

PROTOKÓŁ
Z PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI PEŁNEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ”
W SZCZECINIE

za okres 01.01.2010 r. – 31.12.2012 r.

SZCZECIN, kwiecień 2014

PROTOKÓŁ

z lustracji ustawowej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z siedzibą przy ulicy 9 Maja w Szczecinie, 71-136 Szczecin, zwanej dalej Spółdzielnią.

Spółdzielnia posiada numery ewidencyjne i kontaktowe:

REGON: 000489544

NIP: 852 040 49 14

Tel. 91 44 10 810; 91 44 10 801,

fax: 91 482 19 58

adres e-mail: smkolejarz@szczecin.pl

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Stosownie do art. 91 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity w Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej UPS i ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., poz. 1222) zwanej dalej UOSM, na podstawie upoważnienia wystawionego w dniu 09.01.2014 r. przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie lustrację przeprowadzili:
 - lustrator Grażyna Kaczmarek – posiadająca uprawnienia lustratora nr 5792/2010
 - lustrator Andrzej Tyburski – posiadający uprawnienia lustracyjne nr 852/95.nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 31.12.2013 r. pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie a Spółdzielnią.
3. Lustracja przeprowadzona została w okresie od dnia 22.01.2014 roku do dnia 18.04.2014 roku (z przerwami), pod względem legalności, gospodarności oraz rzetelności całości działań Spółdzielni (art. 91 § 1 UPS) w oparciu o uchwałę nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010 r. w sprawie przyjęcia Instrukcji o lustracji organizacji Spółdzielczych.
4. Lustrację wpisano do księgi ewidencji kontroli pod pozycją 39.
5. Badaniem lustracyjnym objęto całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2010 r. do 31.12.2012 r.
6. 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) Działalność inwestycyjna.
 - 5) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi, w tym:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwanej dalej gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacji należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
 - 6) 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.
 - 7) 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,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów.
 - 8) Sprawdzenie realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji.
 - 9) Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.
 - 10) Informacja dotycząca wykorzystania środków publicznych, w tym pomocowych.
7. Przy dokonywaniu ustaleń z lustracji stosowano metodę wrywkową oraz metodę pełną w zależności od potrzeb badawczych.
8. O terminie, przedmiocie i metodzie prowadzenia lustracji poinformowano przedstawicieli Rady Nadzorczej i członków Zarządu Spółdzielni na spotkaniu w dniu 28.01.2013 r.

W spotkaniu tym uczestniczyli:

Julian Sobierajski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,

Mirosław Bajzert – Prezes Zarządu,
Jolanta Tomków – Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych,
Halina Wójcik – Z-ca Prezesa Główny Księgowy,
Grażyna Kaczmarek – lustrator,
Andrzej Tyburski – lustrator.

W toku lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych jak również dotyczących rozszerzenia zakresu tematycznego badań.

9. Informacji i wyjaśnień odnośnie zagadnień tematycznych objętych lustracją udzielali:

- Prezes Zarządu,
- Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych,
- Z-ca Prezesa Główna Księgowa
- Kierownik Działu Finansowo-Księgowego,
- Kierownik Działu Eksploatacji,
- Kierownik Działu Technicznego,
- Kierownik Działu Czynszów,
- Specjalista ds. Kadr,
- Kierownik Administracji „Wzgórze Hetmańskie”,
- Kierownik Administracji „Ustronie”,
- Kierownik Administracji „Śródmieście”,
- Specjalista ds. członkowsko-mieszkaniowych,
- Inspektor ds. organizacyjno-samorządowych,
- oraz inni pracownicy w miarę potrzeb.

10. W toku lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych, jak również dotyczących rozszerzenia tematycznego badań.

11. W oparciu o ustalenia poprzedniej lustracji Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie w liście polustracyjnym z dnia 29.12.2010 r. przedstawił ocenę i niżej wymienione wnioski do realizacji przez organa statutowe Spółdzielni:

- 1) Kontynuowanie aktualizacji unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym celem dostosowania wszystkich ich postanowień do wymogów znowelizowanego statutu i obowiązującego stanu prawnego.
- 2) Usunąć usterki wykazane w protokołach z przeglądów zasobów.
- 3) Kontynuowanie przewidzianych prawem działań w zakresie windykacji opłat za użytkowanie lokali.
- 4) Wykorzystywanie urlopów wypoczynkowych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.



Z dokumentacji pracy Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnych Zgromadzeń Członków wynika, że tryb przedstawienia i przyjęcia wniosków z przeprowadzonej lustracji odpowiada wymogom określonym w tym zakresie w art. 93 § 4 Ustawy Prawo Spółdzielcze i znajduje udokumentowanie w protokołach i uchwałach zebrań tych organów.

Sprawozdanie z realizacji wniosków polustracyjnych Zarząd składał na Walnych Zgromadzeniach Członków.

Spółdzielnia respektuje obowiązek wynikający z postanowień art. 91 UPS w zakresie poddawania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania.

12. Stwierdzono, że Spółdzielnia dokonuje rozliczeń finansowych z Krajową Radą Spółdzielczą

13. W okresie objętym lustracją (zgodnie z zapisem w książce kontroli) Spółdzielnia była kontrolowana przez organa kontroli zewnętrznej:

a) Państwową Inspekcję Pracy

- protokół kontroli w dniach 01-02.04.2010 r.
- protokół kontroli w dniach 31.01- 01.02.2011 r.
- protokół kontroli w dniach 07.04.-09.05.2011 r.

Zalecenia w zakresie uzupełnienia szkoleń BHP wykonane.

b) Zakład Ubezpieczeń Społecznych

- protokół kontroli w dniach 17.02.-15.03.2012 r. – zaleceń nie wydano.

c) Zachodniopomorski Urząd Skarbowy w Szczecinie - w okresie od 14.07.2010 r. do 11.08.2010 r.

Zakres kontroli: prawidłowość naliczania i deklarowania należności podatkowych w podatku dochodowym od osób prawnych za 2006 i 2007r .

d) PKO Bank Polski S.A Oddział 1 w Szczecinie w zakresie kredytów zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe.

Kontrola obejmowała sprawdzenie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych.

* Kontrolą w dniu 26.11.2010 r. objęto następujące dokumenty: stan zadłużeń z tytułu długoterminowego kredytu mieszkaniowego na dzień 01.01.2009r, 31.03.2009r, 30.06.2009r, 30.09.2009r, 31.12.2009r. - bez uwag.

* Kontrolą w dniu 02.02.2012 r. objęto następujące dokumenty: stan zadłużeń z tytułu długoterminowego kredytu mieszkaniowego na dzień 01.01.2011r, 31.03.2011r, 30.06.2011r, 30.09.2011r, 31.12.2011r. - bez uwag.

7. Sprawy sądowe korporacyjne:

Lp.	SYGN. Akt	SĄD	STRONY	PRZEDMIOT SPRAWY
1.	I NC 382/11	Sąd Rejonowy Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział I Cywilny	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” ca Aleksander M.	O zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z terenu
2.	I C 653/11	Sąd Okręgowy w Szczecinie I Wydział Cywilny	Członek Spółdzielni i inni ca Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”	O uchylenie uchwał Walnego Zgromadzenia

Ad. 1

Spółdzielnia wniosła apelację od postanowienia Sądu, na skutek której sprawa została przekazana do ponownego rozpatrzenia do sądu I instancji.

Ad. 2

Powodowi zaskarżyli wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie.

Sąd I instancji oddalił powództwo stwierdzając, że jest ono bezpodstawne. Po apelacji powodów Sąd II instancji utrzymał w mocy wyrok Sądu I instancji w zakresie wszystkich uchwał za wyjątkiem uchwały o wyborze Rady Nadzorczej. Sąd II instancji uznał bowiem, że Sąd I instancji popełnił błąd nie ustosunkowując się do tej uchwały i skierował tę uchwałę do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

B. USTALENIA LUSTRACJI.

1. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

Lustrowana Spółdzielnia została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym za numerem 0000066138.

1.1. Przedstawiono do wglądu „odpisy aktualne z rejestru przedsiębiorstw” wg stanu na dzień:

- 16.02.2010 r.
- 29.07.2010 r.
- 10.11.2010 r.
- 25.11.2010 r.
- 07.09.2011 r.
- 22.02.2012 r.
- 08.02.2013 r.
- 03.03.2013 r.

1.2. Zgodnie z odpisem z Rejestru Przedsiębiorstw dnia 3 marca 2012 r. prowadzonym przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy KRS rejestr zawiera:

- aktualne i prawidłowe dane dotyczące składu osobowego organów Spółdzielni,
- informacje dotyczące zmian postanowień Statutu,
- informacje o złożeniu rocznych sprawozdań finansowych, uchwał o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych i o złożeniu sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni w tym odpowiednio w okresie objętym badaniem lustracyjnym:
 - za rok 2010 w dniu 12.07.2011 r.
 - za rok 2011 w dniu 18.07.2012 r.
 - za rok 2012 w dniu 13.09.2013 r.

1.2.1. W badanym okresie na wniosek Spółdzielni następowała aktualizacja danych podmiotu w Krajowym Rejestrze Sądowym potwierdzona następującymi postanowieniami:

- Postanowieniem sygn. akt. SZ XIII Ns Rej KRS 10428/10/262 z dnia 30 lipca 2010 r. Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w Szczecinie przyjął do akt rejestrowych tekst jednolity Statutu.
- Postanowieniem z dnia 29 września 2010 r. sygn. akt. SZ XIII Ns Rej KRS 012327/10/902 z dnia 29 września 2010 r. Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w Szczecinie dokonał zmian w organach Spółdzielni:

W składzie Zarządu Spółdzielni

owykreślono Ryszarda Rotmana pełniącego funkcję Prezesa Zarządu

owpisano Eugeniusza Gargulę pełniącego funkcję członka Zarządu

W składzie Rady Nadzorczej Spółdzielni

o wykreślono Monikę Pyterek będącą członkiem Rady Nadzorczej

o wpisano Zbigniewa Ilmaka – członka Rady Nadzorczej

o wpisano Małgorzatę Skoczowską – członka Rady Nadzorczej

o wpisano Ryszarda Smogura – członka Rady Nadzorczej

- Postanowieniem z dnia 17 listopada 2010 r. sygn. akt. SZ XIII Ns Rej KRS 013970/10/377 Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w Szczecinie dokonał zmian w organach Spółdzielni:

W składzie Zarządu Spółdzielni

o wykreślono Eugeniusza Gargulę pełniącego funkcję członka Zarządu

o wpisano Mirosława Bajzerta powołanego uchwałą Rady Nadzorczej nr 49/2010 z dnia 9 września 2010 r. na funkcję Prezesa Zarządu.

o Postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2011 r. sygn. akt. SZ XIII Ns Rej KRS 9610/11/570 Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w Szczecinie dokonał zmiany w składzie organów Spółdzielni. W związku z końcem kadencji Rady Nadzorczej Sąd wykreślił 11 członków ustępującej Rady Nadzorczej. Wpisano 11 nowo wybranych członków Rady Nadzorczej.

Przyjęto również do akt sprawozdanie finansowe i informację o złożeniu sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2010

Dokonano rejestracji zmian postanowień Statutu

- Postanowieniem z dnia 21 października 2011 r. sygn. akt. SZ XIII Ns Rej KRS 13241/11/111 Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w Szczecinie dokonał zmian w organach Spółdzielni:

W składzie Zarządu Spółdzielni

o wykreślono Józefa Stenkę pełniącego funkcję członka Zarządu – Z-cy Prezesa Głównego Księgowego

o wpisano Janinę Sobczyk powołaną uchwałą Rady Nadzorczej nr 55/2011 z dnia 7 września 2011 r. do składu Zarządu Spółdzielni.

- Postanowieniem z dnia 3 lutego 2012 r. sygn. akt. SZ XIII Ns Rej KRS 622/12/57 Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w Szczecinie dokonał zmian w organach Spółdzielni:

W składzie Zarządu Spółdzielni

o wykreślono Janinę Sobczyk pełniącą funkcję członka Zarządu,

o wpisano Halinę Wójcik powołaną uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2011 z dnia 3 listopada 2011 r. do składu Zarządu Spółdzielni jako Głównego Księgowego.

o wpisano Stanisława Kamińskiego powołanego uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2012 z dnia 19 stycznia 2012 r. do składu Zarządu Spółdzielni.

- Postanowieniem z dnia 20 czerwca 2012 r. sygn. akt. SZ XIII Ns Rej KRS 6952/12/749 Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w Szczecinie dokonał zmian w organach Spółdzielni:

W składzie Zarządu Spółdzielni

- o wykreślono Stanisława Kamińskiego pełniącego funkcję członka Zarządu Spółdzielni.
- o wpisano Jolantę Tomków powołaną uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2012 z dnia 11 kwietnia 2012 r. do składu Zarządu Spółdzielni jako Z-ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych.

Dokonano również wpisu określającego adres poczty elektronicznej Spółdzielni oraz adres strony internetowej Spółdzielni.

- Postanowieniem z dnia 8 stycznia 2013 r, sygn. akt. SZ XIII Ns Rej KRS 15319/12/602 Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w Szczecinie dokonał wzmianki o złożonych dokumentach oraz przyjęto do akt sprawozdanie finansowe i informację o złożeniu sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2011.

Do dnia 13 września 2013 r. w aktach rejestrowych widniał Henryk Gorra jako członek Zarządu Spółdzielni. Postanowieniem z dnia 13 września 2013 r. sygn. akt. SZ XIII Ns Rej KRS 012695/13/659 Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w Szczecinie dokonał zmian wykreślając dane Henryka Gorry z rejestru Spółdzielni.

2. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE I SAMORZĄDOWE SPÓŁDZIELNI.

2.1. Statut i wewnętrzny system normatywny.

2.1.1. W okresie podlegającym lustracji oraz do czasu jej zakończenia w Spółdzielni obowiązywał Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków ze zmianami zarejestrowanymi w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniach:

- a) 30.07.2010 r.
- b) 07.09.2011 r.
- c) 09.01.2013 r.
- d) 21.10.2013 r.

2.1.2. Jak wynika z przedstawionych odpisów aktualnych KRS zmiany w Statucie zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenia które odbyły się w dniach: od 17 do 30 czerwca 2011 roku i dotyczyły zmian: § 17A, § 21 ust.12, § 21 ust. 13, § 22 ust. 1 i 2, § 24 ust.6, § 27 ust. 4, 5, 7 i 8, § 30 (6), § 29 ust.5, § 30 (2) ust.3, § 30 (5) ust.4 pkt. 3, § 30 (5) ust.11, § 30 (8) ust.1, § 32 ust.1, § 52 ust.1, § 63A ust.1, § 63A ust.1 pkt. 2, § 84A ust.4, § 104, § 108 ust.3, § 32 ust.1A.



Walne Zgromadzenie w dniach 04-20 czerwca 2012r. wprowadziło następujące zmiany w Statucie poprzez:

–dodanie: § 17 ust. 6

–zmianę: § 30 (5) ust.1, § 30 (8) ust.4, § 30 (5) ust.1, § 30 (8) ust.4 pkt.1, § 30 (5) ust.11, § 38 ust.3.

Do czasu zarejestrowania ww zmian w Spółdzielni obowiązywał jednolity tekst przyjęty do akt KRS postanowieniem z dnia 30 lipca 2010 r.

W/w unormowania statutowe są zgodne z obowiązującymi przepisami ustawowymi.

Treść Statutu jest zgodna z postanowieniami zawartymi w UPS oraz UOSM.

Tryb dokonywania zmian Statutu odpowiada warunkom określonym w ustawie oraz Statucie odnośnie kwalifikowanej większości 2/3 głosów.

2.1.3. Unormowania wewnętrzne.

Aktualny stan wewnętrznych unormowań regulaminowych ze zmianami dokonany w okresie podlegającym lustracji obrazuje zestawienie stanowiące załącznik nr 1.

Wewnętrzny system prawny w postaci regulaminów, zasad i instrukcji został uchwalony przez organy Spółdzielni do tego uprawnione. Wymienione w zestawieniu unormowania wewnętrzne były dostosowywane do stanu prawnego określonego w Statucie.

2.1.4. Zgodność przedmiotu i terenu działania Spółdzielni z postanowieniami Statutu.

Cel i przedmiot działania Spółdzielni określony został w §§ 3 i 4 obowiązującego Statutu i wpisany w Dziale 3 rejestru prowadzonego przez Krajowy Rejestr Sądowy i jest zgodny ze stanem faktycznym.

2.2. Działalność organów Spółdzielni

* Struktura organów Spółdzielni przedstawiona w § 21 stanowi, że organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd,
- Rady Osiedli,
- Zebranie Osiedlowe Mieszkańców (członków Spółdzielni).

* Organem właściwym do wyboru i odwołania Rady Nadzorczej jest Walne Zgromadzenie.

* Organem właściwym do wyboru i odwołania Zarządu jest Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem § 43 ust. 3 Statutu stanowiącego że Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu z uzasadnieniem decyzji i poinformować najbliższe Walne Zgromadzenie.

Rozgraniczenia kompetencji poszczególnych organów.



Zgodnie z obecnie obowiązującym Statutem kompetencje poszczególnych organów do ustalania norm wewnętrznych określone są odpowiednio:

- Walnego Zgromadzenia w § 23,
- Rady Nadzorczej w § 37,
- Zarządu w § 44,
- Rady Osiedli w § 53
- Zebrania Osiedlowe Mieszkańców w § 54².

Podział kompetencji jest zgodny z postanowieniami art. 35 § 1 UPS.

2.2.1. Walne Zgromadzenie

Zgodnie z postanowieniem § 22 Statutu Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Gdy liczba zrzeszonych członków Spółdzielni przekroczy 500 osób Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części. W takim przypadku Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Jedno osiedle nie może należeć do różnych części Walnego Zgromadzenia.

- 1) Tryb zwoływania, zasady obradowania, podejmowania uchwał oraz sposób dokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia regulują przepisy Statutu zawarte w §§ 22- 30⁸.

Zgodnie z zapisami § 27 ust. 2 Statutu Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

- 2) Walne Zgromadzenia zostały zwołane przez Zarząd w terminie przypisanym w UPS i Statutem tj. do 30 czerwca.
- 3) Poszczególne części Walnego Zgromadzenia zostały przeprowadzone w następujących terminach:

Lp.	Wyszczególnienie terminów Walnego Zgromadzenia	Ilość członków uprawnionych do udziału w WZ na dzień 01.01.	Ilość członków obecnych na WZ	Frekwencja [%]
1	2	3	4	5
1.	14.06.2010 - Smolańska	279	44	15,77
	15.06.2010 – Ustronie	1160	122	10,52
	16.06.2010 – Mieszka I	698	41	5,87
	17.06.2010 – Śródmieście	1116	74	6,63

	18.06.2010 – Cukrowa i czł. ocz.	237	69	29,11
	21.06.2010 – Wzg. Hetm. II	1133	74	6,53
	23.06.2010 – Wzg. Hetm. III	1034	90	8,70
	24.06.2010 – Wzg. Hetm. I	1376	49	3,56
	z tyt. posiadania garażu lub lok. už.	37	0	0
	Razem w 2010 rok	7070	563	7,96
2.	17.06.2011 – Cukrowa	164	44	26,83
	20.06.2011 – Smolańska i czł. ocz.	328	56	17,07
	21.06.2011 – Mieszka I	472	51	10,80
	22.06.2011 – Śródmieście	1094	106	9,69
	27.06.2011 – Ustronie	1149	126	10,97
	28.06.2011 - Wzg. Hetm. III	1029	121	11,76
	29.06.2011 - Wzg. Hetm. II	1152	157	13,63
	30.06.2011 - Wzg. Hetm. I	1390	168	12,09
	z tyt. posiadania garażu lub lok. už.	38	0	0
	Razem w 2011 rok	6816	829	12,26
3.	04.06.2012 – Ustronie	1155	37	3,20
	05.06.2012 - Smolańska i czł. ocz.	349	25	7,16
	11.06.2012 - Mieszka I	454	24	5,29
	12.06.2012 - Śródmieście	1100	23	2,09
	13.06.2012 - Cukrowa	165	11	6,67
	18.06.2012 - Wzg. Hetm. I	1361	42	3,08
	19.06.2012 - Wzg. Hetm. II	1119	35	3,13
	20.06.2012 - Wzg. Hetm. III	1107	64	5,78
	z tyt. posiadania garażu lub lok. už.	35	0	0
	Razem 2012 rok	6845	261	3,81

- 4) Z dokumentacji Walnych Zgromadzeń wynika, że został zachowany 21 dniowy termin określony w § 25 Statutu, wymagany przy powiadomieniu członków Spółdzielni o czasie, miejscu i porządku obrad.

Zawiadomienia zawierały proponowany porządek obrad oraz informacje o czasie i miejscu Walnego Zgromadzenia i o miejscu wyłożenia do wglądu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia. Ogłoszenia zawierały również informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami, informacje o możliwości wniesienia przez członków Spółdzielni projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad oraz propozycji zmian.

Zgodnie z art. 8³ UOSM projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

Zarząd jest zobowiązany do ich przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Stwierdzono, że członkowie Spółdzielni wnosili do Walnego Zgromadzenia projekty uchwał. Projekty uchwał zgodne z obowiązującymi przepisami Zarząd umieszczał w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

- 5) Na każdej części Walnego Zgromadzenia Komisja Mandatowo-Skrutacyjna stwierdzała prawidłowość zwołania Zebrań i ich zdolność do podejmowania uchwał.

Rada Nadzorcza i Zarząd prezentowały przed gremium Walnego Zgromadzenia, sprawozdania ze swojej działalności. Sprawozdania w sposób rzetelny i przejrzysty prezentują wszystkie zdarzenia związane z działalnością Spółdzielni.

Podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały dotyczyły:

- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego,
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu (imiennie),
- udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej (imiennie),
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań,

- podziału nadwyżki bilansowej,
- przeznaczenia pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej na fundusz remontowy,
- uchwalenia regulaminu Rady Nadzorczej,
- przyjęcia wniosków polustracyjnych.

Uchwały zostały podjęte zgodnie z unormowaniami statutu i przepisami prawa.

- 6) Głosowania odbywały się jawnie za wyjątkiem głosowania w przedmiocie wyboru członków Rady Nadzorczej, udzielenia absolutorium członkom Zarządu, udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej.

Tajne głosowanie w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej jest zgodne z postanowieniami § 27 ust.3 Statutu.

Podjęte uchwały były objęte porządkiem obrad. Porządek obrad podany w zawiadomieniach oraz przyjęty przez Walne Zgromadzenie uwzględniał wszystkie sprawy ustawowo zastrzeżone do wyłącznej kompetencji tego organu Spółdzielni i w pełni wyczerpywał dyspozycje ustawowe w tym zakresie.

Walne Zgromadzenie wyczerpało przyjęty porządek obrad.

W dokumentacji poszczególnych części Walnego Zgromadzenia znajdują się:

- zawiadomienia,
- oświadczenia o wyrażeniu zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej,
- listy obecności,
- protokoły komisji powołanych przez Walne Zgromadzenie,
- informacje o realizacji wniosków polustracyjnych,
- sprawozdania Rady Nadzorczej,
- sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni i sprawozdania finansowe,
- raport,
- Regulamin Rady Nadzorczej,
- projekty uchwał,
- protokół z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- karty do głosowania.

- 7) Sporządzone dokumenty są czytelne, opatrzone datami i wymaganymi podpisami: przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia zgodnie z treścią § 302 Statutu są jawne i winny być przechowywane co najmniej przez 10 lat, co w Spółdzielni jest przestrzegane.

- 8) W latach objętych badaniem lustracyjnym nie wystąpiła konieczność zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie szczególnym przewidzianym w art. 39 §§ 2 i 3 UPS.



2.2.2. Rada Nadzorcza

1) Na dzień lustracji - stosownie do postanowień § 32 Statutu - Rada Nadzorcza winna składać się z 9 osób. Niemniej jednak działająca obecnie Rada Nadzorcza składa się z 13 osób zgodnie z postanowieniami Statutu obowiązującymi na dzień przeprowadzenia wyborów.

- Na dzień 1 stycznia 2010 r. Rada Nadzorcza zgodnie z ówczesnie obowiązującym Statutem składała się z 7 – 12 członków.
- W dniu 30 lipca 2010 r. Sąd rejestrowy zarejestrował zmianę treści Statutu zgodnie z którą Rada Nadzorcza składa się z 13 osób.
- Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dniach 17-30 czerwca 2011 r. przyjęło zmianę do § 32 Statutu zgodnie z którą Rada Nadzorcza składa się z 9 osób. W dniu 7 września 2011 r. Sąd Rejestrowy zarejestrował zmianę Statutu, między innymi w tym zakresie. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.

Rada Nadzorcza działała w oparciu o „Regulamin Rady Nadzorczej” przyjęty uchwałą:

- nr 11/08 przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 10 czerwca 2008 r.
- nr 19/10 przez Walne Zgromadzenie w dniu 7 lipca 2010 r.
- nr 26/11 przez Walne Zgromadzenie w dniach 17-30 czerwca 2011 r.
- nr 15, 16, 17 i 18/2012 przez Walne Zgromadzenie w dniach 4-20 czerwca 2012 r.

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz postanowienia dotyczące działania Komisji Rady Nadzorczej. Do treści regulaminu lustrator nie wnosi uwag.

2) Według okazanej dokumentacji wybór członków Rady Nadzorczej działającej w latach 2010-2011 dokonany został na Walnym Zgromadzeniu w roku 2009 r. oraz na Walnym Zgromadzeniu odbytym w częściach w dniach czerwca 2011 r.

Na Zebraniu Przedstawicieli w 2009 r. dokonano wyboru niżej wyszczególnionych członków:

1. Jerzy Pechmann – Przewodniczący,
2. Maria Rypfel - Z-ca Przewodniczącego,
3. Gabriel Wojtas - Sekretarz,
4. Ludmiła Tarczyńska,
5. Krzysztof Zaremba,
6. Władysław Chyżowski,
7. Zdzisław Lewandowski,
8. Monika Pyterek,
9. Andrzej Presman,
10. Anna Gołębiowska,
11. Waldemar Goc.

W roku 2010 Walne Zgromadzenie przeprowadziło wybory uzupełniające w związku ze zwiększeniem liczby członków Rady Nadzorczej do 13 oraz w związku z rezygnacją Moniki Pyterek z funkcji członka Rady Nadzorczej.

Do Rady Nadzorczej zostali wybrani:

1. Ryszard Smogur
2. Zbigniew Ilmak
3. Małgorzata Skoczowska

Kadencja Rady Nadzorczej zakończyła się 30 czerwca 2011 r.

- 3) Walne Zgromadzenie które odbyło się 17-30 czerwca 2011 r. przeprowadziło wybory do Rady Nadzorczej. Wybrano 13 - osobową Radę w skład której weszli:

1. Julian Sobierajski
2. Henryk Morawski
3. Ryszard Smogur
4. Jan Kosiło
5. Dominik Łęcki
6. Genowefa Remplakowska
7. Teresa Śliwa
8. Stanisława Rogala
9. Karol Gąsiorek
10. Jan Szostak
11. Leszek Jaworowski
12. Henryk Jacyno
13. Gabriel Wojtas

W skład Rady Nadzorczej wybrane zostały osoby, które w głosowaniu tajnym otrzymały największą liczbę głosów.

Kandydaci na członków Rady Nadzorczej złożyli pisemne oświadczenia o niezajmowaniu się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

Wybory zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy i zgodny z wymogami ustawy i Statutu, tj. w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

Karty z wyborów zostały odpowiednio zabezpieczone i opisane, oraz zostały załączone do protokołu Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się zwołał zgodnie z § 38 ust. 2 Statutu przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się następująco:

1. Julian Sobierajski - przewodniczący
2. Leszek Jaworowski – zastępca przewodniczącego
3. Gabriel Wojtas – sekretarz



4. Henryk Morawski
5. Ryszard Smogur
6. Jan Kosiło
7. Dominik Łęcki
8. Genowefa Remplakowska
9. Teresa Śliwa
10. Stanisława Rogala
11. Karol Gąsiorek
12. Jan Szostak
13. Henryk Jacyno

W dniu 22 grudnia 2011 r. Rada Nadzorcza dokonała zmian osób pełniących funkcję Sekretarza Z-cy przewodniczącego. W miejsce Leszka Jaworowskiego na Z-cę przewodniczącego wybrano Henryka Morawskiego, a w miejsce Gabriela Wojtasa na Sekretarza wybrano Ryszarda Smogura.

- 4) Zadania wynikające z zakresu swych uprawnień Rada Nadzorcza realizowała na okresowo odbywanych posiedzeniach plenarnych.

W okresie objętym lustracją odbyły się posiedzenia Rady Nadzorczej, która podjęła uchwały w ilości:

rok	ilość posiedzeń	liczba podjętych uchwał
2010	22	72
2011	15	101
2012	15	83

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza działała na podstawie regulaminu uchwalonego uchwałą nr 11/08 przez Zebranie przedstawicieli w dniu 10.06.2008 r. wraz ze zmianami wprowadzanymi stosownymi uchwałami.

Praca Rady Nadzorczej prowadzona była w oparciu o statutowe obowiązki Rady oraz o działalność bieżącą Spółdzielni.

Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej jest zgodna z postanowieniami Regulaminu Rady Nadzorczej.

Tematykę posiedzeń i podejmowanych uchwał stanowiły sprawy dotyczące między innymi:

- planów finansowo-gospodarczych,
- wykreślenia z rejestru członków,
- zatwierdzenia regulaminów,
- uchwalania planów Rady Nadzorczej,
- rekomendacji udzielenia absolutorium członkom Zarządu,

- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej,
- przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni
- przyjęcia sprawozdania finansowego,
- wyboru podmiotu z badania finansowego,
- uchwalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne użytkowe i garaże.

Do 30 czerwca 2011 r. Zarząd w pełnym składzie był sporadycznie zapraszany na posiedzenia Rady Nadzorczej. W trakcie prac Rady Nadzorczej kolejnej kadencji, Zarząd zapraszany był na każde posiedzenie Rady Nadzorczej.

Dokonana w trakcie lustracji analiza dokumentacji pracy Rady Nadzorczej wykazała, że Rada zajmowała się całokształtem działalności Spółdzielni.

Dokumentację pracy Rady Nadzorczej stanowią protokoły z posiedzeń Rady, protokoły są ponumerowane, zawierają informacje na temat daty posiedzenia, obecności członków Rady i zaproszonych osób oraz porządek obrad. Z treści protokołów wynika nad jakimi problemami Rada obradowała i jakie podejmowała decyzje. Decyzje Rady wyrażone są w postaci uchwał; uchwały są oznakowane, zawierają datę jej podjęcia, szczegółowe określenie sprawy jakiej dotyczą. Protokoły są podpisane przez osoby uprawnione.

Protokoły Rady Nadzorczej przechowywane są w biurze Spółdzielni.

Rada Nadzorcza powołała ze swojego grona Komisję Rewizyjną, Komisję Organizacyjno-Regulaminową, Komisję Inwestycyjno-Remontową i Komisję GZM. Komisje Rady Nadzorczej sporządzały odrębne protokoły ze swojej działalności. Protokoły są podpisane przez wszystkich członków Komisji uczestniczących w posiedzeniach. Praca Komisji miała charakter opiniotwórczy, uchwały Komisji stanowiły podstawy do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą, co jest zgodne z § 4 ust 3 „Regulaminu Rady Nadzorczej”.

5) Kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni Rada Nadzorcza sprawowała poprzez:

- analizę okresowych sprawozdań ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji finansowej Spółdzielni,
- kontrolę dokumentacji z postępowania o udzielenie zamówień na roboty,
- kontrolę zawieranych umów,
- analizę zaległości czynszowych i zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu,
- dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych,
- rozpatrywanie spraw członkowskich,
- uchwalanie planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni.

6) W badanym okresie Rada Nadzorcza realizowała statutowy obowiązek odnośnie przedkładania okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej przed gremium Zebrań Przedstawicieli oraz Walnego Zgromadzenia.



Corocznie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia stosownymi uchwałami.

Uprawnienia Rady Nadzorczej określa § 34 Statutu; analiza tych uprawnień wykazała zgodność z odpowiednimi uwarunkowaniami UPS.

Spółdzielnia prowadzi rejestr podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał.

- 7) Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji oraz za udział w jej posiedzeniach Rady; powyższe regulują postanowienia § 21 ust. 11 Statutu i Regulamin Rady Nadzorczej.
- 8) Dokumentacja związana z działalnością Rady Nadzorczej jest czytelna i kompletna.
- 9) Szczegółowej analizie poddano następującą dokumentację Rady Nadzorczej:

Rada Nadzorcza 2010-2011

1. protokół nr 4 z 25 lutego 2010 r. - Rada Nadzorcza zaleca Zarządowi zmianę kryterium oceny odnośnie utrzymania zieleni:
 - Cena jednokrotnego koszenia 1m² – wskaźnik z 80 % zmienić na 95 %,
 - Ocena techniczna (zatrudnienie, wyposażenie) – 10 % - wykreślić jako zbędną,
 - Dotychczasowa współpraca – 10 % zmienić na 5%.
2. protokół nr 5 z 25 marca 2010 r. - Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o uchyleniu uchwały Rady Nadzorczej nr 48/2009 z dnia 31.08.2009 r. wraz z jednoczesnym rozwiązaniem konta pożyczek wewnętrznych. Środki finansowe z tego konta zasila zysk 2009 roku i zdaniem Rady Nadzorczej powinny zostać podzielone na poszczególne osiedla na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
3. protokół nr 5/2010 z dnia 25 marca 2010 r., protokół nr 6/2010 z dnia 29 kwietnia 2010r., protokół nr 12/2010 r. z dnia 15 lipca 2010 r. - Rada Nadzorcza podejmuje decyzje dotyczące zatrudniania w Spółdzielni konkretnego radcy prawnego.
4. protokół nr 6/2010 z dnia 29 kwietnia 2010 r., Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do wycofania z tzw. „wolnych środków” kwot z lat 2005-2008 będących nadwyżką w tych latach wpłat nad kosztami za konserwację domofonów i rozliczenie jej w stosunku do faktycznie poniesionych kosztów przez poszczególne osiedla.
5. protokół nr 4/2011 z dnia 28.02.2011r. - Rada Nadzorcza poleca Zarządowi nierealizowanie w całości uchwały Walnego Zgromadzenia. I tak w punkcie 2 ww. wyciągu Rada Nadzorcza nie wyraża zgody Zarządowi na pokrycie przekroczenia funduszu remontowego za poprzednie lata z przypadającej na 2011 kwoty ze zwrotu za docieplenia (Uchwała nr 8/2010 Walnego Zgromadzenia) w wysokości 1.010.725,27 zł, lecz tylko połowę tej kwoty, drugą połowę w/w kwoty w wysokości 505.000 zł należy przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego w roku 2011.



6. protokół nr 10/2011 z dnia 9 maja 2011 r. w którym Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do ponownego rozliczenia roku 2010 w zakresie dochodów po korekcie z uwzględnieniem przychodów i kosztów z lokali użytkowych”.
7. Uchwałami nr 10/201 z dnia 29.04.2010 r., 19/2010 z dnia 14.05.2010 r., 61/2010 z dnia 28.10.2010 r., 70/2010 z dnia 16.12.2010 r., 28/2011 z dnia 11.04.2010 r., 72/2011 z dnia 27.10.2011 r., 73/2011 z dnia 27.10.2011 r., 94/2011, 95/2011 i 96/2011 z dnia 22.12.2011 r., 39/2012 z dnia 26.07.2012 r. i 74/2012 z dnia 25.10.2012 r. Rada Nadzorcza ustala wysokości stawek eksploatacyjnych i wysokości zaliczek na fundusz remontowy, co nie jest zgodnie z zapisem § 37 ust. 1 pkt. 23 Statutu oraz § 44 ust. 2 pkt. 15 Statutu.

Rada Nadzorcza 2011-2012

1. Z treści protokołów Rady Nadzorczej wynika, że od połowy 2013 r. członkowie Zarządu uczestniczą w całych posiedzeniach Rady (pomijając sprawy personalne członków Zarządu).
2. Rada Nadzorcza ustalała wysokości stawek eksploatacyjnych i wysokości zaliczek na fundusz remontowy (przejęcie kompetencji Zarządu). Od 2013 roku decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd. Również stawki obowiązujące mieszkańców w 2014 r. zostały uchwalone przez organy zgodnie z posiadanymi kompetencjami.
- 10) Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o uchwalane półroczne Plany pracy.
Plany pracy Rady Nadzorczej opracowywane były w oparciu o plany pracy poszczególnych komisji.
- 11) Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji oraz za udział w jej posiedzeniach; powyższe regulują postanowienia § 21 ust. 11 Statutu i Regulamin Rady Nadzorczej.
- 12) Dokumentację RN prowadzi wyznaczony przez Zarząd pracownik, dokumentacja związana z działalnością Rady Nadzorczej jest czytelna i kompletna.

2.2.3. Zarząd

- 1) Zgodnie z § 43 Statutu Zarząd Spółdzielni składa się z 3-5 osób w tym: Prezesa i jego zastępców, wybieranych przez Radę Nadzorczą.
- Zarząd działa w oparciu o postanowienia §§ 43-47 obowiązującego Statutu Spółdzielni, obowiązujących ustaw, uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz innych aktów prawnych obowiązujących w Spółdzielni i „Regulaminu Zarządu” uchwalonego w dniu 18.12.2006 r. (uchwała nr 119/2006 RN).

W okresie objętym badaniem lustracyjnym skład Zarządu był następujący:

Ryszard Rotman

- odwołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/2010 z dnia 11 czerwca 2010 r.

Henryk Gorra

- odwołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2012 z dnia 22 marca 2012 r.

Józef Stenka

- odwołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 55/2011 z dnia 7 września 2011 r.

Eugeniusz Gargula

- powołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 40/2010 z dnia 15 lipca 2010 r.,
- odwołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 63/2010 z dnia 28 października 2010 r.

Janina Sobczyk

- powołana uchwałą Rady Nadzorczej nr 56/2011 z dnia 7 września 2011 r.,
- odwołana uchwałą Rady Nadzorczej nr 98/2011 z dnia 22 grudnia 2011 r.

Stanisław Kamiński

- powołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2012 z dnia 20 stycznia 2012 roku,
- odwołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/2012 z dnia 11 kwietnia 2012 r.

Mirosław Bajzert

- powołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 49/2010 z dnia 9 września 2010 r.

Halina Wójcik

- powołana uchwałą Rady Nadzorczej nr 82/2011 z dnia 3 listopada 2011 r.

Jolanta Tomków

- powołana uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2012 z dnia 11 kwietnia 2012 r.

Z danych Działu 2 Rejestru Przedsiębiorstw wg stanu na dzień 05.04.2013 r. w organie uprawnionym do reprezentowania podmiotu byli wpisani:

- Gorra Henryk – zastępca prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych,
- Bajzert Mirosław – Prezes zarządu,
- Wójcik Halina – członek Zarządu,
- Tomków Jolanta – zastępca prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych.

Do dnia 13 września 2013 r. w aktach rejestrowych widniał Henryk Gorra jako członek Zarządu Spółdzielni. Postanowieniem z dnia 13 września 2013 r. sygn. akt. SZ XIII Ns Rej KRS 012695/13/659 Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w Szczecinie dokonał zmian wykreślając dane H. Gorry z rejestru Spółdzielni.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami § 47 Statutu, uprawnieni są dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i Pełnomocnik.



Na podstawie § 45 Statutu, Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.

- 2) Dokumentacja pracy Zarządu zawarta jest w protokołach posiedzeń tego organu oraz podjętych uchwałach ewidencjonowanych w układzie numeryczno-chronologicznym. Protokoły z posiedzeń Zarządu posiadają dodatkowe informacje uzupełniająco-załącznikowe do rozpatrywanych spraw takie jak: projekty regulaminów, zestawienia i analizy finansowe, projekty sprawozdań, wnioski kierowane do Rady Nadzorczej itp.
- 3) Do sposobu prowadzenia oraz ewidencjonowania pracy Zarządu lustrujący nie wnoszą uwag. Dokumentacja Zarządu prowadzona jest w sposób tematycznie zwięzły, jest przejrzysta, kompletna i czytelna, protokoły z posiedzeń Zarządu są opisane kolejnymi numerami, zawierają datę posiedzenia, wykaz osób uczestniczących w posiedzeniach Zarządu, porządek obrad, streszczenie rozpatrywanych spraw i opis podjętych decyzji, treść podjętych uchwał.

Protokoły są podpisane przez członków Zarządu uczestniczących w posiedzeniach. Spółdzielnia prowadzi „Rejestr uchwał Zarządu”.

W badanym okresie odbyła się następująca ilość posiedzeń Zarządu:

Rok	ilość posiedzeń	ilość podjętych uchwał
2010	55	332
2011	58	213
2012	57	186

Częstotliwość posiedzeń została określona w § 4 „Regulaminu Zarządu”, który stanowi, iż „Posiedzenia zwołuje Prezes Zarządu z własnej inicjatywy co najmniej 2 razy w miesiącu lub na wniosek jednego z członków Zarządu”.

Tematyka posiedzeń Zarządu i podejmowanych uchwał obejmowała całokształt działalności Spółdzielni. Uchwały podejmowane przez Zarząd nie wykraczały poza kompetencje ustalone w § 44 Statutu Spółdzielni.

Zarząd analizował i podejmował uchwały między innymi w sprawach:

- pracowniczych,
- przyjęcia w poczet członków,
- skreślenia z rejestru członków,
- zwołania Zebrań Osiedlowych Mieszkańców,
- zwołania Walnego Zgromadzenia, ustalenia terminu, miejsca i porządku obrad,
- spisu z natury składników majątkowych,
- uchwalenia stawek opłat za najem lokali i dzierżawę terenu,

- ustalenie wielkości zaliczek na c.c.w, z.w. oraz stawek z tytułu wywozu nieczystości, gaz oraz opłat za wodę i zrzut ścieków,
 - opłat z tytułu podatku od nieruchomości,
 - opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych,
 - ustalanie wysokości stawki eksploatacyjnej,
 - zatwierdzenia wewnętrznych norm prawnych,
 - opłat za użytkowanie garaży,
 - ustalenia wysokości odpisu na fundusz remontowy,
- 4) W oparciu o tematykę rozpatrywaną na posiedzeniach organów Spółdzielni stwierdza się, że Zarząd realizował statutowy obowiązek odnośnie przedkładania okresowych sprawozdań ze swojej działalności przed Radą Nadzorczą i Walnymi Zgromadzeniami.

Coroczne sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni i sprawozdania finansowe były zatwierdzane odpowiednio przez najwyższy organ stosownymi uchwałami:

za rok 2010

- uchwała nr 2/2011 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 17-30 czerwca 2011 roku w sprawie zatwierdzenia sprawozdanie finansowe za 2010 rok
(za uchwałą głosowało 609 członków, przeciw 31),
- uchwała nr 4/2011 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 17-30 czerwca 2011 roku w sprawie zatwierdzenia podział wyniku finansowego,
(za uchwałą głosowało 322 członków, przeciw 22),
- uchwała nr 1/2011 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 17-30 czerwca 2011 roku w sprawie zatwierdzenia sprawozdanie Zarządu,
(za uchwałą głosowało 563 Przedstawicieli, przeciw 50).

za rok 2011

- uchwała nr 2/2012 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 4-29 czerwca 2012 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2011 rok
(za uchwałą głosowało 200 członków, przeciw 15),
- uchwała nr 4/2012 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 4-29 czerwca 2012 r. w sprawie zatwierdzenia podział wyniku finansowego,
(za uchwałą głosowało 167 członków, przeciw 14),
- uchwała nr 1/2012 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 4-29 czerwca 2012 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdanie Zarządu,
(za uchwałą głosowało 203 Przedstawicieli, przeciw 11).

za rok 2012

- uchwała nr 2/2013 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 10-27 czerwca 2013 roku w sprawie zatwierdzenia sprawozdanie finansowe za 2012 rok

- (za uchwałą głosowało 183 członków, przeciw 1),
- uchwała nr 22/2013 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 10-27 czerwca 2013 r. w sprawie zatwierdzenia podziału wyniku finansowego,
(za uchwałą głosowało 180 członków, przeciw 1),
 - uchwała nr 2/2013 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 10-27 czerwca 2013 roku w sprawie zatwierdzenia sprawozdanie Zarządu,
(za uchwałą głosowało 186 Przedstawicieli, przeciw 2).
- 5) Zgodnie z postanowieniami § 46 Statutu Zarząd pracuje kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
- 6) Na podstawie zbadanej dokumentacji nie stwierdzono aby Zarząd wkraczał w sprawy zastrzeżone przez ustawę lub Statut do wyłącznej właściwości innych organów Spółdzielni.
- 7) Analiza dokumentów pozwala na stwierdzenie, że praca Zarządu w roku 2010, 2011 i 2012 została oceniona pozytywnie i wszyscy członkowie Zarządu otrzymywali absolutorium za wyniki swej działalności.

2.2.4. Rady Osiedli

Rada Osiedla zgodnie z postanowieniem § 51 Statutu jest reprezentantem członków Spółdzielni zamieszkałych lub posiadających lokal w nieruchomościach zlokalizowanych na terenie danego Osiedla. Liczbę członków poszczególnych Rad określa Rada Nadzorczą.

Rada Nadzorczą na posiedzeniu w dniach 25 kwietnia 2008 r. i 23 lutego 2012 r. zatwierdziła następującą liczbę członków dla poszczególnych osiedli:

- | | |
|----------------------|---------------|
| – Wzgórze Hetmańskie | – 9 członków, |
| – Śródmieście | – 5 członków, |
| – Ustronie | – 5 członków, |
| – Smolańska | – 3 członków, |
| – Cukrowa | – 3 członków, |
| – Mieszka I | – 3 członków. |

Wyboru członków Rad Osiedli dokonano odpowiednio w terminach i w ilości:

w roku 2008

- | | | |
|--------------------------|-------------------------|------------|
| – Wzgórze Hetmańskie I | - w dniu 05.05.2008 r., | 3 członków |
| – Wzgórze Hetmańskie II | - w dniu 06.05.2008 r., | 3 członków |
| – Wzgórze Hetmańskie III | - w dniu 07.05.2008 r., | 3 członków |
| – Mieszka I | - w dniu 15.05.2008 r., | 3 członków |
| – Smolańska | - w dniu 13.05.2008 r., | 3 członków |
| – Śródmieście | - w dniu 12.05.2008 r., | 5 członków |



- Cukrowa	- w dniu 08.05.2008 r.,	3 członków
- Ustronie	- w dniu 14.05.2008 r.,	5 członków

w roku 2012

- Wzgórze Hetmańskie I	- w dniu 24.04.2012 r.,	3 członków
- Wzgórze Hetmańskie II	- w dniu 25.04.2012 r.,	3 członków
- Wzgórze Hetmańskie III	- w dniu 26.04.2012 r.,	3 członków
- Mieszka I	- w dniu 17.04.2012.,	3 członków
- Smolańska	- w dniu 18.04.2012 r.,	3 członków
- Śródmieście	- w dniu 19.04.2012 r.,	5 członków
- Cukrowa	- w dniu 16.04.2012 r.,	3 członków
- Ustronie	- w dniu 23.04.2012 r.,	3 członków

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne określone zostały w „Regulaminie Rad Osiedli” uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 27/2007 r. uchwałą nr 27/2007.

W § 15 Regulaminu określone zostały zasady współpracy Rad Osiedli z Radą Nadzorczą i Zarządem Spółdzielni.

Zgodnie z § 9 Regulaminu z posiedzeń Rad Osiedli sporządzane były protokoły, które podpisane zostały przez wszystkich członków biorących udział w posiedzeniu.

Z analizy treści protokołów wynika, że do spraw rozpatrywanych należały:

- opiniowanie regulaminów,
- rozpatrywanie i opiniowanie pism członków,
- opiniowanie projektów zagospodarowania terenów,
- opiniowanie planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi poprzez wnioskowanie do Rady Nadzorczej i Zarządu w tych sprawach,
- uczestnictwo w odbiorach robót oraz przetargach w roli obserwatorów.

Z dokumentacji zebranych grup członkowskich wynika, że poszczególne Rady Osiedli składały na Zebraniach Mieszkańców sprawozdania ze swej działalności, co jest zgodne z postanowieniami § 12 Regulaminu Rad Osiedli.

2.3. Struktura organizacyjna służb etatowych.

2.3.1. Stosownie do postanowień § 37 ust. 1 pkt 5) Statutu zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

2.3.2. W okresie objętym badaniem lustracyjnym obowiązywała struktura organizacyjna Spółdzielni zatwierdzona uchwałą nr 79/2006 Rady Nadzorczej w dniu 31.08.2006 r.

Stan zatrudnienia na dzień 01.01.2010 r. wynosił ogółem – 73 osoby, (72,65 etaty).

W okresie objętym badaniem lustracyjnym uległ zmianie i na dzień 31.12.2012 r. wynosił 65

osób, (64,45 etaty) Schemat organizacyjny stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu badania lustracyjnego. Struktura określa poszczególne komórki organizacyjne, ich podporządkowanie oraz liczbę etatów.

Stan zatrudnienia.

Rok	Miesiąc	Pracownicy na stanow. nierobotn.		Pracownicy na stanow. robotn.		Zmiany w zatrudnieniu	
		etaty	osoby	etaty	osoby	przyjęci	zwolnieni
1	2	3	4	5	6	7	8
2010	Styczeń	45,65	46	28	28	5	11
	Grudzień	46,65	47	24	24		
2011	Styczeń	43,65	44	23	23	3	4
	Grudzień	42,65	43	23	23		
2012	Styczeń	40,70	41	25	25	4	6
	Grudzień	39,45	40	25	25		

2.3.3. Na system normatywny Spółdzielni jako zakładu pracy na przestrzeni badanego okresu składały się:

- „Regulamin pracy” z dnia 01.12.2005 r.

Regulamin ustala organizację pracy, obowiązki oraz prawa pracodawcy i pracowników, porządek i dyscyplinę pracy, odpowiedzialność porządkową i odpowiedzialność materialną pracowników a także regulacje dotyczące urlopów wypoczynkowych, bezpieczeństwa i higieny pracy.

- „Zakładowy układ Zbiorowy Pracy dla pracowników zatrudnionych w SM „Kolejarz” z dnia 01.12.2005 r.

Fundusz wynagrodzeń i Funduszu Nagród:

Lp.	Rok	Podstawa prawna		Fundusz wynagrodzeń z narzutami ZUS	
		Nr uchwały RN	Data podjęcia	planowany	zrealizowany
1.	2010	20/2010	27.05.2010	2.897.200	2.911.655,49
2.	2011	43/2011	09.05.2011	2.920.000	2.874.464,85
3.	2012	97/2011	22.12.2011	3.000.000	2.962.744,27

Średnie wynagrodzenie (brutto) w Spółdzielni wynikające z osobistego zaszeregowania pracowników (bez wynagrodzenia członków Zarządu) wynosiło:

- w roku 2010 – **2.805,19 zł.** tj. 81,77 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju ogłoszonego przez GUS bez wypłat nagród z zysku za 2010 r. wynoszącego 3.430,73 zł.

- w roku 2011 – **3.032,75** zł. tj. 84,29 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju ogłoszonego przez GUS bez wypłat nagród z zysku za 2011 r. wynoszącego 3.597,87 zł.
- w roku 2012 – **3.076,73** zł. tj. 82,66 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju ogłoszonego przez GUS bez wypłat nagród z zysku za 2012 r. wynoszącego 3.722,28 zł.

Powyższe dane wyspecyfikowano w oparciu o tabelę nr 4.

Ustalenie (zmiany) wynagrodzenia Członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza podejmując na posiedzeniach plenarnych stosowną uchwałę.

Powyższe jest zgodne z treścią art. 241²⁶ § 3 Kodeksu pracy.

2.3.4. Dla osób zatrudnionych w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10.07.2009 r. (Dz. U z 2009r., nr 115, poz.971) prowadzona jest dokumentacja osobowa.

Sprawdzone akta osobowe Z-cy Prezesa Głównej Księgowej, Kasjerki, Kierownika Administracji „Wzgórze Hetmańskie”, inspektora nadzoru robót budowlanych, specjalisty ds. członkowsko-mieszkaniowych stwierdzono, że w teczkach akt osobowych znajdują się:

- 1) umowa o pracę,
- 2) warunki pracy do zawartej umowy
- 3) zakresy czynności przyjęte do wiadomości i stosowania,
- 4) dokumentacja o posiadanych kwalifikacjach, stażu pracy, szkoleniach,
- 5) dokumentacja osobowa,
- 6) zaświadczenie lub oświadczenie o niekaralności,
- 7) dokumenty związane z przebiegiem pracy i wykształceniem,
- 8) zaświadczeń o szkoleniu BHP,
- 9) umowa o odpowiedzialności za powierzone mienie (kasjer),
- 10) aktualne zaświadczenia z badań lekarskich,

Warunki zatrudnienia są zgodne z postanowieniami art. 29 § 3 Kodeksu Pracy.

Przestrzeganie przepisów ustawodawstwa pracy w zakresie urlopów wypoczynkowych, przyjmowania do pracy i rozwiązywania umów o pracę i sprawy bhp.

Stwierdzono, że Spółdzielnia przestrzega przepisów dotyczących wykorzystywania urlopów wypoczynkowych w ustawowych terminach.

2.3.5. Kontrola wewnętrzna.

System kontroli gospodarczej i ochrony mienia polega na sprawowaniu bieżącej kontroli przez Zarząd Spółdzielni w zakresie powierzonych pracownikom obowiązków, a także na wypełnianiu przez Radę Nadzorczą funkcji kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni.

Istotnymi elementami tego systemu jest m.in.:

- odpowiedzialność materialna tych pracowników, którym zostało powierzone mienie Spółdzielni,
- przeprowadzanie inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni, zgodnie z obowiązującą w tym zakresie Instrukcją Inwentaryzacyjną, zatwierdzoną uchwałą Zarządu nr 454/98 z dnia 18.11.1998 r.
- przeprowadzanie niezapowiedzianych kontroli kasy, które są przeprowadzane raz w kwartale, zgodnie z „Instrukcją kasową”.
- dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię spraw członkowskich.

2.3.6. Ochrona mienia.

Budynki stanowiące zasoby Spółdzielni, sprzęt biurowy, gotówka oraz sprzęt elektroniczny są ubezpieczone w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA. Zestawienie polis i zakresu ubezpieczeń stanowi załącznik nr 3

2.3.7. Organizacja systemu informacyjnego.

Biuro Spółdzielni czynne jest: w poniedziałek w godz. 9⁰⁰ - 17⁰⁰,
we wtorek, środa, czwartek i piątek w godz. 7⁰⁰ - 15⁰⁰.

3. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI.

3.1. Według stanu na dzień 31.12.2012 r. Spółdzielnia zarządzała ogółem 38,79 ha gruntów, w tym 33,59 ha grunty zabudowane, 0,35 grunty do zabudowy i 4,84 grunty nie nadające się do zabudowy.

Ogólna charakterystyka gruntów za lata 2010-2012 przedstawiona została w tablicy nr 2 stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

3.2. Spółdzielnia na dzień 31.12.2012 r. posiadała ustanowiony tytuł prawny do wszystkich nieruchomości gruntowych będących w jej władaniu.

Zestawienie gruntów do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny:

Lp.	Pow. gruntu	2010 r.	2011 r.	2012 r.
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Łączna powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny	251 461	248 397	245 541
2.	- prawo własności	170 273	167 329	164 523
3.	- prawo użytkowania wieczystego	81 168	81 068	81 018

Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni w świetle art. 40 i 41 UOSM jest uporządkowany.

W związku z ustanowieniem prawa odrębnej własności obszar gruntu na przestrzeni badanego okresu zmniejszył się o 18 699 m². Ponadto w roku 2012 dokonano przekazaniem gruntu (decyzja administracyjna) na cel publiczny (ul. Potulicka) o obszarze 315 m².

- | | |
|---|------------------------|
| • Stan na dzień 31.12.2010 r. | 264 555 m ² |
| • Grunty wyodrębnione w latach 2010-2012 | 18 699 m ² |
| • Przekazanie w oparciu o decyzję administracyjną - | 315 m ² |
| • Stan na dzień 31.12.2012 r. | 245 541 m ² |

4. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe zostały unormowane w Statucie oraz innych wewnętrznych regulaminach takich jak:

- „Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych w SM „Kolejarz”,
- „Regulamin najmu lokali użytkowych, garaży i innych pomieszczeń SM”,
- „Regulamin przeprowadzania przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w SM „Kolejarz”,
- Regulamin przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali mieszkalnych w SM „Kolejarz”,
- „Regulamin korzystania z niestrzeżonego płatnego parkingu stanowiącego własność SM ”,
- „Regulamin wewnętrzny używania i rozliczania lokali, rozliczania kosztów, zabudowy powierzchni ogólnego użytku, porządku domowego”.

4.1. Charakter i struktura potrzeb mieszkaniowych.

4.1.1. Dane liczbowe dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych prezentuje załączona do protokołu tablica nr 1.

Na dzień 31.12.2012 r. Spółdzielnia zrzeszała 6.646 członków w tym:

- | | | |
|----|--|-------|
| a) | zamieszkałych | 6.569 |
| | w tym: z tytułu członkostwa współmałżonka | 708 |
| b) | z tytułu posiadania garażu | 29 |
| c) | z tytułu posiadania prawa do lokalu użytkowego | 3 |
| d) | oczekujących na pierwszy przydział mieszkania | 45 |

Szczegółowe zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni zostały określone w § 7 Statutu.

4.1.2. Członkami Spółdzielni może być osoba fizyczna lub oboje małżonkowie. Członkiem Spółdzielni może być także osoba prawna jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Warunki do spełnienia niezbędne do przyjęcia w poczet członków określa § 6 ust. 4 Statutu.

Decyzję w sprawie przyjmowania w poczet członków Spółdzielni Zarząd podejmuje w oparciu o postanowienia Statutu.

4.2. Badanie akt członkowskich

4.2.1. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu jest złożenie, pod rygorem nieważności, deklaracji w formie pisemnej.

Kontroli poddano losowo akta członkowskie nr, nr 21210, 21238, 21246, 21412, 21444, 21498, 21553, 21560, 21628, 21638, 21673, 21698, 21720, 21727.

W wyniku analizy stwierdzono co następuje:

- we wszystkich przypadkach podstawą przyjęcia w poczet członków Spółdzielni było złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej,
- termin podjęcia decyzji przez Zarząd mieścił się w terminach statutowych,
- fakt przyjęcia w poczet członków potwierdzały na deklaracji podpisy dwóch członków Zarządu, z podaniem daty przyjęcia w poczet członków, co jest zgodne z postanowieniami § 9 ust. 2 Statutu.

Zarząd zawiadamia zainteresowanych o ich przyjęciu w poczet członków; zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków dostarczane były z zachowaniem czternastodniowego terminu określonego w § 7 ust. 6 Statutu.

Stan przyjęć w poczet członków dokonany w okresie objętym badaniem lustracyjnym, ze wskazaniem przyczyny przedstawia się następująco:

Lp.	Przyczyna przyjęcia w poczet członków	R o k		
		2010	2011	2012
1	2	3	4	5
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz odrębna własność, w tym:	198	198	148
	- kupno	99	43	23
	- darowizna	38	43	23
	- zamiana	1	1	1
	- spadkobranie	45	38	41
	- współmałżonek	15	14	8
2.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, w tym:	2	-	2

Lp.	Przyczyna przyjęcia	R o k		
	- przepisanie po zgonie	2	-	2
3.	Razem	200	198	150

4.2.2. Nabycie praw do lokalu na drodze umowy cywilnoprawnej następowało na podstawie aktów notarialnych.

4.2.3. Teczki członkowskie są kompletne, opisane, dokumenty oznakowane i podpisane.

W teczkach znajdują się między innymi:

- przydziały, umowy o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych,
- deklaracje przystąpienia do Spółdzielni,
- zaświadczenia o przysługującym prawie do lokali wydane w celu założenia księgi wieczystej,
- akty notarialne – umowy sprzedaży,
- akty notarialne – umowy ustanowienia odrębnej własności,
- w przypadku zgonu członka Spółdzielni, akta zawierają akt zgonu, postanowienie Sądu o podziale masy spadkowej oraz wskazanie osoby uprawnionej do mieszkania,
- w przypadku osób zbywających mieszkania w aktach znajdują się wnioski o wystąpienie ze Spółdzielni wraz ze skreśleniem z rejestru członków.

4.3. Rejestry.

Sprawy związane z działalnością członkowską obrazują zapisy w prowadzonym zgodnie z wymogami art. 30 UPS, rejestrze członków.

Lustratorowi okazano rejestr członków Spółdzielni zawierający wpisy od poz. 1 do 21 724 ostatni dokonany w dniu 19.12.2012 r.

Stwierdzono, że Spółdzielnia w sposób prawidłowy dokonuje wpisów do rejestru członków i na bieżąco aktualizuje w przypadku zaistnienia zmian.

Ponadto Spółdzielnia prowadzi następujące rejestry dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych:

- rejestr ksiąg wieczystych lokalowych; prowadzenie rejestru ksiąg wieczystych lokalowych spełnia wymóg art. 176 UOSM.
- rejestr umów ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- rejestr wniosków o przeniesienie własności lokali,
- rejestr umów najmu,
- rejestr stwierdzenia przejścia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

4.4. Ustanie członkostwa.

Ustanie członkostwa zostało uregulowane w §§ 12-18¹ Statutu.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym ustanie członkostwa nastąpiło w 795 przypadkach, w tym:

w roku 2010 – 273 osób,

w roku 2011 – 278 osób,

w roku 2012 – 244 osób,

Członkostwo ustało w związku z:

- wykluczeniem przez Radę Nadzorczą z tytułu zadłużenia w opłatach za korzystanie z lokalu,
- wykreślenie przez Radę Nadzorczą na mocy §16 ust. 2 pkt.8 Statutu,
- wykreślenie przez Radę Nadzorczą członków oczekujących na mocy § 16 ust. 2 pkt. 10 Statutu,
- dobrowolne złożenie wypowiedzenia członkostwa z uwagi na zbycie mieszkań na mocy aktów notarialnych: sprzedaży, darowizny, zamiany, umowy dożywocia, zniesienia współwłasności, itp.,
- zbycia własnościowego prawa do garażu,
- ze względu na śmierć członka.

Wykreślenia członka zgodnie z § 17 dokonywała Rada Nadzorczą, po uprzednim umożliwieniu złożenia wyjaśnień przez zainteresowaną osobę. O wykreśleniu członka z rejestru członków Rada Nadzorczą zawiadamiała zainteresowaną osobę na piśmie wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania, z zachowaniem statutowych terminów.

Stwierdzono także, że członków zmarłych skreślano z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon, zgodnie z postanowieniami § 17 Statutu.

Skreślenia członka następowało także na podstawie rezygnacji z członkostwa składanego na piśmie przez właścicieli praw do lokali będących członkami Spółdzielni.

4.5. Najem lokali mieszkalnych

Zasady wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych i lokali o innym przeznaczeniu zostały określone w §§ 93-95 Statutu.

Ustalono, że Spółdzielnia wynajmuje lokale mieszkalne w oparciu o zawarte umowy najmu zawarte przed datą badania lustracyjnego. Wg stanu na 31.12 obowiązywała n/w ilości zawartych umów najmu w roku 2010 – 34 lokale, w roku 2011 – 33 lokale i w roku 2012 – 32 lokale.



4.6. Garaże.

Spółdzielnia posiada łącznie 267 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 4.342,92 m², w tym:

- 237 garaży z tytułem spółdzielczego własnościowego prawa o łącznej powierzchni użytkowej 3.847,17m²,
- 30 garaży z tytułem odrębnej własności o łącznej powierzchni użytkowej 495,75. m²,

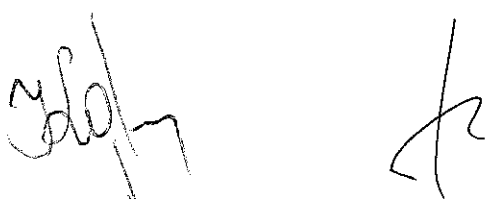
4.7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalono, że na pisemne żądanie członka, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, bądź na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia zawierała umowy przeniesienia własności lokalu po wypełnieniu przez zainteresowanych, przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności, warunków określonych w UOSM.

Poniższa tabela zawiera dane dotyczące przekształceń własnościowych dokonanych w okresie objętym badaniem lustracyjnym:

Wyszczególnienie	Stan na dzień (w danym roku/narastająco):			
	31.12. 2009 r.	31.12. 2010 r.	31.12. 2011 r.	31.12. 2012 r.
2	3	4	5	6
Liczba zawartych umów przeniesienia prawa własności	2508	274/2781	62/2843	50/2893
- z lokatorskiego prawa do lokalu	1092	27/1119	14/1133	20/1153
- z własnościowego prawa do lokalu	1416	248/1662	47/1709	27/1738
- z tytułu najmu	-	-	1	3/4

W oparciu o art. 17¹⁴, 12¹ UOSM do 31.12.2013 r. zawarto z członkami lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni 1.213 aktów notarialnych – umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności.



Status praw do lokali mieszkalnych istniejący w poszczególnych latach objętych badaniem.

Lp.	Status	Stan na dzień 31.12.2010	Stan na dzień 31.12.2011	Stan na dzień 31.12.2012
1	2	4	5	6
1.	Spółdzielcze prawo + najem	3836	3774	3 724
3.	Odrębna własność	2782	2844	2 894
4	Pomieszczenia tymczasowe	-	5	5
5.	Udział % lokali o statusie odrębnej własności do ogólnej liczby lokali mieszk. stanowiących zasoby Spółdzielni.	42,03	42,96	43,70

Dla lokali zarządzanych przez Spółdzielnię prowadzone są przez Sąd Rejonowy Ksiąg Wieczystych księgi wieczyste. W latach objętych badaniem lustracyjnym założono księgi wieczyste dla 386 lokali.

4.8. Lokale użytkowe i dzierżawa terenu.

Gospodarkę związaną z lokalami użytkowymi, garażami oraz dzierżawą terenów prowadzi Dział Eksploatacyjny. Dział ten przygotowuje umowy o najem, prowadzi rejestry i ewidencję lokali i dzierżawionych terenów.

Do dnia 24 listopada 2010 obowiązywał Regulamin przeprowadzania przetargu ustnego na najem lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z dnia 15 listopada 1999 r. podjęty uchwałą NR XIV/99. Zgodnie z postanowieniami Regulaminu przetarg uważano za ważny w przypadku zgłoszenia się minimum dwóch oferentów. Brak określonej wartości postąpienia przy licytacji stawki.

Zgodnie z treścią § 93 ust. 1 Statutu najemcami lokali użytkowych mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, również nie będące członkami Spółdzielni.

Uchwałą nr 67/2010 z dnia 25 listopada 2010 r. Rady Nadzorczej wprowadzony został w życie Regulamin przeprowadzania przetargu ustnego na najem lokali użytkowych w Spółdzielni.



Zgodnie z postanowieniami w/w Regulaminu minimalne postąpienie przy przeprowadzaniu przetargów bądź negocjacji powinno wynosić 5 % stawki wywoławczej. Postąpienie to jest wymagane również w przypadku gdy negocjacje przeprowadzane są z jednym oferentem.

Dane dotyczące lokali użytkowych przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.		
		2010 roku	2011 roku	2012 roku
1	2	3	4	5
1.	Liczba lokali użytkowych: [szt.]	115	116	115
	w tym:	1	1	1
	- odrębna własność			
	- spółdzielcze własnościowe prawo [szt.]	3	3	3
	- w najmie [szt.]	111	112	111
2.	Powierzchnia użytkowa lokali [m²]	9.276	9.284	9.272
	w tym:	154,55	154,55	154,55
	- odrębna własność			
	- spółdzielcze własnościowe prawo [m ²]	348,11	348,11	348,11
	- w najmie [m ²]	8.773,34	8.781,34	8.769,34
	- liczba zawartych umów o najem – wypowiedzenia (zamiany) [szt.]	11	11	14
3.	Liczba czasowo niewynajętych	3	6	4

Na dzień przeprowadzania badania lustracyjnego pozostaje nie wynajęty 1 lokal z ww. Dane dotyczące dzierżawionych terenów przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012
1	2	3	4	5
1.	Liczba dzierżawionych terenów	52	53	50
2.	Powierzchnia użytkowa	8.069,78	7.945,62	7.885,14
3.	Przeznaczenie terenów:			
	- altanka śmietnikowa	2	2	2
	- kiosk typu „RUCH”	2	2	2
	- art. spożywcze, warzywa, owoce	40	41	37
	- kwiaciarnia	1	1	1
	- ryby	–	–	1
	- art. zielarskie	1	1	1
	- art. zoologiczne	2	2	2
	- parking samochodowy	4	4	4

Przeanalizowano niżej wyszczególnione umowy:

- umowę zawartą w dniu 30.09.2003 r. wraz z aneksami (ostatni nr 6 z dnia 27.12.2012r.) na najem lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 26,29 m² położonego w Szczecinie przy ulicy Potulickiej 28,
- umowę zawartą w dniu 15.06.2004 r. wraz z aneksami (ostatni nr 6 z dnia 27.12.2012r.) na najem lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 129,47 m² położonego przy pl. Zwycięstwa 4-5a,
- umowę zawartą w dniu 07.02.2013 r. na najem lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 33,10 m² położonego przy ul. 9 Maja 15F.

Umowy zawierają postanowienia dotyczące:

- określenie przedmiotu najmu,
- wysokość opłaty miesięcznej i rozliczeń z tytułu c.o., c.w., z.w.,
- zasady zmiany wysokości czynszu najmu,
- obowiązki najemcy wraz z klauzulą o odpowiedzialności cywilno-prawnej za ewentualne szkody,
- zakres napraw obciążających najemcę,
- zasady zwrotu przedmiotu najmu,
- zasady rozwiązywania umowy.

Umowy zabezpieczają interes Spółdzielni.

Dzierżawa terenu prowadzona jest w oparciu o umowy dzierżawy części nieruchomości własnych oraz znajdujących się w użytkowaniu wieczystym.

Przeanalizowano niżej wyszczególnione umowy dzierżawy terenu:

- 1) Umowę zawartą w dniu 02.02.2007 r. o dzierżawę terenu o obszarze 50,08 m² położonego w Szczecinie przy ul. 9 Maja 1 z przeznaczeniem na zlokalizowanie pawilonu handlowego- kwiaciarnia.
- 2) Umowę zawartą w dniu 15.05.2007 r. z Firmą Handlową „Zwierzak” w Szczecinie na dzierżawę terenu o obszarze 38,30 m² położonego w Szczecinie przy ul. Włociańskiej 12 z przeznaczeniem na zlokalizowanie pawilonu handlowego, w którym prowadzona jest sprzedaż art. zoologicznych.
- 3) Umowa zawartą w dniu 28.09.2000 r. o dzierżawę terenu o obszarze 35,88 m² położonego w Szczecinie przy ul. Ruskiej 15 z przeznaczeniem na zlokalizowanie pawilonu handlowego, w którym prowadzony jest sklep spożywczo-warzywny.

Umowy zawierają postanowienia dotyczące:

- określenie przedmiotu dzierżawy,
- wysokość opłaty miesięcznej i rozliczeń z tytułu z.w.,
- zasady wnoszenia czynszu,
- obowiązki dzierżawcy,
- zasady rozwiązania umowy i zwrotu terenu,
- okres związania umową.

Umowy dzierżawy zabezpieczają interes Spółdzielni.

Lustrujący poddał ocenie tryb wyboru użytkowników lokali użytkowych i zasady ogłaszania przetargów na losowo wybrane lokale:

rok 2010

ul. Klemensiewicza 4-10 – powierzchnia użytkowa 51,63 m²

- 1) Ogłoszenie w „Kurierze Szczecińskim” z dnia 14.04.2010 r.
 - protokół Komisji przetargowej z dnia 28.04.2010 r. – przetarg nie doszedł do skutku z powodu złożenia jednej oferty.
- 2) Przeprowadzono negocjacje – Protokół z dnia 28.04.2010 r.
 - decyzja Zarządu z dnia 28.04.2010 r. wyrażająca zgodę na podpisanie umowy najmu,
 - umowa najmu nr 5/2010 z dnia 24.05.2010 r.,
 - protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 01.06.2010 r.

rok 2011

ul. 9 Maja 9 I – powierzchnia użytkowa 49,20 m²

- 1) Ogłoszenie w „Kurierze Szczecińskim” z dnia 13.04.2011 r.

- protokół Komisji przetargowej z dnia 29.04.2011 r. – na przetarg złożona została jedna oferta,
- decyzja Zarządu z dnia 4-5.05.2011 r. zatwierdzająca wynik przetargu,
- umowa najmu nr 6/11 z dnia 06.06.2011 r.,
- protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 07.06.2011 r.

rok 2012

ul. 3 Maja 24-24 A – powierzchnia użytkowa 13,60 m²

- 1) Ogłoszenie w „Kurierze Szczecińskim” z dnia 15.02.2012 r.
 - protokół Komisji przetargowej z dnia 01.03.2012 r. – przetarg nie doszedł do skutku z powodu braku ofert.
- 2) Ogłoszenie w „Kurierze Szczecińskim” z dnia 26.04.2012 r. – zaproszenie do negocjacji.
- 3) Protokół z negocjacji z dnia 27.08.2012 r. zatwierdzony uchwałą Zarządu 119/12 z dnia 29.08.2012 r.,
 - umowa najmu nr 11/2012 z dnia 31.08.2012 r.
 - protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 04.09.2012 r.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia przeprowadziła przetargi dotyczące najmu lokali użytkowych:

Lp.	Ilość przeprowadzonych przetargów	Ilość lokali	Rok
1.	2.	3.	4.
1.	5 przetargów	10	2010 r.
2.	5 przetargów	13	2011 r.
3.	5 przetargów	6	2012 r.

W oparciu o przedłożoną dokumentację stwierdza się co następuje:

- 1) ogłoszenie przetargu spełniało wymogi określone w pkt 2 Regulaminu przeprowadzania przetargu,
- 2) zgodnie z postanowieniem pkt 5 regulaminu w celu przeprowadzenia przetargu Zarząd uchwałą powoływał trzyosobową Komisję w celu przeprowadzenia przetargu,
- 3) w przypadku nie dojścia do skutku przetargu Zarząd ogłaszał zaproszenie do negocjacji zgodnie z pkt. 16 Regulaminu,
- 4) zgodnie z pkt 10 i 11 Regulaminu z pracy Komisji sporządzane były protokoły, które zatwierdzał Zarząd Spółdzielni stosownymi uchwałami,
- 5) z wybranym oferentem po zatwierdzeniu przez Zarząd protokołu z przetargu zawierane były umowy,
- 6) lokale w najem przekazywane były protokolarnie.



5. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.

Podstawy prawne, a program inwestycyjny.

Prowadzenie działalności inwestycyjnej zostało uregulowane w § 4 Statutu.

Statut przewiduje budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw odrębnej własności.

W latach 2010, 2011 i 2012 Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

6. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

6.1. Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych i użytkowych.

6.1.1. Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2012 r.

Osiedle	Ilość nieruchomości budynkowych		Ilość mieszkań		Powierzchnia w m ²		Ilość mieszkańców	
	Wieżowce	Niskie	Wieżowce	Niskie	Wieżowce	Niskie	Wieżowce	Niskie
Wzgórze Hetmańskie	17	30	1.370	2.093	56.725,15	94.753,38	2.613	4.288
Ustronie	2	24	94	986	4.486,19	51.381,99	207	2.403
Śródmieście	9	11	779	396	26.536,41	18.664,46	1.266	884
Smolańska	3	3	141	112	6.718,81	6.525,68	308	292
Cukrowa	-	3	-	150	-	8.105,55	-	377
Mieszka I	3	7	220	277	6.106,97	12.172,10	297	513
Razem	34	78	2.604	4.014	100.573,5 3	191.603,1 6	4.691	8.757
Razem wysokie i niskie	112		6.618		292.176,69		13.448	

Wyszczególnienie	Stan na dzień		
	31.12.2010 r.	31.12.2011 r.	31.12.2012 r.
Liczba budynków ogółem	128	128	128
w tym: mieszkalnych	117	117	117
(nieruchomości budynkowych)	(112)	(112)	(112)
Liczba lokali ogółem, w tym:	6735	6735	6734
• lokali mieszkalnych	6618	6623	6623
• lokali użytkowych wynajmowanych i własnościowych	117	117	116
Powierzchnia użytkowa lokali (mieszkalnych, użytkowych wynajmowanych i własnościowych, własnych Spółdzielni, garaży, pracowni	308.162,96 m ²	308.162,96 m ²	308.168,23 m ²

• mieszkalnych • użytkowych wynajmowanych i własnościowych • pozostałe (garaże, pracownie plastyczne, lokale własne spółdzielni)	292.176,69 m ²	292.176,69 m ²	292.176,69 m ²
	9.284,09 m ²	9.284,09 m ²	9.271,61 m ²
	6.702,18 m ²	6.702,18 m ²	6.719,93 m ²
Liczba garaży	267	267	267

Zasoby mieszkaniowe wyposażone zostały w instalacje:

- elektryczną,
- wodno-kanalizacyjną,
- c.o. i c.c.w.,
- telefoniczną,
- domofonową.

Charakterystyka zasobów na 31.12.2012 r.

1. Powierzchnia użytkowa lokali ogółem wynosiła – **308.168,23 m²**
z tego:
- lokali mieszkalnych – 292.176,69 m²
w tym: lokali mieszkalnych przeznaczonych na pracownie plastyczne przy ul. Milczyńskiej nr 33 36,98 m²
- lokali użytkowych - 11.486,67 m²
w tym: lokali z przeznaczeniem na własne potrzeby Spółdzielni (biuro Zarządu, Administrację, zaplecza, hydrofornia) 2.133,67 m²
- garaże - 4.339,32 m²
2. Liczba budynków 128 szt.
w tym:
* budynków mieszkalnych 112 szt.
w tym budynek pracowni plastycznych 1 szt.
* budynków niemieszkalnych 16 szt.
3. Liczba budynków wyposażonych w dźwigi 34 szt.
4. Liczba budynków z ocieplonymi ścianami wg aktualnych norm – 81 szt.
w tym: budynków mieszkalnych 81 szt.
5. Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła - 122 szt.
w tym: budynków mieszkalnych - 112 szt.
6. Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody - 126 szt.

	w tym: budynków mieszkalnych	-	113 szt.
7.	Liczba lokali z opomiarowanym zużyciem wody		- 6.647 szt.
	w tym: lokali mieszkalnych	-	6.583 szt.
8.	Liczba lokali usługowych	-	129 szt.
	w tym: lokali na własne potrzeby Spółdzielni		- 13 szt.
	lokali w najmie		- 4 szt.
9.	Liczba garaży	-	267 szt.

W okresie objętym lustracją powierzchnia zasobów mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię uległa zmianie między innymi w związku z:

- ustanawianiem praw odrębnych własności lokali,
- przeniesieniem kasy Spółdzielni do pomieszczenia zlokalizowanego na parterze budynku Zarządu przy ul. 9 Maja 17, będącego uprzednio lokalem użytkowym, pomieszczenie to o powierzchni 17,75 m² zostało przekwalifikowane na lokal własny,
- rozwiązaniem umowy najmu pomieszczenia udostępnianego firmie sprzątającej zlokalizowanego w budynku przy ulicy 9 Maja 42 a-d o powierzchni 1,63 m². W związku z tym, zostało ono ponownie zakwalifikowane do pomieszczeń wspólnego użytku tego budynku.

Zasoby Spółdzielni z uwzględnieniem wyposażenia technicznego oraz zachodzących zmian na przestrzeni badanego okresu prezentuje Tabela nr 5 do niniejszego protokołu.

6.1.2. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi prowadzone jest zbiorczo w biurze Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni funkcjonowało 6 wyodrębnionych terytorialnie osiedli mieszkaniowych:

- „Wzgórze Hetmańskie”,
- „Ustronie”,
- „Śródmieście”
- „Cukrowa”,
- „Smolańska”,
- „Mieszka I”..

Z ramienia Zarządu odpowiedzialnym za stan techniczny zasobów jest z-ca prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych.

W zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia realizuje między innymi następujące zadania:

- utrzymanie budynków w należytych stanie technicznym i estetycznym,
- zapewnienie sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz w ich otoczeniu,

- sprawna obsługa administracyjna,
- zabezpieczenie właściwego użytkowania pomieszczeń ogólnego użytku,
- zabezpieczenie właściwego porządku i czystości w budynkach i na terenach osiedla.

Realizacji zadań służb gospodarki zasobami mieszkaniowymi następuje poprzez Dział Eksploatacyjny, Dział Techniczny i poszczególne Administracje Osiedli.

Szczegółowy podział zadań określony został w Regulaminie Organizacyjnym Spółdzielni oraz indywidualnych zakresach czynności poszczególnych pracowników.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną obowiązującą w czasie przeprowadzania lustracji w pionie Zastępcy prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych wyodrębniono:

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| 1) Dział ds. eksploatacji | - 4 etaty |
| 2) Dział Techniczny | - 6 etatów |
| 3) 3 Administracje Osiedli | - 45 etatów |
| z tego: | |
| a) kierownicy Administracji | - 3 etaty |
| b) administratorzy | - 3 etaty |
| c) technicy administracyjni | - 4 etaty |
| d) konserwatorzy | - 22 etaty |
| e) gospodarze domów | - 13 etatów |

Faktyczne zatrudnienie w poszczególnych Administracjach na dzień 31.12.2009 r. wynosi:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| a) kierownicy Administracji | - 3 etaty |
| b) administratorzy | - 4 etaty |
| c) technicy administracyjni | - 4 etaty |
| d) konserwatorzy | - 17 etaty |
| e) gospodarze domów | - 8 etatów |

Kierownicy Administracji oraz Inspektorzy Nadzoru są odpowiednio przygotowani zawodowo, co jest udokumentowane posiadaniem uprawnień takich jak:

- uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie,
- licencje zarządcy nieruchomości,
- kwalifikacje uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń instalacyjnych sieci na stanowisku dozoru,
- świadectwa ukończenia kursu w sprawie audytów energetycznych,
- świadectwa ukończenia kursu normowania i organizacji pracy,
- świadectwa ukończenia kursu zasad kosztorysowania robót.

6.1.3. Ustalenia z przeglądów zasobów

W dniach 03.02.2014, 05.02.2014, 08.04.2014 r. Komisja w składzie:

Kierownik Administracji „Wzgórze Hetmańskie”,

Kierownik Administracji „Śródmieście”

Kierownik Administracji „Ustronie”

Lustrator

przeprowadziła wizytację stanu techniczno-porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych – budynków mieszkalnych przy ulicach:

- Powstańców Wlkp. 52,
- Legnicka 2,
- Legnicka 3,
- Legnicka 4-7,
- 9 Maja 8,
- 9 Maja 12-18,
- 9 Maja 19-25,
- 9 Maja 42 A-D,
- Dobrzyńska 1-1B,
- Klemensiewicza 4-10,
- Klemensiewicza 15,
- Boryny 31-37,
- Boryny 40-44,
- Boryny 54,
- Włociańska 4-12,
- Inowrocławska 10-10B
- Powstańców Wlkp. 7-7b,
- Potulicka 10-12b,
- Mieszka I 106.

Zasoby mieszkaniowe utrzymane są w należyтым stanie technicznym i estetyczno-porządkowym.

Stan elewacji budynków i kiosków wejściowych dobry jednak część z nich wymaga odnowienia. Prawie wszystkie budynki są docieplone, w części z nich wykonano nowe zadaszenia nad wejściami do budynków.

Z przeglądu klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku pozostałych budynków wynika, iż utrzymane są one w dobrym porządku i czystości, część z nich wymaga odnowienia powłok malarskich. Okna na klatkach schodowych czyste. Nie zauważono braku szyb w stolarce okiennej i drzwiowej. Wejścia na dachy – zabezpieczone, drabiny wejściowe na dach zamocowane.

Budynki posiadają domofony, numery policyjne oraz oświetlenie zewnętrzne.

Na klatkach znajdują się tablice informacyjne, na których wywieszone są numery telefonów w sprawach awaryjnych, informacje o telefonach alarmowych, ogłoszenia z informacjami bieżącymi dla mieszkańców. W budynkach zamontowane są nowe skrzynki pocztowe, szafki elektryczne zabezpieczone nalezycie przed osobami niepowołanymi. W części budynków wymieniono dźwigi osobowe.



W czasie przeglądu zasobów dokonywane były:

- wymiana dźwigu budynku przy ul. Częstochowskiej nr 4,
- naprawa chodników przy ul. Kaszubskiej,
- malowanie klatek schodowych przy ul. Potulickiej 31a-31c, przy ul. Powstańców Wlkp. 6-6b, ul. Ruskiej 33-33c,
- roboty brukarskie na Osiedlu Wzgórze Hetmańskie.

Otoczenie wokół budynków utrzymane w należytej czystości. Trawniki, zieleń niska i wysoka wykazują dużą dbałość Spółdzielni o jej stan. W czasie przeglądu stwierdzono, iż na terenie Osiedla Wzgórze Hetmańskie prowadzona jest przez SEC Szczecin wymiana sieci co. Przeprowadzona przez Spółdzielnię modernizacja chodników i schodów zewnętrznych poprawiła walory techniczne jak i estetyczne otoczenia. Przy niektórych budynkach urządzone są ogródki kwiatowe. Dojścia do budynków, chodniki i place - zadbane. Spółdzielnia umożliwia mieszkańcom segregację nieczystości stałych – na osiedlach mieszkaniowych ustawione są odpowiednio oznaczone pojemniki na szkło, plastiki, papier.

Protokoły z przeglądów budynków stanowią załączniki nr 4.

6.2. Koszty i przychody gospodarki zasobami Spółdzielni oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali.

6.2.1. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczane są na poszczególne nieruchomości.

Koszty, przychody i wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w latach 2010 – 2012 są przedstawione w tablicy nr 6 zaś zmiany w kosztach jednostkowych GZM obciążające lokale mieszkalne i użytkowe przedstawione zostały w tablicy nr 7.

Jak wynika z danych wykazanych w tablicy 6 koszty eksploatacji i remontu całości zasobów mieszkaniowych w liczbach bezwzględnych wykazują zmniejszenie kosztów w 2010 r. w porównaniu do 2011 r. z 28.396.459,33 zł do 27.265.703,58 zł, co stanowi zmniejszenie kosztów o kwotę 1.130.755,75 złotych, natomiast 2011 r. w porównaniu do 2012 r. wykazuje zwiększenie kosztów z 27.265.703,58 zł. do 28.758.087,15 zł., tj. o kwotę 1.492.383,57 złotych.

Stan funduszu remontowego wynosił:

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| - na 31 grudnia 2010 r. | 724.064,93 zł |
| - na 31 grudnia 2011 r. | 1.849.937,55 zł |
| - na 31 grudnia 2012 r. | 3.720.121,15 zł |

i był zgodny z danymi przedstawionymi w tabeli nr 10 oraz z ewidencją księgową.

Zagadnienia dotyczące gospodarki remontowej Spółdzielni omówiono w punkcie 6 protokołu.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawia tabela nr 6.

Lp	Treść	2010	2011	2012
1.	Razem koszty GZM	28 446 038,79 zł	27 682 266,21 zł	29 048 571,88 zł
2.	Razem przychody GZM	27 473 407,06 zł	26 820 889,84 zł	27 803 232,59 zł
3.	Wynik finansowy GZM (-) strata	-972 631,73 zł	-861 376,37 zł	-1 245 339,29 zł

Roczne ustalenie wyniku finansowego za lata 2010 - 2012 (straty na GZM) było prawidłowe i zgodne z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.XII.2000r (z późniejszymi zmianami).

We wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za 2012 r. stwierdzono, iż wyniki z całokształtu działalności statutowej obejmują:

- przychody i koszty operacyjne,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe.

Osiągnięte wyniki finansowe na GZM za lata 2010-2012 zamknęły się nadwyżką kosztów nad przychodami – były prawidłowo ustalone zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r.

Osiągnięte wyniki finansowe z całokształtu działalności pozwoliły na pokrycie niedoboru GZM środkami uzyskanymi z działalności gospodarczej spółdzielni.

Na centralnym ogrzewaniu i ciepłej wodzie wynik finansowy nie występuje; poniesione koszty równają się osiągniętym przychodom.

Wyniki finansowe z działalności GZM za lata 2010 - 2012 zostały prawidłowo przeniesione na rozliczenia międzyokresowe.

Stan rozliczeń międzyokresowych na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosił 1 349 305,98 zł i jest zgodny z ewidencją księgową.

Wyniki w gospodarce zasobami Spółdzielni w latach 2010 - 2012 przedstawiają się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	2010 rok		2011 rok		2012 rok	
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału
1	2	3	4	5	6	7	8
A. Działalność podstawowa							
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	30 359 352,00	97,1%	29 449 602,26	94,0%	30 988 169,02	96,3%
2.	Koszt własny sprzedaży	29 500 015,41	99,6%	28 424 071,82	98,5%	30 002 785,03	99,0%
3.	Wynik na sprzedaży	859 336,59		1 025 530,44		985 383,99	
B. Pozostała działalność operacyjna							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	240 441,44	0,8%	1 137 115,94	3,6%	352 163,29	1,1%
2.	Pozostałe koszty operacyjne	108 245,20	0,4%	445 733,32	1,5%	292 266,98	1,0%
3.	Wynik na działalności operacyjnej	132 196,24		691 382,62		59 896,31	
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	991 532,83		1 716 913,06		1 045 280,30	
D. Działalność finansowa							
1.	Przychody finansowe	679 162,36	2,2%	752 621,60	2,4%	836 137,05	2,6%
2.	Koszty finansowe	2 344,15	0,0%	77,65	0,0%	305,55	0,0%
3.	Wynik na działalności finansowej	676 818,21		752 543,95		835 831,50	
E. Zdarzenia nadzwyczajne							
1.	Zyski nadzwyczajne	-		-		-	
2.	Straty nadzwyczajne	-		-		-	
3.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-		-		-	
F.	Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)	1 668 351,04		2 469 457,01		1 881 111,80	
1.	Podatek dochodowy	329 649,00		475 759,00		368 426,00	
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-		-		-	
G.	Obowiązkowe obciążenia-razem	329 649,00		475 759,00		368 426,00	
	Zysk (strata) netto (F-G)	1 338 702,04		1 993 698,01	0,00	1 512 685,80	0,00

Przychody ogółem	31 278 955,80	100%	31 339 339,80	100%	32 176 469,36	100%
------------------	---------------	------	---------------	------	---------------	------

Koszty ogółem	29 610 604,76	100%	28 869 882,79	100%	30 295 357,56	100%
---------------	---------------	------	---------------	------	---------------	------

Poszczególne rodzaje działalności spółdzielni w latach 2010 - 2012 wykazują wyniki dodatnie to znaczy, że prawidłowo są kalkulowane i ustalane stawki opłat czynszowych oraz prawidłowo prowadzona gospodarka w zakresie pozostałej działalności spółdzielni.

6.2.2. Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami Spółdzielni obciążających całość lokali w okresie objętym badaniem przedstawiono w tablicy nr 7 stanowiącej załącznik do protokołu.

Całkowity koszt jednostkowy na przestrzeni roku 2010 - 2012 wzrósł o 1,94 zł/m², tj. o 2,10% w tym bezpośredni koszt eksploatacji wzrósł o 2,18 zł/m², natomiast odnotowano spadek kosztów co i cw o 0,81 zł/m² p.u.

Obniżenie kosztów co i podgrzania wody nastąpiło w związku z podjętymi przez Spółdzielnię działaniami w zakresie modernizacji instalacji co poprzez montaż zaworów podpionowych, wymianę drzwi wejściowych do budynków, wymianę stolarki okiennej przez właścicieli mieszkań.

6.2.3. Podstawą podejmowania przez Radę Nadzorczą decyzji w sprawie ustalenia wysokości opłat były plany gospodarczo-finansowe zatwierdzane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni:

- uchwałą nr 1/2010 z 28.01.2010 r. oraz uchwałą nr 20/2010 z dnia 27.05.2010 r. w sprawie uchwalenia planu finansowo - gospodarczego na 2010 r.,

który po stronie przychodów i kosztów przyjmuje wartości:

przychody - 29.173.578,00 zł

koszty - 29.000 510,00 zł

- uchwałą nr 51/2010 z 30.09.2010r. w sprawie skorygowania planu finansowo-gospodarczego na 2010 r.,

który po stronie przychodów i kosztów przyjmuje wartości:

przychody – 30.009.409,00 zł

koszty - 29.719.935,00 zł

- uchwałą nr 7/2011 z dnia 24.02.2011 r. oraz uchwałą nr 43/2011 z 09.05.2011 r. w sprawie uchwalenia planu finansowo- gospodarczego na 2011 r.,

który po stronie przychodów i kosztów przyjmuje wartości:

przychody – 30.887.272,00 zł

koszty - 30.418.954,00 zł

- uchwałą nr 70/2011 z 27.10.2011r. w sprawie korekty planu finansowo- gospodarczego na 2011 r.,
który po stronie przychodów i kosztów przyjmuje wartości:
przychody - 30.887.272,00 zł
koszty - 30.435.354,00 zł
w tym :
 - eksploatacja 7.407.263,00 zł
 - wynagrodzenia 2.920.000,00 zł
 - zieleń 152.000,00 zł
 - remonty 3.808.700,00 zł
- uchwałą nr 97/2011 z 22.12.2011 r. w sprawie uchwalenia planu finansowo- gospodarczego na 2012 r., który po stronie przychodów i kosztów przyjmuje wartości:
przychody - 31.284.421,00 zł
koszty - 31.063.340,00 zł
- uchwałą nr 41/2012 z 30.08.2012 r. w sprawie korekty planu finansowo- gospodarczego na 2012 r. Korekta dotyczyła: planu finansowego, planu remontowego, planu remontowego (w zakresie wymiany stolarki okiennej).

6.3. Terminowość wnoszenia opłat za używanie lokali.

6.3.1. Kształtowanie się zaległości w opłatach eksploatacyjnych od mieszkań i lokali użytkowych przedstawiono w tabelach 8 i 9.

Jak wynika z tabeli 8 zaległości od lokali mieszkalnych na koniec 2012 r. w porównaniu do roku 2011 r. zwiększyły się o kwotę 6 541,00 zł.

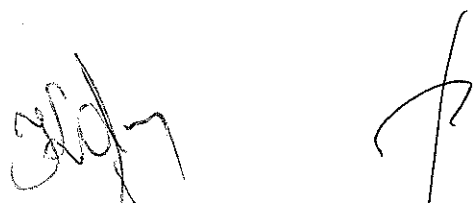
Relatywny stan zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych liczony w stosunku do rocznego ich wymiaru zmniejszył się z 7,72 % na koniec 2011 r. do 7,68 % na koniec 2012 r i co należy podkreślić występują nadal tendencje malejące.

Zmniejszenia wskaźnika zaległości:

2010r. - 8,06 %
2011 r. - 7,72 %
2012 r. - 7,68%

Wskaźnik zaległości na koniec 2012 r. liczony do średniego miesięcznego wymiaru wynosi ok. 92,11 % co oznacza, że stanowi to ponad miesięczny wymiar zaległości w opłatach na pokrycie kosztów eksploatacji. Miesięczny średni wymiar 2.249.920,50 zł (26.999.046,00 zł : 12 m-cy = 2.249.920,50 zł/m-c) stan zaległości w opłatach wynosi 2.072.415,00 zł.

Natomiast zwiększa się wskaźnik zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych w zakresie wielkości kwoty zadłużeń, jak też wskaźników w stosunku do rocznego i miesięcznego wymiaru opłat. Na koniec 2012 r. zaległości w opłatach od lokali



użytkowych stanowią kwotę 839.185,59 zł i zwiększyły się o 7.267,59 zł w porównaniu do 2011 r. Relatywny stan zadłużeń w lokalach użytkowych liczony do rocznego wymiaru uległ pogorszeniu z 25,70 % na koniec 2011 r. do 26,58 % na koniec 2012 r. – występuje zwiększanie więc wskaźnika w roku 2012.

Wskaźnik zaległości w lokalach użytkowych na koniec 2012 r. liczony do średniego miesięcznego wymiaru stanowi ok. 321,00 % co oznacza, że zaległości stanowią ponad trzykrotność miesięcznego wymiaru opłat wynoszących 3.157.255,00 zł.:12 m-cy = 263.104,58 zł., natomiast stan zaległości w opłatach wynosi 839.185,59 zł.

Windykacja należności w Spółdzielni odbywa się dwutorowo przez pracowników działu członkowsko-organizacyjnego oraz przez Kancelarię Finansową Roman Janusz Bernackiego.

6.3.2. Działania Spółdzielni w latach 2010 - 2012 na odcinku windykacji zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych polegały głównie na:

- monitorowaniu zalegających z opłatami,
- rozpatrywaniu spraw dłużników przez Zarząd i Radę Nadzorczą o sposobie spłaty,
- kierowaniu spraw do Sądu i do komornika,
- kierowanie spraw najbardziej opornych dłużników do Rady Nadzorczej, a w przypadkach braku uzgodnień podejmowanie uchwał o wykluczeniu,

W latach 2010-2012 do Sądu wniesionych zostało 510 spraw w tym:

Rok	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
2010	114 spraw	8 spraw
2011	169 spraw	10 spraw
2012	203 spraw	6 spraw
Razem	486 spraw	24 spraw

Łączny wskaźnik zaległości (lokali mieszkalnych i użytkowych) w opłatach w stosunku do rocznego wymiaru opłat wynosi:

2010 r. - 10,01 %,

2011 r. - 9,66 %,

2012 r. - 9,68 %.

Na dzień 31.12.2012 r. zadłużenia dotyczą 1.459 lokali mieszkalnych i 312 lokali użytkowych tj. ogółem 1.771 lokali.

Udział ten stanowi dla:

- lokali mieszkalnych 7,68 % do rocznego wymiaru opłat,
- lokali użytkowych 26,81 % do rocznego wymiaru opłat.

W latach 2010-2012 z tytułu nieterminowego regulowania należności Spółdzielnia wyegzekwowała odsetki w kwocie 861.216,14 zł, w tym:

Rok	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
2010	279.419,59	16.387,73
2011	282.959,71	16.597,02
2012	257.586,96	8.265,13
Razem	819.966,26	41.249,88

6.4. Usługi komunalne

Usługi komunalne świadczone na rzecz Spółdzielni znalazły odzwierciedlenie w zawartych umowach.

Spółdzielnia posiada zawarte umowy z przedsiębiorstwami komunalnymi lub innymi podmiotami w zakresie:

- dostawa wody i odbiór ścieków,
- wywozu nieczystości,
- dostawy energii elektrycznej,
- dostawy energii cieplnej,
- dostawy gazu.

Umowy zawarte do 31 grudnia 2010 r. były przedmiotem oceny lustracji przeprowadzonej w latach poprzednich i stanowią kontynuację.

Umowy zawarte na świadczenie usług komunalnych w sposób dostateczny zabezpieczają interes Spółdzielni, określają obowiązki stron, wysokość stawek opłat za usługi i tryb rozliczeń finansowych oraz kary umowne za nienależyte wykonanie przedmiotu tych umów.

Umowy są oznakowane i podpisane przez strony do tego upoważnione.

Konserwacją i usuwaniem awarii, utrzymaniem czystości, konserwacją domofonów, pogotowiem technicznym zajmują się zatrudnione zewnętrzne firmy.

- REMONDIS" Sp. z o.o. w Szczecinie na usuwanie odpadów komunalnych z zasobów Spółdzielni rozwiązana z dniem 30.06.2013 r. w związku z wejściem w życie z dniem 01.07.2013 r. Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie,
- Zakład Usługowo-Instalacyjno-Ślusarski w Szczecinie na konserwację i modernizację domofonów,
- Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowo-Produkcyjne „PILAWA” w Kołobrzegu na konserwację, remonty oraz świadczenie usług całodobowego pogotowia dźwigowego,
- Zakład Usług Kominiarskich w Szczecinie na wykonanie usług kominiarskich,
- firma „Solkos” S.C., w Szczecinie,
- firma C & R, w Szczecinie,
- firma Sprzątająca „ELA” w Szczecinie,
- firma „Usługi w zakresie Sprzątania, konserwacja zieleni” w Szczecinie,
- firma „PUCUŚ” w Szczecinie,
- Kompleksowe Utrzymanie Czystości „POSESJA” w Szczecinie,
- firma „ADAMEX” - Sprzątanie posesji i terenów przyległych w Szczecinie,

- firma „MOPIK” w Szczecinie,
- firma „Czyścik” w Szczecinie,
- firma Katarzyny A. w Szczecinie,
- firma „Janko” Zakład Usługowy w Szczecinie,
- firma Usługi porządkowe w Szczecinie,
- firma - Piotra B. w Szczecinie,

w zakresie utrzymania czystości w budynkach i na terenach przyległych.

W okresie objętym lustracją sprzątanie niektórych budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (wewnątrz budynków jak i terenów przyległych) wykonywane było przez służby Spółdzielni.

7. GOSPODARKI REMONTOWA.

7.1. Nadzór techniczny nad zasobami i ustalanie potrzeb remontowych.

7.1.1. Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi pełni Z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych.

Roboty remontowe i modernizacyjne zasobów wykonywane są przez firmy zewnętrzne.

7.1.2. Zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane Spółdzielnia przeprowadza okresowe obowiązkowe przeglądy stanu technicznego budynków:

- przeglądy pięcioletnie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
- roczne przeglądy stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne,
- przeglądy instalacji gazowej w budynkach oraz przeglądy instalacji i aparatów gazowych w lokalach,
- przeglądy przewodów kominowych,
- pomiary skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, rezystencji izolacji i oporności uziemień ochronnych.

Dla budynków mieszkalnych prowadzone są księgi obiektów budowlanych zgodnie z obowiązkiem wynikającym z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. nr 120 poz. 1134).

W trakcie lustracji sprawdzono dla nw. losowo wybranych budynków przestrzeganie przepisów Prawa budowlanego, w tym prowadzenie książek obiektów na podstawie których stwierdzono, że w książkach obiektów Spółdzielnia rejestrowała wszystkie zdarzenia dotyczące danego obiektu, w tym: przeprowadzanie kontroli stanu budynku, przeprowadzane remonty i modernizacje.




Sprawdzono książki obiektów budynków zlokalizowanych przy:

- Powstańców Wlkp. 52,
- Legnicka 2,
- Legnicka 3,
- Legnicka 4-7,
- 9 Maja 8,
- 9 Maja 12-18,
- 9 Maja 19-25,
- 9 Maja 42 A-D,
- Dobrzyńska 1-1B,
- Klemensiewicza 4-10,
- Klemensiewicza 15,
- Boryny 31-37,
- Boryny 40-44,
- Boryny 54,
- Włóściańska 4-12,
- Inowrocławska 10-10B,
- Powstańców Wlkp. 7-7b,
- Potulicka 10-12b,
- Mieszka I 106.

Dokonano także badania niżej wymienionych dokumentów dotyczących przeglądów technicznych budynków mieszkalnych:

- 1) Protokołów kontroli okresowej budynków mieszkalnych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane (co najmniej raz na 5 lat).
- 2) Protokołów z „przeglądów przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych i dymowych”.
- 3) Protokół z przeprowadzonych pomiarów oporności uziemień ochronnych, rezystancji instalacji i pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.
- 4) Protokół z przeglądów instalacji gazowej.
- 5) Protokół z rocznego przeglądu stanu technicznego.

Roczne przeglądy okresowe stanu technicznego obiektów oraz sprawdzenie (co najmniej raz na 5 lat) stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektów, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektów budowlanych oraz ich otoczenia wykonywane są przez osoby uprawnione do nadzoru budowlanego – posiadające stosowne uprawnienia.



Kontrole roczne instalacji gazowych oraz okresowe (co najmniej raz na 5 lat) badanie instalacji elektrycznej i piorunochronowej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, odporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów przeprowadzają wykonawcy posiadający stosowne uprawnienia.

W przypadku wystąpienia usterek instalacji gazowej Spółdzielnia podejmowała działania w celu natychmiastowego ich usunięcia.

Badania kominiarskie przeprowadza uprawniony mistrz kominiarski.

Protokoły przeglądów budynków są uporządkowane i posegregowane dla poszczególnych budynków.

Na podstawie przedłożonych dokumentów lustrujący stwierdzili co następuje:

1. Spółdzielnia w terminach określonych w art. 62 UPB przeprowadza okresowe obowiązkowe przeglądy techniczne.
2. Spółdzielnia spełnia wymóg art. 64 UPB w zakresie prowadzenia ksiąg obiektów.
3. Protokół z kontroli obiektów budowlanych i oceny stanu technicznego oraz dokumenty, o których mowa w art. 63 UPB dołączone są do ksiąg obiektów.

7.1.3. Bilans potrzeb remontowych sporządzany jest na podstawie przeglądów stanu technicznego budynków jak również wniosków zgłaszanych na Zebraniach Mieszkańców.

Roboty remontowe wykonywane są przez Spółdzielnię w zależności od ich pilności oraz Planu Remontu.

Spółdzielnia opracowuje „Plany remontów”, które są zatwierdzane przez Radę Nadzorczą. Corocznie Zarząd opracowywał i przedkładał Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia zmiany do planów rzeczowo - finansowych w tym: planów remontowych.

7.1.4. Rozgraniczenie obowiązków remontowych Spółdzielni i Użytkowników unormowane zostało w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali, loggii, balkonów, tarasów, pomieszczeń przynależnych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z osobami zwalnającymi lokale” uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 17.12.2009 r. (uchwała nr 74/2009).

Obowiązki Spółdzielni zostały określone w §§ 2-4, natomiast obowiązki Użytkowników lokali w §§ 5-6.

7.2. Finansowanie remontów i akumulacja środków finansowych.

7.2.1. Zgodnie z § 58 ust. 1 Statutu Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze:

- * fundusz zasobowy,
- * fundusz udziałowy,
- * fundusz remontowy,

* fundusz na działalność społeczna i oświatowo-kulturalną.

Gospodarowanie funduszem remontowym i na modernizację normują regulaminy:

- regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym zatwierdzony uchwałą nr 1/2003 Rady Nadzorczej w dniu 09 stycznia 2003 r.,
- regulamin tworzenia i rozliczania funduszu na modernizację węzłów cieplnych zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/2003 z dnia 27 lutego 2003 r.,
- regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na docieplenie - termomodernizację oraz zasad rozliczania nakładów poniesionych na termomodernizację zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą 21/2009 z dnia 27 lutego 2009 r.

Regulaminy określają źródła tworzenia funduszu i kierunki wydatkowania środków.

Gospodarkę remontową w zasobach mieszkaniowych przedstawiono w tablicy nr 10.

Na koniec 2012 r. stan funduszu wynosi 3.720.121,15 zł

Gospodarowanie środkami funduszu na remonty było zgodne z zasadami określonymi w regulaminie i zgodne z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Poniesione nakłady na remonty w 2012 r. wynosiły 2.169.974,64 zł i było niższe o 1.870.183,60 zł od wpływów na fundusz remontowy.

7.2.2. Zmiany w stanie funduszu remontowego przedstawiają się następująco:

2010 r.

1. Stan funduszu na 1 stycznia 2010 r.	482.700,23 zł
2. <u>Zwiększenie</u>	6.430.079,26 zł
Odpis na wymianę dźwigów	1.364,71 zł
Docieplenie - odpis	1.543.192,37 zł
Odpis w ciężar kosztów	2.696.980,73 zł
Odpis uzyskany z przetargów mieszkań	1.948.541,45 zł
3. <u>Zmniejszenia</u>	6.188.714,56 zł
- fundusz remontowy	2.212.060,46 zł
- remonty bieżące	3.976.654,10 zł
w tym:	
- roboty dekarские	36.747,91 zł
- roboty malarskie	334.956,19 zł
- remont dźwigów	108.102,96 zł
- roboty brukarskie	123.255,94 zł
- roboty posadzkarskie	7.084,50 zł
- roboty ślusarskie	241.197,11 zł
- roboty elektryczne	114.049,95 zł
- roboty instalacyjne	1.291.267,37 zł
- wymiana wodomierzy	103.530,21 zł

- roboty murarsko – tynkarskie	30.339,40 zł
- wymiana dźwigów	661.409,80 zł
- zwrot za wymiany okien	701.445,38 zł
- roboty awaryjne	223.267,38 zł

2011 r.

1. Stan funduszu na 1 stycznia 2011 r.	724.064,93 zł
2. <u>Zwiększenie</u>	4.360.005,35 zł
Odpis na wymianę dźwigów	241.166,48 zł
Docieplenie - korekta	- 2.002.623,53 zł
Odpis w ciężar kosztów	2.696.280,87 zł
Podział środków z docieplenia	738.264,18 zł
Podział zysku	2.686.917,35 zł
3. <u>Zmniejszenia</u>	3.234.132,73 zł
- remonty bieżące	3.234.132,73 zł
w tym:	
- roboty dekarские	220.598,26 zł
- roboty malarskie	202.946,10 zł
- remont dźwigów	117.956,18 zł
- roboty brukarskie	366.611,88 zł
- roboty posadzkarskie	96.193,25 zł
- roboty ślusarskie	3.936,00 zł
- roboty elektryczne	83.911,24 zł
- roboty instalacyjne	406.024,46 zł
- wymiana wodomierzy	156.605,25 zł
- roboty stolarskie	28.693,02 zł
- roboty murarsko – tynkarskie	7.458,59 zł
- wymiana dźwigów	628.520,00 zł
- zwrot za wymiany okien	700.427,69 zł
- roboty awaryjne	214.250,81 zł

2012 r.

1. Stan funduszu na 1 stycznia 2012 r.	1.849.937,55 zł
2. <u>Zwiększenie</u>	4.672.479,88 zł
Odpis na wymianę dźwigów	240.852,47 zł
Odpis w ciężar kosztów	2.872.274,12 zł
Docieplenia	36.795,32 zł
Podział środków z docieplenia	890.236,33 zł
Podział zysku	632.321,64 zł

3. <u>Zmniejszenia</u>	2.802.296,28 zł
- remonty bieżące	2.802.296,28 zł
w tym:	
- roboty dekarские	88.328,68 zł
- roboty malarskie	374.970,28 zł
- remont dźwigów	41.230,04 zł
- roboty brukarskie	841.942,00 zł
- roboty posadzkarskie	62.810,26 zł
- roboty ślusarskie	104.565,58 zł
- roboty elektryczne	252.907,75 zł
- roboty instalacyjne	78.492,08 zł
- wymiana wodomierzy	102.906,52 zł
- roboty stolarskie	13.303,88 zł
- roboty murarsko – tynkarskie	127.425,41 zł
- wymiana dźwigów	247.160,16 zł
- zwrot za wymiany okien	130.476,12 zł
- roboty awaryjne	271.869,55 zł
- roboty przeciw pożarowe	5.400,00 zł
- prace pozostałe	58.507,97 zł

Gospodarowanie środkami funduszu na remonty było zgodne z zasadami określonymi w regulaminie i zgodne z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego za lata 2010-2012 było prawidłowe i zgodne z przepisami prawa.

W latach 2010-2012 Spółdzielnia nie wykonywała robót dociepleniowych.

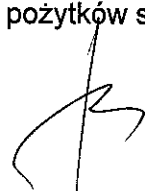
7.2.3.W okresie objętym badaniem lustracyjnym odpisy na fundusz remontowy kształtowały się następująco:

- w roku 2010 - 2.696.980,73 zł.
- w roku 2011 - 2.696.280,87 zł.
- w roku 2012 - 2.872.274,12 zł.

Stany funduszu remontowego ewidencjonowanego na koncie „856” w latach 2010 – 2012 przedstawia Tabela nr 10.

Zwiększenia funduszu remontowego stanowią:

- odpisy na fundusz remontowy naliczane od lokali (obejmują również odpis na docieplenia i wymianę dźwigów),
- dofinansowanie z podziału nadwyżki finansowej ,
- dofinansowanie z przytków spółdzielni,

Na dzień 31.12.2012 r. fundusz remontowy wykazuje saldo dodatnie w kwocie 3 720 121,15 zł. saldo oznacza nadwyżkę wpływów na remonty zasobów nad poniesionymi wydatkami funduszu. Spółdzielnia w latach 2011 - 2012 nie tworzyła funduszu na termomodernizację.

Wymiana dźwigów jest realizowane w ramach działalności remontowej.

7.2.4. Sprawdzono wybrane drogą losową dokumenty finansowe dot. robót remontowych realizowanych w latach 2010-2012:

Lp.	Zakres robót	Data	Nr faktury	Wartość robót brutto [zł]	FIRMA
1	2	3	4	5	6
2010 ROK					
1.	Malowanie budynku ul. 9 Maja 44-50	22-09-2010	FS/10/2010	30 617,63	F.U.H. Rogoziński Kazimierz
2.	Wymiana poziomów i pionów zw w budynku przy ul. Potulicka 9	07-07-2010	31/2010	82 286,69	Usługi-Produkcja_Handel „FALA” s.c.
2011 ROK					
1.	Modernizacja sieci c.o.	29-12-2011	1/12/11	51 100,32	SANIGASS Sp.J Jasłowski
2.	Wymiana pionów instalacja c cw w budynku przy ul. 9 Maja 15	18-07-2011	163/2011	183 000,00	„DATERM” Sp. z o.o.
2012 ROK					
1.	Remont administracji ul. Potulicka 29	05-01-2012	06/01/2012	18 825,54	F.U „KABI”
2.	Malowanie klatki ul. Boryny 26-38	12-12-2012	205/2012	54 727,00	F.Wielobranżowa „WARTEK”
3.	Roboty brukarskie ul. 9 Maja 42	20-08-2012	2	45 612,34	„DEVELOPMENT”

Lustrator stwierdza, że dokumenty kosztowe i faktury zewnętrzne VAT zostały:

- prawidłowo oznaczone i zadekretowane,
- poddane zostały kontroli merytorycznej i formalno-rachunkowej oraz zatwierdzone przez Prezesa i Głównego Księgowego przed ujęciem ich w ewidencji księgowej,

Zgodnie z zawartymi umowami protokoły odbioru stanowią podstawę do wystawienia faktur.

Do zagadnień związanych z finansowaniem remontów, do tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego lustrujący uwag nie wnosi.

7.3. Wykonawstwo robót remontowych.

7.3.1. Roboty remontowe wykonywane są przez Spółdzielnię siłami własnymi lub w formie zleconej na zewnątrz innym podmiotom gospodarczym.

Zgłaszane awarie i usterki usuwane są na bieżąco w zależności od ich pilności.

7.3.2. Roboty remontowe wykonywane siłami własnymi.

W celu realizacji zadań remontowych siłami własnymi Spółdzielnia zatrudnia konserwatorów o specjalnościach:

- hydraulik,
- ślusarz,
- elektryk,
- tzw. placowy do wykonywania różnych robót porządkowych.

Konserwatorzy zajmują się usuwaniem awarii i wykonywaniem drobnych napraw w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni w godzinach od 7⁰⁰ do 15⁰⁰ od wtorku do piątku i od godz. 9⁰⁰ do 17⁰⁰ w poniedziałek.

Odpowiedzialni za rozliczenie grup konserwatorskich z wykonania prac oraz pobranych materiałów, wyposażenia ich w niezbędne urządzenia, odzież roboczą i ochronną oraz zabezpieczenie warunków pracy zgodnych z przepisami bhp i ppoż. są kierownicy poszczególnych osiedli.

Przyjmowanie zgłoszeń od mieszkańców w zakresie awarii i usterek są bezpośrednio odpowiedzialne poszczególne Administracje Osiedli.

Z zapisu w rejestrach zgłoszeń wynika, że zgłaszane awarie i usterki usuwane są na bieżąco w zależności od ich pilności.

7.3.3. Roboty remontowe wykonywane w formie zleconej na zewnątrz innym podmiotom gospodarczym.

Wyboru wykonawców robót remontowo-budowlanych Spółdzielnia dokonywała w oparciu o następujące unormowania wewnętrzne:

- „Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz SM „Kolejarz”,
- „Regulamin Komisji Przetargowej”.

Analiza wyboru wykonawców i treści umów zawartych z obcymi wykonawcami:

- a) na wykonanie robót brukarskich polegających na wymianie dojeżdż do budynków i remoncie schodów (2010 r.)
- b) na wykonanie robót budowlano- remontowych dekarских – naprawa pokrycia dachowego z konserwacją (2011 r.).
- c) wymiana dźwigów w budynkach przy ul. Częstochowskiej 10, Boryny 54 i 56 (2012 r.).
- d) wykonanie robót malarskich w budynkach spółdzielni (2012)

Przeprowadzanie przetargów poprzedzone zostało opracowaniem Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, w której m.in. określono:

- przedmiot zamówienia,
- pożądany termin zakończenia realizacji zadania,

- warunki udziału w postępowaniu przetargowym,
- warunki umowy,
- warunki wnoszenia wadium,
- miejsce i termin składania ofert.

Specyfikacje zawierają także informacje, że Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do unieważnienia postępowania bez podania przyczyn.

Ogłoszenie o przetargu zostało zamieszczone w lokalnej prasie oraz na tablicy ogłoszeń.

W celu przeprowadzenia przetargów Zarząd powołał Komisję Przetargową. Członkowie Komisji zgodnie składali oświadczenia o których mowa z § 7 „Regulaminu udzielania zamówień....”.

W przetargu uczestniczyli jako obserwatorzy przedstawiciele Rady Nadzorczej i Rad Osiedli.

Oferenci zgodnie ze specyfikacją wnieśli wymagane wadium.

Zgodnie z regulaminem Komisja Przetargowa dokonała wyboru najkorzystniejszej oferty; protokół Komisji z przeprowadzonego przetargu i wyboru wykonawcy został zatwierdzony przez Zarząd.

Wszyscy oferenci zostali poinformowani o wynikach przetargu z podaniem pełnej nazwy oferenta, który wygrał przetarg oraz wysokości wynagrodzenia za przedmiot przetargu i terminu realizacji.

Na realizację robót objętych przetargiem zostały zawarte umowy określające:

- przedmiotu umowy,
- termin realizacji,
- wysokość wynagrodzenia i warunki fakturowania,
- okresy gwarancji,
- kary umowne (za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy),
- warunki odstąpienia Zamawiającego od umowy,
- obowiązki stron.

Umowy były sprawdzane i podpisane są przez dwóch członków Zarządu.

Prace objęte umową zostały protokolarnie odebrane przez służby techniczne Spółdzielni.

7.3.4. Nadzór inwestorski nad wykonawstwem robót remontowych.

Nadzór nad wykonawstwem robót remontowych sprawowany jest przez Z-cę Prezesa Zarządu Spółdzielni. Obowiązki inspektora nadzoru pełnia zatrudnieni w Spółdzielni pracownicy posiadający stosowne uprawnienia budowlane.

Zakończenie prac potwierdzone jest protokołem technicznym odbioru i przekazania do użytku.




8. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

8.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

8.1.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej Spółdzielni określa Statut oraz Regulamin Gospodarki Finansowej, który określa sposób finansowania działalności Spółdzielni i tworzenia jej funduszy.

8.1.2. Zgodnie z § 56 Statutu zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Szczecinie w dniu 07.06.2006 r., Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze:

- a) fundusz udziałowy
- b) fundusz zasobowy
- c) fundusz wkładów mieszkaniowych
- d) fundusz wkładów budowlanych
- e) fundusz remontowy
- f) inne fundusze tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z § 56 ust. 3 Statutu szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia posiada regulaminy tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej uchwalony w dniu 22 września 2005 r. uchwałą nr 56/2005 z dnia 22.09.2005 r.

- a) wykaz kont księgi głównej,
- b) zasady księgowania operacji gospodarczych na kontach księgi głównej,
- c) zasady wyceny aktywów i pasywów na dzień bilansowy,
- d) określenia operacji gospodarczych, jakie mogą być dokumentowane dowodami zastępczymi, przyjęte zasady ich sporządzania zakresu i kontroli,
- e) grup środków trwałych o niskiej jednostkowej wartości początkowej, których odpisów dokonywać się będzie w sposób uproszczony,
- f) przyjęcia odpowiedzialności w zakresie rachunkowości,
- g) wykazu przyjętych przez Spółdzielnię systemów przetwarzania danych wraz z klauzulą o dopuszczeniu ich do stosowania w Spółdzielni,
- h) wybranego wariantu i wersji rachunków wyników.

Spółdzielnia sporządzając rachunek zysków i strat stosuje wariant porównawczy wersja 1.

Archiwowanie i przechowywanie dokumentów prawidłowe, archiwowanie danych odbywa się poprzez emisję i przechowywanie wydruków, oraz kopiowania na trwałych nośnikach.

Ewidencja jest spójna, czytelna i zawiera niezbędne ilości informacji potrzebnych do sporządzania sprawozdań i analiz.

Zdarzenia gospodarcze ujmowane są chronologicznie i systematycznie na podstawie dowodów zaakceptowanych i zadekretowanych.

Spółdzielnia posiada „Instrukcję obiegu dokumentów i kontroli finansowo-księgowych” zatwierdzoną uchwałą nr 452/98 przez Zarząd i obowiązującą od 18.11.1998 r.

8.2. Ogólna ocena terminowości i kompletności sporządzania sprawozdań finansowych.

8.2.1. W oparciu o prawidłowo sporządzone roczne zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych oraz wzajemnie uzgodnionych kont analitycznych na dzień 31.12.2010 r.

Spółdzielnia sporządziła kompletne roczne sprawozdanie finansowe za 2010 r. na które składa się:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31.12.2010 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 88.943.558,73 zł,
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2010 zamykający się zyskiem netto w kwocie 1.338.702,04 zł,
- 3) zestawieniem zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2010 wskazujący zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 8.914.552,00 zł,
- 4) rachunek przyływów pieniężnych, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2010 o kwotę 85.888,42 zł,
- 5) informacja dodatkowa obejmująca:
 - a) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - b) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w terminie.

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2010 r. zostało podpisane przez:

- | | |
|--|-------------------------|
| - Prezesa Zarządu | - mgr Mirosław Bajzert |
| - Zastępcę Prezesa ds.
techniczno-eksploatacyjnych | - mgr inż. Henryk Gorra |
| - Zastępcę Prezesa – Głównego Księgowego,
Członka Zarządu | - mgr Józef Stenka |

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 09.04.2011 r. omawiała sprawozdanie finansowe za 2010 r. i podjęła uchwałę nr 40/2011.



Uchwałą nr 1/11 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 17, 20, 21, 22, 27, 28, 29 i 30 czerwca 2011 r. sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2010 r. zostało zatwierdzone.

W dniu 12.07.2011 r. Spółdzielnia przesłała do Sądu Rejonowego Wydział Gospodarczy w Szczecinie roczne sprawozdanie finansowe a do Zachodniopomorskiego Urzędu Skarbowego w Szczecinie przesłano je w dniu 14.07.2011 r.

8.2.2. W oparciu o prawidłowo sporządzone roczne zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych oraz wzajemnie uzgodnionych kont analitycznych na dzień 31.12.2011 r. Spółdzielnia sporządziła w wymaganym terminie kompletne roczne sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) sprawozdanie finansowe za poprzedzający badany rok obrotowy tj. za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31.12.2011 r. zostało zbadane przez przedmiot uprawniony Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo- Księgowego „FIN-RACH” Sp. z o.o. 64 920 Piła ul. Oj. M. Kolbe 13B wpisany na listę w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów nr 912 Kluczowy Biegły Rewident mgr Tadeusz Stefek i uzyskało opinię bez zastrzeżeń
- 2) sprawozdanie finansowe za 2011 r. zostało zatwierdzone uchwałą zebrania Przedstawicieli nr 2/12 z dnia 4, 5, 11, 12, 13, 18, 19, i 20 czerwca 2012 r. Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2011 r. został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia na dzień 01.01.2012 r.

Sprawozdanie finansowe za 2011 r. zostało wysłane do Sądu Rejonowego w Szczecinie w dniu 18.07.2012 r. i ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym B nr 93 w dniu 28.11.2012 roku do Zachodniopomorskiego Urzędu Skarbowego wysłano w Szczecinie w dniu 05.07.2012 r. sprawozdanie finansowe oraz uchwałę o jego zatwierdzeniu.

- 3) Uchwała Rady Nadzorczej nr 15/2012 z dnia 11.04.2012 r. dotycząca sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011 r., składającym się z:
 1. Wprowadzenia do sprawozdania finansowego.
 2. Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2011 r. zamykającego się po stronie aktywów i pasywów kwotą bilansową 88 503 753,94 zł.
 3. Rachunku zysków za rok obrotowy 2011 zamykający się zyskiem netto w kwocie 1 993 698,01 zł.
 4. Rachunku przepływów pieniężnych, wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 3 438 313,51 zł.
 5. Zestawienia zmian w funduszu własnym za rok obrotowy za rok obrotowy 2011 wykazującym zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1 251 717,71 zł.
 6. Dodatkowych informacji i objaśnień.



Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 11.04.2012 r. analizowała sprawozdanie finansowe za 2011 r. Rada przyjęła sprawozdanie i postawiła wniosek do Walnego Zgromadzenia o jego przyjęcie.

Do terminowości sporządzania i kompletności rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011 r. nie wnosi się uwag.

8.2.3. W oparciu o prawidłowo sporządzone roczne zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych oraz wzajemnie uzgodnionych kont analitycznych na dzień 31.12.2012 r.

Spółdzielnia sporządziła w wymaganym terminie w dniu 31.03.2012r. kompletne roczne sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- bilans, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 89.557.688,04 zł.

Wg stanu na 31.12.2012 r.

AKTYWA

- aktywa trwałe	- 67 192 877,68 zł
w tym:	
- wartości niematerialne i prawne	- 0,00 zł
- rzeczowe aktywa trwałe	- 67 072 733,17 zł
- należności długoterminowe	- 120 144,51 zł
- aktywa obrotowe	- 22 364 810,36 zł
w tym:	
- należności krótkoterminowe	- 2 371 070,22 zł
- inwestycje krótkoterminowe	- 18 644 434,16 zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	- 1 349 305,98 zł

PASYWA

- kapitał (fundusz) własny	- 78 031 389,61 zł
w tym:	
- kapitał (fundusz) podstawowy	- 76 534 076,50 zł
- należne wpłaty na kapitał podstawowy	- (31 611,69 zł)
- zysk z lat ubiegłych	- 16 239,00 zł
- zysk (strata) netto	- <u>1 512 685,80 zł</u>
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	- 11 526 298,43 zł
w tym:	
- zobowiązania długoterminowe	- 120 144,51 zł
- zobowiązania krótkoterminowe	- 11 380 874,56 zł
- rozliczenia międzyokresowe	- 25 279,36 zł

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez:



- Prezesa Zarządu - mgr Mirosław Bajzert
- Zastępcę Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych - mgr inż. Jolanta Tomków
- Zastępcę Prezesa – Głównego Księgowego - mgr Halina Wójcik

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 21.03.2013 r. omawiała sprawozdanie finansowe za 2012 r.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2012 r. zostało zatwierdzone uchwałą nr 6/2013....
Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni w dniu 21.03.2013 r.

Sprawozdanie finansowe za 2012 r. zostało złożone przez Spółdzielnię do Zachodniopomorskiego Urzędu Skarbowego w dniu 10.07.2013 r.

Do terminowości sporządzania i kompletności rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2012 r. nie wnosi się uwag.

8.3. Informacje szczegółowe dotyczące sprawozdania finansowego za 2012 r.

8.3.1. Majątek trwały.

Stan majątku netto na dzień 31.12.2012 r. wynosi 67.192.877,68 zł
w tym:

- grunty własne	33.229.454,76 zł
- budynki i budowle	33.031.520,72 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	811.757,69 zł
- należności długoterminowe	120.144,51 zł

Przychody i rozchody środków trwałych prawidłowo udokumentowane.

Na ewidencję środków trwałych składają się:

- karta środka trwałego,
- tabele amortyzacyjne środków trwałych.

Powyższe urządzenia prowadzone są na bieżąco i zgodnie z zakładowym planem kont.

Odpisów amortyzacyjnych i umorzeń dokonuje się zgodnie z zatwierdzonym planem amortyzacji. Plan ten zakłada, że odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych dokonuje się wg stawek wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992 r. (urzędowa jednolita wersja ustawy Dz. U. nr 54, poz. 654 z 2000 r. z późniejszymi zmianami).

Zmiany w stanie środków trwałych zostały prawidłowo udokumentowane i ujęte w ewidencji zgodnie z zakładowym planem kont.

Spółdzielnia dokonała naliczeń amortyzacji i umorzeń środków trwałych za lata 2010-2012 w wielkościach prawidłowych.

Wielkości wynikają z tabel amortyzacyjnych i umorzeń są zgodne z ewidencją księgową.

Należności długoterminowe dotyczą odsetek od kredytów długoterminowych w okresie spłaty. Kwota odsetek zgodna z potwierdzeniem sald kont bankowych na dzień

31.12.2012 r. Spółdzielnia prowadzi szczegółową ewidencję analityczną z podziałem na poszczególnych członków oraz na zadłużenia z tytułu odsetek wobec banku i wobec budżetu.

8.3.2. Majątek obrotowy.

1. Zapasy.

Zapasy na dzień 31.12.2012 r. nie występują.

2. Należności.

Stan należności na 31.12.2012 r. wynosi

2.371.070,22 zł

i dotyczy:

- należności z tytułu dostaw, robót i usług od kontrahentów 408.740,69 zł

- należności od użytkowników lokali z tytułu opłat 3.712.700,93 zł

w tym:

- lokale mieszkalne 2.004.576,00 zł

- lokale użytkowe 847.057,77 zł

- eksmisje 721.021,66 zł

- garaże – najmy 7.345,13 zł

- należności z tytułu rozliczeń c.o. 132.613,88 zł

- pracownie plastyczne 86,49 zł

- należności pozostałe w tym: 301.158,70 zł

- należności z tytułu kredytów 49.428,70 zł

- należności z tytułu wykupu gruntów 103.459,64 zł

- należności od budżetu 15.354,00 zł

- należności z tytułu pożyczek z ZFŚS 60.700,00 zł

- pozostałe należności 72.216,36 zł

w tym z tytułu:

- pozostałe 70.697,97 zł

- kaucje gwarancyjne 1.518,39 zł

Razem należności 4.422.600,32 zł

Minus odpisy aktualizujące należności 2.051.530,10 zł

Ujęto w bilansie poz. bilansu II 2.371.070,22 zł

Wskaźnik zaległości w porównaniu do wymiaru rocznego od członków z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2012 r. zmniejszył się z 7,72 % do 7,68 % w porównaniu do stanu na początek roku.

Jak wynika z tabeli 8 w strukturze zaległości największą pozycję stanowią zaległości powyżej 3 miesięcy.

W lokalach użytkowych na koniec 2012 r. zwiększył się z 25,70 % do 26,81 %.

Jak wynika z tabeli 9 w strukturze zaległości największą pozycję stanowią zaległości powyżej 3 miesięcy.

8.3.3. Środki pieniężne w kasie.

W Spółdzielni funkcjonuje jedna kasa zlokalizowana w biurze Spółdzielni.

Walory pieniężne znajdują się w kasie Spółdzielni zabezpieczone są w należyty sposób i przechowywane w warunkach zabezpieczających należyta ochronę przed zniszczeniem, utratą lub kradzieżą.

Na koniec 2012 r. stan gotówki w kasie wynosił 17.349,86 zł i był zgodny z raportem kasowym z dnia 31.12.2012 r. i został potwierdzony protokołem kontroli kasy z dnia 31.12.2012 r. przeprowadzonej przez komisję inwentaryzacyjną.

Spółdzielnia posiada instrukcję gospodarki kasowej zatwierdzoną przez Zarząd w dniu 18.11.1998 r. uchwałą nr 455/98.

W trakcie trwania lustracji dokonano kontroli kasy w dniu 01.04.2014 r. w obecności :

Z-cy Prezesa Gł. Księgowego - mgr Haliny Wójcik ,

osoby prowadzącej kasę - Joanny Ł.- B.,

lustratora Grażynę Kaczmarek

i stwierdzono, iż stan faktyczny gotówki w kasie wynosi 16.595,16 zł.

Stan jest zgodny z raportem kasowym nr 62 z dnia 31.03.2014 r. Protokół kontroli stanowi załącznik nr 5.

W okresie 2010 – 2012 roku były przeprowadzane kontrole kasy.

Kontrole kasy były przeprowadzane przez komisję inwentaryzacyjną na koniec każdego roku. Poza inwentaryzacją kasy dokonuje się w okresach niezapowiedzianych kontroli stanów pieniężnych w kasie przynajmniej raz w kwartale.

Różnice między stanem faktycznym, a stanem księgowym nie wystąpiły.

Walory pieniężne przechowywane są w pomieszczeniu kasowym, w kasie pancernej, prawidłowo zabezpieczonej.

Obiekt, w którym znajduje się biuro jest całodobowo dozorowane. Kasę Spółdzielni prowadzi Joanna Ł.-B., zatrudniona w Spółdzielni na stanowisku kasjerki od 01.09.2011 r.

W aktach osobowych znajduje się deklaracja o materialnej odpowiedzialności, informacja o niekaralności oraz zakres obowiązków.

Ochrona przewozu wartości pieniężnych do banku jest wykonywana przez szczecińską firmę "ALKON" Sp. z o.o.



Lustrujący dokonał na zasadzie losowo wybranych raportów, oceny przestrzegania ustalonych zasad i tak:

w roku 2010

Lp.	Data przeprowadzonej operacji	Nr raportu kasowego	Stan kasy [zł]	Przekroczono o kwotę [zł]
1	2	3	4	5
1.	08.03.2010 r.	46	22 032,96	-
2.	18.05.2010 r.	95	13 602,47	-
3.	26.07.2010 r.	142	26 796,76	-
4.	04.11.2010 r.	214	18 918,81	-

w roku 2011

Lp.	Data przeprowadzonej operacji	Nr raportu kasowego	Stan kasy [zł]	Przekroczono o kwotę [zł]
1	2	3	4	5
1.	10.02.2011 r.	28	31 465,14	-
2.	07.04.2011 r.	68	16 857,59	-
3.	24.08.2011 r.	164	21 108,19	-
4.	13.10.2011 r.	200	15 959,15	-

w roku 2012

Lp.	Data przeprowadzonej operacji	Nr raportu kasowego	Stan kasy [zł]	Przekroczono o kwotę [zł]
1	2	3	4	5
1.	23.02.2012 r.	38	31 203,83	-
2.	11.06.2012 r.	110	25 482,08	-
3.	27.08.2012 r.	165	34 181,92	-
4.	03.12.2012 r.	233	21 089,07	-

Jak wynika z powyższych zestawień stan gotówki w kasie w okresie objętym lustracją nie był przekraczany. Pogotowie kasowe obecnie wynosi 50 000,00 zł.

Wysokość pogotowia kasowego została ustalona przez Zarząd Spółdzielni w dniu 01.01.2014r.

– Uchwała nr 31/2014 i wynosi 50.000,00 zł.

Według posiadanych bankowych kart wzorów podpisów złożonych w Banku:

- PKO BP S.A. II Oddział w Szczecinie
- Bank Ochrony Środowiska S.A. Oddział w Szczecinie

osobami upoważnionymi do dysponowania środkami pieniężnymi są:

- Prezes Zarządu - mgr. Mirosław Bajzert
- Zastępca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych - mgr inż. Jolanta Tomków
- Zastępcę Prezesa – Głównego Księgowego - mgr Halina Wójcik
- kierownik Działu finansowego
Pełnomocnik - Wioletta Miszker.

8.3.4. Środki pieniężne na rachunkach bankowych.

Środki pieniężne są gromadzone na rachunkach bankowych w bankach.

Stany rachunków bankowych na dzień 31.12.2012r. wynoszą 18 626 994,30 zł z tego:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych 3 046 811,58 zł
- środki na rachunkach lokat 15 580 182,72 zł

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2012r. wykazuje zgodność z ewidencją księgową oraz wyciągami rachunków bankowych i zostały potwierdzone przez Banki.

Spółdzielnia na koniec 2012 r. posiadała środki pieniężne w kwocie 18.644.344,16 zł, co przedstawiono w tablicy 13, stanowiącej załącznik do protokołu.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie angażowała własnych środków w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych zostały prawidłowo i rzetelnie udokumentowane.

8.3.5. Rozliczenia międzyokresowe czynne.

Rozliczenia międzyokresowe czynne stanowią koszty poniesione w 2012 r., a dotyczące 2013 r., w tym:

- a) ubezpieczenia majątku,
- b) prenumerata prasy,

Pozycja prawidłowo udokumentowana.

Zobowiązania na dzień 31.12.2012 r wobec budżetu w wysokości 233 238,48 zł stanowią:

- ZUS Szczecin 94.172,48 zł
- podatek dochodowy od osób fizycznych 22.400,00 zł
- podatek od diet Rady 621,00 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych 66.247,00 zł
- podatek od towarów i usług VAT 44.285,00 zł

- PFRON

5.513,00 zł

- Razem

233.238,48 zł

Zobowiązania wobec budżetu zostały uregulowane w styczniu 2013 r.

8.3.6. Kapitały własne – (fundusze własne)

Kapitały Spółdzielni stanowią fundusze własne, które zostały podzielone na podstawowe i specjalne.

1. Fundusze podstawowe

Stan funduszy na dzień 31.12.2012 r. wynosi 78.031.389,61 zł

z tego:

- fundusz udziałowy	391.126,26 zł
- fundusz zasobowy	37.629.067,41 zł
- fundusz przeszacowania zasobów mieszkaniowych	21.762.157,57 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	3.384.001,44 zł
- fundusz wkładów budowlanych	42.241.255,98 zł
- fundusz wkładów – garaże murowane	604.353,24 zł
- fundusz wkładów budowlanych – lokali użytkowych własnościowych	487.588,12 zł
- fundusz na wykup gruntów	1.062.376,96 zł
- zmniejszenie funduszy zasadniczych z tytułu umorzenia	- 31.027.850,48 zł
- należne lecz nie wniesione wkłady	- 31.611,69 zł
- wynik finansowy zysk netto 2009 rok (nadwyżka bilansowa) z lat ubiegłych	16.239,00 zł
- wynik finansowy (nadwyżka bilansowa) netto	1.512.685,80 zł

Ewidencja analityczna funduszu udziałowego i funduszy wkładów prowadzona jest imiennie, odrębnie dla każdego członka.

Ewidencja analityczna zgodna z ewidencją syntetyczną.

Ewidencja jest przejrzysta, prawidłowa i rzetelna.

Ewidencja funduszy Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z Ustawą Prawo Spółdzielcze oraz zgodnie z zakładowym planem kont.

2. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne wg stanu na dzień 31.12.2012 r. stanowią kwotę 3.786.013,10 zł i dotyczą:

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	65.891,95 zł
- fundusz remontowy	3.720.121,15 zł

Gospodarkę środkami funduszu remontowego omówiono w rozdziale 6.

8.3.7. Zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania długoterminowe na koniec roku wykazują saldo 120 144,51 zł i dotyczy zobowiązań banku. Stan kredytów zgodny z potwierdzeniami bankowymi.

Zadłużenie wobec banku dotyczy odsetek skapitalizowanych.

Salda wykazane w bilansie zgodne z potwierdzeniami bankowymi.

Stan zobowiązań prawidłowy, ujęty we właściwych pozycjach bilansowych.

W stosunku do roku 2009 (ostatniej lustracji) zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o kwotę 799.855,85 zł

$$(920\,000,36\text{ zł} - 120\,144,51\text{ zł}) = 799\,855,85\text{ zł}$$

8.3.8. Zobowiązania krótkoterminowe.

Łącznie zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę 7.594.861,46 zł z tego:

- wobec dostawców	5.931.957,30 zł
- wobec dostawców z tytułu wadium	228.695,00 zł
- wobec dostawców usług z tytułu kaucji gwarancyjnej	608.265,51 zł
- wobec użytkowników lokali użytkowych – kaucje	408.886,02 zł
- wobec członków z tytułu zaliczek na wkłady	3.030,25 zł
- wobec użytkowników lokali mieszkalnych – kaucje	53.933,23 zł
- wobec budżetu	233.238,48 zł
- z tytułu wynagrodzeń	3.699,19 zł
- rozliczenie z tytułu amortyzacji urządzeń sanitarnych	30.549,42 zł
- z pozostałych tytułów	92.607,06 zł

Zobowiązania wobec dostawców datują się głównie z końca 2012 r.

Wszystkie zobowiązania wobec dostawców zostały uregulowane.

Zobowiązania wobec budżetu stanowią:

- ZUS Szczecin	94.172,48 zł
- podatek dochodowy od osób fizycznych	23.021,00 zł
- podatek od towarów i usług VAT	44.285,00 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	66.247,00 zł
- PFRON	5.513,00 zł
- Razem	233.238,48 zł

Zobowiązania wobec budżetu zostały uregulowane w styczniu 2012 r.

Ewidencja księgowa rozrachunków jest czytelna i prawidłowa.

Wszystkie salda zobowiązań są realne.

8.3.9. Fundusze specjalne.

Fundusze specjalne stanowią kwotę 3.786.013,70 zł

w tym:

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych 65.891,95 zł

- fundusz remontowy 3.720.121,15 zł

z czego:

- fundusz dociepleniowy budynków 173.745,48 zł

- fundusz wymiany dźwigów 1.206.083,89 zł

- fundusz remontowy 2.340.291,78 zł

Ewidencja funduszy prowadzona jest na poszczególne tytuły zwiększeń i w przekroju poszczególnych tytułów zmniejszeń.

Naliczenie funduszy dokonano we właściwych wysokościach.

Udokumentowanie wydatków z funduszy prawidłowe.

Stan funduszy prawidłowy, ujęty we właściwych pozycjach bilansu.

8.3.10. Straty i zyski nadzwyczajne.

W 2012 r. zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły.

8.3.11. Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów.

Rozliczenia międzyokresowe wykazuje saldo na dzień 31.12.2012 roku 25.279,36 zł.

8.3.12. Odpisy aktualizujące należności.

Odpisy aktualizujące należności na dzień 31.12.2012 r. stanowią kwotę 2.051.530,10 zł i dotyczą odpisów na należności zasadnicze utworzone zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

8.4. Informacja dodatkowa.

Informacja dodatkowa została sporządzona stosownie do art. 48 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Zawiera informacje nie ujęte w bilansie oraz dane i wyjaśnienia umożliwiające rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji finansowej jednostki. Dane zawarte w informacji dodatkowej są zgodne ze sprawozdaniem finansowym i dają pełniejszy obraz stanu majątkowego. Potwierdzają to szczegółowe zestawienia analityczne załączone do niniejszego protokołu.

8.5. Terminowość regulowania zobowiązań o charakterze publicznym.

Spółdzielnia prowadzi następujące rozliczenia publiczno-prawne:

- z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych w Szczecinie,
- z Urzędem Skarbowym w Szczecinie, z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych, prawnych, opłaty skarbowej, podatku od czynności cywilnoprawnych, podatku od towarów i usług VAT,
- z Urzędem Miasta w Szczecinie z tytułu podatku od nieruchomości.

8.6. Inwentaryzacja

Spółdzielnia przeprowadza roczne inwentaryzacje w IV kwartale każdego roku i obejmuje między innymi:

- środki pieniężne w kasie,
- środki pieniężne w bankach,
- długotrwale kredyty i pożyczki,
- należności i zobowiązania - za wyjątkiem należności spornych i wątpliwych, należności i zobowiązań wobec pracowników i z tytułów publicznoprawnych.

Metodą weryfikacji stanów inwentaryzowano: należności sporne i wątpliwe, należności i zobowiązania z pracownikami, należności i zobowiązania publicznoprawne, rozliczenia międzyokresowe kosztów, fundusze, rezerwy, przychody przyszłych okresów, innych aktywów i pasywów nie objętych spisem z natury i potwierdzeniem sald. Spółdzielnia posługuje się instrukcją inwentaryzacyjną uchwaloną przez Zarząd Uchwałą nr 454/98 z dnia 18.11.1998 r.

Inwentaryzacja za 2010 roku:

Zarządzeniem Prezesa Zarządu z dnia 19.11.2010r. w Spółdzielni przeprowadzono inwentaryzację w miesiącu listopadzie 2010 r. śr. trwałe – małowartościowe.

Inwentaryzacja za 2011 roku:

Zarządzeniem Prezesa Zarządu Spółdzielni z dnia 09.11.2011r. przeprowadzono inwentaryzację pełną w miesiącu grudniu 2011 r. (grunty, budynki, budowle, maszyny urządzeń technicznych(dźwigi) środki transportu, pozostałe).

8.7. Ogólna ocena sytuacji finansowej Spółdzielni.

Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni przedstawia tablica nr 15.

Wskaźniki płynności finansowej

Zmniejszyły się wskaźniki płynności finansowej w porównaniu do 2010 i 2012 roku. Wskaźniki płynności I wynosi odpowiednio:

- w 2010 r. 1,91
- w 2011 r. 2,16
- w 2012 r. 1,96

Wskaźniki płynności II wynosi odpowiednio:

- w 2010 r. 1,91
- w 2011 r. 2,16
- w 2012 r. 1,96

Wskaźniki wskazują na dobrą sytuację finansową i płatniczą Spółdzielni o prawidłowym obiegu pieniężnym.

Przyjmuje się, że wystarczającą płynność zapewnia wskaźnik płynności mieszczący się w granicach 1,2–2.

Wskaźnik płynności III

Wskaźnik płynności III zmniejszył się z 1,76 w 2011 r. do 1,63 w 2012 r. Na ogół przyjmuje się, że wskaźnik oscylujący w granicach jedności i powyżej jest prawidłowy, a jedynie wskaźnik niższy od jedności informuje o zagrożeniu płynności.

Przedstawione wskaźniki informują o dobrej sytuacji finansowej i płatniczej i świadczą o tym, że Spółdzielnia nie ma trudności w regulowaniu bieżących zobowiązań.

Wskaźnik szybkości obrotu zobowiązań zwiększył się:

- w 2010 r. 57 dni
- w 2011 r. 59 dni
- w 2012 r. 70 dni

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi zwiększył się:

- w 2010 r. 111,99
- w 2011 r. 114,26
- w 2012 r. 116,13

Wskaźnik trwałości struktury finansowej zmniejszył się:

- w 2010 r. 91,34
- w 2011 r. 90,12
- w 2012 r. 87,26

Sprawozdanie finansowe za 2012r. zostało sporządzone w terminie, jest kompletne, prawidłowe i przedstawia jasno i rzetelnie sytuację finansową i majątkową na dzień 31.12.2012 r.

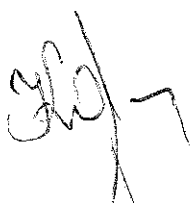
Sprawozdanie finansowe za 2012 r. zostało zbadane przez podmiot uprawniony Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo – Księgowego „FIN – RACH” Spółka z o.o., ul. Oj. Maksymiliana Kolbe nr13b, 64-920 Piła, i jest wpisany na listę za numerem 912, a w jego imieniu badanie przeprowadził – biegły rewident – mgr Tadeusz Stefek nr ewid. 3849. Sprawozdanie finansowe uzyskało pozytywną opinię.

9. SPRAWDZENIE REALIZACJI WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI.

Sprawozdanie Zarządu z realizacji wniosków polustracyjnych składane jest corocznie na Walnym Zgromadzeniu.

10. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO-KULTURALNA.

Zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 5 ppkt c) Statutu Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.



W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia nie dofinansowała przedmiotowej działalności.

11. WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW PUBLICZNYCH, W TYM POMOCOWYCH.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia nie korzystała ze środków publicznych, w tym również ze środków pomocowych.

główny
7

C. INFORMACJE KOŃCOWE

Integralną część niniejszego protokołu stanowią:

tablice od nr 1 do 15,
załączniki od nr 1 do 5.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z tego 2 egzemplarze pozostawiono do dyspozycji Spółdzielni.

Protokół zawiera 85 stron kolejno ponumerowanych i oznaczonych parafą lustratorów.

Lustratorzy:

LUSTRATOR
Grażyna Kaczmarek
.....
upr. listr. nr 5792/10

Przed podpisaniem protokołu, Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w niniejszym protokole.

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik
.....

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomkowiak
.....
(data i podpis członków Zarządu)

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Hajzer
.....

Szczecin, dnia 23.04.2014 r.

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

1. Tablica nr 1 – Sprawy członkowsko-lokalowe.
2. Tablica nr 2 – Gospodarka gruntami.
3. Tablica nr 3 – Zatrudnienie i wynagrodzenie.
4. Tablica nr 4 – Inwestycje mieszkaniowe.
5. Tablica nr 5 – Zasoby mieszkaniowe.
6. Tablica nr 6 – Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
7. Tablica nr 7 – Zmiany w jednostkowych kosztach gzm obciążających lokale mieszk.
8. Tablica nr 8 – Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych.
9. Tablica nr 9 – Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych,
10. Tablica nr 10 – Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
11. Tablica nr 11 – Koszty ogólne Spółdzielni i ich rozliczenie.
12. Tablica nr 12 – Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych.
13. Tablica nr 13 - Gospodarka finansowa Spółdzielni.
14. Tablica nr 14 – Kapitały i fundusze własne.
15. Tablica nr 15 – Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność jednostki.
16. Załącznik nr 1 – Wykaz unormowań wewnętrznych.
17. Załącznik nr 2 – Schemat organizacyjny.
18. Załącznik nr 3 – Wykaz polis ubezpieczeniowych.
19. Załącznik nr 4 – Protokoły z przeglądów zasobów.
20. Załącznik nr 5 – Protokół z przeglądu kasy.

Tabela Nr 1

LICZBA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2010..	Rok 2011	Rok2012
1	Liczba członków ogółem na 31.12. w tym:	6816	6845	6646
	- zamieszkali w budynkach Spółdzielni	6707	6738	6569
	, z tego współmałżonkowie	777	700	708
	- liczba członków oczekujących	71	72	45
2	Liczba osób posiadających prawa do lokalu , a niebędących członkami	440	471	533
3	Liczba zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu, w tym:	7	6	8
	- z nowego budownictwa	xxx	xxx	xxx
	- z odzysku	7	6	8
4	Liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu	82	48	28
5	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień własnościowych na odrębną własność	248	47	27
6	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień lokatorskich na odrębną własność	26	14	20

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

1

Tabela Nr 2

GOSPODARKA GRUNTAMI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012
1.	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni, w tym:			
	- zabudowania	388 190	388 190	387 875
	- planowana do zabudowy	336 213	336 213	335 898
	- nie nadająca się do zabudowy	3 530	3 530	3 530
2.	Powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny w m2, w tym:	48 447	48 447	48 447
	- własność	251 461	248 397	245 541
	- użytkowanie wieczyste	170 293	167 329	164 523
	- saldo	81 168	81 068	81 018

saldo	251 461	248 397	245 541
-------	---------	---------	---------

wyodrębnienia gruntu m2 w latach:	12 847	2 964	2 491
-odłączenie na cel publiczny Potulicka-droga			315
- saldo gruntu własność	170 293	167 329	164 523

wyodrębnienia gruntu m2	247	100	50
- saldo gruntu wieczyste użytkowanie	81168	81068	81018

ilość mieszkań	274	61	47
wyodrębnienia mieszkań m2	12 325,74	2 435,71	2 524,25
wyodrębnienia garaży m2	89,68	343,33	46,50
ilość garaży	5	20	3

Wykonano w Arkuszu Kalkulacyjnym EXCEL

Plik: KUPNO GRUNTÓW .XLS

Arkusz: ZEST.ZB.lustracja

sporządził: A.Tryfon

Z-ca Prezesa St. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

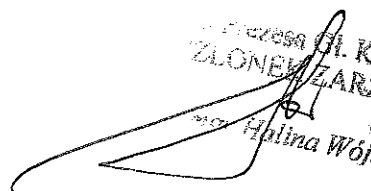
mgr Mirosław Bajzert

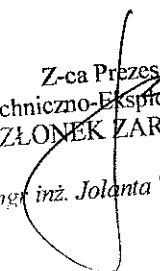
Tabela nr 3

TYTUŁY PRAWNE UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH w SM "KOLEJARZ"
na dzień 31.12.2012 roku kończącego okres objęty lustracją

ilość nieruchom. zabudow.	ilość mieszkań	spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	odrębna własność lokalu	umowa najmu lokalu	Bez tytułu prawnego
111	6623*	153	3539	2894	32	5

* w tym 5 mieszkań, które funkcjonują jako pomieszczenia własne spółdzielni


Prezesa M. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik


Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków


PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Mirosław Rajzer

Tabela Nr 4

ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIA

I.p.	Wyszczególnienie	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012
1	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etetach, w tym:	72	66	65,3
	- pracownicy umysłowi	46,17	41,83	40,35
	- dozorczy i sprzątacze	8	7	7
	- konserwatorzy	15,83	15,17	15,95
	- inni	2	2	2
2	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w zł (brutto) w tym (łącznie z ZUS)	2 911 655,49	2 874 464,85	2 962 744,27
	- osobowy fundusz płac (premiami i nagrodami ale bez ZUS)	2 423 692,02	2 401 942,89	2 410 928,73
	- bezosobowy fundusz płac	5 000,00	78 109,36	86 465,05
3	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł (brutto) ogółem:	2 805,19	3 032,75	3 076,73
	- pracownicy umysłowi	3 180,70	3 568,96	3 623,71
	- dozorczy i sprzątacze	1 748,07	1 998,55	1 967,31
	- konserwatorzy	2 285,85	2 259,96	2 270,21
	- inni	2 497,38	2 261,43	2 356,45

Z-ca Prezesa Główny Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Mirosław Bajzer

av

Tabela nr 5

Zasoby Mieszkaniowe

Lp	Wyszczególnienie	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012
1	Liczba budynków	128	128	128
2	Liczba mieszkań	6 618	6 623	6 623
3	Liczba lokali użytkowych	117	117	117
4	Powierzchnia użytkowa			
	- ogółem	308 163	308 163	308 168
	- lokali mieszkalnych	292 177	292 177	292 177
	- lokali użytkowych	9 284	9 284	9 272
5	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie	290 152	290 152	290 152
6	Powierzchnia lokali korzystających z centralnie dostarczanej ciepłej wody	290 188	290 124	290 094
7	Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów	92 195,07	92 195,07	93 318,06
8	Liczba eksploatowanych dźwigów	65	65	65
9	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm			
10	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	126	126	126
11	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	122	122	122
12	Liczba budynków z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	6 576	6 578	6 579
13	Liczba budynków z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	6 609	6 612	6 612

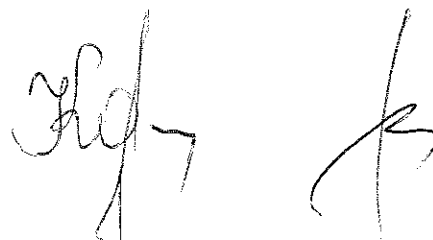
Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, positioned below the table.

Tabela nr 6

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

I.p.	Wyszczególnienie	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012
1	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł w tym:	28 446 038,79	27 682 266,21	29 048 571,88
	- eksploatacja i remonty	28 396 459,33	27 265 703,58	28 758 087,15
	- inne (koszty finansowe + pozostałe koszty operacyjne)	49 579,46	416 562,63	290 484,73
2	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł w tym	27 473 407,06	26 820 889,84	27 803 232,59
	- opłaty od lokali mieszkalnych	26 946 142,66	26 116 850,63	27 195 375,30
	- inne (przychody finansowe + pozostałe przychody operacyjne)	527 264,40	704 039,21	607 857,29
3	Wynik finansowy (poz.2 - poz.1) gzm	- 972 631,73	- 861 376,37	- 1 245 339,29
4	Stan rozliczeń międzyokresowych gzm na dzień 31.12	972 631,73	861 376,37	1 245 339,29
5	Koszty pozostałej działalności w tym:	1 164 565,97	1 187 616,58	1 246 785,68
	- operacyjnej	1 103 556,08	29 248,34	2 087,80
	- finansowej	61 009,89	-	-
6	Przychody pozostałej działalności:	2 832 917,01	3 657 073,59	3 127 897,48
	- operacyjnej	2 440 577,61	718 650,00	3 247,32
	- finansowej	392 339,40	467 048,33	577 195,73
7	Wynik finansowy na pozostałej działalności	1 668 351,04	2 469 457,01	1 881 111,80
8	Podatek dochodowy	329 649,00	475 759,00	368 426,00
9	Wynik finansowy netto	1 338 702,04	1 993 698,01	1 512 685,80

Z-ca Prezesa Oł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzert

Tabela Nr 7
ZMIANY W JEDNOSTKOWYCH KOSZTACH GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I UŻYTKOWYMI

zł/m² p.u. roczny

pow.

308 179,95

308 162,96

308 168,23

I.p.	Wyszczególnienie	zł/m ² p.u. rok 2010	zł/m ² p.u. rok 2011	zł/m ² p.u. rok 2012
I	Eksplotacja (bez remontów) z tego:	48,02 zł	47,90	50,20
	- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych	1,36 zł	1,39	1,60
	- płace i narzuty na płace dozorców i sprzątaczek	0,60 zł	0,60	0,53
	- płace i narzuty na płace konserwatorów	1,65 zł	1,59	1,77
	- materiały	0,99 zł	0,82	0,95
	- energia elektryczna	0,92 zł	0,89	1,27
	- woda i kanalizacja	13,31 zł	13,89	15,14
	- wywóz śmieci	6,96 zł	7,17	7,54
	- opłaty za użytkowanie terenu i podatek od nieruchomości	1,85 zł	1,87	1,93
	- odpisy na fundusze specjalne (na docieplenia, fundusz wymiany dzwigów)	5,79 zł	4,21	3,79
	- koszty zarządu + pozostałe koszty z tego:	14,60 zł	15,48	15,66
	- gaz	0,70 zł	0,71	0,77
II	Odpis na fundusz remontowy	8,75 zł	8,75	9,32
III	Koszty utrzymania dzwigów	1,04 zł	1,05	1,05
IV	Koszty c.o	23,72 zł	20,68	21,95
V	Koszty c.w.	10,79 zł	11,45	11,74
VI	Razem koszty (I+II+IV+V)	92,32 zł	89,83	94,26

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Tabela Nr 8

ZAŁĘGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH LOKALI MIESZKALNYCH

I.p.	Wyszczególnienie	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012
1	Roczny wymiar opłata w zł.	26 858 606,00	26 751 693,00	26 999 046,00
2	Stan zaległości w opłatach na 31.12 w zł.	2 164 030,00	2 065 874,00	2 072 415,00
3	Poz. 2: Poz. %	8,06%	7,72%	7,68%
4	Struktura zaległości w zł.	2 164 030,00	2 065 874,00	2 072 415,00
	- do 2 miesięcy	1 115 045,25	861 810,68	709 703,50
	- 3 miesięczne i dłuższe	1 048 984,75	1 204 063,32	1 362 711,50
5	Liczba lokali zalegających z opłatami	2 360	1 731	1 434
6	Liczba spraw skierowanych do sądu	114	169	203
7	Liczba orzeczonych eksmisji	-	10	8
8	Liczba zrealizowanych eksmisji	2	6	3

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
 ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
 S.M. "KOLEJARZ"
mgr Mirosław Rajzert

Tabela Nr 9

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH LOKALI UŻYTKOWYCH

I.p.	Wyszczególnienie	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012
1	Roczny wymiar opłata w zł.	2 938 926,00	3 237 587,00	3 157 255,00
2	Stan zaległości w opłatach na 31.12 w zł.	825 943,66	831 918,00	839 185,59
3	Poz. 2: Poz. %	28,10%	25,70%	26,58%
4	Struktura zaległości w zł.	825 943,66	831 918,00	839 185,59
	- do 1 miesiący	72 451,19	26 564,86	49 747,60
	- do 2 miesiący	2 563,22	18 078,42	21 291,69
	- 3 miesięczne i dłuższe	750 929,26	787 274,72	768 146,30
5	Liczba lokali zalegających z opłatami	61	42	37
6	Liczba spraw skierowanych do sądu	8	10	6

Z-ca Prezesa Głównego

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa

ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU*mgr inż. Jolanta Tomków*

PREZES ZARZĄDU

S.M. "KOLEJARZ"

*mgr Mirosław Bajzer**[Signature]*

Tabela nr 10

GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

I.p.	Wyszczególnienie	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012
1	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości			
2	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości w zł., w tym,:	4 240 173,30	2 868 062,42	2 169 974,64
	- na ocieplenie ścian zewnętrznych	-	-	-
	- na opomiarowanie zużycia wody i ciepła	1 394 797,58	562 629,71	181 398,60
3	Stan funduszy remontowych na 01.01. w zł	482 700,23	724 064,93	1 849 937,55
4	Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych w zł	2 696 981,00	2 696 280,87	2 872 274,12
5	Kredyty bankowe	-	-	-
6	Inne przychody funduszu remontowego ,odpis na docieplenia , odpis na wymianę dźwigów (specyfikacja)	1 784 557,00	1 297 654,17	1 167 884,12
7	Stan funduszu remontowego na 31.12	724 064,93	1 849 937,55	3 720 121,15

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Tabela Nr 11

FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

I.p.	Wyszczególnienie	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012
1	Fundusz udziałowy	341 739,44	374 589,44	391 126,26
2	Fundusz zasobów mieszkaniowych	21 629 106,59	21 484 285,39	21 762 157,37
3	Fundusz zasobowy	7 663 669,18	7 070 631,16	6 601 216,93
4	Fundusz wkładów mieszkaniowych + garaże	4 609 805,54	4 287 463,81	3 988 354,68
5	Fundusz wkładów budowlanych	43 835 555,66	43 127 786,75	42 728 844,10
6	Ewentualne inne fundusze własne	1 252 864,13	1 081 273,31	1 062 376,96
	Ogółem fundusze - pozycja bilansu (kapitał podstawowy)	79 332 740,54	77 426 029,86	76 534 076,30
7	Fundusze specjalne z czego:	803 040,41	1 926 654,87	3 786 013,10
	- ZFŚS	78 975,48	76 717,32	65 891,95
	- fundusz remontowy	724 064,93	1 849 937,55	3 720 121,15

Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"
mgr Mirosław Bajzer

Tabela 12

OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

L.p.	Wyszczególnienie	rok 2010	rok 2011	rok 2012
	Zadłużenie Spółdzielni na 01.01. z tytułu:	920 000,36	496 008,55	264 635,87
1.	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań w zł	0,00	0,00	0,00
	- odsetek wykupionych przez budżet w zł	920 000,36	496 008,55	264 635,87
	- kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
	Naliczone Spółdzielni płatności obsługi spłaty zadłużenia:	45 393,03	28 101,57	18 830,40
2.	- dla lokali mieszkalnych (spłaty normatywne - wymagane)	45 393,03	28 101,57	18 830,40
	- dla lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
	Dokonane przez Spółdzielnię płatności obsługi spłaty zadłużenia:	423 951,81	231 372,68	144 451,36
3.	- dla lokali mieszkalnych (spłaty normatywne - wymagane)	423 951,81	231 372,68	144 451,36
	- dla lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
4.	Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.12 z tytułu:	496 008,55	264 635,87	120 144,51
	- kredyt zaciągnięty na budowę mieszkań	0,00	0,00	0,00
	- odsetek wykupionych przez budżet	496 008,55	264 635,87	120 144,51
	- kredyt zaciągnięty na budowę lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
5.	Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetek wykupionych przez budżet	16	10	6
6.	Liczba lokali użytkowych obciążonych spłatą kredytu	0	0	0

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa

ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU

S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

Tabela 13

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

L.p.	Wyszczególnienie	rok 2010	rok 2011	rok 2012
1.	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31.12, w tym:	11 980 482,00	15 418 795,51	18 644 344,16
	- w kasie	34 209,51	9 567,07	17 349,86
	-na rachunkach bankowych	2 341 393,66	1 782 011,95	3 046 811,58
	- w lokatach bankowych	9 604 878,83	13 587 216,49	15 580 182,72
	- inne środki pieniężne	0,00	40 000,00	0,00
2.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody	383 355,04	450 598,11	569 184,96
	- odsetki od środków na rachunkach bankowych i lokat bankowych	383 355,04	450 598,11	569 184,96
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)	0,00	0,00	0,00
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni	295 807,32	299 556,73	265 852,09
	- naliczone przez Spółdzielnię	0,00	0,00	0,00
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię	295 807,32	299 556,73	265 852,09
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł	0,00	0,00	0,00
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię	2 344,15	77,65	305,55
	- zapłacone przez Spółdzielnię	2 344,15	77,65	305,55

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

TABLICA 14 KAPITAŁY - FUNDUSZE WŁASNE

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2009 r.	01.01.2010 r. - 31.12.2010 r.		31.12.2010 r.	01.01.2011 r. - 31.12.2011 r.		31.12.2011 r.	01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.		31.12.2012 r.
			zwiększenie	zmniejszenie		zwiększenie	zmniejszenie		zwiększenie	zmniejszenie	
I	Kapitały własne										
1	Fundusz udziałowy	315 039,44	36 750,00	10 050,00	341 739,44	36 900,00	4 050,00	374 589,44	27 450,00	10 913,18	391 126,26
2	Fundusz zasobowy	40 505 239,00			37 904 857,62	871 441,60	1 198 375,03	37 577 924,19	834 783,61	783 640,39	37 629 067,41
3	Fundusz wkładów mieszkaniowych	4 314 079,77	423 860,55	837 656,80	3 900 283,52	376 761,74	590 059,67	3 686 985,59	224 247,00	527 231,15	3 384 001,44
4	Fundusz wkładów budowlanych	49 262 719,70	49 975,60	4 767 617,62	44 545 077,68	639 013,54	1 455 826,25	43 728 264,97	1 203 173,61	1 598 241,24	43 333 197,34
5	Pozostałe fundusze	25 332 604,18	248 872,78	98 229,78	21 629 106,59	1 424 325,89	1 569 147,09	21 484 285,39	1 407 813,17	1 129 940,99	21 762 157,57
6	Fundusz na wykup gruntu	1 102 221,13	248 872,78	98 229,78	1 252 864,13		171 590,82	1 081 273,31		18 896,35	1 062 376,96
7	Fundusz wkładów zaliczkowych	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00			0,00
8	Umorzenie kapitałów *	-31 432 168,86	-1 128 337,67	-2 319 318,09	-30 241 188,44	-1 043 862,62	-777 758,03	-30 507 293,03	-1 024 972,26	-504 414,81	-31 027 850,48
	Razem	89 399 734,36	-120 005,96	3 492 465,89	79 332 740,54	2 304 580,15	4 211 290,83	77 426 029,86	2 672 495,13	3 564 448,49	76 534 076,50
II	Fundusze specjalne										
1	Fundusz świadczeń specjalnych	69 244,82	96 762,96	87 032,30	78 975,48	91 384,84	93 643,00	76 717,32	95 286,19	106 111,56	65 891,95
2	Fundusz remontowy	482 700,23	6 430 079,26	6 188 714,56	724 064,93	4 360 005,35	3 234 132,73	1 849 937,55	4 672 479,88	2 802 296,28	3 720 121,15
3					0,00			0,00			0,00
	Razem	551 945,05	6 526 842,22	6 275 746,86	803 040,41	4 451 390,19	3 327 775,73	1 926 654,87	4 767 766,07	2 908 407,84	3 786 013,10
	OGÓŁEM	89 951 679,41	6 406 836,26	9 768 212,75	80 135 780,95	6 755 970,34	7 539 066,56	79 352 684,73	7 440 261,20	6 472 856,33	80 320 089,60

Przewodnicząca Zarządu
 Halina Wójcik

Z-ca Przewodniczącego
 ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
 Członek Zarządu
 mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
 S.M. "KOLBIARZ"
 mgr Mirosław Bajzert

Tabela 15

Węzłowe wskaźniki ekonomiczne działalności jednostki

L.P.	NAZWA WSKAŹNIKA	SPOSÓB WYLICZENIA	J.m	2010	2011	2012
1	Wskaźnik płynności I	Wskaźnik płynności bieżącej aktywa obrotowe zobowiązania krótkoterminowe + rozlicz.mieżyokresowe		<u>16 842 058,86</u> 8 806 221,69	1,91 <u>18 934 368,40</u> 8 745 877,11	2,16 <u>22 364 810,36</u> 11 406 153,92
2	Wskaźnik płynności II	Szybkość spłaty zobowiązań = aktywa obrotowe bez zapasów zobowiązania krótkoterminowe + rozlicz.mieżyokresowe		<u>16 842 058,86</u> 8 806 221,69	1,91 <u>18 934 368,40</u> 8 745 877,11	2,16 <u>22 364 810,36</u> 11 406 153,92
3	Wskaźnik płynności III	Wypłacalność środkami pieniężnymi = inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkoterminowe + rozlicz.mieżyokresowe		<u>11 980 482,00</u> 8 806 221,69	1,36 <u>15 418 795,51</u> 8 745 877,11	1,76 <u>18 644 434,16 zł</u> 11 406 153,92
4	Wskaźnik obrotu należnościami	Szybkość obrotu należności = (dni) należ. z tytułu dostaw i usług x 365 przychody ze sprzed. produktów i towarów	dni	<u>3 377 239,83</u> 30 359 352,00	40,60 <u>2 373 683,28</u> 29 449 602,26	29,42 <u>2 251 088,02</u> 30 988 169,02
5	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami	Szybkość obrotu zobowiązań = (dni) zobow. z tyt. dostaw i usług x 365 przychody ze sprzed. produktów i towarów	dni	<u>4 763 308,94</u> 30 359 352,00	57,27 <u>4 757 445,50</u> 29 449 602,26	58,96 <u>5 931 957,30</u> 30 988 169,02
6	Pokrycie majątku kapitałem własnym	Pokrycie maj.trw.kapitałem własnym = kapitał własny + rezerwy aktywa trwałe	%	<u>80 744 955,67</u> 72 101 499,87	111,99% <u>79 493 240,96</u> 69 569 385,54	114,26% <u>78 031 389,61</u> 67 192 877,68
8	Ogólny poziom zadłużenia	Stopa zadłużenia = (%) zobowiązania krótko-i długoterminowe majątek ogółem (aktywa)	%	<u>8 190 009,56</u> 88 943 558,73	9,21% <u>8 985 335,26</u> 88 503 753,94	10,15% <u>11 501 019,07</u> 89 557 688,04
9	Trwałość struktury finansowania	Struktura finansowa kapitały własne+rezerwy+zobow.długot. suma pasywów	%	<u>81 240 964,22</u> 88 943 558,73	91,34% <u>79 757 876,83</u> 88 503 753,94	90,12% <u>78 151 534,12</u> 89 557 688,04
10	Wskaźniki zaległości czynszowych do wymiaru rocznego	lokale mieszkalne zaległości wymiar roczny	%	<u>2 164 030,00</u> 26 858 606,00	8,06% <u>2 065 874,00</u> 26 751 693,00	7,72% <u>2 072 415,00</u> 26 999 046,00
11	Wskaźniki zaległości czynszowych do wymiaru rocznego	lokale użytkowe zaległości wymiar roczny	%	<u>825 943,66</u> 2 938 926,00	28,10% <u>831 918,00</u> 3 237 587,00	25,70% <u>839 185,59</u> 3 157 255,00

Przewodnicząca Głównego Księgowego

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa

ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU

S.M. "KOLEJARZ"

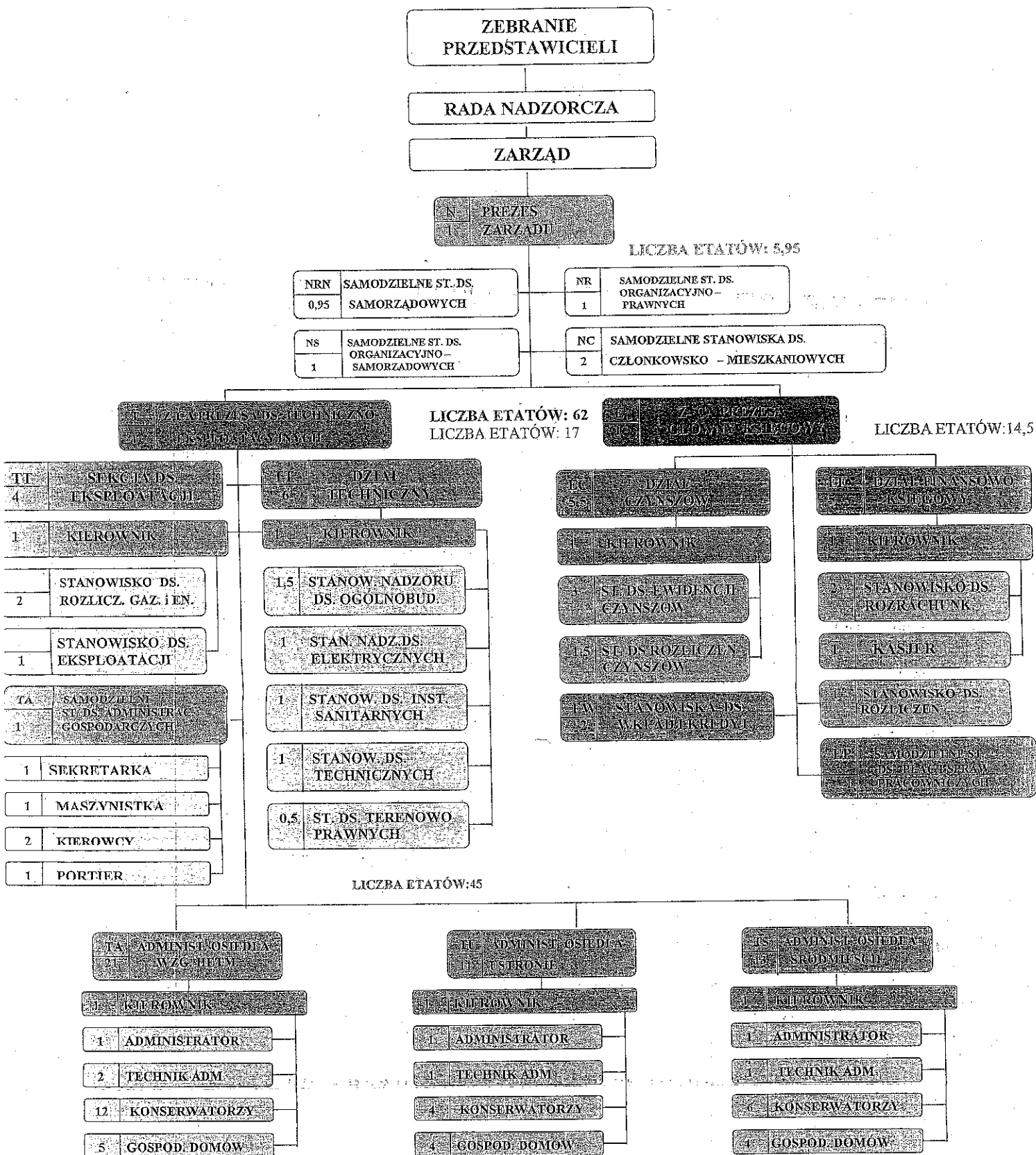
mgr Mirosław Bajzer

ZESTAWIENIE REGULAMINÓW OBOWIĄZUJĄCYCH W SPÓŁDZIELNI
NA DZIEŃ 16.04.2014 r.

Lp.	Nazwa	Data, numer uchwały i organ uchwalający	Uwagi
1	Regulamin pracy pracowników zatrudnionych w SM „Kolejarz”	10.05.2013 r. Zarząd Spółdzielni oraz Związki Zawodowe	
2	Instrukcja gospodarki kasowej	Uchwała nr 455/98 Zarządu Spółdzielni z dnia 18.11.1998 r.	
3	Regulamin gospodarki finansowej	Uchwała nr 56/2005 Rady Nadzorczej z dnia 22.09.2005 r.	
4	Regulamin ochrony przeciwpożarowej	Uchwała nr 29/2011 Zarządu Spółdzielni z dnia 16.02.2011 r.	
5	Instrukcja magazynowa	Uchwała nr 453/98 Zarządu Spółdzielni z dnia 18.11.1998 r.	
6	Instrukcja inwentaryzacyjna	Uchwała nr 454/98 Zarządu Spółdzielni z dnia 18.11.1998 r.	
7	Instrukcja kancelaryjna	Uchwała nr 30/2011 Zarządu Spółdzielni z dnia 16.02.2011 r.	
8	Instrukcja obiegu dokumentów finansowo – księgowych	Uchwała nr 452/98 Zarządu Spółdzielni z dnia 18.11.1998 r.	
9	Instrukcja organizacji i zakresu działania archiwum zakładowego	Uchwała nr 466/98 Zarządu Spółdzielni z dnia 02.12.1998 r.	
10	Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych	27.11.2006 r. Zarząd Spółdzielni oraz Związki Zawodowe (zmiana załącznika nr 1 w dniu 20.03.2013 – uchwała Zarządu nr 61/2013)	
11	Regulamin Rady Programowej Telewizji Kablowej	Uchwała nr 51/1997 Rady Nadzorczej z dnia 07.04.1997 r.	
12	Regulamin wynagradzania członków Zarządu	Uchwała nr 11/14 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2014 r.	
13	Regulamin Zarządu	Uchwała nr 10/14 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2014 r.	
14	Regulamin Rad Osiedli	Uchwała nr 24/2013 Rady Nadzorczej z dnia 25.07.2013 r.	
15	Regulamin Rady Nadzorczej	Uchwała nr 15/2012, 16/2012, 17/2012, 18/2012 Walnego Zgromadzenia z dnia 4-20.06.2012 r.	
17	Regulamin Walnego Zgromadzenia	Uchwała nr 34/2013, 35/2013, 36/2013, 37/2013 Walnego Zgromadzenia z dnia 10-20.06.2013 r.	
18	Regulamin przeprowadzania przetargu ustnego na najem lokali użytkowych	Uchwała nr 67/2010 Rady Nadzorczej z dnia 25.11.2010 r.	
19	Regulamin przeprowadzania przetargu na ustanowienie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z odzysku	Uchwała nr 48/2011 Rady Nadzorczej z dnia 15.06.2011 r.	
20	Regulamin Zebrań Osiedlowych Mieszkańców	Uchwała nr 19/2012 Rady Nadzorczej z dnia 11.04.2012	
21	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych	Uchwała nr 9/14 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2014 r.	
22	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na docieplanie – termomodernizację, oraz zasad rozliczania nakładów poniesionych na termomodernizację	Uchwała nr 21/2009 Rady Nadzorczej z dnia 27.02.2009 r.	
23	Regulamin tworzenia i rozliczania funduszu na modernizację węzłów ciepłych	Uchwała nr 2/2003 Rady Nadzorczej z dnia 09.01.2003 r.	
24	Regulamin wymiany zewnętrznej stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych	Uchwała nr 75/2009 Rady Nadzorczej z dnia 17.12.2009 r.	

25	Regulamin udostępniania pomieszczeń ogólnego użytku, dzierżawy terenu i miejsc reklamowych, oraz ustalania opłat z tego tytułu	Uchwała nr 17/2011 Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2011 r.	
26	Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych	Uchwała nr 15/2011 Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2011 r.	
27	Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej na potrzeby c.o.	Uchwała nr 33/2009 Rady Nadzorczej z dnia 25.05.2009 r.	
28	Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali, loggii, balkonów, tarasów, pomieszczeń przynależnych oraz zasad rozliczania z członkami zwalnającymi lokale.	Uchwała nr 74/2009 Rady Nadzorczej z dnia 17.12.2009 r.	
30	Regulamin budowy, przydziału i użytkowania garaży	Uchwała nr 71/2010 Rady Nadzorczej z dnia 16.12.2010 r.	
31	Regulamin przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań	Uchwała nr 16/2011 Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2011 r.	
32	Zasady postępowania dotyczące zabudowy pomieszczeń na cele mieszkalne	Uchwała nr 212/01 Zarządu Spółdzielni z dnia 10.08.2001 r.	
33	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi, oraz ustalania opłat za używanie lokali	Uchwała nr 49/2011 Rady Nadzorczej z dnia 15.06.2011 r.	
34	Warunki na jakich Zarząd może dokonywać odstępstw od egzekwowania naliczonych odsetek	Uchwalony przez Radę Nadzorczą i dostarczony do Zarządu w dniu 30.11.2001 r.	
35	Zasady ustalania równowartości własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.	Uchwała nr 33/00 Rady Nadzorczej z dnia 13.03.2000 r.	
36	Regulamin porządku domowego	Uchwała nr 12/14 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2014 r.	
37	Regulamin rozliczania kosztów inwestycji	Uchwała nr 2/2004 Rady Nadzorczej z dnia 15.01.2004 r.	
38	Zasady opracowywania i uchwalania rocznego planu remontów	Uchwała nr 17/2006 Rady Nadzorczej z dnia 23.03.2006 r.	
39	Regulamin organizacyjny spółdzielni	Uchwała nr 79/2006 Rady Nadzorczej z dnia 31.08.2006 r.	
40	Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz SM „Kolejarz”	Uchwała nr 78/2012 Rady Nadzorczej z dnia 22.11.2012 r.	
41	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na pożyczki wewnętrzne przeznaczone na zwiększone remonty zasobów mieszkaniowych na poszczególnych osiedlach S.M. „Kolejarz” w Szczecinie	Uchwała nr 60/2009 z dnia 24.09.2009 r.	Uchylony uchwałą Rady Nadzorczej 8/2010 z dnia 25.03.2010 r.
42	Zasady postępowania w sprawie warunków zabudowy i korzystania z powierzchni korytarzy.	Uchwała nr 47/2004 Rady Nadzorczej z dnia 23.06.2004 r.	
43	Regulamin montażu, wymiany i legalizacji wodomierzy oraz rozliczania kosztów wody użytkowej i kosztów jej podgrzania dla lokali mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie	Uchwała nr 87/2011 Rady Nadzorczej z dnia 24.11.2011 r.	
44	Regulamin tworzenia i rozliczania funduszu na wykup gruntów	Uchwała nr 65/2010 Rady Nadzorczej z dnia 28.10.2010 r.	
45	Regulamin Komisji przetargowej	Uchwała nr 78/2012 Rady Nadzorczej z dnia 22.11.2012 r.	Jako zał. Do „Regulaminu udzielania zamówień...”

SCHEMAT ORGANIZACYJNY S.M. „KOLEJARZ”



LI CZBA ETATÓW: 82,45

Z-ca Prezesa Gł Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Józef Stenka

Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Exploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Henryk Gorra

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr inż. Ryszard Rotman

WZACZNIK NR 2

ZESTAWIENIE POLIS S.M. KOLEJARZ

nr polisy	rodzaj polisy	okres ubezpieczenia	suma ubezpieczenia	wysokość składki	Uwagi	Nazwa T.U.
436000013566	mienie Mieszka I	01.05.2013 - 30.04.2014	74 968 220,00	6 163,00		ERGO HESTIA
436000013564	mienie Cukrowa	01.05.2013 - 30.04.2014	32 476 200,00	2 670,00		
436000013572	pawilony i garaże wolnostojące	01.05.2013 - 30.04.2014	30 843 360,00	2 535,00		
436000013571	mienie Smolańska	01.05.2013 - 30.04.2014	57 595 480,00	4 735,00		
436000013570	mienie Śródmieście	01.05.2013 - 30.04.2014	191 242 980,00	15 721,00		
436000013568	mienie Ustronie	01.05.2013 - 30.04.2014	226 152 720,00	18 590,00		
436000013567	mienie Wzgórze	01.05.2013 - 30.04.2014	615 460 840,00	50 593,00		
436000013593		01.05.2013 - 30.04.2014				
	sprzęt elektroniczny, OC, bud. SM, kradzież	01.05.2013 - 30.04.2014		153 016,00	ANEKS DO POLISY 436000013593	ERGO HESTIA
901006477530	mienie Cukrowa	01.05.2012 - 30.04.2013	32 422 200,00	3 239,00		
901006477531	mienie Mieszka I	01.05.2012 - 30.04.2013	74 938 220,00	7 487,00		
A 801000434170	mienie Wzgórze	01.05.2012 - 30.04.2013	616 039 200,00	61 543,00	ANEKS DO POLISY 901006477543	
901006477543		01.05.2012 - 30.04.2013				
901006477538	mienie Ustronie	01.05.2012 - 30.04.2013	225 275 560,00	22 505,00		
A 801000434174	mienie Śródmieście	01.05.2012 - 30.04.2013	190 985 780,00	19 080,00	ANEKS DO POLISY 901006477550	
901006477550		01.05.2012 - 30.04.2013				
901006477541	mienie Smolańska	01.05.2012 - 30.04.2013	57 535 480,00	5 748,00		ERGO HESTIA
	pozostałe, kradzież, szyby, wandalizm	01.05.2012 - 30.04.2013	30 843 360,00	3 081,00		
901006477542		01.05.2012 - 30.04.2013	30 843 360,00	3 081,00		
901006477553	OC, bud. SM, kradzież	01.05.2012 - 30.04.2013	426 950 000,00	161 246,00		
901006477547		01.05.2012 - 30.04.2013				
A 801000434165	sprzęt elektroniczny	01.05.2012 - 30.04.2013		2 713,00	ANEKS DO POLISY 901006477547	
901006447421	mienie Śródmieście	01.05.2011 - 30.04.2012	193 261 860,00	21 750,00		ERGO HESTIA
901006447419	mienie Wzgórze	01.05.2011 - 30.04.2012	621 174 960,00	69 891,00		
901006447428	sprzęt elektroniczny	01.05.2011 - 30.04.2012	348 466,36	3 095,00		
901006447427	OC, bud. SM, kradzież	01.05.2011 - 30.04.2012	3 318 127,00	101 231,00		
901006447423	lokale uż., garaże, pawilony	01.05.2011 - 30.04.2012	37 066 080,00	4 171,00		
901006447422	mienie Smolańska	01.05.2011 - 30.04.2012	58 315 480,00	6 563,00		
901006447420	mienie Ustronie	01.05.2011 - 30.04.2012	225 865 560,00	25 419,00		
901006447418	mienie Mieszka I	01.05.2011 - 30.04.2012	75 242 660,00	8 468,00		
901006447417	mienie Cukrowa	01.05.2011 - 30.04.2012	32 476 200,00	3 656,00		UNIQA
998A 101957	mienie Wzgórze	01.07.2010 - 30.04.2011	621 174 960,00	44 281,00		
998A 101955	Zarząd - OC	01.07.2010 - 30.04.2011		104 833,00		
998A 101960	mienie Ustronie	01.07.2010 - 30.04.2011	225 865 560,00	16 108,00		
998A 101959	mienie Smolańska	01.07.2010 - 30.04.2011	58 315 480,00	4 155,00		
998A 101961	mienie Śródmieście	01.07.2010 - 30.04.2011	193 261 860,00	13 777,00		
998A 101956	mienie Cukrowa	01.07.2010 - 30.04.2011	32 476 200,00	2 313,00		
998A 101958	mienie Mieszka I	01.07.2010 - 30.04.2011	75 242 660,00	5 367,00		
998A 101962	Zarząd OC	01.07.2010 - 30.04.2011	500 000,00	6 667,00		

UNIP2547 Zarząd OC 01.07.2009 - 30.06.2010
 PSM 061492 Zarząd OC 01.07.2008 - 30.06.2009

PROTOKOŁY Z PRZEGLĄDÓW ZASOBÓW.

α

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. Dobrego Smaku 1-1B w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	3
2.	Liczba lokali mieszkalnych	30
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok budowy	1992 R
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	2001 R POKRYCIE KT PAPA TERMOZGRZEWALNA
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	STAN DOBRY / RURY SPUSTOWE NA PRZYBUDÓWKACH DO WYMIANY
	Obróbki blacharskie balkonów	DO WYMIANY - ZUŻYCIE 90%
	Elewacja budynku (przed/po- doociepleniu)	PEŁNY PREFABRYKOWANE WYMAGAJĄ OCIEPLENIA
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	100% DRZWI WEJŚCIOWE STALOWE - STAN DOBRY
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN TECHNICZNY DOBRY
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zieleni c) altana śmietnikowa d) otoczenie	STAN DOBRY



KIEROWNIK
 KO. USŁUG
 Danuta Jasiełonis

Szczecin, dn. 05.02.2014.....



PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. KLEMENSIEWICZA 15 w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	1
2.	Liczba lokali mieszkalnych	47
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok budowy	1984 R
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	KRYCIE DACHU AK PAPA TERMZOGRZEWALNA 2006 R
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie balkonów	STAN DOBRY
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	STAN DOBRY
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	DRZWI STALOWE - STAN DOBRY
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zieleni c) altana śmietnikowa d) otoczenie	STAN DOBRY

KIERCWIŃSKA
A.O. USŁUGOWA
Danuta Jasiełoniś

Szczecin, dn. 05.02.2014

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. KIEKENSIEWICZA..... w Szczecinie
 4-10

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	4
2.	Liczba lokali mieszkalnych	32
3.	Liczba lokali użytkowych	8
4.	Rok budowy	1984 R
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	KŁYCIE DACHU 1X PAPA TERMZOGRZEWALNA 2003 R
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	STAN DOBRY WYATEPUJA, PRZECIEKI PRZU KOSZACH
	Obróbki blacharskie balkonów	STAN DOBRY
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	STAN DOBRY
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	I II DRZWI ALUMINOWE - STAN DOBRY
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zieleń c) altana śmietnikowa d) otoczenie	STAN DOBRY

-wzmk,
11.20.

KIEROWNIK

A.O. USTAL.

Danuta Jasielonis

Szczecin, dn. 05.02.2014

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. BORYNY 54 w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	1
2.	Liczba lokali mieszkalnych	47
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok budowy	1977
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	KRYCIE DACHU 1X PAPA TERMOROZEWALNA 2009 R.
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie balkonów	STAN DOBRY
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	STAN DOBRY
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	DRZWI STALOWE - STAN DOBRY
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	KRYMAGA MALOWANIA POŚADZKI DO REMONTU
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zielen c) altana śmietnikowa d) otoczenie	STAN DOBRY

KIEROWNIK
A.D. USTAL
Danuta Jasiełoniś

Szczecin, dn. 05.02.2014

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. BORYNY 31-37 w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	4
2.	Liczba lokali mieszkalnych	40
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok budowy	1982 R
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	KRYCIE DACHU 1x PAPA TERMZOGRZEWALNA 2003 R
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie balkonów	STAN DOBRY
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	STAN DOBRY
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	DRZWI STALOWE - STAN DOBRY
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zielen c) altana śmietnikowa d) otoczenie	STAN DOBRY

KIEROWNIK
A.O. USIŁOWIE

Danuta Jasielonis

Szczecin, dn. 05.02.2014

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. BODUNY 40-44 w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	3
2.	Liczba lokali mieszkalnych	40
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok budowy	1975
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	KRYCIE DACHU 1 x PAPA TERMOZGRZEWKI 2001R
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie balkonów	STAN DOBRY
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	STAN DOBRY
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	12U - STALOWE STAN DOBRY
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	MALOWANIE - STAN DOŚTATECZNY PORĄDZKI - STAN DOBRY
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zieleni c) altana śmietnikowa d) otoczenie	STAN DOBRY

KIEROWNIK
A.O. "USTALINE"

Danuta Jasiełoniś

Szczecin, dn. 05.02.2014.....

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. Włoszciańska 4-12 w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	5
2.	Liczba lokali mieszkalnych	60
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok budowy	1977 r.
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	POKRYCIE DACHU AZ PAPA TERMZOGRZEWALNA 2001 R.
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	POKRYCIE PAPIEROWE - STAN DOBRY RYNNY I RURY - STAN DOSTATECZNY
	Obróbki blacharskie balkonów	STAN DOBRY
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	STAN DOBRY
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	DRZWI STALOWE - STAN DOBRY
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOSTATECZNY
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zieleni c) altana śmietnikowa d) otoczenie	STAN DOBRY

KIEROWNIK
A.O. USTRONIE
Danuta Jasiełoniś

Szczecin, dn. 05.02.2014

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. INOWROCŁAWSKA..... w Szczecinie
10 - 10B

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	3
2.	Liczba lokali mieszkalnych	30
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok budowy	1990
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	WYK. IZOLACJI ZA POMOCĄ MEMBRANY 2011 R
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie balkonów	STAN DOBRY
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	STAN DOBRY
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	DRZWI STALOWE - STAN DOBRY
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	MALOWANIE - STAN DOŁĄTECZNY PODADZKI - STAN DOBRY
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zieleni c) altana śmietnikowa d) otoczenie	STAN DOBRY

KIEZCOWNIK
A.O. "USI" H.C.
Danuta Jasiełonis

Szczecin, dn. 05.02.2014.....

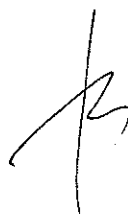
PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
ziokalizowanego przy ul. *Fotulista 10-12a* w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	<i>4.50</i>
2.	Liczba lokali mieszkalnych	<i>59</i>
3.	Liczba lokali użytkowych	—
4.	Rok budowy	<i>1966</i>
5.	Opis stanu technicznego budynku	<i>stan techniczny dobry</i>
	Konserwacja dachu ostatnia (rok, sposób)	<i>Naprawy miejscowe (uszczelnianie) 2012, 2013, 2014</i>
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	<i>Naprawy miejscowe (pas nadrynny od podkrocia)</i>
	Obróbki blacharskie balkonów	<i>st. dobry</i>
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	<i>st. dobry - docieplona, do likwidacji graffiti</i>
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	<i>st. dobry</i>
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	<i>st. dobry, czyste</i>
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	<i>st. dobry, czyste</i>
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zielen c) altana śmietnikowa d) otoczenie	<i>— piaskownica + ogrodzenie do konserwacji i drobnych napraw — st. dobry — stan dobry — utrzymanie czyste</i>



KIEROWNIK
A.O. „Śródmieście”
SM „Kobier” w Szczecinie
Lucyna Kupińska

Szczecin, dn. *8.04.2014* ...



PROTOKÓŁ Z PRZEGLADU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. *Poniatnicka Nr. 7-7b* w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	<i>3 szt</i>
2.	Liczba lokali mieszkalnych	<i>45</i>
3.	Liczba lokali użytkowych	<i>1 szt handlowa - nie użytkowana</i>
4.	Rok budowy	<i>1964</i>
5.	Opis stanu technicznego budynku	<i>Pełniacja napraw funkarskich na klatkach schodowych</i>
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	<i>stan dobry, do remontu komin</i>
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	<i>stan dobry</i>
	Obróbki blacharskie balkonów	<i>st. dobry</i>
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	<i>stan dobry</i>
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	<i>stan dobry</i>
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	<i>vide pkt. 5, czyste</i>
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	<i>st. dobry</i>
	Zagospodarowanie:	
	a) mała architektura	<i>- Tawka do naprawy przy śmietniku</i>
	b) zieleni	<i>- st. dobry</i>
	c) altana śmietnikowa	<i>- st. dobry, do likwidacji graffiti</i>
	d) otoczenie	<i>- zapadłiska na trawniku przed budynkiem (do wymiany kanalizacji)</i>

Szczecin, dn. *8.04.2014* ...

KIEROWNIK
A.O. „Środki”
SM „Kolejarz” w Szczecinie
Iwona Rupińska

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. Mieszka I 106 w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	1 szt.
2.	Liczba lokali mieszkalnych	75
3.	Liczba lokali użytkowych	-
4.	Rok budowy	1965
5.	Opis stanu technicznego budynku	stan dostateczny (balkony wymagają do docieplenia i remontu)
	Konserwacja dachu ostatnia (rok, sposób)	i naprawy pokrycia dachowego
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	do rem. przy dociepl.
	Obróbki blacharskie balkonów	stan dostateczny (do wymiany przy rem.)
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	do likwidacji graffiti i glaz
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	stan dobry
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	stan dostateczny - do odnowienia i utrzymania czystości
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	stan dostateczny
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zieleni c) altana śmietnikowa d) otoczenie	- schody przy wjeździe do SEC-u - do naprawy (porządane płytki) - od Powszechnego - przy wjeździe na osiedle zapadliście (przy studzienice kanalizac.) - do naprawy - zieleni st. dobry - altany śmiet. brzoś (korzystamy z altany Wspólnoty Mieszk. i Zrypu)

Szczecin, dn. 8.04.2014 ...

KIEROWNIK
A.O. „Śródmieście”
SM „Kolejarz” w Szczecinie
Iwona Kupińska

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. 8-GO MAJA 8 w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	1
2.	Liczba lokali mieszkalnych	82
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok budowy	1872
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	2004 STAN DOBRY, WYMIANA NA PŁYTĘ TERMOIZOLACYJNOGRZEWALNĄ
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie balkonów	STAN DOBRY
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	STAN DOBRY
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	STAN DOBRY. DRZWI WĘSKIE DO WYMIANY
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zieleni c) altana śmietnikowa d) otoczenie	STAN DOBRY

KIEROWNIK
A.O. "Wzrost i Histożenie"
Tomasz Błyszczki
spr. bud. Nr 76/Sz/74

Szczecin, dn. 03.02.2014

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. 9-40 MAJA 42A-D w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	4
2.	Liczba lokali mieszkalnych	58
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok budowy	1974
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	2003, STAN DOBRY, PAPA TERMOTRZEWALNA KONSERW. 2012r.
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie balkonów	STAN DOBRY
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	STAN DOBRY
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	STAN DOBRY
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zieleni c) altana śmietnikowa d) otoczenie	STAN DOBRY

KIEROWNIK
A.O. "Wzgórze Hermińskie"
Tomasz Białczński
upr. bud. Nr 76/Sz/74

Szczecin, dn. 03.02.2014

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. 9-60 MAJA 12÷18 w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	4
2.	Liczba lokali mieszkalnych	60
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok budowy	1972
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	2003, STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie balkonów	STAN DOBRY
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	STAN DOBRY
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	STAN DOBRY
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zieleń c) altana śmietnikowa d) otoczenie	STAN DOBRY

KIEROWNIK
 A.O. "Wzrost i Rozwój"
 Tomasz Bączalski
 upr. bud. nr 76/Sz/74

Szczecin, dn. 03.02.2014

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. 8-GO MAJA 18-25 w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	4
2.	Liczba lokali mieszkalnych	60
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok budowy	1971
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	2003, STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie balkonów	STAN DOBRY
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	STAN DOBRY
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	STAN DOBRY
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zieleni c) altana śmietnikowa d) otoczenie	STAN DOBRY

KIEROWNIK
A.O. "Wzgorze Piaskowe"
Tomasz Brzezinski
upr/bud/Nr 744/2014

Szczecin, dn. 03.02.2014



PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. LEGNICKA 3..... w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	1
2.	Liczba lokali mieszkalnych	82
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok budowy	1873
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie balkonów	STAN DOBRY
	Elewacja budynku (przed/ <u>po</u> dociepleniu)	STAN DOBRY
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	STAN DOBRY
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zieleni c) altana śmietnikowa d) otoczenie	STAN DOBRY

KIEROWNIK
A.O. "Wzgórze Nietmańskie"

Tomasz Erpichowski
SPR. BUD. Nr 14/3a/74

Szczecin, dn. 03.02.2014.....

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. LEGNICKA 2..... w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	1
2.	Liczba lokali mieszkalnych	83
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok budowy	1873
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	2000, STAN DOBRY, PAPA TERMOZSADZ - WALNA
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie balkonów	STAN DOBRY
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	STAN DOBRY
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	STAN DOBRY
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zieleni c) altana śmietnikowa d) otoczenie	STAN DOBRY

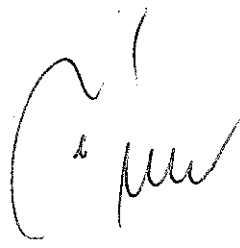
Miejsce
A.O. "Wzrosty Hymańskie"

Tomasz Przejński
upr. bud. Nr 76/Sz/74

Szczecin, dn. 03.02.2014.....

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. LEGNICKA 4-7 w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	4
2.	Liczba lokali mieszkalnych	58
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok budowy	1968
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	2003 STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie balkonów	STAN DOBRY
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	STAN DOBRY
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	STAN DOBRY
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zieleń c) altana śmietnikowa d) otoczenie	STAN DOBRY



KIEROWNIK
A.O. "Wzrost i Rozwój"
Tomasz Bielecki
ul. Żur. 1/16/Sz/74

Szczecin, dn. 03.02.2014

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego przy ul. POWSTAŃCOW... WKP 52 w Szczecinie

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	1
2.	Liczba lokali mieszkalnych	68
3.	Liczba lokali użytkowych	1
4.	Rok budowy	1870
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Konserwacja dachu ostatnia(rok, sposób)	2012, STAN DOBRY PAPA TERMOZGRZEWAŁNA
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	STAN DOBRY
	Obróbki blacharskie balkonów	STAN DOBRY
	Elewacja budynku (przed/po dociepleniu)	STAN DOBRY, ODPADAJĄCY TYNK NA PEŁCIE BALKONU IX i VIII P.
	Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne	STAN DOBRY - WYM. DOBRZE DO WYKONANIA I LA TAPAS
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	STAN DOBRY
	Zagospodarowanie: a) mała architektura b) zieleni c) altana śmietnikowa d) otoczenie	STAN DOBRY

KIEROWNIK
 A.O. "Wzgórze Kamaryckie"
 Tomasz Przepiórski
 upr. bud. 7676/Sz/73

Szczecin, dn. 03.02.2014

PROTOKOŁ Nr . . . / . . .

z inwentaryzacji w kasie

S. M. "K O L E J A R Z" w Szczecinie

w dniu 01.04.2014 od godz. 10²⁰ do godz. 10⁵⁰ zespół
 spisowy powołany poleceniem W. Ramadi. Instrukcji.
 w składzie:

1. Przewodniczący

2. Członek

3. Członek

Łaczmarek. Orazyma - Instruktor
Wojcik. Liatka - Ła. Prezesa - gr. księ

przeprowadza inwentaryzację w kasie:

Inwentaryzację przeprowadzono w obecności osoby materialnie
 odpowiedzialnej Łozowska - Dmuchy. Joanna - kasjer
 W toku inwentaryzacji stwierdzono, co następuje:

1. Rzeczywisty stan gotówki w kasie według załączonej
 specyfikacji:

. . . 16.595,16

- stan gotówki według ostatniego raportu kasowego 16.595,16
 nr 621 z dnia 31.03.2014

- różnica inwentaryzacyjna nadwyżka-niedobór

2. Ostatnie dowody przychodu i rozchodu:

KP nr 4677/2014 dnia 31.03.2014

KW nr 692/2014 dnia 31.03.2014

Czek gotówkowy nr 0008590380 dnia 26.03.2014

3. Stan depozytów przechowywanych w kasie oraz ich zgodność
 /bądź niezgodność/ z ewidencją.

4. Uwagi w zakresie przestrzegania instrukcji kasowej

mu

SPECYFIKACJA GOTÓWKI W KASIE

NOMINAŁ	ILOŚĆ	WARTOŚĆ
200	1 szt	200 -
100	115 szt	11 500 -
50	42 szt	2 100 -
20	20 szt	400 -
10	105 szt	1 050 -
5	49 szt	245 -
2	29 szt	58 -
1	18 szt	18 -
0,50	21 szt	10 50
0,20	29 szt	5 80
0,10	37 szt	3 70
0,05	62 szt	3 10
0,02	34 szt	0 68
0,01	38 szt	0 38
OGÓŁEM		16 595,16

LUSTRATOR

Grażyna Kopamarek
upr. lustr. nr 5792/10

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK Zarządu

mgr Halina Wójcik

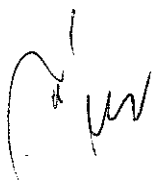
INWENTOR
ds. rozrachunków

Joanna Łozowska-Buczy

Protokół z czynności sprawdzających
sprawozdanie finansowe

Nazwa Spółdzielni ; Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"
adres Spółdzielni ; 70 - 136 Szczecin ul. 9 Maja 17

1. W dniu 21.03.2014 roku Lustrator P. Kaczmarek Grażyna dokonała badania sprawozdania finansowego za 2012 rok.
2. Wobec Lustratora Kaczmarek Grażyny reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
 - 1) Prezes Zarządu - mgr Mirosław Bajzert
 - 2) Zastępca Prezesa - Główny Księgowy - mgr Halina Wójcik
3. Główny księgowy w osobie Halina Wójcik oświadczyła, że sprawozdanie finansowe za rok 2012 zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. Z 2009r. Nr 152, poz. 1223) na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i jest rzetelne, a także okazała Lustratorowi do wglądu :
 - a) wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2012 rok
 - b) bilans sporządzony według stanu na dzień 31.12.2012 roku,
 - c) rachunek zysków i strat obejmujący okres od 01.01.2012 do 31.12.2012,
 - d) zestawienie zmian w kapitale(funduszu) własnych za 2012 rok
 - e) rachunek przepływów pieniężnych za 2012 rok
 - f) dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za rok 2012
 - g) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2012,
4. W wyniku badania Lustrator stwierdziła co następuje:
 - a) bilans Spółdzielni za rok 2012 wykazuje na dzień 31.12.2012 roku po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: 89 557 688,04 zł,
 - b) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. wykazuje zysk netto w kwocie 1 512 685,80 zł;
 - c) zestawienie zmian w kapitale(funduszu) własnych za 2012 rok wykazuje zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1 461 851,35 zł
 - d) rachunek przepływów pieniężnych za 2012 rok wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 3 225 638,65 zł
 - e) w wyniku sprawdzenia stwierdzono, że sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2012 r. nie zawiera błędów rachunkowych, co stwierdzono w oparciu o wtórne podsumowanie danych liczbowych wykazanych w bilansie;
 - f) jest ono prawidłowe pod względem formalnym. Zostało sporządzone na obowiązującym formularzu i podpisane przez osobę sporządzającą oraz osoby działające w imieniu spółdzielni ;



g) w rachunku zysków i strat wykazane zostały następujące dane liczbowe:

1. Przychody ze sprzedaży	30 988 169,02 zł
2. Koszt sprzedanych produktów i usług	30 002 785,03 zł
3. Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	1 188 300,34 zł
4. Pozostałe koszty operacyjne i finansowe	292 572,53 zł
5. Zysk/strata działalności gospodarczej	1 881 111,80 zł
6. Zyski nadzwyczajne	0,00 zł
7. Straty nadzwyczajne	0,00 zł
8. Zysk/strata brutto	1 881 111,80 zł
9. Podatek dochodowy	368 426,00 zł
10. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00 zł
11. Zysk/strata netto	1 512 685,80 zł

5. Wyniki kontroli losowo wybranych dowodów dotyczących:

- 1) przychodów ze sprzedaży wyrobów, towarów i usług, przychodów z operacji finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych,
- 2) kosztów działalności gospodarczej i operacji finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych,
- 3) strat nadzwyczajnych,
- 4) zysków nadzwyczajnych,

zostały omówione w ramach tematyki przeprowadzonej lustracji w protokole nie wnosząc zastrzeżeń i uwag.

6. Na podstawie analizy funduszu remontowego na podstawie planu remontów oraz wykonania w 2012 roku stwierdzono, że ewidencja prowadzona jest zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych na podstawie art.4 ust 4 pkt 2 "ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 prowadzona jest na poszczególne nieruchomości"

W załączeniu zestawienie planu remontów wraz z jego wykonaniem z podziałem na osiedla.

7. Na podstawie wyników kontroli pod względem formalnym i rachunkowym lustrator nie wnosi uwag do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok 2012 w wersji przedłożonej, jako zgodnego z obowiązującymi przepisami.

8. Na tym protokół zakończono i po uprzednim odczytaniu przyjęto bez zastrzeżeń.

Podpisy

Za Zarząd Spółdzielni:

1.

2.

3. Główny księgowy

Lustrator:

L U S T R A T O R

Grażyna Kaczmarek
upr. lustr. nr 5792/10