

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie

P R O T O K Ó Ł

z lustracji pełnej

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI”

w BARTOSZYCACH

przeprowadzonej
w dniach
03.11.2008r. - 31.12.2008r.

BARTOSZYCE, grudzień 2008 r.

P R O T O K Ó Ł

z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bartoszycach, przeprowadzonej w dniach od 03.11.2008r. do 31.12.2008r. przez lustratorów Ewę Miklas i Jerzego Dremo, działających na podstawie upoważnienia wystawionego w dniu 26.08.2008r. przez Pełnomocnika Zarządu - Dyrektora Biura Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, ul. Jasna 1. Ustalenia lustracji zawarte w części C, pkt 1, 2, 3 przeprowadził Jerzy Dremo, a w części C, pkt 4, 5, 6, 7 Ewa Miklas.

SPIS TREŚCI

A. INFORMACJE WSTĘPNE.....	.....
B. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI I DANE PORZĄDKOWE.....	.....
C. USTALENIA LUSTRACJI.....	.....
1. Organizacja Spółdzielni.....	.....
1.1 Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów).....	.....
1.2 Działalność organów Spółdzielni.....	.....
1.3 Struktura organizacyjna służb etatowych.....	.....
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu spółdzielni i racjonalność ich wykorzystania.....	.....
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.....	.....
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.....	40
4.1 Stan ilościowy, estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych.....	40
4.2 Koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali.....	45
4.3 Gospodarka lokalami użytkowymi ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych.....	53
4.4 Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni.....	56
4.5 Treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno – kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).....	59
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.....	61
5.1 Nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych.....	61
5.2. Akumulacja środków finansowych na remonty.....	66
5.3 Tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.....	68
6. Gospodarka finansowa.....	78
6.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.....	78
6.2 Stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych.....	82
6.3. Rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.....	87
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy.....	.....
o spółdzielniach mieszkaniowych.....	89
D. USTALENIA KOŃCOWE.....	90

A. INFORMACJE WSTĘPNE

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 26.08.2008r. między Spółdzielnią Mieszkaniową „Budowlani” w Bartoszykach, a Związkiem Rewizyjnym RP w Warszawie. Podstawą zawarcia umowy jest postanowienia art. 91 ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze, z późniejszymi zmianami opublikowanymi w Obwieszczeniu Ministra Finansów z dnia 10.05.1995r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo Spółdzielcze (Dz. U. nr 54 z 26.05.1995r., poz. 288). Badaniem objęto całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2005r. do 31.12.2007r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno - porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi 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.
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich

realizacja.

6. Gospodarka finansowa:

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych (podatki, ZUS, PFRON),
- dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
- rozliczenia finansowe z członkami Spółdzielni z tytułu wkładów.

7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią a Związkiem, lustracja nie obejmuje badania sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 88 Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

W trakcie badań lustracyjnych uczestniczyli i udzielali informacji Członkowie Zarządu, a także pracownicy Spółdzielni:

- Marian Wietrak - Prezes Zarządu Spółdzielni;
- Janina Waga – Pełnomocni Zarządu – Główna Księgowa;
- Wanda Czerniawska – Specjalista ds. członkowsko-mieszkaniowych i samorządowych;
- Bogusław Bartoszewicz - Specjalista ds. przetargów;
- Janina Polakowska – Specjalista ds. pracowniczych i socjalnych.

W dniu 03.11.2008r. lustrujący na spotkaniu z Zarządem omówili zakres, tematykę i organizację badań lustracyjnych. O rozpoczęciu badań lustracyjnych powiadomili Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Jerzego Smukowskiego poprzez Prezesa Zarządu Spółdzielni Pana Mariana Wietraka. W dniu 03.11.2008r. na spotkaniu z Przewodniczącym Rady Nadzorczej lustrujący omówili bieżące zagadnienia działalności Spółdzielni oraz tematykę badań lustracyjnych. W dniu 21.11.2008r. lustrujący spotkali się z Sekretarzem Komisji Rewizyjnej Panem Zenonem Bułą. Poruszono sprawę odwołania członka Rady Nadzorczej przez Zebranie Przedstawicieli, obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu Przetargów Zlecenia Usług Obcym Wykonawcom oraz sprawę dodatkowego odpisu na fundusz remontowy.

Lustrujący dokonali wpisu o rozpoczęciu lustracji w książce ewidencji kontroli Spółdzielni, pod poz. 1,2/2008.

W oparciu o książkę kontroli Spółdzielni ustalono, że w badanym okresie były przeprowadzane kontrole przez następujące jednostki zewnętrzne:

1. PKO Bank Polski – w dniu 19.09.2005r. przedstawiciel PKO BP S.A. oddz. w Olsztynie przeprowadził kontrolę prawidłowości oświadczenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej o wpłatach wniesionych do Spółdzielni przez jej członków, w okresie II kw. 2005r. tytułem spłaty kredytu. Na podstawie dokumentów udostępnionych przez Spółdzielnię stwierdzono, że kwota wpłat wykazana w oświadczeniu jest zgodna z ewidencją wpłat wniesionych przez lokatorów do Spółdzielni na poczet spłat rat wymaganych za okres II kw. 2005r.
2. PKO Bank Polski – w dniu 12.12.2005r. przeprowadzono kontrolę, której zakres obejmował:
 - a) Prawidłowość przeprowadzenia przez Spółdzielnię analitycznej ewidencji zadłużenia z tytułu kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na lokale zajmowane przez poszczególnych członków, w okresie od 01.01.2004r. do 30.09.2005r.
 - b) Terminowość (art. 10 ust. 1 a Ustawy) przekazywania przez Spółdzielnie do Banku w 2004r. oraz w I,II i III kw. 2005r. środków wpłacanych przez członków Spółdzielni z tytułu zwrotu nominalnych kwot umorzeń kredytów, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 i 5 Ustawy.

W toku kontroli stwierdzono:

- Ad. b) Stany zadłużeń na dzień 01.01.2004r., 31.12.2004r. i 30.09.2005r. ewidencji analitycznej prowadzonej przez Spółdzielnię na wszystkich kontach wszystkich rachunków są zgodne z danymi ewidencji syntetycznej zarejestrowanej w Banku.
- Ad. c) Przekazanie przez Spółdzielnię do Banku środków wpłacanych przez członków Spółdzielni z tytułu zwrotu nominalnych kwot umorzeń kredytu, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 i 5 Ustawy, nastąpiło w badanych przypadkach zgodnie z art. 10 ust 1a ustawy, tj. w terminie

nie przekraczającym 14 dni od daty ich otrzymania. Wpłaty lokatorów do Spółdzielni były dokonane zgodnie z informacją podaną przez Spółdzielnię.

3. PKO Bank Polski – w dniu 25.08.2006r. przeprowadzono kontrolę, której celem było:

- a) Ocena terminowości oraz sprawdzenie wysokości zwrotu nominalnych kwot umorzeń kredytów mieszkaniowych dokonanych przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy.
- b) Sprawdzenie prawidłowości naliczenia rat normatywu oraz ustalenie kwoty w oświadczeniu Zarządu Spółdzielni o wpłatach wniesionych do Spółdzielni przez jej członków tytułem spłaty kredytu.

W wyniku kontroli stwierdzono, że:

- Ad. a) Przekazanie przez Spółdzielnię do Banku środków wpłaconych przez członków Spółdzielni z tytułu zwrotu nominalnych kwot umorzeń kredytu, o których mowa w art. 10 ust. 1 pt. 3 i 5 Ustawy, dla badanych lokali nastąpiło zgodnie z art. 10 ust. 1a Ustawy, tj. w terminie nie przekraczającym 14 dni od daty ich otrzymania. Kwoty zwrotów były zgodne z wykazanymi w ewidencji analitycznej wielkościami nominalnego umorzenia dokonanego przy rozliczeniu kredytu.
- Ad. b) Kwota wpłat dokonanych przez członków Spółdzielni na poczet spłaty kredytu za II kw. 2006r. wykazana w oświadczeniu Zarządu Spółdzielni, ustalona została prawidłowo. Naliczenie ogółem wysokości należności z tytułu obciążających członków miesięcznych spłat kredytu w okresie II kw. 2006r., wyliczoną zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 Ustawy, było prawidłowe oraz zgodne z wysokością spłat przekazanych do Banku.

4. PKO Bank Polski – w dniu 14.11.2007r. przeprowadzono kontrolę, której zakres obejmował:

- a) Sprawdzenie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne za okres I i II kw. 2007r.
- b) Ocena terminowości oraz sprawdzenie wysokości zwrotu nominalnych kwot umorzeń kredytów mieszkaniowych dokonanych przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy za okres I i II kw. 2007r..

W wyniku kontroli stwierdzono, że:

- Ad. a) W badanym okresie nie było spłat ponadplanowych i całkowitych.
- Ad. b) W badanym okresie nie było zwrotów nominalnych kwot umorzeń.

5. Zakład Ubezpieczeń Społecznych od. w Olsztynie w dniach 13.12.2007r. – 08.01.2008r. przeprowadził kontrolę za okres od 01.1999r. do 11.2007r., z tego do badania kontrolnego wytypowano lata 2004, 2005 i 2006. Zakresem kontroli objęto:

- a) Prawidłowość i rzetelność obliczania, potrącania i opłacania składek oraz innych składek i wpłat, do których pobierania jest zobowiązany Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego.
- b) Ustalenie uprawnień do świadczeń pieniężnych z ubezpieczenia społecznego w razie choroby i macierzyństwa, zasiłków rodzinnych, pielęgnacyjnych i wychowawczych oraz świadczeń rodzinnych, wypłacanie świadczeń i zasiłków oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu.
- c) Prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe oraz o ustalenie kapitału początkowego.
- d) Prawidłowość wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych do celów ubezpieczeń

społecznych.

W toku kontroli ustalono:

- Ad. a) Płatnik składek dokonał zgłoszenia do ubezpieczenia społecznego i ubezpieczenia zdrowotnego osób, którym w kontrolowanym okresie wypłacano wynagrodzenie wynikające ze stosunku pracy stosując zasady zawarte w art. 36 ust. 1 i 4 Ustawy z dnia 13 października 1998r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. nr 137, poz. 153 z późniejszymi zmianami) oraz art. 17 ust. 1 Ustawy z dnia 23.01..2003r. o powszechnym ubezpieczeniu w Narodowym Funduszu zdrowia (Dz. U. nr 45, poz. 391 z późniejszymi zmianami) oraz art. 74 ust. 1 Ustawy z dnia 27.08.2004r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz. U. nr 210, poz. 2135).
- Ad. b) Płatnik składek ustalał uprawnienia do zasiłków rodzinnych i wysokość tych zasiłków zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 28.11.2003r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. nr 228, poz. 2255 z późniejszymi zmianami). Płatnik składek w okresie objętym kontrolą rozliczał świadczenia z ubezpieczeń społecznych i budżetu państwa zgodnie z art. 46 ust. 2 ustawy z dnia 13.10.1998r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. nr 137, poz. 887 z późniejszymi zmianami).
- Ad. c) W okresie objętym kontrolą płatnik składek sporządził wnioski dla celów ustalenia prawa do świadczeń emerytalno – rentowych stosując wymogi wynikające z stawy z dn. 17.12.1998r.
- Ad. d) W okresie kontrolowanym płatnik wystawił zaświadczenia o zatrudnieniu i wynagrodzeniu ZUS – Rp – 7 dla celów kapitału początkowego zgodnie z art. 125a ust. 3 ustawy z dnia 17.12.1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

Poprzednia lustracja pełnej działalności Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 26.09.2005r. do 31.01.2006r. i obejmowała całość działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2002r. do 31.12.2004r. Na podstawie ustaleń protokołu lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP dokonał oceny działalności Spółdzielni, co zostało przedstawione w liście polustracyjnym z dnia 16.03.2006r. (poprzednia lustracja). Na Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 30.06.2006r. Przewodniczący Zebrania przedstawił delegatom pełną treść listu polustracyjnego Związku, zawierającego ocenę działalności Spółdzielni za lata 2002/2004.

B. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI I DANE PORZĄDKOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” w obecnym kształcie funkcjonuje od dnia 29.04.1961r. i postanowieniem Sądu Powiatowego w Giżycku, sygn. akt IRS/452 została wpisana do Rejestru Spółdzielni za numerem IRS/I-VII-452. W związku ze zmianami administracyjnymi i zmianą właściwości sądu, postanowieniem z dnia 20.02.1976r. Sądu Rejonowego, Wydział I Cywilny w Olsztynie, Spółdzielnia została wpisana do Rejestru Spółdzielni za numerem RS-XIX-1155 i ma nadane następujące numery ewidencyjne:

- Numer statystyczny REGON: 0000487628,
- NIP: 743-000-47-77,
- Numer tel./fax.: (0-89) 764-90-55

W badanym okresie 2005-2007, wystąpiły zdarzenia uzasadniające konieczność dokonywania aktualizacji wpisów w rejestrze sądowym stosownie do wymogów Ustawy Prawo Spółdzielcze. Zdarzeniami tymi były zmiany w składzie Rady Nadzorczej, składzie Zarządu oraz zmiany w statucie Spółdzielni. Wszystkie te aktualizacje wniosków do Sądu zostały dokonane w sposób odpowiadający wymogom art. 12a, § 2 Prawa Spółdzielczego. W dniu 14.09.2001r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego sygn. akt. Ol. VIII NS Rej. KRS/6997/1/34 został dokonany wpis w rejestrze przedsiębiorstw do Krajowego Rejestru Sądowego za numerem 0000043774. Dane zawarte na dzień 31.12.2007r. były aktualne.

W okresie objętym badaniem członkami Zarządu byli:

- Marian Wietrak - od 01.08.2007r. i nadal - zarząd jednoosobowy;
- Janina Waga - od 17.09.2007r. i nadal - Pełnomocnik Zarządu ds. Ekonomicznych - Główna Księgową;
- Wanda Chorażewicz – Prezes Zarządu, w okresie od dn. 02.07.2007r. do 31.07.2007r.
- Ryszard Turek - Prezes Zarządu, do dnia 30.06.2007r.
- Danuta Słomiak - Pełnomocnik Zarządu ds. Ekonomicznych - Główna Księgową, do dnia 31.10.2007r.

C. USTALENIA LUSTRACJI

1. Organizacja Spółdzielni

1.1 Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów)

Znowelizowany na podstawie ustawy z dnia 07.07.1994r. o zmianie ustawy Prawo Spółdzielcze Statut Spółdzielni (tekst ujednoczony), uchwalony 30.11.2007r. na Zebraniu Przedstawicieli, Uchwałą nr 1/2007, z dnia 30.11.2007r. zarejestrowany został przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego, postanowieniem: OL.VIII NS-REJ. KRS/015768/07/224 z dnia 29.02.2008r. Wnioski o dokonanie rejestracji zmian w Statucie, Spółdzielnia złożyła w Sądzie z zachowaniem terminu określonego w art. 54, § 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, który stanowił, iż spółdzielnie mieszkaniowe istniejące w dniu wejścia w życie ustawy dokonują zmian swoich statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy i w trybie przewidzianym w Ustawie Prawo Spółdzielcze. W toku lustracji ustalono, iż obowiązujący Statut Spółdzielni w sposób szczegółowy rozgranicza kompetencje poszczególnych organów do uchwalania norm wewnętrznych, a ich postanowienia respektują zakres uprawnień normotwórczych zastrzeżonych przepisami art. 38 Prawa Spółdzielczego do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli i przepisami art. 46 określającymi kompetencje Rady Nadzorczej. W świetle statutu kompetencje do uchwalania norm wewnętrznych są następujące:

- zgodnie z § 64 , pt. 10, 13, 15 i 16 Statutu Zebranie Przedstawicieli uchwała zmiany do statutu i regulaminy obrad Zebrania Przedstawicieli oraz Rady Nadzorczej,
- zgodnie z § 77, pt. 11, 13, 14, 20 i 21 Statutu Rada Nadzorcza uchwała: Regulamin Zarządu, Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów, Regulamin używania lokali w ramach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców, szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale, regulamin przyjmowania członków, przydziału, zasiedlania i zamiany oraz najmu lokali mieszkalnych, Regulamin określający obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale, ustalenie liczby

przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli i zasad podziału członków pomiędzy poszczególne Grupy Członkowskie oraz uchwalenie Regulaminu Obrad Zebrania Grupy Członkowskiej, innych regulaminów wymaganych przez Statut.

Na dzień podjęcia badań lustracyjnych Spółdzielnia posiadała zbiór unormowań wewnętrznych obejmujących n/w Regulaminy:

Sprawy samorządowo – organizacyjne

1. Regulamin Zebrania Przedstawicieli Członków, zatwierdzony przez ZPC w dniu 30.06.2004r.
2. Regulamin Rady Nadzorczej, zatwierdzony przez ZPC w dniu 30.06.2004r.
3. Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.07.2003r., protokół nr 7/2003.
4. Regulamin Zarządu Spółdzielni, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.08.2004r., protokół nr 10/2004.
5. Regulamin Zebrania Grup Członkowskich, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 10.05.2000r., protokół nr 4/2000. Znowelizowany dnia 23.10.2007r., uchwała RN 17/34/2007.
6. Regulamin Rad Osiedli, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 10.05.2000r. protokół nr 4/2000.
7. Regulamin Komisji Techniczno-Mieszkańcowej, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13.08.2004r. protokół nr 10/2004.
8. Regulamin Komisji Techniczno-Inwestycyjnej Rady Nadzorczej, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.07.2003r. protokół nr 7/2003.
9. Regulamin Komisji Samorządowo – Mieszkańcowej, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.07.2003r. protokół nr 7/2003.
10. Regulamin Ochrony Danych Osobowych, uchwalony przez Zarząd Spółdzielni, protokół nr 11/2000.
11. Zarządzenie Prezesa Spółdzielni w Sprawie Zabezpieczenia Danych Osobowych w Spółdzielni, z dnia 01.04.2000r.
12. Struktura Organizacyjna Spółdzielni wraz ze Schematem, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.02.2005r., protokół nr 4/2005, Uchwała nr 25/2005 Rady Nadzorczej.

13. Regulamin konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu z dnia 31.07.2007, protokół RN nr 4/9/2007.

Sprawy GZM

1. Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody do mieszkań i lokali użytkowych uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 05.07.2005r., Uchwała nr 37/2005r.- Aneks do Regulaminu uchwalony przez RN w dniu 29.09.2005r., protokół nr 11/2005. Aneks do Regulaminu Uchwalony przez RN w dniu 24.08.2007r. uchwała RN nr 6/23/2006. Znowelizowany dnia 16.01.2008 uchwała RN nr 6/2008.
2. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalony przez RN w dniu 04.08.2005r., Uchwała nr 45/2005. Znowelizowany dnia 11.04.2006r. uchwała RN nr 18/2006. Znowelizowany dnia 03.12.2007r., uchwała RN nr 21/38/2007.
4. Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.09.2005r., protokół nr 11/2005. Znowelizowany dnia 03.12.2007r. uchwała RN nr 22/2007.
5. Regulamin używania lokali i porządku domowego, zatwierdzony przez Radą Nadzorczą w dniu 15.12.1969r. Znowelizowany dnia 16.01.2008r. uchwała RN nr 7/2008.

Sprawy inwestycyjne

1. Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 10.07.1997r, protokół nr 5/1997. – Aneks nr 1, uchwalony przez RN w dniu 27.02.2001r., protokół nr 3/2001.
2. Regulamin przetargu ograniczonego na zbycie działek uzbrojonych pod budowę domków jednorodzinnych, uchwalony przez zarząd w dniu 5.08.1999r., protokół nr 33/1999.
3. Regulamin postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe, uchwalony przez RN w dniu 12.03.1998r., protokół nr 3/1998.

Sprawy członkowsko - mieszkaniowe

1. Regulamin przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.03.1998r., protokół nr 3/1998. Znowelizowany dnia 11.04.2006r. protokół RN nr 3/2006.
2. Regulamin określający zasady i warunki przyjmowania członków, ustanawiania na rzecz członków prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz zamiany mieszkań, uchwalony przez RN w dniu 01.02.2002r., protokół nr 2/2002.
3. Regulamin przetargu ograniczonego na pierwszeństwo zawarcia umowy przedwstępnej na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, uchwalony przez RN w dniu 11.01.2002r., protokół nr 1/2002. Znowelizowany dnia 11.04.2006r. protokół RN nr 3/2006.
4. Regulamin przetargu na najem lokalu użytkowego, uchwalony przez Zarząd w dniu 16.04.1998r., protokół nr 16/1998.
5. Regulamin przetargu ograniczonego na pierwszeństwo przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, uchwalony przez Zarząd w dniu 03.09.1999r., protokół nr 36/1999.

Sprawy finansowe

1. Regulamin zasad gospodarki finansowej, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 04.08.2005r., protokół nr 10/2005, uchwała RN nr 43/2005.
2. Instrukcja kontroli wewnętrznej oraz obiegu dokumentów finansowo-księgowych, zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni w dniu 09.06.2005r., uchwała nr 55/2005.
3. Instrukcja gospodarki kasowej, zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni w dniu 03.08.2005r., uchwała nr 68/2005.
4. Instrukcja magazynowa zatwierdzona przez Zarząd w dniu 28.12.2000r., uchwała nr 47/2000.
5. Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tyt. wkładów mieszkaniowych i budowlanych, uchwalony przez RN w dniu 29.09.2005r., protokół nr 11/2005.
6. Zakładowy Plan Kont, zatwierdzony przez Zarząd w dniu 03.02.2005r., aneks z dnia 21.12.2007r. protokół Zarządu nr. 31/2007.

Sprawy pracownicze

1. Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy zawarty pomiędzy Związkami Zawodowymi a Zarządem w dniu 23.02.1995r., wpisany do rejestru układów zbiorowych pracy w dniu 31.03.1995r.; aneksowany protokołami dodatkowymi – ostatni nr 11/2003 z dnia 23.03.2003r.
2. Uchwała nr 16/2000 RN dotycząca zatwierdzenia jednolitego tekstu uchwały 4/96 z dnia 28.03.1996r. w sprawie zasad wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni oraz przyznawania innych świadczeń pracowniczych z dnia 10.05.2000r., protokół nr 4/2000; aneksowana uchwałą RN nr 18/04 z dnia 30.08.2004r., protokół nr 10/2004
3. Regulamin pracy, uchwalony przez Zarząd w porozumieniu ze Związkami Zawodowymi, zatwierdzony w dniu 20.03.2003r. – Aneks nr 1, z dnia 21.03.2003 – Ramowe Programy Szkoleń w Zakresie BHP.
4. Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, uchwalony przez Zarząd w porozumieniu ze Związkami Zawodowymi, uchwalony w dniu 21.01.1995r. wraz z późniejszymi zmianami, wprowadzonymi Aneksami nr 1,2,3,4,5 i 6. Znowelizowany, zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 27.06.2006 r. aneks Nr 1/2008 z dnia 28 luty 2008 r.

W okresie badanym 2005-2007, Spółdzielnia posiadała wszystkie normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające ze Statutu i jej potrzeb, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. Posiadane przez Spółdzielnię regulaminy są dostosowane do wprowadzonych z dniem 26.09.1994r. zmian Prawa Spółdzielczego i innych przepisów prawa obowiązujących spółdzielnie oraz dostosowała większość norm do nowych regulacji prawnych wprowadzonych Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych i innych przepisów prawa.

1.2 Działalność organów Spółdzielni

Zgodnie z zapisem § 61 statutu organami Spółdzielni są:

- Zebranie Przedstawicieli Członków,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd,

- Zebranie Grup Członkowskich,
- Rady Osiedli.

Grupy Członkowskie

Zasady organizacji Grup Członkowskich i ich uprawnienia zostały określone w Statucie Spółdzielni i Regulaminie zebrań Grup Członkowskich, który zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 10.05.2000r. Statut Spółdzielni (09/2006r.) w § 90 stanowi: „w zebraniu Grupy Członkowskiej uczestniczą osobiście członkowie zamieszkali na terenie objętym działaniem grupy członkowskiej oraz przedstawiciele członków – osób prawnych, których lokale użytkowe znajdują się na tym terenie. Osoba prawna może delegować swojego przedstawiciela do udziału w zebraniu jednej z wybranych grup członkowskich”. Podziału członków Spółdzielni na określone Grupy Członkowskie dokonuje Rada Nadzorcza przed każdym zwyczajnym Zebraniem Przedstawicieli, biorąc za podstawę liczbę członków Spółdzielni wg stanu na dzień 1 stycznia roku, w którym odbędą się zebrania Grup Członkowskich. Zebrania Grup Członkowskich zwołuje Zarząd Spółdzielni co najmniej raz w roku w II kwartale, zawiadamiając w szczególności członków oczekujących na mieszkania lub wywieszając ogłoszenie w budynkach zlokalizowanych na terenie działania Grupy Członkowskiej, przynajmniej na 7 dni przed datą zebrania, z podaniem terminu, miejsca i porządku obrad.

W trakcie badania dokonano analizy dokumentacji z odbytych w badanym okresie (2005-2007) zebrań Grup Członkowskich i ustalono, że Rada Nadzorcza dokonała podziału członków Spółdzielni na następujące grupy członkowskie, ustalając następujące terminy zebrań:

- w roku 2005 – zgodnie z protokołem Rady Nadzorczej nr 5/2005 z dnia 03.03.2005r.:

Tabela 6 Podział członków Spółdzielni na Grupy Członkowskie i terminy zebrań grup członkowskich, w roku 2005

Nr. Grupy	Ulice	Terminy zebrań
Grupa 1	Ul. Poniatowskiego 12-21, Ul. Traugutta 20, Ul. Dąbrowskiego 6-15, u. Paderewskiego 18-51, Ul. Słowackiego 31,37,41,43,47,49, Ul. Zakole 12,14, ul. Nad Łyną 1a-12, ul. Okrzei 1,7,	10.03.2005

	ul. Ogrodowa 1-11 Grupa członków oczekujących	
Grupa 2	Ul. Piłsudskiego 3-7, Ul. Warszawska 1a,16,19,21, Ul. Mickiewicza 35, Ul. Boh. Warszawy 23-45, Ul. Marksa 1, Ul. Krótka 4-6 Grupa członków oczekujących	11.03.2005
Grupa 3	Ul. Szymanowskiego 1-6, Ul. Sikorskiego 2-45, Ul. Bema 41,53,55, Ul. Wyszyńskiego 4,6,8,24 Ul. Chilmanowicza 1,3,5,7 Grupa członków oczekujących	14.03.2005
Grupa 4	SĘPOPOL Ul. Moniuszki 13,17, Al. Wojska Polskiego 13a	12.03.2005
Grupa 5	GÓROWO IŁAWECKIE Ul. Kościuszki 36,40, Ul. Zwycięstwa 1d	12.03.2005

- w roku 2006 – zgodnie z protokołem Rady Nadzorczej nr 4/06 z dnia 09.05.2006r.:

Tabela 6 Podział członków Spółdzielni na Grupy Członkowskie i terminy zebrań grup członkowskich, w roku 2006

Nr. Grupy	Ulice	Terminy zebrań
Grupa 1	Ul. Poniatowskiego 12-21, Ul. Traugutta 20, Ul. Dąbrowskiego 6-15, u. Paderewskiego 18-51, Ul. Słowackiego 31,37,41,43,47,49, Ul. Zakole 12,14, ul. Nad Łyną 1a-12, ul. Okrzei 1,7, ul. Ogrodowa 1-11 Grupa członków oczekujących	23.05.2006
Grupa 2	Ul. Piłsudskiego 3-7, Ul. Warszawska 1a,16,19,21, Ul. Mickiewicza 35, Ul. Boh. Warszawy 23-45, Ul. Marksa 1, Ul. Krótka 4-6 Grupa członków oczekujących	24.05.2006
Grupa 3	Ul. Szymanowskiego 1-6, Ul. Sikorskiego 2-45, Ul. Bema 41,53,55, Ul. Wyszyńskiego 4,6,8,24 Ul. Chilmanowicza 1,3,5,7 Grupa członków oczekujących	25.05.2006
Grupa 4	SĘPOPOL Ul. Moniuszki 13,17, Al. Wojska Polskiego 13a	26.05.2006
Grupa 5	GÓROWO IŁAWECKIE Ul. Kościuszki 36,40,	26.05.2006

	Ul. Zwycięstwa 1d	
--	-------------------	--

- w roku 2007 – zgodnie z protokołem Rady nadzorczej Nr 3/07 z dnia 04.04.2007r.:

Tabela 6 Podział członków Spółdzielni na Grupy Członkowskie i terminy zebrań grup członkowskich, w roku 2007

Nr. Grupy	Ulice	Terminy zebrań
Grupa 1	Ul. Poniatowskiego 12-21, Ul. Traugutta 20, Ul. Dąbrowskiego 6-15, u. Paderewskiego 18-51, Ul. Słowackiego 31,37,41,43,47,49, Ul. Zakole 12,14, ul. Nad Łyną 1a-12, ul. Okrzei 1,7, ul. Ogrodowa 1-11 Grupa członków oczekujących	22.05.2007
Grupa 2	Ul. Piłsudskiego 3-7, Ul. Warszawska 1a,16,19,21, Ul. Mickiewicza 35, Ul. Boh. Warszawy 23-45, Ul. Marksa 1, Ul. Krótka 4-6 Grupa członków oczekujących	23.05.2007
Grupa 3	Ul. Szymanowskiego 1-6, Ul. Sikorskiego 2-45, Ul. Bema 41,53,55, Ul. Wyszynskiego 4,6,8,24 Ul. Chilmanowicza 1,3,5,7 Grupa członków oczekujących	24.05.2007
Grupa 4	SĘPOPOL Ul. Moniuszki 13,17, Al. Wojska Polskiego 13a	26.04.2007
Grupa 5	GÓROWO IŁAWECKIE Ul. Kościuszki 36,40, Ul. Zwycięstwa 1d	27.04.2007

- w roku 2007 – zgodnie z protokołem Rady nadzorczej Nr 3/07 z dnia 04.04.2007r.:

Tabela 4 Podział członków Spółdzielni na Grupy Członkowskie i terminy zebrań grup członkowskich, w roku 2007

Nr. Grupy	Ulice	Terminy zebrań
Grupa 1	Ul. Poniatowskiego 12-21, Ul. Traugutta 20, Ul. Dąbrowskiego 6-15, u. Paderewskiego 18-51, Ul. Słowackiego 31,37,41,43,47,49, Ul. Zakole 12,14, ul. Nad Łyną 1a-12, ul. Okrzei 1,7,	08.11.2007

	ul. Ogrodowa 1-11 Grupa członków oczekujących	
Grupa 2	Ul. Piłsudskiego 3-7, Ul. Warszawska 1a,16,19,21, Ul. Mickiewicza 35, Ul. Boh. Warszawy 23-45, Ul. Marksa 1, Ul. Krótka 4-6 Grupa członków oczekujących	07.11.2007
Grupa 3	Ul. Szymanowskiego 1-6, Ul. Sikorskiego 2-45, Ul. Bema 41,53,55, Ul. Wyszyńskiego 4,6,8,24 Ul. Chilmanowicza 1,3,5,7 Grupa członków oczekujących	06.11.2007
Grupa 4	SĘPOPOL Ul. Moniuszki 13,17, Al. Wojska Polskiego 13a	09.11.2007
Grupa 5	GÓROWO IŁAWECKIE Ul. Kościuszki 36,40, Ul. Zwycięstwa 1d	10.11.2007

Statut Spółdzielni (9/2006) § 63, pt. 1 stanowi: „wyboru przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków dokonują zebrania Grup Członkowskich w liczbie ustalonej przez Radę Nadzorczą proporcjonalnie do ilości członków danej grupy wg stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym dokonuje się wyboru.

Członkowie oczekujący biorą udział w zebraniach Grup członkowskich proporcjonalnie do ilości członków danej grupy. Szczegółowych przydziałów dokonuje Rada Nadzorczą. Czas trwania przedstawicielstwa wynosi 4 lata i uprawnia do uczestnictwa w 4 zwyczajnych Zebraniach Przedstawicieli Członków. Ustępujący przedstawiciele mogą być wybierani ponownie”.

Prezes Spółdzielni Pan Ryszard Turek zaskarżył do sądu uchwałę Zebrania Grupy Członkowskiej nr 3 Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” z dnia 24.05.2007r. w sprawie wyboru przedstawiciela Grupy Pana Marka Ruszczyka na Zebranie Przedstawicieli Członków, ponieważ ww. osoba była nieobecna na Zebraniu Grupy Członkowskiej. Wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 14.09.2007r., sygn. Akt I C 257/07, uchylił uchwałę Zebrania Grupy Członkowskiej nr 3 w przedmiocie wyboru Pana Marka Ruszczyka na Zebranie Przedstawicieli Członków.

Zebrania Przedstawicieli

W okresie objętym badaniem (2005-2007) przeprowadzone zostały 4 Zebrania

Przedstawicieli, w terminach: 22.04.2005r. (I część zebrania), 4.05.2005r. (II część zebrania), 30.06.2006r., 30.06.2007r., 30.11.2007r. W toku lustracji badano tryb zwołania, prawidłowość przeprowadzania i udokumentowania obrad w kontekście przepisów Statutu i unormowań regulaminowych. Z podanych powyżej dat przeprowadzonych zebrań, w każdym terminie badanego okresu, wynika, iż Spółdzielnia dotrzymała terminu zwołania Zebrania Przedstawicieli wynikającego z art. 39 § 1 Prawa Spółdzielczego (w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego). W wyniku przeprowadzonej analizy dokumentacji z odbytych zebrań przedstawicieli ustalono:

- Zachowana została forma i terminy powiadamiania członków i ich przedstawicieli o czasie i porządku obrad – przedstawiciele, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej 16 dni przed ustalonym terminem jego zwołania, a pozostali członkowie Spółdzielni poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze i domach Spółdzielni lub ogłoszenie w lokalnej prasie zgodnie z § 66, pt. 2 Statutu (9/2006).
- Zebrania Przedstawicieli przeprowadzone w dniach 22.04.2005r. (I część zebrania), 4.05.2005r. (II część zebrania), 30.06.2006r., 30.06.2007r., 30.11.2007r. poprzedzone zostały Zebraniem Grup Członkowskich.
- Tryb otwierania i zatwierdzania porządku obrad Zebrań Przedstawicieli zgodny był z wymogami Statutu, a sam porządek obrad wypełniał dyspozycje ustawowe określone w art. 38, § 1 Prawa Spółdzielczego, gdyż obejmował m.in. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu, absolutorium dla członków Zarządu, zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej.
- Tryb obradowania Zebrań Przedstawicieli zgodny był z postanowieniami Statutu i Regulaminu Obrad (przyjęto Regulamin Obrad, wybrano Prezydium Zebrania, przyjęto porządek obrad, wybrano Komisję Mandatowo – Rekrutacyjną, Wnioskową oraz Wyborczą). Zachowany został także statutowy wymóg, iż uchwały Zebrania Przedstawicieli podejmowane są

zwykłą większością głosów, zgodnie z § 67, pt. 3 Statutu, w obecności co najmniej 50% + 1 przedstawiciel.

Na Zebraniu Przedstawicieli Członków SM „Budowlani” w dniu 30.06.2007r. w wyniku głosowania tajnego za udzieleniem absolutorium dla Prezesa Pana Ryszarda Turka, przewodniczący Zebrania stwierdził, że w wyniku głosowania Pan Ryszard Turek nie uzyskał większości głosów, a tym samym nie uzyskał absolutorium. Zebranie przedstawicieli podjęło uchwałę nr 17/2007 w sprawie nie udzielenia absolutorium Panu Ryszardowi Turkowi – Prezesowi Spółdzielni. W związku z powyższym został złożony wniosek o odwołanie Pana Ryszarda Turka z funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni. W głosowaniu tajnym został on odwołany z funkcji Prezesa Zarządu SM „Budowlani”. Postanowieniem Sadu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy, sygn. Sprawy OL VIII NS – REJ KRS/009766/07/699 z dnia 24.08.2007r. został wykreślony z Krajowego Rejestru Sądowego z funkcji Prezesa Zarządu.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Spółdzielni działa na podstawie § 71-82 statutu i składa się z 11 członków, wybieranych spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną. Członków Rady Nadzorczej wybiera Zebranie Przedstawicieli. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zebrania Przedstawicieli, na którym Rada została wybrana, do Zebrania Przedstawicieli przez okres między pięcioma kolejnymi zebraniem przedstawicieli. Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Na miejscu członka Rady, który utracił mandat, Zebranie Przedstawicieli dokonuje wyboru innej osoby do końca kadencji Rady Nadzorczej.

W roku 2005 RN w dniu 11.01.2005r. podjęła decyzję o przeprowadzeniu II etapu konkursu na Prezesa Spółdzielni, zatwierdzając regulamin konkursu. W dniu 8.02.2005r. RN przeprowadziła rozmowy kwalifikacyjne i w pierwszym tajnym głosowaniu dokonała wyboru trzech kandydatów z największą liczbą uzyskanych głosów, tj. Pan Ryszard Turek, Pan Janusz Dąbrowski, Pan Józef Jeleński.

W trzecim ostatnim głosowaniu największą liczbę głosów uzyskał pan Ryszard Turek i RN uznała, że spełnia on warunki na stanowisko Prezesa. W związku z powyższym RN podjęła uchwałę nr 18/2005 w sprawie wyboru Pana Ryszarda Turka na Prezesa

Zarządu Spółdzielni oraz podjęła uchwałę nr 19/2005 w sprawie odwołania Pana Ryszarda Turka z funkcji Z-cy Prezesa Zarządu SM. Rada Nadzorcza w dniu 17.02.2005r. uchwałą nr 20/05 wyznaczyła Członka Rady Pana Juliana Micał do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółdzielni, a uchwałą nr 21/05 powołała go na Z-cę Prezesa Spółdzielni. W dniu 3.03.2005r. RN podjęła uchwałę nr 33/05 w sprawie wyboru na Członka Zarządu Spółdzielni Pana Wacława Czuchońskiego.

W związku z zakończeniem kadencji Rady Nadzorczej wybranej w dniu 17.06.2003r., Zebranie Przedstawicieli w dniu 30.06.2007r. wyłoniło w głosowaniu tajnym nowy skład Rady Nadzorczej na lata 2007-2011. Do RN wybrano 11 Członków Spółdzielni. W tym samym dniu nowo wybrana RN ukonstytuowała się i na Przewodniczącego RN wybrała Pana Jerzego Smukowskiego, na Z-cę Panią Wandę Chorążewicz i na Sekretarza Rady Panią Eugenię Ozimkiewicz. Wybory do Rady przeprowadzono zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminu. Skład RN został zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy, sygn. sprawy OL VIII NS – REJ KRS/009766/07/699 z dnia 24.08.2007r. Z zapisów protokołu z obrad Zebrania Przedstawicieli wynika, że wszyscy kandydaci wyrazili zgodę na kandydowanie. Komisja Wyborcza rozdała karty do głosowania kandydatom. Głosowanie odbyło się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Wyborczej. Zgodnie z listą obecności przedstawicieli. Po przeprowadzeniu głosowania i obliczeniu głosów Przewodniczący Komisji Wyborczej odczytał protokół. Regulamin Obrad Zebrania Przedstawicieli stanowi: „głosowanie odbywa się poprzez skreślenie nazwisk kandydatów, na których przedstawiciel nie głosuje i włożenie karty do urny wyborczej w obecności Komisji Wyborczej. Po przeliczeniu głosów i sporządzeniu przez Komisję Wyborczą pisemnego protokołu z przebiegu głosowania – Przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki głosowania. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę oddanych głosów. W przypadku nie wyłonienia pełnego składu Rady Nadzorczej, z powodu uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, przeprowadza się ponowne wybory z pośród tych kandydatów.

Szczegółowe unormowania określające zasady działania Rady Nadzorczej, jej wewnętrzną strukturę, organizację i dokumentację pracy, tryb obradowania i podejmowania uchwał, częstotliwość posiedzeń, określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli. Lustrator dokonał przeglądu dokumentacji pracy Rady Nadzorczej pod kątem przestrzegania postanowień Statutu

i ww. Regulaminu. W wyniku przeprowadzonej analizy dokumentacji ustalono, że w okresie objętym badaniem (2005-2007) Rada Nadzorcza odbyła 44 protokołowanych posiedzeń:

- w roku 2005 Rada Nadzorcza odbyła 16 protokołowanych posiedzeń i podjęła 75 uchwał.
- w roku 2006 Rada Nadzorcza odbyła 11 protokołowanych posiedzeń i podjęła 71 uchwał.
- w roku 2007 Rada Nadzorcza odbyła 17 protokołowanych posiedzeń i podjęła 51 uchwał.

Tematami posiedzeń Rady Nadzorczej w latach 2005-2007 były: wyniki badania sprawozdania finansowego za poszczególne lata, podział członków na Grupy Członkowskie, ustalenie terminu i porządku obrad zebrań Grup Członkowskich, opracowanie sprawozdania Rady Nadzorczej, ustalenie porządku obrad i terminu Zebrania Przedstawicieli, przygotowanie projektu uchwał, zmiany do Statutu Spółdzielni, omówienie przebiegu zebrań Grup Członkowskich i sposobu realizacji zgłaszanych wniosków, ukonstytuowanie Rady Nadzorczej, wybór Komisji Rady, omówienie przebiegu Zebrania Przedstawicieli i wniosków zgłoszonych do realizacji, rozpatrzenie wniosków premiowych dla Prezesa Zarządu, rozpatrzenie kwartalnych informacji Zarządu o wynikach działalności finansowo-gospodarczej oraz rzeczowo-finansowej wykonania planu remontów, przekształcenie praw gruntów będących w wieczystym użytkowaniu w prawo własności, ustalenie terminu Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli i terminu obrad zebrania, przygotowanie projektów uchwał oraz inne zagadnienia dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni i Rady. Statut Spółdzielni w § 77 pkt 4 stanowi: „Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Zebraniu Przedstawicieli oraz Zebraniom Grup Członkowskich”. Tryb obradowania Rady Nadzorczej w latach (2005-2007) zgodny był z postanowieniami Regulaminu Rady Nadzorczej. Uchwały zostały podjęte wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym wcześniej do wiadomości członkom Rady Nadzorczej – co najmniej na 7 dni przed tym terminem. Posiedzenia Rady Nadzorczej udokumentowane zostały protokołami z obrad. Protokoły zawierają datę, numer protokołu, porządek obrad, przebieg obrad, treść podjętych uchwał, wyniki głosowania członków Rady nad każdą uchwałą, listy obecności członków Rady na posiedzeniu załączone do listy wypłat diet. Dokumentacja prac Rady Nadzorczej spełnia wymogi regulaminowe, a sposób jej prowadzenia i przechowywania nie budzi

zastrzeżeń. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał Rady Nadzorczej.

Statut Spółdzielni w § 80 stanowi: „Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grana Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący Komisji Stałych Rady”. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza wybrana w dniu 30.06.2007 r. na kadencję 2007-2011, na posiedzeniu Rady Nadzorczej, protokół nr 2/07/2007 z dnia 02.07.2007r. powołała Komisję Rewizyjną oraz Komisję Techniczno-Mieszkaniową składającą się z 4 osób spośród jej członków. Komisje powołane zostały celem sprawniejszego wykonywania zadań Rady, w szczególności w sytuacji, gdy podjęte przez Radę uchwały wymagają uprzedniego i skomplikowanego postępowania wyjaśniającego, które ma na celu ustalenie okoliczności stanowiących podstawę tej uchwały. Na posiedzeniu w dniu 2.07.2007r. RN wybrała spośród siebie Komisję Rewizyjną. Przewodniczącym KR został Pan Tadeusz Moczydłowski, Z-cą Pani Barbara Mulik, a Sekretarzem Pan Zenon Bułto. W badanym okresie (2005-2007), Komisja Rewizyjny odbyła 22 protokołowane posiedzenia, w tym w roku 2005 – 11, w roku 2006 – 8, w roku 2007 – 3, i zajmowała się sprawami:

- opracowaniem planów pracy Komisji Rewizyjnej na kolejne lata,
- rozpatrzenie ofert Biegłych Rewidentów na badanie bilansu,
- badanie bilansów oraz wydanie opinii o przyjęciu bilansu za dany rok, przy udziale Biegłego Rewidenta,
- kontrola prawidłowości naliczania i umarzania należności,
- analiza zatrudnienia i wykorzystania środków na wynagrodzenia, wydawanie opinii w kwestii ustalania wynagrodzeń dla Prezesa i Głównej Księgowej,
- analiza należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszów,
- windykacja należności czynszowych,
- opiniowanie materiałów na posiedzenia Rady Nadzorczej,
- analiza zawartych umów z podmiotami gospodarczymi,
- inne zagadnienia zlecone przez Radę Nadzorczą.

Protokoły z zawartymi opiniami i wnioskami Komisji Rewizyjnej zostały przekazane Radzie Nadzorczej do rozpatrzenia. Dokumentacja prac Komisji Rewizyjnej spełnia wymogi regulaminowe. Na posiedzeniu w dniu 2.07.2007r. RN wybrała spośród siebie Komisję Techniczno-Mieszkaniową. Przewodniczącą Komisji została Pani Eugenia Ozimkiewicz, Z-cą Pan Zdzisław Borkowski, Sekretarzem Pani Teresa

Szczepkowska, a Członkiem pan Grzegorz Dądzik.

Komisja Techniczno –Mieszkaniowa w okresie badanym (2005-2007) odbyła 25 protokołowanych posiedzeń, w tym w roku 2005 – 11, w roku 2006 – 8, w roku 2007 – 6. Tematyka omawiana i analizowana na posiedzeniach Komisji dotyczyła następujących spraw:

- opracowanie planów pracy Komisji na kolejne lata,
- opiniowanie materiałów na posiedzenia Rady Nadzorczej,
- analiza wykonania planów remontów za poszczególne lata,
- negocjacje z członkami zalegającymi z opłatami czynszowymi,
- analizowanie i opiniowanie wniosków Zarządu o wykluczenie członków ze Spółdzielni,
- opiniowanie materiałów na Walne Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni,
- udział w odbiorach prac budowlanych i remontowych,
- udział w komisjach przetargowych,
- analiza działalności wywozu nieczystości stałych,
- analizowanie rozliczenia zużycia wody przez mieszkańców i zużycia wody tzw. wspólnej,
- kontrola terminowości usuwania zgłaszanych przez lokatorów usterek i napraw,
- inne prace zlecone przez Radę Nadzorczą.

Z odbytych posiedzeń sporządzone zostały protokoły, w których zawarta jest treść przyjętych wniosków przedstawionych Radzie Nadzorczej do rozpatrzenia. Dokumentacja prac Komisji spełnia wymogi regulaminowe.

Prezydium Rady Nadzorczej.

Statut Spółdzielni z 09/2006r. w § 80 stanowi: Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący Stałych Komisji Rady. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej. Prezydium Rady nie może przejmować i wykonywać żadnych uprawnień zastrzeżonych do kompetencji Rady. W badanym okresie Prezydium Rady Nadzorczej odbyło 32 protokołowane posiedzenia, w tym w roku 2005 – 16, w roku 2006 – 9, w roku 2007 – 7. Działalność

Prezydium Rady Nadzorczej nie naruszała dyspozycji art. 46 § 3 Prawa Spółdzielczego.

Dokumentacja pracy Prezydium Rady Nadzorczej spełnia wymogi regulaminowe.

W dniu 20.09.2005r. za pośrednictwem Prokuratury Rejonowej w Bartoszycach do tutejszej Komendy Powiatowej Policji wpłynęło zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez Członków Zarządu i Radę Nadzorczą SM „Budowlani” w Bartoszycach. Zawiadomienie zostało złożone przez miejscowe Stowarzyszenie Obrony Członków SM „Bartoszyce” (akta sprawy RSD-1001/05).

W toku przygotowywanego postępowania przygotowawczego nie stwierdzono zmian czynu zabronionego we wszystkich sprawach wskazanych. Zastępca Prokuratora Rejonowego w Bartoszycach w dniu 28.04.2006r. postanowił umorzyć śledztwo w sprawie wykazanych przestępstw - załącznik nr 6 „Postępowanie o umorzeniu Śledztwa”.

Stowarzyszenie Obrony Członków SM „Bartoszyce” w osobach: Tadeusz Moczydłowski, Wanda Chorążewicz i Jerzy Smukowski wnieśli do tutejszego Sądu Rejonowego w dniu 2.06.2006r. wniosek informujący, iż wpisani do rejestru przedsiębiorstw Członkowie RN ww. Spółdzielni w osobach: Waław Czuchowski oraz Julian Micał utracili swoje mandaty i w związku z powyższym winni zostać wykreśleni z rejestru z urzędu. Zdaniem Członków Spółdzielni Pan Waław Czuchowski oraz Pan Julian Micał utracili z mocy prawa mandaty Członków RN z chwilą wybrania ich na Członków Zarządu, uchwały RN nr 21/2005 i nr 33/2005. Sąd Rejonowy w Olsztynie, sygn. akt OL.VIII Ns - Rej. KRS 6863/06/381, postanowienie z dnia 13.09.2006r., stwierdził brak podstaw do wszczęcia postępowania z urzędu.

W dniu 26.09.2006r. Członkowie Spółdzielni złożyli wniosek do Sądu o dopuszczenie ich do udziału w charakterze uczestnika postępowania w sprawie o wszczęcie postępowania z urzędu mającego na celu wykreślenie z rejestru przedsiębiorców członków RN. Sąd Rejonowy w Olsztynie postępowaniem z dnia 29.12.2006r., sygn. 13517/06/871, odmówił dopuszczenia do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Pani Wandy Chorążewicz, Pana Jerzego Smukowskiego oraz Pana Tadeusza Moczydłowskiego. Na postanowienie to Pani Wanda Chorążewicz, Pan Jerzy Smukowski oraz Pan Tadeusz Moczydłowski złożyli zażalenie, które Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 28.02.2007r. (sydn. Akt V Gz 9/07) oddalił, z uwagi na to, że złożona skarga pochodzi od osób nieuprawnionych, jest niedopuszczalna i podlega odrzuceniu.

Zarząd

Statut Spółdzielni (9/2007) § 83 pkt 1 stanowi: „Zarząd składa się z 1 osoby wybieranej przez Radę Nadzorczą. Z Prezesem Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę zgodnie z przepisami Kodeksu Pracy. W okresie objętej badaniem Zarząd Spółdzielni pracował jako Zarząd jednoosobowy od czasu zarejestrowania zmian do Statutu Spółdzielni, tj. od dnia 4.05.2005r.:

1. Ryszard Turek – Prezes Zarządu - od 8.02.2005r. do 30.06.2007r.,
2. Wanda Chorążewicz –Prezes Spółdzielni od 30.06.2007r. do 31.07.2007r. powołana uchwałą RN nr 1/18/2007 do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu,
3. Marian Wietrak – Prezes Spółdzielni od 01.08.2007r. i nadal, wybrany w drodze konkursu – uchwała RN nr 2/19/07 z dnia 31.07.2007r.,
4. Danuta Słomiak - Pełnomocnik Zarządu ds. Ekonomicznych – Główna Księgowa od dnia 10.08.2005r. do dnia 31.10.2007r.
5. Janina Waga – Pełnomocnik Zarządu ds. Ekonomicznych – Główna Księgowa od 17.09.2007r. i nadal.

W roku 2005 Zarząd funkcjonował w niepełnym składzie. Dnia 8.02.2005r. na stanowisko Prezesa Spółdzielni powołany został Pan Ryszard Turek, dotychczas pełnił funkcję Z-cy Prezesa. W dniu 17.02.2005r. RN uchwałą nr 27/05 oddelegowała na Członka Zarządu Pana Juliana Micała i powołała go na Z-cę Prezesa. Pan Zbigniew Surtel dnia 3.03.2005r. złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu i tego samego dnia RN podjęła uchwałę nr 33/05 oddelegowując Pana Waclawa Czuchońskiego na Członka Zarządu. Oddelegowani z RN do Zarządu Spółdzielni Pan Julian Micał i Pan Waclaw Czuchoński powrócili ponownie jako członkowie RN. Zarząd jednoosobowy na podstawie art. 49, § 5 ustawy Prawo Spółdzielcze nie może dokonywać czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w spółdzielni, od miesiąca maja 2005 roku czynności takie dokonywane są przez RN. Rada Nadzorcza uchwałą nr 1/18/2007 z dnia 30.06.2007r. wyznaczyła Członka RN Panią Wandę Chorążewicz do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółdzielni – Prezesa Spółdzielni.

Na podstawie zatwierdzonego Regulaminu konkursu na Prezesa Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 31.07.2007r. RN podjęła uchwałę nr 2/19/07 o powołaniu na

Prezesa Spółdzielni Pana Mariana Wietraka. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy, sygn. sprawy OL.VIII NS-REJ.KRS/010615/07/960 z dnia 27.08.2007r. Pan Mariana Wietrak został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego jako Prezes Zarządu Spółdzielni. Jednocześnie tym samym postanowieniem Pani Wanda Chorażewicz została wykreślona z funkcji czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu delegowanego przez RN.

Obowiązki Zarządu ramowo określono w § 83-88 Statutu Spółdzielni, zaś szczegółowe unormowania określające podział czynności między Członkami Zarządu, zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał, dokumentowanie posiedzeń, określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.08.2004r. Z przedstawionej dokumentacji pracy Zarządu wynika, iż w badanym okresie (2005-2007) Zarząd odbył 113 protokołowanych posiedzeń i podjął 72 uchwał, w tym:

- w roku 2005 – odbyły się 44 posiedzenia i podjęto 67 uchwał, Zarząd wydał 15 zarządzeń,
- w roku 2006 – odbyło się 38 posiedzeń i podjęto 2 uchwały, Zarząd wydał 6 zarządzeń,
- w roku 2007 – odbyło się 31 posiedzeń i podjęto 3 uchwały, Zarząd wydał 4 zarządzenia.

Uchwały Zarządu dotyczyły określenia odrębnej własności lokalu, ustalenia norm obciążenia za wodę lokali nieopomiarowanych oraz skreślenia członków ze Spółdzielni w wyniku ich śmierci.

Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu w miarę istniejących potrzeb, jednak nie rzadziej niż jeden raz w miesiącu. Z przebiegu posiedzeń sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez wszystkich obecnych na posiedzeniu Członków Zarządu oraz protokolanta, jeżeli została nim osoba nie będąca Członkiem Zarządu. Protokół powinien być sporządzony przed terminem najbliższego posiedzenia Zarządu. Sporządzone z posiedzeń Zarządu protokoły od strony formalno – porządkowej spełniają wymogi regulaminowe. Przeprowadzony przegląd protokołów z posiedzeń Zarządu za okres objęty badaniem (2005-2007) wykazał, że tematyka posiedzeń obejmowała m.in. sprawy niezastrzeżone do decyzji kolegialnych określonych w § 3 Regulaminu Zarządu, a mianowicie:

- sprawy członkowsko - mieszkaniowe,
- sporządzanie projektów planów gospodarczo – finansowych i

- innych planów działalności,
- prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - opracowanie okresowych analiz z działalności finansowo – gospodarczej i przekładanie ich Radzie Nadzorczej,
 - sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Zebraniu Przedstawicieli,
 - zwoływanie Zebrań Grup Członkowskich i Zebrań Przedstawicieli,
 - podjęcie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
 - wynajmowanie lokali użytkowych,
 - powoływanie Komisji inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbioru robót i innych komisji,
 - nabywanie i zbywanie środków trwałych,
 - ustanawianie pełnomocników,
 - ustosunkowanie się do zaleceń organów kontrolnych,
 - inne sprawy w zakresie jego kompetencji.

Podjęte przez Zarząd w badanym okresie (2005-2007) decyzje nie naruszały zasad kompetencyjności organów przy podejmowaniu uchwał. Zarząd jako organ wykonawczy kierował bieżącą działalnością Spółdzielni zgodnie z Regulaminem Zarządu. Dokumentacja pracy Zarządu jest kompletna, a sposób jej prowadzenia i przechowywania nie budzi zastrzeżeń. W badanym okresie (2005-2007) Zarząd składał sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej oraz Zebraniom Grup Członkowskich.

Rady Osiedli

Statut Spółdzielni 09/2007 w § 93 stanowi: Rada osiedla składa się do 7 członków wybieranych przez zebrania Grup Członkowskich na okres 4 lat spośród członków Spółdzielni zamieszkałych na terenie działania rady. Jeśli na terenie działa więcej niż 1 Grupa Członkowska każdemu Zebraniu Grupy Członkowskiej przysługuje co najmniej 1 mandat w Radzie Osiedla, przy czym liczba mandatów powinna być

proporcjonalna do liczby członków wchodzących w skład tej grupy. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli i podział mandatów na Grupy Członkowskie określa Rada Nadzorcza. W okresie badanych 2005-2007 działały w Spółdzielni 3 Rady Osiedla, które zostały wybrane na 4-letnią kadencję przez Zebrania Grup Członkowskich w miesiącu marcu 2005. Kompetencje Rad Osiedli określone zostały w § 93, pkt 6 Statutu, a zakres ich działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Rady Osiedla uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 10.05.2000r.

Do zakresu działania Rad Osiedli należy głównie współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu i realizacji planów dotyczących zagospodarowania osiedla, remontów zasobów mieszkaniowych, kierowanie uwag i wniosków do administracji odnośnie efektywności prac służb konserwacyjno – remontowych Spółdzielni, przestrzeganie prawa i porządku publicznego oraz utrzymanie warunków bezpieczeństwa w osiedlu, organizowanie spotkań mieszkańców osiedla z przedstawicielami Zarządu i Rady Nadzorczej, jak również lokalizacji nowych inwestycji i sieci handlowych.

Zgodnie z § 5, pkt 3 Regulaminu posiedzenia Rady Osiedla zwołuje Przewodniczący co najmniej raz na kwartał.

W badanym okresie 2005-2007 Rada Osiedla nr 1 odbyła 14 protokołowanych posiedzeń, w tym w roku 2005 – 6, w 2006 – 4, w 2007 – 6.

Rada Osiedla nr 2 odbyła 17 protokołowanych posiedzeń, w tym w roku 2005 – 6, w 2006 – 6, w 2007 – 5.

Rada Osiedla nr 3 odbyła 12 protokołowanych posiedzeń, w tym w roku 2005 – 7, w 2006 – 4, w 2007 – 1.

Z dokumentacji pracy wynika, że Rady Osiedli w badanym okresie zajmowały się sprawami zgodnymi z ich zakresem kompetencji określonym w Statucie. Posiedzenia udokumentowane zostały protokołami obrad, których dokumentacja spełnia wymogi regulaminowe.

1.3 Struktura organizacyjna służb etatowych

W okresie badanym (2005-2007) obowiązywała w Spółdzielni struktura organizacyjna obejmująca 107,5 etatu, zatwierdzona przez Radę Nadzorczą w dniu 17.02.2005r., uchwała nr 25/2005. Regulamin organizacyjny wraz ze schematem organizacyjnym obejmuje wykaz komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk pracy, ich usytuowanie i podporządkowanie strukturalne, kompetencje

Członków Zarządu oraz zakresy czynności dla poszczególnych służb podległych bezpośrednio Prezesowi Zarządu oraz komórek organizacyjnych podległych bezpośrednio Głównemu Księgowemu/Pełnomocnikowi Zarządu. Średnioroczne etatowe zatrudnienie w Spółdzielni, w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 6 Średnioroczne etatowe zatrudnienie w Spółdzielni, w poszczególnych latach badanego okresu

Wyszczególnienie	2005	2006	2007
1. Prezes Zarządu	1,5	1	1
2. Sekretarka	1	1	1
3. Spec. ds. pracowniczych i socjalnych	1	1	1
4. Spec. ds. czł.-mieszk. i samorządowych	1	1	1
5. Radca prawny	0,15	0,48	0,38
6. Inspektor ds. bhp i rozliczenia mediów	1	1	1
7. Z-ca Prezesa – Główny Księgowy	0,20	1	1
8. Z-ca Gł. Księgowego	0,90	-	-
9. Spec. ds. płac	1	1	1
10. Spec. ds. wkładów i kredytów	1	1	1,04
11. Inspektor ds. rozliczeń	2	4,42	6,74
12. Księgowa kosztów	1	1	1
13. Kasjer	1	1	1
14. Członek Zarządu – Kierownik ZR	1	1	1
15. Starszy mistrz rob. budowlanych	1	0,25	-
16. Mistrz ds. usług komun. transp. zaopatrz.	1	1	1
17. Spec ds. rozliczeń	3	3	2
18. Magazynier	1	1	1
19. Grupa remontowo-budowlana	13,45	14,38	14,94
20. Warsztat-stolarnia	2,97	2,68	3,12
a. Usługi komunalne – wywóz śmieci	3,67	3,72	3,92
21. Kierowcy	2,50	1,86	2,07
22. Dozór	3	3	3
23. Kierownicy administracji osiedli	1,4	1	1

24. Administratorzy	3	3	3
25. Konserwatorzy i zieleń	13,17	14,50	15,23
26. Gospodarze budynków	34,83	34,63	35,25
Razem średnioroczne zatrudnienie w etatach, w tym:	97,74	99,92	103,69
Pracownicy umysłowi	24,15	25,15	26,16
Konserwatorzy gzm	13,17	14,50	15,23
Grupa remontowo-budowlana, stolarnia	16,42	17,06	18,06
Gospodarze budynków	34,83	34,63	35,25
Pozostali	9,17	8,58	8,99

Z przedstawionych powyżej danych wynika, że etatowe zatrudnienie w całym badanym okresie kształtowało się poniżej poziomu określonego strukturą organizacyjną. Zatrudnienie i wynagrodzenie przedstawiono w tablicy nr 3, stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu. Spółdzielnia prowadzi dokumentację osobową pracowników. Dla każdego pracownika założona jest odrębnateczka osobowa akt z podziałem na:

- Część A – dokumenty związane z ubieganiem się o pracę,
- Część B – dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy,
- Część C – dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia.

Metodą losową lustrator skontrolował akta pracowników j.n.:

1. Andrzej Gawryjolek – Konserwator, Elektryk - umowę o pracę zawarto w dniu 19.10.1992r.,
2. Ryszard Tabaka – Konserwator, Hydraulik - umowę o pracę zawarto w dniu 01.10.1990r.,
3. Wiesława Winiarczyk – Specjalista ds. płac – umowę o pracę zawarto w dniu 01.06.1983r.,
4. Maria Wojnicz – Gospodarz budynku – umowę o pracę zawarto w dniu 01.10.1993r.,
5. Andrzej Kapusto – Kierownik Osiedla nr 2 - umowę o pracę zawarto w dniu 15.04.1978r.,
6. Władysław Kokot – Kierowca - umowę o pracę zawarto w dniu 03.12.1985r.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, iż dokumenty w aktach osobowych ułożone są w porządku chronologicznym oraz są ponumerowane. Wszyscy pracownicy posiadają zakresy czynności i odpowiedzialności, aktualne badania lekarskie, odpisy świadectw pracy z poprzednich zakładów pracy, dokumenty związane z podnoszeniem kwalifikacji, aktualne zaświadczenia o ukończeniu kursu BHP.

Sposób prowadzenia akt osobowych pracowników w pełni odpowiada wymogom określonym w Rozporządzeniu MiPS z dnia 28.05.1996r. z póź. zmianami. Akta osobowe są zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych, a dane w nich zawarte są na bieżąco aktualizowane. Spółdzielnia posiada normy wewnętrzne w zakresie zatrudnienia i wynagradzania pracowników, a mianowicie:

- Regulamin pracy zatwierdzony przez Zarząd i Związki Zawodowe w dniu 20.03.2003r., aneks nr 1 z dnia 21.03.2003r. – ramowe programy szkoleń w zakresie BHP,
- Struktura organizacyjna wraz ze schematem organizacyjnym zatwierdzona przez RN w dniu 17.02.2005r., protokół nr 4/2005, uchwała nr 25/05,
- Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy wpisany do rejestru 31.03.1995r. w Okręgowym Inspektoracie Pracy w Olsztynie; ostatni aneksowany protokół dodatkowy nr 11 z dnia 20.03.2003r.

W Spółdzielni funkcjonuje system ochrony mienia i kontroli gospodarczej uregulowany poprzez normy wewnętrzne:

- Instrukcję kontroli wewnętrznej oraz obiegu dokumentów finansowo – księgowych, zatwierdzoną przez Zarząd w dniu 9.06.2005r., uchwała Zarządu nr 55/2005,
- Instrukcję gospodarki kasowej, zatwierdzoną przez Zarząd w dniu 3.08.2005r., uchwała Zarządu nr 68/2005,
- Instrukcję magazynową uchwaloną przez Zarząd w dniu 28.12.2000r., uchwała Zarządu nr 47/2000.

Kontrolę funkcjonalną sprawują w Spółdzielni osoby zatrudnione na stanowiskach kierowniczych w ramach obowiązku i kontroli. Kontrolę instytucjonalną realizują wyznaczone komórki, które w swoich zakresach posiadają takie uprawnienia.

W ramach kontroli i nadzoru przeprowadza się:

1. Sporządzanie spisów z natury i rozliczanie inwentaryzacji składników majątkowych z częstotliwością i w terminach wynikających z Ustawy o Rachunkowości,
2. Kontrole kasy,
3. Sprawdzanie dowodów źródłowych pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym
4. Dokumentowanie operacji kasowych dowodami KP, KW oraz dowodów magazynowych RW, ZW, które są drukami ścisłego zarachowania,
5. Złożenie deklaracji o odpowiedzialności materialnej przez osoby, którym powierzono mienie:
 - kasjer - Pani Teresa Tyryło – oświadczenie o odpowiedzialności materialnej z dnia 31.08.2005r., zaświadczenie o niekaralności z Centralnego Rejestru Skazanych z dnia 2.09.2005r.
 - magazynier - Pan Waldemar Kaczyński - oświadczenie o odpowiedzialności materialnej z dnia 03.01.1986r. oraz zaświadczenie o niekaralności z Centralnego Rejestru Skazanych z dnia 17.12.1985r.

Siedziba Spółdzielni wyposażona jest w instalację alarmową. Pomieszczenie kasy posiada okno okratowane, drzwi antywłamaniowe, kasę pancerną. Pomieszczenia magazynu są ogrodzone. Cały obiekt jest chroniony od godz. 15.00 do 7.00 rano, a w dni wolne od pracy całodobowo na podstawie umowy o pracę przez zatrudnionych dozorców.

W badanym okresie (2005-2007) zostały zawarte polisy dotyczące ubezpieczenia majątku Spółdzielni w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „Filar” S.A. w Olsztynie za rok 2006 oraz w PZU S.A. inspektorat Bartoszyce za rok 2005 i 2007, które obejmują:

- ubezpieczenie budynków i budowli oraz pozostałych środków trwałych i środków obrotowych,
- ubezpieczenia mienia od ognia i kradzieży i innych zdarzeń losowych,
- ubezpieczenie wyposażenia technicznego, środków obrotowych, środków pieniężnych od kradzieży z włamaniem i rabunku,

- ubezpieczenie OC z tytułu zalań oraz prowadzonej działalności.

Prezes Zarządu w sprawach skarg i wniosków przyjmuje interesantów w dniach i godzinach pracy Spółdzielni oraz w każdy poniedziałek do godziny 16. Zgłoszenia pisemne rozpatrywane są przez Zarząd lub Radę Nadzorczą i realizowane zgodnie z podjętymi uchwałami, akta spraw dołącza się do teczki akt Zarządu lub Rady Nadzorczej.

Spółdzielnia prowadzi rejestr skarg i wniosków.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu spółdzielni i racjonalność ich wykorzystania

Wg stanu na 31.12.2007r. we władaniu Spółdzielni pozostawało 37,5954 ha gruntów, z czego:

- własność Spółdzielni: 28,8174 ha,
- użytkowanie wieczyste Spółdzielni: 8,7780 ha.

Wielkość powierzchni tych gruntów, z podziałem na powierzchnie zabudowane i planowane do zabudowy w badanym okresie (2005-2007) przedstawiono [w tablicy nr 2](#) „Gospodarka Gruntami”, stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni w okresie badanym uległa zmniejszeniu o 3,9751 ha, w wyniku kontynuowania czynności, wynikających z postanowień art. 40, 41 Ustawy z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych, w zakresie rozgraniczenia, połączenia nieruchomości gruntowych, zbycia terenów ogólnie miejskich lub nabycia gruntów. Pełną informację o gruntach w badanym okresie przedstawia poniższa tabela.

Tabela 6 Informacja o gruntach Spółdzielni w badanym okresie

Wyszczególnienie	01.01.2005r.	31.12.2007r.
Powierzchnia ogółem (ha), w tym:	41,5705	37,5954
- Grunty własne (ha)	0,3000	28,8174
- Wieczyste użytkowanie (ha)	41,2705	8,7780

Rada Nadzorcza uchwała nr 19/2004 z dnia 21.12.2004r., protokół nr 16/2004 RN, udzieliła Zarządowi zgody na zmianę prawa do gruntów z wieczystego użytkowania na prawo własności.

W badanym okresie (2005-2007) Spółdzielnia dokonała zmian w wieczystym użytkowaniu gruntów poprzez:

- Zakup działek na własność – 31,3307 ha, w załączeniu zestawienie zakupionych działek: w 2005 roku – 30,2144 ha i w 2006 roku – 1,0963 ha, co zostało uwidocznione zawarciem aktów notarialnych (załącznik nr 4),
- Przekazała dla Urzędu Miasta Bartoszyce działkę nr 107/107 o powierzchni 0,3142 ha oraz działkę nr 39/126 o powierzchni 0,2886 ha (akt notarialny nr 3396/2006 z dnia 29.09.2006r.) oraz działkę nr 77/13 o powierzchni 0,0234 ha, działkę nr 38/31 o powierzchni 0,1695 ha (akt notarialny nr 448/2005 z dnia 1.02.2005r.),
- Przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu pod zabudowę indywidualną działki nr 415 do 419 o powierzchni 0,3691 ha, akty notarialne zostały zawarte (załącznik nr 5); uchwała nr 12/2006 Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni z dnia 30.06.2006r.,
- Sprzedaż wieczystego użytkowania gruntów dla Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, akt notarialny 4239/07 z dnia 5.11.2007r., powierzchnia 0,0032 ha,
- Wyodrębnienie własnościowego prawa do lokalu 0,0062 ha,
- Różnice powstałe z podziału działek 0,0124 ha.

Razem zmiany w wieczystym użytkowaniu gruntu w okresie badanym wynosiły 32,4925 ha. W związku z powyższym na dzień 31.12.2007r. pozostają w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni grunty o powierzchni 8,7780 ha. Dla zbytych działek sporządzone zostały akty notarialne.

Grunty stanowiące własność Spółdzielni na 1.01.2005r. wynosiły 0,3000 ha.

W okresie badanym (2005-2007) w wyniku zmian, tj. zakupu wieczystego użytkowania gruntu na własność, powierzchnia gruntów uległa zwiększeniu o 31,3307 ha oraz w wyniku przeniesienia mieszkań w odrębną własność powierzchnia gruntów uległa zmniejszeniu o 2,8133 ha i na dzień 31.12.2007r. wynosiła 28,8174 ha.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni na dzień 31.12.2007r. jest w pełni uporządkowany. Spółdzielnia legitymuje się odzwierciedlonym w wprowadzonych księgach wieczystych prawem użytkowania wieczystego, lub

prawem własności w stosunku do wszystkich gruntów.

Stosownie do postanowień art. 42 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Zarząd Spółdzielni podjął 114 uchwał określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu, zgodnie z art. 42 ust 3, w tym: w roku 2003r.6, w roku 2004 88 uchwał w roku 2005 20. Do uchwał Zarządu Członkowie nie wnieśli uwag. Na dzień 3.12.2007r. wszystkie uchwały były prawomocne.

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami

Statut Spółdzielni w § 4 stanowi: „celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, a w szczególności:

- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, bądź też spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- budowanie lub nabywanie domów wielorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu”,
- wynajmowanie lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- działalność deweloperska.

Sprawy członkowsko-lokalowe przedstawiono [w tablicy nr 1](#), stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu. Liczbę członków Spółdzielni w badanym okresie prezentuje tabela poniżej.

Tabela 6 Liczba członków Spółdzielni na początek i koniec badanego okresu

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2005	Stan na 31.12.2007
Razem liczba członków, w tym:	5 057	4 797
– Członkowie zamieszkali	3 976	3 818

– Członkowie oczekujący	669	595
– Osoby prawne	4	4
– Współmałżonkowie	347	331
– Członkowie posiadający garaż	53	53
– Członkowie posiadający lokal użytkowy	1	1
– Członkowie po zbyciu mieszkania	7	5

Według stanu na dzień 31.12.2007 Spółdzielnia posiada 390 kandydatów na członków oczekujących na przydział mieszkania.

Zasady przyjęć w poczet członków Spółdzielnia unormowano w § 5 i 6 Statutu oraz Regulaminie w sprawie przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań, uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 12.03.1998r., protokół nr 3/98. Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna lub prawna zarejestrowana w Polsce. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez przystępującego do Spółdzielni. Deklaracja winna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną nazwę, siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy lub garaż ubiega się oraz dane dotyczące wkładów.

O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Rada Nadzorcza. Uchwała Rady Nadzorczej dotycząca przyjęcia w poczet członków winna być podjęta w ciągu miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. Fakt przyjęcia w poczet członków winien być stwierdzony na deklaracji podpisem dwóch członków Rady Nadzorczej lub osób do tego przez Radę Nadzorczą upoważnionych. O treści uchwały Zarząd powiadamia osobę zainteresowaną na piśmie, w terminie 14 dni od daty jej podjęcia. W badanym okresie (2005-2007) w poczet członków Spółdzielnia przyjęła 68 członków, w tym.: w roku 2005 -15, w roku 2006 - 25, w roku 2007- 28.

W wyniku analizy rejestru członków ustalono, że przyjęć dokonano na podstawie:

- nabycie prawa do lokalu mieszkalnego w drodze umowy kupna – sprzedaży (akty notarialne) – ilość członków 25,
- przyjęcie osoby bliskiej w następstwie ustania członkostwa, art. 14 i 15 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych – ilość członków 24,
- ponowne przyjęcie po wykluczeniu – ilość członków 4,
- nabycie prawa do lokalu mieszkalnego w wyniku przeprowadzonego przetargu

- ilość członków 7,
- po rozwodzie, art. 13 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych – ilość członków 2,
- współczłonkostwo małżonka , art. 3 ust. 2 ustawy – ilość członków 1
- negocjacje z Zarządem – ilość członków 1,
- zamiany wzajemne – ilość członków 3,
- z licytacji – ilość członków 1.

Spośród członków przyjętych w latach 2005 - 2007 i zarejestrowanych w rejestrze, wybrano 5 akt członkowskich na próbę:

1. Xxxxxxx Xxx – nabycie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. Nad Łyną X/X, Rep. A 2439/2005, protokół Zarządu 28/2005 z dnia 3.08.2005r., nr członkowski 9085
2. Xxxxxxxx Xxxxxxxx – nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. Chilmanowicza X/XX, syg. akt 1NS735/2005, protokół Zarządu 32/2005 z dnia 19.09. 2005r.
3. Xxxxxx Xxxxxxxxxxxx - nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w wyniku negocjacji z Zarządem Spółdzielni po dwóch niedoszłych przetargach przy ul. Warszawska XX/XX, protokół Zarządu 7/2006 z dnia 27.02. 2006r., nr członkowski 10931,
4. Xxxxxx Xxxxxxx - nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. Wszyńskiego XX/XX, Rep. A 1195/2006, protokół Zarządu 11/2006 z dnia 5.04. 2006r.,
5. Xxxxxxxx i Xxxxxxx Xxxxxx - nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu przy ul. Chilmanowicza XX, segment B, Rep. A 2737/2006, protokół Zarządu 23/2006 z dnia 29.08. 2006r.

Na podstawie zbadanej dokumentacji w sprawie przyjęć w poczet członków ustalono: wszystkie osoby złożyły deklarację członkowską w formie pisemnej, wniosły wpisowe i zadeklarowały udział, oraz zostały decyzją Rady Nadzorczej przyjęte w poczet członków Spółdzielni.

Podsumowując:

Przyjęcie w poczet członków jest potwierdzone na deklaracjach znajdujących się w aktach członkowskich podpisem dwóch członków Rady Nadzorczej, z podaniem daty

podjęcia w protokole w tej sprawie. O przyjęciu w poczet członków Zarząd poinformował zainteresowane osoby pisemnie, zgodnie z terminie określonym w § 6 ust. 6 Statutu (w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały). Przyjęcia w poczet członków dokonano zgodnie z postanowieniami Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych i Statutu.

Status Spółdzielni paragrafie 4 stanowi, że Spółdzielnia może budować domy mieszkalne, środkami własnymi członków, celem dokonania na ich rzecz przydziału lokali mieszkalnych na warunkach własnościowego prawa do lokalu, lub celem ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali. Naboru zainteresowanych przydziałem – członków oczekujących na przydział mieszkania w Spółdzielni, kandydatów zarejestrowanych w Spółdzielni i innych osób fizycznych, dokonuje się w drodze ogłoszenia w lokalnej prasie i telewizji. Ogłoszenie powinno zawierać termin składania ofert.

Na pierwszeństwo przydziału lokalu Zarząd organizuje przetargi ograniczone i nieograniczone. Przetargi przeprowadza Komisja Przetargowa, której skład, w tym Przewodniczącego wyznacza Prezes Zarządu. Obwieszczenie o przetargu zamieszcza się w lokalnych mediach. Komisja Przetargowa działa na podstawie regulaminu. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół, który podpisują wszyscy jej członkowie. Wynik przetargu podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać: termin i miejsce przeprowadzenia przetargu, dokładny adres, kondygnację i powierzchnię użytkową mieszkania, wysokość wadium oraz warunki jego wpłaty, informację jaka muszą spełniać oferenci (przetarg ograniczony), zastrzeżenie o unieważnieniu przetargu bez przyczyny. Wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej dla osób przystępujących do przetargu ustala Zarząd. Wadium winno być wpłacone w kasie Spółdzielni, najpóźniej jedną godzinę przed terminem rozpoczęcia przetargu.

W okresie badanym, zgodnie z protokołami Komisji Przetargowej, Spółdzielnia zawarła:

- w roku 2005: dwie umowy ustanowienia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w wyniku przetargu nieograniczonego – protokół z dnia 24/03/2005r. (Bartoszyce, ul. Paderewskiego 39/26 o pow. 47m², za kwotę 53 500,00 zł) oraz przetargu ograniczonego – protokół z dnia 04/08/2005r. (Bartoszyce, ul. Szymanowskiego 6/25, o pow. 39,83 m², za kwotę 50 500, zł).
- w roku 2006: siedem umów ustanowienia własnościowego prawa do lokalu, w

wyniku przetargów nieograniczonych:

- protokół z dnia 06.01.2006r. – Bartoszyce, ul. Warszawska 16/31, pow. 60,10m², za kwotę 82 000,00 zł.
- protokół z dnia 07.02.2006r. – Bartoszyce, ul. Warszawska 21/48, pow. 48,15m², za kwotę 57 000,00 zł.
- protokół z dnia 05.05.2006r. – Bartoszyce, ul. Sikorskiego 21/26, pow. 60,04m², za kwotę 60 000,00 zł.
- protokół z dnia 26.05.2006r. – Bartoszyce, ul. Bema 53/2, pow. 35,79m², za kwotę 63 000,00 zł.
- protokół z dnia 25.07.2006r. – Bartoszyce, ul. Szymanowskiego 2/35, pow. 24,94m², za kwotę 27 500,00 zł.
- protokół z dnia 18.09.2006r. – Bartoszyce, ul. Paderewskiego 49/45, pow. 47,19m², za kwotę 72 000,00 zł.
- protokół z dnia 17.11.2006r. – Bartoszyce, ul. Sikorskiego 29/22, pow. 71,94m², za kwotę 124 000,00 zł.

oraz jedną umowę ustanowienia własnościowego prawa do lokalu, w wyniku przetargu ograniczonego – protokół z dnia 29/06/2006r. – Bartoszyce, ul. Sikorskiego 29/4, pow. 48,04m², za kwotę 51 000,00 zł.

– w roku 2007: dwie umowy na pierwszeństwo zawarcia umowy na ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w wyniku przetargów nieograniczonych:

- protokół z dnia 03.04.2007r. – Bartoszyce, ul. Sikorskiego 2/41, pow. 23,67m², za kwotę 68 000,00 zł.
- protokół z dnia 11.06.2007r. – Bartoszyce, ul. Poniatowskiego 15/26, pow. 36,39m², za kwotę 48 000,00 zł.

oraz jedną umowę na pierwszeństwo zawarcia umowy na ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w wyniku przetargu ograniczonego – protokół z dnia 25/04/2007r. – Bartoszyce, ul. Sikorskiego 2/20, pow. 24,94m², za kwotę 48 000,00 zł.

Podsumowując:

Wszystkie przetargi przeprowadzone zostały zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie Przetargów, które zatwierdzone zostały przez Radę Nadzorczą lub Zarząd Spółdzielni. Wszyscy oferenci, którzy przystąpili do przetargu wnieśli wadium w wymaganej wysokości przed rozpoczęciem przetargu. Osobom, które wygrały

przetarg Zarząd zaliczył wpłacone wadium na poczet wkładu budowlanego. Nabywcy lokali mieszkalnych nie będący członkami Spółdzielni, zostali przyjęci w poczet członków po wniesieniu wpisowego i zadeklarowanego udziału.

Stosowanie do art., 17/6 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założono księgi wieczyste. Na dzień 31.12.2007r. rejestr ksiąg wieczystych zawiera 1012 pozycji. Spółdzielnia także prowadzi rejestr wniosków o przeniesienie praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność. Rejestr zawiera 1398 pozycji, z tego zostało zrealizowanych w 2004 – 12 pozycji, w 2005 – 35 pozycji, w 2006 – 90 pozycji, w 2007 – 220 pozycji i w 2008 – 655 pozycji. Na dzień 31.12.2008r. pozostało do realizacji 386 wniosków.

Spółdzielnia nie dokonała przydziału mieszkań dla gospodarzy budynków.

W zakresie form prawnych do korzystania z lokali, Statut w § 17 i 60 stanowi: członkom Spółdzielni mogą przysługiwać następujące tytuły prawne do lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:

- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- Prawo odrębnej własności lokalu,
- Najem lokalu.

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

4.1. Stan ilościowy, estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych.

4.1.1. Charakterystykę zasobów mieszkaniowych przedstawiono w Tablicy nr. 5 – Zasoby mieszkaniowe, stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu, natomiast liczbę lokali oraz wielkość powierzchni użytkowej i wyposażenie tych budynków na początek i koniec badanego okresu podano poniżej:

Lp. Wyszczególnienie	01.01.2005	31.12.2007
1. Liczba budynków	128	128
w tym:		
- Bartoszyce	120	120
- Górowo Iławieckie	3	3
- Sępól	3	3
- Paślowski	2	2
2. Liczba lokali mieszkalnych	4.194	4.195
w tym:		
- Bartoszyce – bud. wielorodzinne	3.996	3.996
- Bartoszyce – domki jednorodzinne	8	8
- Górowo Iławieckie	130	130
- Sępól	48	48
- Paślowski	12	13

w tym wg. tytułów prawnych:		
- mieszkania lokatorskie	1.149	828
- mieszkania własnościowe	3.015	2.991
- odrębna własność	12	357
- najem	18	19
3. Liczba budynków użytkowych	18	18
4. Liczba lokali użytkowych	61	62
w tym wg. tytułów prawnych:		
- własnościowe	5	5
- najem	43	43
- potrzeby własne	13	13
5. Liczba garaży	352	353
w tym wg. tytułów prawnych		
- własnościowe	346	347
- odrębna własność	6	6
6. Powierzchnia zasobów ogółem w m2	219.438,88	219.454,78
w tym:		
• lokale mieszkalne:	201.686,42	201.686,42
- Bartoszyce bud. wielorodzinne	191.674,79	191.674,79
- Bartoszyce bud. jednorodzinne	849,23	849,23
- Górowo Iławieckie	6.755,10	6.755,10
- Sępopol	2.012,00	2.012,00
- Paślowski	395,30	395,30
w tym; lokale mieszk. wg. tytułu prawnego		
- lokatorskie	57.538,80	40.656,86
- własnościowe	143.102,23	141.832,97
- odrębna własność	472,80	18.624,00
- najem	572,59	572,59
• lokale użytkowe, w tym:	11.749,10	11.749,10
- własnościowe prawo do lokalu użytkowego	1.993,97	1.993,97
- najem	7.857,60	7.857,60
- potrzeby własne	1.897,53	1.897,53
• garaże, w tym;	6.003,36	6.019,26
- własnościowe prawo do garażu	5.914,26	5.930,16
- odrębna własność garażu	89,10	89,10
7. powierzc.h,lok.mieszk.ogrz.centralnie	200.917,12	200.917,12
8.pow.lok.mieszk.z dostawą c.cw.	147.260,14	147.260,14
9.pow.lok.mieszk.ze zbiorczą dostawą gazu	126.056,24	126.056,24
10.liczba budynków z opom. zużyciem ciepła	125	125
11.liczba lokali mieszk. z opom.zuż.ciepła	3.983	4.072
12.liczba budynków z opom. zużyciem wody	128	128
13.liczba lokali mieszk. z indyw. opom. wody	3.668	3.786
14.liczba budynków ze zbiorczą dostawą .gazu	65	65
14.liczba bud .ocieplonych w tym:	115	126
wg. aktualnych norm	80	95

Stan zasobów mieszkaniowych w badanym okresie zwiększył się o 15,9 m² o przyjęcie do eksploatacji w 2007 roku 1 boksu garażowego przy ul. Warszawskiej 16, wbudowanego we własnym zakresie przez członka Spółdzielni. Ponadto w wyniku podziału lokali we wsi Paślówki zwiększyła się ich liczba o 1 lokal mieszkalny.

Według stanu na 31.12.2007 roku; powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie stanowi 99,6 % powierzchni zasobów, 73 % posiada dostarczaną centralnie ciepłą wodę, budynki wyposażone w zbiorcze liczniki gazu stanowią 62,5 % powierzchni lokali mieszkalnych.

Liczniki poboru ciepła zainstalowano we wszystkich budynkach, indywidualne

podzielniki rozliczania kosztów zużycia ciepła posiada 97,1 % lokali mieszkalnych. Liczniki poboru wody zainstalowano we wszystkich budynkach, indywidualne opomiarowanie zużycia wody posiada 90,3 % lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia posiada 3 budynki mieszkalne z podstawowym wyposażeniem (sieć wodno – kanalizacyjna, energia elektryczna) o łącznej powierzchni 769,3 m² i 21 lokalach mieszkalnych przeznaczonych na najem / lokale socjalne / dla osób wykluczonych ze Spółdzielni i posiadających wyroki eksmisyjne; wieś Paślawski nr. 4 i 10 o powierzchni 395,3 m² i 13 lokalach mieszkalnych, Sępopol ul. Al. Wojska Polskiego 10 o powierzchni 374 m² i 8 mieszkaniach / ogrzewanie olejowe /.
Domki jednorodzinne – własnościowe prawo, w ilości 8 i powierzchni 849,23 m² opłacających Spółdzielni tylko koszty eksploatacji – na media posiadają bezpośrednio indywidualne umowy z dostawcami.

Ponadto zasoby mieszkaniowe wyposażone są w typowe instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, sieć kanalizacji deszczowej, telefoniczną, domofonową, instalację sieci RTV.

Struktura zasobów mieszkaniowych wg. tytułów prawnych do zajmowanego lokalu na dzień 31.12.2007 r. przedstawia się następująco:

→ mieszkania lokatorskie	18,5 %
→ mieszkania i lokale własnościowe	68,2 %
→ odrębna własność	8,5 %
→ najem	3,8 %
→ lokale na potrzeby własne.	0,9 %

Wiek zasobów z podziałem na administracje osiedlowe, liczbę budynków i mieszkań podano poniżej:

Rok przekazania	Adm.1		Adm.2		Adm.3		Razem Sp-nia	
	bud	mieszk	bud .	mieszk	bud	mieszk	bud.	mieszk
1961 – 1970	20	319	4	73			24	392
1971 – 1980	18	600	14	775	2	78	34	1.453
1981 – 1990	22	626	4	74	28	1.072	54	1.772
1991 – 2000			7	132	8	406	15	538
2001 – 2007	1	40					1	40
Razem	61	1.585	29	1.054	38	1.556	128	4.195

W podziale na grupy wiekowe:

Przedział 47 – 38 lat =	18,8 % zasobów
Przedział 37 – 28 lat =	26,5 % zasobów
Przedział 27 – 18 lat =	42,2 % zasobów
Przedział 17 – 8 lat =	11,7 % zasobów
Przedział 7 – 0 lat =	0,8 % zasobów.

Z danych j.w. wynika, że najliczniejsza grupa wiekowa reprezentowana jest przez budynki w przedziale wiekowym 18 – 27 lat są to 54 budynki mieszkalne przekazane do eksploatacji w latach 1981 – 1990 które stanowią 42,2 % zasobów Spółdzielni. Budynki w przedziale około 40 – 50 lat stanowią 18,8 %, a 30- 40 letnie - 26,5 % zasobów.

Mając na względzie długoletni okres eksploatacji zasobów mieszkaniowych, wymagają one dość znacznych nakładów na remonty i konserwacje. Zdecydowana większość budynków / 88 % / realizowana została w technologii wielkopłytywowej / systemem OWT – 67 /N /.

4.1.2. Zgodnie ze strukturą organizacyjną zatwierdzoną w dniu 17.02.2005 roku przez Radę Nadzorczą za całokształt spraw gospodarki zasobami mieszkaniowymi odpowiedzialny jest Prezes Zarządu.

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni oparte jest na administracji ogólnej / Biuro Zarządu / i umownie wyodrębnionych osiedlach – administracjach : nr. 1, nr. 2 nr. 3

Kryterium podziału to miejsce zlokalizowania poszczególnych zasobów – osiedla mieszkaniowe, bez ich gospodarczego wyodrębnienia.

Ilość i powierzchnię lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w rozbiu na poszczególne osiedla przedstawia poniższa tabela:

Nr.osiedla	Mieszkania		Lokale użytkowe		Garaże		Ogółem powierzchnia w m2
	Ilość	pow. w m2	Ilość	pow. w m2	Ilość	pow. w m2	
Adm. 1	1.586	76.268,03	39	4.226,50	132	2.230,33	82.727,86
Adm. 2	1.054	48.725,60	12	4.086,21	125	2.168,27	54.980,02
Adm. 3	1.555	76.692,79	10	3.436,39	96	1.620,72	81.749,90
Razem:	4.195	201.686,42	61	11.749,10	352	6.019,26	219.454.78

Bezpośredni nadzór nad zasobami mieszkaniowymi sprawował Kierownik Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, któremu podlegali: administratorzy, gospodarze budynków i konserwatorzy.

Prowadzenie całokształtu spraw administracyjnych i technicznych należało do obowiązków Kierownika Działu GZM.

Zakres obowiązków obowiązywał go m.in. do:

- ✓ zabezpieczenia i utrzymania w dobrym stanie technicznym budynków i pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: suszarnie, wózkownie, pomieszczenia gospodarcze, gazomierzy, wodomierzy, rozdzielaczy oraz korytarzy co i hydroforni, kanałów co, włazów dachowych, wszelkich studzienek wewnętrznych i zewnętrznych, szafek urządzeń elektrycznych, gazowych, oraz wszelkich zasobów znajdujących się na przyłączach oraz szafek TV,
- ✓ uczestnictwo w końcowych odbiorach obiektów, budynków przyjmowanych do użytku oraz uczestnictwo w przeglądach gwarancyjnych,
- ✓ przekazywanie mieszkań i garaży członkom Spółdzielni zgodnie z ustalonymi przepisami i zasadami,
- ✓ organizowanie uczestnictwa w okresowych przeglądach technicznych obiektów i budynków wg. terminów określonych obowiązującymi przepisami oraz wynikającymi z bieżących potrzeb. Prowadzenie dokumentacji z tych przeglądów. Doprowadzenie do realizacji czynności robót wynikających z tych przeglądów, śledzenie ich wykonania i rozliczenie wykonanych robót, w przypadku wykonania ich przez własnych konserwatorów – rozliczenie robót, prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych,
- ✓ przechowywanie dokumentacji technicznej budynków i obiektów,
- ✓ zlecenie wykonania niezbędnych ekspertyz dotyczących stanu technicznego budynków i obiektów,
- ✓ prowadzenie ksiąg meldunkowych i wszystkich czynności z tym związanych oraz informowanie na bieżąco usługodawców o stanie ludności zamieszkałej w celu prawidłowego naliczenia należności za usługi,
- ✓ uczestnictwo w odczytach liczników elektrycznych, wodnych i gazowych oraz potwierdzanie pod względem merytorycznym,
- ✓ organizowania, kontrolowania i nadzorowania prac konserwatorów i gospodarzy budynków,
- ✓ zapewnienie czystości i porządku na terenie zarządzanych nieruchomości w myśl ustawy o utrzymaniu porządku i czystości,

- ✓ utrzymanie obiektów i budynków w stanie bezpiecznym pod względem bhp i p.poż.
- ✓ utrzymanie w należytym stanie oświetlenia klatek schodowych, piwnic i pomieszczeń ogólnego użytku,
- ✓ prowadzenie ksiąg zgłoszeń / usterek / i załatwianie ich usunięcia oraz usług w miarę posiadanych możliwości,
- ✓ współpraca z działem księgowości w sprawach rozliczeń finansowych, prowadzenie usług w zakresie posiadanych możliwości,
- ✓ prowadzenie walki z insektami i gryzoniami,
- ✓ organizowanie okresowych zebrań z mieszkańcami oraz stała współpraca z samorządami mieszkańców,
- ✓ ustalania z samorządem mieszkańców zakresu robót remontowych, modernizacyjnych, urządzania placów zabaw, organizowanie ruchu kołowego i pieszego na osiedlu,
- ✓ sprawdzanie harmonogramu realizacji wniosków i uchwał z zebrań: Grup członkowskich, Zebrań przedstawicieli, powiadamiania wnioskodawców o sposobie ich realizacji,
- ✓ wspólnie z samorządem mieszkańców organizowanie działalności społeczno – wychowawczej w osiedlu oraz organizacja profilaktyki dotyczącej poszanowania mienia spółdzielczego.

Kierownik Administracji i Administratorzy legitymują się tytułem zawodowym – Zarządca nieruchomości, potwierdzonym stosownymi świadectwami nadania licencji zawodowej zarządy nieruchomości wydanymi przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1998 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ilość etatów w Administracjach osiedli w okresie badanym / 2005 – 2007 / przedstawiono w poniższej tabeli:

stanowisko	Administracja 1			Administracja 2			Administracja 3			Razem GZM		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
1.Kierownik										1	1	1
2.administrator	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	3
3. hydraulik	1	1	2	1	1	2	2	3	2,5	4	5	6,5
4.ogólno - budowl	2	2	1	2	2		2,2	2,5	1	6,2	6,5	2
5.elektryk	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	3
6.konserw.zieleni												
7.gospod.budynku	13	13	13	9	9	9	15,8	15,6	16,5	37,8	37,6	38,5
Razem:	18	18	18	14	14	13	22	22,1	22	55	56,1	54

Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi wspomagany jest przez pracownika Biura Zarządu – Specjalisty ds. rozliczeń mediów m.in. w zakresie: koordynacji prac związanych z realizacją opomiarowania i rozliczania energii cieplnej i wody, opracowywania współczynników redukcyjnych RM dla budynków objętych indywidualnym systemem rozliczeń energii na potrzeby c.o. , sprawdzania i analizowania rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, prowadzeniem analiz pod względem energochłonności budynków mieszkalnych i usługowych, wrywkowej kontroli zamontowanych urządzeń pomiarowych w mieszkaniach, uczestnictwo w przeglądach technicznych, opracowywaniem dla potrzeb Zarządu i organów Spółdzielni sprawozdań, analiz, informacji oraz innych materiałów dotyczących prowadzonej działalności na swoim odcinku

4.1.3. W dniu 09.01.2009 roku lustrujący przy współudziale pracownika Spółdzielni Pana Bogusława Bartoszewicza, Administratora Administracji 1 Pani Teresy Andruszkiewicz, Kierownika Administracji Osiedla 2 Pana Andrzeja Kapusto i Kierownika Administracji 3 Pani Marii Szczepańskiej dokonali selektywnej wizytacji zasobów mieszkaniowych pod kątem utrzymania czystości, stanu estetyczno – porządkowego i technicznego możliwego do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Protokół z przeglądu stanowi załącznik nr. 2 do protokołu lustracji.

Wizytacją objęto 9 budynków mieszkalnych po 3 w każdej Administracji, które stanowią 7,1 % ogólnej liczby budynków mieszkalnych i 7 % ogólnej powierzchni zasobów lokali mieszkalnych.

4.2. Koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali.

4.2.1. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali określone zostały w § 37 statutu, który stanowi: koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej / na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody /, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej innych urządzeń zamontowanych przez Spółdzielnię, a także odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni. Najemcy lokali użytkowych opłacają czynsz umowny.

Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określają:

- Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.05.2005 r., aneksowany uchwałą nr 45 Rady Nadzorczej z dnia 04.08.2005 r. w sprawie zmian w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, / zmiany do Regulaminu uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 12.12.2007 r. uchwałą nr 10/15/2007 – wchodzi w życie z dniem 01.01.2008 r. /,
- Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody do mieszkań i lokali użytkowych uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.08.2004 r., znowelizowany Regulamin rozliczania energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody do mieszkań i lokali użytkowych, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 05.07.2005 r. aneksowany; uchwałą nr. 54/2005 Rady Nadzorczej z dnia 18.10.2005 r. oraz uchwałą nr.6/23/07 Rady Nadzorczej z dnia 24.08.2007 r. znowelizowany Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody do mieszkań i lokali użytkowych, zatwierdzony uchwałą nr. 6/2008 Rady Nadzorczej z dnia 16.01.2008 r., który w zakresie rozliczeń co obowiązuje od sezonu grzewczego 2007/2008, rozliczeń energii na potrzeby cwu od 01.04.2008 r.

W świetle zasad regulaminowych rozliczenie kosztów i ustalanie opłat za używanie lokali odbywa się przy zastosowaniu następującej metodologii:

- ✓ podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo – finansowy zasobów mieszkaniowych uchwalony przez Radę Nadzorczą,
- ✓ jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gzm, dokonywana jest korekta planu gospodarczo – finansowego zasobów mieszkaniowych, rozliczenia kosztów i wymiaru opłat,
- ✓ rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresie rocznym, pokrywającym się z rokiem kalendarzowym,
- ✓ koszty energii cieplnej rozlicza się osobno dla Bartoszyca, Górowa Iławeckiego, i Sępólna. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby co dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby cwu dokonywane jest raz na pół roku. Rozliczeń dokonuje się na podstawie odczytów wskazań wodomierzy w mieszkaniach, podzielników kosztów co oraz ciepłomierzy i wodomierzy głównych zamontowanych w poszczególnych budynkach lub grupie budynków (węzłach cieplnych) oraz liczby osób zamieszkałych w mieszkaniach nieopomiarowanych. Rozliczenia kosztów ciepła zużytego na centralne ogrzewanie dokonuje specjalistyczna firma rozliczeniowa, w oparciu o odczyty podzielników kosztów zgodnie z zawartą umową. Odczytów wodomierzy dokonuje osoba upoważniona przez Spółdzielnię po zakończeniu okresu rozliczeniowego w obecności użytkownika lokalu.
- ✓ za jednostkę rozliczeniową poszczególnych składników kosztów gzm ustalono:
 - 1 m² lokali mieszkalnych i użytkowych do rozłożenia kosztów eksploatacji, odpisów na fundusz remontowy, energii cieplnej na cele ogrzania mieszkań nieopomiarowanych,
 - osoba zamieszkała, do rozłożenia kosztów dostawy gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze, wywóz nieczystości stałych, zużycia wody dla lokali nieopomiarowanych,
 - lokal, do rozłożenia kosztów energii elektrycznej na cele administracyjne, utrzymania domofonów,
 - wskazanie urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu do rozłożenia kosztów zużycia wody oraz kosztów zmiennych dostawy energii cieplnej do celów ogrzania pomieszczeń wynoszących 60 % poniesionych kosztów energii cieplnej do podziału wg. odczytów podzielników kapilarnych zainstalowanych w lokalach. Koszty stałe energii cieplnej stanowiące 40 % poniesionych kosztów ogrzania pomieszczeń rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Użytkownicy lokali nie posiadający zainstalowanych podzielników kosztów wnoszą opłaty wg. średnich kosztów ogrzania mieszkania w danym budynku lub grupie budynków w przeliczeniu na 1 m² powierzchni ogrzewanej powiększonych o 50 % .
- ✓ indywidualnemu rozliczeniu podlegają: koszty zużycia energii cieplnej, gazu / zbiorcze liczniki / i wody, a pobierane opłaty na ich pokrycie stanowią zaliczki rozliczane:
 - dla wody po zakończeniu kwartału,
 - dla ciepła okres 12 miesięcy ustalony wg. regulaminowego harmonogramu,
 - dla gazu po zakończeniu roku obrachunkowego

Reasumując:

Unormowany przez Spółdzielnię system rozliczeń jest dostosowany do wymogów art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ewidencja księgowa kosztów i przychodów związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości do końca 2007 roku prowadzona była dla całości zasobów

mieszkańczych z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe. Nowelizacja Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali uchwalona przez Radę Nadzorczą uchwałą nr. 21/38/2007 z dnia 12.12.2007 r. uwzględnia ustawy zapis art. 4 ust 4 (1).1 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 roku.

4.2.2. W trakcie lustracji badano sposób przestrzegania przez Spółdzielnię wymogów regulaminowych w zakresie ustalania i rozliczania z członkami opłat z tytułu używania lokali. Na podstawie okazanej lustratorom dokumentacji organów samorządowych, ustalono:

- Spółdzielnia opracowuje roczne plany gospodarczo – finansowe kosztów gospodarki zasobami, które zgodnie z § 77 ust. 1 statutu zatwierdza Rada Nadzorcza:
 - Uchwałą nr. 14/2005 Rady Nadzorczej z dnia 26.01.2005 r. zatwierdzono plan kosztów eksploatacji zasobów Spółdzielni na rok 2005 zamykający się po stronie wydatków kwotą 13.895.200, zł. i stawek opłat eksploatacyjnych z dniem 01.02.2005 r.
 - Uchwałą nr.78/2005 Rady Nadzorczej z dnia 28.12.2005 r. zatwierdzono plan kosztów eksploatacji na rok 2006 zamykający się po stronie wydatków kwotą 13.586.900, zł. i stawek opłat eksploatacyjnych z dniem 01.01.2006 r.
 - Uchwałą nr.69/2006 Rady Nadzorczej z dnia 14.12.2006 r. zatwierdzono plan kosztów eksploatacji zasobów Spółdzielni na rok 2007 zamykający się po stronie wydatków kwotą 13.785,400, zł. i stawek opłat eksploatacyjnych z dniem 01.01.2007 r.
- Podstawą ustalenia opłat za lokale mieszkalne i użytkowe stanowiły plany gospodarczo – finansowe zakładające przewidywane koszty do poniesienia w danym roku obrachunkowym,
- Podstawą ustalenia odpisów na fundusz remontowy zasobów stanowiły roczne plany rzeczowo – finansowe remontów zatwierdzane przez Radę Nadzorczą :
 - Uchwałą nr. 13/2005 z dnia 26.01.2005 r. zatwierdzono rzeczowo – finansowy plan remontów na 2005 r. zamykający się po stronie wydatków kwotą 3.437.600, zł. i stawek odpisu na fundusz remontowy z dniem 01.02.2005 r.
 - Uchwałą nr. 77/2005 z dnia 28.12.2005 r. zatwierdzono rzeczowo – finansowy plan remontów na rok 2006 zamykający się po stronie wydatków kwotą 3.717.600, zł. i stawek odpisu na fundusz remontowy z dniem 01.01.2006
 - Uchwałą nr. 70/2006 z dnia 14.12.2006 r. zatwierdzono rzeczowo – finansowy plan remontów zamykający się po stronie wydatków kwotą 3.540.000, zł. i stawek odpisu na fundusz remontowy z dniem 01.01.2007 r.

W okresie badanym / 2005 – 2007 / wysokość jednostkowych opłat za używanie lokali kształtowała się jak niżej:

Wyszczególnienie	W okresie 01.01.2003 – 31.01.2005 Podstawa: uchwała R.N. 19/2002 z dnia 17.12.2002	W okresie 01.02.2005 – 31.12.2005 Podstawa: uchwała R.N. 14/2005 z dnia 28.12.05	W okresie 01.01.2006 – 31.12.2006 Podstawa: uchwała R.N. 78/2005 z dnia 28.12.05	W okresie 01.01.2007 – 31.12.2007 Podstawa: uchwała R.N. 69/2006 z dnia 14.12.2006
• Lokale mieszkalne:				
1. opłata eksploatacyjna:				
- lokale mieszkalne bud. wielorodzinne	0,81	0,84	0,86	0,88
- lok. „mieszk.ul. Dąbrowskiego i Sępopol	0,74	0,77	0,79	0,81
- domki jednorodzinne	0,39	0,41	0,42	0,43

<ul style="list-style-type: none"> • lokale użytkowe – sp – lcze pr. do lokalu 1. opłata eksploatacyjna - spółdzielcze prawo do lokalu - garaże - lokale bez członkostwa 	4,10	4,20	4,00	4,10
	0,35	0,36	0,37	0,38
				1,13
Odpisy na fundusz remontowy	W okresie 01.02.2004 – 31.01.2005 Podstawa : uchwała R.N. 1/2004 z dnia 05.01.2004	W okresie 01.02.2005 - 31.12.2005 Podstawa: uchwała RN 13/2005 z 26.01.2005	W okresie 01.01.2006– 31.12.2006 Podstawa: Uchwała RN 77/2005 z 28.12.2005	W okresie 01.01.2007 – 31.12.2007 Podstawa: Uchwała RN 70/2006 z 14.12.2006
<ul style="list-style-type: none"> • lokale mieszkalne: - jednolicie dla całości zasobów 	0,87	0,90	0,92	0,94
<ul style="list-style-type: none"> • lokale użytkowe: - lokale użytkowe na wynajem - prawo własności , potrzeby własne 	4,20 1,73	4,30 1,80	4,30 1,10	4,40 1,15

Na podstawie delegacji Rady Nadzorczej zawartej w § 3 uchwał Rady Nadzorczej / / w sprawie zatwierdzenia planów kosztów Spółdzielni na rok /.../ i stawek opłat kosztów eksploatacji obciążających członków z tytułu użytkowania lokali, udzielonej Zarządowi Spółdzielni – pozostałe elementy opłat eksploatacyjnych, t.j.: gaz zbiorczy, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości, energia elektryczna ogólna, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, należy rozliczać wg. ustalonych norm zużycia i aktualnie obowiązujących cen (stawek) stosowanych przez dostawców i odpowiednie Urzędy.

Wysokość pozostałych jednostkowych opłat w okresie badanym / 2005 – 2007 / kształtowała się jak niżej:

Wyszczególnienie	2005	2006	2007
<ul style="list-style-type: none"> • Zimna woda i ścieki – zaliczki: Bartoszyce: - mieszkania opomiarowane - mieszkania nieopomiarowane Górowa Hławieckie: - mieszkania opomiarowane - mieszkania nieopomiarowane Sępopol: - mieszkania opomiarowane - mieszkania nieopomiarowane Paślowski: - mieszkania opomiarowane - mieszkania nieopomiarowane 	11,43 26,67 15,00 35,00 15,48 36,12 15,48 36,12	11,43 26,67 15,00 35,00 15,48 36,12 15,48 36,12	12,09 28,21 17,34 40,46 16,74 39,06 16,74 39,06
<ul style="list-style-type: none"> • podatek od nieruchomości i gruntu - Bartoszyce - Górowo Hławieckie - Sępopol - Paślowski 	0,08 0,08 0,05 0,20	0,08 0,10 0,07 0,29	0,08 0,10 0,07 0,29
<ul style="list-style-type: none"> • wieczyste użytkowanie gruntów - Bartoszyce - Górowo Hławieckie - Sępopol - Paślowski 	0,02 0,01 0,02 0,02	0,02 0,01 0,02 0,02	0,02 0,01 0,02 0,02
<ul style="list-style-type: none"> • nie bilansująca się zimna woda 	1,83	1,91	1,91
<ul style="list-style-type: none"> • centralne ogrzewanie – zaliczki - Bartoszyce - Górowo Hławieckie - Zwycięstwa 1 d / Kościuszki - Sępopol 	2,20 3,00 3,40	2,25 2,95 / 3,50 3,40	2,25 2,95 / 3,50 3,40

• podgrzanie wody – zaliczki			
- Bartoszyce	14,85	15,15	15,40
- Górowo Iławieckie	24,50	26,00	26,00
• gaz zbiorczy – Bartoszyce – zaliczka	1,23	1,23	1,23

Jednostkowe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na lokale mieszkalne przedstawione zostały w Tablicy nr. 7 – zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne, stanowiącej załącznik do protokołu lustracji

Z zawartych w niej danych wynika, że średni jednostkowy koszt gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążający lokale mieszkalne w przeliczeniu na 1 m² p.u. wyniósł: 1,94 zł. / 2005 r. 2,03 zł / 2006 r. 2,04 zł / 2007 r.

4.2.3. Planowane koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi na poszczególne lata badanego okresu / 2005 – 2007 / podano poniżej:

w tys. zł.

Wyszczególnienie	Koszty 2005	Wpływy 2005	Wynik	Koszty 2006	Wpływy 2006	Wynik
1. koszty eksploatacji						
- lokale mieszkalne	2.509,8	2.197,1	- 312,7	2.634,0	2.251,2	- 382,8
- lokale użytkowe	1.172,1	1.432,7	+ 260,6	1.134,6	1.381,7	+ 247,8
Razem	3.681,9	3.629,8	- 52,1	3.768,6	3.632,9	- 135,7
2. koszty rozliczane: f. remontowy, podatek od nieruchomości i gruntu						
- lokale mieszkalne	2.378,2	2.378,2	x	2.434,3	2.434,3	x
Ogółem poz. 1 + 2 =	6.060,1	6.008,0	- 52,1	6.202,9	6.067,2	- 135,7
3. woda, śmieci, gaz, energia elektryczna						
- lokale mieszkalne	2.587,2	2.587,2	x	2.524,0	2.524,0	x
4. koszty co, i cw						
- lokale mieszkalne	4.780,0	4.780,0	x	4.600,0	4.600,0	x
- lokale użytkowe	220,0	220,0	x	200,0	200,0	x
Razem co i cw	5.000,0	5.000,0	x	4.800,0	4.800,0	x
Ogółem 1 + 2 + 3 + 4 =	13.647,3	13.595,2	- 52,1	13.526,9	13.391,2	- 135,7
5. pozostałe koszty i przychody operacyjne i finansowe						
	247,9	300,0	+ 52,1	60,0	195,7	+ 135,7
Razem wynik	13.895,2	13.895,2	x	13.586,9	13.586,9	x

2007 rok.

w tys. zł.

Wyszczególnienie	Koszty 2007	Wpływy 2007	Wynik
1.koszty eksploatacji			
- lokale mieszkalne	2.730,9	2.332,8	- 398,1
- lokale użytkowe	1.100,3	1.401,4	+ 301,1
Razem:	3.831,2	3.734,2	- 97,0
2. koszty rozliczane: f. remontowy, podatek od nieruchomości wieczyste użytkowanie			
- lokale mieszkalne	2.482,7	2.482,7	X
Ogółem poz. 1 + 2 =	6.313,9	6.216,9	- 97,0
3. woda, śmieci, gaz, energia elektryczna			
- lokale mieszkalne	2.590,3	2.590,3	x
- lokale użytkowe wywóz nieczystości	38,2	38,2	x
4. koszty co i cw			
- lokale mieszkalne	4.600,0	4.600,0	x
- lokale użytkowe	210,0	210,0	x
Razem co i cw	4.810,0	4.810,0	X
Ogółem 1 + 2 + 3 + 4 =	13.752,4	13.655,4	- 97,0
5.pozostałe koszty operacyjne i finansowe			
	33,0	130,0	+ 97,0
Razem wynik	13.785,4	13.785,4	X

Tak jak podano powyżej założenia planowe w każdym roku badanego okresu

przewidywały dofinansowanie kosztów utrzymania eksploatacji lokali mieszkalnych, uzyskiwanymi nadwyżkami od lokali użytkowych oraz pozostałej działalności operacyjnej i finansowej w wysokości około 12 – 14,5 % .

Wyniki finansowe Spółdzielni za rok 2005, 2006, 2007 ukształtowały następujące pozycje kosztów i przychodów zgodnie z ewidencją księgową kont zespołu 7.

Wyszczególnienie	Koszty 2005	Przychody 2005	Wynik + -	Koszty 2006	Przychody 2006	Wynik + -
• Lokale mieszkalne:						
1. eksploatacja i remonty	4.637.587,34	4.608.092,50	- 29.494,84	4.745.418,51	4.730.145,36	- 15.273,15
2. woda i kanalizacja	1.402.842,88	1.402.842,88		1.370.265,96	1.370.265,96	
3. gaz	438.983,11	438.983,11		516.892,97	516.892,97	
4. energia elektryczna	106.455,11	106.455,11		112.849,77	112.849,77	
5. sprzed. wewn. konserwacje	437.124,14		-437.124,14	557.912,39		-557.912,39
Razem lokale mieszkalne	7.022.992,58	6.556.373,60	-466.618,98	7.303.339,60	6.730.154,06	-573.185,54
• lokale użytkowe						
1. eksploatacja i remonty	965.140,74	1.295.637,69	330.496,95	909.830,42	1.311.055,54	401.225,12
2. woda i ścieki	18.482,26	18.482,26		14.292,39	14.292,39	
3. energia elektryczna	39.799,87	39.799,87		46.815,23	46.815,23	
4. sprzed. wewn. konserwacje	97.685,65		- 97.685,65	59.516,54		- 59.516,54
Razem lokale użytkowe	1.121.108,52	1.353.919,82	232.811,30	1.030.454,58	1.372.163,16	341.708,58
• energia cieplna						
1. lokale mieszkalne	4.794.356,15	4.794.356,15		4.767.537,80	4.676.537,80	
2. lokale użytkowe	126.953,24	126.953,24		124.109,01	124.109,01	
Razem energia cieplna	4.921.309,39	4.921.309,39		4.800.646,81	4.800.646,81	
• wywóz nieczystości	553.860,35	553.860,35		540.944,58	540.944,58	
• pozostała działalność						
1. usługi dla ludności	8.888,53	8.888,53		25.419,02	25.419,02	
2. sprzedaż materiałów	8.609,19	8.841,37	232,18	14.279,81	14.689,85	410,04
3. poz. dział. operacyjna	96.312,10	63.883,06	- 32.429,04	146.921,78	276.074,63	129.152,85
4. poz. dział. finansowa	224,90	324.827,34	324.602,44	1.880,62	137.212,45	135.331,83
Razem pozostała działalność	114.034,72	406.440,30	292.405,58	188.501,23	453.395,95	264.894,72
Ogółem Spółdzielnia	13.733.305,56	13.791.903,46	58.597,90	13.863.886,80	13.897.304,56	33.417,76

Z przedstawionych powyżej danych wynika, iż w roku 2005 i 2006 Spółdzielnia na gospodarce zasobami mieszkaniowymi osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami : odpowiednio – 58.597,90 zł. i 33.417,76 zł. które przeksięgowano na rozliczenia międzyokresowe kosztów – konto 647.

Nadwyżkę kosztów nad przychodami w roku 2005 / 466.618,98 zł / i 2006 / 573.185,54 zł./ na gospodarce lokalami mieszkalnymi dofinansowano uzyskanymi nadwyżkami przychodów z lokali użytkowych i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej, wielkość tego dofinansowania stanowiła około 10 – 11,4 %.

Rok 2007

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik + -
• Lokale mieszkalne:			
1. eksploatacja i remonty	5.247.458,56	4.857.037,24	- 390.421,32
2. woda i kanalizacja	1.384.742,37	1.384.742,37	
3. wywóz nieczystości	432.010,22	424.620,74	- 7.389,48
4. gaz	528.722,24	528.722,24	
5. energia elektryczna	118.025,30	118.025,30	
6. energia cieplna lokale mieszkalne	4.492.029,27	4.492.029,27	
Razem:	12.202.987,96	11.805.177,16	- 397.810,80
• pozostała działalność			
1. pożytki z nieruchomości wspólnej		1.689,65	
2. poz. przych. finansowe – odsetki od opłat ekspl		58.216,49	
Razem pozostała działalność		59.906,14	59.906,14
Razem lokale mieszkalne	12.202.987,96	11.865.083,30	- 337.904,66

Wynik działalności gospodarczej:

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik + -
1. lokale użytkowe:			
- najem, dzierżawa / eksploatacja, remonty /	1.060.931,19	1.383.988,22	323.057,03
- zimna woda i ścieki	14.513,31	7.232,31	- 7.281,00
- energia elektryczna	46.239,99	24.853,40	- 21.386,59
- wywóz nieczystości	144.310,77	141.816,47	- 2.494,30
- energia cieplna	163.855,70	163.855,70	
Razem :	1.429.850,96	1.721.746,10	291.895,14
2. pozostała działalność			
- pozostałe przychody		4.199,27	4.199,27
- sprzedaż materiałów	16.693,50	20.394,19	3.700,89
- pozostała działalność operacyjna	55.469,93	96.256,87	40.786,94
- pozostała działalność finansowa	8.077,00	107.744,21	99.667,21
Razem pozostała działalność	80.240,43	228.594,54	148.354,11
Ogółem działalność gospodarcza:	1.510.091,39	1.950.340,64	440.249,25
Podatek dochodowy			208.948,00
Odroczony podatek dochodowy			7.640,00
Dochód netto			223.661,25

Tak jak podano powyżej Spółdzielnia w roku 2007 wynik finansowy ustaliła rozłącznie dla: gospodarki zasobami mieszkaniowymi lokali mieszkalnych, której dochody stosownie do zapisu art. 17 ust. 1 pkt.44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych wolne są od podatku dochodowego oraz pozostałej działalności gospodarczej podlegającej opodatkowaniu na zasadach określonych w ustawie. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi lokali mieszkalnych w roku 2007 zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 337.904,66 zł.

Obradujące w dniach 21.06, 27.06, 28.06.2008 roku Walne Zgromadzenie nie podjęło uchwały o podziale dochodu netto w wysokości 223.661,25 zł. osiągniętego na działalności gospodarczej za rok 2007.

W okresie badanym / 2005 – 2007 / Spółdzielnia przeprowadziła z członkami i osobami nie będącymi członkami rozliczenia zużycia energii cieplnej po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego zgodnie z harmonogramem zawartym w dziale D Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody do mieszkań i lokali użytkowych; sezon rozliczeniowy trwa od 01.09. do 31.08. roku następnego. Dla budynków przy ul. Poniatowskiego 12, 13, 14, 14, 19, przy ul. Krótka 4 oraz przy ul. Traugutta 20 okres rozliczeniowy trwa od 01.08. do 31.07. każdego roku. Dla budynków w Sępopolu przy ul. Moniuszki 13, 17 – od 01.01. do 31.12. każdego roku. Rozliczenie kosztów energii cieplnej wg. ewidencji księgowej konta 249 – pozostałe rozrachunki z członkami z tytułu energii cieplnej podano poniżej:

A / energia cieplna na potrzeby ogrzania lokali:

Okres rozliczeniowy	Koszty	Zaliczki	Różnica
Sezon 2004/2005	3.300.536,83	5.357.254,92	2.056.718,09
Sezon 2005/2006	3.407.718,40	5.432.429,96	2.024.711,56
Sezon 2006/2007	2.976.011,29	5.511.162,62	2.535.151,33

Średniomiesięczny koszt ogrzania 1 m² p.u. lokali mieszkalnych w poszczególnych okresach rozliczeniowych przedstawiał się jak poniżej;
- 2004/2005 - 1,38 zł/m²

- 2005/2006 - 1,42 zł./m²
- 2006/2007 - 1.24 zł./ m²

B / energia cieplna do podgrzania wody;

Okres rozliczeniowy	Koszty	Zaliczki	Różnica
2005	1.494.585,66	1.540.873,09	46.287,43
2006	1.407.650,06	1.496.536,61	88.886,55
2007	1.349.433,87	1.436.685,22	87.251,35

Średniomiesięczny koszt ogrzania 1 m³ wody za okresy rozliczeniowe j.n;

- 2005 – 14.93 zł / m³
- 2006 – 14.46 zł /m³
- 2007 – 14.25 zł / m³

Rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby ogrzania lokali oraz podgrzania wody Spółdzielnia dokonała zgodnie z postanowieniami działu B, C, Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, dostarczanej do mieszkań i lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni.

Zgodnie z postanowieniami działu D Regulaminu; niedopłaty wynikłe z otrzymanych rozliczeń winny być uregulowane w terminie 30 dni po otrzymaniu danego rozliczenia. Nadpłaty są księgowane jako należności za użytkowanie lokalu.

4.2.4. Na podstawie ewidencji księgowej konta 647 – rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki nieruchomościami – wynik tej gospodarki za okres badany przedstawi się następująco:

Stan na dzień 01.01.2005 r. – nadwyżka przychodów	41.583,68 zł.
Za rok 2005 – nadwyżka przychodów	58.597,90 zł.
Stan na 31.12.2005 r. – nadwyżka przychodów	100.181,58 zł.
Za rok 2006 – nadwyżka przychodów	33.417,76 zł.
Stan na 31.12.2006 r. – nadwyżka przychodów	133.599,34 zł.
Za rok 2007 – nadwyżka kosztów	337.904,66 zł.
Stan na 31.12.2007 r. – nadwyżka kosztów	204.305,32 zł.

Walne Zgromadzenie obradujące w dniach 21.06, 27.06. 28.06.2008 r. nie podjęło uchwały w sprawie podziału zysku netto w wysokości 223.661,25 zł. osiągniętego na pozostałej działalności Spółdzielni / zysk netto księgowany na koncie 821 – rozliczenie wyniku finansowego /.

4.3. Gospodarka lokalami użytkowymi ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych.

4.3.1. Zasady i tryb doboru najemców lokali użytkowych Spółdzielnia uregulowała postanowieniami § 58 statutu, który stanowi: do istniejącego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe osobom fizycznym i prawnym. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub wyboru ofert przeprowadzanego wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą. Warunki najmu lokali użytkowych określone będą w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

Warunki najmu lokali użytkowych oraz tryb i zasady przeprowadzania przetargu określono w:

- Regulaminie określającym warunki najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.03.1998 r.
- Regulaminie przetargu na najem lokalu użytkowego, uchwalonym przez Zarząd Spółdzielni w dniu 16.04.1998 r.

Istotniejsze określone w tych normach postanowienia dotyczą;
 Przetargi przeprowadza się w formie przetargu nieograniczonego, lokale na które w przetargu nie zgłoszono żadnych ofert, lub nie dały wyniku, mogą być bez konieczności ogłaszania drugiego przetargu wynajęte przez Zarząd tym najemcom, z którymi wynegocjowane zostaną najkorzystniejsze dla Spółdzielni warunki najmu,
 postanowienia dotyczące obowiązków najemcy w zakresie napraw, remontów i konserwacji lokalu, które powinny być zawarte w umowie,
 wykaz dokumentów wymaganych od oferenta, dla oceny wiarygodności
 w Regulaminie przetargu określono procedurę postępowania Komisji przetargowej.

Spółdzielnia dysponuje lokalami użytkowymi przeznaczonymi na najem, których ilość i powierzchnię w poszczególnych osiedlach przedstawiono poniżej;

Osiedle	Najem lokali użytkowych wg. stanu na 31.12.2007		W tym: najem lokali w okresie badanym / 2005 – 2007 /	
	Ilość	powierzchnia w m2	Ilość	powierzchnia w m2
Osiedle nr. 1	36	3.247,32	3	298,09
Osiedle nr. 2	8	1.935,17	2	102,70
Osiedle nr. 3	10	1.616,79	1	60,12
Razem;	54	6.799,28	6	460,91

Badania lustracyjne wykazały, iż wg. stanu na 31.12.2007 roku w zasobach Spółdzielni pozostawały 3 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 335,82 m², przeznaczonych na najem lecz nie wynajętych z powodu braku ofert najemców, stanowi to 4,9 % łącznej powierzchni lokali przeznaczonych na najem.

Zestawienie pustostanu:

Adres lokalu	Pow. w m2	Data zwrotu do SM
Osiedle nr. 1		
1.ul. Poniatowskiego 13 A	33,08	01.09.2004 r.
2.ul. Poniatowskiego 13 A	233,74	01.01.1996 r.
Razem osiedle nr. 1	266,82	
Osiedle nr. 2		
1.ul. Witosa 5	69,0	01.07.2003 r.
Ogółem; 3 lokale	335,82	

W okresie badanym Spółdzielnia podejmowała działania zmierzające do wynajmu zwalnianych przez dotychczasowych użytkowników lokali i zlikwidowania istniejących pustostanów. Organizowała przetargi na najem lokali, ogłaszała oferty o wolnych lokalach w prasie lokalnej – Kurier Bartoszycki, Gazeta Olsztyńska i

lokalnych mediach poprzez ogłoszenia w telewizji kablowej Vectra i Bart – Sat w Bartoszycach.

Podejmowane działania zostały udokumentowane spisaniem protokółów z postępowania przetargowego / przetargi nieograniczone / przeprowadzone w dniach: 20.02.2005, 19.05.2005, 18.08.2005, 12.10.2005, 15.01.2006, 20.06.2006, 15.09.2006, 18.06.2007, 20.09.2007 bez efektu z braku ofert.

W zgromadzonej dokumentacji przetargów przechowywane są: pisma do lokalnej prasy w sprawie ogłoszenia przetargu – potwierdzone o przyjęciu i dniach emisji, , protokoły przetargowe podpisane przez członków Komisji.

4.3.2. W okresie badanym / 2005 – 2007 / Spółdzielnia zawarła 6 umów na najem lokalu użytkowego na lokale o łącznej powierzchni 460,91 m²,. Lokale na które nie wpłynęły oferty najemców, Spółdzielnia wynajmowała bez ogłaszania kolejnych przetargów – w trybie przeprowadzonych z oferentami negocjacji stawek czynszu / § 6 Regulaminu określającego warunki najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni /.

Z najemcami lokali sporządzono umowy na najem lokalu na ujednoliconych w Spółdzielni wzorach, w których istotniejsze warunki określają:
 adres lokalu, powierzchnię, rodzaj prowadzonej działalności,
 wyposażenie lokalu,
 obowiązki najemcy w zakresie utrzymania lokalu, dokonywania napraw i konserwacji / zapis postanowień § 3 Regulaminu / i wynajmującego,
 wysokość czynszu najmu i jego waloryzacji,
 sankcje za nieterminowe wnoszenie opłat, używanie lokalu w sposób niezgodny z przeznaczeniem lub dokonywaniem zmian naruszających substancję budynku lub lokalu, używania lokalu w sposób powodujący znaczne zniszczenia.
 trybu rozwiązywania umowy najmu.

Ustaleń powyższych dokonano na podstawie zawartych w okresie badanym / 2005 – 2007 / umów najmu lokali użytkowych m.in.; nr.2/2005 z dnia 21.04.2005 r. na lokal przy ul. Traugutta 20 o pow. 5,0 m² na działalność handlową, umowy nr. 1/2006 z dnia 28.12.2006 zn lokal o pow. 36,65 m² przy ul. Paderewskiego 33 na działalność gospodarczą, umowy nr. 10/2006 z dnia 07.09.2006 na lokal o pow. 147,6 m² przy ul. Paderewskiego 18 na pomieszczenia gospodarcze, umowa nr. 2/2007 z dnia 07.02.2007 r. na lokal o pow. 37,65 przy ul. Poniatowskiego 13A na siłownię.

Reasumując:

- Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne w należyty sposób określające zasady i tryb doboru najemców lokali użytkowych,
- W okresie badanym lokale użytkowe wynajęto w trybie zgodnym ze statutem i Regulaminem w sprawie warunków najmu lokali użytkowych i przetargu na najem lokali użytkowych,
- Spółdzielnia posiada wolne lokale użytkowe przeznaczone na najem lecz nie wynajęte z powodu braku oferentów.

4.3.3. Spółdzielnia posiada Regulamin postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkalne lub handlowo – usługowe uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.03.1998 roku, który określa tryb i zasady postępowania przy:

włączaniu do powierzchni użytkowej mieszkań, części powierzchni ogólnego użytku / np. zabudowa korytarzy na klatkach schodowych / , adaptowaniu pomieszczeń ogólnego użytku / np. pralni, suszarni / na

samodzielne lokale mieszkalne,
zakładaniu krat na zewnątrz okien.

Nie posiada natomiast norm wewnętrznych określających zasady i tryb udostępniania na prowadzenie działalności gospodarczej wolnych terenów.

Spółdzielnia udostępnia osobom zainteresowanym grunty na prowadzenie działalności gospodarczej i inne potrzeby członków lub osób nie będących członkami grunty o łącznej powierzchni 3.208,25 m².

Ilość i powierzchnię terenów dzierżawionych w poszczególnych osiedlach podano poniżej:

Osiedle	Miejsca pozostające w dzierżawie na dzień 31.12.2007 r.		Miejsca wydierżawione w okresie badanym / 2005 – 2007 /	
	Ilość	pow. w m ²	Ilość	pow. w m ²
Osiedle nr. 1	5	348,50	5	348,5
Osiedle nr. 2	22	1.853,45	9	254,3
Osiedle nr. 3	17	1.006,30	14	336,0
Razem	44	3.208,25	28	938,8

Dokonana przez lustrujących analiza przedstawionej przez Kierownika Działu GZM dokumentacja dotycząca wydierżawionych terenów wykazała, iż tryb zawierania umów dzierżawy był następujący:

osoby zainteresowane dzierżawą terenu składają do Spółdzielni wnioski ze wskazaniem lokalizacji i określeniem celu,
Kierownik Administracji w porozumieniu z Radą Osiedla wyraża swoją opinię w przedmiocie jego wydierżawienia,
po uzyskaniu akceptacji Zarządu Spółdzielni, zawierana jest umowa dzierżawy w formie pisemnej i protokółarne przekazanie terenu.

Z wszystkimi dzierżawcami zawarte zostały umowy w formie pisemnej – na ujednoliconych w Spółdzielni wzorach, istotniejsze warunki tych umów określają:

- przedmiot dzierżawy i rodzaj prowadzonej działalności,
- wysokość czynszu dzierżawnego, sposób i terminy jego zapłaty, zasady zmiany wysokości czynszu i sankcje za nieterminowe płatności,
- warunki dotyczące wypowiedzenia umowy,
- odpowiedzialność dzierżawcy w zakresie utrzymania ładu, czystości i porządku oraz zwrotu terenu po zakończeniu dzierżawy.

Ustaień powyższych dokonano na podstawie zawartych w okresie badanym / 2005 – 2007 / umów dzierżawy m.in: umowa dzierżawy nr. 33/2006 z dnia 29.06.2006 na grunt o pow. 31,15 m² przy ul. Piłsudskiego 10 na działalność handlową, umowa dzierżawy nr. 36/2006 z dnia 30.06.2006 na grunt o pow. 18 m² przy ul.

Kętrzyńskiego 18 na przenośny garaż blaszany, umowa nr. 33/2007 z dnia 03.01.2007 na grunt o pow. 13,2 m² przy ul. Bohaterów Warszawy 23 na dojazd do garażu, umowy nr. 30/2007 z dnia 4.12.2007 r. na grunt o pow. 3 m² przy ul. Kętrzyńskiego 20 na działalność handlową.

Reasumując:

- Spółdzielnia nie posiada Regulaminu określającego zasady i tryb udostępniania na prowadzenie działalności gospodarczej wolnych terenów,
- Stosowane przez Spółdzielnię zasady i tryb postępowania przyjęto z Regulaminu

najmu lokali użytkowych.

4.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni.

4.4.1. Stan zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych przedstawiono w Tabelach nr. 8 i 9 stanowiących załączniki do niniejszego protokołu lustracji.

Na podstawie ewidencji księgowej udostępnionej lustrującym, konta 204 – rozrachunki z członkami i najemcami z tytułu opłat, stan zadłużeń i ich strukturę za okres badany / 2005 – 2007 / podano poniżej:

a/ lokale mieszkalne:

Wyszczególnienie	2005	2006	2007
1. średnioroczne naliczenia	14.128.792,19	14.475.751,54	14.671.262,01
2. zaległości na 31.12	1.206.694,26	998.238,22	864.499,42
3. wskaźnik zaległości w %	8,5	6,9	5,9
4. ogółem liczba lokali mieszkalnych	4.194	4.195	4.195
5. ogółem liczba lokali zadłużonych	1.150	1.503	1.515
6. % lokali zadłużonych	27,4	35,8	36,1
7. struktura zaległości:			
• poniżej 1 – go miesiąca	42.823,34	87.558,80	90.407,27
% do zaległości ogółem	3,5	8,8	10,4
- liczba lokali	461	972	1.042
• 1 miesięczne	56.727,75	89.162,99	76.059,48
% do zaległości ogółem	4,7	8,9	8,9
- liczba lokali	267	205	183
• 2 miesięczne	74.308,42	76.822,63	69.556,93
% do zaległości ogółem	6,2	7,7	8,0
- liczba lokali	176	108	91
• 3 – 6 miesięcy	133.036,04	132.042,33	128.127,15
% do zaległości ogółem	11,0	13,2	14,8
- liczba lokali	101	94	96
• 7 – 12 miesięcy	135.655,03	168.325,70	128.108,65
% do zaległości ogółem	11,2	16,9	14,8
- liczba lokali	58	71	58
• powyżej 12 miesięcy	764.143,68	444.325,77	372.259,94
% do zadłużenia ogółem	63,4	44,5	43,1
- liczba lokali	87	53	45

Z przedstawionych powyżej danych wynika, iż zaległości w opłatach na dzień 31.12.2007 roku od lokali mieszkalnych w porównaniu do stanu na 31.12.2005 roku zmalały o 28,4 %

W tym samym okresie porównawczym wzrosły zaległości w grupach strukturalnych poniżej 1 – go miesiąca i jednomiesięczne od 4,2 % do 6,9 %, natomiast w pozostałych grupach odnotowano kwotowy spadek zaległości, pomimo wzrostów procentowych. Korzystniejszą tendencję odnotowano w grupie zaległości powyżej 12 miesięcy- spadek zaległości o 20,3 %.

Wskaźnik zaległości ogółem do średniorocznych naliczeń na dzień 31.12.2007 roku ukształtował się na poziomie 5,9 % i zmalał w stosunku do stanu na 31.12.2005 r. o 2,6 %.

b/ lokale użytkowe:

Wyszczególnienie	2005	2006	2007
1. średnioroczne naliczenia w zł.	2.101.997,16	2.148.141,28	2.193.763,98

2. zaległości na 31.12.	64.714,75	31.339,40	34.733,34
3. wskaźnik zaległości w %	3,1	1,5	1,6
4. ogółem liczba lokali użytkowych	284	290	299
5. ogółem liczba lokali zadłużonych	92	79	100
6. % lokali posiadających zadłużenia	32,4	27,2	33,4
7. struktura zaległości:			
• poniżej 1 – go miesiąca	503,17	1.711,00	3.230,75
- % do zadłużenia ogółem	0,8	5,4	9,3
- liczba lokali	18	6	13
• 1 miesięczne	7.360,34	19.538,42	8.573,80
% do zadłużenia ogółem	11,4	62,3	24,7
liczba lokali	41	43	33
• 2 miesiące	9.101,18	1.359,91	6.135,59
% do zadłużenia ogółem	14,1	4,3	17,7
liczba lokali	9	12	19
• 3 miesiące	1.931,03	4.408,68	11.821,16
% do zadłużenia ogółem	3,0	14,1	34,0
liczba lokali	5	6	15
• 4 miesiące i powyżej	45.819,03	4.321,39	4.972,04
% do zadłużenia ogółem	70,8	13,9	14,3
liczba lokali	19	12	20

Korzystniejszą tendencję w tym samym okresie porównawczym odnotowano w zaległościach od lokali użytkowych, zadłużenia od tych lokali zmalały o 46,3 %. Wskaźnik zaległości do średniorocznych naliczeń od lokali użytkowych na dzień 31.12.2007 r. ukształtował się na poziomie 1,6 % i w stosunku do stanu na dzień 31.12.2005 zmalął o 1,5 %.

Zaległości ogółem:

Stan na 31.12	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Ogółem
2005	1.206.694,26	64.714,75	1.271.409,01
2006	998.238,22	31.339,40	1.029.577,62
2007	864.499,42	34.733,34	899.232,76
Dynamika 2007: 2005	71,6	53,7	70,7

Tak jak podano powyżej zaległości w opłatach ogółem wg. stanu na 31.12.2007 roku, do stanu na 31.12.2005 roku zmalały o 29,3 %

Poziom zadłużenia członków i najemców liczony relacją procentową zaległości na koniec roku do rocznego wymiaru opłat przedstawiał się następująco:

Treść	Wskaźnik % 2005	Wskaźnik % 2006	Wskaźnik % 2007	Zmiana 2007 – 2005
1. lokale mieszkalne	8,5	6,9	5,9	- 2,6
2. lokale użytkowe	3,1	1,5	1,6	- 1,5
Ogółem:	7,8	6,2	5,3	- 2,5

Przedstawione powyżej wielkości i wskaźniki charakteryzujące zadłużenia członków i najemców w opłatach za używanie lokali wskazuje, iż poziom zadłużeń od lokali mieszkalnych i użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co oznacza, że podejmowane przez Spółdzielnię przewidziane prawem działania przynoszą pożądane efekty.

Jednak wielkość zadłużenia ogółem na 31.12.2007 r. w wysokości 899.232,76 zł. w tym znaczący udział zaległości długookresowych od lokali mieszkalnych stanowiący 43,1 % zaległości od tych lokali, stanowi dla Spółdzielni istotny i niepokojący problem, wskazuje na potrzebę kontynuowania prowadzonych działań.

4.4.2. Problem zaległości w opłatach za używanie lokali analizowany był przez statutowe organy Spółdzielni oraz podejmowane były działania w celu ograniczenia jego rozmiarów.

W okresie badanym / 2005 – 2007 / Spółdzielnia prowadziła aktywne działania na rzecz poprawy windykacji poprzez:

- ✓ zawieranie umów ugody na spłatę zadłużenia w ratach / Zarząd Spółdzielni rozpatrzył 300 wniosków członków zadłużonych na kwotę 453.005,89 zł. na ratałną spłatę zadłużenia na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy,
 - ✓ kierowanie spraw do Sądu o zapłatę / wystosowano 223 pozwy na drogę postępowania sądowego osób zalegających z opłatami na kwotę 985.698,93 zł. /,
 - ✓ kierowanie spraw do sądu o eksmisję / uzyskano sądowe orzeczenie eksmisji z lokalu wobec 12 członków zadłużonych na kwotę 124.318,33 zł. /,
 - ✓ Zarząd Spółdzielni skierował do Komisji Mieszkaniowej Rady Nadzorczej 144 wnioski o przeprowadzenie rozmów z członkami nie wnoszącymi opłat na kwotę 659.779,69 zł. w celu ustalenia przyczyny powstania zadłużenia, warunków jego spłaty oraz ustalenia dalszego postępowania windykacyjnego,
 - ✓ Rada Nadzorcza podjęła uchwały o wykluczenie z członkostwa w stosunku do 45 członków zalegających na kwotę 218.782,30 zł.
 - ✓ Zebranie Przedstawicieli – Walne Zgromadzenie uchylilo uchwały Rady Nadzorczej w stosunku do 14 osób, po dokonaniu spłaty zaległości na kwotę 57.567,51 zł.
- ponadto:
- bieżące monitorowanie zadłużonych członków poprzez wysyłanie upomnień i wezwań do zapłaty,
 - pracownicy Spółdzielni informują o możliwości uzyskania pomocy z UM w formie dodatków mieszkaniowych oraz pomagają w wypełnieniu stosownych dokumentów,
 - pracownicy Spółdzielni informują członków spłacających kredyty o możliwości zawieszenia rat kredytu zgodnie z ustawą o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów.
 - Zarząd Spółdzielni przeprowadza rozmowy z dłużnikami, które mają na celu ustalenie przyczyny powstania zadłużenia oraz ustala dalsze postępowanie windykacyjne.

4.4.3. Z dodatków mieszkaniowych w okresie badanym / 2005 – 2007 / w Spółdzielni skorzystało:

w tyś. zł.

Wyszczególnienie	2005	2006	2007
1. uzyskane dodatki mieszkaniowe	854,3	836,1	800,7
2. liczba osób	612	607	546

4.5. Treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno – kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

4.5.1. Spółdzielnia posiada zawarte następujące umowy z dostawcami usług komunalnych:

1. umowa z dnia 19..12.2002 r z „Gorex” sp. z oo w Górowie Iławieckim o dostawę energii cieplnej na potrzeby co i cw dla budynków w Górowie

- łławieckim, aneks nr. 1/2003 z dnia 9.06.2003r, aneks nr. 2/2003 z dnia 12.06.2003 – zmiana mocy zamówionej, ceny bazowe, aneks z dnia 27.01.2006 r. – obowiązująca taryfa opłat, aneks nr.12006 z dnia 6.12.2006, aneks nr. 1/2007 z dnia 27.09.2007, aneks nr. 1/2008 z dnia 26.08.2008,
2. umowa z dnia 26.02.2002 r. z Przedsiębiorstwem Usługowo – Doradczym – Handlowym „Inkluz” w Sępopolu na świadczenie usług ciepłowniczych dla budynków Moniuszki 13, 17,
 3. umowa nr. 99/2000 z dnia 22.08.2000 r. z Wodociągowo – Ciepłowniczą Sp. z oo „Cowik” w Bartoszycach na dostawę energii cieplnej, aneks nr. 1/2001 z dnia 01.03.2001 wraz z załącznikami nr. 1 – wykaz obiektów do których dostarczane jest ciepło z określeniem zamówionej mocy cieplnej, nr. 2 – obowiązująca taryfa,
 4. umowa z dnia 01.04.1994 i umowa nr. 85/2008 z dnia 1.12.2008 r. z Wodociągowo – Ciepłowniczą Sp. z oo „Cowik” w Bartoszycach na dostawę i odprowadzanie ścieków. Stawki za wodę i odprowadzanie ścieków wg. uchwał Rady Miejskiej w Bartoszycach,
 5. umowa z dnia 19.02.1994 r. i umowa z dnia 02.01.2006 r. z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej i Usług Komunalnych w Sępopolu o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, aneks nr. 1/ 2007 z dnia 28.08.2007, aneks nr. 2/2008 z dnia 25.09.2008 r. Stawki wg. uchwał Rady Miasta i Gminy Sępopol,
 6. umowa z dnia 21.01.1996 zawarta ze Spółką z oo „Gorex” w Górowie łławieckim na dostawę wody i odbiór ścieków. Stawki wg. uchwał Rady Miasta w Górowie łławieckim,
 7. umowa z dnia 02.05.2001 r. z Zakładem Usług Komunalnych w Bartoszycach na odbiór odpadów komunalnych na Rejonowym Wysypisku w Wysiece,
 8. umowa z dnia 07.01.2005 z Firmą Usługową „Insekt” w Bartoszycach na kompleksową deratyzację i dezynsekcję budynków Spółdzielni przy użyciu własnych środków zleceniobiorcy, których jakość zgodna jest z Polskimi normami obowiązującymi w tym zakresie. Załącznikami do umowy są: wykazy budynków Spółdzielni z określeniem powierzchni pomieszczeń wspólnych i podziałem na administracje osiedlowe, - wypowiedzenie przez Spółdzielnię warunków umownych na dzień 31.05.2005r. Zawarta ponownie od dnia 08.07.2008 r. bez zmian warunków umownych / zmiana taryfy /,
 9. umowa z dnia 06.09.1999 r. z Metrona Polska Warszawa na wprowadzenie kapilarnych podzielników kosztów ogrzania z przynależnym systemem rozliczania / podziału / kosztów firmy Metrona. Aneks nr.1 z dnia 06.09.2002 r. – wypowiedzenie umowy z dniem 03.10.2008 r.
 10. umowa z dnia 06.11.2007 z „Intur” sp. z oo w Olsztynie na rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów
 11. umowa z dnia 02.01.2000 r. ze Spółdzielnią „Kominarz” w Olsztynie, Zakład Kominiarski nr. 12/OL w Bartoszycach na wykonanie w Bartoszycach, Górowie łławieckim, Sępopolu okresowych czyszczeń przewodów kominowych – dymowych, spalinowych i wentylacyjnych i także okresowych rocznych kontroli przewodów kominowych obiektów Spółdzielni oraz innych prac wynikających z potrzeb usług kominiarskich.

Dokonana przez lustrujących analiza umów j.w. wykazała, że:

- w sposób precyzyjny określają obowiązki po stronie dostawców usług,
- w sposób czytelny określono granice odpowiedzialności usługodawcy i Spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego urządzeń i

- instalacji,
- sprecyzowano tryb rozliczeń finansowych na dostarczane usługi, zasady i warunki udzielania bonifikat i upustów oraz okoliczności naliczania kar umownych za nieterminowe bądź złe jakościowo świadczenie usług,
- Postanowienia zawartych umów w sposób należyty zabezpieczają interesy Spółdzielni i jej członków.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną zatwierdzoną w dniu 17.02.2005 r. przez Radę Nadzorczą, do zadań Zakładu Remontowego Spółdzielni należy m.in. wywóz nieczystości stałych z całych zasobów Spółdzielni. Do prowadzenia tej działalności Spółdzielnia posiada specjalistyczny transport samochodowy – Jelcz z zabudową „WUKO” i Mercedes z zabudową „FAUN” oraz zatrudnia 3 kierowców i 3 ładowaczy w wymiarze 2,5 etatu.

Koszt własny wywozu nieczystości wg. ewidencji księgowej kont zespołu 7 / 715 – koszt własny wywozu śmieci i 706 – sprzedaż /podano poniżej:

Wyszczególnienie	2005	2006	2007
I. KOSZTY:			
1. amortyzacja	71.965,49	55.159,72	44.676,24
2. materiały pędne	31.585,31	32.081,93	32.117,74
3. pozostałe materiały	5.560,24	4.935,70	8.716,68
4. remonty i konserwacje zlecone	3.252,46	669,66	2.745,62
5. pozostałe usługi	1.178,09	1.139,86	3.160,72
6. wynagrodzenia	94.745,82	96.841,83	102.836,48
7. świadczenia na rzecz pracowników	24.747,53	23.973,00	26.247,48
8. PFRON	2.456,25	2.353,93	2.959,18
9. ubezpieczenie pojazdów	1.886,00	2.124,00	2.794,00
10. vat nie podlegający odliczeniu	2.431,32	1.671,04	20.960,12
11. koszty składowania	192.325,05	196.644,60	193.425,75
12. pozostałe koszty	152,56		235,40
13. remonty własne	41.674,65	51.629,61	64.913,17
14. koszty zarządu i zakładu	79.899,58	71.719,70	70.532,40
Razem:	553.860,35	540.944,58	576.320,99
II. Wpływy za wywóz nieczystości	567.356,43	544.639,48	530.627,84
III. Wynik za rok bieżący	13.496,08	3.694,90	- 45.693,15
Saldo rozliczeń z poprzedniego okresu	18.618,39	32.114,47	35.809,37
Saldo rozliczeń na 31.12	32.114,47	35.809,37	- 9.883,78

Rozliczenie wyniku wywozu nieczystości we własnym zakresie ewidencjonowane jest przez Spółdzielnię na koncie 249 – pozostałe rozrachunki z członkami i najemcami.

Ryczałtowa stawka za wywóz nieczystości w wysokości 3,00 zł./ osobę miesięcznie obowiązuje od początku podjęcia przez Spółdzielnię tej formy działalności na rzecz mieszkańców tj. od kwietnia 2001 roku.

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.

5.1. Nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych.

5.1.1. Czynności nadzoru technicznego nad zasobami mieszkaniowymi wykonywane są przez etatowych pracowników Spółdzielni, umiejscowionych w strukturze organizacyjnej Spółdzielni, uchwalonej przez Radę Nadzorczą w dniu 17.02.2005 r. – Dział gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W Administracjach Osiedli wykonywanie czynności nadzoru technicznego nad zasobami należy do zakresu działania Kierownika Działu GZM oraz Administratorów, którzy zostali zobligowani w szczególności do:

1. uczestnictwa w końcowych odbiorach obiektów i budynków oddawanych do użytku,
2. uczestniczenia w przeglądach technicznych obiektów i budynków w okresie gwarancji,
3. organizowanie i uczestniczenie w okresowych przeglądach technicznych obiektów i budynków wg. terminów określonych obowiązującymi przepisami oraz wynikającymi z bieżących potrzeb, prowadzenie dokumentacji z tych przeglądów, doprowadzenie do realizacji czynności robót wynikających z tych przeglądów, śledzenie ich wykonania i sprawdzenie rozliczenia robót, w przypadku wykonania robót przez konserwatorów gzm również rozliczenie,
4. zabezpieczenie i utrzymanie w dobrym stanie technicznym budynków i pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: suszarnie, wózkownie, pomieszczenie gospodarcze, gazomierzy, wodomierzy, rozdzielaczy co oraz korytarzy i hydroforni, kanałów co, włazów dachowych, wszelkich studzienek wewnętrznych i zewnętrznych, szafek urządzeń elektrycznych, gazowych oraz wszelkich Zasów znajdujących się na przyłączach do budynków oraz szafek TV,
5. prowadzenie ksiąg obiektów,
6. przechowywanie dokumentacji technicznej budynków i obiektów,
7. zlecanie wykonania niezbędnych ekspertyz dotyczących stanu technicznego budynków i obiektów,
8. organizowanie, kontrolowanie i nadzorowanie prac konserwatorów,
9. ustalanie z Radami Osiedli i komitetami blokowymi zakresu robót remontowych, modernizacyjnych, urządzania placów zabaw, upiększania otoczenia zasobów,
10. prowadzenie ksiąg zgłoszeń (usterek) i załatwienie ich usunięcia,

Kierownik Działu GZM oraz administratorzy legitymują się uprawnieniami budowlanymi potwierdzonymi stosownymi decyzjami o stwierdzeniu przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności konstrukcyjno – budowlanej / inż. Bogusław Bartoszewicz upr. bud. 24/90/OL, Pani Wiesława Stupak upr. bud. nr. 71/86/OL, Pani Teresa Andruszkiewicz upr. bud. 88/81/OL /

5.1.2. W celu sprawdzenia czy Spółdzielnia prowadzi dokumentację czynności nadzoru technicznego nad zasobami i oceny jej zgodności z wymogami art. 62 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane / Dz.U. 89 poz. 414 z póź. zm. /, lustrujący w poszczególnych Administracjach Osiedlowych dokonali kontroli dokumentacji potwierdzającej dokonywanie okresowych kontroli budynków mieszkalnych.

Do zbadania wybrano po 3 budynki mieszkalne z każdego Osiedla, które były przedmiotem wizytacji przeprowadzonej przez lustrujących z udziałem pracownika Z.R. Kierowników administracji 2 i 3 oraz administratora Adm 1. Przepisy Prawa budowlanego nałożyły na właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych obowiązek podania ich okresowej kontroli:

- ✓ co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego: elementów budynku, budowli i instalacji narażonej na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych / dymowych, spalinowych, wentylacyjnych /,

- ✓ co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia: kontrolę tę powinno być objęte badanie instalacji elektrycznej i pioruchronowej w zakresie sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, odporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Przy czym kontrole te powinny być dokonane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności oraz wymagane zaświadczenia kwalifikacyjne przy wykonywaniu dozoru lub usług w zakresie naprawy lub konserwacji odpowiednich urządzeń energetycznych lub gazowych, określone w przepisach szczegółowych.

Spółdzielnia zobowiązana jest prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest obowiązkiem sprawdzenia, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu, a protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego jak również cała dokumentacja techniczna / budowy i powykonawcza / powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego / art. 64 Prawa budowlanego /.

Lustrującym okazano następujące dokumenty:

- książki obiektu budowlanego – 9 budynków mieszkalnych będących przedmiotem wizytacji zasobów: Okrzei 7, Nad Łyną 1 A, Ogrodowa 4 w Administracji nr. 1, Krótka 6, Mickiewicza 35, Bohaterów Warszawy 27 w Administracji nr. 2, Sikorskiego 31, Bema 55, Bema 41 w Administracji nr. 3.
- karty przeglądu sprawności stanu technicznego, wartości użytkowej obiektu budowlanego / sporządzone w okresie 10.06.2006 – 03.08.2006 / w tym: część ogólnobudowlana, instalacje sanitarne, instalacje gazowe, instalacje elektryczne, instalacje przeciwporażeniowe i instalacje odgromowe / przeprowadzone przez Pracowników Spółdzielni: inż. Bogusław Bartoszewicz upr. bud. 24/90/OL, Ryszard Szubert upr. bud. nr. 231/81/OI, D/98/96, D/219/01, Lech Mendyk upr. 151/E/50/2006
- protokoły / 10.11. – 06.12.2005, 06.11 -17.11.2006, 8.11 – 17.11.2007 / sporządzone przez Spółdzielnię Kominarz Zakład nr. 12 w Bartoszczykach z okresowych przeglądów – sprawdzenia przewodów kominowych, przewodów i urządzeń wentylacyjnych,
- protokoły / sporządzone w kwiecień, maj 2005, maj , czerwiec 2006, maj, czerwiec 2007 / z rocznego przeglądu technicznego instalacji gazowej z załączoną ewidencją przeglądów gazowych, przeprowadzone przez Pracownika Spółdzielni Ryszard Szubert upr. D/98/96, D/219/01
- protokoły przeglądu technicznego budynku – kontrole jednoroczne, przeprowadzone przez Komisję Spółdzielni w skład której wchodził: Kierownik Działu GZM, Kierownik ZR, administratorzy z udziałem Przedstawicieli Rady Osiedla sporządzone we wrześniu, październiku 2005, 2006, 2007r.
- protokoły odbioru wykonanych robót

Zarchiwizowana w Spółdzielni dokumentacja kontroli okresowych i badań budynków mieszkalnych, książek obiektów budowlanych, potwierdza, że Spółdzielnia przestrzega obowiązku wynikającego z przepisów Prawa budowlanego.

Dokonany przez lustrujących przegląd dokumentacji wykazał, że:

- Spółdzielnia posiada założone książki obiektu budowlanego skontrolowanych budynków wg. obowiązującego wzoru określonego Rozporządzeniem MSWiA z dnia 19.10.1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego / DZ.U. nr. 35 poz. 882 /, książki te prowadzone są na bieżąco, a wpisów do nich dokonywały osoby upoważnione zapisem w zakresie czynności przechowywanym w aktach

osobowych / Pani Wiesława Stupak uprawnienia budowlane nr. 71/86/OL, Pan Bogusław Bartoszewicz uprawnienia budowlane nr. 24/90/OL / - zarejestrowano w nich wszystkie protokoły z dokonanych kontroli, badań i prób a także protokoły dokonanych remontów w porządku chronologicznym należycie dokumentującym wydarzenia zachodzące w toku istnienia budynku

- protokoły z okresowych przeglądów przewodów kominowych i wentylacyjnych, potwierdzają przeprowadzenie czynności kontrolnych zgodnie z instrukcją w sprawie przeprowadzania okresowych kontroli polegających na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności urządzeń kominowych, ustanowioną przez Prezydium Zarządu Głównego Korporacji Kominiarzy Polskich uchwałą z dnia 08.09.1994 r. – protokoły zawierają ocenę skontrolowanych przewodów, elementów pomocniczych i ich pracy, w tym występujące nieprawidłowości i obowiązek ich usunięcia, podpisane przez kominiarzy z podaniem numerów posiadanych przez nich uprawnień.
- protokoły z kontroli instalacji gazowych zawierają informacje potwierdzające przeprowadzenie kontroli zgodnie z Rozporządzeniem MSWiA z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych i wytycznymi wykonywania przeglądów instalacji gazowych w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych zamieszkiwania zbiorowego i użyteczności publicznej – wydanymi przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w dniu 06.05.1995 r. Podpisane przez osoby legitymujące się stosownymi uprawnieniami / zaświadczenia kwalifikacyjne /,
- protokoły z okresowych kontroli budynków i ich wyposażenia / jednoroczne / , podpisane przez członków Komisji, w tym osoby legitymujące się uprawnieniami budowlanymi i stosownymi zaświadczeniami kwalifikacyjnymi / zgodnie z Rozporządzeniem MSWiA z dnia 30.12.1994 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie /, zawierają opis stanu technicznego elementów budynku, uszkodzeń i wnioski Komisji co do zakresu robót remontowych niezbędnych do wykonania: wypełniają dyspozycje przepisów Rozporządzenia MSWiA z dnia 16.08.1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- protokoły z kontroli i badań instalacji elektrycznych i pioruchronowych / 5 – cio letni / potwierdzają dokonanie kontroli zgodnie z przepisami art. 62 Prawa budowlanego – potwierdzone pieczęciami imiennymi z podaniem numerów uprawnień osób dokonujących kontroli.

Reasumując:

- Spółdzielnia prowadzi dokumentację czynności nadzoru technicznego nad zasobami, kontroli i badań dokonywały osoby legitymujące się stosownymi uprawnieniami, częstotliwość ich przeprowadzania zgodna jest z przepisami Prawa budowlanego,
- Kontrole okresowe, badania i próby rejestrowane są na bieżąco w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami przez osobę upoważnioną do dokonywania wpisów.

5.1.3. Na podstawie przeprowadzanych corocznie okresowych kontroli stanu technicznego zasobów dokonywanych Komisyjnie przez etatowych pracowników Spółdzielni / Kierownik Działu GZM. Kierownik Zakładu Remontowego, Administrator, ST. mistrz robót budowlanych / oraz udziałem Przedstawicieli Rad Osiedli sporządzane są bilanse potrzeb remontowych i ocena pilności ich zaspokajania – stanowią one podstawę do opracowania rzeczowo – finansowych planów remontów, które są zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

Opracowane rzeczowo – finansowe plany remontów na każdy rok badanego okresu przewidywały wykonanie niżej wymienionych prac:

Wyszczególnienie	2005	2006	2007
I. Akumulacja środków w tym:	3.437,6	3.717,6	3.540,0
1. B.O.	714,4	622,0	620,0
2. zwiększenia w ciągu roku	2.723,2	3.095,6	2.920,0
w tym:			
- odpisy od lokali mieszkalnych	2.163,0	2.217,3	2.265,5
- odpisy od lokali użytkowych	477,9	413,7	427,2
- środki z oprocentowania r – ków bankowych		90,0	58,3
- środki z przekształcenia praw do lokali	76,0	370,0	150,0
- inne wpływy	6,3	4,6	19,0
II Nakłady na remonty w tym:	3.437,6	3.717,6	3.540,0
- remonty posadzek w piwnicy, opaski	28,9	2,0	12,5
- remonty lokali użytkowych	145,0	293,7	207,2
- remonty wiatrołapów	8,8	37,1	211,2
- naprawa urządzeń zabawowych	41,0	192,0	115,0
- naprawa dróg, chodników, parkingów	564,5	581,0	399,66
- remont dachów, obróbek itp.	192,4	415,9	547,94
- remont instalacji co i cw, wod – kan	144,9	159,2	130,0
- remont instalacji gazowej	10,5	11,0	8,5
- remont instalacji elektrycznej	69,0	98,0	265,0
- remont stolarki okiennej i drzwiowej	45,0	69,0	42,0
- remont instalacji azart	36,0	33,0	25,0
- malowanie klatek schodowych i piwnic	260,0	386,0	550,0
- malowanie elewacji, naprawa cokołów	130,7	212,0	119,1
- samozamykacze – wymiana i instalacja nowych	12,5	12,5	8,0
- remont kanałów co	x	104,5	x
- pozostałe remonty	17,6	23,0	32,0
- naprawa balkonów	140,4	143,9	112,8
- remont obudów śmietnikowych	12,0	19,2	12,0
- montaż zaworów podpiwnowych cw	x	18,0	x
- docieplenia budynków	1.427,9	x	x
- instalacja zaworów termostatycznych	40,0	6,9	6,6
- remont kominów i wentylacji	16,5	23,4	11,0
- roboty ślusarskie, spawalnicze itp.	25,0	63,0	49,0
- wymiana drzwi	31,5	650,0	501,7
- remont balustrad, poręczówek	37,5	x	x
- docieplenia stropodachów		163,3	147,8
- renowacja zieleni			28,0

Uchwały Rady Nadzorczej zatwierdzające rzeczowo – finansowe plany remontów na każdy rok badanego okresu oraz daty ich uchwalenia podano w pkt. 4.2.1. protokołu lustracji.

Reasumując:

- Prowadzona w Spółdzielni dokumentacja pozwala na właściwą ocenę kondycji poszczególnych obiektów, zaś wyniki kontroli okresowych pozwalają na zaplanowanie remontów i napraw, z uwzględnieniem ich stopnia pilności i posiadanych na ten cel środków finansowych.

5.1.4. Rozgraniczenie obowiązków remontowych Spółdzielni i użytkowników lokali unormowano w:

- ✓ Regulaminie porządku domowego, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 05.12.1969 r. znowelizowanym uchwałą nr. 7/2008 Rady Nadzorczej z dnia 16.01.2008 r.
- ✓ Uchwale nr 19/79 Rady Nadzorczej z dnia 23.10.1979 r. w sprawie rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali,

- ✓ W § 38 statutu Spółdzielni zawarto podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale. W pkt. 3 tego § postanowiono: W przypadku rozszerzenia obowiązków Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w statucie, Rada Nadzorcza uchwali na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

Podane powyżej unormowania Spółdzielni są poprawne, rozgraniczają w należyty sposób obowiązki remontowe Spółdzielni i użytkowników lokali.

5.1.5 Spółdzielnia nie opracowuje programów działań energooszczędnych, prowadzi jednak działania zmierzające do racjonalnego gospodarowania energią cieplną.

W okresie badanym / 2005 – 2007 / wykonano:

- docieplenia ścian w 15 budynkach,
- docieplenia stropodachów 41 budynkach,
- przeprowadzono remont rozdzielaczy co w 26 budynkach,
- wymieniono zawory termoregulacyjne w ilości 468 sztuk w 4 budynkach,
- dokonano wymiany stolarki okiennej 44 budynkach i drzwiowej 77 budynkach,
- przeprowadzono remonty dachów w 61 budynkach mieszkalnych i 6 budynkach użytkowych,
- wyremontowano podesty i wiatrołapy w 46 budynkach mieszkalnych.

Efekty rzeczowe realizowanych przez Spółdzielnię do 31.12.2007 roku działań energooszczędnych są następujące:

- 126 budynków mieszkalnych posiada ocieplone ściany w tym: 95 wg. aktualnie obowiązujących norm / 75,4 % /,
- 125 budynków mieszkalnych / 100 % / wyposażonych jest w opomiarowanie zużycia ciepła i wody / 1 budynek w Sępopolu posiada ogrzewanie olejowe /,
- 4.072 lokali mieszkalnych / 97,1 % / posiada indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła (w tym 8 domków jednorodzinnych posiada liczniki ciepła),
- 3.786 lokali mieszkalnych / 90,3 % / posiada indywidualne opomiarowanie zużycia wody (w tym: 8 domków jednorodzinnych posiada liczniki zużycia wody),

W okresie 2005 – 2007 uzyskano redukcję mocy zamówionej o 2,708 MW, w tym samym okresie spadło zużycie energii cieplnej na cele co i cwu o 12.263 GJ tj 9.78 %.

5.2. Akumulacja środków finansowych na remonty.

5.2.1. Statut Spółdzielni w § 95 pkt. 2 ust. 1 stanowi, iż Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty, a szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Obowiązujący w badanym okresie / 2005 – 2007 / Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.09.2005 r. w § 4, 5 stanowi:

fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z: odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wysokość tych odpisów ustala Rada Nadzorcza, kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych (np. za zwłokę w usuwaniu wad) oraz odszkodowań za wady i usterki wykonywanych robót remontowych, uzyskanych przez Spółdzielnię odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych, różnicy między kwotą wkładów budowlanych wnoszonych przez członków przekształcających spółdzielcze

lokatorskie prawa do mieszkań we własnościowe a ich waloryzowanymi wkładami mieszkaniowymi, pomniejszonej o kwotę umorzeń kredytowych związanych z tymi lokalami, zasadę tę stosuje się odpowiednio do przekształceń najmu lokali mieszkalnych w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu oraz zwolnionych do dyspozycji Spółdzielni mieszkań lokatorskich przydzielanych nowym użytkownikom na warunkach własnościowych, innych środków określonych odrębnymi przepisami (np. odsetki od nieterminowo wnoszonych opłat za używanie lokali, kwoty podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni, oprocentowanie lokat wolnych środków funduszu remontowego), kwoty z tytułu obciążeń najemców po zwolnieniu lokali za zużycie urządzeń techniczno – sanitarnych i odnowienie lokalu, części oprocentowania środków na rachunku bieżącym / środki finansowe pochodzące z lokat bankowych / - decyzję podejmuje Rada Nadzorcza, nadwyżki dochodów nad kosztami Zakładu Remontowego Spółdzielni, innych wpływów od jednostek organizacyjnych na finansowanie wspólnych przedsięwzięć, kredytów zaciągniętych na remonty (w przypadku niedoboru własnych środków), pożyczek wewnętrznych między funduszami, których wykorzystanie i warunki refundacji określa Rada Nadzorcza zatwierdzając decyzję o udzieleniu pożyczki, bezzwrotnego zasilania funduszu remontowego częścią wolnych środków funduszu zasobowego – decyzję podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni, z wnioskiem o bezzwrotne zasilenie funduszu remontowego występuje Zarząd do Rady Nadzorczej, zasilenie funduszu może być przeznaczone wyłącznie na usuwanie szkód losowych, których nie zrównoważyły odszkodowania firmy ubezpieczeniowej, przeszacowania zapasów przeznaczonych na remonty, odzysk materiałów, innych tytułów i zwiększeń wg. decyzji Rady Nadzorczej,

środki funduszu na remonty przeznaczone są na: finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych (budynków oraz budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami), przygotowanie i odnowienie zwolnionych mieszkań uzyskanych do zasiedlenia, pokrycia regresów ubezpieczeniowych, pokrycie kosztów związanych z usuwaniem wad technologicznych, termoregulację itp., pokrycie kosztów związanych z przebudową, podziałem i wyposażeniem lokali użytkowych, spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na cele remontowe, pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami Zakładu Remontowego Spółdzielni, pozostałe wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

Uchwałą nr. 2/2008 Rady Nadzorczej z dnia 16.01.2008 r. znowelizowano Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wprowadzając zmiany w zakresie ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego stosownie do wymagań określonych w art. 4 ust. 4(1). 2 znowelizowanej z dniem 14.06.2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Relację między wielkością potrzeb remontowych, a akumulacją środków na fundusz remontowy przedstawiono w Tablicy nr. 10 stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

5.2.2. Faktyczna akumulacja i wydatkowanie środków funduszu remontowego w okresie badanym / 2005 – 2007 / kształtowała się następująco:

Wyszczególnienie	2005	2006	2007
1. stan funduszu na 01.01	802.254,56	750.667,94	808.990,85
2. zwiększenia w ciągu roku	3.284.983,75	4.184.251,05	3.078.939,96

w tym:			
- odpisy od lokali mieszkalnych	2.310.741,64	2.417.436,58	2.265.443,50
- odpisy od lokali użytkowych	444.542,24	419.462,75	
- odsetki bankowe	104.867,11	89.732,91	102.138,06
- przekształcenia mieszkań	383.139,76	1.047.860,19	131.572,72
- odzysk materiałów	7.834,00	17.022,10	17.077,00
- odszkodowania PZU	1.000,00		
- pozostałe	32.859,00		1.349,65
- sprzedaż wewnątrzna		192.736,52	
- odpisy od lokali użytkowych w najmie			371.783,81
- odpisy od lok.uz. własnościowych i potrzeby własne			65.869,31
- zwrot f. przejść.finans.modern.wiaty			124.705,91
3. nakłady na remonty	3.336.570,37	4.125.928,14	3.576.362,33
w tym:			
- wymiana drzwi	41.361,94	708.602,85	494.977,62
- remonty wiatrołapów	11.716,05	47.275,92	196.143,27
- remont lokali użytkowych	208.155,67	555.640,99	140.865,08
- remont przewodów wentylacyjnych	8.184,63	52.854,94	18.535,90
- naprawa urządzeń zabawowych	17.223,08	165.968,31	92.689,79
- nap.dróg, chodników, opasek, parking	581.114,96	531.590,94	478.104,89
- remont dachów	227.794,78	390.442,44	594.286,63
- remont instalacji co, cw, wod – kan	148.776,66	142.456,41	162.223,07
- remont instalacji gazowej	11.805,45	6.007,31	4.317,02
- remont instalacji elektrycznej	54.526,57	89.575,08	249.883,26
- remont stolarki okiennej i drzwiowej	36.965,23	20.449,38	22.010,66
- remont instalacji Azart	27.595,99	26.772,86	15.402,59
- malowanie klatek schodow. i piwnic	234.907,60	603.625,35	544.219,94
- wymiana samozamykaczy i inst.now	11.975,76	9.538,84	1.664,40
- naprawa balkonów	60.069,93	232.733,06	98.774,57
- remont balustrad	11.189,75	5.630,54	4.174,11
- docieplenie budynków	1.415.396,34	130.204,70	150.353,54
- instalacja zaworów termostatycznych	37.274,16	14.149,85	10.016,65
- remont obudów śmietnikowych	8.225,33	5.179,50	5.398,56
- remonty ślusarskie i spawalnicze	21.136,27	13.889,14	8.139,72
- malowanie elewacji naprawa cokołów	114.530,55	226.463,72	173.975,98
- pozostałe remonty	44.693,95	138.023,62	109.292,34
- remont posadzek w piwnicy	1.919,72	8.902,39	912,74
4. stan funduszu na 31.12	750.667,94	808.990,85	311.568,48

Z przedstawionych powyżej danych z ewidencji księgowej konta 856 wynika, iż fundusz remontowy w okresie badanym tworzony był zgodnie z postanowieniami regulaminowymi. Głównymi źródłami zasilania funduszu były odpisy od lokali mieszkalnych i użytkowych oraz wolne środki uzyskane z tytułu przekształceń praw do lokali, których wysokość w okresie badanym / 2005 – 2007 / wyniosła 1.562.572,67 zł.

Wielkość zakumulowanych środków funduszu remontowego w latach 2005 – 2007 pozwoliła na realizację zaplanowanych działań remontowych w tym robót termomodernizacyjnych takich jak: docieplenia budynków, ocieplenia stropodachów, wymianę okien, drzwi i wiatrołapów, instalację zaworów termostatycznych.

5.2.3. Koszty technicznego utrzymania zasobów finansowane są z własnych środków finansowych.

5.3. Tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

5.3.1. Roboty remontowe i konserwacyjne w zasobach mieszkaniowych w okresie badanym / 2005 – 2007 / zrealizowane zostały przez Zakład Remontowy Spółdzielni, konserwatorów zatrudnionych w poszczególnych administracjach osiedli oraz wykonawców obcych.

Kierowanie gospodarką remontową i urządzeniami technicznymi będącymi własnością Spółdzielni, przygotowanie planu remontów i odpowiedzialność za jego realizację to między innymi zakres działania i odpowiedzialności Pełnomocnika Zarządu – Kierownika Zakładu Remontowego.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą w dniu 17.02.2005 r. do zadań Zakładu Remontowego należy:

- wykonywanie robót i konserwacji na rzecz GZM,
- wykonywanie usług (tym transportowych),
- wykonywanie prac inwestycyjnych,
- wywóz nieczystości stałych z całych zasobów Spółdzielni,
- produkcja drobnych elementów zamawianych przez GZM i innych zleceniobiorców,
- zabezpieczenie transportu dla potrzeb całej Spółdzielni,
- zabezpieczenie materiałów dla potrzeb całej Spółdzielni,
- konserwacja i utrzymanie zieleni Spółdzielni,
- przyjmowanie zleceń i ustalanie sposobu i terminu realizacji,
- uczestniczenie w komisjach zależnie od potrzeb,
- wspólnie z komisją GZM i Komisją Rady Nadzorczej typowanie budynków do remontów,
- wystawianie faktur za wykonane prace,
- zlecenie opracowania dokumentacji technicznej na modernizację i remont
- załatwianie spraw związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- prowadzenie sprawozdawczości GUS z działalności zakładu,
- terminowe wystawianie faktur i rozliczeń materiałów,
- terminowe wyliczanie płac dniówkowych i akordowych z umowami,
- sporządzanie protokołów przecen materiałów,
- wspólna analiza kosztów.

Etatowe średnioroczne zatrudnienie w Zakładzie Remontowym w okresie badanym / 2005 – 2007 / kształtowało się jak niżej:

Wyszczególnienie	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
1. kierownik – pełnomocnik Zarządu	1	1	1
2. spec. ds. usług komunalnych, transportu i zaopatrzenia	1	1	1
3. kierowcy	2,75	2,5	2,5
4. pracownicy transportu ds. wywozu nieczystości	3	2	4
5. pracownicy warsztatu /mechanik, stolarz, hydraulik	3	6	7
6. konserwator AZART	1	1	1
7. dozorczy	3	3	3
8. magazynier	1	1	1
9. spec. ds. rozliczeń budowlanych i kosztorysowania	2,75	3	2
10. grupa ogólnobudowlana, malarz, dekarz, konserwator zieleni	9	8,5	7
11. ST mistrz robót budowlanych	1		
Razem:	28,5	29,0	29,5
W tym: pracownicy umysłowi	5,75	6,0	5,0
stanowiska robotnicze	22,75	23,0	24,5

W realizacji robót remontowo – budowlanych uczestniczyli również konserwatorzy zatrudnieni w Administracjach Osiedli. Łącznie w Administracji osiedli zatrudnionych

było 11 konserwatorów różnych branż / 3 elektryków, 4 hydraulików, 4 konserwatorów robót ogólnobudowlanych /.

Bezpośredni nadzór nad wykonywanymi robotami sprawowali: Kierownicy Zakładu Remontowego i Działu GZM, mistrzowie robót budowlanych lub administratorzy Administracji osiedlowych.

Odpowiadają oni za jakość wykonania i rozliczenia finansowe – pełnią obowiązki inspektorów nadzoru inwestorskiego nad robotami. W umowach zawartych z obcymi wykonawcami robót remontowych Zarząd wyznacza inspektora nadzoru do pełnienia nadzoru inwestorskiego.

Wszyscy zatrudnieni w Spółdzielni Kierownicy ZR i GZM, specjaliści ds. rozliczeń i kosztorysowania legitymują się uprawnieniami budowlanymi, wymaganymi Prawem budowlanym do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie – kopie decyzji stwierdzających posiadanie tych uprawnień przechowywane są w ich aktach osobowych / Bogusław Bartoszewicz, Zbigniew Surtel, Andrzej Matulis, Wiesława Stupak, Ryszard Szubert, Sul Piotr /.

5.3.2. Zasady postępowania przy doborze obcych wykonawców Spółdzielnia uregulowała postanowieniami uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 12.03.1998 r. Regulaminu zlecenia przez Spółdzielnię robót, dostaw i usług obcym wykonawcom. Regulamin stanowi m.in. iż:

- ✓ przetargiem obejmuje się roboty budowlane i remontowo – budowlane oraz dostawy i usługi, przetarg ma na celu umożliwienie Spółdzielni wyboru najkorzystniejszych warunków wykonania na jej rzecz robót, dostaw i usług spośród zgłoszonych w ofertach / § 1 /,
- ✓ podstawowym trybem udzielenia zamówienia jest przetarg nieorganiczny
- ✓ Spółdzielnia może ogłosić przetarg jeżeli posiada dokumentację określającą przedmiot przetargu oraz informację o cenie wynikającą z kosztorysu inwestorskiego / § 9 /,
- ✓ Spółdzielnia powinna domagać się od podmiotów gospodarczych uczestniczących w przetargach udokumentowania wiarygodności ekonomicznej i technicznej / § 3 /,
- ✓ oferty rozpatruje Komisja przetargowa powołana przez Prezesa Zarządu Spółdzielni, w pracach komisji biorą udział przedstawiciele Komisji Rewizyjnej i Techniczno – Inwestycyjnej Rady Nadzorczej, przetarg składa się z części jawnej i niejawnej, z przeprowadzonych czynności sporządza się protokół / § 14 /,
- ✓ dopuszcza się możliwość odstąpienia od przetargu, jeżeli: ze względu na swój charakter dostawy lub usługi mogą być wykonywane jedynie przez określonego dostawcę lub usługodawcę, zdaniem Zarządu Spółdzielni roboty, dostawy lub usługi ze względu na ich specyfikę i wartość mogą być wyłączone z postępowania przetargowego, zachodzi potrzeba wykonania przez tego samego wykonawcę robót dodatkowych nie objętych umową, a wartość ich nie przekracza 50 % uwzględnionego w umowie podstawowej wynagrodzenia, w odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu nie wpłynęła żadna oferta lub wpłynęły oferty nie odpowiadające warunkom przetargu, w odpowiedzi na przetarg wpłynęła jedna oferta prawidłowa lub jedna oferta prawidłowa oraz inne oferty, które są nie do przyjęcia ze względu na warunki przetargu, zawarcie umowy bez obowiązku przeprowadzania przetargu następuje w wyniku negocjacji, które prowadzi Zarząd Spółdzielni / § 21 /,
- ✓ wynikach przetargów na roboty, dostawy lub usługi o szczególnym znaczeniu gospodarczym dla Spółdzielni, Zarząd informuje Radę Nadzorczą na jej najbliższym posiedzeniu / § 23 /.

W Regulaminie określono ponadto: kto nie może być oferentem, sprecyzowano kryteria oceny ofert, opisano procedurę ogłaszania i przeprowadzania przetargu,

wyliczono co powinna zawierać specyfikacja istotnych warunków zamówienia. Na wniosek Komisji przetargowej Prezes Zarządu może odwołać lub unieważnić przetarg bez podania przyczyny. Rzeczywiste przyczyny zgłoszenia wniosku o odwołanie lub unieważnienie przetargu Komisja przetargowa winna określić w protokole z postępowania przetargowego.

Postępowania przetargowe przeprowadzane były w każdym roku badanego okresu w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan remontów na prace remontowe przewidziane do wykonania przez wykonawców obcych. W okresie badanym / 2005 – 2007 / Spółdzielnia przeprowadziła:

- 12 przetargów nieograniczonych na wykonanie w jej zasobach m.in; docieplenia ścian budynków, stropodachów, dostarczenie i wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie chodników z polbruk, wymianę pokrycia dachów, malowanie ścian elewacji, malowanie klatek schodowych, wymianę wewnętrznej linii zasilającej, instalację zaworów termostatycznych,
- 4 przetargi w formie zapytania ofertowego na remont i wymianę urządzeń zabawowych, naprawę dróg, chodników, opasek, naprawę balkonów i balustrad, remont instalacji gazowej.

W celu ustalenia jak stosowane były postanowienia obowiązującego Regulaminu zlecenia robót, dostaw i usług obcym wykonawcom, metodą losową lustrujący sprawdzili zarchiwizowaną przez Spółdzielnię dokumentację z przeprowadzonych przetargów oraz zawarte umowy z wykonawcami / próba stanowi 37,5 % przeprowadzonych w Spółdzielni przetargów na roboty remontowe zlecone wykonawcom obcym /: dostarczenie i montaż stolarki okiennej, wymianę pokrycia dachów w 2005 roku, docieplenia stropodachów, dostarczenie oraz montaż stolarki drzwiowej z aluminium w 2006 roku, malowanie klatek schodowych wraz z robotami towarzyszącymi, wymianę wewnętrznej linii zasilającej budynków mieszkalnych w 2007 roku.

Odnosnie do trybu zlecenia tych robót Spółdzielnia zarchiwizowała następujące dokumenty:

- Zarządzenia wewnętrzne Prezesa nr. 10/2005 z dnia 18.08.2005, nr. 11/2005 z dnia 30.08.2005, nr. 1/2006 z dnia 15.02.2006, nr. 1/2007 z dnia 18.01.2007 r. w sprawie przeprowadzenia przetargów na wykonanie robót polegających na realizacji robót objętych planem remontów na /... / oraz powołania Komisji przetargowej w skład której wchodził; dwóch pracowników Spółdzielni, dwóch Przedstawicieli Rady Nadzorczej oraz trzech Rad Osiedli,
- zlecenia ogłoszenia w Gazecie Olsztyńskiej, Gońcu Bartoszyckim, oraz w telewizji kablowej Vectra i Bart – Sad przetargów, wycinki tych ogłoszeń oraz potwierdzenie przyjęcia do emisji przez telewizję kablową z dnia: 18.08.2005, 30.08.2005, 08.02.2006, 16.03.2006, 18.01.2007, 21.09.2007
- specyfikacje istotnych warunków zamówienia / w tym; m.in. projekty umów realizacyjnych / i inne dokumenty udostępnione oferentom,
- wykazy oferentów, którzy pobrali ze Spółdzielni specyfikacje istotnych warunków zamówienia,
- protokoły z postępowania przetargowego z załącznikami / 23.08.2005, 01.09.2005, 23.02.2006, 06.04.2006, 29.01.2007, 08.10.2007,
- informacje do uczestniczących w przetargach – o wyniku przetargu / 4.08.2005, 26.08.2005, 20.02.2006, 10.04.2006, 31.01.2007, 11.08.2007/,
- korespondencja i inne dokumenty.

Zarządzenie wewnętrzne Prezesa: określa tryb i formę przeprowadzenia przetargu, przedmiot przetargu, skład Komisji przetargowej i jej zadania, okres działania,

Ogłoszenia: o mających się odbyć przetargach informują o: rodzaju przetargu i jego

przedmiocie, terminie realizacji robót, specyfikacji istotnych warunkach zamówienia i warunkach jej otrzymania, wysokości wymaganego wadium, terminie wpłaty i zwrotu, miejscu i terminie składania ofert i ich otwarcia, zastrzeżenie odwołania lub unieważnienia bez podania przyczyn,

Specyfikacje istotnych warunków zamówienia zawierają m.in. przedmiot zamówienia, wykaz dokumentów wymaganych od oferentów, opis kryteriów oceny ofert, sposób obliczania ceny, wysokość wymaganego wadium, wzór umowy / z klauzulą, że negocjacje jej warunków będą możliwe dopiero po wyborze oferty /, termin zawarcia umowy, zastrzeżenie Spółdzielni swobodnego wyboru ofert; prawo prowadzenia dodatkowych negocjacji z oferentami oraz prawo odwołania przetargu w każdym czasie lub jego unieważnienie bez podania przyczyn,

Protokoły z postępowania przetargowego spisane zostały z każdego etapu postępowania przetargowego, istotniejsze ich zapisy informują o;

- składzie Komisji,
- prawidłowości ogłoszonego przetargu,
- ofertach jakie wpłynęły – prezentacja ofert,
- ocenie złożonych ofert pod względem wymagań określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
- negocjacjach przeprowadzonych z oferentami i ich wynikach / do protokołów załączone są notatki z przeprowadzonych negocjacji /,
- wyborze najkorzystniejszej z ofert – w treści protokołu uzasadnienie wyboru.

Protokoły w których zapisano ostateczne wyniki rozstrzygniętych przetargów, oprócz członków Komisji, zawierają decyzję Prezesa zatwierdzającą wnioski Komisji przetargowej – dotyczące wyboru wykonawcy robót – podpisane przez Prezesa Spółdzielni.

Do protokołów załączono następujące dokumenty; ocenę solidności ekonomicznej oferentów, zestawienie cen ofertowych, informacje o spełnieniu warunków wymaganych od oferentów, zestawienie zabezpieczenia umów, oceny zaproponowanej formy płatności, doświadczenie i przygotowanie techniczne oferenta, indywidualne oceny członków Komisji, oceny gwarancji i zabezpieczenia, notatki z rozmów negocjacyjnych i inne.

Reasumując:

- w okresie badanym Spółdzielnia zleciła wykonawcom obcym roboty remontowo – budowlane, postępowanie dotyczące trybu i formy ich zlecenia zostało należycie udokumentowane, a zgromadzona dokumentacja pozwala na stwierdzenie, że wybrano najkorzystniejsze oferty wykonawców,
- Spółdzielnia przestrzega warunków obowiązującego Regulaminu zlecenia robót, dostaw i usług wykonawcom obcym.

5.3.3. Z wyłonionymi w przetargach wykonawcami robót Spółdzielnia zawarła umowy na piśmie. Istotniejsze warunki tych umów to;

- określenie przedmiotu umowy, w tym szczegółowy opis technologii wykonania i zakresu rzeczowego,
- określenie terminów rozpoczęcia i zakończenia robót – termin zakończenia to data podpisania protokołu końcowego odbioru ostatniego elementu robót objętych umową,
- zasady wykonania i wyceny robót dodatkowych, nie objętych wynagrodzeniem ryczałtowym,
- obowiązki stron w zakresie obsługi budowy i dostawy materiałów, zasady dokonywania odbioru robót,
- wynagrodzenie ryczałtowe wykonawcy i zasady dokonywania jego wypłaty,
- określenie postępowania na wypadek zaistnienia wad przedmiotu odbioru,

- zasady naliczania kar umownych,
- zabezpieczenie dobrego i terminowego wykonania umowy oraz usuwania wad.

Sporządzono umowy na ujednoliconych w Spółdzielni wzorach, dostosowanych do warunków wykonania konkretnych robót i ich specyfiki, z uwzględnieniem też warunków określonych w wyniku rozstrzygniętych przetargów.

Przedmiotowe umowy zawarte w formie pisemnej, podpisane przez Wykonawców i upoważnione po stronie Spółdzielni osoby: Prezesa Spółdzielni i Pełnomocnika Zarządu – Głównego Księgowego.

W treści zawartych umów na szczególne podkreślenie zasługują warunki dotyczące:

- ✓ możliwości stosowania kar umownych (za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy, za zwłokę w usuwaniu wad, za odstąpienie zamawiającego od umowy z winy Wykonawcy), zastrzeżenie prawa dochodzenia odszkodowania przewyższającego kary umowne,
- ✓ zabezpieczenie dobrego i terminowego wykonania umowy oraz usuwania wad w okresie gwarancji w formie pieniężnej (5 % wartości robót netto wniesiona przed podpisaniem umowy, zwrotna w wysokości 70 % kwoty zabezpieczenia w terminie 30 dni od daty podpisania protokołu odbioru, 30 % kwoty zabezpieczenia po upływie gwarancji),
- ✓ udzielenie 5 lat gwarancji na stolarkę okienną i drzwiową (Ślizex), 8 lat gwarancji na wymianę pokrycia dachów (Zakład Usług Budowlanych w Czerni), 5 lat gwarancji na dostarczenie i montaż stolarki drzwiowej aluminiowej (Ślizex), 10 lat gwarancji na docieplenie stropodachów (Isolerservice), 3 lata na malowanie klatek schodowych (Mierzbud), 3 lata gwarancji na wymianę wewnętrznej linii zasilającej (Elbart).

Przedstawione powyżej warunki zapewniają ochronę interesów Spółdzielni.

Nadzór inwestorski nad realizacją: wymiany pokrycia dachów, montaż stolarki okiennej i drzwiowej pełnił Bogusław Bartoszewicz upr. bud. 24/90/OL, malowanie klatek schodowych docieplenia stropodachów, Spółdzielnia powierzyła Zbigniewowi Surtel upr. bud. 100/79/OI, wymianę wewnętrznej linii zasilającej budynków mieszkalnych powierzono w formie umowy zlecenia Panu Bogdanowi Kozak upr. 87/85/OL, E 132/92/OL.

Realizacja warunków umownych zawartych z wykonawcami na roboty remontowe na podstawie zarchiwizowanej dokumentacji przedstawia się następująco:

Ad. 1. Umowa nr. 4/09/2005 z dnia 06.09.2005 r. zawarta z Zakładem Usług Budowlanych z siedzibą w Czerni, Surowe 109 wyłonioną w postępowaniu przetargowym w dniu 30.08.2005 r. na wymianę pokrycia dachów z papy asfaltowej na pokrycie papą termozgrzewalną wraz z robotami towarzyszącymi budynku mieszkalnego w Bartoszcach przy ul. Sikorskiego 37.

Termin realizacji: rozpoczęcie 09.09.2005, zakończenie 16.09.2005 r.

Ryczałtowa wartość robót brutto w wysokości 7.348,52 zł. wg. oferty przetargowej i rozstrzygniętego przetargu z dnia 30.08.2005 r.

Protokół odbioru robót z dnia 20.09.2005 r. stwierdza, iż roboty wykonane zostały w dniach 09.09.2005 – 16.09.2005 bez usterek.

Faktura VAT nr. 15/2005 z dnia 20.09.2005 na kwotę zł. 7.348,52 zł. brutto opłacona na rachunek Wykonawcy w dniu 30.09.2005 r.

Ad.2. umowa nr. 05/09/2005 z dnia 08.09.2005 zawarta z Przedsiębiorstwem Handlowo – Usługowym „Ślizem” z siedzibą w Gniewie ul. Górny Podmur 1

wyłonionym w postępowaniu przetargowym w dniu 23.08.2005 r. na wykonanie i montaż stolarki okiennej w ilości 5 szt. oraz stolarki drzwiowej w ilości 17 szt w budynkach przy ul. Szymanowskiego 3, 4, 5, Sikorskiego 8 Poniatowskiego 21 i 13 A

Termin realizacji: rozpoczęcie 08.09.2006, zakończenie 30.09.2005 r.

Ryczałtowa wartość robót brutto 42.750,06 wg. oferty przetargowej z dnia 23.08.2005 r.

Protokół odbioru z dnia 10.11.2005 r. – bez usterek.

Wysokość kary umownej za zwłokę w oddaniu robót objętych umową 40 dni = 4% sumy umownej = 1.710 zł.

Faktura VAT FR/0367/2005 z dnia 15.11.2005 na kwotę 41.040,06 zł. opłacona w dniu 06.12.2005 r.

/42,750,06 zł. wartość wg. umowy i oferty przetargowej pomniejszona o naliczone kary zwłoki w oddaniu przedmiotu umowy 1.710, zł. = 41.040,06 zł. /.

Ad.3. umowa nr. 8/I /2006 z dnia 19.04.2006 r. zawarta z „Isolerservice” Sp. z oo w Gdańsku ul. Szczęśliwa 46 na wykonanie docieplenia istniejących stropodachów wentylowanych wraz z robotami towarzyszącymi w zakresie określonym w załączniku nr. 1 i 2 do specyfikacji istotnych warunków zamówienia wyłoniona w postępowaniu przetargowym w dniu 06.04.2006 r.

Harmonogram realizacji remontu stropodachów:

Lokalizacja	M2	Termin realizacji
1 Poniatowskiego 12, 13, 14	675	20.04. – 30.06.2006
2 Krótka 4, 5, 6,	726	20.04. – 30.06.2006
3.Moniuszki 13,17	396	„ - „ - „
4.Piłsudskiego 3 ,4, 4 A	1.146	„ - „ - „
5 Bohaterów Warszawy 23, 31	1.284	„ - „ - „
6 Mickiewicza 35	130	„ - „ - „
7 Sikorskiego 29	357	„ - „ - „
Razem	4.714	

Ryczałtowa wartość robót wg. oferty przetargowej z dnia 06.04.2006 r. w wysokości brutto 61.282,zł.

Aneksem z dnia 27.06.2006 r. zrezygnowano z docieplenia stropodachów budynków Krótka 4 i 5 , w zamian zlecono docieplenie stropodachu przy ul. Sikorskiego 16. oraz obniżono wynagrodzenie o kwotę 5.538 zł. brutto.

Aneksem z dnia 20.09.2006 r. rozszerzono zakres robót docieplenia stropodachów w budynkach: Sikorskiego 8, 12, 17 - 1395 m2, Poniatowskiego 16,17 – 400, m2, Piłsudskiego 7 – 766 m2 = razem 2561 m2 oraz podwyższono wynagrodzenie o kwotę 33.293, zł. brutto

Termin realizacji robót dodatkowych: 02.10.2006 – 20.10.2006 r.

Aneksem z dnia 10.10.2006 rozszerzono zakres rzeczowy o wykonanie docieplenia stropodachów na budynkach: Piłsudskiego 6 i 6A – 980 m2, Warszawska 16 – 1050 m2, Poniatowskiego 21 – 460 m2, Szymanowskiego 1 – 650 m2 oraz podwyższono wynagrodzenie o kwotę 40.820 zł. brutto, z przewidywanym terminem wykonania robót do dnia 20.12.2006 r.

Łączne wynagrodzenie 129.857 zł. brutto.

Rozliczenie z Wykonawcą j.n.:

Data f- ry	Nr. f- ry	Wartość brutto f- ry	m2	Data protokołu odbioru
23.06.2006	35/06/2006	34.008,	2.616	21.06.2006 budynki: Poniatowskiego 12,13,14, Krótka 6, Sikorskiego 29,16, Piłsudskiego 3, Mickiewicza 35, Moniuszki 13,17
Razem:		34.008,	Opł. dnia	10.07.2006 r.
09.06.2006	33/06/2006	24.856,	1.912	09.06.2006 budynki: Boh. Warszawy 23,31, Piłsudskiego 4 4A
Razem		24.856,	Opł.	10.07.2006 r.
12.10.2006	78/10/2006	33.293,	2.561	12.10.2006 r. budynki Sikorskiego 8,12,18, Poniatowskiego 16,17 Piłsudskiego 7
30.11.2006	98/11/2006	37.700,	2.900,	Protokół odbioru z dnia 30.11.2006 budynki Piłsudskiego 6,6A, Warszawska 16, Poniatowskiego 21, Szymanowskiego 1
Łącznie wypłacono		129.857,00		

Ad. 4. Umowa nr. 3/I/2006 z dnia 06.03.2006 r. z Przedsiębiorstwem Handlowo – Usługowym „Ślizem” z siedzibą w Gniewie, wyłonionym w postępowaniu przetargowym w dniu 23.02.2006 r. na wykonanie i montaż stolarki drzwiowej aluminiowej w ilości 231 szt. o łącznej powierzchni 683 m2 w zasobach Spółdzielni zgodnie z załączonym harmonogramem stanowiącym załącznik nr. 1.
Termin wykonania do dnia 31.08.2006 r.
Ryczałtowa wartość robót 480.000, zł. brutto.

Aneksem z dnia 22.08.2006 r. rozszerzono zakres robót o wykonanie i montaż dodatkowo drzwi aluminiowych 8 szt. drzwi oraz zwiększono wynagrodzenie o kwotę 12.224,62 zł. netto/ $6.083,40 \times 7\% = 6.509,24 + 6.141,24 \times 22\% = 7.492,31$ zł. = 14.001.55 zł./ Z terminem wykonania do dnia 15.10.2006 r.

Aneksem z dnia 12.10.2006 r. rozszerzono zakres robót o dodatkowe 51 szt. drzwi aluminiowych, wynagrodzenie zwiększono o kwotę 103.384,05 zł. netto / $103.384,05 \times 7\% = 110.620,93$ zł./ oraz ustalono termin wykonania robót do dnia 15.12.2006 r. Łączna należność Wykonawcy = 604.622,48 zł.

Rozliczenie z Wykonawcą:

Data f- ry	Nr. f- ry	Wartość f-ry	Data prot. odbioru
27.03.2006	FR/0084/2006	49.870,08	24.03.2006
21.06.2006	FR/0147/2006	108.051,84	11.05.2006
25.08.2006	FR/0204/2006	106.419,76	26.07.2006
31.10.2006	FR/0279/2006	99.740,16	30.10.2006
24.11.2006	FR/0303/2006	115.918,16	14.11.2006
24.11.2006	FR/0304/2006	6.509,24	17.11.2006
24.11.2006	FR/0305/2006	7.492,31	17.11.2006

29.12.2006	FR/0359/2006	60.732,81	28.12.2006
30.12.2006	FR/0362/2006	49.888,12	30.12.2006
Razem		604.622,48	
Zobowiązanie Spółdzielni na 31.12.2006		110.620,93	

Ad.5 umowa nr. 02/I/2007 z dnia 31.01.2007 r. zawarta z Firmą „Mierzbud” z siedzibą w Górowie Iławeckim wyłonionym w postępowaniu przetargowym w dniu 29.01.2007 r. na wykonanie malowania klatek schodowych i piwnic wraz z robotami towarzyszącymi w budynkach: Paderewskiego 18, Sikorskiego 8, 21, Kościuszki 40 Termin realizacji wg harmonogramu od 30.03.2007 do 30.07.2007 r.
Wynagrodzenie ryczałtowe zgodnie z przetargiem w wysokości 109.010,23 zł. brutto.

Rozliczenie z Wykonawcą:

Data f-ry	Nr. f-ry	Wartość f-ry	Data Prot. odbioru
22.05.2007	11/07	35.357,08	08.05.2007
22.05.2007	12/07	33.759,61	12.05.2007
22.05.2007	13/07	27.667,84	20.05.2007
22.05.2007	14/07	12.225,70	20.05.2007
Razem:		109.010,23	

AD. 6 umowa nr. 13/I /2007 z dnia 12.10.2007 r. zawarta z Zakładem Usługowym „Elbart” z siedzibą w Bartoszycach ul. Warszawska 1/3 wyłonionym w postępowaniu przetargowym w dniu 08.10.2007 r. na wymianę wewnętrznej linii zasilającej budynków mieszkalnych w Sępólnie przy ul. Moniuszki 13, 17.
Termin realizacji robót do dnia 21.12.2007 r.
Ryczałtowa wartość robót zgodnie z wynikiem przetargu z dnia 08.10.2007 r. wynosi 39.246,84 zł. brutto.

Rozliczenie robót z Wykonawcą j.n.:

Data f-ry	Nr. f-ry	Wartość f-ry	Data prot.odbioru
28.12.2007	41/2007	20.495,79	28.12.2007
28.12.2007	42/2007	18.751,05	28.12.2007
Razem:		39.246,84	

Na dzień 31.12.2007 r. wartość zafakturowanych robót stanowi zobowiązanie Spółdzielni wobec Wykonawcy – Elbart, zapłacona przelewem na rachunek bankowy w dniu 19.01.2008 r.

Reasumując:

- przedmiotowe umowy zrealizowane zostały w terminach, bądź w treści skorygowane w formie pisemnych aneksów uzasadniających potrzebę wprowadzenia zmian,
- przysługujące Wykonawcom wynagrodzenie wypłacone zostało po uprzednim protokólnym potwierdzeniu wykonania robót, w tym przez inspektora nadzoru, w wysokości zgodnej z określonymi umownymi wynagrodzeniami ryczałtowymi,
- przedmiot wyszczególnionych powyżej robót zrealizowany został zgodnie z warunkami w tych umowach zawartymi poza umową z P.H.U. „Ślizem” z siedzibą w Gniewie na montaż stolarki z dnia 08.09.2005r., któremu naliczono i wyegzekwowano odsetki za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości

1.710 zł.

5.3.4. Wszystkie pozostałe prace objęte rzeczowo – finansowym planem remontów zrealizowane zostały przez Zakład Remontowy i konserwatorów w administracjach osiedlowych.

Potrzeba wykonania określonych prac, w tym zgłoszeń od mieszkańców rejestrowana jest w prowadzonych branżowych rejestrach zgłoszeń obejmujących: datę, adres, opis robót do wykonania, datę wykonania ewentualne uwagi i nazwisko konserwatora.

Ilość zgłoszeń zrealizowanych przez konserwatorów w administracjach osiedlowych w okresie badanym / 2005 – 2007 / zestawiono w poniższej tabelce:

Rodzaj zgłoszenia	2005 Administracja			2006 Administracja			2007 Administracja		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
elektryczne	688	405	958	936	412	909	838	380	935
hydrauliczne	662	550	1.562	975	603	1.288	812	613	937
ogólnobudow	840	393	601	899	323	468	892	243	438
usługi.-godz	27	114	147	135	88	175	68	19	52
Razem;	2217	1462	3.268	2845	1426	2.840	2.610	1255	2.262
Razem zrealizowano Zgłoszeń:	6.947			7.111			6.127		

Przerób konserwatorów w administracjach wg. ewidencji księgowej kont zespołu 7 / koszt własny wykonawstwa własnego – 716, sprzedaż 710 /:

Wyszczególnienie	2005	2006	2007
A. Koszty bezpośrednie w tym:	654.189,26	765.032,13	747.422,41
- płace i świadczenia na rzecz pracowników	437.426,49	500.046,33	544.316,09
- materiały bezpośrednio	125.015,34	180.118,46	127.613,11
- usługi własne	91.747,43	84.867,34	75.493,21
B. koszty pośrednie	82.659,31	121.301,89	112.119,88
Przerób razem	736.848,57	886.334,02	858.542,29
w tym: na rzecz			
- remontów	258.823,77	288.379,23	255.634,84
- konserwacji gzm	467.206,03	563.754,64	564.833,82
- innych działalności	3.764,72	17.518,25	33.612,46
- usługi dla ludności	8.140,74	18.699,16	5.895,93

Polecenie wykonania określonych robót sporządzane jest w formie pisemnej na ujednoliconych drukach – zlecenie robocze nr. / ... / , zawierające: nr. zlecenia, datę wystawienia, imię i nazwisko konserwatora, adres i opis robót do wykonania, podpisy: kierującego pracą i konserwatora. Na rewersowej stronie zlecenia konserwator opisuje wykonane roboty i wykazuje ilość przepracowanych godzin, nazwę i ilość zużytych materiałów. Materiały pobierane są przez konserwatorów na podstawie dowodu RW, stanowiących druki ścisłego zarachowania. Gospodarka materiałowa prowadzona jest zgodnie z Instrukcją magazynową zatwierdzoną uchwałą Zarządu Spółdzielni uchwałą nr. 47/2000 z dnia 28.12.2000 r. Na koniec każdego miesiąca specjalista ds. rozliczeń w Zakładzie Remontowym i Administrator

w administracji osiedlowej dokonują rozliczeń materiałów i pracy konserwatorów zgodnie z działem XI – fakturowanie sprzedaży zewnętrznej i wewnętrznej i działem XII – dokumentacja zużycia materiałów – wykonawstwo własne w zakresie budowy, remontów i konserwacji Instrukcji kontroli wewnętrznej oraz obiegu dokumentów finansowo – księgowych, zatwierdzonej uchwałą 21/2005 Zarządu Spółdzielni z dnia 09.06.2005 r.

Metodą losową sprawdzono dokumentację rozliczeń materiałowych i pracy konserwatorów administracji nr. 1 za miesiąc: marzec 2005, administracji nr. 2 za miesiąc: październik 2006, administracji nr. 3 za miesiąc sierpień 2007 r. Przeprowadzona przez lustrujących kontrola wymienionych dokumentów pracy konserwatorów i rozliczeń materiałowych wykazała, że dokumentacja ta obejmuje wszystkie czynności, począwszy od zarejestrowania potrzeby wykonania prac do ich rozliczenia. Sporządzone zlecenia robocze umożliwiają rozliczenie każdego dnia pracy konserwatora i rejestrują zużyte do jej wykonania materiały, wykonanie pracy potwierdzili upoważnieni pracownicy administracji lub Zakładu Remontowego.

Przerób konserwatorów w Zakładzie Remontowym wg. ewidencji księgowej kont zespołu 7 / koszt własny wykonawstwa własnego Z.R. – 714 , sprzedaż 709:

Wyszczególnienie	2005	2006	2007
A. koszt bezpośrednie	977.099,72	993.942,80	1.010.170,86
w tym:			
- płace i świadczenia na rzecz pracowników	579.695,19	665.075,30	696.545,85
- materiały bezpośrednie	369.978,97	303.417,63	286.981,08
- koszt usług własnych	27.422,56	25.449,87	26.643,93
B. koszty pośrednie	530.258,06	532.124,79	481.687,24
Przerób ogółem	1.507.354,78	1.526.067,59	1.491.858,10
w tym: na rzecz			
- remontów	1.275.006,59	1.451.628,17	1.219.940,45
- konserwacji gzm	58.544,34	19.352,98	56.604,39
- inne działalności	173.803,85	55.086,44	215.313,26
- usługi dla ludności	174,00	1.368,42	594,18

Łączny procentowy udział przerobu konserwatorów Zakładów Remontowego i Administracji osiedlowych w poniesionych nakładach na remonty zasobów mieszkaniowych wynosił:

wyszczególnienie	2005	%	2006	%	2007	%
Przerób Z.R.	1.275.006,59	83,1	1.451.628,17	83,4	1.219.940,45	82,4
Przerób kons.administr	258.823,77	16,9	288.354,64	16,6	255.634,84	17,6
Razem przerób kons.	1.533.830,36	100	1.739.982,81	100	1.475.575,29	100
Poniesione nakłady na remonty	3.336.570,37		4.125.928,14		3.576.362,33	
Procentowy udział przerobu konserw.na rzecz remontów	46,6		42,2		41,3	

Z przedstawionych powyżej danych wynika, iż około 43 % wykonanych prac remontowych w zasobach Spółdzielni w okresie badanym / 2005 – 2007 / Spółdzielnia wykonała przez własne służby remontowe, z tego około 83 % robót wykonywanych było przez konserwatorów Zakładów Remontowego.

Reasumując:

- Spółdzielnia w badanym okresie zrealizowała plan remontów zgodnie z jego zakresem rzeczowo – finansowym określonym stosownymi decyzjami uprawnionych organów,
- Wykonane przez konserwatorów prace zostały należycie udokumentowane i rozliczone.

6. Gospodarka finansowa.

6.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

6.1.1. Gospodarkę finansową Spółdzielnia prowadzi w oparciu o Prawo spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni, Ustawę o rachunkowości, Prawo podatkowe i inne przepisy prawa obowiązujące Spółdzielnię. Zgodnie z § 95 statutu i działem 3 pkt. 3.1. Regulaminu gospodarki finansowej, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 04.08.2005 r. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

oraz fundusze celowe:

1. fundusz na remonty,
2. fundusz inwestycyjny,
3. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

6.1.2. Zasady gospodarowania funduszami własnymi: udziałowym, zasobowym, wkładów mieszkaniowych i budowlanych określone zostały w dziale trzecim – Fundusze - Regulaminu gospodarki finansowej zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 04.08.2005 r.

Fundusz remontowy omówiono w pkt. 5 protokołu lustracji.

Fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest na podstawie ustawy z dnia 04.03.1994 r. o FŚS / Dz.U. nr. 70/1996 poz. 335 z póź. zm. / oraz Rozporządzeniem MIPS z dnia 14.03.1994 r. w sprawie sposobu ustalania przeciętnej liczby zatrudnionych. Zasady tworzenia i wykorzystania środków funduszu socjalnego określono w Regulaminie Zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni w porozumieniu ze Związkami Zawodowymi w dniu 21.01. 1995 r. znowelizowanym porozumieniem z dnia 27.06.2006 roku – aneks nr. 1/2008 do Regulaminu z dnia 28.02.2008 r.

Zmiany w stanie funduszu świadczeń socjalnych wg ewidencji księgowej konta 808 – zakładowy fundusz socjalny, w okresie badanym / 2005 – 2007 / podano poniżej:

BO na 01.01.2005	Zmniejszenia	Zwiększenia	BZ na 31.12.2007
46.139,95	269.432,51	251.399,72	28.107,16

Badanie tworzenia i wydatkowania środków funduszu socjalnego nie wykazało nieprawidłowości. Wydatki finansowane z funduszu – zgodne z obowiązującym regulaminem ZFŚS.

6.1.3. W okresie badanym / 2005 – 2007 / Spółdzielnia prowadziła ewidencję księgową w oparciu o Zasady polityki rachunkowości, zatwierdzone uchwałą Zarządu z dnia 03.02.2005 roku w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia do stosowania w Spółdzielni podstawowych zasad polityki rachunkowości, opracowany na podstawie ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości / Dz.U. nr. 76/2002 poz. 694 z

póź.zm. /.

Zasady polityki rachunkowości określają zasady księgowania operacji gospodarczych na kontach księgi głównej, zasady prowadzenia ksiąg pomocniczych oraz ich powiązania z kontami księgi głównej, określają metody wyceny aktywów i pasywów w ciągu roku i na dzień bilansowy składników majątku obrotowego, zasady amortyzacji środków trwałych, zasady ewidencji, rozliczania i kalkulacji kosztów, definiuje rok obrotowy, określa zasady sporządzania dowodów zastępczych w postaci dokumentu poświadczającego przyjęcie dostawy lub usługi w przypadku uzasadnionego braku możliwości uzyskania zewnętrznych dowodów źródłowych. Księgi rachunkowe Spółdzielnia prowadzi w technice komputerowej.

Zasady polityki rachunkowości zawierają wykaz stosowanych przez Spółdzielnię programów informatycznych Firmy S – Bit w Warszawie;

1. System finansowo – księgowy – „S.FINKS”
2. System czynsz wraz z modulem Rozliczenia – „S.CZYNSZ”
3. System wkłady, udziały, kredyty – „S.KONTO”
4. System kasa – „S.KASA”
5. System płace – „S.PŁACE”
6. System ewidencji materiałów – „S.MAT”

Każdy z wymienionych systemów informatycznych posiada opis przeznaczenia i sposób działania odpowiadający wymogom ustawy o rachunkowości.

Dziennik operacji i zbiory danych utrwalane są na papierze.

Podstawą zapisów w księgach rachunkowych są sprawdzone pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym oraz zatwierdzone przez Gł. Księgowego i Prezesa dowody księgowe stwierdzające dokonanie operacji gospodarczych lub dowody sporządzone przez jednostkę.

Księgi rachunkowe i dowody księgowe przechowywane są w siedzibie Spółdzielni w sposób umożliwiający ich odszukanie, zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych. W Spółdzielni funkcjonuje system ochrony danych i ich zbiorów zgodnie z wymogami określonym w rozdziale 8 Ustawy o rachunkowości.

Zasady polityki rachunkowości zatwierdzone uchwałą Zarządu z dnia 03.02.2005 r. zostały znowelizowane uchwałą Zarządu z dnia 21.12.2007 r. w zakresie ewidencji księgowej kosztów i przychodów gospodarki nieruchomościami jak również ewidencji funduszu remontowego do postanowień art. 4 ust.4 (1) znowelizowanej w dniu 14.06.2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

6.1.4. Zasady gospodarki kasowej uregulowane zostały w Instrukcji gospodarki kasowej zatwierdzonej przez Zarząd uchwałą nr. 68/2005 z dnia 03.08.2005 roku, a ponadto:

- osoba odpowiedzialna za stan środków w kasie złożyła oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności materialnej za powierzone walory,
- walory pieniężne w kasie zabezpieczone w sposób należyty przed kradzieżą / pomieszczenie kasowe – oddzielny pokój, drzwi antywłamaniowe, okienko okratowane, kasa pancerna /,
- w Banku PKO BP Oddział Bartoszyce złożone aktualne wzory podpisów osób mogących dysponować środkami pieniężnymi
- kontrolę walorów pieniężnych w kasie sporządza się na koniec okresu obrachunkowego inwentaryzacją roczną, ponadto w przypadku urlopów, choroby sporządza się protokoły zdawczo – odbiorcze
- spis z natury pozostałych składników majątku Spółdzielni sporządza się w terminach przewidzianych w ustawie o rachunkowości,
- raporty kasowe sporządza się codziennie,
- druki KP, KW są drukami ścisłego zarachowania,

stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych potwierdzany przez strony na koniec każdego roku obrachunkowego.

Ponadto Spółdzielnia posiada polisy ubezpieczeniowe w PZU Inspektorat w Bartoszycach / 2005,2006 / w 2007 r. KU Filar – wyposażenia technicznego, środków obrotowych i wartości pieniężnych od kradzieży z włamaniem.

6.1.5. Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja analityczna zadłużenia z tytułu długoterminowych kredytów mieszkaniowych zapewnia realizację postanowień ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych oraz wydanych na jej podstawie Rozporządzeń wykonawczych. Ewidencja analityczna spłaty kredytów mieszkaniowych prowadzona jest imiennie na poszczególnych członków w systemie informatycznym „S.KONTO” w rozbiciu na:

1. Zadłużenie wobec banku z tytułu:
 - kredytu
 - skapitalizowanych odsetek
2. Zadłużenia wobec budżetu:
 - odsetek przejściowo wykupionych
 - waloryzacji budżetu.

Zadłużenie Spółdzielni wg. stanu na 31.12.2007 r. wynosiło 4.575.186,61 zł.:

- z tytułu kredytu	363.619,69 zł.
- odsetek skapitalizowanych	382.494,89 zł.
- odsetek wykupionych przez budżet	3.817.819,39 zł.
- odsetki bieżące nie wykupione	11.252,64 zł.

6.1.6. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za każdy rok badanego okresu / 2005, 2006, 2007 / zgodnie z art. 45 ust. 2, 3, 4 ustawy o rachunkowości obejmuje:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01. – do 31.12.
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01 – do 31.12.
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01. – do 31.12.
- wprowadzenie – informacja dodatkowa do bilansu,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok sprawozdawczy.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za każdy rok bilansowy są kompletne i zostały sporządzone z zachowaniem ustawowego terminu. Sprawozdania te podlegały obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta na zasadach określonych w art. 64 pkt. 4 ustawy o rachunkowości. Zgodnie z art. 66 pkt. 4 ustawy o rachunkowości – wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego dokonuje organ zatwierdzający sprawozdanie finansowe jednostki, chyba, że statut, umowa lub inne wiążące jednostkę przepisy prawa stanowią inaczej. Statut spółdzielni w § 77 pkt. 2 ust. 25 stanowi; do zakresu działania Rady należy - wybór biegłego rewidenta do weryfikowania sprawozdania finansowego. Na posiedzeniach Rady Nadzorczej w dniach: 28.12.2005 r. protokół nr. 14/2005, 29.11.2006 – uchwała nr. 57/2006 r. 12.12.2007 r. – uchwała nr. 23/40/07 dokonano wyboru podmiotów do badania sprawozdań finansowych za rok 2005, 2006, 2007 z którymi Zarząd Spółdzielni zawarł stosowne umowy:

1. Kancelaria Biegłego Rewidenta mgr Julian Burbo Olsztyn ul. Małeckiego 7A / 19 – umowa z dnia 02.01.2006 r.
2. Kancelaria Biegłego Rewidenta mgr Julian Burbo Olsztyn ul. Małeckiego 7 A / 19 – umowa z dnia 01.12.2006 r.
3. GOFIS Kancelaria Biegłego Rewidenta Zbigniew Godlewski Olsztyn ul. Różowa 18 – umowa z dnia 18.12.2007 r.

6.1.7. Tak jak podano powyżej Spółdzielnia przestrzega obowiązku wynikającego z art. 64. pkt. 4 ustawy o rachunkowości w zakresie przeprowadzania corocznie badań sprawozdań finansowych. Na podstawie opinii zawartych w „Opiniach” - Raportach z badania sprawozdań finansowych przez Podmioty podane w pkt. 6.1.6. protokołu lustracji stwierdzające, że zbadane sprawozdania finansowe i objaśnienia słowne:

- przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31.12 / / jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01. do 31.12. / / r.
- sporządzone zostało we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi zasadami ustawy o rachunkowości, stosowanymi w sposób ciągły, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- są one zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

Sprawozdania z działalności jednostki są kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nich informacje, pochodzące ze zbadanych sprawozdań finansowych, są z nimi zgodne. / str. 2 opinii biegłych /.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2005, 2006, 2007 zostały zatwierdzone uchwałami Zebrania Przedstawicieli – Walnego Zgromadzenia:

- uchwałą nr. 4/2006 z dnia 30.06.2006 za rok 2005
- uchwałą nr. 10/2007 z dnia 30.06.2007 za rok 2006
- uchwałą nr. 2/2008 z dnia z dnia 21.06. 27.06. 28.06.2008 za rok 2007.

Sprawozdania finansowe za rok; 2005, 2006, 2007 zostały złożone w Sądzie Rejonowym V Wydział Gospodarczy KRS w Olsztynie oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej celem ogłoszenia w Monitorze Spółdzielczym z zachowaniem terminów określonych ustawą o rachunkowości. Ponadto Spółdzielnia złożyła w Urzędzie Skarbowym w Bartoszycach zeznanie podatkowe CIT 8 o wysokości dochodu osiągniętego w roku 2005, 2006, 2007 wraz ze sprawozdaniem finansowym i uchwałą Zebrania Przedstawicieli – Walnego Zgromadzenia zatwierdzającym sprawozdania z zachowaniem terminów określonych ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.

6.2. Stan funduszków, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

6.2.1. Zmiany w kapitale własnym Spółdzielni za okres badany 2005 – 2007 charakteryzuje poniższe zestawienie:

Fundusz	BO 01.01.2005	Zmniejszenia	zwiększenia	BZ.31.12.2007
1. udziałowy	297.017,27	29.962,05	35.600,00	302.655,22
2 wkładów zaliczkowych	511,44	158,70		352,74
3. wkładów mieszkaniowych	12.293.372,25	5.531.840,76	1.533.591,24	8.295.122,73
4. wkładów budowlanych	58.936.573,07	8.003.191,92	3.704.808,76	54.638.189,91
5. zasobowy	17.028.326,45	7.458.441,30	1.676.284,76	11.246.169,91
6. należne nie wniesione wkłady na poczet kapitału	- 774.346,04	- 484.237,08	- 260.904,91	- 551.013,87
7. zysk netto			223.661,25	223.661,25
Razem :	87.781.454,44	20.539.357,65	6.913.041,10	74.155.137,89

Z przedstawionych powyżej danych z ewidencji księgowej kont zespołu 8 i 240 – 2 wynika, iż kapitał własny Spółdzielni na dzień 31.12.2007 roku wynosił 74.155.137,89 zł. i w stosunku do stanu na 01.01.2005 r. zmniejszył się o 13.626.316,55 zł. tj. 15,5

%.

Zmniejszenia funduszy nastąpiły w wyniku corocznych naliczeń umorzeń zasobów mieszkaniowych, wyniesienia wartości spółdzielczych praw do lokali w stosunku do których ustanowiono odrębne własności, zwrotu udziałów, zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntu.

Zwiększenia funduszy nastąpiły w wyniku przekształcenia lokatorskich praw do lokali na własnościowe, wpłat wpisowego i udziałów, przyjęcia na stan środków trwałych / komputery, oprogramowanie /, modernizacji wiaty, wpłat należnych nie wniesionych wkładów oraz zysku netto na osiągniętej działalności gospodarczej za rok 2007.

Zasady tworzenia i wykorzystania w/w funduszy Spółdzielnia unormowała postanowieniami działu 3 Regulaminu gospodarki finansowej, zatwierdzonym w dniu 04.08.2005 roku przez Radę Nadzorczą.

Biegli rewidenci w raportach z badania sprawozdań finansowych za każdy rok badanego okresu do udokumentowania zwiększeń i zmniejszeń funduszy nie wnieśli zastrzeżeń / strona 12 Raportu z 2005 i 2006 r. oraz 28/2007 /.

Sytuację majątkową i finansową oraz działalność gospodarczą przedstawiono poniżej;

a/ bilans Spółdzielni:

Wyszczególnienie	BO . 01.01.2005	31.12.2005	31.12.2006	BZ 31.12.2007
A. aktywa trwałe	90.792.286,52	86.419.619,56	82.470.278,16	76.319.405,87
I.wartości niem. i prawne				16.985,78
II. rzecz. aktywa trwałe	86.064.849,42	81.873.440,65	78.131.513,75	72.090.853,17
III .należności długoterm	4.727.387,10	4.546.128,91	4.338.714,41	4.211,566,92
IV. inwestycje długoterm	50,00	50,00	50,00	
B. aktywa obrotowe	5.036.174,13	4.855.705,69	5.393.690,17	5.840.655,93
I. Zapasy	58.001,95	70.172,67	72.599,45	60.815,29
II. należn. krótkoterm	1.298.378,19	1.186.657,11	1.122.755,61	901.640,53
III.inwestycje krótkoterm	3.678.794,59	3.598.875,91	4.198.335,11	4.673.894,79
IV.krótkoter.rozl.międzyo				204.305,32
Razem aktywa	95.827.461,25	91.275.325,25	87.863.968,33	82.160.061,80
Pasywa				
A. kapitał własny	87.781.454,44	83.463.363,81	79.895.495,33	74.155.137,89
I. kapitał podstawowy	80.854.822,09	78.732.075,35	75.193.491,95	69.194.026,41
II.należ.wpł.na kapit.podst	- 774.346,04	- 892.051,18	- 739.460,96	- 551.013,87
IV.kapitał zapasowy	7.700.978,39	5.623.339,64	5.441.464,34	5.288.464,10
VIII zysk netto				223.661,25
B.zobowiaz. i rezerwy	8.046.006,81	7.811.961,44	7.968.473,00	8.004.923,91
I.rez.z tyt.odr.pod.doch				7.640,00
II.zobowąz.długotermin	5.290.725,79	5.045.516,88	4.770.254,56	4.575.186,61
III.zob. krótkoterminowe	2.708.910,53	2.666.262,98	3.064.619,10	3.422.097,30
w tym:				
- fundusze specjalne	848.394,51	789.735,81	844.487,81	339.675,64
IV.rozlicz.międzyokresowe	46.370,49	100.181,58	133.599,34	
Razem pasywa	95.827.461,25	91.275.325,25	87.863.968,33	82.160.061,80

b/ rachunek zysków i strat sporządzony za okres od 01.01 – 31.12./.../.

Wyszczególnienie	2004	2005	2006	2007
I.przychody ogółem:	14.758.527,66	15.294.303,35	15.471.222,67	15.692.648,69
w tym:				
- sprzed.usług eksploat.zasob.	13.146.903,75	13.394.351,69	13.462.589,15	13.542.552,29
- koszt usł. na potrz. własne	1.354.922,40	1.560.997,79	1.614.074,35	1.529.579,98
- sprzedaż materiałów	12.653,44	8.841,37	14.689,85	20.394,19
- poz.przych.operacyjne	25.067,09	63.883,06	276.074,63	96.256,87
- poz.przychody finansowe	261.436,86	324.827,34	137.212,45	165.960,70

- wynik gzm – dod.+ ujemny	- 42.455,88	- 58.597,90	- 33.417,76	+ 337.904,66
2.koszty uzyskania przychod	14.758.527,66	15.294.303,35	15.471.222,67	15.252.399,44
w tym:				
1.koszty dz. operacyjnej	14.558.985,68	15.197.766,35	15.322.420,27	15.188.852,51
w tym:				
- amortyzacja	124.096,88	110.801,93	97.546,39	100.856,56
- zużycie materiałów i energii	6.637.831,78	6.749.238,26	6.705.267,78	6.543.707,02
- usługi obce	1.627.926,20	1.654.790,97	1.536.433,32	1.573.291,23
- podatki i opłaty	608.825,00	673.668,17	668.265,98	639.921,99
- wynagrodzenia	2.382.993,58	2.555.732,81	2.737.156,05	2.878.473,97
- ub.spół.i inne św.pracownic	566.782,68	620.779,83	655.360,76	677.813,45
- pozostałe koszty rodzajowe	2.597.911,60	2.824.145,19	2.908.110,18	2.758.094,79
- koszt. wł. sprzed. materiałów	12.617,96	8.609,19	14.279,81	16.693,50
2. pozostałe koszty operacyjne	199.541,98	96.312,10	146.921,78	55.469,93
3. pozostałe koszty finansowe		224,90	1.880,6	8.077,00
			2	
3. wynik finansowy brutto / 1 – 2 /				440.249,25
4. podatek dochodowy 19 %				208.948,00
5.poz.obow.zmniejsz. zysku				7.640,00
6. wynik finansowy netto				223.661,25

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania, podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto zawarte w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego oraz rachunku zysków i strat za okres 01.01.2007 – 31.12.2007:

Wyszczególnienie	Kwota zł. + -
I. zysk brutto	440.249,25
1. pożytki z nieruchomości	+ 1.689,65
2. sprzedaż mieszkania w przetargu – wolnego w sensie prawnym	+ 23.000,00
3. odsetki w drodze od lokaty ujęte w XII 2006 r.	+ 1.374,25
4. odsetki w drodze od lokaty ujęte w XII 2007 r.	- 40.212,33
5. odsetki od lokat zaliczone na fundusz remontowy	+ 102.138,06
6. koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	+ 571.486,44
W tym:	
- PFRON	80.141,00
- wynagrodzenia za XII/2007 wypłacone w I 2008	143.054,56
- wynagrodzenia za XII /2006 wypłacone w I 2007	- 138.397,36
- ZUS od wynagrodzeń XI i XII 2007	52.012,13
- ZUS od wynagrodzeń XI, XII 2006	- 53.229,81
- odpis na fundusz remontowy od lokali użytkowych	437.653,12
- odsetki od zaległości podatkowych	8.077,00
- nieodliczony VAT	5.074,49
- pozostałe wydatki: gastronomiczne, delegacje, szkolenia członków R.N. spisane należności przedawnione, odpisy aktualizujące należności, spisane koszty dokumentacji budowlanej	37.101,31
7. podstawa opodatkowania	1.099.725,32
8. podatek dochodowy 19 %	208.948,00
9. odroczony podatek dochodowy / od poz.4. = 40.212.33 x 19 % /	7.640,00

Ocena sytuacji majątkowej i finansowej zawarta w Opiniach – Raportach biegłych badających sprawozdania finansowe w okresie badanym / 2005 – 2007 / str. 6 opinii 2005, 2006 str.8 / 2007.

Treść wskaźnika	31.12.05	31.12.06	31.12.07	% 06/05
1.wskaźnik umorzenia majątku trwałego / % /				

umorzenia x 100 / majątek trwały	30,7	32,4	34,2	105,5
2. stopa zadłużenia / % / zobowiązania ogółem x 100/ majątek ogółem	7,6	8,0	9,3	116,2
3. sfinansowanie majątku trwałego kapitałem własnym / % / kapitały własne x 100 / majątek trwały	96,6	96,9	97,2	100,3
4. trwałość struktury finansowania / % / kapitały stałe x 100 / wartość pasywów	97,0	96,4	95,8	99,4
5. wskaźnik unieruchomienia środków / % / majątek trwały x 100/ wartość aktywów	94,7	93,9	92,9	98,9
6. wskaźnik zdolności płatniczej środki pieniężne/ zobowiązania bieżące	1,92	1,89	1,52	80,4
7. płynność bieżąca środki obrotowe ogółem / zobowiązania bieżące	2,6	2,4	1,89	78,8
8. obrót należnościami Sprzedaż netto / przeciętny stan należności	10,8	11,7	13,4	114,5
9. cykl inkasa w dniach przeciętny stan należności / sprzedaż netto : 360	33 dni	33 dni	27 dni	spadek o 6 dni

Analiza porównawcza powyższych wskaźników i danych liczbowych pozwala na wyrażenie pozytywnej opinii o sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki. Wskaźniki zdolności płatniczej wskazują na korzystną sytuację finansową Spółdzielni pomimo nieznacznego ich spadku.

W świetle powyższych danych ocenia się, iż nie istnieje zagrożenia kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w roku następnym po badanym.

6.2.2. Wielkość środków pieniężnych w okresie badanym / 2005 – 2007 / wynosiła:

Wyszczególnienie	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
1. środki pieniężne w kasie	2.076,57	2.372,04	3.395,43
2.PKO BP. r- ki bankowe	73.831,08	374.788,82	623.287,03
3.PKO BP r – ki lokat	3.500,000,00	3.800.000,00	4.000.000,00
4.środki pieniężne w drodze	22.968,26	21.174,25	47.212,33
Razem :	3.598.875,91	4.198.335,11	4.673.894,79

Spółdzielnia posiadała wolne środki obrotowe, które ulokowała na rachunkach lokat terminowych negocjowanych w Banku PKO BP wg umowy z dnia 23.02.2001 r.

Uzyskane przez Spółdzielnię odsetki od lokat: w roku 2005 – 209.644,10 zł. w roku 2006 – 179.465,78 zł. w roku 2007 – 204.276,03 zł.

Łącznie w okresie badanym / 2006 – 2007 / wielkość ta stanowiła kwotę 593.385,91 zł.

Odsetki w wysokości 50 % = 296.738,04 zł. zasiliły fundusz remontowy zgodnie z działem 3 pkt. 3.7– fundusze – Regulaminu gospodarki finansowej / fundusz remontowy tworzy się m.in. z oprocentowania lokat wolnych środków funduszu remontowego / oraz w 50 % = 296.647,87 zł. zostały zaksięgowane na konto 750 – pozostałe przychody finansowe zgodnie z art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości i w roku 2005 i 2006 zwiększyły dochody na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w roku 2007 zliczone zostały do przychodów działalności gospodarczej Spółdzielni podlegającej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

6.2.3. Spółdzielnia nie lokowała wolnych środków w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

6.2.4. Rozliczenie kosztów ogólnych reguluje uchwała nr. 6/2001 Rady nadzorczej z dnia 03.01.2001 roku w sprawie rozdziału kosztów Zarządu obciążających poszczególne działalności:

Na podstawie w/w podanej uchwały podział kosztów Zarządu ogólnego na poszczególne działalności wynosi:

- Zakład Remontowy 8 %
- konserwatorzy gzm 3 %
- transport wewnętrzny 1 %
- działalność inwestycyjna do 6 % nie więcej niż 3 % rob.bud - montaż
- koszty eksploatacji liczników 13 % poniesionych kosztów
- gzm pozostałe

Faktycznie poniesione koszty ogólne zgodnie z ewidencją księgową konta 550 – koszty ogólne Zarządu za lata 2005, 2006, 2007 zostały rozliczone zgodnie z zasadami określonymi w uchwale.

Poniesione koszty ogólne Zarządu i ich rozliczenie j.n:

wyszczególnienie	2005	%	2006	%	2007	%
Ogółem koszty ogólne	854.079,66	100	918.833,37	100	985.541,18	100
- Zakład Remontowy	64.283,19	7,52	61.721,34	6,71	75.004,97	7,61
- ZR wywóz nieczystość	12.952,87	1,51	11.789,34	1,28	12.923,61	1,32
- ZR transport	8.630,22	1,01	9.188,79	0,99	8.821,30	0,89
- gzm konserwacje	26.728,50	3,12	27.506,,39	2,99	26.467,17	2,68
- gzm lokale mieszk.	575.360,88	67,36	627.958,34	68,33	759.949,31	77,12
- gzm lokale użytkowe	165.550,21	19,38	175.357,73	19,08	99.124,82	10,06
- sprzedaż materiałów	573,79	0,10	5.351,44	0,62	3.250,00	0,32

Tabela nr.11 – koszty ogólne i ich rozliczenie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

6.2.5. W okresie badanym / 2005 – 2007 / Spółdzielnia nie korzystała z dotacji budżetowych.

6.2.6. Obsługę spłaty kredytów długoterminowych obrazuje Tabela nr. 12 stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Zasoby mieszkaniowe obciążone spłatą długoterminowych kredytów mieszkaniowych stanowią na 31.12.2007 roku 1,95 % powierzchni jej zasobów, jest to 79 mieszkań o powierzchni 4.286,56 m² w tym 8 mieszkań własnościowych o powierzchni 408,18 m².

Spłaty kredytów członkowie dokonują formułą normatywną.

Zadłużenie Spółdzielni wobec banku z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych w okresie badanym / 2005 – 2007 / kształtowało się j.n:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2005	Stan na 31.12.2007
1.kredyt	561.163,43	363.619,69
w tym:		
- mieszkania lokatorskie	511.365,87	323.444,94
- mieszkania własnościowe	49.797,56	40.174,75
2.odsetki skapitalizowane	634.743,17	382.494,89
w tym:		
- mieszkania lokatorskie	586.029,37	357.348,44
- mieszkania własnościowe	48.713,80	25.146,45
3.odsetki wykupione przez budżet	4.069.502,43	3.817.819,39

w tym:		
- mieszkania lokatorskie	3.724,717,62	3.472.381,60
- mieszkania własnościowe	344.784,81	345.437,79
4.odsetki bieżące nie wykupione	23.141,50	11.252,64
w tym:		
- mieszkania lokatorskie	21.817,81	10.270,58
- mieszkania własnościowe	1.323,69	982,06

W okresie objętym badaniem całkowitej spłaty dokonało 38 członków na kwotę 187.917,86 zł. wg zasad określonych w ustawie o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych uzyskując umorzenie z tytułu przedterminowej spłaty w wysokości 335.568,84 zł.

6.2.7.Zobowiązania Spółdzielni o charakterze publiczno prawnym były przez Spółdzielnię regulowane w terminach określonych przepisami prawa podatkowego, ubezpieczeń społecznych co zostało potwierdzone przez biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe Spółdzielni za rok 2005, 2006, 2007 w częściach raportów z badania dotyczących rozliczeń; podatki i inne rozliczenia z budżetem; załącznik nr. 1 do raportu biegłego za 2005 i 2006 r. oraz strona 43 – 46 raportu 2007 rok, którzy stwierdzili, iż terminowość i wysokość należnych zobowiązań podatkowych i niepodatkowych została zachowana poza rokiem 2007 w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych, Spółdzielnia ustaliła zbyt niskie zaliczki w ciągu roku, co zaskutkowało naliczeniem odsetek w wysokości 8.077 zł. Zobowiązania krótkoterminowe Spółdzielni na dzień 31.12. /.../ z tyt. dostaw i usług wg. raportów biegłych za rok 2005 str. 13, za rok 2006 str. 13 za rok 2007 str.30 zostały potwierdzone przez kontrahentów, stanowią prawidłowe pozycje w bilansie i zostały uregulowane w miesiącu styczniu /.../.

6.2.8. W okresie objętym badaniem w Spółdzielni w Spółdzielni nie wystąpiły odsetki od nieterminowo regulowanych zobowiązań wobec dostawców materiałów, robót i usług, zapłacono natomiast odsetki budżetowe w roku 2005 – 969 zł. i w roku 2006 – 224,90 zł. od korekt podatku VAT oraz w roku 2007 – 8.077 zł. od zaniżonych miesięcznych zaliczek podatku dochodowego od osób prawnych.

6.3. Rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

6.3.1. Normy określające zasady rozliczeń z tytułu wkładów Spółdzielnia zawarła w postanowieniach § 20 – 21 a statutu w zakresie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w tym § 21 a przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W § 23 – 25 b spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym w § 25 a pkt. 4 przeniesienie praw w odrębną własność. Odrębną własność lokalu zawierają postanowienia § 26 statutu. Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych zawarto w Regulaminie rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 29.09.2005 roku. Należy uznać, że przepisy statutów zarejestrowanych w KRS w dniu 03.08.2005, 12.09.2006, 29.12.2008 roku zawierają zapisy zgodne z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przekształceń oraz ustanawiania praw do lokali.

6.3.2.W trakcie lustracji zbadano następujące rozliczenia:

Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo – lokal nr. 37 o pow. 60,4 m² w budynku przy ul. Sikorskiego 25.

Wniosek członka o przekształcenie praw do lokalu z dnia 25.01.2005 r.

Pismem z dnia 04.02.2005 r. znak: L.DZ.K 683/2005 Spółdzielnia poinformowała członka o wymaganych statutowych i ustawowych warunkach przekształcenia praw / art. 11(1).1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 21 a statutu /.

Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej lokalu z dnia 11.04.2005 r. na kwotę 59.000. zł.

Pismem z dnia 12.04.2005 r. znak. L.DZ.K/1717/05 Spółdzielnia przesłała zainteresowanemu rozliczenie finansowe lokalu:

- wartość rynkowa wg. operatu szacunkowego - 59.000,- zł.
- zwaloryzowany wkład mieszkaniowy członka 50 % wartości rynkowej = 29.500 zł.
- różnica do uzupełnienia 50 % wartości rynkowej = 29.500 zł. płaćta w wysokości 40% - t.j. 11.800 zł. do dnia 11.05.2005 r. pozostałe 60 % tj. 17.700 zł. zawieszona na 10lat ulegająca umorzeniu pod warunkiem, iż członek nie zbędzie własnościowego prawa do lokalu i nie wystąpi o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Umowa o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zawarta w dniu 11.05.2005 r.

Wniosek o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo – lokal nr. 33 o pow. 35,7 m2 w budynku przy ul. Ogrodowej 1.

- wniosek o przekształcenie z dnia 04.08.2006 r.
- pismo - informacja Spółdzielni o spełnieniu warunków z dnia 07.08.2006 r. znak: LDZK/5918
- operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego wyceny wartości rynkowej lokalu z dnia 29.08.2006 r. na kwotę 44.000, zł.
- pismo Spółdzielni znak: Ldz.k/6737/06 z dnia 14.09.2006 r. informujące o rozliczeniu finansowym:
 - wartość wg. operatu szacunkowego = 44.000, zł.
 - zwaloryzowany wkład mieszkaniowy 50 % wartości rynkowej = 22.000, zł.
 - różnica między wartością rynkową a zwaloryzowanym wkładem 50 % = 11.000 zł. płaćta do dnia 05.10.2006 r.

Umowa przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z dnia 05.10.2006 r.

Wniosek o przeniesienie spółdzielczego własnościowego praw do lokalu w odrębną własność na przykładzie lokalu nr. 41 o pow. 60,16 m2 w budynku przy ul. Bema 53:

- wniosek o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność z dnia 05.08.2006 r.
- członek dokonał wszystkich czynności zawartych w art. 17 (14) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- w dniu 19.08.2006 r. pismem znak L.dz.k/ 6015/2006 Spółdzielnia poinformowała członka, iż wymagana dokumentacja do zawarcia aktu notarialnego – umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu została przekazana notariuszowi z którym należy uzgodnić termin zawarcia aktu oraz ustalić wysokość opłat notarialnych.
- w dniu 19.10.2006 w Kancelarii Notarialnej w Bartoszycach zawarto akt notarialny nr. 3674/2006 przeniesienia własności lokalu.

Sprawdzono również procedurę przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 r. art.12:

Wniosek członka z dnia 31.07.2007 r. o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność – lokal nr. 40 o pow. 60,4 m² w budynku przy ul. Szymanowskiego 4;

- pismo Spółdzielni o spełnieniu warunków finansowych z dnia 27.08.2007 r. znak: I.dz.k/5222/07 tj.
 - wpłaty poniesionych przez Spółdzielnię kosztów związanych ze zmianą praw do gruntu z wieczystego użytkowania na własność / udział członka we współwłasności / w wysokości 126,24 zł.
 - wpłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu przez bank w wysokości – 56,13 zł.
- protokół uzgodnień pomiędzy Spółdzielnią a członkiem podpisany w dniu 05.09.2007 r.
- akt notarialny Rep.A.nr. 1490/2007 z dnia 19.10.2007 r. umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu na członka.

Zawiadomienie Wydziału Ksiąg Wieczystych o dokonaniu wpisu w KW nr. 24435 z dnia 12.11.2007 r.

6.3.3.W okresie objętym badaniem / 2005 – 2007 / Spółdzielnia dokonała przekształcenia praw do lokali:

- z lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w stosunku do 98 lokali mieszkalnych w tym w roku 2005 – 35, w roku 2006 – 58 w roku 2007 – 5,
- ze spółdzielczego własnościowego prawa w odrębną własność w stosunku do 345 lokali w tym w roku 2005 – 35, w 2006 – 90, w roku 2007 - 220
- ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność 223 lokale mieszkalne w tym; w roku 2006 – 9 lokali, w 2007 roku – 214 lokali.

6.3.4. Wg rejestru zgłoszeń na dzień 31.12.2008 roku wnioski o przeniesienie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność złożyło 1398 osób, w tym na ustanowienie odrębnej własności oczekuje 386 osób.

Odrębną własność na dzień 31.12.2008 roku ustanowiono w stosunku do 1012 lokali w tym: roku 2004 – 12, 2005 – 35, 2006 – 90, 2007 – 220, 2008 – 655 .

Zestawienie lokali w stosunku do których ustanowiono odrębną własność stanowi załącznik nr. 3 do niniejszego protokołu lustracji.

7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

7.1.Zebranie Przedstawicieli obradujące w dniach 22.04.2005, 04.05.2005 roku uchwałą nr.13/2005 dokonało zmian statutowych wynikających z orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30.03.2004 r. / Dz.U. nr. 63 poz. 591 / oraz zmian wynikających ze struktury organizacyjnej w zakresie składu Zarządu z trzy osobowego na jedno osobowy oraz w zakresie reprezentacji Spółdzielni – reprezentacja dwuosobowa / Prezes i Pełnomocnik /, zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Olsztynie postanowieniem sygnatura sprawy: OL.VIII NS – REJ.KRS/7120/5/255 z dnia 03.08.2005 r.

Uchwałą nr. 9/2006 Zebrania Przedstawicieli z dnia 30.06.2006 roku wprowadzono zmiany do statutu wynikające z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw z dnia 03.06.2005 oraz uchwałą nr.1/2007 z dnia 30.11.2007 ro wprowadzono zmiany do statutu wynikające z nowelizacji ustawy z dnia 14.06.2007 r. i zostały one zarejestrowane przez Sąd postanowieniami sygnatura

sprawy: OL.VIII NS – REJ.KRS/009937/06/336 z dnia 12.09.2006 i sygnatura
sprawy: OL.VIII NS – REJ.KRS/ 015768/07/224 z dnia 29.02.2008 roku.

7.2. Na podstawie nowych regulacji prawnych znowelizowano normy wewnętrzne:

1. Uchwałą nr. 21/38/2007 Rady Nadzorczej z dnia 12.12.2007 r. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę nadzorczą w dniu 30.05.2005 r.
2. Uchwałą nr. 2/2008 Rady Nadzorczej z dnia 16.01.2008 r. Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 29.09.2005 r.
3. Uchwałą nr. 7/2008 Rady Nadzorczej z dnia 16.01.2008 r. Regulamin porządku domowego zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 05.12.1969 r.
4. Uchwałą nr. 6/2008 Rady Nadzorczej z dnia 16.01.2008 r. Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody do mieszkań i lokali użytkowych uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 05.07.2005 r. aneksowany uchwałą nr. 54/2005 z dnia 18.10.2005r i uchwałą nr. 6/23 Rady Nadzorczej z dnia 24.07.2007 r.

7.3. Obowiązki wynikające z art. 40 i 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia wypełniła w latach 2002 – 2004 / działania Spółdzielni zawarte w protokóle poprzedniej lustracji za okres 2002 – 2004 /, natomiast w okresie badanym na podstawie uchwał nr. 10/2005, 11/2005, 12/2005 Zebrania Przedstawicieli z dnia 22.04.2005, 04.05.2005 roku, uchwały nr. 12/2006 i 13/2007 z dnia 30.06.2007 roku, upoważniających Zarząd do zbycia lub zrzeczenia się terenów zbędnych do realizacji zadań związanych z wyodrębnieniem własności lokali, umowami w formie aktów notarialnych Spółdzielnia zbyła i przekazała nieruchomości gruntowe będące w jej wieczystym użytkowaniu na rzecz Urzędu Miasta Bartoszyce o powierzchni 0,7957 ha, osób fizycznych pod zabudowę indywidualną przy ul. Zakole o powierzchni 0,3691 ha, oraz Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad o powierzchni 0,0032 ha.

7.4. Zgodnia z art. 41 pkt.4 w dniu 11.05.2005 r. zwróciła się do Wojewody Warmińsko – Mazurskiego o refundację poniesionych kosztów podziałów geodezyjnych, uzyskując refundację poniesionych kosztów w wysokości 52.730, zł. / informacja ujęta w protokóle lustracji za okres 2002 – 2004 /

7.5. Realizację postanowień art. 42 i 43 ustawy Zarząd Spółdzielni dokonał w latach 2003 i 2004 podejmując 94 uchwały określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w tym: w roku 2003 – 6, w roku 2004 – 88, w roku 2005 – 20, łącznie 114 i uchwały te są prawomocne.

W roku 2005 z uwagi na długofalowy okres negocjacji i uzgodnień w zakresie przejęcia przez Urząd Miasta Bartoszyce terenów stanowiących drogi osiedlowe / działania podane w protokóle poprzedniej lustracji za okres 2002 – 2004 / oraz upoważnienie Zebrania Przedstawicieli obradującego w dniu 22.04.2005, 04.05.2005 r. na przekazanie do Urzędu Miasta terenów ogólnomiejskich jak również z finalizowanie podjętych działań podpisaniem aktów notarialnych, Zarząd Spółdzielni do 30 uchwał podjętych w roku 2004 wprowadził aneksy w związku ze zmianą udziałów we współwłasności gruntu.

7.6. Spółdzielnia prowadzi Rejestr wniosków o przeniesienie praw w odrębną własność, który na dzień 31.12.2008 roku zawierał 1398 pozycji.

Na dzień 31.12.2007 roku Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność dla 357 lokali

mieszkalnych, natomiast na dzień 31.12.2008 roku – 1012 .

Akty notarialne ustanowienia odrębnej własności lokali pomiędzy stronami podpisywane są na bieżąco w terminach umówionych przez zainteresowanych.

D.USTALENIA KOŃCOWE.

1. Integralną częścią niniejszego protokołu są:
12 Tablic od nr. 1 – 3, 5 – 13
Załącznik nr. 1 Protokół inwentaryzacji walorów pieniężnych w kasie na dzień 19.12.2008 roku.
Załącznik nr. 2 Protokół wizytacji zasobów mieszkaniowych pod kątem utrzymania czystości, stanu estetyczno – porządkowego oraz technicznego – możliwego do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu,
Załącznik nr. 3 wykaz przekształconych mieszkań w odrębną własność za lata 2005, 2006, 2007, 2008,
Załącznik nr. 4 – zestawienie zakupu działek na własność,
Załącznik nr. 5 zestawienie prawa wieczystego użytkowania gruntu pod zabudowę indywidualną,
Załącznik nr. 6 postanowienie o umorzeniu śledztwa.
2. Protokół zawiera 91 kolejno ponumerowanych stron parafowanych przez lustratorów,
3. Protokół sporządzono w 5 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla:
 - 1 egzemplarz dla Rady Nadzorczej S.M. „Budowlani” w Bartoszycach
 - 1 egzemplarz dla Zarządu S.M. „Budowlani” w Bartoszycach
 - 1 egzemplarz dla Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie
 - 2 egzemplarze dla lustratorów po jednym dla każdego.

Na tym protokół zakończono i podpisano:

Lustratorzy:

1. Ewa Miklas
2. Jerzy Dremo

Bartoszyce, dnia 12 stycznia 2009 roku.

„ Do stwierdzeń zawartych w protokóle lustracji jako zgodnych ze stanem faktycznym zastrzeżeń nie wnosimy”

P O D P I S Y:

ZARZĄD S.M.„BUDOWLANI”

GŁÓWNY KSIĘGOWY:

1.....

1.....