukturze wewnętrznej, trybie rozpatrywania i podejmowania decyzji. W wyniku lustracji stwierdza się, że sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej były kompletne.

2.5.3. Komisje statutowe Rady Nadzorczej.

Zasady powoływania Komisji, wyboru jej członków oraz tryb pracy i zakres uprawnień unormowano w Regulaminie Rady Nadzorczej. Jak wynika z zapisów Regulaminu (§ 10 ust.2) opinie i stanowiska Komisji mają charakter pomocniczy i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów i pracowników Spółdzielni.

Zgodnie z zapisami § 74 ust.1 Statutu, Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne Komisje stałe lub czasowe, natomiast w § 10 ust.1 Regulaminu Rady unormowano, że Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisje stałe tj. rewizyjną i techniczną oraz w miarę potrzeby może powołać Komisje czasowe. Zgodnie z zapisem § 10 ust.7 Regulaminu Rady – komisje stałe działają na podstawie Regulaminów i planów pracy uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Lustratorom przedłożono do analizy nw. dokumentację pracy poszczególnych Komisji Rady Nadzorczej:

- W zakresie unormowań regulaminowych do analizy przedłożono:
 - Regulamin Komisji Rewizyjnej przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2005 w dniu 16.02.2005 r.;



- Regulamin Komisji Rewizyjnej przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2011 z dnia 10.02.2011 r.;
- Regulamin Komisji samorządowo-organizacyjnej przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/2008 w dniu 09.07.2008 r.;
- Regulamin Komisji techniczno-inwestycyjnej przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2005 w dniu 16.02.2005 r.
- Regulamin Komisji technicznej – zatwierdzony uchwałą Rady nr 34/2010 z dnia 16.12.2010 r.
- Plany pracy nw. komisji :
 - Komisji rewizyjnej – zatwierdzony uchwałą Rady nr 15/2008 w dniu 25.06.2008 – nie określono w jakim czasookresie obowiązywać będzie przyjęty plan pracy zawierający 5 punktów;
 - Komisji rewizyjnej – zatwierdzony uchwałą Rady nr 05/2011 w dniu 10.02.2011r. – nie określono czy jest to plan pracy na dany rok, czy też plan obowiązujący w trakcie trwania kadencji. W rubryce „termin realizacji „ zapis m. innymi „ od 01.01. do 30.04. corocznie”;
 - Komisji technicznej – zatwierdzony uchwałą Rady nr 03/2011 z dnia 10.02.2011r.; - brak wskazania na jaki okres przyjęto ten plan pracy;
 - Komisji samorządowo-organizacyjnej – przyjęty uchwałą Rady nr 16/2008 z dnia 09.07.2008 r. – uwagi jw.
 - Komisji techniczno-inwestycyjnej – przyjęty uchwałą Rady nr 30/2008 z dnia 10.12.2008 r. – brak określenia terminu obowiązywania tego planu pracy;

W latach 2009 – 2014 w Spółdzielni działały nw. Komisje powołane przez Radę Nadzorczą:

- a) Komisja Rewizyjna – przez cały okres objęty lustracją;
- b) Komisja samorządowo-organizacyjna – do 27.10.2010 r.;
- c) Komisja techniczno – inwestycyjna – do 27.10.2010 r.;
- d) Komisja techniczna – od 03.11.2010 do chwili obecnej;

Komisja Rewizyjna

Na podstawie przedłożonych do badania protokołów stwierdzono, że w latach 2009-2014 , Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej badała m. innymi nw. zagadnienia:




- protokół nr 1/2009 z dnia 24.09.2009 r. – analiza zadłużenia 2 członków Spółdzielni; w punkcie 4 protokołu Komisja wydała zalecenia dla Zarządu, przekraczając w ten sposób swoje uprawnienia wynikające z § 10 ust.2 Regulaminu Rady Nadzorczej;
- protokół nr 1/2010 z dnia 22.03.2010 r. – analiza realizacji robót z funduszu remontowego Spółdzielni (...) w okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009; w pkt.7 protokołu zawarto wnioski z przeprowadzonej analizy, a w punkcie 8 protokołu wniosek do Rady Nadzorczej o zobowiązanie Zarządu do wykonania łącznie 13 zaleceń wynikających z przeprowadzonego badania;
- protokół nr 1/2010 z dnia 16.12.2010 r. – analiza projektów: Regulaminu Komisji Rewizyjnej i planu pracy Komisji Rewizyjnej,
- protokół (opinia nr 1/2011) z dnia 19.05.2011 – w sprawie przedstawionego przez Zarząd sprawozdania finansowego Spółdzielni za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010r.;
- protokół nr 1/2011 z dnia 17.02.2011 r.- analiza planu rzeczowo-finansowego na rok 2011;
- protokół nr 2/2012 z dnia 26.04.2012 r. – analiza sprawozdania finansowego za rok 2011;
- protokół nr 1/2012 z dnia 02.02.2012 r. – analiza projektu planu gospodarczo-finansowego na rok 2012;
- protokół z dnia 17.10.2013 r. – analiza wyników finansowych Spółdzielni za 9-miesiące 2013 r.
- protokół z posiedzenia Komisji w dniu 25.04.2013 r. – zapoznanie się z raportem biegłego rewidenta z badania ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego za rok 2012;
- sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z zebrania z dnia 11.12.2014 r. podpisane przez Przewodniczącego Komisji;

Ustalenia Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonych badań i analiz, stanowiły podstawę do dalszego podejmowania przez Radę Nadzorczą uchwał, wniosków i zaleceń.



Komisja samorządowo – organizacyjna

Lustratorom okazano do badania:

- Stanowisko Komisji z dnia 31.05.2010 r. w sprawie projektu Regulaminu określającego zasady wyboru wykonawców dokumentacji projektowej, robót inwestycyjnych, remontowych i konserwacyjnych (...);

Innej dokumentacji pracy tej Komisji nie przedstawiono.

Komisja Techniczno – Inwestycyjna

Do analizy przedstawiono protokół Komisji z dnia 17.10.2010 r. Posiedzenie zostało zwołane na wniosek Zarządu w sprawie usunięcia śniegu zalegającego na tarasie budynku przy ul. Opaczewskiej 43. Efektem pracy Komisji był m. innymi rekomendacja dla Zarządu jednej z firm (rozpatrywano 4 opcje) zajmującej się utylizacją zalegającego śniegu.

Innej dokumentacji pracy tej Komisji nie przedstawiono

Komisja techniczna

Do zakresu zadań Komisji Technicznej należy m. innymi kontrola i analiza dokumentów Spółdzielni związanych z prowadzoną przez nią działalnością.

Na podstawie przedłożonych do badania protokołów stwierdzono, że w latach 2009-2014, Komisja techniczna badała m. innymi nw. zagadnienia:

- Protokół z dnia 22.09.2011 r. – analiza realizacji planu remontów w 2011 r.;
- Protokół z dnia 03.02.2011 r. – analiza projektu planu remontów na 2011 r. przedłożonego przez Zarząd;
- Protokół nr 1/2012 z dnia 02.02.2012 r. – analiza projektu planu remontów na rok 2012;
- Protokół z dnia 24.10.2012 r. – omówienie realizacji przyjętego na rok 2012 planu remontów oraz omówienie zmian do planu remontów;
- Protokół nr 1/2013 z dnia 14.02.2013 r. – omówienie m. innymi: realizacji planu remontów za rok 2012, propozycji planu na rok 2013 oraz projektu organizacji ruchu na oś. „Szczęśliwice I”;
- Protokół z dnia 09.05.2013 r. – omówienie korekty planu remontów na rok 2013;
- Protokół z dnia 04.06.2013 r. – informacja o przebiegu procesów przetargowych;
- Protokół z dnia 18.07.2013 r. – omówienie realizacji planu remontów;
- Protokół z dnia 17.10.2013 r. – temat jw.;



- Protokół nr 1/2014 z dnia 30.01.2014 r. – omówienie i zaopiniowanie projektu planu remontów na rok 2014;
- Protokół nr 2/2014 z dnia 27.11.2014 – omówienie i zaopiniowanie zmian do Regulaminu określającego zasady wyboru wykonawców dokumentacji projektowej, robót inwestycyjnych, remontowych i konserwacyjnych (...);

Komisja ds. zbadania procesu remontu tarasu w budynku przy ul. Opaczewskiej 43

Powołana decyzją Rady Nadzorczej z dnia 30.06.2009 r. Lustrator przeanalizował nw. dokumenty:

- Sprawozdanie członka Komisji z dnia 19.04.2010 r. (7 stron);
- Protokół z posiedzenia Komisji w dniu 12.04.2010 r.
- Protokół z posiedzenia Komisji w dniu 10.03.2010 r.;
- Protokół z posiedzenia Komisji w dniu 24.02.2010 r.;

Wobec rozbieżności co do oceny stanu technicznego i jakości wykonania remontu tarasu Komisja nie przedstawiła jednoznacznych wniosków z prac Komisji.

2.5.3. Zarząd Spółdzielni

Zbadano:

- Regulamin Zarządu i unormowania Statutowe w części dotyczącej Zarządu;
- Rejestr uchwał Zarządu
- Protokoły posiedzeń Zarządu za badany okres;
- Sprawozdania Zarządu przedstawiane członkom na Walnych Zgromadzeniach

Stwierdzono:

Przepisy regulujące działalność Zarządu w okresie badanym zostały zawarte w § 76 do § 79 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminie Zarządu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 10.02.2011 r. na podstawie uchwały nr 06/2011.

Ustalono w toku badania, że Regulamin Zarządu będący uzupełnieniem i uszczegółowieniem zapisów Statutowych określa kompetencje oraz podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. W Regulaminie określono ponadto tryb obradowania i podejmowania uchwał, sposób prowadzenia dokumentacji z posiedzeń oraz inne sprawy organizacyjne.

W okresie badanym skład Zarządu uległ zmianie i kształtował się następująco:



- W okresie od 01.01.2009 do 23.06.2010 r.
 - Prezes Zarządu – Władysław Jagielski;
 - Z-ca Prezesa ds. technicznych – Marcin Kostrzewa;
 - Z-ca Prezesa – Gł. księgowy – Elżbieta Krotewicz;
- Od dnia 23.06.2010 r. do 30.09.2010 r.
 - Prezes Zarządu – Władysław Jagielski;
 - Z-ca Prezesa ds. technicznych - Zbigniew Sierakowski;
 - Z-ca Prezesa – Gł. księgowy – Elżbieta Krotewicz;
- Od 01.10.2010 do 31.12.2010 r.
 - Prezes Zarządu – Lech Karpowicz;
 - Z-ca Prezesa – Gł. księgowy – Elżbieta Krotewicz
- Od dnia 01.01.2011 do 31.05.2011 r.
 - Prezes Zarządu – Lech Karpowicz;
 - Z-ca Prezesa ds. technicznych – Jarosław Szajewski;
 - Z-ca Prezesa – Gł. księgowy – Elżbieta Krotewicz;
- Od 01.06.2011 do 14.06.2011 r.
 - Prezes Zarządu – Lech Karpowicz;
 - Z-ca Prezesa – Gł. księgowy – Elżbieta Krotewicz;
- Od 15.06.2011 do 21.02.2013 r.
 - Prezes Zarządu – Lech Karpowicz;
 - Z-ca Prezesa ds. technicznych – Jerzy Adamczyk;
 - Z-ca Prezesa – Gł. księgowy – Elżbieta Krotewicz;
- Od 22.02.2013 do 31.03.2013
 - Prezes Zarządu – Lech Karpowicz;
 - Z-ca Prezesa – Gł. księgowy – Elżbieta Krotewicz
- Od 01.04.2013 do 11.06.2013
 - Prezes Zarządu – Lech Karpowicz;
 - Z-ca Prezesa ds. technicznych – Tomasz Wesółowski;
 - Z-ca Prezesa – Gł. księgowy – Elżbieta Krotewicz;
- Od 12.06.2013 do 11.06.2014
 - Prezes Zarządu – Lech Karpowicz;
 - Z-ca Prezesa ds. technicznych – Tomasz Wesółowski;
 - Z-ca Prezesa – Gł. księgowy – Elżbieta Krotewicz;




- 12.06.2014 do 31.12.2014
- Prezes Zarządu – Lech Karpowicz;
- Z-ca Prezesa ds. technicznych – Tomasz Wesołowski;
- Z-ca Prezesa – Gł. księgowy – Elżbieta Krotewicz;
- Zmiany w składzie Zarządu w trakcie trwania lustracji;

Wykraczając poza horyzont czasowy objęty przedmiotowym badaniem stwierdzić należy, że Prezes Zarządu p. Lech Karpowicz został odwołany z funkcji Prezesa Zarządu na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 1/2015 z dnia 08.01.2015 r. W okresie od 09.01.2015 do dnia 28.02.2015 r. funkcję p.o. Prezesa Zarządu pełnił p. Tomasz Wesołowski na podstawie uchwały Rady nr 2/2015 z dnia 08.01.2015r., a od dnia 01.03.2015 w wyniku pozytywnego rozstrzygnięcia konkursu ofert, funkcję Prezesa Zarządu i kierownika bieżącej działalności sprawuje p. Piotr Sztramski – wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 07/2015 z dnia 19.02.2015 r.

W latach 2009 – 2014 Zarząd pracując kolegialnie, podejmował decyzje w sprawach: zawierania umów, przyjęcia w poczet członków, sporządzania projektów planów finansowo-gospodarczych, podejmowania czynności związanych z przenoszeniem własności lokali, sporządzania okresowych i rocznych sprawozdań finansowych, podejmowania działań w celu utrzymania zasobów w sprawności technicznej i estetycznej oraz spraw pracowniczych. W okresie objętym przedmiotową lustracją, najistotniejszym zagadnieniem w działalności Zarządu było zakończenie i rozliczenie inwestycji „Raclawicka II”. Do dnia zakończenia lustracji inwestycja nie została zakończona i rozliczona.

Efekty prawno-ekonomiczne prowadzonej przez Zarząd Spółdzielni działalności oraz zgodność podejmowanych przez Zarząd uchwał i decyzji z kompetencjami ustawowymi i statutowymi zostaną omówione w dalszej części protokołu w punktach dotyczących spraw pracowniczych, GZM, remontów i gospodarki finansowej.

W okresie objętym badaniem, Zarząd odbył:

- W roku 2009 – 20 protokołowanych posiedzeń, podejmując łącznie 44 uchwały, w tym 22 w sprawach członkowskich;
- w roku 2010 – 15 posiedzeń, podejmując łącznie 29 uchwał, w tym 23 uchwały w sprawach członkowskich;



- w roku 2011 – 25 posiedzeń, w trakcie których podjął 29 uchwał / w tym 16 w zakresie spraw członkowskich /
- w roku 2012 – 19 protokołowanych posiedzeń, i 17 uchwał /w tym 11 w sprawach członkowskich /;
- w roku 2013 – 19 protokołowanych posiedzeń, w trakcie których podjęto 25 uchwał /20 w sprawach członkowskich/;
- w roku 2014 – 14 posiedzeń i 17 podjętych uchwał /16 w sprawach członkowskich/;

2.6. Organizacja służb etatowych

2.6.1. struktura organizacyjna

Strukturę organizacyjną Spółdzielni aktualną na dzień 31.12.2014 r. ilustruje graficzny schemat organizacyjny, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2007 w dniu 18.04.2007 r. zawierający wykaz komórek organizacyjnych i ich usytuowanie w strukturze. Schemat zawiera jedynie wykaz stanowisk i ilości etatów ogółem, bez określenia ilości etatów przewidzianych dla danej komórki organizacyjnej lub stanowiska.

W zatwierdzonej strukturze przewidziano trzy piony organizacyjne podległe bezpośrednio Prezesowi Zarządu, Zastępcy Prezesa ds. technicznych i Zastępcy Prezesa – Głównego Księgowego. Zatwierdzona ilość etatów – 23,5. Zgodnie z ww. schematem organizacyjnym, Prezesowi Zarządu bezpośrednio podporządkowano:

- sekretariat, obsługę prawną i stanowisko referenta ds. członkowskich i samorządowo – organizacyjnych;

Zastępcy Prezesa, Głównego Księgowego bezpośrednio podporządkowano:

- pion finansowo – księgowy i kadr, w którym przewidziano stanowisko: gł. specjalisty ds. księgowości wewnętrznej i kadr, starszego specjalisty ds. księgowości, specjalisty ds. księgowości i referenta ds. księgowości;
- Zastępcy Prezesa ds. technicznych bezpośrednio podporządkowano;
- pion administracyjno-techniczny, w którym przewidziano stanowiska:
 - specjalisty ds. adm. – eksploatacji – podlegają mu gospodarze domów, sprzątacze i konserwatorzy;




- inspektora ds. BHP – przewidziano zatrudnienie w oparciu o umowę cywilnoprawną;
- starszego specjalisty ds. techniczno-inwestycyjnych/remontowych; podlegają Mu kierownicy budów i inspektorzy nadzoru inwestorskiego zatrudniani na podstawie umów cywilnoprawnych; nie określono ilości etatów w tym pionie;

Spółdzielnia nie opracowała Regulaminu organizacyjnego określającego podstawowe obowiązki i uprawnienia osób kierujących wykonywaniem zadań Spółdzielni oraz nie określiła podziału zadań na poszczególne komórki organizacyjne wraz z zakresami ich obowiązków. Brak również określenia liczby etatów w układzie poszczególnych komórek organizacyjnych.

2.6.2. stan zatrudnienia, dokumentacja pracownicza i wynagrodzenia

Stosunki pracy w lustrowanej spółdzielni zostały unormowane w ramach następujących regulaminów:

- Regulamin pracy – zatwierdzony w dniu 14.08.1996 r.;
- Regulaminie wynagradzania – zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni i obowiązującym od 01.10.2007 r.;

Obowiązujący Regulamin pracy określa czas pracy, organizację i porządek w procesie pracy, podstawowe prawa i obowiązki stron stosunku pracy, bezpieczeństwo i higienę pracy, ochronę pracy kobiet i dyscyplinę pracy. Analiza unormowań regulaminowych wykazała konieczność zmiany części zapisów i dostosowania ich do aktualnie obowiązujących unormowań wynikających z Kodeksu pracy.

Za wyjątkiem członków Zarządu zatrudnionych na podstawie umowy o pracę, zapisy dotyczące zasad wynagradzania obejmują wszystkich pracowników Spółdzielni. Brak w Regulaminie wynagradzania unormowań dotyczących zasad zaszeregowania i awansowania pracowników, wymagań kwalifikacyjnych dla określonego stanowiska pracy, dodatkowego wynagrodzenia za pracę w warunkach szkodliwych, szczególnie uciążliwych lub niebezpiecznych i nocnych.

Stan zatrudnienia w okresie badanym przedstawiono w poniższej tabeli:



Tabela Nr 1 Rzeczywisty (średnioroczny) stan zatrudnienia w latach 2009 – 2014

Lp	Wyszczególnienie	2009		2010		2011	
		Etaty	Osoby	Etaty	Osoby	Etaty	osoby
1	Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	12,66	14	12,38	13	12,25	12
2	Konserwatorzy	3	3	3,33	4	3,5	4
3	Gospodarze domów	7	7	7	7	7	7
	Ogółem zatrudnienie:	22,66	24	22,71	24	22,75	23

Lp	Wyszczególnienie	2012		2013		2014	
		Etaty	Osoby	Etaty	Osoby	Etaty	osoby
1	Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	13	13	13	13	13	13
2	Konserwatorzy	3	3	3	3	3	3
3	Gospodarze domów	7	7	7	7	5,66	6
	Ogółem zatrudnienie:	23	23	23	23	21,66	22

Ilość osób zatrudnionych zmniejszyła się w roku 2014 w stosunku do roku 2009 o 2 osoby.

W analizowanym okresie zrealizowane ogółem wynagrodzenie brutto w lustrowanej spółdzielni (dane z rachunku zysków i strat) kształtowało się następująco:

- w roku 2009 – 1.123.270,28 zł. tj. 98,10% planowanego;
- w roku 2010 – 1.174.242,16 zł.- 100,10% planowanego;
- w roku 2011 – 1.173.029,45 zł. tj. 96,90 % przyjętego w planie;
- w roku 2012 – 1.176.563,97 zł. tj. 98,00 % planowanego;
- w roku 2013 – 1.196.059,40 zł.- 99,60%;
- w roku 2014 – 1.186.558,39 zł. – 96,80%;

Koszty wynagrodzeń ogółem zwiększyły się w roku 2014 w stosunku do roku 2009 o 63.288,11 zł. co stanowi wzrost o 5,5%. Osobowy fundusz płac wzrósł w badanym okresie ogółem o 107.871,05 zł. tj. o 10,7%.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie z osobowego funduszu płac ogółem (brutto) zwiększyło się w okresie badanym o 18,0 % w tym:

- pracownicy zarządu i administracji – zwiększenie średniego wynagrodzenia miesięcznego brutto w roku 2014 w stosunku do roku 2009 o 10,3 % ;




- konserwatorzy – zwiększenie średniego wynagrodzenia miesięcznego brutto w tym samym okresie o 14,8 %;
- gospodarze domów – wzrost średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto w roku 2014 w stosunku do roku 2009 o 42,8 %;

W roku 2014 przeciętne miesięczne wynagrodzenie w grupie pracowników Zarządu (3 osoby) i administracji wynosiło 5.003,00 zł brutto, konserwatorów – 3.796,96 zł. brutto, a dozorców i sprzątaczy -2.823,01 zł. brutto.

Ustalono w toku lustracji, że Rada Nadzorcza przyjmując i zatwierdzając plan funduszu płac, uwzględniała w nim wysokości funduszu bezosobowego, który w badanych latach (bez narzutu do wynagrodzeń) wynosił:

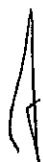
- wykonanie za rok 2009 – 122.244,14 zł.;
- za rok 2010 – 99.687,96 zł.;
- za rok 2011 – 98.380,72 zł.;
- za rok 2012 – 75.574,36 zł.;
- za rok 2013 – 73.211,40 zł.;
- za rok 2014 – 77.661,20 zł.;

W sposób reprezentatywny, w wyniku doboru przypadkowego zbadano nw. umowy zlecenia i o dzieło:

- umowa o dzieło z dnia 20.07.2009 r. zawarta przez Spółdzielnię z osobą fizyczną. Przedmiotem umowy było opracowanie technologii robót remontowych stropodachu nad wpustem nr 2 budynku wielomieszkaniowego przy ul. Opaczewskiej 42 wraz z nadzorem nad realizacją prac. W § 3 umowy zapisano, że: „opracowanie (...) zostanie wykonane w terminie określonym na bieżąco w trakcie spotkań roboczych na budowie (...) bądź w biurze Zleceniodawcy lecz nie dłużej niż do dnia przekazania dzieła przez Wykonawcę robót budowlanych”. W umowie nie określono precyzyjnie terminu wykonania dzieła (opracowania technologii), nie określono wysokości i podstawy zastosowania kar umownych np. z tytułu przekroczenia terminu wykonania, nienależytego wykonania umowy lub odstąpienia od niej. Protokół odbioru przedmiotu zamówienia sporządzono w dniu 03.08.2009 r. Rachunek z dnia 03.08.2009 r. został prawidłowo opisany oraz sprawdzony pod względem merytorycznym i rachunkowym przez uprawnione osoby.



- Umowa o dzieło z dnia 14.07.2009 r. zawarta przez Spółdzielnię z osobą fizyczną. Przedmiotem umowy było opracowanie opinii technicznej dotyczącej odpadających tynków sufitów w lokalu mieszkalnym (...) budynku przy ul. Opaczewskiej 43. Ustalony termin wykonania dzieła – do 14.08.2009 r. W § 2 ust. 2 umowy unormowano, że Zleceniobiorca zobowiązuje się do wykonania (...) zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym i przepisami szczegółowymi. Protokolarnego odbioru przedmiotu zamówienia dokonano w dniu 10.08.2009 r. Rachunek z dnia 10.08.2009 r. został prawidłowo opisany oraz sprawdzony pod względem merytorycznym i rachunkowym przez uprawnione osoby.
- Umowa o dzieło z dnia 06.08.2009 r. zawarta przez Spółdzielnię z osobą fizyczną. Przedmiotem umowy było opracowanie opinii technicznej dotyczącej stanu technicznego tarasów zewnętrznych przylegających do lokali (...) budynku mieszkalnego przy ul. Opaczewskiej 43 wraz z technologią tymczasowego ich zabezpieczenia oraz nadzorem nad realizacją prac. W § 3 zapisano, że „opracowanie (...) zostanie wykonane w terminie określonym na bieżąco w trakcie spotkań roboczych na budowie (...) lecz nie dłużej niż do dnia przekazania dzieła przez Wykonawcę robót budowlanych”. W ust. 2 § 3 unormowano, iż Zleceniobiorca zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu – w porozumieniu z Zamawiającym – jeżeli w toku wykonania prac wyłonią się okoliczności uzasadniające jego przedłużenie. Nie określono, jakiego typu okoliczności mogą wpłynąć na przesunięcie terminu wykonania przedmiotu zamówienia. W § 4 ust. 3 unormowano, że rozliczenie umowy nastąpi w dwóch etapach: etap 1 – po przekazaniu opracowania technologii (65% kwoty umownej) i etap 2 – po odbiorze końcowym robót budowlanych (35% kwoty umowy). Aneksiem z dnia 28.09.2009 r. ze względu na zmianę technologii wykonania robót z tymczasowej na docelową, uznano, że umowa z dnia 06.08.2009 r. wygasła, a etap 2 rozliczenia będzie rozliczony według warunków nowej umowy spisanej na wykonanie opracowania technologii docelowego zabezpieczenia tarasu nad lokalem (...) budynku przy ul. Opaczewskiej 42. Protokolarny odbiór opinii stanu technicznego tarasów do lokali nr (...) nastąpił w dniu 12.08.2009 r. Rachunek za pierwszy etap wykonania powyższej umowy wystawiono w dniu 12.08.2009 r. Rachunek został opisany oraz sprawdzony pod względem



merytorycznym i rachunkowym przez uprawnione osoby – nieprawidłowości nie stwierdzono.

- Umowa zlecenie nr 3/06/11 z dnia 31.05.2011r. zawarta z osobą fizyczną na utrzymanie czystości klatek schodowych, terenów zielonych i ciągów komunikacyjnych wokół 7 budynków wymienionych w umowie. Termin wykonania umowy: od 01.06.2011 do 30.06.2011. Umowa określała prawa i obowiązki stron umowy – nieprawidłowości nie stwierdzono.
- Umowa zlecenie nr 4/06/11 z dnia 10.06.2011r. zawarta z osobą fizyczną na utrzymanie czystości klatek schodowych, terenów zielonych i ciągów komunikacyjnych wokół budynków wymienionych w umowie. Termin wykonania umowy: od 13.06.2011 do 24.06.2011. Umowa określała prawa i obowiązki stron umowy – nieprawidłowości nie stwierdzono.
- Umowa zlecenie z dnia 17.06.2011 r. zawarta z pracownikiem Spółdzielni. Przedmiotem umowy była obsługa posiedzeń Walnego Zgromadzenia w okresie 20-21.06.2011 r. – nieprawidłowości nie stwierdzono.
- Umowy zlecenia nr 3/01/2013, 4/01/2013, 4/09/2013 – dotyczyły utrzymania czystości klatek schodowych, terenów zielonych i ciągów komunikacyjnych wokół budynków wymienionych w umowie – nieprawidłowości nie stwierdzono.
- Umowa zlecenie z dnia 07.06.2013r. zawarta z pracownikiem Spółdzielni. Przedmiotem umowy była obsługa posiedzeń Walnego Zgromadzenia w okresie 10 – 11.06.2013 r. – nieprawidłowości nie stwierdzono.

Wynagrodzenie z tytułu wykonywanych w ramach umów zleceń remontów obciążało bezpośrednio konto funduszu remontowego danej nieruchomości.

Szczegółowe dane dotyczące wykonania zatrudnienia i funduszu płac w latach 2009 – 2014 przedstawiono Tabeli Nr 1 która stanowi **załącznik Nr 1.**

Stwierdzono w toku badania, że w latach 2009 – 2014 w Spółdzielni nie zatrudniano osób niepełnosprawnych.

W toku lustracji zbadano metodą kompletną wybrane akta pracownicze pod kątem prawidłowości prowadzenia dokumentacji pracowniczej. Doboru akt do badania dokonano metodą reprezentatywną stosując dobór celowy i przypadkowy. Dobór celowy zastosowano przy badaniu akt osobowych członków Zarządu. W wyniku



doboru przypadkowego zbadano akta osobowe spec. ds. administracyjno – eksploatacyjnych, spec. ds. techniczno – inwestycyjnych, gł. spec. ds. księgowości i kadr, konserwatora inst. sanitarnych, gospodarza domu;

W wyniku analizy akt osobowych stwierdzono, iż w aktach przechowywana jest pełna dokumentacja wymagana przepisami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika z późn. zm. Akta pracownicze podzielone zostały na trzy części:

W części A - przechowywane są dokumenty zgromadzone w związku z ubieganiem się o zatrudnienie;

W części B - dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy oraz przebiegu zatrudnienia pracownika;

W części C - dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia i korespondencja różna

W wyniku lustracji stwierdzono, iż w analizowanych aktach znajdował się komplet niezbędnych dokumentów dotyczących zatrudnienia danego pracownika tj. umowa o pracę, zakres obowiązków, aktualne zaświadczenie lekarskie stwierdzające zdolność do pracy na zajmowanym stanowisku, zaświadczenie o odbytym szkoleniu BHP, informacja pracodawcy o ryzyku zawodowym na miejscu pracy, a także informacje dotyczące zmiany wynagrodzenia i o szkoleniach uzupełniających.

2.6.3. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Unormowania dotyczące określenia osób uprawnionych do korzystania z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, zasady i warunki przyznawania świadczeń oraz cele na jakie mogą być wydatkowane środki funduszu zostały zawarte w Regulaminie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni w dniu 05.11.2012 r. Środki funduszu gromadzone są na wyodrębnionym rachunku bankowym.

W sposób reprezentatywny, w wyniku doboru celowego zbadano prawidłowość tworzenia i wydatkowania środków ZFŚS. W latach 2012 – 2014 wysokość dokonanego odpisu na fundusz przedstawiała się następująco:

Tabela Nr 2 Wysokość odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych



Lp	Wyszczególnienie	2012		2013		2014	
		Etaty	Kwota w zł.	Etaty	Kwota w zł.	Etaty	Kwota w zł.
1	Pracownicy etatowi	23	25.160,39	23	25.160,39	21,67	23.705,46
2	Emeryci i renciści	0	0	0	0	0	0
	Ogółem odpis:		25.160,39		25.160,39		23.705,46
3	Przychody z odsetek od udzielonych pożyczek		144,87		92,19		52,68
4	Wydatkowano ogółem		31.900,00		27.400,00		25.219,00

W latach 2012 – 2014 odpis podstawowy wynosił 1.093,93 zł. od jednego zatrudnionego. Nie dokonywano odpisów od emerytów i rencistów. Środki funduszu przeznaczone były na pomoc dla pracowników w formie udzielanych pożyczek (oprocentowanych), świadczeń rzeczowych w postaci bonów oraz zapomóg bezzwrotnych.

W wyniku analizy ww. danych stwierdza się, iż dokonany odpis oraz kwalifikowanie wydatków w koszty funduszu było zgodne z przyjętymi przez Spółdzielnię rozwiązaniami w tym zakresie.

2.6.4. Funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej, ochrony mienia i ochrony danych osobowych

2.6.4.1. Spółdzielnia nie posiada w swej strukturze wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej. W ramach zatwierdzonej struktury organizacyjnej sprawowana jest kontrola funkcjonalna sprawowana przez osoby zajmujące stanowiska kierownicze w ramach nadzoru nad wykonywaniem zadań przez podległych pracowników (Rada Nadzorcza, Prezes Zarządu, Główny Księgowy, kierownicy poszczególnych komórek organizacyjnych).

W Spółdzielni opracowano i przyjęto do stosowania Zasady sporządzania, obiegu i kontroli oraz przechowywania dokumentów (dowodów) księgowych i ksiąg rachunkowych. zawierające elementy dotyczące procedury kontroli wewnętrznej, określające zakres i sposób kontroli zdarzeń gospodarczych, obieg i kontrolę dokumentacji finansowej, materiałowej i administracyjnej. W powyższych zasadach brak określenia trybu postępowania w przypadku ujawnienia nieprawidłowości.

Zasady sprawowania kontroli przez społeczne organy Spółdzielni określają postanowienia Statutu oraz regulaminy tych organów.



2.6.4.2. W lustrowanym okresie Spółdzielnia stosowała zasady ochrony danych osobowych zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie tych danych, zatwierdzając do stosowania Regulamin ochrony danych osobowych. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 14/2000 w dniu 28.01.2000 r. W powyższym Regulaminie brak unormowań dotyczących dokumentacji związanej z przetwarzaniem danych oraz warunków technicznych i organizacyjnych jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie dokumentacji przetwarzania danych (...). Regulamin wymaga uzupełnienia i dostosowania do aktualnych unormowań prawnych w tym zakresie. Postanowienia Regulaminu Ochrony Danych Osobowych w praktyce realizowane są w ograniczonym zakresie.

Ustalono w trakcie lustracji, że Spółdzielnia realizuje unormowania wynikające z art.8¹ ust.3 ustawy i posiada stronę internetową. Na stronie udostępniane są: Statut, regulaminy, ogłoszenia, materiały na Walne Zgromadzenie a uchwały Rady Nadzorczej wyłącznie w zakresie zmiany stawek opłat za użytkowanie lokali oraz inne informacje bieżące.

2.6.4.3. W latach 2012 – 2014 mienie spółdzielni zostało ubezpieczone w firmie TUiR Allianz Polska S.A. Ubezpieczeniem objęto:

- ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych - budynków mieszkalnych, budynków biurowych, garaży, ogrodzenia z bramami, wind, mienie osób trzecich, narzędzia, gotówkę w kasie, wyposażenie biura, nienazwane ryzyka zewnętrzne, szkody wewnętrzne, katastrofa budowlana;
- ubezpieczenie od kradzieży z włamaniem, rabunek, wandalizm;
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego;
- ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami;
- ubezpieczenie szyb od stłuczenia;

Ponadto, Spółdzielnia zawarła umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej członków Zarządu i Rady Nadzorczej - suma gwarancyjna 1.000.000,00 zł. składka roczna 8.721,00 zł.

W toku lustracji zbadano polisy ubezpieczeniowe pod względem formalnym, rachunkowym i merytorycznym za okres objęty lustracją. Doboru dokumentów do



badania dokonano metodą reprezentatywną za pomocą doboru celowego. Badaniu poddano polisę nr 000-14-067-00129579 obejmującą okres od 20.02.2014 do 19.02.2015, polisę nr 000-13-067-00110270 obie obejmujące okres od 20.02.2013 do 19.02.2014 oraz polisę nr 000-12-067-00089098 za okres od 20.02.2012 do 19.02.2013r..

W wyniku badania stwierdzono prawidłowość i poprawność zawartych polis ubezpieczeniowych.

2.6.5. rozpatrywanie skarg i wniosków

W okresie objętym lustracją, sposób rozpatrywania skarg i wniosków członków oraz informacja o sposobie realizacji zgłoszonego wniosku, uzależniona była od trybu jego zgłoszenia. Wnioski, skargi, uwagi i zapytania członków Spółdzielni zgłaszane przed obradami Walnych Zgromadzeń, po ich przyjęciu do realizacji przez Walne Zgromadzenie były przedstawiane organowi, do którego były adresowane, a zakres i sposób ich realizacji przedstawiany był na kolejnym Walnym Zgromadzeniu.

Wnioski indywidualne wpływające do Spółdzielni na piśmie, odnotowywane były w dzienniku korespondencyjnym w sekretariacie biura Zarządu. Korespondencję skierowaną do Zarządu lub Rady Nadzorczej rozpatrywano na posiedzeniach tych organów, co zostało udokumentowane zapisami w protokołach z posiedzeń tych organów.

Zgodnie z unormowaniem wynikającym z § 11 Statutu, wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. Tryb postępowania wewnątrzspółdzielczego określony został w § 11 Statutu Spółdzielni.

W toku badania lustracyjnego, w sposób wyrywkowy zbadano prawidłowość realizacji unormowań Statutowych w przedmiocie zachowania terminów udzielania odpowiedzi na zgłaszane indywidualnie skargi i wnioski członków. W przypadku części pism i wniosków z uwagi na ich skomplikowany charakter, odpowiedź przez właściwą merytorycznie komórkę organizacyjną udzielana była w terminie późniejszym lub pozytywne rozstrzygnięcie wniosku odbywało się bez udzielania pisemnej odpowiedzi.



2.6.6. działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

Statut Spółdzielni nie przewiduje prowadzenia przez nią działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. .

3. Stan prawny gruntów będących we władaniu spółdzielni i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania

Powierzchnia gruntów będących we władaniu Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „Ochota” w Warszawie została przedstawiona w tablicy 2 – Gospodarka gruntami – która stanowi **załącznik Nr 1 a** do niniejszego protokołu.

Zmniejszenie ilości gruntów pod nieruchomości zarządzanymi przez MSZBDM Ochota w 2011 roku było następstwem wydzielenia się ze Spółdzielni nieruchomości przy ul. Tarczyńskiej 5/9.

Od 2011 do 2014 roku stan ilościowy gruntów nieruchomości zarządzanych przez MSZBDM Ochota nie uległ zmianie.

Wszystkie grunty pozostają w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni na podstawie sporządzonych aktów notarialnych i są zabudowane budynkami mieszkalnymi Spółdzielni.

Na użytkowane grunty i znajdujące się na nich budynki urządzone są księgi wieczyste w których jako użytkownik wieczysty wpisany jest Międzyzakładowe Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Mieszkalnych „Ochota” w Warszawie.

4. Sprawy członkowskie, prawne do lokali i dyspozycja lokalami.

W zakresie spraw członkowsko – lokalowych Spółdzielnia prowadzi następujące rejestry:

- rejestr członków – dwa tomy – prowadzony w układzie chronologicznym i przy zachowaniu ciągłości zapisów od nr 1 wpis z dnia 15.03.1984 do nr 1706 z dnia 24.05.2013 r.;
- rejestr ksiąg wieczystych prowadzony w układzie budynków;
- rejestr członków wykreślonych – prowadzony w układzie chronologicznym i przy zachowaniu ciągłości zapisów od nr 1/wpis z dnia 26.11.1984r./ do nr 771 /wpis z dnia 18.10.2014 r.;



- rejestr członków oczekujących – zawierający 213 wpisów;

4.1. dokumentacja członkowsko – lokalowa

Sprawy członkowskie zostały uregulowane postanowieniami Statutu Spółdzielni w §§ 6-12. Zgodnie z art. 30 prawa spółdzielczego, rejestr członków powinien zawierać imiona i nazwiska członków, miejsce zamieszkania, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa. Rejestr członków w lustrowanej Spółdzielni zawiera większość informacji wymaganych ustawą. W rejestrze brak informacji odnośnie wysokości wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Spółdzielnia prowadzi oddzielny rejestr wkładów budowlanych i mieszkaniowych w przekroju imiennym członków. Uwzględniając obydwie ewidencje stwierdza się, że rejestr członków lustrowanej Spółdzielni spełnia wymogi określone art. 30 Prawa Spółdzielczego.

Dokumentację członkowską oprócz rejestru stanowią teczki z aktami członków.

4.2. podstawowe dane dotyczące zmian w stanie ilościowym członków Spółdzielni

Na dzień 01.01.2009 r. Spółdzielnia liczyła 1071 członków zamieszkałych w zasobach i 154 członków oczekujących. W okresie objętym lustracją zmiany w składzie członkowskim były następujące:

- przyjęto w poczet członków ogółem – 9 osób;
- skreślono z rejestru ogółem – 141 członków;

Stan członków na dzień 31.12.2014 r. – 939 – zgodny z rejestrem.

Szczegółowe dane dotyczące zagadnień członkowskich przedstawiono w **załączniku Nr 1b** do protokołu lustracji.

Na dzień 31.12.2014 r. liczba członków posiadających lokal mieszkalny w zasobach lustrowanej Spółdzielni – 704 członków w tym 58 współmałżonków.

Liczba członków oczekujących na dzień 31.12.2014 r. wynosiła 210 osób, natomiast liczba osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu, a nie będących członkami Spółdzielni wynosiła 191 osób.

W Spółdzielni stwierdzono członkostwa osób, które zbyły prawo do lokalu, nie zamieszkują w zasobach i nie wypowiedziały członkostwa w Spółdzielni.



4.3. podstawowe dane dotyczące struktury stanu prawnego użytkowanych lokali będących w zasobach Spółdzielni

Na dzień 31.12.2014 r. ogólna liczba lokali mieszkalnych to 838, z tego: 16 zajmowanych jest na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa, 551 spółdzielczego własnościowego prawa, 271 lokali posiada odrębną własność. Żaden lokal mieszkalny nie jest zajmowany na podstawie umowy najmu lub bez tytułu prawnego.

Na dzień 31.12.2014 r. liczba lokali użytkowych wynosiła ogółem 48 lokale, w tym 4 lokale w najmie i 1 lokal własny na potrzeby biura Spółdzielni.

Na ogółem 558 miejsc postojowych garażowych, własnościowe prawo posiada 456, na podstawie umowy najmu użytkowanych jest 29 miejsc postojowych, a bez tytułu prawnego 5.

4.4. zmiany w zakresie tytułów praw do lokali w okresie objętym lustracją

W toku lustracji zbadano metodą kompletną wybrane akta członkowskie członków nowo przyjętych. Doбору akt do badania dokonano metodą wrywkową za pomocą doboru celowego. Badane akta wymieniono w poszczególnych podrozdziałach przy omawianiu poszczególnych zagadnień tematycznych z tego zakresu.

4.4.1. wykreślenie z rejestru w związku ze zgonem – nabycie prawa do lokalu przez uprawnionych

Analizie poddano akta członkowskie nr 1627 – nieprawidłowości nie stwierdzono. Osoba uzyskująca prawo do lokalu w wyniku zapisu testamentowego nie złożyła deklaracji o przyjęcie w poczet członków.

4.4.2. Przyjęcia w poczet członków w wyniku nabycia lokalu w związku z otrzymaną darowizną lub cesją praw do lokalu

W okresie objętym lustracją dokonano przyjęcia w poczet członków osób, które nabyły prawo do lokalu w wyniku otrzymanej darowizny lub cesji praw do lokalu. Zbadano akta członkowskie nr 1703, 136, 1086, 1698, – nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie.

4.4.3. Wykluczenia z członkostwa uchwałami Rady Nadzorczej

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza wykluczyła ze Spółdzielni ogółem 18 osób. Zbadano tryb postępowania Spółdzielni w przypadku osób wykluczonych i stwierdzono:



Akta członkowskie nr 1633. W aktach znajdują się: dokumenty historyczne związane z uzyskaniem członkostwa w Spółdzielni (członek oczekujący), pismo Spółdzielni z dnia 06.05.2011 r. informujące o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej rozpatrującej wnioski o wykluczenie z rejestru, uchwała nr 41/2011 z dnia 19.05.2001 r. wykluczająca z rejestru członków. Jako podstawę wykluczenia przywołano § 10 pkt. 7 i 46 ust.2 Statutu, mówiący o obowiązku zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych ujętych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Pismo Spółdzielni z dnia 30.05.2011 r. informujące o wykluczeniu i zawierające pouczenie o przysługującym prawie odwołania się od uchwały.

Akta członkowskie nr 1636. W aktach znajdują się: deklaracja przystąpienia do Spółdzielni z dnia 14.11.2002 r., i dokumenty związane z uzyskaniem członkostwa, umowa przedwstępna nr 10/2003 z dnia 20.01.2003 r. podpisana wyłącznie przez członka Spółdzielni, zawiadomienie z dnia 13.05.2009 r. o terminie zebrania grupy członkowskiej, pismo Spółdzielni z dnia 06.05.2011 r. informujące o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej rozpatrującej wnioski o wykluczenie z rejestru, uchwała nr 42/2011 z dnia 19.05.2001 r. wykluczająca z rejestru członków. Jako podstawę wykluczenia przywołano § 10 pkt. 7 i § 46 ust.2 Statutu, mówiący o obowiązku zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych ujętych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Pismo Spółdzielni z dnia 30.05.2011 r. informujące o wykluczeniu i zawierające pouczenie o przysługującym prawie odwołania się od uchwały.

Akta członkowskie nr 88. W aktach znajdują się: deklaracja przystąpienia do Spółdzielni z dnia 25.01.1988 r., i dokumenty związane z uzyskaniem członkostwa, pisma różne Spółdzielni kierowane do członka, zawiadomienie z dnia 13.05.2009 r. o terminie zebrania grupy członkowskiej, pismo Spółdzielni z dnia 06.05.2011r.informujące o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej rozpatrującej wnioski o wykluczenie z rejestru, uchwała nr 31/2011 z dnia 19.05.2001 r. wykluczająca z rejestru członków. Jako podstawę wykluczenia przywołano § 10 pkt. 7 i § 46 ust.2 Statutu, mówiący o obowiązku zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych ujętych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Pismo Spółdzielni z dnia 30.05.2011 r. informujące o wykluczeniu i zawierające pouczenie o przysługującym prawie odwołania się od uchwały.



4.4.6. Przekształcenie praw do lokali:

W okresie badanym w Spółdzielni wystąpił jeden przypadek pozyskania lokalu w wyniku wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

Okazano do badania dokumentację Spółdzielni związaną z ustanawianiem prawa odrębnej własności dla lokalu wolnego w sensie prawnym (odzyskanego). Zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu”.

Zbadano postępowanie Spółdzielni w związku z uchwałą nr 4/2008 Rady Nadzorczej z dnia 25.06.2008 r. o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (nr członkowskie 534 i 165) przy ul. Opaczewskiej 33A i stwierdzono:

Pismem z dnia 02.10.2008 r. Spółdzielnia powiadomiła osoby użytkujące lokal o terminie wydania lokalu w związku z wygaśnięciem prawa do tego lokalu. W dniu 27.11.2008 r. Komisja reprezentująca Spółdzielnię, w związku z nie wywiązaniem się użytkowników lokali z obowiązku wydania lokalu stwierdziła kontynuowanie użytkowanie przez osoby nieuprawnione. Pismem z dnia 26.06.2009 r. Spółdzielnia powiadomiła użytkowników lokal o obowiązku uiszczania opłat za ww. lokal w tym odszkodowania za bezumowne korzystanie. W dniu 28.10.2009 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 15 i 16/2009 o wykreśleniu z rejestru członków osoby użytkujące lokal bez tytułu prawnego. W dokumentacji znajdują się ponadto: wyrok Sądu Rejonowego dla m .st. Warszawy z dnia 06.04.2009 r. nakazujący eksmisję z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego, korespondencja różna, zaświadczenie z dnia 30.08.2011 r. o wymeldowaniu z pobytu stałego z ww. lokalu 2 osób w nim zamieszkałych, wniosek jednego z użytkowników lokalu z dnia 08.03.2011 r.



o przyjęcie w poczet członków i umożliwienie sprzedaży lokalu i spłaty powstałych zobowiązań, negatywna odpowiedź Spółdzielni z dnia 18.03.2011 r., korespondencja różna, protokół zdawczo-odbiorczy lokalu z dnia 23.04.2012 r.,

Pismem z dnia 06.09.2012 r. oraz poprzez ogłoszenie w Gazecie Wyborczej, Spółdzielnia zawiadomiła wszystkich członków oczekujących, że posiada 1 lokal do zasiedlenia tj. lokal o powierzchni 65,70 m² składający się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, wc, logii i pomieszczenia piwnicy o pow. 5,45 m². Wartość rynkowa lokalu została oszacowana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 431.472,00 zł. (wg. stanu na 28.05.2012 r.). Propozycji nie przyjął żaden z członków oczekujących.

Pierwsze ogłoszenie o przetargu nieograniczonym ukazało się w dniu 09.01.2013 r. – rozstrzygnięcie przetargu ustalono na dzień 28.01.2013 r. Ustalone wadium przetargowe – 10% ceny wywoławczej, tj. 43.147,00 zł.

Zgodnie z Regulaminem określającym zasady przeprowadzania przetargów pisemnych w celu zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokali wolnych w sensie prawnym, zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2012 z dnia 12.07.2012 r. przetargi ogłaszane przez Zarząd przeprowadza się komisyjnie, a z postępowania przetargowego komisja powinna sporządzić protokół. W Regulaminie powyższym nie określono trybu dalszego postępowania w przypadku, gdy w pierwszym terminie do przetargu nikt nie przystąpił.

Na podstawie przedłożonych dokumentów lustratorzy stwierdzają, że:

- w pierwszym przewidzianym terminie do przetargu nikt nie przystąpił i nie wpłacił wadium;
- Uchwałą nr 5/2013 z dnia 29.03.2013 r. Zarząd na podstawie § 19 ust.5 do 8 Statutu, obniżył cenę sprzedaży przedmiotowego lokalu ustalając ją w kwocie 390.000,00 zł. Przywołanie § 19 Statutu w tym przypadku nie miało zastosowania.
- kolejne ogłoszenia ukazały się w dniach od 08 do 13.04.2013 r. w Gazecie Wyborczej w rubryce „sprzedam mieszkanie” i nie zawierały żadnych informacji dotyczących konieczności wpłaty wadium. Określona w ogłoszeniu cena sprzedaży lokalu – 390.000,00 zł.;



- w odpowiedzi na ogłoszenie do Spółdzielni wpłynęła w dniu 08.04.2013 r. jedna oferta;
- na posiedzeniu w dniu 26.04.2013 r. Zarząd po stwierdzeniu, że nie wpłynęły inne oferty, ustalił termin wpłaty zaliczki (10.000,00 zł) i podpisania umowy wstępnej (26.04.2013 r.) oraz termin wpłaty pozostałej kwoty na dzień 10.06.2013 r. Po tym terminie Zarząd zobowiązał się do podpisania Aktu notarialnego umowy sprzedaży lokalu i przeniesienia własności.
- Ustaloną zaliczkę w kwocie 10.000,00 zł. oferenci wpłacili do Spółdzielni w dniu 25.04.2013 r. a pozostałą kwotę (380.000,00 zł.) w dniu 05.06.2013 r.;
- Umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży podpisano w formie Aktu Notarialnego w dniu 26.04.2013 r. – Rep. A. 1476/2013, a Akt Notarialny umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży sporządzono i podpisano w dniu 07.06.2013r. – Rep. A nr 1952/2013;
- Nabywcy lokalu nie złożyli deklaracji członkowskich.

5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Ogólną charakterystykę zasobów mieszkaniowych Spółdzielni przedstawiono w tabeli poniżej, a szczegółową w **załączniku Nr 2** do protokołu lustracji.

Tabela nr 6 ogólna charakterystyka zasobów

Lp.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1.	Liczba budynków	32	32	31	31	31	31
2.	Liczba mieszkań	870	870	838	838	838	838
3.	Liczba lokali użytkowych	54	54	48	48	48	48
3.	Liczba garaży	492	437	361	363	362	362
4.	Powierzchnia użytkowa w m ² ogółem; - lokali mieszkalnych; - lokali użytkowych	69286,86 63379,76 5917,10	69296,86 63379,76 5917,10	65955,31 60932,31 5023,00	65955,31 60932,31 5023,00	65955,31 60932,31 5023,00	65955,31 60932,31 5023,00
5.	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie	69257,06	69257,06	65915,51	65915,51	65915,51	65915,51
6.	Powierzchnia lokali korzystających z centralnie dostarczanej wody ciepłej	68773,46	68773,46	65431,91	65431,91	65431,91	65431,91
7.	Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów	36632,67	36632,67	34537,52	34537,52	34537,52	34537,52
8.	Liczba eksploatowanych	40	40	38	38	38	38

	dźwigów						
9.	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm	0	0	0	0	0	0
10.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	5	5	5	5	5	5
11.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	32	32	32	32	32	32
12.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	416	416	416	416	416	416
13	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	920	920	882	882	882	883

5.1. stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów

Na dzień 31.12.2014 r. zasoby Spółdzielni obejmują:

- 7 nieruchomości:

W tym pięć jednobudynkowych: Leszno 19, Poniecka 2, Opaczewska 43, Bohdanowicza 17, Bohdanowicza 19,

Dwie wielobudynkowe: Szczęśliwice II: Opaczewska 42, Opaczewska 44,

Szczęśliwice I:

Bohaterów Września

2,2a,2b,4,4a,4b,6, Opaczewska 31a,33,33a,33b,35,37,37a,37b,39,41,

Szczęśliwicka 68,70,72,74,76,78,80

Razem:

- 31 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie 838 lokali mieszkalnych o powierzchni 65 955,31 m²
- 48 lokale użytkowe o powierzchni łącznej 5.023,0 m²,
- 558 miejsc postojowych;

W 2011r. stan zasobów Spółdzielni zmniejszył się o 1 budynek o powierzchni 3101,76 m² w tym: 25 lokali mieszkalnych, 5 lokali użytkowych, 24 komórki



lokatorskie, 1 garaż wielostanowiskowy z 29 miejscami postojowymi. Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 8/2011 z dnia 20-21-06.2011 r. dokonano podziału MSZBDM "Ochota" i utworzono z części majątku nową Spółdzielnię Mieszkaniową „Tarczyńska” w Warszawie. Do nowoutworzonej Spółdzielni przeszli członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w budynku przy ul. Tarczyńskiej 5/9 w Warszawie. Uchwałą nr 8/2011 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 20-21.06.2011 r. w sprawie podziału Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych "Ochota" w Warszawie i utworzenia z części majątku MZBDM „Ochota” nowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Tarczyńska” w Warszawie stanowi **załącznik Nr 3** do niniejszego protokołu.

Wiek budynków będących w zasobach Spółdzielni wg. stanu na dzień prowadzenia lustracji przedstawiał się następująco:

Tabela nr 7 wiek budynków będących w zasobach Spółdzielni

Lp.	osiedle	Grupy wiekowe w latach										Razem budynki
			14 lat	15 lat	17 lat	18 lat	19 lat	21 lat	22 lata	23 lata	24 lata	
1	Szczęśliwice I							3	5	13	3	24
2	Szczęśliwice II				1	1						2
3	Szczęśliwice III		1									1
4	Poniecka 2						1					1
5	Leszno 19									1		1
6	Bohdanowicza 17			1								1

Średni wiek budynków – 21,66 lat.

5.2. zasady organizacyjne zarządzania zasobami

W zatwierdzonej w 2007 r. strukturze przewidziano trzy piony organizacyjne podległe bezpośrednio Prezesowi Zarządu, Zastępcy Prezesa ds. technicznych i Zastępcy Prezesa – głównego księgowego. Zgodnie z ww. schematem organizacyjnym, Prezesowi Zarządu bezpośrednio podporządkowano:

- sekretariat, obsługę prawną i stanowisko referenta ds. członkowskich i samorządowo-organizacyjnych;

Zastępcy Prezesa, Głównego Księgowego bezpośrednio podporządkowano:

- pion finansowo – księgowy i kadr, w którym przewidziano stanowisko: gł. specjalisty ds. księgowości wewnętrznej i kadr, starszego specjalisty ds. księgowości, specjalisty ds. księgowości i referenta ds. księgowości;

Zastępcy Prezesa ds. technicznych bezpośrednio podporządkowano;

- pion administracyjno – techniczny, w którym przewidziano stanowiska:
 - specjalisty ds. administracyjno-eksploatacyjno – podlegają mu gospodarze domów, sprzątacze i konserwatorzy;
 - inspektora ds. BHP – przewidziano zatrudnienie w oparciu o umowę cywilnoprawną;
 - starszego specjalisty ds. techniczno-inwestycyjnych/remontowych; podlegają mu kierownicy budów i inspektorzy nadzoru inwestorskiego;

Szczegółowy zakres czynności, uprawnień i obowiązków poszczególnych członków Zarządu określony został w Regulaminie Zarządu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 10.02.2011 r. uchwałą nr 06/2011.

Spółdzielnia wykonuje swoje zadania statutowe siłami własnymi lub zleca ich wykonanie innym podmiotom gospodarczym.

Bezpośrednią kontrolę nad prawidłowością rozliczeń kosztów i przychodów zasobów Spółdzielni, sprawuje Główny Księgowy.

Obsługa prawna Spółdzielni sprawowana jest przez Kancelarię Radcy Prawnego Ryszard Cytryński na podstawie i warunkach określonych w umowie z dnia 16.08.2007 r. i Aneksu z dnia 20.09.2010 r.

Zakres obowiązków Spółdzielni, jej członków i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali określony został w Regulaminie porządku domowego, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 15.05.2012 r. uchwałą nr 11/2012.

Za bezpośrednie utrzymanie w sprawności technicznej posiadanych zasobów odpowiada 3 pracowników etatowych – konserwatorów w branżach:

- 1 hydraulik;
- 1 elektryk;
- 1 pracownik ogólnobudowlany

oraz firmy zewnętrzne świadczące usługi w zakresie konserwacji na podstawie zawartych umów.



- W ramach zawartych umów z firmami zewnętrznymi, Firma „Winda Warszawa” zgodnie z zapisami § 4 umowy z dnia 26.09.2012 r. ma obowiązek podjęcia czynności naprawczych w ciągu 2-ch godzin od chwili powiadomienia (za wyjątkiem godzin nocnych), a pogotowie dźwigowe czynne jest całą dobę;
- umowa nr 4/2009 z dnia 01.04.2009 r. w zakresie konserwacji instalacji domofonowej zawarta z Firmą Usługi Teleradiotechniczne z Warszawy oraz umowa nr 2/2009 z dnia 31.03.2009 r. zawarta z Firmą F.H.U. „AGA” z Warszawy przewiduje „niezwłoczne” reagowanie na zgłoszone uszkodzenia i awarie nie później niż w ciągu 24 godzin od chwili zgłoszenia;
- w umowie z dnia 31.07.2009 r. dotyczącej konserwacji bram i szlabanów (umowa zawarta z Firmą BRAMET z Warszawy) w § 3 zapisano, że Zleceniobiorca zobowiązuje się posiadać czynny telefon zgłoszeniowy w godzinach 9⁰⁰-17⁰⁰ i 8⁰⁰-21⁰⁰.
- w zakresie awarii wodno-kanalizacyjnych lub elektrycznych, mieszkańcy mogą zgłaszać awarie bezpośrednio do konserwatorów lub do działu administracyjno–eksploatacyjnego.

Za bezpośrednie utrzymanie w czystości budynków i terenów osiedlowych odpowiada 5-ciu pracowników (dozorcy i osoby sprzątające) zatrudnione w oparciu o pracownicze umowy o pracę oraz 3 osoby zatrudnione na podstawie umów zleceń i 2 firmy zewnętrzne wykonujące obowiązki na podstawie zawartych umów.

W wyniku doboru celowego zbadano umowy z firmami zewnętrznymi oraz umowy zlecenia:

- umowa zlecenie nr 3/08/2014 z dnia 31.07.2014r. zawarta z osobą fizyczną. Przedmiotem umowy było utrzymanie w czystości klatek schodowych budynków i terenów zielonych jak również ciągów komunikacyjnych w budynkach przy ul. Opaczewskiej 37A i 37B, terenów przy Spółdzielni i wokół domków jednorodzinnych. Umowa zawarta na czas od 01.08.2014 do 29.08.2014 r.
- umowa zlecenie nr 2/08/2014 z dnia 31.07.2014r. zawarta z osobą fizyczną. Przedmiotem umowy było utrzymanie w czystości klatek schodowych budynków i terenów zielonych jak również ciągów komunikacyjnych w budynkach przy ul. Leszno 19. Umowa zawarta na czas od 01.08.2014 do 29.08.2014 r.

Umowy zlecenia w zakresie sprzątnięcia ww. nieruchomości zawierane były każdego miesiąca.




- Umowy nr: S1/2014 i S2/2014 z dnia 05.05.2014; S3/2014 z dnia 16.06.2014 r. zawarte z Firmą ELECTRA oraz nr S4/2014 z dnia 01.07.2014 r zawarta z Firmą Di-gart. Przedmiotem powyższych umów jest sprzątanie określonych w umowie nieruchomości. Zakres obowiązków i odpowiedzialności Zleceniobiorcy określono w załączniku nr 1 do umowy. Umowa S1 została zawarta na czas nieokreślony, umowy S2 i S3 zawarto na czas określony a w umowie S4 – brak wskazania okresu na jaki umowa została zawarta.

5.3. stan estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów

Przepisami ustawy - Prawo Budowlane - z dnia 7.07.1994 r. w art. 64 nałożony został na właściciela lub zarządcę obiektów budowlanych obowiązek prowadzenia dla każdego budynku książki obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. wprowadzony został nowy wzór książki obiektu i nałożony obowiązek ich zaprowadzenia.

W toku lustracji dokonano wrywkowego sprawdzenia 5 książek (16,1%) obiektów budowlanych wg poniższego zestawienia:

lp	adres	rok budowy	ilość kondygnacji		pow. użytkowa w m ²	ilość	
			nadziern a	podziern a		klatek	Mieszkań / lokalii użyt
1	Opaczewska 37b	1992	5	1	1130,5	1	16/0
2	Bohaterów Września 2a	1992	4	1	969,3	1	18/0
3	Opaczewska 31a	1992	3	1	869,8	1	13/1
4	Leszno 19	1992	8	1	3020,20	3	44/4
5	Bohdanowicza 19 – nie przekazany do użytkowania	Brak danych			11123,8	4	96/5

Książki obiektu budowlanego są prowadzone według poprzednio obowiązującego wzoru i wypełniane zgodnie z przeznaczeniem poszczególnych rozdziałów.



Przepisami ustawy - Prawo Budowlane z dnia 7.07.1994 r. w art. 62 nałożony został na właściciela lub zarządcę obiektów budowlanych obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli dotyczących m. innymi:

- co najmniej raz na 5 lat - sprawności technicznej i wartości użytkowej, estetyki obiektu oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu oporności izolacji przewodów oraz uziemień;
- co najmniej raz w roku - m.in. sprawności instalacji gazowych i przewodów kominowych, instalacji służących ochronie środowiska, elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne;

W toku badania stwierdzono:

- książki założono w formie zgodnej z obowiązującymi przepisami w dacie założenia ksiąg. Zawierają dane charakteryzujące obiekt, wpisy o przeprowadzonych przeglądach technicznych – jednorocznych obiektu i pięcioletnich w zakresie kontroli stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej obiektu oraz wpisy o dokonanych na obiekcie pracach remontowych i modernizacyjnych;
- dane charakteryzujące obiekt wykazane są na podstawie danych projektowych; W trakcie lustracji uzupełniono wpisy o informacje dotyczące ilości klatek schodowych, ilości lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku oraz o dane techniczne wynikające z przeprowadzonej inwentaryzacji lokali w związku z podejmowaniem uchwał o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali;
- w budynku przy ul. Bohdanowicza 19 (nie przekazanego do użytkowania) wszystkie obowiązkowe przeglądy przeprowadzane są na bieżąco. Okresowe przeglądy techniczne dokonywane były przez osoby posiadające stosowne uprawnienia w danym zakresie. Protokoły z przeglądów grupowane są w odrębnych segregatorach. Kontrole instalacji gazowej, wentylacyjnej i spalinowej potwierdzane są podpisami mieszkańców ;
- Wybór wykonawców kontroli okresowych przeprowadzony był w Spółdzielni w drodze przetargu nieograniczonego i konkursu ofert.



W wyniku doboru celowego zbadano umowy na wykonywanie w zasobach Spółdzielni przeglądów okresowych instalacji gazowych, wentylacyjnych, spalinowych i dymowych:

- Umowę nr 1/2011 z dnia 06.05.2011 r. zawartą z Firmą „ Zakład Usług Kominarskich i Remontowo Budowlanych z Warszawy. Wybór Wykonawcy nastąpił w wyniku konkursu ofert. Przedmiotem umowy było przeprowadzanie okresowych kontroli sprawności technicznej instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w zasobach Spółdzielni. Zakres rzeczowy kontrolnego badania technicznego określono w § 1 ust.2 - 4, a koszt za wykonanie usługi w § 3. W umowie uzgodniono, że stwierdzone usterki wynikające z przeprowadzanych badań mogą być usunięte przez Wykonawcę po otrzymaniu dodatkowego zlecenia i za dodatkową odpłatnością. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31.12.2011 r. Załącznikiem do umowy był wykaz budynków podlegających przeglądowi zawierający dane dotyczące ilości lokali mieszkalnych i użytkowych. Aneks nr 1 z dnia 21.12.2011 r. zmieniono termin obowiązywania umowy – do dnia 31.12.2014 r. oraz rozszerzono zakres przedmiotowy umowy o wykonanie inwentaryzacji przewodów kominowych. Aneks z dnia 10.12.2014 r. przedłużono czas trwania umowy do dnia 31.12.2017 r.
- Umowę nr 32/09/2012 z dnia 25.09.2012 r. zawartą z Firmą „DEPIS” Doradztwo Energetyczne, Przeglądy Budowlane, Instalacje Sanitarne z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem umowy było przeprowadzenie rocznego przeglądu stanu sprawności technicznej budynków wykazanych w załączniku nr 1 do umowy. Zakres rzeczowy przeglądu oraz ceny jednostkowe za elementy usługi określono w załączniku a wartość całego zamówienia w § 3 umowy. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31.10.2012 r. i zawiera wszystkie niezbędne elementy określające prawa i obowiązki stron umowy, w tym kary umowne i kwotę wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Wybór Wykonawcy nastąpił w wyniku przetargu nieograniczonego. Przeanalizowano prawidłowość przeprowadzenia przetargu nieograniczonego w zakresie wykonania okresowej kontroli rocznej budynków (art.62 ust.1 pkt.1a ustawy Prawo budowlane) przeprowadzonego przez Komisję Przetargową w dniach 06.09.2013 i 13.09.2013 r. Przetarg przeprowadzono zgodnie



z zasadami zawartymi w specyfikacji istotnych warunków zamówienia. W wyniku postępowania spośród 3 złożonych ofert wybrano ofertę Firmy TOSO, która uzyskała 93 punkty przy zastosowaniu skali ocen (cena, czas realizacji, szczegółowość, doświadczenie) wynikającej z SIWZ.

- Konkurs ofert na wykonanie przeglądów rocznych i 5-letnich obiektów budowlanych będących w zasobach. Przewidywany zakres zamówienia wg. SIWZ – 31 budynków mieszkalnych posiadających 775 lokali mieszkalnych; termin składania ofert-29.05.2009 r. oczekiwany termin trwania zamówienia – do 31.12.2009 r. Specyfikację przetargową pobrało 5 firm, złożyły oferty – 4 firmy. Komisja przetargowa (3 pracowników Spółdzielni przy udziale 2 członków Rady Nadzorczej) powołana zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 3/2009 z dnia 17.06.2009 r. na posiedzeniu w dniu 18.06.2009 r. stwierdziła m. innymi, że: odstępuje od stosowania w konkursie zapisów § 12 ust.5 i ust. 6 Regulaminu (zaopiniowanie SIWZ oraz ustalenie harmonogramu pracy Komisji); złożone oferty zawierają dokumenty wymienione w SIWZ oraz że złożone oferty są nieporównywalne. Komisja stwierdziła ponadto, że Spółdzielnia przygotowuje dodatkowe zapytania do wszystkich oferentów. W dniu 07.10.2009 r. odbył się II etap konkursu ofert, w trakcie którego Komisja zdecydowała że zmienia się czas trwania zamówienia (z dn.31.12.2009 do 28.02.2010r.) , odrzucono ofertę Firmy „MAK” z powodu nie dopełnienia wymogów określonych w SIWZ oraz ofertę Firmy „BOTI” z uwagi na zbyt wysoką cenę. Komisja dokonała wyboru oferty Firmy „PBI Administracja” jako najkorzystniejszej. W dniu 14.10.2009 r. podpisano umowę nr 1P/2009 na wykonanie przeglądów 5-letnich. Umowa zawierała wszystkie niezbędne elementy określające prawa i obowiązki stron umowy, w tym kary umowne.
- W dniu 27 maja lustratorzy przy udziale Z-cy Prezesa d/s technicznych dokonali selektywnej wizytacji budynków mieszkalnych i ich otoczenia pod kątem utrzymania czystości, stanu estetyczno-porządkowego oraz technicznego – możliwego do sprawdzenia w trakcie przeglądu wizualnego.

Typowania budynków do przeglądu dokonano w sposób zapewniający objęcie wizytacją budynków o zróżnicowanej ilości kondygnacji, usytuowanych w różnych lokalizacjach.



W toku wizytacji ustalono, co następuje:

Wejścia do budynków wyposażone są w sprawnie działające domofony, a klatki schodowe budynków są schludne, zaś okna i parapety czyste, pozamiatane posadzki.

Na pierwszych kondygnacjach klatek schodowych zamocowane są tablice ogłoszeń, a w nich znajdują się ogłoszenia Zarządu Spółdzielni. Budynki na osiedlach są strzeżone przez ochronę całodobowo i monitoring. Na posesjach znajduje się dużo zieleni, krzewów ozdobnych oraz ogrodzone mini place zabaw dla dzieci.

W halach garażowych pod budynkami jest czysto i schludnie. Oświetlenie na klatkach schodowych i w piwnicach jest sprawne. Nie stwierdzono braku żarówek, kloszy, przykrywek na rozetkach czy uszkodzeń wyłączników. Wejścia do piwnic są pozamykane. Nie stwierdzono zaśmiecenia oraz niesprawności instalacji wodno – kanalizacyjnej.

Miejsca postojowe przyległe do budynków ogrodzone i oznakowane są farbą. Przeprowadzony przegląd pozwala na stwierdzenie, że wizytowane zasoby są utrzymane w należyтым stanie estetyczno – porządkowym, na bieżąco prowadzona jest konserwacja zieleni oraz placów zabaw dla dzieci.

5.4. Koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za lokale.

W MSZBDM „Ochota” ewidencja przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali określone zostały w Regulaminie rozliczania kosztów g z m oraz opłat za używanie lokali zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2012 r. z dnia 15 maja 2012 r. ze zmianami uchwałą nr 15/2013 r. z dnia 9 maja 2013r. Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w rozbiciu na nieruchomości i rozliczane według miejsc ich powstawania z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże. Podstawą do rozliczenia kosztów gzm są coroczne plany rzeczowo-finansowe przygotowywane przez Zarząd i zatwierdzane stosownymi uchwałami przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Wysokość i struktura opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w latach 2009 – 2014 stanowi **załącznik Nr 4** do niniejszego protokołu.

Zestawienie syntetyczne kosztów i przychodów charakteryzuje Tabela nr 6, stanowiąca **załącznik Nr 5** do niniejszego protokołu. Reasumując powyższe,



zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, dla każdego z budynków, Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję rozliczenia przychodów i kosztów. Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2009 ujemny został odniesiony na rozliczenia międzyokresowe i rozliczony w roku 2010 r. Dodatkowo wyniki finansowe za lata 2010-2014 są pozostawione jako rezerwa na rozliczeniach międzyokresowych.

5.5. Zakres opomiarowania budynków i lokali oraz zasady rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy mediów.

Wszystkie budynki Spółdzielni są wyposażone w opomiarowanie zużycia ciepłej i zimnej wody.

Rozliczenie opłat za dostawę zimnej i ciepłej wody podlega rozliczeniu z użytkownikami do 30 czerwca każdego roku. Jeżeli użytkownicy niektórych lokali odmawiają zgody na zainstalowanie wodomierzy indywidualnych lub uniemożliwiają odczyt wskazań wodomierzy to cała różnica między wskazaniem wodomierza głównego budynku z sumą wskazań wodomierzy indywidualnych jest rozliczana na te lokale proporcjonalnie do liczby osób przebywających w lokalu zgodnie z zasadami obowiązującymi i przyjętymi w regulaminie. Rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej z użytkownikami dokonuje się w okresach rocznych najpóźniej do 30 czerwca. Opłaty za dostawę ciepła do lokali ustalane są zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczanego do budynku w ostatnim okresie rozliczeniowym. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali, nieopomiarowanym zużyciem ciepła jest: m² powierzchni użytkowej lokalu na cele centralnego ogrzewania. W lokalach opomiarowanych podstawą rozliczenia są odczyty na ciepłomierzach.

5.7. Rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni.

Koszty ogólne Spółdzielni obejmują koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem, koordynacją działań Spółdzielni oraz koszty związane z organizacją i obsługą działalności Spółdzielni jako całości realizowaną przez Zarząd Spółdzielni i biuro.

W Spółdzielni koszty ogólne zarządu rozliczane są proporcjonalnie do struktury przychodów:



- przychodów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości pomniejszonych o przychody z dostaw wody i ciepła,
- przychodów z eksploatacji obcych zasobów mieszkaniowych,
- pożytków z nieruchomości wspólnych,
- przychodów z pozostałych usług.

Koszty ogólne obciążają koszty eksploatacji i konserwacji w proporcjach:

- 90% koszty eksploatacji,
- 10 % koszty konserwacji.

Ponoszone koszty ogólne w poszczególnych latach:

-	2009 r.	-	955 245,03 zł.,
-	2010 r.	-	950 924,88 zł.,
-	2011 r.	-	997 050,70 zł.,
-	2012 r.	-	973 627,92 zł.,
-	2013 r.	-	1 005 606,70 zł.,
-	2014 r.	-	993 148,97 zł.

Rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni charakteryzuje tabela stanowiąca **załącznik Nr 6** do niniejszego protokołu.

5.8. Gospodarka lokalami użytkowymi

W MSZBDM „OCHOTA” w Warszawie lokale użytkowe zajmowane są na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności. Na podstawie umów najmu użytkowane są głównie pomieszczenia gospodarcze w budynkach mieszkalnych. Opłaty eksploatacyjne ustalane są na podstawie planów ekonomiczno finansowych. Wysokość ustala się nie mniej niż 150 % opłat naliczanych do lokali mieszkalnych z powodu większej intensywności eksploatacji. Sprawdzono umowę najmu lokalu użytkowego nr 1/2010 r.

z dnia 1.02.2010 r. zawartą pomiędzy Spółdzielnią, a firmą Qsoft znajdującą się w W-wie przy ul. Szczęśliwickiej 72 m 3, wynajmowany lokal przeznaczony na magazyn części komputerowych bez obsługi interesantów.



W/w umowa zawarta na ściśle określony czas, podpisana przez dwóch Członków Zarządu, należyście zabezpiecza interesy Spółdzielni.

5.9. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych w Spółdzielni w latach 2009 – 2014 od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży obrazują tabele nr 8, 8a, 8b stanowiące **załącznik Nr 7** do niniejszego protokołu.

Analiza zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali ogółem wskazuje, że w latach 2009 – 2014 objętych niniejszą lustracją były na zróżnicowanym poziomie. Zadłużenie w lokalach mieszkalnych w badanym okresie kształtowało się w granicach 4,58 % do 7,90 % rocznego wymiaru tych opłat, w lokalach użytkowych w granicach 4,50% do 11,61% rocznego wymiaru tych opłat i zadłużenie na garażach kształtowało się w granicach 3,59 do 6,36% rocznego wymiaru opłat.

W roku 2009 według stanu na 31 grudnia stan zaległości wyniósł:

Ogółem:	406 515,96
Z tego:	
od lokali mieszkalnych	321 761,54
od lokali użytkowych	62 613,81
od garaży	22 140,61
co stanowi 17,74%rocznego wymiaru opłat wynoszącego 7 812 898,40	
z tego:	

-lokale mieszkalne	4,89%
-lokale użytkowe	7,97%
-garaże	4,88%

W roku 2010 według stanu na 31 grudnia stan zaległości wyniósł:

Ogółem:	482 490,07
Z tego:	
od lokali mieszkalnych	368 391,08
od lokali użytkowych	97 527,60
od garaży	16 571,39
co stanowi 20,85%rocznego wymiaru opłat wynoszącego 7 822 744,45	
z tego:	



-lokale mieszkalne	5,65%
-lokale użytkowe	11,61%
-garaże	3,59%

W roku 2011 według stanu na 31 grudnia stan zaległości wyniósł:

Ogółem:	388 722,65
Z tego:	
od lokali mieszkalnych	326 778,09
od lokali użytkowych	40 842,65
od garaży	21 101,91
co stanowi 13,77%rocznego wymiaru opłat wynoszącego	8 499 721,00
z tego:	

-lokale mieszkalne	4,58%
-lokale użytkowe	4,50%
-garaże	4,69%

W roku 2012 według stanu na 31 grudnia stan zaległości wyniósł:

Ogółem:	502 305,58
Z tego:	
od lokali mieszkalnych	436 480,13
od lokali użytkowych	40 310,05
od garaży	25 515,40
co stanowi 16,70 %rocznego wymiaru opłat wynoszącego	8 316 450,39
z tego:	

-lokale mieszkalne	6,21%
-lokale użytkowe	4,80%
-garaże	5,69%

W roku 2013 według stanu na 31 grudnia stan zaległości wyniósł:

Ogółem:	689 446,07
Z tego:	
od lokali mieszkalnych	57 1979,24
od lokali użytkowych	88 204,86
od garaży	29 261,97



co stanowi 25,39 %rocznego wymiaru opłat wynoszącego 8 491 869,09

z tego:

-lokale mieszkalne	7,90%
-lokale użytkowe	11,13%
-garaże	6,36%

W roku 2014 według stanu na 31 grudnia stan zaległości wyniósł:

Ogółem: 554 622,10

Z tego:

od lokali mieszkalnych 471 833,14

od lokali użytkowych 54 189,75

od garaży 28 599,21

co stanowi 18,12%rocznego wymiaru opłat wynoszącego 9 162 971,10

z tego:

-lokale mieszkalne	6,05%
-lokale użytkowe	6,25%
-garaże	5,82%

W zakresie egzekwowania należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali Spółdzielnia prowadzi systematyczną i ciągłą weryfikację zadłużeń. Zastosowała zasady poprzez bezpośrednie rozmowy z dłużnikami, polubowne uzgodnienia terminu spłaty, propozycje zawarcia ugody na ratalną spłatę zadłużenia, telefoniczne i pisemne upomnienia z wyznaczonym kolejnym terminem spłaty a po bezskutecznym upływie tego terminu wysyłano wezwania do zapłaty z nowym terminem płatności i o ile należność nie została uregulowana wystawiano ostateczne wezwanie do zapłaty i odnotowano przypadki kierowania spraw do sądu. Zadłużenia w opłatach powodują brak środków w regulowaniu bieżących zobowiązań w zakresie gospodarki zasobami w wysokości przekraczających miesięczne wymagane średnie wpływy. Ponadto Spółdzielnia informuje i udziela pomocy w otrzymaniu dodatku mieszkaniowego w gminach. Z dodatku tego skorzystało:

w 2009 r. - 0 osób,

w 2010 r. - 0 osób,



w 2011 r. - 1 osoba,
w 2012 r. - 1 osoba,
w 2013 r. - 2 osoby,
w 2014 r. - 1 osoba.

5.11. Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości

W toku lustracji zbadano prawidłowość i zakres umów zawartych przez Spółdzielnię z podmiotami zewnętrznymi prowadzącymi zleconą obsługę zasobów. Doboru dokumentów do badania dokonano metodą reprezentacyjną za pomocą doboru celowego. Badaniu poddano następujące umowy:

- Umowa kompleksowa dostarczania ciepła nr 4-2687 obowiązująca od 01.09.2011r. zawarta z Firmą SPEC w Warszawie. Przedmiotem umowy jest dostarczanie ciepła do obiektu zasilanego z węzła ciepłego przy ul. Boh. Wrzeźnia 4A, 4, 2B, 2A i 2; Bohdanowicza 19; Opaczewska 33B; Opaczewska 35; Opaczewska 37A; Opaczewska 42; Opaczewska 43 (2 budynki); Opaczewska 44; Poniecka 2; Racławicka 148; Szczęśliwicka 78;
- Umowa nr ND-D/412/2012 z dnia 29.11.2012r. zawarta z RWE Stoen Operator Sp. z o.o. w zakresie świadczenia usług dystrybucji energii elektrycznej. Umowa dla poszczególnych obiektów obowiązywała od dnia 01.12.2012 r. i została zawarta na czas nieokreślony.
- Umowa nr EOB/Z/0004078 z dnia 30.06.2014 r. zawarta z Firmą ENERGA – Obrót S.A. w zakresie sprzedaży energii elektrycznej;
- Umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego nr GW/05/815/11872/2012/A z dnia 03.02.2012r. zawarta z PGNiG do obiektu przy ul. Boh. Wrzeźnia 4A;
- Umowa nr 002389/001/2/09 z dnia 21.10.2010 r. zawarta z MPWiK w Warszawie w zakresie zaopatrzenia w wodę i odbiór ścieków. Umowa zawarta na czas nieokreślony.

Na podstawie treści unormowań zawartych w powyższych umowach lustratorzy stwierdzają, że zawierają one postanowienia typowe dla tego typu umów i zabezpieczają interesy Spółdzielni.



6. Działalność inwestycyjna

Działalność inwestycyjna w Międzyzakładowym Spółdzielczym Zrzeszeniu Budowy Domów Mieszkalnych „Ochota” w Warszawie w okresie od 01 stycznia 2011 r. do 30 kwietnia 2012 r. została przedstawiona w protokole lustracji problemowej przeprowadzonej przez lustratora Krajowej Rady Spółdzielczej. Badaniem lustracyjnym objęta była realizacja zespołu mieszkalno-usługowego „Racławicka II” przy ul. Bohdanowicza 19 w Warszawie. Przedmiotem zatem obecnej lustracji są zagadnienia związane z działalnością inwestycyjną Spółdzielni w okresie od 01 maja 2012 r. do 31 grudnia 2014 r.

W okresie objętym niniejszą lustracją działalność inwestycyjna Spółdzielni w dalszym ciągu skierowana była na zespół mieszkalno – usługowy przy ul. Bohdanowicza 19. Inwestycja „Racławicka II” w Warszawie obejmująca: 96 mieszkań, 5 lokali użytkowych, 85 stanowisk postojowych w garażu podziemnym o łącznej powierzchni użytkowej z komunikacją i garażami 11 123,80 m² w tym:

-garaże	-2590,00 m ²
-mieszkania	-6638,80 m ²
-pomieszczenia użytkowe	-394,00 m ²
-pomieszczenia techniczne i gospodarcze	-536,00 m ²
-komunikacja związana z funkcją mieszkalną	-965,00 m ²

Kubatura całej inwestycji wynosi 45 575 m²

Inwestycja rozpoczęta na podstawie decyzji nr 147/99 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 01.07.1999 r. Projekt zamienny objęty decyzją pozwolenia na budowę nr IOT/201/2008 z dnia 04.06.2008 r. i postanowienia nr IOT179/08. Inwestycja dotychczas nie zakończona. Ówczesny Zarząd Spółdzielni wydał przydziały do lokali bez dokończenia i rozliczenia inwestycji nie mając pozwolenia na użytkowanie budynku.

6.1. Realizacja wniosków polustracyjnych w zakresie działalności inwestycyjnej wydanych Spółdzielni przez zewnętrzne organy kontroli, a także w ramach poprzednio przeprowadzonych kontroli.



Na podstawie ustaleń ww. lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza dokonała oceny działalności inwestycyjnej Spółdzielni i sformułowała wnioski i zalecenia, które przedłożono w liście polustracyjnym z dnia 04.07.2012 r., a które zostały przedstawione przez Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu w dniach 10, 11 czerwca 2013 r.

1. Należy dążyć do dokończenia inwestycji "Raławicka II" zgodnie z projektem zamiennym ujętym w pozwoleniu na budowę decyzja nr IOT/201/2008 która uprawomocniła się w dniu 11.07.2008 r. ponieważ dalsze trwanie budowy powoduje tylko powstawanie kosztów – wniosek w trakcie realizacji.
2. Zobowiązać właściwe służby Spółdzielni do zgłoszenia odbioru budynku po zakończeniu zadania inwestycyjnego „Raławicka II” i uzyskać pozwolenie na użytkowanie budynku – wniosek w trakcie realizacji.
3. Przygotować ostateczne rozliczenie poniesionych nakładów za zrealizowanie zadania inwestycyjnego „Raławicka II” w oparciu o kosztorysy powykonawcze robót w celu określenia kosztów budowy i rozliczenia się z przyszłymi właścicielami lokali – wniosek w trakcie realizacji.

6.2. Podstawy organizacyjno –prawne działalności inwestycyjnej Spółdzielni.

Podstawą organizacyjno – prawną działalności inwestycyjnej Spółdzielni jest przede wszystkim jej Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 19.09.2009 r. na podstawie uchwały nr 2/2009 r., ostatnia zmiana do Statutu została wprowadzona na podstawie uchwały nr 6/2011 r. Walnego Zgromadzenia w dniu 20,21 czerwca 2011 r. i zarejestrowana postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 30.08.2011 r.

Stosownie do postanowień § 3 pkt 4 Statutu celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Z postanowień obowiązującego Statutu wynika, że przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach,



2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
4. udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
5. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych,
6. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie umowy mieniem jej członków.
7. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (z współwłaścicielami tej nieruchomości),
8. wynajmowanie mieszkań, lokali użytkowych i miejsc postojowych,
9. prowadzenie działalności usługowej lub innej działalności gospodarczej we wszystkich formach przewidzianych prawem, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3 ust.4.

Postanowienia Statutu zawarte w § 3 dopuszczają również możliwość podejmowania przez Spółdzielnię innej działalności zmierzającej do uczestniczenia w obrocie mieszkaniowym.

Tryb uchwalania założeń organizacyjno – finansowych oraz metody rozliczeń kosztów inwestycyjnych określają postanowienia § 14 – 35 Statutu Spółdzielni.

Oprócz Statutu podstawy organizacyjno – prawne działalności inwestycyjnej Spółdzielni stanowią unormowania wewnętrzne:

- I. Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu inwestycyjnego zatwierdzony do stosowania na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 26/99 z dnia 16.11.1999r.
- II. Regulamin zlecania do wykonania prac projektowych, inwestycji robót remontów budowlanych zatwierdzony uchwałą 27/98 Rady Nadzorczej z dnia 30.09.1998 r.



III. Regulamin przetargu na przydział własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego przyjęty uchwałą nr 34/97 Rady Nadzorczej z dnia 08.12.1997 r.

IV. Zasady rozliczeń finansowych z tytułu wkładów budowlanych i mieszkaniowych przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/94 z dnia 10.03.1994r.

V. Regulamin określający zasady wyboru wykonawców dokumentacji projektowych, robót inwestycyjnych, remontowych i konserwacyjnych zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 9/2011 i zaopiniowany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 16/2011 z dnia 14.04.2011 r.

6.3. Pozyskanie terenów budowlanych

W okresie objętym niniejszą lustracją Spółdzielnia nie nabywała gruntów na cele inwestycyjne. Inwestycja realizowana na gruncie pozostającym w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni na podstawie aktu notarialnego Rp. A 7670/98

Z dnia 06.10.1998r. na działce gruntu nr 36/4 z obrębu 2-03-20 położonej przy ul. Mołdawskiej 7, przeznaczonej pod zabudowę budynkiem mieszkalnym i jest wpisana w księdze wieczystej nr KW 210279 jako użytkownik wieczysty.

6.4. Procesy mieszkaniowe a program inwestycyjny

W badanym okresie Spółdzielnia nie rozpoczęła realizacji nowych zadań inwestycyjnych i nie dokonywała naboru członków. Nie wystąpiły również inwestycje zaniechane.

6.5. Poprawność przygotowania inwestycji, tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów, realizacja inwestycji oraz nadzór inwestorski

Zadanie inwestycyjne realizowane przez MSZBDM „Ochota” w okresie od 01.05.2011 r. do 31.12.2014 r. stanowi kontynuację zadań z okresów poprzednich,



których przygotowanie i realizacja została przedstawiona w protokołach lustracji przeprowadzonych w latach 1999 – 2010 r.

Stosownie do zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej obsługę działalności inwestycyjnej i nadzór w okresie objętym niniejszą lustracją, sprawował Zarząd Spółdzielni. W okresie prowadzenia robót budowlano – montażowych przy realizowanych zadaniach inwestycyjnych nadzór nad prowadzonymi robotami pełnili inspektorzy zatrudniani na umowę zlecenie, posiadający wymagane ustawą Prawo budowlane niezbędne uprawnienia do sprawowania takiego nadzoru.

6.6 Nakłady na realizację zadania inwestycyjnego w latach 2012 – 2014 r.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia na realizację zadania inwestycyjnego „Raławicka II ” zostały poniesione nakłady w wysokości 895 812,98 zł

Specyfika poniesionych nakładów przedstawia się następująco:

Lp	Koszty wg rodzaju	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Dokumentacja			47718,00
2.	Obsługa inwestycji			
3.	Nadzór inwestorski, autorski, budowlany	2435,32		24036,58
4.	Roboty budowlano-montażowe	28651,80	57055,00	716044,23
5.	Pozostałe	11537,14	5265,68	3069,23
6.	Ogółem	42624,26	62320,68	790868,04

6.7. Zakres rzeczowy zadań inwestycyjnych dla członków Spółdzielni

Zakres rzeczowy zadań inwestycyjnych znajdujących się w trakcie realizacji oraz w fazie przygotowania w latach 2011 – 2014 prezentuje tabela nr i 2 stanowiąca **załącznik Nr 8** do protokołu niniejszej lustracji. Z danych zawartych w **załączniku Nr 9** wynika, że: w roku 2011 i 2012 Spółdzielnia nie przekazała do użytku budynku. Zestawienie robót przewidywanych do zakończenia inwestycji „Raławicka II” na kwotę 1 153 000,00 zł stanowi **załącznik Nr 13** do niniejszego protokołu.



Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółdzielnia w dalszym ciągu nie uzyskała pozwolenia na użytkowanie budynku przy ul. Bohdanowicza 19.

W toku przedmiotowego badania ustalono, że pomimo braku pozwolenia na użytkowanie budynku wszystkie lokale mieszkalne (z wyjątkiem trzech) są aktualnie zamieszkałe. Na ten stan rzeczy wpływ mają wydane przydziały do lokali bez dokończenia i rozliczenia inwestycji nie mając pozwolenia na użytkowanie budynku. Zakończenie przedmiotowej inwestycji wymagać będzie dobrej woli i współpracy użytkowników lokali ze Spółdzielnią.

Należy tu podkreślić, że lokale mieszkalne w budynku przy Bohdanowicza 19 zostały przekazane przez Spółdzielnię przyszłym użytkownikom.

6. 8 Realizacja systemu finansowania inwestycji

W wyniku analizy dokumentów lustrator ustalił, że koszty rodzajowe inwestycji według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. kontynuowanego zadania rzeczowego w budynku przy ul. Bohdanowicza 19

wynosiły ogółem: 30 879 448,52 zł.

w tym koszty bezpośrednie 26 051 250,37zł.,

koszty pośrednie 4828248,15 zł.

Zestawienie stanowi **załącznik Nr 10** do niniejszego protokołu. Na dzień 31.12.2014.r indywidualne zaliczki wpłacone i zaewidencjonowane na koncie „Wkłady zaliczkowe Racławicka II” wraz z odsetkami od lokat stanowią kwotę 28 324 379,66 zł.

Różnica pomiędzy poniesionymi nakładami a wkładami zaliczkowymi na realizację inwestycji „Racławicka II na dzień 31.12.2014 r. wynosi 2 141 608,59zł i stanowi brak pokrycia poniesionych nakładów związanych z realizacją tej inwestycji.

Spółdzielnia zaczęła pobierać opłaty eksploatacyjne od zamieszkałego budynku od 01.01.2003 r.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. (tabela nr i 7) załącznik do protokołu lustracji-inwestycje) koszty rodzajowe kontynuowanego zadania rzeczowego w budynku wyniosły: 30 879 448,52zł.



Brak pozwolenia na użytkowanie oraz brak ostatecznego rozliczenia kosztów budowy skutkuje tym, że niewielka część członków wpłaciła, a obecnie wszyscy inwestorzy odmawiają partycypowania w kosztach dokończenia inwestycji.

Spółdzielnia na dzień 31 grudnia 2014 r. w dalszym ciągu nie uzyskała pozwolenia na użytkowanie budynku.

Realizowane przez Spółdzielnię zadania inwestycyjne powinny być finansowane środkami wnoszonymi przez przyszłych użytkowników lokali, zostało to zawarte w umowach o budowę lokali mieszkalnych i o budowę miejsc postojowych.

Ponadto Spółdzielnia uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2013 r. z dnia 21.02.2013 r. w sprawie wykonania uchwały nr 2/2008 r. Zebrania Przedstawicieli ze zmianą wynikającą z uchwały Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni nr 10/2011 i szczegółowego podziału środków pozostałych po upadłości oraz wyrażenia zgody na wykorzystanie części tych środków na koszty dokończenia budowy osiedla „Raclawicka II” dodatkowe środki w kwocie 413 460,27 przekazała z masy upadłościowej na dokończenie inwestycji.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2013 r. z dnia 21.03.2013 r. w sprawie czasowego przeznaczenia środków z funduszu remontowego nieruchomości przy ul. Bohdanowicza 19 w Warszawie na koszty dokończenia budowy przeznaczono 400 000,00 zł. Z treści uchwały wynika, że środki zostaną przejściowo wykorzystane na dokończenie budowy tej inwestycji i zwrócone na fundusz remontowy nieruchomości z wpłat osób posiadających lokale w tej inwestycji wynikających z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy „Raclawicka II” W/wym. uchwały stanowią załączniki Nr 11 i 12 do niniejszego protokołu.

7. Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi i ustalanie potrzeb remontowych.

System sprawowania nadzoru technicznego w Międzyzakładowym Spółdzielczym Zrzeszeniu Budowy Domów Mieszkalnych „Ochota” należy do Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Technicznych i spełniany jest przez osoby pracujące w jego pionie.



7.1. Planowanie remontów zasobów mieszkaniowych.

Zadania w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni wyznaczone były w rocznych planach remontów zasobów mieszkaniowych. Podstawą do planowania zakresu rzeczowego i finansowego remontów na dany rok, były dokonywane przeglądy okresowe, potrzeby zgłaszane przez członków oraz możliwości ekonomiczne.

Plany powyższe zatwierdzane były stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej tj.

- na podstawie uchwały nr 01/2009 z dnia 25.02.2009 r. Rada Nadzorcza przyjęła plan rzeczowy – finansowy remontów na rok 2009, w którym przewidziano następujące nakłady na roboty remontowe:
 - Szczęśliwice I – ogółem 360.876,00 zł. w tym:
 - a/ obowiązkowe przeglądy 40.000,00 zł.;
 - b/ roboty sanitarne 216.000,00 zł.;
 - c/ roboty budowlane 102.000,00 zł.;
 - d/ drobne roboty budowlane 4.000,00 zł.;
 - e/ roboty dekarские (bez określenia lokalizacji) – 12.000,00 zł.;
 - f/ roboty nieprzewidziane 17.876,00 zł.;
 - Szczęśliwice II – ogółem 349.296,00 zł. w tym:
 - a/ obowiązkowe przeglądy 23.000,00 zł.;
 - b/ roboty budowlane 189.000,00 zł.;
 - c/ drobne roboty budowlane 5.000,00 zł.;
 - d/ roboty dekarские 144.000,00 zł.;
 - e/ roboty nieprzewidziane 17.296,00 zł.;
 - Szczęśliwice III – ogółem 382.020,00 zł. w tym:
 - a/ obowiązkowe przeglądy 23.000,00 zł.;
 - b/ roboty budowlane 328.000,00 zł.;
 - c/ roboty dekarские(drobne) 12.000,00 zł.;
 - d/ roboty nieprzewidziane 19.020,00 zł.;
 - Bohdanowicza 17 – ogółem planowane nakłady – 125.364,00 zł.;
 - Bohdanowicza 19 – ogółem planowane nakłady – 74.280,00 zł.;
 - Poniecka – 30.504,00 zł.;
 - Leszno – 120.900,00 zł.;
 - Tarczyńska – 58.884,00 zł.;



Uchwałą nr 17/2009 z dnia 28.10.2009 r. Rada Nadzorcza wprowadziła korektę rzeczowo-finansową do przyjętego planu. W wyniku korekty, m. innymi planowane obowiązkowe przeglądy pięcioletnie przeniesiono do wykonania na rok 2010.

- na podstawie uchwały nr 3/2010 z dnia 27.01.2010 r. Rada Nadzorcza przyjęła plan MSZBDM, którego elementem składowym był plan rzeczowo – finansowy remontów. Plan rzeczowy uwzględniał zakres robót przewidzianych do wykonania na danej nieruchomości. Uchwałą nr 10/2010 z dnia 23.06.2010r. Rada Nadzorcza zatwierdziła korektę do planu remontów zwiększając ogółem planowane nakłady na remonty z kwoty 2.022.124,00 zł. do kwoty 2.069.881,56 zł.
- na podstawie uchwały nr 9/2011 z dnia 10.03.2011 r. Rada Nadzorcza przyjęła plan MSZBDM, którego elementem składowym był plan rzeczowo – finansowy remontów. Ogółem planowane nakłady na remonty – 3.984.341,25 zł. w tym roboty nieprzewidziane – 330.241,25 zł.
- na podstawie uchwały nr 4/2012 z dnia 01.03.2012 r. Rada Nadzorcza przyjęła plan MSZBDM, którego elementem składowym był plan rzeczowo-finansowy remontów. Ogółem planowane nakłady na remonty – 3.624.379,03 zł. w tym roboty nieprzewidziane – 593.454,04 zł. Uchwałą nr 22/2012 z dnia 25.10.2012r. Rada Nadzorcza zatwierdziła korektę rzeczowo-finansową do planu remontów.
- Uchwałą nr 8/2013 z dnia 21.03.2013 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na rok 2013. Planowane nakłady na remonty – 4.787.355,28 zł. w tym:
 - Szczęśliwice I – ogółem 311.442,50 zł. w tym:
 - a/ obowiązkowe przeglądy 7.000,00 zł.;
 - b/ roboty sanitarne 28.000,00 zł.;
 - c/ roboty budowlane 209.600,00 zł.;
 - d/ nadzór inwestorski 8.942,50 zł.;
 - e/ roboty blacharsko-dekarskie – 45.900,00 zł.;
 - f/ roboty pozostałe (remonty pochwyków, części balustrad) 12.000,00 zł.;
 - Szczęśliwice II (2 budynki)– ogółem 377.600,00 + 349.490,00 zł. w tym:
 - a/ obowiązkowe przeglądy 2.300,00 zł.; + 1.000,00 zł.;
 - b/ roboty sanitarne 90.500,00 zł.; + 24.100,00 zł.;
 - c/ roboty dekarskie 18.000,00 zł.;



- d/ roboty budowlane 170.000,00 zł.; + 303.500,00 zł.;
- e/ nadzór 5.000,00 zł.; + 7.590,00 zł.;
- f/ roboty pozostałe 51.800,00 zł.; + 13.300,00 zł.;
- g/ roboty nieprzewidziane(remont inst. went.) 40.000,00 zł.;
- o Szczęśliwice III – ogółem 798.925,50 zł. w tym:
 - a/ obowiązkowe przeglądy 4.000,00 zł.;
 - b/ roboty sanitarne 143.872,00 zł.;
 - c/ roboty budowlane 563.450,00 zł.;
 - d/ roboty blacharsko-dekarskie 20.000,00 zł.;
 - e/ roboty pozostałe 50.700,00 zł.;
 - f/ nadzór 16.903,50 zł.;
 - o Bohdanowicza 19 – ogółem planowane nakłady – 407.278,19 zł.;
 - o Bohdanowicza 17 – ogółem planowane nakłady – 273.630,00 zł.;
 - o Poniecka – 107.100,00 zł.;
 - o Leszno – 475.281,00 zł. w tym remont wind 390.000,00 zł.

Uchwałą nr 14/2013 z dnia 09.05.2013 r. Rada Nadzorcza przyjęła korektę do planu remontów zawierającą:

- zwiększenie nakładów na remonty os. Szczęśliwice I o kwotę 232.957,50 zł.;
- zmniejszając nakłady na remonty os. Szczęśliwice II o kwotę 72.190,00 zł.;
- zwiększając nakłady na remonty os. Szczęśliwice III o kwotę 299.274,50 zł.;
- zwiększając nakłady na remonty budynku przy ul. Ponieckiej 2 o kwotę 40.700,00 zł.;
- zmniejszając nakłady na remonty budynku przy ul. Leszno o kwotę 57.281,00 zł.;
- zmniejszając nakłady na remonty budynku przy ul. Bohdanowicza 17 o kwotę 137.478,19 zł.;
- zmniejszając nakłady na remonty budynku przy ul. Bohdanowicza 19 o kwotę 4.500,00 zł.
- Uchwałą nr 02/2014 z dnia 13.02.2014 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na rok 2014. Planowane nakłady na remonty – 2.833.200,00 zł. w tym:
 - o Szczęśliwice I – ogółem 627.000,00 zł. w tym:
 - a/ obowiązkowe przeglądy 16.000,00 zł.;
 - b/ roboty sanitarne 101.000,00 zł.;
 - c/ roboty budowlane 193.000,00 zł.;



- d/ nadzór inwestorski 4.000,00 zł.;
- e/ roboty blacharsko-dekarskie – 290.000,00 zł.;
- f/ roboty pozostałe 23.000,00 zł.;
- o Szczęśliwice II (2 budynki) – ogółem 599.000,00 + 300.600,00 zł. w tym:
 - a/ obowiązkowe przeglądy 3.000,00 zł.; + 1.000,00 zł.;
 - b/ roboty sanitarne 188.000,00 zł.; + 8.600,00 zł.;
 - c/ roboty dekarskie 50.000,00 zł.;
 - d/ roboty budowlane 350.000,00 zł.; + 283.000,00 zł.;
 - e/ nadzór 8.000,00 zł.; + 8.000,00 zł.;
 - f/ roboty pozostałe 0,00 zł.; + 0,00 zł.;
 - o Szczęśliwice III – ogółem 568.000,00 zł. w tym:
 - a/ obowiązkowe przeglądy 5.000,00 zł.;
 - b/ roboty sanitarne 8.000,00 zł.;
 - c/ roboty budowlane 467.000,00 zł.;
 - d/ roboty pozostałe 65.000,00 zł.;
 - e/ nadzór 8.000,00 zł.;
 - o Bohdanowicza 19 – ogółem planowane nakłady – 237.200,00 zł.;
 - o Bohdanowicza 17 – ogółem planowane nakłady – 272.900,00 zł.;
 - o Poniecka – 93.000,00 zł.;
 - o Leszno – 151.199,24 zł. plus roboty wykonywane w ramach porozumienia na kwotę ogółem 400.000,00 zł.;

Uchwałą nr 11/2014 z dnia 03.07.2014 r. Rada Nadzorcza przyjęła korektę do planu remontów zawierającą:

- zwiększenie nakładów na remonty os. Szczęśliwice I o kwotę 164.968,00 zł.;
- zwiększając nakłady na remonty os. Szczęśliwice II o kwotę 274.865,00 zł.;
- zwiększając nakłady na remonty os. Szczęśliwice III o kwotę 112.120,00 zł.; - przekroczenie funduszu o kwotę 61.496,77 zł.
- zmniejszając nakłady na remonty budynku przy ul. Ponieckiej 2 o kwotę 25.500,00 zł.;
- zmniejszając nakłady na remonty budynku przy ul. Leszno o kwotę 39.999,24 zł. (bez robót wykonywanych w ramach porozumienia);

Zgodnie z art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz remontowy



obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni. Stawki naliczeń funduszu remontowego obowiązujące w latach 2009 – 2014 r. na poszczególnych nieruchomościach w lokalach mieszkalnych kształtują się w granicach 0,80 zł./m² na budynku Poniecka 2 do 3,00 zł./ m² w budynku przy ul. Bohdanowicza 17,19, w lokalach użytkowych od 1,20 zł./ m² w budynku przy ul. Poniecka 2 do 4,80 zł./ m² w budynku przy ul. Bohdanowicza 17,19. i w garażach 0,80 zł/ m² do 3,00 zł./ m². Ponadto dodatkowo zwiększano fundusz remontowy odszkodowaniami od firmy ubezpieczeniowej TUIR Allianz Polska SA:

w 2010 r. - 60 624,00 zł.,

w 2011 r.- 30 505,41 zł.,

w 2012 r.-1 149,32 zł.

Odsetkami od lokat na funduszu remontowym:

W 2009 r.-16 457,26 zł.,

w 2010 r.- 33 660,72 zł.,

w 2011 r.-74 470,70 zł.,

w 2012 r.- 86 026,10 zł.,

w 2013 r.-32 148,70 zł.,

w 2014 r.-12 309,35 zł.

W 2012 r. Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/2012 r. kwotą 179 105,42 zł.

W 2013 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2013 r. kwotą 1 783 344,64 zł.

Art.4¹ pkt.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że „ Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości”. Fundusz remontowy tworzy się na remonty zasobów mieszkaniowych w celu zabezpieczenia środków finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym.

Tworzenie i wykorzystanie środków funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach przedstawiono **w załączniku Nr 14.**



8. Gospodarka finansowa spółdzielni.

8.1. Normatywne podstawy gospodarki finansowej

Międzyzakładowe Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Mieszkalnych „Ochota” w Warszawie w badanym okresie prowadziło działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w oparciu o przepisy:

- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity – Dz. u. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity – Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity – Dz. U. z 2002 r., Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami),
- Statutu Spółdzielni.

Działalność ta określana jest planami gospodarczo-finansowymi zatwierdzanymi w każdym roku kalendarzowym stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej.

Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe na podstawie przyjętych przez Spółdzielnię zasad zwanych „Polityką Rachunkowości” zatwierdzonych przez kierownika z mocą obowiązującą od 12 grudnia 2008 r. W opracowaniu tym ujęto wybrane przez alternatywne rozwiązania wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości.

Zakładowy Plan Kont dostosowany jest do specyfiki działalności gospodarczej Spółdzielni i odpowiada wymogom ustawy o rachunkowości.

System rachunkowości ustalono na podstawie:

- dokumentacji przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości,
- dokumentacji sporządzania obiegu i kontroli oraz przechowywania i zabezpieczania dowodów księgowych,
- instrukcji w sprawie inwentaryzacji aktywów i pasywów.
- zasad tworzenia i szacowania rezerw na przyszłe zobowiązania i rezerw na przyszłe koszty.



8.2 Technika prowadzenia ksiąg rachunkowych

Od czasu poprzedniej lustracji sposób prowadzenia spraw finansowo-księgowych w Spółdzielni uległ zmianie. W Spółdzielni zakupiono i wdrożono program finansowo-księgowy Probit FK 9.01a pomocnicze księgi rachunkowe dotyczące rozrachunków z tytułu kredytów normatywnych z wykorzystaniem programu firmy S.bit. Spółdzielnia posiada zabezpieczenia do dostępu sprzętu komputerowego i do danych przed niepowołanymi osobami poprzez ustalone hasła dostępu.

Opisy programów zawierają odpowiednie instrukcje, stosowane programy spełniają wymogi ustawy o rachunkowości.

8.3 Ewidencja operacji gospodarczych

Księgi rachunkowe w Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzone były techniką komputerową. Osobą upoważnioną przez Zarząd do użytkowania programu pełnej obsługi rachunkowej i zabezpieczenia danych jest Główny Księgowy. Prowadzone przez Spółdzielnię księgi rachunkowe są kompletne i włączone do akt sprawozdań finansowych poszczególnych okresów obrachunkowych.

Skontrolowano metodą losową dokumentację operacji gospodarczych w dziale księgowości: Faktury zakupu "F" z roku 2010 I,II,III,X,XI,XII,2011 II,IV,V,VI,VII,X,XI,2014 r. I-v.

Raporty kasowe Rk z 2011 I-V,2013 VII-XI,2014 r. I-VI

Polecenia księgowania 2013,2014 r. i stwierdzono, że dokumenty księgowe były podpisane pod względem merytorycznym, rachunkowym, zawierały dekretacje operacji oraz numerację umożliwiającą określenie rodzaju i numeru identyfikacyjnego.

8.4 Gospodarka kasowa

W okresie objętym lustracją tj w latach 2009 – 2014 w siedzibie Spółdzielni przy ul. Opaczewskiej 43 prowadzona jest kasa. Jest to pomieszczenie wydzielone, zabezpieczone i ubezpieczone. W oknie zewnętrznym jest szyba i dodatkowo krata zabezpieczająca, drzwi od korytarza wewnątrz budynku są obite blachą w drzwiach



znajdują się trzy zamki. Szyba od strony wpłacających jest okratowana. Klucze do sejfów posiada kasjerka.

Osobą materialnie odpowiedzialną za stan środków pieniężnych w kasie w okresie badanym jest Pani Anna Wróbel.

W trakcie niniejszej lustracji stwierdzono, że:

- osoba odpowiedzialna za stan środków pieniężnych w kasie złożyła oświadczenie o odpowiedzialności za powierzone walory,
- posiadała ona dokument potwierdzający niekaralność,
- do kasy przyjmowane były przede wszystkim wpłaty członków Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali,
- dowody obrotu kasowego KP i KW automatycznie w kolejności generowane są z programu komputerowego są kontrolką druków ścisłego zarachowania,
- stan gotówki w kasie kontrolowany był na koniec roku obrachunkowego podczas przeprowadzanej inwentaryzacji gotówki w kasie oraz dokumentów kasowych.
- Książka druków ścisłego zarachowania dotyczy zawieranych umów z kontrahentami, dostawcami usług, umów zlecenia, arkuszy spisu z natury.

Ponadto kontrola kasy dokonywana jest każdorazowo przy zmianie osoby obsługującej kasę, sporządzany jest protokół zdawczo-odbiorczy. Aktualna polisa ubezpieczeniowa nr 000-15-067000150240 obowiązująca od 20.06.2015r. do 19.02.2016r. wystawiona przez firmę ubezpieczeniową TUIR Allianz Polska SA ul. Rodziny Hiszpańskich Tow. Ubezp. S.A. na kwotę 130 000 PLN. Umowa KOW/45/05/WAR z 8.03.2005 r z firmą SOLID SECURITY Sp. Z o.o. ul. Postępu 17 za wykonywanie usługi transportu wartości pieniężnych z budynku biura Spółdzielni do PKO BP SA w-WA UL. AL.J.P.25 W czasie lustracji przeprowadzono kontrolę kasy protokół w załączeniu stanowi **załącznik Nr 15** do niniejszego protokołu. Badano poprawność obrotu kasowego, sporządzania raportów kasowych. Na podstawie skontrolowanych losowo wybranych raportów kasowych od nr 21 do nr 31 z grudnia 2013 r., sprawdzano dokumenty KP, KW, zaliczki, rozliczenia ryczałtów za używanie prywatnych samochodów do celów służbowych, zapłaty czynszu. Do dokumentów tam ujętych nie wniesiono uwag w zakresie udokumentowania operacji kasowych.



8.5 Sprawozdawczość

Za okres 2009 – 2014 Spółdzielnia sporządzała sprawozdania finansowe, które były składane terminowo w Urzędzie Skarbowym oraz zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie. W wyniku przeglądu sprawozdań finansowych za badany okres stwierdza się, co następuje:

Sprawozdanie finansowe za rok 2009 zawiera bilans, rachunek zysków i strat, informację dodatkową, sprawozdanie z działalności spółdzielni. Bilans zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 182.207.000,46 zł. W rachunku zysków i strat Spółdzielnia wykazuje zysk netto w kwocie 120.882,88 zł oraz nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 368.876,51 zł. Sprawozdanie finansowe za ten okres podlegało badaniu przez biegłego rewidenta w trybie ustawy o rachunkowości. Walne Zgromadzenie uchwałą nr 3/2010 r. zysk netto w kwocie 120 882,88 zł. przeznaczyło na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami.

Sprawozdanie zostało zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Firmę AUXILIUM AUDYT Spółka Komandytowa z Krakowa.

Sprawozdanie finansowe za rok 2010 zawiera bilans, rachunek zysków i strat, informację dodatkową, sprawozdanie z działalności spółdzielni. Bilans zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 154.656.677,28 zł. W rachunku zysków i strat spółdzielnia wykazuje zysk netto w kwocie 101.450,51 zł oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 2.220,22 zł. Sprawozdanie finansowe za ten okres podlegało badaniu przez biegłego rewidenta w trybie ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Firmę POL-TAX Sp. z o.o. z Warszawy. Walne Zgromadzenie uchwałą nr 3/2011 r. zysk netto w kwocie 101 450,51 zł. przeznaczyło na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami za rok 2009 r.

Sprawozdanie finansowe za rok 2011 zawiera bilans, rachunek zysków i strat, informację dodatkową, sprawozdanie z działalności spółdzielni. Bilans zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 141.153.057,39 zł. W rachunku zysków i strat spółdzielnia wykazuje zysk netto w kwocie 231.511,08 zł oraz zmianę stanu produktów w kwocie (-) 237.731,09 zł. Sprawozdanie finansowe za ten okres podlegało badaniu przez biegłego rewidenta w trybie ustawy o rachunkowości.



Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Firmę POL-TAX Sp. z o.o. z Warszawy. Walne Zgromadzenie uchwałą nr 3/2012 r. z dnia 31 maja 2012 zysk netto przeznaczyło na:

179 105,42 zł. na fundusz remontowy,

52 405,66 przeznaczono na odkupienie udziału w S.M. Tarczyńska w majątku wspólnym to są miejsca postojowe w garażach zlokalizowanych w nieruchomości przy ul. Opaczewskiej 43.

Nadwyżkę przychodów nad kosztami uzyskaną w 2011 r. z gzm w wysokości

237 731,09 zł. przeznaczono na pokrycie pozostałej z 2010 r. nadwyżki kosztów nad przychodami w kwocie 79 913,38 pozostałą część nadwyżki przychodów nad kosztami w wysokości 157 817,71 pozostawiono jako rezerwę na rok 2012.

Sprawozdanie finansowe za rok 2012 zawiera bilans, rachunek zysków i strat, informację dodatkową, sprawozdanie z działalności spółdzielni. Bilans zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 136.674.629,42 zł. W rachunku zysków i strat spółdzielnia wykazuje zysk netto w kwocie 367.947,46 zł oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 215.369,02 zł. Sprawozdanie finansowe za ten okres podlegało badaniu przez biegłego rewidenta w trybie ustawy o rachunkowości. Nadwyżka kosztów nad przychodami została zaksięgowana na rozliczenia międzyokresowe.

Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Firmę AUDYTOR Biuro Usług Rachunkowych z Warszawy.

Sprawozdanie finansowe za rok 2013 zawiera bilans, rachunek zysków i strat, informację dodatkową, sprawozdanie z działalności spółdzielni. Bilans zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 131.001.891,71 zł. W rachunku zysków i strat spółdzielnia wykazuje zysk netto w kwocie 276.069,53 zł oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 269.734,87 zł. Zysk netto zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/2014r. z dnia 11 i 12.06.2014 r. przeznaczono na fundusz zasobowy, nadwyżkę przychodów nad kosztami pozostawiono do rozliczenia w przyszłych okresach rozliczeniowych. Sprawozdanie finansowe za ten okres podlegało badaniu przez biegłego rewidenta w trybie ustawy o rachunkowości.



Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Firmę POL-TAX Sp. z o.o. z Warszawy.

Sprawozdanie finansowe za rok 2014 zawiera bilans, rachunek zysków i strat, informację dodatkową, sprawozdanie z działalności spółdzielni. Bilans zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 126.783.298,97 zł. W rachunku zysków i strat spółdzielnia wykazuje zysk netto w kwocie 308.825,97 zł oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami 329.679,21 zł. nadwyżkę przychodów nad kosztami pozostawiono do rozliczenia w przyszłych okresach rozliczeniowych. Sprawozdanie finansowe za ten okres podlegało badaniu przez biegłego rewidenta w trybie ustawy o rachunkowości. Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Firmę Auxilium Audyt Sp. Z o.o. Sp. k. z Krakowa. badaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta.

W latach 2009 – 2014 w lustrowanej Spółdzielni badany był bilans za poszczególne okresy sprawozdawcze. Z przedłożonych lustratorów opinii i raportów biegłych rewidentów wynika, że we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawiały rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni;
- zostały sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
- były zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

8.6 Zmiany w stanie funduszy własnych spółdzielni.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją, w oparciu o obowiązujące unormowania wynikające ze Statutu oraz Prawa spółdzielczego, tworzyła następujące fundusze służące do finansowania majątku trwałego oraz bieżącej działalności:

- fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich,
- fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego, zasilany jest również zgodnie z uchwałami walnych zgromadzeń zyskiem oraz z tytułu wyksięgowania prawa wieczystego użytkowania.



- fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony z wpłat członków Spółdzielni nabywających lokale mieszkalne na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa,
- fundusz wkładów budowlanych tworzony z wpłat członków Spółdzielni nabywających lokale na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa,
- fundusz wkładów zaliczkowych tworzony z wpłat członków dokonujących wpłat na budowę nowych mieszkań,
- fundusz inwestycyjny tworzony z wpłat za adaptację dodatkowych powierzchni.

Zmiany funduszy na 31 grudnia poszczególnych lat objętych niniejszą lustracją przedstawia tabela nr 11 stanowiąca **załącznik Nr 16** do protokołu.

8.7 Wielkość środków finansowych.

Stan środków finansowych w poszczególnych latach na koniec roku przedstawiał się następująco:

2009 r.	5 407 662,43 zł.,
2010 r.	5 878 401,16 zł.,
2011 r.	6 450 944,78 zł.,
2012 r.	7 146 899,08 zł.,
2013 r.	6 761 193,64 zł.,
2014 r.	6 921 331,57 zł.

W okresie objętym lustracją przychody finansowe utrzymują się na zróżnicowanym poziomie. Przychodami finansowymi są odsetki uzyskane zarówno od rachunków bankowych i gromadzonych na lokatach środkach pieniężnych jak również odsetki uzyskane od nieterminowo wnoszonych opłat za używanie lokali. Na uwagę zasługują kwoty odsetek naliczone i wyegzekwowane przez Spółdzielnię uzyskane od nieterminowo wnoszonych wpłat za używanie lokali, co wskazuje na zintensyfikowanie działań przez Spółdzielnię w zakresie windykacji tych opłat. Tablica nr 13 stanowi **załącznik Nr 17** do protokołu przedstawia szczegółowo gospodarkę finansową Spółdzielni.




8.8 Stan i obsługa kredytów mieszkaniowych.

Obsługa spłaty kredytów od czasu ostatniej lustracji nie uległa zmianie. W dalszym ciągu Spółdzielnia prowadzi analityczną ewidencję zadłużenia członków z tytułu kredytów bankowych oraz należnych odsetek odrębnie dla każdego budynku, dla którego był zaciągnięty kredyt. Członkowie Spółdzielni, którzy obciążeni są kredytem spłacają zadłużenie według normatywu, otrzymując należny wykup odsetek przez budżet państwa. W poszczególnych latach objętych niniejszą lustracją Spółdzielnia dokonywała spłat kredytu według obowiązującego normatywu. Systematyczne i terminowe spłaty kredytu do banku gwarantują Spółdzielni wykup odsetek przez budżet państwa. Spółdzielnia składała również stosowne dokumenty do banku, które stanowiły podstawę do anulowania odsetek wykupionych przez budżet państwa. Informacje o spłatach kredytu według normatywu, ponadplanowych i całkowitych oraz zestawienie dotyczące zadłużeń lokali mieszkalnych z tytułu kredytu w latach 2009 – 2014 przedstawia **załącznik Nr 18** do niniejszego protokołu Tabela nr 12.

8.9 Terminowość regulowania przez Spółdzielnię zobowiązań publicznoprawnych.

Analiza rozrachunków publiczno-prawnych kont 220 - 223 pod kątem terminowości płatności wykazała, że na koniec poszczególnych lat badanego okresu, zobowiązania te wynosiły:

na dzień 31.12.2009 r. = 70 035,81 zł.,

na dzień 31.12.2010 r. = 76 204,25 zł.,

na dzień 31.12.2011 r. = 226 737,40 zł.,

na dzień 31.12.2012 r. = 358 620,67 zł.,

na dzień 31.12.2013 r. = 440 968,06 zł.,

Na dzień 31.12.2014 r. = 906 538,39 zł.

Powyższe zobowiązania zostały uregulowane w terminach ustawowych, tj. w styczniu roku następnego po roku powstania zobowiązania.

W badanym okresie Spółdzielnia była obciążana za nieterminowe regulowanie zobowiązań, i tak:



w r.2009 r. = 116,44 zł.,
w r.2010 r. = 4,90 zł.,
w r.2011 r. = 19,28 zł.,
w r.2012 r. = 72,05 zł.,
w r. 2013 r. = 0,86 zł.,
w r. 2014 r.= 159,04 zł.

Należności Spółdzielni w badanym okresie, pochodziły z kwot naliczonych przez Spółdzielnię z tytułu nieuregulowanych opłat eksploatacyjnych, należności dochodzonych na drodze sądowej i wynosiły:

na dzień 31.12.2009 r. 286 245,73 zł.,
na dzień 31.12.2010 r. = 138 072,47 zł.,
na dzień 31.12.2011 r. = 118 313,84 zł.,
na dzień 31.12.2012 r. = 47 622,83 zł.,
na dzień 31.12.2013 r. = 8 721,35 zł.,
na dzień 31.12.2014 r.= 573 344,18 zł.

Inne zobowiązania Spółdzielnia reguluje terminowo.

9. Ocenę realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach 2009 – 2014 w Międzyzakładowym Spółdzielczym Zrzeszeniu Budowy Domów Mieszkalnych „Ochota” w Warszawie realizacja przez Zarząd ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przekształceń tytułów prawnych do lokali przedstawiała się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2009	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Liczba dokonanych przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych na odrębną własność	23	5	0	0	4	0
2.	Liczba dokonanych przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa do lokali na odrębną własność w tym	103	109	40	3	4	5

Bezpośrednie przyczyny braku realizacji złożonych wniosków o przekształcenie prawa do lokalu to:

- brak uregulowania majątkowych spraw małżeńskich,
- nieuregulowane formalności spadkowe,
- nie stawienie się u Notariusza,
- rezygnacja własna.

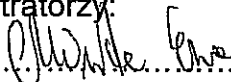
C. Wiadomości końcowe.

Protokół lustracji zawiera 102 strony kolejno ponumerowane i paraflowane przez lustratorów i Zarząd Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „Ochota” w Warszawie. Integralną częścią protokołu są załączniki.

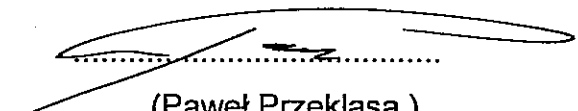
Protokół lustracji sporządzony został w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dla:

- Rady Nadzorczej Spółdzielni;
- Zarządu Spółdzielni;
- Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Lustratorzy:


.....

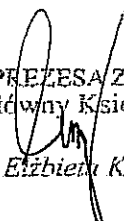
(Ewa Grażyna Miszta)


.....
(Paweł Przekłosa)

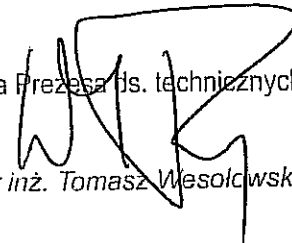
Protokół został uzgodniony i podpisany 15.10.2015 r.

Zastrzeżeń do ustaleń zawartych w protokole lustracji w porównaniu ze stanem faktycznym nie wnosimy.

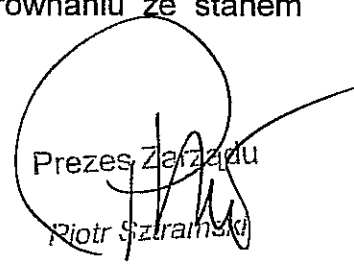
Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Główny Księgowy


mgr Elżbieta Krotewicz

Z-ca Prezesa ds. technicznych


mgr inż. Tomasz Wesolowski

Prezes Zarządu


Piotr Sztramski