

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU
UL. KRAKOWSKA 37**

**PROTOKÓŁ
LUSTRACJI PEŁNEJ
ZA OKRES OD 01.01.2017 r. DO 31.12.2019 r.**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„GĄDÓW” z siedzibą przy
ul. Na Ostatnim Groszu 24
54-207 Wrocław**

WROCŁAW 2020 R.

[illegible]

PROTOKÓŁ
PEŁNEJ LUSTRACJI USTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „GĄDÓW” z siedzibą przy ul. Na Ostatnim Groszu 24
54 – 207 Wrocław, tel. 71 351 57 68, sekretariat@smgadow.pl
zwanej dalej „Spółdzielnią”
ZA OKRES OD 01.01.2017 DO 31.12.2019 R.

Lustrację Spółdzielni przeprowadzono stosownie do zawartej umowy nr 1/L/2020 z dnia 22 czerwca 2020 r. pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu, 45-075 Opole ul. Krakowska 37/603 a Spółdzielnią Mieszkaniową „Gądów” ul. Na Ostatnim Groszu 24, 54-207 Wrocław.

Lustrację przeprowadził Włodzimierz Obiegło posiadający uprawnienia lustracyjne nr 2622/96 wydane w dniu 06.05.1996 r. przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie na podstawie upoważnienia nr 9/L/2020 z dnia 21 września 2020 r. wydanego przez Feliksa Kamiennika, Prezesa Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu.

Lustrację przeprowadzono w dniach od 01.10.2020 r. do 30.10.2020 r. i objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2019 r.

A. INFORMACJA WSTĘPNA

1. Spółdzielnia posiada:
 - Numer Identyfikacji Podatkowej NIP 896 – 10 – 03 – 854 nadany przez Pierwszy Urząd Skarbowy Wrocław – Śródmieście w dniu 05.09.1996 r.
 - Spółdzielnia jest ujawniona w Krajowym Rejestrze Podmiotów Gospodarki Narodowej Numer Identyfikacyjny REGON 930868112 nadany przez Urząd Statystyczny we Wrocławiu – zaświadczenie z dnia 08.02.2005 r.
 - Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000114248.
2. Tematykę Lustracji przedstawiono Zarządowi oraz Przewodniczącemu Rady Nadzorczej Panu Andrzejowi Surma i Sekretarzowi Rady Pani Reginie Płaneta w dniu jej rozpoczęcia tj. 01.10.2020 r.

Rada Nadzorcza nie zgłosiła dodatkowych zagadnień do badań lustracyjnych. Lustrator przedstawił ramową tematykę Lustracji obejmującą następujące zagadnienia:

- Realizacja wniosków z poprzedniej Lustracji oraz zaleceń kontroli zewnętrznych przeprowadzanych przez uprawnione podmioty.
- Podstawy prawne i zakres działania.
- Organizacja i działalność organów samorządowych.
- Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- Gospodarka remontowa.
- Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa.
- Stan prawny nieruchomości gruntowych.

- Rachunkowość i finanse.
- Podstawowe dane ze sprawozdań finansowych Spółdzielni.

Ustalenia Lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień udzielanych przez pracowników Spółdzielni.

3. W trakcie Lustracji Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:

- Prezes Zarządu – Robert Sosnowski pełniący funkcję od dnia 01.01.2012 r.
- Zastępca Prezesa Zarządu – Marek Klimek pełniący funkcję od dnia 01.02.2012 r.
- Specjalista ds. technicznych i rozliczeń – Monika Sypień
- Specjalista ds. członkowskich i samorządowych - Grażyna Pogonowska
- Specjalista ds. finansowych – Małgorzata Grobelna
- Specjalista ds. finansowo-księgowych – Jolanta Bukowska
- Kierownik Działu Technicznego – Rafał Małowiecki

oraz inni pracownicy Spółdzielni stosownie do kompetencji.

W Lustracji nie uczestniczyła Główna Księgowa Pani Elżbieta Kocot, z uwagi na długotrwałą nieobecność chorobową i zgon.

4. Fakt rozpoczęcia i przeprowadzania Lustracji odnotowany został w prowadzonej przez Spółdzielnię książce kontroli pod poz. 1 /2020 w dniu 01.10.2020 r.
5. Informację o przeprowadzanej Lustracji Spółdzielni podano do wiadomości członków na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
6. W okresie objętym Lustracją Spółdzielnia przekazywała składki członkowskie na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej na podstawie uchwały nr 13/2016 z dnia 13.12.2016 r. VI Kongresu Spółdzielczości po 550 zł rocznie.
7. Spółdzielnia nie należy do żadnego Związku Rewizyjnego na terenie kraju.

B. USTALENIA LUSTRACJI

I. REALIZACJA WNIOSKÓW Z PPRZEDNIEJ LUSTRACJI ORAZ ZALECEŃ Z KONTROLI ZEWNĘTRZNYCH PRZEPROWADZANYCH PRZEZ PODMIOTY UPRAWNIONE

1. Poprzednią Lustrację z całokształtu działalności Spółdzielni za okres 01.01.2014 – 31.12.2016 r. przeprowadził Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu w dniach od 02.11.2017 r. do 29.11.2017 r. W wystąpieniu polustracyjnym Związku PO/924/17 z dnia 27 grudnia 2017 r. dokonano oceny działalności Spółdzielni i wydano do realizacji pięć wniosków polustracyjnych. Wnioski polustracyjne Rada Nadzorcza przedstawiła Walnemu Zgromadzeniu w dniu 16 czerwca 2018 r., które uchwałą nr 12/2018 zostały przyjęte do realizacji .
Stosownie do art. 93 § 1 b ustawy prawo spółdzielcze Zarząd Spółdzielni pismem L.dz. W/588/2019 z dnia 25 czerwca 2019 r. przekazał informację RZRSM w Opolu o stanie realizacji wniosków polustracyjnych.

Stan realizacji wniosków jest następujący:

Wniosek nr 1 – W ramach prac nad uporządkowaniem wewnętrznego systemu normatywnego Spółdzielni należy opracować brakujące regulaminy i instrukcje wyszczególnione w protokole Lustracji:

- Zarząd Spółdzielni przedstawił Walnemu Zgromadzeniu Członków w dniu 16 czerwca 2018 r. projekt Statutu Spółdzielni, który uchwałą nr 9 został przyjęty. W Statucie powyższym uregulowano sprawę składu osobowego Zarządu Spółdzielni.
- Prowadzone są prace nad uaktualnieniem Regulaminu organizacyjnego oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni dostosowujące je do zapisów uchwalonego Statutu Spółdzielni oraz stanu faktycznego zatrudnienia w Spółdzielni.
- Trwają prace nad uaktualnieniem Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni dostosowujące je do uchwalonego Statutu Spółdzielni.
- Dnia 26 lutego 2019 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła Strukturę Organizacyjną Spółdzielni.
- Dnia 19 marca 2019 r. Rada Nadzorcza uchwaliła nowy, dostosowany do uchwalonego Statutu Spółdzielni Regulamin udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni.
- Dnia 19 marca 2019 r. Rada Nadzorcza uchwaliła nowy, dostosowany do zmienionego Statutu Regulamin Komisji Rewizyjnej.

Wniosek nr 2 – dokonać zmian Statutu dostosowując go do przepisów Prawa Spółdzielczego a wyszczególnionych w protokole Lustracji:

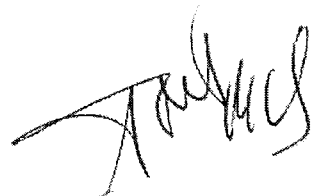
- WZC w dniu 16 czerwca 2018 r. uchwaliło Statut Spółdzielni dostosowując go do zmienionej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Prawa Spółdzielczego.

Wniosek nr 3 – Bezwzględnie przestrzegać przepisów Prawa Spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień Statutu i norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym w celu wyeliminowania ponownego wystąpienia w przyszłości nieprawidłowości w funkcjonowaniu organów Spółdzielni oraz dokumentowaniu ich pracy wyszczególnionych w protokole Lustracji:

- W protokole z WZC odbytego w dniu 16 czerwca 2018 r. umieszczono porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków. Zalecenie będzie kontynuowane podczas następnych zgromadzeń.
- W protokołach z posiedzeń Zarządu umieszczany jest porządek posiedzeń.
- Przedstawiono Prezydium Rady Nadzorczej zapisy protokołu Lustracji oraz uwagi dotyczące prowadzenia dokumentacji organów Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni prowadzi dokumentację organów zgodnie z wnioskami.

Wniosek nr 4 – Kontynuowanie działań windykacyjnych przewidzianych prawem w stosunku do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe:

- Według stanu na dzień 31.12.2019 r. zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wynosiły 262 147,14 zł natomiast wskaźnik zadłużenia stanowiący stosunek kwoty zadłużenia do wielkości rocznych naliczeń opłat mieszkaniowych wyniósł 1,67 %. Dla porównania danych z dnia 31.12.2016 r. które wówczas stanowiły zadłużenie mieszkańców na kwotę 509 018,57 zł i wskaźnik zadłużenia 3,18 %. Również zmalała zaległość w opłatach na lokalach użytkowych. Na dzień 31.12.2019 r. zaległość wyniosła 43 246,89 zł a wskaźnik zadłużenia 2,47 %. W porównaniu z danymi na dzień 31.12.2016 r. gdzie zaległość w opłatach stanowiła kwoty 110 042,55 zł przy wskaźniku zaległości 6,21 %. Opisana



sytuacja potwierdza skuteczność działań Zarządu i Rady Nadzorczej w zakresie windykacji.

Wniosek nr 5 – Kontynuować czynności związane z realizacją postanowień ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych :

- Kontynuowane są prace związane z realizacją postanowień ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Prowadzone prace zostały opisane w protokołach Komisji Rewizyjnej nr 1/2018 z dnia 21 marca 2018 r. oraz 5/2018 z dnia 15 października 2018 r.
 - 2. Spółdzielnia wywiązała się z obowiązku zawartego w art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, poddawania się przynajmniej raz na trzy lata lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
 - 3. W okresie objętym lustracją na podstawie ewidencji zawartej w książce kontroli, Spółdzielnia nie była poddawana kontrolom zewnętrznym przeprowadzanym przez podmioty uprawnione.
 - 4. Z badanej dokumentacji Spółdzielni wynika, że w latach 2017-2019 były przeprowadzane postępowania sądowe z powództwa Spółdzielni, członków, najemców lokali i innych jednostek. Sprawy sądowe prowadzone są przez Kancelarię Prawną obsługującą Spółdzielnię Mieszkaniową „Gądów” na warunkach zawartej umowy z Zarządem Spółdzielni. W okresie badanym Spółdzielnia nie pozyskała żadnych środków finansowych w wyniku postępowań sądowych, z uwagi na sprawy prowadzone w toku.
- Wykaz przeprowadzonych spraw sądowych w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r. zawarty jest w załączniku nr 1 do protokołu.**

II. PODSTAWY PRAWNE DZIAŁANIA – DZIAŁALNOŚĆ STATUTOWA

1. Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny.

1.1 W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał tekst jednolity Statutu wpisany do rejestru sądowego przedsiębiorców w dniu 10.08.2016 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 8 i 9 w dniu 11 czerwca 2016 roku. Uchwałą nr 9 Walnego Zgromadzenia z dnia 16 czerwca 2018 r. przyjęto nowy Statut, który wpisano do sądowego rejestru przedsiębiorców w dniu 20.08.2018 r. Obowiązek dokonania zmian określonych w art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy prawo spółdzielcze i złożenie ich w ciągu 12 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie do Krajowego Rejestru Sądowego Przedsiębiorców (Dz. U. z 25.08.2017 r. poz. 1596) został przez Spółdzielnię wykonany.

1.2 Spółdzielnia posiada regulaminy wewnętrzne wynikające z unormowań Statutu i innych przepisów prawa.

Regulaminy uchwalone przez Walne Zgromadzenie

- 1) Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 16 czerwca 2018 r. uchwałą nr 11.

Poprzednio obowiązujący:

Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 24 października 2012 r. uchwałą nr 3/2012.

- 2) Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków 16 czerwca 2018 r. uchwałą nr 12.

Poprzednio obowiązujący:

Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 11 czerwca 2016 r. uchwałą nr 11.

Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą

- 1) Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą dnia 18.11.2014 r. uchwałą nr 26/2014.
- 2) Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 27 sierpnia 2019 r. uchwałą nr 14/2019 Rady Nadzorczej.

Poprzednio obowiązujące:

- Regulamin rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu, zatwierdzony w dniu 26 listopada 2013 r. uchwałą nr 27/2013 Rady Nadzorczej.
- Regulamin rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu, zatwierdzony w dniu 25 maja 2017 r. uchwałą nr 9/2017 Rady Nadzorczej.

- 3) Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 20 lutego 2018 r. uchwałą nr 2/2018 Rady Nadzorczej.

Poprzednio obowiązujący:

Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 26 listopada 2013 r. uchwałą nr 26/2013 Rady Nadzorczej.

- 4) Regulamin rozliczania kosztów i przychodów GZM oraz nieruchomości i lokali innego przeznaczenia w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 31 marca 2016 r. uchwałą nr 6/2016 Rady Nadzorczej.

- 5) Regulamin zlecania dostaw i usług przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 24 kwietnia 2018 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2018.

Poprzednio obowiązujący:

Regulamin zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 3 kwietnia 2012 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2012.

- 6) Regulamin przetargu na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 28 września 2016 r. uchwałą nr 10/2016 Rady Nadzorczej.

- 7) Regulamin udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 19 marca 2018 r. uchwałą nr 24/2018 Rady Nadzorczej.
Poprzednio obowiązujący:
Regulamin udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 18 listopada 2014 r. uchwałą nr 27/2014 Rady Nadzorczej.
- 8) Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 29 października 2019 r. uchwałą nr 20/2019 Rady Nadzorczej.
Poprzednio obowiązujący:
Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 11 czerwca 2013 r. uchwałą nr 15/2013 Rady Nadzorczej.
- 9) Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 20 lutego 2018 r. uchwałą nr 3/2018 Rady Nadzorczej.
Poprzednio obowiązujący: Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 8 kwietnia 2014 r. uchwałą nr 6/2014 Rady Nadzorczej.
- 10) Regulamin Pracy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 18 grudnia 2018 r. uchwałą nr 34/2018 Rady Nadzorczej. Poprzednio obowiązujący:
Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 28 lutego 2012 r. uchwałą nr 6/2012 Rady Nadzorczej.
- 11) Regulamin wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 18 grudnia 2018 r. uchwałą nr 24/2018 Rady Nadzorczej.
Poprzednio obowiązujący:
Regulamin wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 26 listopada 2015 r. uchwałą nr 20/2015 Rady Nadzorczej.
- 12) Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 28 maja 2013 r. uchwałą nr 13/2013 Rady Nadzorczej.
- 13) Regulamin konkursu na stanowisko Prezesa SM, zatwierdzony w dniu 14 lipca 2011 r. uchwałą nr 30/2011 Rady Nadzorczej.
- 14) Regulamin określający obowiązki osób posiadających prawa do lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali, zatwierdzony dnia 3 czerwca 2014 r. uchwałą nr 11/2014 Rady Nadzorczej.
- 15) Regulamin Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 16 kwietnia 2019 r. uchwałą nr 9/2019 Rady Nadzorczej.
Poprzednio obowiązujący:
Regulamin Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 27 stycznia 2015 r. uchwałą nr 2/2015 Rady Nadzorczej.
- 16) Regulamin Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony w dniu 19 marca 2019 r. uchwałą nr 7/2019 Rady Nadzorczej.

- 17) Regulamin Komisji Statutowo-Regulaminowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” zatwierdzony w dniu 21 listopada 2017 r. uchwałą nr 25/2017 Rady Nadzorczej.
- 18) Regulamin Organizacyjny Spółdzielni zatwierdzony przez Radę Nadzorczą dnia 29 lutego 2012 r. oraz Strukturę organizacyjną Spółdzielni zatwierdzoną w dniu 05.02.2013 r.

Regulaminy i instrukcje uchwalone bądź zatwierdzone przez Zarząd

- 1) Regulamin Pracy Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony przez Zarząd dnia 1 października 1996 r. wielokrotnie zmieniany aneksami w latach: 1997, 2004, 2010, 2011 i 2012.
- 2) Regulamin funkcjonowania konta lokatora – IKL Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 5/2011 w dniu 9 września 2011 r.
- 3) Regulamin ochrony danych osobowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony przez Zarząd uchwałą Zarządu nr 31/2014 w dniu 19 marca 2014 r.
- 4) Instrukcja gospodarki kasowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzona przez Zarząd uchwałą Zarządu nr 44/2014 w dniu 2 kwietnia 2014 r.
- 5) Instrukcja inwentaryzacyjna opracowana na potrzeby Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzona przez Zarząd uchwałą Zarządu nr 45/2014 w dniu 2 kwietnia 2014 r.
- 6) Polityka rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzona przez Zarząd uchwałą Zarządu nr 45/2014 w dniu 2 kwietnia 2014 r.
- 7) Zakładowy plan kont Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony przez Zarząd uchwałą Zarządu nr 47/2014 w dniu 2 kwietnia 2014 r.
- 8) Instrukcja magazynowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzona przez Zarząd uchwałą nr 74/2014 z dnia 28 maja 2014 r.

Regulaminy zawierały podstawowe zagadnienia normujące zasady prawne funkcjonowania Spółdzielni w celu realizacji jej zadań gospodarczych. Postanowienia regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz regulaminów i instrukcji uchwalonych przez Zarząd, dostosowywane są sukcesywnie do obowiązujących przepisów prawnych, Statutu jak i potrzeb gospodarczych Spółdzielni.

III. ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

Działalność organów Spółdzielni w zakresie objętym lustracją badano co do zgodności z postanowieniami Statutu, prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

1. WALNE ZGROMADZENIE

- 1) Statut Spółdzielni w § 29 (w nowej wersji § 18) określa, że Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

EWK

AKM HCG

- 2) Walne Zgromadzenia były zwoływane przez Zarząd i odbywały się raz w roku w terminie nie później niż 6 miesięcy po upływie roku obrotowego, co było zgodne z art. 83 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych i §31 ust.1 Statutu (w nowej wersji §20 ust.1.) Zapisy poprzednio i obecnie obowiązującego przyjętego przez Walne Zgromadzenie Statutu nie przewidują podziału na części, mimo że liczba członków przekracza 500.

Nie zwoływano walnych zgromadzeń z powodów zawartych w §31 ust.3 punkt 1 i 2 Statutu Spółdzielni.

W latach objętych lustracją Walne Zgromadzenia były zwoływane w następujących terminach:

- w roku 2017 – na dzień 24 czerwca 2017 r.
- w roku 2018 – na dzień 16 czerwca 2018 r.
- w roku 2019 – na dzień 8 czerwca 2019 r.

Frekwencja obecności członków na walnych zgromadzeniach była niska i wynosiła:

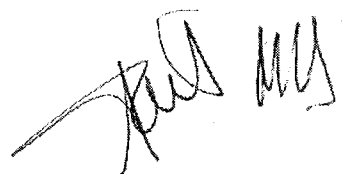
- w 2017 r. – na 2464 członków uprawnionych uczestniczyło 146 tj. 5,92%
- w 2018 r. – na 3229 członków uprawnionych uczestniczyło 95 tj. 2,94%
- w 2019 r. – na 3214 członków uprawnionych uczestniczyło 69 tj. 2,14%

Z przeglądu dokumentacji Walnego Zgromadzenia wynika, że 23 członków Spółdzielni udzieliło pełnomocnictwa do udziału w Walnym Zgromadzeniu zwołanym na dzień 16 czerwca 2018 r. a 13 członków udzieliło pełnomocnictwa na piśmie do udziału i reprezentowania na Walnym Zgromadzeniu zwołanym na dzień 8 czerwca 2019 r. Według wykazów znajdujących się w dokumentacji Spółdzielni w 2017 roku 11 członków zapoznało się z materiałami na Walne Zgromadzenie, 10 członków zapoznało się w 2018 roku, a w 2019 roku z materiałami zapoznało się 3 członków.

Zawiadomienia o terminie i porządku Walnego Zgromadzenia członków były ogłaszane na 21 dni przed terminem ich odbycia. Według §32 ust.1-4, poprzedniego Statutu (a w nowej wersji §21 ust. 1-4) powiadomiono członków na piśmie poprzez dostarczanie, wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych oraz komisyjne złożenie w euro-skrzynce lub pismem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, które wskazały inny niż lokalny adres do korespondencji.

Zawiadomienia zawierały: daty, godziny rozpoczęcia i miejsca odbycia walnych zgromadzeń, porządek obrad, przyjęcie porządku obrad, wybory komisji. Zawiadomienia zawierały informacje o wyłożeniu i prawie członka do zapoznania się z materiałami sprawozdawczymi (sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej, Zarządu, opinie Komisji Rewizyjnej z badania rocznego sprawozdania finansowego) i projektami uchwał będącymi przedmiotem obrad. Zawiadomienia były także corocznie przesyłane na piśmie do Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie i tak: w dniu 25.05.2017 r., 22.05.2018 r., 14.05.2019 r.

Dla zapewnienia reprezentacji członków spółdzielni mieszkających w jej zasobach w skład Rady Nadzorczej zgodnie z §42 ust. 3 Statutu członkowie Spółdzielni zostali podzieleni na 5 okręgów wyborczych. Sposób wybór członków Rady Nadzorczej określa „Regulamin Walnego Zgromadzenia”.



Zarząd Spółdzielni powiadomił członków Spółdzielni oddzielną informacją dotyczącą wyborów Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu i sposób zgłaszania kandydatów pisemnie nie później jak 15 dni przed jego odbyciem, zgodnie z §32 ust. 3 Statutu obowiązującego w 2017 roku.

W badanym okresie tj. w roku 2018 i 2019 wystąpiły cztery żądania członków do Zarządu Spółdzielni o zamieszczenie określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia i zamieszczenie poprawek do projektów uchwał na podstawie §33 Statutu i art. 8³ ust. 10,11,12 i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

W roku 2017 nie wpłynął żaden wniosek z żądaniem członków w powyższej sprawie do Zarządu ani do Rady Nadzorczej.

W 2018 roku złożono jeden wniosek w dniu 30.05.2018 r. podpisanym przez 17 członków Spółdzielni i dotyczył dodania do porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków punktu „uchwalenie Regulaminu Rady Nadzorczej w brzmieniu zaproponowanym przez członków”. Porządek Walnego Zgromadzenia w pkt. 17 został uzupełniony w treści następującej: Uchwalenie Regulaminu Rady Nadzorczej (projekt złożony przez członków Spółdzielni). Drugi wniosek podpisany przez jednego członka Spółdzielni wpłynął 12.06.2018 r. dotyczący projektu uchwały tj. uchwalenia Statutu Spółdzielni. Trzeci wniosek podpisany przez dwóch członków Spółdzielni wpłynął 12.06.2018 r. i dotyczył poprawek do projektu uchwały tj. Regulaminu obrad WZC w SM „Gądów”. Czwarty wniosek podpisany przez 10 członków Spółdzielni wpłynął dnia 20.05.2019 r. dotyczył dodania do porządku obrad WZC punktu zmieniającego Statut poprzez dodanie do §101 punktu 4 o brzmieniu zaproponowanym przez 10 członków.

W wyniku tych żądań członków uzupełniono porządki obrad i poddano pod głosowanie Walnego Zgromadzenia.

Wszystkie projekty uchwał Walnych Zgromadzeń zamieszczone w porządku obrad były głosowane, co było zgodne z §34 ust. 3 Statutu i art. 8³ ust. 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rok 2017

Analizie Lustracji poddano podjęte przez Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 24 czerwca 2017 r. wszystkie uchwały ujęte w porządku obrad

- Uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2016 rok.
- Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2016 rok.
- Uchwała nr 3 w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2016 rok „kwotę w wysokości 584 325,31 zł przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni (art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
- Uchwała nr 4 w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2016 rok „kwotę w wysokości 1 009 093,15 zł przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni.



Uchwała nr 3 i nr 4 dotyczyły nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskanej w roku 2016.

- Uchwała nr 5 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej.
- Uchwała nr 6 w sprawie powołania Rady Nadzorczej Spółdzielni w następującym składzie:
 1. Radojewski Marcin
 2. Płaneta Regina,
 3. Surma Andrzej,
 4. Chlebus Henryk,
 5. Kobylański Paweł,
 6. Jukowski Ryszard,
 7. Cichoń Dominik,
 8. Szczesniewski Marek,
 9. Konieczna Teresa.
- Uchwała nr 7 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Robertowi Sosnowskiemu za 2016 rok.
- Uchwała nr 8 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Markowi Klimkowi za 2016 rok.

Z protokołu Komisji Skrutacyjno-Wyborczej wynika, że w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło 146 członków na 2464 uprawnionych co stanowi 5,92 % ogółu członków.

Głosowanie na kandydatów do Rady Nadzorczej odbyło się tajnie.

Przewodnicząca Komisji Skrutacyjno-Wyborczej odczytała osoby wchodzące do RN podając również okręg i liczbę oddanych głosów na danego kandydata:

- | | |
|------------------------|------------|
| 1. Radojewski Marcin | okręg I, |
| 2. Płaneta Regina | okręg III, |
| 3. Surma Andrzej | okręg II, |
| 4. Chlebus Henryk | okręg V, |
| 5. Kobylański Paweł | okręg V, |
| 6. Jukowski Ryszard | okręg II, |
| 7. Cichoń Dominik | okręg V, |
| 8. Szczesniewski Marek | okręg II. |
| 9. Konieczna Teresa | okręg IV, |

Na podstawie §39 pkt. 6 obowiązującego Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie powołało Radę Nadzorczą na 3-letnią kadencję 2017-2020. Protokół komisji Skrutacyjno-Wyborczej oraz karty do głosowania zabezpieczone w zaklejonych kopertach znajdują się w dokumentacji spółdzielni.

Rok 2018

Analizie Lustracji poddano podjęte przez Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 16 czerwca 2018 r. wszystkie uchwały ujęte w porządku obrad

- Uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2017 rok.



- Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 r.
- Uchwała nr 3 w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2017 „kwotę w wysokości 166 316,53 zł stanowiącą pożytki i inne przychody części wspólnych nieruchomości, na zwiększenie przychodów nieruchomości na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) zgodnie z załącznikiem do uchwały.
- Uchwała nr 4 w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2017 kwotę w wysokości 316 361,78 zł przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni (art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
Uchwała nr 3 i nr 4 dotyczyły nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskanej w roku 2017.
- Uchwała nr 5 w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2017 „kwotę w wysokości 911 332,50 zł przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni – w tym kwotę 13 854,15 zł z tytułu zysków i strat nadzwyczajnych zgodnie z załącznikiem do uchwały.
- Uchwała nr 6 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej.
- Uchwała nr 7 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Robertowi Sosnowskiemu za rok 2017.
- Uchwała nr 8 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Markowi Klimkowi za rok 2017.
- Uchwała nr 9 w sprawie uchwalenia Statutu Spółdzielni.
- Uchwała nr 10 w sprawie uchwalenia Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Członków.
- Uchwała nr 11 w sprawie uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu.
- Uchwała nr 12 w sprawie rozpatrzenia i przyjęcia do realizacji wniosków wynikających z Protokołu Lustracyjnego.

Rok 2019

Analizie Lustracji poddano podjęte przez Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 8 czerwca 2019 r. wszystkie uchwały ujęte w porządku obrad

- Uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2018 rok.
- Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2018 rok.
- Uchwała nr 3 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Robertowi Sosnowskiemu za 2018 rok.
- Uchwała nr 4 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Markowi Klimkowi za 2018 rok.
- Uchwała nr 5 w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2018 „kwotę w wysokości 677 587,43 zł na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni (art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

- Uchwała nr 6 w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2018 „kwotę w wysokości 165 661,60 zł stanowiącą pożytki i inne przychody z części wspólnych nieruchomości, na zwiększenie przychodów nieruchomości, które zostaną przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) zgodnie z załącznikiem do uchwały.
- Uchwała nr 7 w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2018 kwotę w wysokości 7 161,76 zł przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni zgodnie z załącznikiem do uchwały.
- Uchwała nr 8 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej.

Wszystkie podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały były zgodne z wyłącznymi właściwościami tego organu określonymi w §39 i §28 nowego Statutu.

Dokumentacja Walnych Zgromadzeń odbytych za okres objęty lustracją zbadana została w całości. Protokoły Walnych Zgromadzeń dokładnie odwzorowują ich przebieg, opisują wybory prezydium oraz poszczególnych komisji, szczegółowe wypowiedzi członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, podejmowanie uchwał z opisem nad każdą z nich. Protokoły podpisane są przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

Dokumentacja Walnych Zgromadzeń jest kompletna, zawiera wszystkie protokoły, sprawozdania, opinie, podejmowane uchwały i ich rejestr i jest odpowiednio zabezpieczona i przechowywana.

W artykule 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 roku o zmianie ustaw o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2020.568) określono, że jeśli ustawowy termin zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu. W wydanym w dniu 31 marca 2020 r. rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępniania i przekazania do właściwego rejestru lub organu sprawozdań lub informacji (Dz. U. 2020.570), określony w art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości termin zatwierdzenia sprawozdania finansowego (nie później niż 6 miesięcy od dnia bilansowego), został przedłużony o 3 miesiące (do końca września). W związku z powyższym Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęły decyzję o zwołaniu Walnego Zgromadzenia na dzień 24 września 2020 roku.

2. RADA NADZORCZA

W okresie objętym Lustracją Rada Nadzorcza pracowała w 9 osobowym składzie. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, zakres i szczegółowy sposób jej działania, tryb

WMT

[Signature]

zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określają postanowienia § 41 do § 47 Statutu uchwalonego przez WZCz z dnia 11 czerwca 2016 roku obowiązującego w Spółdzielni do dnia 16.06.2018 r. zatwierdzonego uchwałą nr 9 przez Walne Zgromadzenie nowego Statutu i zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym. Szczegółowy zakres działania Rady Nadzorczej zawarty jest w Regulaminie Rady Nadzorczej zatwierdzonego Uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia z dnia 24 października 2012 r. zmieniony Uchwałą nr 11 Walnego Zgromadzenia w dniu 16.06.2018 r.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi wyłącznie członkowie, żaden z jej członków nie jest pracownikiem Spółdzielni i nie jest członkiem Rady dłużej niż dwie kadencje. Nie zostały zatem naruszone przepisy § 41 ust. 3,4,5 Statutu, art. 56 § 1 i 3, art. 57 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz art. 8² ust. 2 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rada Nadzorcza wybrana została w składzie 9 osobowym przez Walne Zgromadzenie w dniu 28 czerwca 2014 r. na trzyletnią 2015-2017.

Skład wybranej Rady Nadzorczej został zarejestrowany w dziale 2 Rubryka 2 – organ nadzoru, podrubryka 1 w Krajowym Rejestrze Sądowym w Rejestrze Przedsiębiorców postanowieniem z dnia 12.08.2014 r. Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS sygnatura akt WR.VI.NS-REJ.KRS/019389/14/139.

W okresie objętym Lustracją Rada Nadzorcza pracowała w dwóch składach osobowych. Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 28 czerwca 2014 roku dokonało wyboru Rady Nadzorczej na trzyletnią kadencję 2015-2017 w następującym składzie:

1. Zbyszko Chorzemski
2. Henryk Chlebus
3. Łucja Demedziuk
4. Paweł Górecki
5. Paweł Kobylański
6. Zbigniew Majchrowski
7. Tadeusz Płaza
8. Barbara Poprawa
9. Marek Szczesńiewski

Wówczas Prezydium Rady Nadzorczej stanowili:

1. Tadeusz Płaza – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Paweł Kobylański – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Barbara Poprawa – Sekretarz Rady Nadzorczej

Walne Zgromadzenie zwołane na dzień 24 czerwca 2017 r. dokonało wyboru nowej Rady Nadzorczej na kadencję 2017-2019. Jej skład przedstawia się następująco:

1. Dominik Cichoń
2. Henryk Chlebus
3. Ryszard Jukowski
4. Paweł Kobylański
5. Teresa Konieczna
6. Regina Płaneta
7. Marcin Radojewski
8. Andrzej Surma
9. Marek Szczesńiewski

Na pierwszym posiedzeniu Rady po jej wyborze odbytym w dniu 04.07.2017 r.

w głosowaniu tajnym został dokonany wybór Prezydium Rady Nadzorczej w osobach:

1. Andrzej Surma – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Paweł Kobylański – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Regina Płaneta – Sekretarz Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza zgodnie z § Regulaminu Rady Nadzorczej wybrała ze swojego grona komisje problemowe:

- Komisję Rewizyjną
- Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Komisje miały charakter pomocniczy dla Rady i działały w oparciu o regulaminy i plany uchwalane przez Radę Nadzorczą i jak wynika z badanej dokumentacji nie zastępowały Rady w podejmowaniu wiążących decyzji w postaci uchwał. Sprawozdanie i wnioski Komisji rozpatrywane były przez Radę Nadzorczą.

W latach objętych Lustracją Komisje zajmowały się zagadnieniami wynikającymi z regulaminów tych komisji zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

Komisja Rewizyjna:

- opiniowanie rocznych sprawozdań finansowych
- windykacja zadłużeń prowadzonych przez Spółdzielnię
- opiniowanie wykonania planów finansowych okresowych i rocznych
- kontrola spraw członkowskich
- kontrola dokumentacji przetargowej przeprowadzanych w spółdzielnia
- kontrola umów zawieranych przez Spółdzielnię
- kontrola wykonania zaleceń polustracyjnych
- kontrola rozliczeń mediów w budynkach
- współuczestniczenie w przygotowywaniu regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

- realizacja wykonania rocznych planów remontów
- opiniowanie zmian wnioskowanych przez Zarząd do rocznych planów remontów
- opiniowanie zmian do regulaminów wewnętrznych Spółdzielni polegających głównie na dostosowaniu ich do zmieniającej się sytuacji w Spółdzielni i przepisów prawa
- opiniowanie rocznych planów remontów
- uczestniczenie w odbiorach prac remontowych w zasobach spółdzielni
- udział członków komisji w charakterze obserwatorów w postępowaniach przetargowych zadań remontowych
- uczestnictwo w przeglądach prac remontowych realizowanych zgodnie z planem remontów.

Z upoważnienia Rady Nadzorczej Komisja Rewizyjna dokonała sprawdzenia sprawozdań finansowych i ksiąg rachunkowych za lata 2018 i 2019.

Rada Nadzorcza w okresie badanym Lustracją odbyła 39 posiedzeń i tak:

- w 2017 – 14 posiedzeń, podejmując 25 uchwał
- w 2018 – 13 posiedzeń, podejmując 37 uchwał
- w 2019 – 12 posiedzeń, podejmując 23 uchwały

Po zapoznaniu się z protokołami Rady Nadzorczej za okres objęty Lustracją stwierdza się, że Rada zajmowała się sprawami przypisanymi do jej kompetencji zawartych w § 44 i § 33 nowego statutu. Badaniem lustracyjnym objęto tematykę podejmowanych zagadnień zawartych w protokołach plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, do których zaliczyć należy:



1. Uchwalanie planów pracy Rady i Komisji Rady.
2. Uchwalanie rocznych planów rzeczowo-finansowych w tym planu remontów.
3. Dokonywanie okresowych ocen przyjętych planów rzeczowo-finansowych spółdzielni i jej zadań gospodarczych, badanie okresowych zamknięć rachunków i stanu majątkowego.
4. Nadzór nad realizacją Uchwał Walnego Zgromadzenia.
5. Badanie sprawozdań finansowych za dany rok
6. Składanie Walnemu Zgromadzeniu zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocen sprawozdań finansowych.
7. Podejmowanie Uchwał dotyczących korekty planów gospodarczych, w tym i planów remontów.
8. Uczestniczenie w Lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny, któremu spółdzielnia lustrację zleciła, nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych.
9. Uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów spółdzielni.
10. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
11. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
12. Dokonywanie analiz zaległości w opłatach eksploatacyjnych na lokalach mieszkalnych i użytkowych.
13. Ustalanie stawek eksploatacyjnych na lokalach mieszkalnych i użytkowych, odpisu na fundusz remontowy.
14. Wybór rewidenta do sporządzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za dany rok.

Analizie Lustracji poddano wszystkie uchwały co do zgodności z postanowieniami Statutu, prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w 2017 roku:

L.p.	Uchwała numer	Z dnia	Treść
1.	1/2017	27.01.2017 r.	Zgoda na wyłonienie dostawcy serwera informatycznego w formie zapytania ofertowego.
2.	2/2017	27.01.2017 r.	Ustanowienie służebności przechodu i przejazdu.
3.	3/2017	24.02.2017 r.	Zatwierdzenie rzeczowego planu remontów na 2017 rok.
4.	4/2014	30.03.2017 r.	Premia dla Zarządu za IV kwartał 2016.
5.	5/2017	27.04.2017 r.	Zmiany w rzeczowym planie remontów na 2017 rok.
6.	6/2017	27.04.2017 r.	Zatwierdzenie planu pracy Komisji GZM na 2017 rok.
7.	7/2017	27.04.2017 r.	Zlecenie zaopiniowania przez Komisję Rewizyjną sprawozdania finansowego za 2016 rok
8.	8/2017	11.05.2017 r.	Zatwierdzenie wyników 5 kontroli przeprowadzonych przez Komisję Rewizyjną
9.	9/2017	25.05.2017 r.	Uchwalenie Regulaminu rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków.
10.	10/2017	25.05.2017 r.	Zatwierdzenie wyników 2 kontroli przeprowadzonych przez Komisję Rewizyjną
11.	11/2017	01.06.2017 r.	Premia dla Zarządu za I kwartał 2017 r.
12.	12/2017	04.07.2017 r.	Skład Prezydium RN.

13.	13/2017	22.08.2017 r.	Zmiany w rzeczowym planie remontów na 2017 rok.
14.	14/2017	22.08.2017 r.	Skład Komisji Statutowo-Regulaminowej.
15.	15/2017	22.08.2017 r.	Skład Komisji Rewizyjnej.
16.	16/2017	22.08.2017 r.	Skład Komisji GZM.
17.	17/2017	25.09.2017 r.	Zatwierdzenie planu finansowego na 2018 rok.
18.	18/2017	24.10.2017 r.	Uchylenie własnej uchwały 15/2017
19.	19/2017	24.10.2017 r.	Skład Komisji Rewizyjnej.
20.	20/2017	24.10.2017 r.	Pani Teresa Konieczna – Przewodniczący KR
21.	21/2017	21.11.2017 r.	Zmiany w rzeczowym planie remontów na 2017 rok.
22.	22/2017	21.11.2017 r.	Zmiany w rzeczowym planie remontów na 2017 rok.
23.	23/2017	21.11.2017 r.	Pełnomocnictwo dla Z-cy Prezesa p. M.Klimka
24.	24/2017	21.11.2017 r.	Premia dla Zarządu za II i III kwartał 2017 r.
25.	25/2017	21.11.2017 r.	Zatwierdzenie Regulaminu Komisji Statutowo-Regulaminowej.

Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w 2018 roku:

L.p.	Uchwała numer	Z dnia	Treść
1.	1/2018	17.01.2018 r.	Premia dla Zarządu za IV kwartał 2017
2.	2/2018	20.02.2018 r.	Zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej
3.	3/2018	20.02.2018 r.	Zmiany w Regulaminie funduszu remontowego.
4.	4/2018	20.02.2018 r.	Odwołanie członka KR M. Szczesniewskiego
5.	5/2018	20.02.2018 r.	Zatwierdzenie planu pracy Komisji GZM na 2018 r.
6.	6/2018	20.02.2018 r.	Zatwierdzenie planu pracy KR na 2018 r.
7.	7/2018	20.03.2018 r.	Wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego za 2017 - REWIDENT
8.	8/2018	20.03.2018 r.	Zatwierdzenie planu remontów na 2018 rok.
9.	9/2018	20.03.2018 r.	Zmiana Regulaminu zlecenia dostaw i usług
10.	10/2018	20.03.2018 r.	Zmiana Regulaminu Komisji Statutowo-Regulaminowej
11.	11/2018	24.04.2018 r.	Zatwierdzenie wyników kontroli przeprowadzonej przez KR
12.	12/2018	24.04.2018 r.	Tekst jednolity regulaminu zlecenia dostaw i usług
13.	13/2018	24.04.2018 r.	Premia dla Zarządu za I kwartał 2018
14.	14/2018	22.05.2018 r.	Projekt Regulaminu RN- umieścić w porządku obrad WZCz
15.	15/2018	19.06.2018 r.	Odwołanie pozostałych 3 członków Komisji Statutowo-Regulaminowej
16.	16/2018	19.06.2018 r.	Odwołanie członków Komisji Rewizyjnej

17.	17/2018	19.06.2018 r.	Odwołanie członków Komisji GZM
18.	18/2018	10.07.2018 r.	Ustalenie liczby członków Komisji GZM 3 członków
19.	19/2018	10.07.2018 r.	Ustalenie liczby członków KR 3 członków
20.	20/2018	10.07.2018 r.	Skład Komisji GZM
21.	21/2018	10.07.2018 r.	Skład Komisji Rewizyjnej
22.	22/2018	10.07.2018 r.	Zatwierdzenie wyników kontroli przeprowadzonej przez KR
23.	23/2018	10.07.2018 r.	Premia dla Zarządu za II kwartał 2018
24.	24/2018	21.08.2018 r.	Przewodniczący Komisji GZM- H. Chlebus
25.	25/2018	21.08.2018 r.	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – T. Konieczna
26.	26/2018	21.08.2018 r.	Plan pracy (harmonogram) pracy KR na 2018 r.
27.	27/2018	25.09.2018 r.	Zatwierdzenie wyników kontroli przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną
28.	28/2018	23.10.2018 r.	Zatwierdzenie planu finansowego na 2019 r.
29.	29/2018	23.10.2018 r.	Przymusowa sprzedaż mieszkania NOG 52/9
30.	30/2018	23.10.2018 r.	Zmiany w planie remontów na 2018 rok
31.	31/2018	23.10.2018 r.	Premia dla Zarządu za III kw.2018 r.
32.	32/2018	27.11.2018 r.	Zatwierdzenie wyników kontroli przeprowadzonej przez KR
33.	33/2018	27.11.2018 r.	Zatwierdzenie wyników kontroli przeprowadzonej przez KR
34.	34/2018	27.11.2018 r.	Uchwalenie Regulaminu pracy Zarządu
35.	35/2018	18.12.2018 r.	Uchwalenie Regulaminu wynagradzania Zarządu
36.	36/2018	18.12.2018 r.	Zmiana sposobu wynagradzania Prezesa Zarządu
37.	37/2018	18.12.2018 r.	Zmiana sposobu wynagradzania Zastępcy Prezesa Zarządu

Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w 2019 roku:

L.p.	Uchwała numer	Z dnia	Treść
1.	1/2019	29.01.2019 r.	Zatwierdzenie planu remontów na 2019 rok
2.	2/2019	29.01.2019 r.	Zatwierdzenie wyników kontroli KR w zakresie wykonania zaleceń polustracyjnych.
3.	3/2019	29.01.2019 r.	Premia dla Zarządu za IV kwartał 2018
4.	4/2019	26.02.2019 r.	Zatwierdzenie struktury organizacyjnej
5.	5/2019	26.02.2019 r.	Przyjęcie planu pracy (harmonogramu kontroli) KR
6.	6/2019	19.03.2019 r.	Przyjęcie planu pracy Komisji GZM
7.	7/2019	19.03.2019 r.	Uchwalenie Regulaminu KR
8.	8/2019	19.03.2019 r.	Uchwalenie Regulaminu udostępniania dokumentów

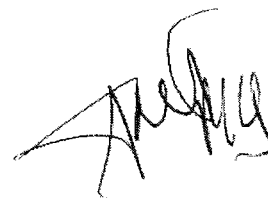
			członkom.
9.	9/2019	16.04.2019 r.	Uchwalenie Regulaminu Komisji GZM
10.	10/2019	14.05.2019 r.	Zatwierdzenie wyników kontroli KR w zakresie analizy sprawozdania finansowego za 2018 r.
11.	11/2019	25.06.2019 r.	Zmiany w planie remontów w 2019 r.
12.	12/2019	25.06.2019 r.	Zmiana wynagrodzenia Prezes
13.	13/2019	25.06.2019 r.	Zmiana wynagrodzenia z-ca Prezesa
14.	14/2019	27.08.2019 r.	Zmiana regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.
15.	15/2019	27.08.2019 r.	Zatwierdzenie wyników kontroli KR w zakresie windyacji.
16.	16/2019	27.08.2019 r.	Przymusowa sprzedaż mieszkania Kłodnicka 39/16
17.	17/2019	24.09.2019 r.	Plan finansowy na 2020 rok
18.	18/2019	24.09.2019 r.	Zatwierdzenie wyników kontroli KR w zakresie realizacji planu finansowego od 01 do 06.2019
19.	19/2019	29.10.2019 r.	Zatwierdzenie wyników kontroli KR w zakresie analizy i kontroli spraw członkowskich
20.	20/2019	29.10.2019 r.	Uchwalenie Regulaminu porządku domowego
21.	21/2019	19.11.2019 r.	Zatwierdzenie planu remontów na 2020 rok
22.	22/2019	10.12.2019 r.	Zatwierdzenie wyników kontroli KR w zakresie kontroli procedur przetargów
23.	23/2019	10.12.2019 r.	Nagroda dla Zarządu

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały zbadano w całości. Uchwały były zgodne z jej kompetencjami ustawowymi określonymi w art. 46 ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze i § 44 (§33 nowej wersji) Statutu.

Rada Nadzorcza sporządzała coroczne sprawozdania z działalności i przedkładała Walnym Zgromadzeniom, które zatwierdzano. Badaniu poddano dokumentację pracy Rady Nadzorczej w całości. Dokumentacja zawierała dokumenty objęte tematyką posiedzeń, była kompletna, prowadzona w sposób prawidłowy oraz przechowywana za lata 2017-2019 w twardych oprawach w siedzibie Spółdzielni. Protokoły z posiedzeń zawierały elementy dokumentujące przebieg posiedzeń, prawomocność głosowań, treści podjętych uchwał. Protokoły zawierały podpisy przewodniczącego i sekretarza , a także kolejne numery i daty posiedzeń. Uchwały były kolejno numerowane, z datami ich podjęcia i obowiązywania oraz podpisane przez przewodniczącego i sekretarza Rady Nadzorczej.

Wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach określa § 45 ust. 5,6,7,8 Statutu Spółdzielni stanowiąc ryczałt miesięczny w wysokości 40% minimalnego wynagrodzenia o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu dla każdego członka Rady i 60% dla Prezydium i Przewodniczących Komisji. Wynagrodzenie jest zgodne z postanowieniami art. 8² ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

unt



3. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W § 49 ust. 1,2 (§ 38 ust. 1,2 nowego Statutu) określono, że Zarząd składa się z nie więcej niż trzech osób: Prezesa Zarządu, Zastępcy Prezesa Zarządu oraz członka Zarządu. Prezesa Zarządu wybiera Rada Nadzorcza zgodnie z Regulaminem Konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu.

W okresie objętym Lustracją Zarząd kierował bieżącą działalnością i reprezentował ją na zewnątrz w składzie dwuosobowym w osobach:

- Robert Sosnowski – Prezes Zarządu od 01.01.2012 r. do nadal
- Marek Klimek – Zastępca Prezesa Zarządu od 01.02.2012 r. do nadal

Wyżej wymieniony skład Zarządu został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 07.03.2012 r. - sygn. akt WR.VI Ns Rej. KRS 10380/11/882.

Zgodnie z § 52 ust. 1, 2 (§ 41 ust. 1,2 w nowej wersji) Statutu, Zarząd działał kolegialnie na odbywających się okresowo posiedzeniach co najmniej raz w miesiącu.

Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określał „Regulamin Zarządu” zatwierdzony w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwałą nr 6/2012 Rady Nadzorczej zmieniony na „Regulamin Pracy Zarządu” uchwałą nr 34/2018 Rady Nadzorczej w dniu 18 grudnia 2018 r. wraz z załącznikiem dotyczącym podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.

Szczegółowy wykaz komórek organizacyjnym ich stan etatowy oraz podporządkowanie poszczególnym członkom Zarządu i Głównemu Księgowemu określa struktura organizacyjna zatwierdzona przez Radę Nadzorczą – stanowiącą integralną całość z Regulaminem Organizacyjnym Spółdzielni.

Zarząd w okresie objętym Lustracją odbył 122 protokółarne posiedzenia, na których podjął 231 uchwał i 276 decyzji.

- w roku 2017 – 39 posiedzeń, podejmując 93 uchwały
- w roku 2018 – 44 posiedzenia, podejmując 72 uchwały
- w roku 2019 – 66 posiedzeń, podejmując 66 uchwał

Zakres kompetencji Zarządu określony został w § 51 (w nowej wersji § 40) statutu i w §3 Regulaminu Pracy Zarządu i jest zgodny z ustawą z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

Analizie Lustracji poddano wszystkie protokoły z posiedzeń Zarządu, która wykazała, że zawierały one kolejne numery, datę posiedzeń, nazwiska Zarządu biorącego udział w posiedzeniu, porządek obrad, opis przebiegu posiedzeń, projekty uchwał i ich zatwierdzenie, ustalanie podejmowanych decyzji przez Zarząd. Protokoły z posiedzeń opatrzone są podpisami członków Zarządu.

Do protokołów załączone są wnioski, opinie, sprawozdania, analizy, wykazy i inne dokumenty związane z tematyką posiedzenia. Protokoły sporządzane są elektronicznie w sposób przejrzysty i staranny przez pracownika Spółdzielni.

Sprawdzono wszystkie podejmowane uchwały przez Zarząd w okresie objętym Lustracją.

Rok 2017 – (sprawdzono między innymi)

- Uchwała nr 1/2017 z dnia 04.01.2017 r. w sprawie zwiększenia o kwotę 1000 zł netto z tytułu stałej obsługi prawnej Spółdzielni przez Kancelarię Prawną

- Uchwała nr 2/2017 z dnia 22.02.2017 r. w sprawie zlecenia firmie „ELF” z Poznania wymiany domofonów na kwotę 149 400 zł brutto na podstawie protokołu komisji przetargowej z dnia 20.02.2017 r.
- Uchwała nr 20/2017 z dnia 08.03.2017 r. w sprawie zlecenia nadzoru inwestorskiego nad wymianą wodomierzy firmie GP Projektowanie, Nadzory i Wykonawstwo z Wrocławia za kwotę 6000 zł na podstawie wniosku kierownika Działu Technicznego
- Uchwała nr 29/2017 z dnia 29.03.2017 r. w sprawie podpisania umowy na wykonanie przeglądu stanu technicznego sprawności instalacji gazowej i wentylacyjnej wraz z usuwaniem nieszczelności w 37 budynkach mieszkalnych z firmą ALEX-SERWIS z Wrocławia za kwotę 7,20 zł brutto od lokalu oraz 20,33 zł netto r-g za usuwanie nieszczelności.
- Uchwała nr 31/2017 z dnia 29.03.2017 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2016 r. na wniosek Głównej Księgowej Spółdzielni
- Uchwała nr 43/2017 z dnia 17.05.2017 r. w sprawie zwołania na dzień 24 czerwca 2017 r. Walnego Zgromadzenia Członków
- Uchwała nr 52/2017 z dnia 21.06.2017 r. w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni 4 osoby z numerami członkowskimi 4337, 4338, 4339, 4340 w związku z nabyciem prawa do mieszkania.
- Uchwała nr 72/2017 z dnia 28.09.2017 r. w sprawie podpisania aneksu do umowy z firmą Wrocławskie Kruszywa z Wrocławia w związku z koniecznością wykonania prac dodatkowych przy remoncie ulicy Bystrzyckiej na kwotę 33 807,21 zł
- Uchwała nr 83/2017 z dnia 8.11.2017 r. w sprawie zlecenia 5-letnich przeglądów elektrycznych w lokalach, gdzie w 2016 r. nie była wykonana usługa firmie TZO ul. Skarbowa z Legnicy z wynagrodzeniem 24,60 zł brutto za lokal.
- Uchwała nr 92/2017 z dnia 28.12.2017 r. w sprawie zlecenia kontroli instalacji gazowej wraz z przeglądami kominiarskimi firmie STAINGAZ za kwotę 19,68 zł za lokal w 80 mieszkaniach na wniosek Kierownika Działu Technicznego.

Rok 2018 – (sprawdzono między innymi)

- Uchwała nr 1/2018 z dnia 10.01.2018 r. w sprawie przyjęcia w poczet członków spółdzielni 3 osoby z numerami członkowskimi 4798, 4799, 4836 w związku z nabyciem odrębnej własności lokalu (na podstawie art. 3 ust. 3¹ ustawy o s.m. obowiązującej od 09.09.2017 r.)
- Uchwała nr 8/2018 z dnia 14.02.2018 r. w sprawie zakupu od firmy FORTUM od marca 2018 r. usługi monitoringu dla wszystkich węzłów ciepłych
- Uchwała nr 19/2018 z dnia 21.03.2018 r. w sprawie rozliczenia kosztów dostawy ciepła za 2017 rok z użytkownikami lokali
- Uchwała nr 25/2018 z dnia 28.03.2018 r. Zarząd zaakceptował wniosek Głównej Księgowej w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2017 rok
- Uchwała nr 40/2018 z dnia 14.05.2018 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności za 2017 rok
- Uchwała nr 52/2018 z dnia 17.07.2018 r. w sprawie przyjęcia w poczet członków 1 osoby z nr członkowskim 5222 w związku z nabyciem prawa do odrębnej własności lokalu na podstawie art. 3 ust. 3¹ ustawy o s.m. obowiązującej od 09.09.2017 r.
- Uchwała nr 57/2018 z dnia 12.09.2018 r. w sprawie przyjęcia planu finansowego Spółdzielni na 2019 rok oraz zapoznanie z przewidywanym wykonaniem planu na 2018 rok przez Głównego Księgowego
- Uchwała nr 63/2018 z dnia 17.10.2018 r. w sprawie zlecenia przeprowadzenia

WMT

[Signature]

obowiązkowej deratyzacji na terenie SM Gądów firmie DDD Serwis ul. Wielka z Wrocławia z wynagrodzeniem 3849,90 zł brutto.

- Uchwała nr 64/2018 z dnia 24.10.2018 r. w sprawie podpisania umowy z Panem Stanisławem J. na odbiory pogwarancyjne dźwigów za wynagrodzeniem 120,00 zł za 1 dźwig
- Uchwała nr 71/2018 z dnia 12.12.2018 r. w sprawie przyjęcia w poczet członków 1 osoby nr członkowski 5231 w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 3 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązującej od 09.09.2017 r.

Rok 2019 – (sprawdzono między innymi)

- Uchwała nr 7/2019 z dnia 21.02.2019 r. Zarząd zlecił wykonanie 5 letnich przeglądów instalacji odgromowej firmie TZO24 ul. Skarbowa w Legnicy na kwotę 14 900 zł brutto na wniosek Kierownika Działu Technicznego Spółdzielni
- Uchwała nr 10/2019 z dnia 06.03.2019 r. w sprawie rozliczenia kosztów dostawy ciepła za 2018 rok z użytkownikami lokali
- Uchwała nr 17/2019 z dnia 27.03.2019 r. w sprawie zaakceptowania wniosku Głównego Księgowego dotyczącego przyjęcia sprawozdania finansowego za 2018 rok i postanowił przedłożyć je Walnemu Zgromadzeniu Członków celem zatwierdzenia
- Uchwała nr 28/2019 z dnia 05.06.2019 r. podjęta przez Zarząd na podstawie protokołu komisji przetargowej postanowił podpisać umowę z firmą FITPARK ul. Powstańców Wielkopolskich z Torunia na realizację i instalację urządzeń siłowni na wolnym powietrzu za kwotę 25 830 zł brutto.
- Uchwała nr 34/2019 z dnia 26.06.2019 r. Zarząd postanowił zlecić realizację obmiarów powykonawczych wyremontowanej ulicy Kłodnickiej wraz z wykonaniem mapy powykonawczej i zatwierdzeniem jej w ZGKiKM firmie COLA ul. Koszarowa we Wrocławiu na kwotę 5553,00 brutto.
- Uchwała nr 40/2019 z dnia 17.07.2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na najem lokalu hydroforni przy ul. Małopanewskiej 7 Pani Annie W. z wynagrodzeniem 14,50 zł/m² brutto.
- Uchwała nr 49/2019 z dnia 11.09.2019 r. Zarząd przyjął plan finansowy Spółdzielni na 2020 rok i postanowił przekazać Radzie Nadzorczej celem uchwalenia
- Uchwała nr 62/2019 z dnia 04.12.2019 r. w sprawie przyjęcia w poczet członków 2 osoby nr członkowskie 5371 i 5372 w związku z posiadaniem odrębnej własności lokalu na mocy art. 3 ust. 3¹ znowelizowanej ustawy o s.m.
- Uchwała nr 65/2019 z dnia 11.12.2019 r. Zarząd na podstawie protokołu Komisji Przetargowej postanowił podpisać umowę z firmą KON-REM we Wrocławiu na remont 4 dźwigów osobowych na kwotę 537 380,74 zł brutto oraz kwotę miesięcznej konserwacji dźwigu 221,40 zł brutto w okresie gwarancji wynoszącym 60 miesięcy.

Analiza dokumentacji Zarządu Spółdzielni wykazała:

1. Podejmowane decyzje i uchwały były zgodne z jego uprawnieniami i wynikały z realizacji przepisów prawa i dotyczyły bieżącej działalności Spółdzielni.
2. W trakcie badania uchwał i protokołów posiedzeń Zarządu nie stwierdzam przekroczenia kompetencji określonych w § 51 (§40 nowej wersji) Statutu.
3. Dokumentacja pracy Zarządu prowadzona jest chronologicznie w sposób uporządkowany i kompletny i wpinana jest w segregatory założone dla każdego roku oddzielnie. Przechowywana jest w odpowiednich szafach w siedzibie Spółdzielni. W segregatorach znajdują się dokumenty, które były niezbędne do omówienia spraw ujętych w porządku posiedzeń Zarządu.

4. Zarząd przedkłada okresowe sprawozdania i informacje z realizacji bieżących zadań Radzie Nadzorczej co jest uwidocznione w dokumentacji Zarządu i Rady. Sporządzane roczne sprawozdania z działalności Spółdzielni w tym sprawozdania finansowe i przedkładał Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia.

IV. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE

1. Spółdzielnia posiada „Regulamin Organizacyjny” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej dnia 29 lutego 2012 r.

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

Struktura organizacyjna stanowi integralną całość z „Regulaminem Organizacyjnym”, wykazuje stan zatrudnienia poszczególnych komórek organizacyjnych wraz z ich podporządkowaniem.

Regulamin Organizacyjny jak i struktura organizacyjna nie są spójne i niedostosowane do obecnego stanu zatrudnienia w Spółdzielni.

W badanym okresie Rada Nadzorcza uchwałą nr 4/2019 z dnia 26.02.2019 r. zatwierdziła strukturę organizacyjną Spółdzielni dostosowując ją do aktualnego zatrudnienia pracowników.

Struktura organizacyjna jest opracowana w schemacie graficznym i obejmuje przyporządkowanie bezpośrednie pracowników zatrudnionych w spółdzielni członkom Zarządu:

- Prezesowi Zarządu
- Zastępcy Prezesa Zarządu
- i Głównemu Księgowemu.

Uwaga:

Zaleca się uchwalenie nowego Regulaminu Organizacyjnego i struktury organizacyjnej dostosowując do faktycznych potrzeb Spółdzielni z uwzględnieniem stanu zatrudnienia pracowników.

2. Faktyczna ilość przeciętnego zatrudnienia w okresie objętym badaniem, wysokość poniesionych kosztów wynagrodzeń przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok
1	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach, w tym	38,58	36,29	35,91
	- pracownicy umysłowi	14,19	13,96	13,39
	- gospodarze domów	14,35	14,33	13,75
	- konserwatorzy	10,04	8,00	8,77

	- pozostali	-	-	-
2	Koszty wynagrodzeń ogółem w zł., w tym:	1.996.467,22	1.992.618,19	2.168.686,46
	- osobowy fundusz płac	1.862.853,30	1.845.364,45	2.001.999,36
	- bezosobowy fundusz płac + Rada Nadzorcza	133.613,92	147.253,74	166.687,10
3	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie na zatrudnionego w zł. /etat	4.023,79	4.237,54	4.645,87
	- pracownicy umysłowi	5.519,47	5.592,04	6.137,82
	- gospodarze domów	3.158,29	3.214,74	3.687,07
	- konserwatorzy	3.146,91	3.706,04	3.871,23
	- pozostali	-	-	-

3. Na przestrzeni okresu badanego średnioroczne zatrudnienie w spółdzielni zmniejszyło się o 6,04 etatu (w stosunku do stanu zatrudnienia na dzień 31.12.2016 r.)

Rzeczywiste zatrudnienie w poszczególnych grupach pracowników przedstawia się następująco

	Wykonanie 31.12.2016 r.	Wykonanie 31.12.2019 r.	Zmniejszenie etatów
w Zarządzie	2	2	-
w administracji	12,81	11,39	-1,40
w konserwatorach	11,61	8,77	-2,84
w gospodarzach domów	15,53	13,75	-1,78
razem	41,95	35,91	-6,04

Z analizy stanu zatrudnienia w spółdzielni wynika, że z roku na rok ilość zatrudnionych maleje. Należałoby poddać analizie Zarządu i Rady Nadzorczej czy obecna obsada etatowa pracowników jest w stanie sprostać obowiązkom wynikającym z właściwego sprawowania nadzoru służb Spółdzielni w zakresie ładu i porządku i sprawności technicznej urządzeń w budynkach i terenach przyległych do budynków mieszkalnych zgodnie z ustawą Prawo budowlane i innych przepisów.

Przeciętny poziom zatrudnienia z roku na rok ulegał zmniejszeniu, koszty osobowego funduszu płac (z odprawami emerytalnymi i nagrodami jubileuszowymi) i bezosobowego

funduszu płac a latach 2017-2019 były niższe od planowanych co przedstawia poniższa zestawienie.

Rok	Planowany fundusz płac	Wykonany fundusz płac	% wykonania
2017	2 142 404,96	1 996 467,22	93,19
2018	2 100 124,16	1 992 618,19	94,88
2019	2 285 456,02	2 168 686,46	94,89

Wyżej wymienione dane dotyczące planu i wykonania funduszu płac podane są bez obciążenia składkami ZUS.

4. Spółdzielnia posiada Regulamin wynagradzania SM „Gądów” zatwierdzony przez Zarząd w dniu 01.10.1996 r. 5 krotnie zmieniany aneksami. Regulamin nie obejmował członków Zarządu, dla których to wynagrodzenie ustala Rada Nadzorcza.

5. Wynagrodzenie Zarządu Spółdzielni uregulowane jest w „Regulaminie wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni” zatwierdzonego Uchwałą nr 24/2018 Rady Nadzorczej dn. 18.12.2018 r. Poprzednio obowiązywał „Regulamin” zatwierdzony uchwałą nr 20/2015 Rady Nadzorczej dn. 26.11.2015 r.

- obecne wynagrodzenie członków Zarządu obejmuje: wynagrodzenie zasadnicze i dodatek funkcyjny oraz inne świadczenia wynikające z art. 92¹ Kodeksu Pracy (odprawy emerytalne i rentowe).

6. W spółdzielni obowiązywał „Regulamin Pracy” zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 5 września 2012 r.

7. Metodą wyrywkową dokonano przeglądu teczek akt osobowych pracowników zatrudnionych na stanowiskach:

- Kierownik Działu GZM
- konserwator-hydraulik
- gospodarz domu
- specjalista ds. technicznych i rozliczeń
- specjalista ds. członkowskich i samorządowych

Akta osobowe pracowników były zgromadzone w specjalnych segregatorach (teczkach) i gromadzone były w 3 częściach A, B i C.

Część A – dokumenty związane z ubieganiem się o zatrudnienie.

Część B – dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy oraz przebiegu zatrudnienia pracowników.

Akta w każdej części były kolejno ponumerowane, zawierały między innymi: kwestionariusze osobowe, świadectwa posiadanych kwalifikacji, umowy o pracę, zakresy czynności, ważne zaświadczenia lekarskie, świadectwa ukończenia szkoleń w tym BHP i p.poż, angaże, odpisy świadectw pracy, upoważnienie do przetwarzania danych osobowych, oświadczenie o zachowaniu poufności (zgodnie z ustawą z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych Dz. U. 2018 poz. 1000), porozumienie zmieniające warunki pracy i płacy z dnia 01.01.2018 r. Z tym dniem utraciły moc: regulamin wynagradzania i Regulamin ZFŚS. Zasady przeciwdziałania mobbingowi, informacja dotycząca równego traktowania,

oświadczenie o zapoznaniu się z polityką bezpieczeństwa informacji i ochrony danych osobowych, zgody na przetwarzanie danych osobowych przez pracodawcę.

Akta osobowe i dokumentację prowadzono zgodnie z obwieszczeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 7 kwietnia 2017 w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika (Dz. U. z 8 maja 2017).

8. Przestrzegano przepisów Kodeksu Pracy w zakresie ewidencji czasu pracy, wykorzystania urlopów wypoczynkowych, nawiązywania i rozwiązywania stosunku pracy. Plany urlopów, ich realizacja oraz ewidencja czasu gromadzone są w sposób systematyczny i uporządkowany poprzez ewidencję elektroniczną. Poddano analizie wykorzystanie urlopów przez pracowników na dzień 31.12.2019 r. i stwierdzono że zatrudnieni pracownicy wykorzystali należne urlopy, zaległych nie stwierdzono.

9. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Gospodarkę funduszem socjalnym reguluje Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 09.01.2013 r.

Gospodarowanie środkami funduszu w okresie badanym przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie:	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
1.Stan na początek roku	8.889,41	763,66	763,66
2.Zwiększenia w tym:	46.063,25	0	0
Odpis podstawowy	45.742,77	0	0
Odsetki bankowe	320,48	0	0
Inne		0	0
3.Wydatki na cele	54.189,00	0	763,66
Kulturalne i wypoczynkowe	30.689,00	0	0
Rzeczowe	22.500,00	0	0
Zapomogi	1.000,00	0	0
Inne		0	0
4.Stan funduszu na koniec roku	763,66	763,66	0

Spółdzielnia nie jest objęta obowiązkiem tworzenia ZFŚS. W miejsce ZFŚS wypłacane jest świadczenie urlopowe. Podstawa prawna Dziennik ustaw z dnia 28 listopada 2017 r. poz. 2191 Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 listopada 2017 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych. Na mocy zmian przepisów w kodeksie pracy i ustawy o ZFŚS z dniem 1 stycznia 2018 r. tracą moc postanowienia Regulaminu Wynagradzania, Regulaminu Pracy oraz Regulaminu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych. Spółdzielnia zawarła z pracownikami porozumienia zmieniające warunki pracy i płacy. Pracownikom przysługuje

świadczenie urlopowe, pod warunkiem wykorzystania urlopu wypoczynkowego w wymiarze co najmniej 14 kolejnych dni kalendarzowych.

Porozumienia zmieniające warunki pracy i płacy zawarte zostały z pracownikami w dniu 28.11.2017 r. pisemnie z każdym pracownikiem, obowiązujące od 01.01.2018 r. zaopatrzone podpisami Pracodawcy i pracownika spółdzielni.

10. Spółdzielnia w dniu 02.07.2018 r. zawarła umowę z osobą fizyczną na czas nieokreślony na wykonanie usługi polegającej na: świadczeniu usług Inspektora Ochrony Danych Osobowych (ODO) i realizacji związanych z tym praw i obowiązków wynikających z przepisu art. 37-39 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych z związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych RODO). Zleceniobiorca zobowiązuje się do obecności za żądaniem Zleceniodawcy oraz każdorazowo w wypadku wystąpienia incydentu z zakresu ochrony danych osobowych w siedzibie Zleceniodawcy w terminie każdorazowo uzgodnionym. Jedynie w przypadku incydentu wizyta musi odbyć się do 48 h od dnia zgłoszenia. Zlecenie będzie realizowane przede wszystkim on-line. Zleceniobiorca zobowiązuje się do utrzymywania kontaktu telefonicznego mailowego.

Zarząd Spółdzielni upoważnił Panią Małgorzatę Cz. zam. ul. Popowicka 148/3 54-238 Wrocław, do przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” (dalej „Administratorowi Danych Osobowych”) zaewidencjonowanych w Rejestrze zbiorów Danych Osobowych stosownym pismem z dnia 19 kwietnia 2018 r. W aktach pracowników znajdują się zaświadczenia o uczestnictwie z szkoleniu „RODO ochrona danych osobowych według przepisów obowiązujących od 25.05.2018 roku”. Także akta osobowe pracowników zawierały oświadczenia o zapoznaniu się z polityką bezpieczeństwa informacji i ochrony danych, zgody pracowników na przetwarzanie ich danych osobowych przez pracodawcę.

11. Spółdzielnia prowadzi ewidencję skarg i wniosków wpływających do Spółdzielni. Sposób rozpatrywania i załatwiania skarg i wniosków członków Spółdzielni i tryb odwoływania się od podjętych uchwał przez organa spółdzielni zawarte w § 25, § 26 i § 27 Statutu a w nowej wersji §15 i §16.

Skargi i wnioski członków na działalność Spółdzielni wpływające do Rady Nadzorczej i Zarządu podlegają rejestrowi w dzienniku korespondencyjnym prowadzonym w formie zapisu papierowego a następnie kierowane według właściwości do Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Prezesa Spółdzielni. Po ich rozpatrzeniu przez Radę Nadzorczą bądź Zarząd kierowane są do właściwych komórek organizacyjnych celem załatwienia.

Kontrolę nad terminowością i prawidłowością udzielania odpowiedzi sprawuje Rada Nadzorcza i Zarząd.

12. Spółdzielnia w badanym okresie nie posiadała wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej i „Regulaminu kontroli wewnętrznej” natomiast posiada „Instrukcję obiegu dokumentów”, która wymaga aktualizacji. Kontrola wewnętrzna sprawowana jest przez Zarząd oraz pracowników na stanowiskach kierowniczych i samodzielnych, którym to przypisano w zakresie czynności. Fakt kontroli wewnętrznej wynika ze sprawdzenia

ant

Mus
Jan

dowodów źródłowych pod względem merytorycznym i formalnym i podpisane przez osoby dokonujące kontroli.

V. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

1. W okresie objętym lustracją dane członkowsko-lokalowe i ich zmiany przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok
1	Liczba członków na 31.12.....razem	3184	3206	3218
	w tym posiadających:			
	spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	2	2	1
	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	2457	2431	2418
	odrębną własność	725	773	799
	oczekujący	0	0	0
2	Liczba właścicieli lokali niebędących członkami na dzień 31.12.....	343	314	310
3	Liczba wydanych nowych umów o ustanowienie praw do lokali razem:	1	0	0
	w tym :			
	z nowego budownictwa	0	0	0
	z odzysku	1	0	0
4	Liczba zarejestrowanych członków o zamianę lokali na 31.12.....	0	0	0
	Liczba zrealizowanych wniosków o zamianę lokali na 31.12....	0	0	0
5	Liczba dokonanych przeniesień praw do lokali na odrębną własność (narastająco wg. aktów notarialnych) na dzień 31.12...razem:	725	735	748
	w tym :			
	z lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	42	42	43
	z własnościowego prawa do:			
	lokalu mieszkalnego	683	693	705

lokalu użytkowego	0	0	0
garażu	0	0	0
miejsca postojowego	0	0	0

W okresie badanym nastąpił przyrost ilości członków spółdzielni o 753 osoby w stosunku do stanu na 31.12.2016 r. (2465 osób). Przyrost członków nastąpił wskutek wprowadzenia z dniem 09.09.2017 roku art. 3 do ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 8 maja 2018 r. poz. 845) uzależniając członkostwo w Spółdzielni osób fizycznych od posiadania: spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych własnościowych praw do lokali, roszczeń o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Członkami spółdzielni są oboje małżonków, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.

W badanym okresie w Spółdzielni ustanowiono wnioski członków prawa odrębnych własności lokali mieszkalnych z dotychczas posiadanych spółdzielczych lokatorskich i spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, zgodnie z art. 12 i art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Księgowania związane z wyłączeniem wartości ewidencyjnych lokali mieszkalnych z majątku trwałego Spółdzielni były prawidłowe. Dokonano 41 przeniesień dotychczas posiadanych praw do lokali na odrębną własność członków:

- ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego -1
- z własnościowego prawa do lokalu – 40

2. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zgodnie z postanowieniami art. 30 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze oraz § 8 Statutu zawierający: numer kolejny rejestru, imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, datę urodzenia, datę przyjęcia do Spółdzielni, zadeklarowany udział i liczbę udziałów, datę ustania przynależności do Spółdzielni, przyczyny ustania. Według rejestru członków na dzień 31.12.2019 r. dokonano 5377 wpisów.

3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali mieszkalnych i użytkowych, dla których założono oddzielne księgi wieczyste, co jest zgodne z postanowieniami art. 17⁶ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Ostatni wpis został dokonany w poz.1655.

4. Prawa członków Spółdzielni w zakresie otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalanych na podstawie Statutu, kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów Lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, uregulowano w § 12 ust. 1 pkt. 9 Statutu. Zasady te są przestrzegane i są zgodne z art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia posiada Regulamin udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą 8/2019 w dniu 27 sierpnia 2019 r. Treść Regulaminu została poddana analizie. Regulamin opracowany na podstawie art. 8¹ ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a § 12 ust. 1 pkt. 9 i 11 Statutu.




VI. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI NIERUCHOMOŚCIAMI.

1. Szczegółowe zestawienie zasobów mieszkaniowych i dokonywane zmiany w latach 2017-2019 przedstawia poniższa tabela

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019
1.	Ilość budynków mieszkalnych	37	37	37
2.	Ilość lokali mieszkalnych ogółem:	2651	2651	2651
	w tym użytkowanych na podstawie:			
	- spółdzielczego lokatorskiego prawa	2	2	2
	- spółdzielczego własnościowego prawa	1918	1907	1895
	- odrębnej własności	725	735	748
	- umowy najmu	6	6	6
	- bez tytułu prawnego	0	0	0
3.	Ilość lokali użytkowych ogółem:	27	27	27
	- spółdzielczego własnościowego prawa	1	1	1
	- odrębnej własności	0	0	0
	- umowy najmu	26	26	26
4.	Ilość garaży ogółem:	-	-	-
	w tym użytkowanych na podstawie:			
	- spółdzielczego własnościowego prawa	-	-	-
	- odrębnej własności	-	-	-
	- umowy najmu	-	-	-
5.	Powierzchnia zasobów ogółem (w m ²):	134 098,97	134 498,64	134 490,28
	w tym:			
	- lokali mieszkalnych	131 817,41	131 817,41	131 817,41
	- lokali użytkowych	2 281,56	2 681,23	2 672,87
	-garaży	0	0	0
	powierzchnia zasobów przeniesionych na odrębną własność ogółem (w m ²):	37 181,04	37 707,24	38 316,14
	w tym:			

	- lokali mieszkalnych	37181,04	37 707,24	38316,14
	- lokali użytkowych	0	0	0
	-garaży	0	0	0
6.	Ilość budynków ze ścianami całkowicie Ocieplonymi	40	40	40
7.	Ilość budynków z opomiarowanym zużyciem energii cieplnej	41	41	41
8.	Ilość budynków z opomiarowanym zużyciem wody	42	42	42
9.	Ilość lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia energii cieplnej	0	0	0
10.	Ilość lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia:			
	- zimnej wody	2 637	2 642	2 643
	- ciepłej wody	2 637	2 642	2 643
11.	Ilość eksploatowanych dźwigów	56	56	56

W okresie objętym lustracją w stosunku do stanu na 31.12.2016 r. zmniejszyła się ilość lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa o 40 mieszkań, a zwiększyła się ilość lokali mieszkalnych przeniesionych na odrębną własność o 41 lokali. Na dzień 31.12.2019 r. lokale mieszkalne będące w odrębnej własności a podlegające zarządowi powierzonemu Spółdzielni stanowiły 28,215 % ogółu mieszkań.

2. W dniu 9 października 2020 roku dokonano przeglądu stanu estetyczno-porządkowego losowo wybranych nieruchomości Spółdzielni. Protokół z przeglądu stanowi załącznik nr 2 do protokołu Lustracji.

3. Spółdzielnia posiadała prawomocne uchwały określające przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

4. W badanym okresie Spółdzielnia posiadała umowy o świadczenie usług i dostaw związanych z zarządzaniem i funkcjonowaniem zasobów mieszkaniowych.

1) Umowa sprzedaży energii elektrycznej – EE/02/000/15/006 zawarta z ENERGOGAS Sp. o.o. z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 181 w dniu 30.03.2017 r. - na całość zasobów.

2) Dostawa gazu Fortum Marketing and Sales S.A. – Gdańsk ul. Heweliusza 9 – Aneks do Umowy sprzedaży paliwa gazowego nr UG/728/01-2016/106/NR sporządzony w dniu 20.09.2018 r. na całość zasobów.

- 3) Umowa nr 016644/FOU 02/2012 – o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków z dnia 31.08.2012 r. (Kwiska 2-8, 2a-8a, 10-16, 10a-16a, Legnicka 74-100, Na Ostatnim Groszu 24).
- 4) Umowa nr 037595/FOU 02/2016 – o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków z dnia 07.11.2016 r. (Kłodnicka 3-5, 7-9, Małopanewska 1-3, 5-7).
- 5) Umowa nr 049646/KOO 02/2019 – o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków z dnia 18.09.2019 r. – pozostałe nieruchomości w zasobach Spółdzielni.
- 6) Umowa na oświetlenie dróg, ulic i placów nr 40/UR5/0/2009z dnia 22.12.2009 r. z ENERGIA PRO Spółka Akcyjna ul. Powstańców Śląskich 20 Wrocław, załącznik do umowy (dot. Ilości) Nr 1 z dnia 22.12.2009 r. – zmiana nazwy spółki na Tauron Dystrybucja S.A.
- 7) Umowa na konserwację domofonów Nr 8/2001 z dnia 06.10.2011 z Firmą Usługowo – Handlową „ELF” – Piotr Majchrowicz Osiedle Przyjaźni Pawilon 132 B Poznań.
- 8) Umowa (generalna dla całości zasobów) Sprzedaży Ciepła Nr U-1/2241 zawarta 01.06.1999 r. z Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej S.A. ul. Walońska 3 – 5 Wrocław.
- 9) Umowa na konserwację dźwigów nr 86/1996 z dnia 01.09.1996 r. z Przedsiębiorstwem Usługowo Produkcyjnym KON-REM Spółka z o.o. ul. Jerzmanowska 19 Wrocław.
- 10) Umowa na konserwację dźwigu nr 09275/2016 z dnia 15.12.2016 r. z OTIS Sp. z o.o. ul. Konstruktorska 13 Warszawa – dot. dźwigu w budynku przy ul. Na Ostatnim Groszu 104.

Umowy zawarte przez Spółdzielnię były prawidłowe pod względem formalno-prawnym i zabezpieczały jej interesy.

5. Spółdzielnia wykonywała obowiązek zawarty w art. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych – prowadzenia dla każdej nieruchomości odrębnie ewidencji rozliczenia przychodów i kosztów. Ewidencję prowadzono dla budynków mieszkalnych.
6. Roczne wysokości poniesionych kosztów uzyskanych przychodów i wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawiają się następująco w zł:

Lp	Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
A	OGÓŁEM KOSZTY GZM	16.615.909,64	16.258.421,25	16.380.326,25
	1. Koszty GZM razem, w tym:			
	naprawy i konserwacje	330.909,24	357.468,28	372.140,05
	wynagrodzenia wraz z narzutami i pochodnymi	1.088.306,26	1.074.592,63	1.202.809,43
	energia elektryczna części wspóln.	161.359,69	155.383,22	149.071,96
	podatki i opłaty	800.059,71	795.296,78	804.891,97
	fundusz remontowy	2.438.937,05	2.432.952,41	2.430.566,56
	Ubezpieczenie majątku	75.213,16	108.620,96	101.165,84
	Koszty zarządu	1.451.723,90	1.421.911,85	1.478.856,53
	Pozostałe koszty	546.218,51	582.273,36	534.665,25
	Centralne ogrzewanie	4.641.346,75	4.228.452,05	4.147.950,39
	Podgrzanie wody	1.469.341,75	1.452.393,53	1.457.578,89
	Zimna woda i odbiór ścieków	2.294.036,80	2.346.474,78	2.383.180,90

	Opłata za odpady komunalne	1.038.963,92	1.033.874,08	1.025.926,49
	Dźwigi osobowe	279.492,90	268.727,32	291.521,99
	2. Koszty finansowe i pozostałe koszty operac.	0	0	0
B	OGÓŁEM PRZYCHODY GZM	17.199.204,94	16.493.649,43	16.576.032,66
	Opłaty za lokale mieszkalne	3.487.955,03	3.202.741,18	3.403.172,11
	Opłaty za dźwigi osobowe	310.771,96	296.105,47	290.294,47
	Zaliczki na centralne ogrzewanie	4.641.346,75	4.228.452,05	4.147.950,39
	Zaliczki na podgrzanie wody	1.469.341,75	1.452.393,53	1.457.578,89
	Opłaty za zimną wodę i odbiór ścieków	2.294.036,80	2.346.474,78	2.383.180,90
	Opłaty za odpady komunalne	1.039.142,49	1.033.874,08	1.025.926,49
	Pozostałe opłaty	3.956.610,16	3.933.608,34	3.867.929,41
	Niedobór przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	583.295,30	235.228,18	195.706,41

7. W okresie objętym lustracją na gospodarce zasobami mieszkaniowymi uzyskano nadwyżkę przychodów z opłat nad kosztami eksploatacji w wysokości 1 014 229,89. Różnice między rocznymi kosztami eksplantacji i utrzymaniem danej nieruchomości a przychodami z opłat ewidencjonowano prawidłowo w rachunku narastającym na koncie „647” – rozliczenia międzyokresowe GZM.

8. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów zgodnie z zapisem art. 6 ust. 3 usm.

Zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty określa Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego.

9. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone są w art. 4 ust. 1, 1¹ i 4 usm i dotyczą:

- członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali
- osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali
- członków spółdzielni będących właścicielami lokali
- właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.

§16 Regulaminu rozliczenia kosztów i przychodów GZM oraz nieruchomości i lokali innego przeznaczenia w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości, stanowi, że różnica między kosztami a przychodami za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz zimną wodę i odprowadzanie ścieków podlega rozliczeniu indywidualnemu z użytkowanymi lokali w odpowiednich okresach rozliczeniowych przyjętych dla danej nieruchomości, zgodnie z odrębnymi regulacjami dotyczącymi rozliczania tych kosztów.

10. W badanym okresie zasady ustalania opłat za lokale zawarte były w „Regulaminie rozliczania kosztów GZM oraz nieruchomości i lokali innego przeznaczenia w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości SM „Gądów” we Wrocławiu” zatwierdzony Uchwałą nr 6/2016 Rady Nadzorczej z dnia 31.03.2016 r.

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości
- koszty eksploatacji utrzymania części wspólnych nieruchomości

Wnt

Mig

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ogólne spółdzielni (art. 40 um)
- koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych spółdzielni.

11. Rozliczanie mediów dostarczanych do lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni
zawarte są w poniższych regulaminach.

Centralne ogrzewanie

Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej – Uchwała nr 26/2013 Rady Nadzorczej z dnia 26.11.2013 r. zmieniony w dniu 20.02.2018 r. Uchwałą nr 2/2018 Rady Nadzorczej. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania określone zostały w dziale II Regulaminu: Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są w okresach rocznych od 01.01 do 31.12. koszty dostawy ciepła pokrywane są zaliczkami. Przedpłata ulega zmianie w przypadku zmiany cen ciepła dostarczonego przez dostawcę lub zwiększonego poboru ciepła w danym okresie rozliczeniowym. Koszty stałe i zmienne dostawy energii cieplnej dla lokali mieszkalnych i użytkowych w poszczególnych budynkach rozlicza się na jednostkę powierzchni użytkowej danego lokalu.

Opłata za centralne ogrzewanie lokali ustalana jest na dany okres rozliczeniowy zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz prognozowanej ilości ciepła ustalonej w oparciu o rzeczywiste zużycie w poprzednich okresach rozliczeniowych. Po upływie okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu.

Podgrzanie wody

Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej – Uchwała nr 26/2013 Rady Nadzorczej z dnia 26.11.2013 r. zmieniony w dniu 20.02.2018 r. Uchwałą nr 2/2018 Rady Nadzorczej. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej są rozliczane w okresach kwartalnych. Koszty stałe i zmienne dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej w poszczególnych budynkach rozlicza się dla lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe - na jednostkę zużytej wody(m^3), dla lokali nie posiadających urządzeń pomiarowych - na liczbę osób zamieszkałych w lokalu (9,45 m^3/os). Opłatę za podgrzanie wody użytkowej dla lokali nie posiadających urządzeń pomiarowych na dany okres rozliczeniowy ustala się zgodnie z rozdz. IV pkt. 4 regulaminu.

Zimna woda i odbiór ścieków

W okresie objętym lustracją obowiązywał Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków zatwierdzony Uchwałą nr 27/2013 Rady Nadzorczej zmieniony dnia 27.08.2019 r. Uchwałą nr 14/2019 Rady Nadzorczej. Zużycie wody w lokalach mieszkalnych jest wyliczane na podstawie odczytów wodomierzy z odczytem radiowym dokonywanym przez Spółdzielnię, na koniec każdego okresu rozliczeniowego. Różnica ilości wody pomiędzy wodomierzem głównym (obiektowym) a wodomierzami w mieszkaniach rozliczana jest proporcjonalnie do wskazań wodomierzy głównych.

Odczyty wodomierzy w lokalach użytkowych dokonywane są raz na kwartał. Okres rozliczeniowy obejmuje jeden kwartał.

Pożytki z nieruchomości wspólnych zostały ujęte w ogólnej kwocie zysku brutto jako element o charakterze zarobkowym. Jednak stosownie do treści art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie podlegają one rzeczywiście podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków. Powinny być one zaksięgowane na rzecz każdej nieruchomości w takiej wysokości, w jakiej zostały w niej wypracowane, i służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej w zależności od potrzeb konkretnej nieruchomości. Te pożytki powinny być zaksięgowane do rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych i w następnym roku wraz z wynikiem danej nieruchomości trafić na poszczególne nieruchomości.

12. Zmiany w rocznych jednostkowych kosztach zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne (w zł/m² miesięcznie) przedstawia poniższa tabela.

Lp	Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
1.	Koszty eksploatacji razem, w tym:	2,83	2,85	2,93
	a) naprawy i konserwacje	0,21	0,23	0,24
	b) wynagrodzenia z narzutami i pochodnymi	0,69	0,68	0,76
	c) energia elektryczna części wspólnych	0,10	0,10	0,09
	d) podatki i opłaty	0,51	0,50	0,51
	e) odpisy na fund. specjalne	0,03	0,00	0,00
	f) ubezpieczenie majątkowe	0,05	0,07	0,06
	g) pozostałe koszty	0,32	0,90	0,93
	h) koszty ogólne zarządu	0,92	0,37	0,34
2.	Pozostałe koszty poza stawką eksploatacyjną, w tym:			
	a) odpisy na fundusz remontowy	1,54	1,54	1,54
	b) centralne ogrzewanie	2,93	2,67	2,62
	c) podgrzanie wody	0,93	0,92	0,92
	d) zimna woda i odbiór ścieków	1,45	1,48	1,51
	e) odpady komunalne	0,66	0,65	0,65
	f) dźwigi osobowe	0,18	0,17	0,18
	Ogółem koszty	10,52	10,28	10,35

Stawki opłat eksploatacyjnych na nieruchomościach były zróżnicowane, wynikające z rzeczywistych kosztów. Stawki ustalane są z podziałem na nieruchomości dla lokali

mieszkalnych. Opłaty eksploatacyjne są zróżnicowane, uwzględniają wyniki roku poprzedniego.

Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię i stanowiącą jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Wysokość opłat pobieranych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorcza, zgodnie z kompetencjami wynikającymi ze Statutu Spółdzielni. Opłaty ustalane są w oparciu o zatwierdzony uchwałami plan gospodarczo-finansowy, w którym uwzględniona jest wysokość planowanych do poniesienia kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni.

13. Terminowość wnoszenia opłat.

Zgodnie z § 115 ust.1 statutu opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc. O zmianie opłat, o których mówi zapis § 115 ust. 2, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 3 miesiące lub 14 dni w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Po sprawdzeniu dokumentów źródłowych dotyczących zawiadomień członków o zmianie opłat z obowiązku nałożonego ustawą i Statutem Spółdzielnia wywiązuje się z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela

Lp.	Wyszczególnienie	31.12 2017 rok	31.12 2018 rok	31.12 2019 rok
1	Roczny wymiar opłat (w zł.):	16.392.287,86	15.933.363,72	15.726.030,82
2	Kwota zaległości razem, w tym (w zł.):	855 438,69	576.365,91	529.205,12
	a) do jednego miesiąca	136.719,90	101.892,07	92.414,32
	b) powyżej jednego do dwóch miesięcy	246.973,83	200.140,58	197.824,44
	c) powyżej dwóch miesięcy i dalsze	471 744,96	274.333,26	238.966,36
2a	Środki pieniężne w drodze	-448 032,36	-307.556,88	-267.057,98
2b	Kwota zaległości po uwzględnieniu środków w drodze	407.406,33	268.809,03	262.147,14
3	Wskaźnik zaległości (poz. 2b:1 w %)	2,49	1,69	1,67
4	Ilość:			
	a) lokali z zaległościami w opłatach	833	653	682
	b) wystawionych wezwań do zapłaty	255	195	198
	c) spraw skierowanych do sądu	14	21	13
	d) uzyskanych wyroków sądowych	12	11	9
	e) wyroków skierowanych do komornika	9	11	8
	f) wyroków wyegzekw.przez komornika	12	10	14

	g) osób wykluczonych z członkostwa	0	0	0
	h) zawartych ugód o spłatę zadłużenia	27	15	9
5	Wysokość zadłużenia głównego (w zł.):			
	- objętego wyrokami sądowymi	137.304,17	49.761,24	86.383,87
	- będącego w egzekucji komorniczej	134.057,46	146.731,31	71.710,69

Z przedstawionych powyżej danych wynika, że działania Spółdzielni w zakresie zmniejszenia zaległości za lokale mieszkalne należy uznać za skuteczne. Zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w stosunku do rocznych naliczeń, w badanym okresie systematycznie malały i stanowiły:

- na koniec 2017 roku zaległość stanowiła – 2,49 %
- na koniec 2018 roku zaległość stanowiła – 1,69 %
- na koniec 2019 roku zaległość stanowiła – 1,67 %

Wskaźnik zaległości w opłatach wg stanu na dzień 31.12.2019 r. w stosunku do roku 2017 zmniejszył się o 0,82% a kwotowo 145 259,19 zł.

Spółdzielnia informowała o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego. Dodatki mieszkaniowe otrzymane w badanym okresie.

	ROK	2017	2018	2019
1.	Ilość osób, które korzystały z dofinansowania	14	18	16
	Kwota dofinansowania	14.010,64	19.444,76	22.185,59

14. Zaległości w opłatach za lokale użytkowe przedstawia poniższa tabela

Lp.	Wyszczególnienie	31.12 2017 rok	31.12 2018 rok	31.12 2019 rok
1	Roczny wymiar opłat (w zł.):	1.733.129,24	1.616.537,18	1.749.525,07
2	Kwota zaległości razem, w tym (w zł.):	172.904,59	161.650,69	66.440,55
	a) do jednego miesiąca	46.428,68	40.946,57	10.433,13
	b) powyżej jednego do dwóch miesięcy	66.294,41	46.399,27	36.104,89
	c) powyżej dwóch miesięcy i dalsze	60.181,50	74.304,85	19.892,53
2a	Środki pieniężne w drodze	-61.767,91	-59.131,42	-23.193,66
2b	Kwota zaległości po uwzględnieniu środków w drodze	111.136,68	102.519,27	43.246,89
3	Wskaźnik zaległości (poz. 2b:1 w %)	6,41	6,34	2,47
4	Ilość:			
	a) lokali z zaległościami w opłatach	58	51	31
	b) wystawionych wezwań do zapłaty	9	10	6
	c) spraw skierowanych do sądu	3	2	3
	d) uzyskanych wyroków sądowych	2	0	0
	e) wyroków skierowanych do komornika	7	2	3

	f) wyroków wyegzekw. przez komornika	1	1	2
	g) zawartych ugód o spłatę zadłużenia	0	2	0
5	Wysokość zadłużenia głównego (w zł.):			
	- objętego wyrokami sądowymi	38.219,82	30.624,78	15.819,05
	- będącego w egzekucji komorniczej	71.063,82	76.806,36	84.544,62

Z przedstawionych powyżej danych wynika, że działania Spółdzielni w zakresie zmniejszenia zaległości za lokale użytkowe należy uznać za skuteczne. Zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali użytkowych w stosunku do rocznych naliczeń, w badanym okresie ulegały nieznacznym zmianom i stanowiły:

- na koniec 2017 r. zaległość stanowiła – 6,41%
- na koniec 2018 r. zaległość stanowiła – 6,34%
- na koniec 2019 r. zaległość stanowiła – 2,47%

Podsumowując możemy stwierdzić, iż zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe nie stanowią obecnie zagrożenia dla terminowego regulowania zobowiązań spółdzielni wobec swoich kontrahentów.

15. Windykacja należności

W okresie badanym spółdzielnia kierowała na drogę postępowania sądowego najbardziej opornych dłużników zalegających z opłatami za lokale mieszkalne.

Jednocześnie podkreśla się, iż przed skierowaniem spraw o zapłatę dłużnicy wzywani byli do stawiennictwa w spółdzielni celem ugodowej spłaty zadłużenia w ratach dostosowanych do sytuacji majątkowej oraz możliwości zarobkowych dłużnika. Wielu dłużników skorzystało z takiej możliwości spłacając zadłużenie wobec spółdzielni na podstawie podpisanych ugód bez konieczności kierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

16. Organizacja rachunkowości w zakresie gospodarki zleconej

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła obsługi zleconej wspólnot mieszkaniowych.

VII. GOSPODARKA REMONTOWA

1. Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi, ustalanie potrzeb remontowych oraz prowadzenie dokumentacji w tym zakresie należał do Kierownika Działu Technicznego, któremu zgodnie z aktualnie obowiązującą strukturą organizacyjną zatwierdzoną Uchwałą nr 4/2019 Rady Nadzorczej w dniu 26.02.2019 r. podporządkowano stanowisko ds. obsługi technicznej oraz rozliczeń. Kierownik Działu Technicznego podlega bezpośrednio Prezesowi Zarządu.

Zakres prac remontowych ujmowanych w planach rzeczowych w latach 2017-2019 określone były w oparciu o:




- zalecenia wynikające z rocznych przeglądów technicznych przeprowadzanych zgodnie z art.62 Prawa budowlanego
- propozycje i wnioski Rady Nadzorczej oraz mieszkańców
- warunki techniczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami).
- akumulację środków finansowych na funduszu remontowym nieruchomości.

Prace konserwacyjne i drobne naprawy realizowane były siłami własnymi Spółdzielni, tj. ekipą konserwatorów. Wykonawcy pozostałych robót remontowych wyłaniani byli w drodze przetargów lub zleceń udzielanych w trybie bezprzetargowym zgodnie z Regulaminem zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom obowiązującym na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu zatwierdzony uchwałą nr 7/2012 Rady Nadzorczej dnia 03.04.2012 roku zmieniony Uchwałą nr 12/2018 Rady Nadzorczej z dnia 24.04.2018 r.

2. Gospodarka funduszem remontowym

Spółdzielnia zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, oraz §134 ust. 1 pkt. 21 Statutu tworzy wyodrębniony fundusz remontowy, którego odpisy obciążają koszty zasobami mieszkaniowymi zgodnie z zapisami § 134 ust. 3 Statutu. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu określa Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni zatwierdzony uchwałą nr 26/2014 Rady Nadzorczej dnia 18.11.2014 roku.

Ewidencja analityczna funduszu remontowego spełnia wymogi art. 4 ust. 41 wyżej wymienionej Ustawy i prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości z uwzględnieniem wszystkich wpływów i wydatków.

Zgodnie z postanowieniami § 13 ust. 9 Regulaminu rozliczeń kosztów i przychodów GZM oraz nieruchomości innego przeznaczenia w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości:

- wysokość opłat pobieranych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorcza
- opłaty ustalane są w oparciu o zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej plan gospodarczo-finansowy
- w opłatach uwzględniona jest wysokość planowanych do poniesienia kosztów eksploatacji i utrzymania lokali i nieruchomości wspólnych stanowiących mienie spółdzielni

Gospodarka remontowa prowadzona była w oparciu o roczne plany remontów zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym zostały określone przez Radę Nadzorczą w Regulaminie funduszu remontowego .

W okresie objętym Lustracją z funduszu remontowego nie finansowano napraw i remontów, które winni wykonywać we własnym zakresie członkowie stosownie do zasad określonych w § 145 ust. 1-3 Statutu. Oraz Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i osób posiadających prawa do lokali w zakresie naprawa wewnątrz lokali zatwierdzony uchwałą nr 11/2014 Rady Nadzorczej w dniu 03.06.2014 r.

unt

ML *[signature]*

W badanym okresie roczne plany rzeczowe remontów zatwierdzane były przez Radę Nadzorczą w formie uchwał:

- 2017 rok – Uchwała nr 3/2017 z dnia 24.02.2017 r.
- 2018 rok – Uchwała nr 8/2018 z dnia 23.03.2018 r.
- 2019 rok – Uchwała nr 1/2019 z dnia 29.01.2019 r.

W załącznikach do poszczególnych uchwał określona jest wielkość środków finansowych przeznaczone są na realizację zaplanowanych robót remontowych.

Rzeczowe plany remontów sporządzane były odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o zalecenia wynikające z protokołów przeprowadzanych kontroli sprawności technicznej obiektów, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1,2 Prawa budowlanego oraz wniosków zgłaszanych przez członków z uwzględnieniem środków zgromadzonych na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości.

W okresie badanym stawki opłat na fundusz remontowy pochodzące z odpisów od lokali mieszkalnych, terenów wspólnych i dźwigów pozostawały na niezmiennym poziomie. Wprowadzone odpisy na funduszu remontowym Uchwałą nr 28/2015 Rady Nadzorczej z dnia 29.12.2015 r. obowiązują w Spółdzielni nadal i stanowią:

- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| – lokale mieszkalne | – 1,30 zł/m ² p.u. m. |
| – tereny wspólne | – 0,12 zł/m ² p.u. m. |
| – dźwigi | – 0,20 zł/m ² p.u. m. |

W okresie badanym Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni dokonała następujące korekty planów rzeczowych i finansowych remontów:

- Uchwała nr 5/2017 z dnia 27.04.2017, w sprawie wyłączenia środków w wysokości 6000 zł w pozycji „roboty awaryjne” i utworzenie nowej pozycji „dofinansowanie budowy podjazdu dla wózków inwalidzkich w budynku Na Ostatnim Groszu 72
- Uchwała nr 13/2017 z dnia 22.08.2017 r. w sprawie wprowadzenia do planu remontów następujących pozycji:
 - 1) Remont ciągu pieszo-jezdnego przy ul. Bystrzyckiej – wartość robót ok. 28 000,00 zł brutto
 - 2) Remont ciągu pieszo-jezdnego (obok trafostacji oraz w kierunku budynku) przy ul. Kwiskiej 41-43 – wartość robót ok. 105 000,00 brutto
 - 3) Remont chodnika przy ul. Kwiskiej 53-57 – wartość ok. 51 000,00 brutto
 - 4) Remont chodnika przy ul. Na Ostatnim Groszu 82 – wartość robót ok. 5 000,00 zł brutto
 - 5) Remont dwóch chodników „szutrowych” przy bud. Bystrzycka 73-83 – wartość robót ok. 8 950,00 zł brutto
 - 6) Zwiększenie zakresu pozycji „wymiana parapetów okiennych w budynkach mieszkalnych” i jej wartość ok. 30 000,00 zł brutto
 - 7) Wymiana odcinka kanalizacji deszczowej przy budynku Kwiska 45-51 – wartość robót ok. 41 500,00 zł brutto
- Uchwała nr 21/2017 z dnia 21.11.2017 r. na mocy której postanawia się wprowadzić zmiany w rzeczowym planie remontów na 2017 rok, poprzez wyłączenie środków

finansowych w wysokości 1 370,26 zł z pozycji „Roboty awaryjne” i ich przesunięcie do pozycji „Dofinansowanie budowy podjazdu dla wózków inwalidzkich w budynku Na Ostatnim Groszu 72”

• Uchwała nr 22/2017 z dnia 21.11.2017 r. w sprawie wprowadzenia zmiany w rzeczowym planie remontów na 2017 rok, poprzez uzupełnieniu planu o pozycję „remont parkingu przy budynku zlokalizowanym przy ul. Kwiskiej 57-59 na kwotę 57 972,00 zł.

• Uchwała nr 30/2018 z dnia 23.10.2018 r. w sprawie zmiany w planie remontów na 2018 a dotyczący: w związku z awarią sieci przy ul. Bystrzyckiej w wyniku której zniszczeniu uległa nawierzchnia ulicy. Usunięcie skutków tej awarii będzie wymagać remontu drogi ze środków „Roboty awaryjne”.

• Uchwała nr 11/2019 z dnia 25.06.2019 w. w sprawie zmian w planie remontów w 2019 r. polegającej na wprowadzeniu dodatkowej pozycji tj. zamontowanie szlabanów na wjazdach na parkingi przy ul. Na Ostatnim Groszu i przy ul. Bystrzyckiej – kwota 190 000,00 zł.

Środki na funduszu remontowym nieruchomości oraz poniesione nakłady na remonty nieruchomości w latach 2017-2019 wg ewidencji księgowej przedstawiają się następująco:

	Treść	Wydatki	Przychód - Stan (+)
2017 rok	Stan funduszu remontowego na 01.01.2017 rok		175049,61
	odpisy z lokali mieszkalnych		2438937,05
	odpisy z lokali użytkowych		9360,18
	inne przychody funduszu w tym :		
	* Uchwała WZCz nr 4/ 2017		1009093,15
	* Pozost Przych Operac PPO z 2016 r		63959,64
	Wydatki w 2017 roku na remonty nieruch. wg planu	2217937,83	
	Stan funduszu remont na dzień 31.12.2017 rok		1478461,80

	Treść	Wydatki	Przychód - Stan (+)
2018 rok	Stan funduszu remontowego na 01.01.2018 rok		1478481,80
	odpisy z lokali mieszkalnych		2432952,41
	odpisy z lokali użytkowych		9249,36
	inne przychody funduszu w tym :		
	* Uchwała WZCz nr 5/2018		911332,50
	* Pozost Przych Operac PPO		
	Wydatki w 2018 roku na remonty nieruch. wg planu	2370240,96	
	Stan funduszu remont na dzień 31.12.2018 rok		2461775,11

	Treść	Wydatki	Przychód - Stan (+)
2019 rok	Stan funduszu remontowego na 01.01.2019 rok		2461755,11
	odpisy z lokali mieszkalnych		2435042,56
	odpisy z lokali użytkowych		9249,36
	inne przychody funduszu w tym :		

	* Uchwała WZCz nr 7/2019		7161,76
	* Pozost Przycz Operac PPO		
	Wydatki w 2019 roku na remonty nieruch. wg planu	3730655,68	
	Stan funduszu remont na dzień 31.12.2019 rok		1182553,11

3. Rzeczowa realizacja zadań remontowych

Gospodarka remontowa Spółdzielni objętym lustracją prowadzona była zgodnie z planami rzeczowymi remontów przyjętymi przez Radę Nadzorczą uchwałami na dany rok wraz ze zmianami tych planów dokonanymi przez Radę Nadzorczą na mocy podjętych uchwał:

- Uchwała nr 5/2017 z dnia 27.04.2017 r.
- Uchwała nr 13/2017 z dnia 22.08.2017 r.
- Uchwała nr 21/2017 i nr 22/2017 z dnia 21.11.2017 r.
- Uchwała nr 30/2018 z dnia 23.10.2018 r.
- Uchwała nr 11/2019 z dnia 25.06.2019 r.

Prace konserwacyjne i naprawy realizowane były na bieżąco siłami własnymi Spółdzielni, przez ekipę konserwatorów. Natomiast wykonawcy robót remontowych i pozostałych prac, wyłonieni zostali w drodze przetargów lub zleceń udzielanych w trybie bezprzetargowym (zgodnie z Regulaminem wyboru wykonawców robót, dostawców usług na terenie SM „Gądów”).

2017 rok

Do najważniejszych prac, których realizację przewidziano w 2017 roku należy wymiana wodomierzy mieszkaniowych wody zimnej i ciepłej na wodomierze z modułem radiowym, umożliwiającym zdalne odczyty stanów zużycia wody.

Ważnym zadaniem było również przygotowanie dokumentacji oraz uzyskanie wszelkich uzgodnień MPWiK oraz pozwoleń WAiB Urzędu Miasta na wykonanie wewnętrznego przyłącza wodociągowego zasilającą w wodę osiedle Gądów.

W 2017 roku wykonywano nowe miejsca postojowe (parkingi) przy budynkach oraz remonty dróg i chodników osiedlowych wzdłuż budynków oraz parkingów na terenach wspólnych.

Gromadzenie środków finansowych na powyższe cele trwa od 2007 roku.

Do robót zrealizowanych w roku 2017 zaliczyć należy niżej wymienione roboty remontowe, których koszty realizacji wykazane poniżej, wynikają w faktur opłaconych wykonawcom.

1. Wymiana wodomierzy mieszkaniowych wody zimnej i ciepłej na wodomierze z modułem radiowym w lokalach mieszkalnych i użytkowych – 541 435,02 zł.
2. Remont ścian szczytowych – 20 000,00 zł
3. Wykonanie nowych miejsc postojowych – 118 684,46 zł
4. Wykonanie remontu dróg osiedlowych, parkingów i chodników wzdłuż budynków – 906 115,78 zł
5. Czyszczenie elewacji budynków – 46 000,00 zł
6. Wymiana pionów zimnej wody użytkowej i cyrkulacji w mieszkaniach – 18 078,38 zł
7. Wymiana instalacji domofonowej – 149 400,00 zł

8. Wymiana parapetów okiennych oraz przebudowa ekranów międzyokiennych w mieszkaniach – 58 854,18 zł
9. Wymiana obróbek blacharskich w wymiana rynien – 43 000,00 zł
10. Czyszczenie drenażu terenów zielonych – 7 318,50 zł
11. Wymiana okien w maszynowniach dźwigów osobowych i klatkach schodowych ostatniej kondygnacji – 71 870,59 zł
12. Remont spalonej osłony śmietnikowej ul. Legnicka 146, rozbudowa boksu do segregacji odpadów, usunięcie graffiti ze ścian osłony – 16 796,84 zł
13. Sporządzenie dokumentacji technicznej na remont dróg, parkingów i miejsc postojowych – 51 202,00 zł.
14. Wykonanie pomiarów geodezyjnych – 4 674,00 zł
15. Na roboty awaryjne wydatkowano – 36 789,80 zł
16. Nadzór inwestorski i autorski, w tym robót dźwigu osobowego – 15 146,90 zł.

Ogółem wartość zrealizowanych robót remontowych w 2017 roku wynosi 1 691 802,67 zł. Wykazane wyżej koszty robót remontowych nie zawierają dodatkowych kosztów poniesionych na poszczególne nieruchomości, które ujęte są w zapisach księgowych. Są to m.in.: ogłoszenia w prasie o przeprowadzenie przetargów na wyłonienie wykonawców robót remontowych, koszty dokumentacji geodezyjnej (mapki), koszty drobnych robót remontowych i usuwania pozostałych awarii, itp.

Planowane roboty zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną na podstawie posiadanych projektów budowlanych oraz wszelkich uzgodnień wymaganych przepisami prawa.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1a i c Prawa Budowlanego wykonane zostały we wszystkich nieruchomościach sprawdzenia sprawności technicznej instalacji gazowych (wraz z usunięciem miejscowych nieszczelności) oraz sprawdzenia prawidłowości działania grawitacyjnej instalacji wentylacyjnej w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz wentylacji mechanicznej w pawilonach.

Prace remontowe w 2017 roku nie przekroczyły zaplanowanych w Planie Remontów na rok 2017 środków finansowych w wysokości 2 684 100,00 zł.

2018 rok

Do prac zrealizowanych zgodnie z przyjętym planem remontów na rok 2018 zaliczyć należy między innymi niżej wymienione roboty remontowe, których koszty realizacji wykazane poniżej, wynikają z faktur opłaconych wykonawcom.

Zestawienie rzeczowe zrealizowanych robót remontowych, finansowanych z funduszu remontowego planowanego w 2018 roku, przedstawia się następująco.

1. Zagospodarowanie wnętrza międzyblokowego od strony balkonów przy ul. Kłodnickiej 27-45 – 476 799,57 zł
2. Wymiana elementów odwodnienia dachu ul. Legnicka 74-100 – 51 986,05 zł
3. Wykonanie remontu dróg osiedlowych, parkingów i chodników wzdłuż budynków – 457 498,85 zł
4. Wykonanie przyłącza wodociągowego do sieci wewnętrznej na wysokości budynku Na Ostatnim Groszu 74 – 127 348,99 zł

5. Wymiana poziomów wody zimnej, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji – 317 820,04 zł
6. Wymiana parapetów okiennych oraz przebudowa ekranów międzyokiennych w mieszkaniach – 27 219,88 zł.
7. Wymiana instalacji odgromowej – 9018,00 zł.
8. Wymiana kanalizacji deszczowej – 31 787,10 zł
9. Dokumentacja techniczna ul. Kłodnicka 27-45 – 20 000,00 zł
10. Doszczelnienie instalacji gazowej, usunięcie nieszczelności w 16 nieruchomościach - 14 968,45 zł
11. Roboty awaryjne – 122 543,00 zł
12. Nadzór inwestorski – 26 370,53 zł
13. Remont dźwigów osobowych – 626 903,10 zł
14. Wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej ul. Na Ostatnim Groszu 66-76

Ogółem wartość zrealizowanych robót remontowych w 2018 roku wynosi 2 317 633,82 zł. Wykazane wyżej koszty robót remontowych nie zawierają dodatkowych kosztów poniesionych na poszczególne nieruchomości, które ujęte są w zapisach księgowych. Są to m.in.: ogłoszenia w prasie o przeprowadzenie przetargów na wyłonienie wykonawców robót remontowych, koszty dokumentacji geodezyjnej (mapki), koszty drobnych robót remontowych i usuwania pozostałych awarii, itp.

Planowane roboty zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną na podstawie posiadanych projektów budowlanych oraz wszelkich uzgodnień wymaganych przepisami prawa.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1a i c Prawa Budowlanego wykonane zostały we wszystkich nieruchomościach sprawdzenia sprawności technicznej instalacji gazowych (wraz z usunięciem miejscowych nieszczelności) oraz sprawdzenia prawidłowości działania grawitacyjnej instalacji wentylacyjnej w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz wentylacji mechanicznej w pawilonach.

Prace remontowe w 2017 roku nie przekroczyły zaplanowanych w Planie Remontów na rok 2018 środków finansowych w wysokości 2 767 000,00 zł.

2019 rok

Zestawienie rzeczowe realizowanych robót remontowych finansowanych z funduszu remontowego planowanych w 2019 roku przedstawia się następująco:

1. Remont drogi i chodników oraz budowa miejsc postojowych przed budynkiem Kłodnicka 27-45 – 1 109 129,18 zł
2. Wymiana zasuw na 10 nieruchomościach – 79 398,56 zł
3. Wymiana elementów odwodnienia dachu Bystrzycka 69-69a – 11 398,56 zł
4. Wykonanie remontu dróg osiedlowych, parkingów i chodników wzdłuż 6 budynków – 1 062 502,33 zł
5. Montaż elementów siłowni we wnętrzach międzyblokowych – 25 830,00 zł
6. Wymiana poziomów wody zimnej, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji – 150 425,96 zł

Wnt

[Signature]

7. Wymiana parapetów międzyokiennej w mieszkaniach na 8 budynkach – 34 329,31 zł
8. Wymiana drzwi piwnicznych – 19 112,14 zł
9. Remont osłony śmietnikowej Kwiska 23-33 – 61 093,88 zł
10. Czyszczenie drenażu na terenach zewnętrznych – 21 525,00 zł
11. Oznakowanie poziome i montaż znaków drogowych – 11 238,76 zł
12. Wykonanie zasilania do szlabanu – parking przy pawilonie „Biedronka” – 5 159,17 zł
13. Doszczelnienie instalacji gazowej, usuwanie nieszczelności – 41 146,85 zł
14. Roboty awaryjne – 165 294,34 zł
15. Nadzór inwestorski – 34 304,00 zł
16. Remont dźwigów osobowych na 6 budynkach – 946 833,59 zł

Ogółem wartość zrealizowanych robót remontowych w 2019 roku wynosi 3 779 093,07 zł. Wykazane wyżej koszty robót remontowych nie zawierają dodatkowych kosztów poniesionych na poszczególne nieruchomości, które ujęte są w zapisach księgowych. Są to m.in.: ogłoszenia w prasie o przeprowadzenie przetargów na wyłonienie wykonawców robót remontowych, koszty dokumentacji geodezyjnej (mapki), koszty drobnych robót remontowych i usuwania pozostałych awarii, itp.

Planowane roboty zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną na podstawie posiadanych projektów budowlanych oraz wszelkich uzgodnień wymaganych przepisami prawa.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1a i c Prawa Budowlanego wykonane zostały we wszystkich nieruchomościach sprawdzenia sprawności technicznej instalacji gazowych (wraz z usunięciem miejscowych nieszczelności) oraz sprawdzenia prawidłowości działania grawitacyjnej instalacji wentylacyjnej w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz wentylacji mechanicznej w pawilonach.

Prace remontowe w Planie Remontów na rok 2019 zaplanowano na kwotę **3 610 426 zł.**

Wykonanie finansowe remontów w latach 2017 – 2019 przedstawia poniższe zestawienie:

Rok	Planowane remonty	Wykonane remonty	Wykonanie %
2017	2 684 100,00 zł	1 691 802,67 zł	63,09
2018	2 767 000,00 zł	2 317 633,82 zł	83,76
2019	3 610 426,00 zł	3 779 093,07 zł	104,67

4. Książki obiektów budowlanych

Spółdzielnia prowadziła książki obiektów budowlanych osobno dla każdego obiektu. Metodą wrywkową poddano badaniu 12 książek obiektów budowlanych dotyczących budynków mieszkalnych położonych przy ul.: Małopanewska 1-3 i 5-7, Kłodnicka 3-5 i 7-9, Kwiska 53-63, Na Ostatnim Groszu 88-94, 78-82, 58-64, 84-86, 48-52 i 36-46, Legnicka 74-100.

Książki obiektów budowlanych zawierały m.in. osobę upoważnioną do dokonywania wpisów, dane identyfikacyjne obiektu, dane techniczne charakteryzujące obiekt, plan sytuacyjny obiektu, wykaz kontroli okresowych stanu technicznego sprawności obiektu,

wykaz protokołów odbioru robót remontowych i modernizacyjnych w obiekcie. Książki obiektów budowlanych posiadały wpisy:

- przeglądu instalacji gazowych (ostatni w 2019 r.)
- okresowej kontroli przewodów kominowych (ostatni w 2019 r.)
- kontroli corocznego stanu technicznego obiektu budowlanego (ostatni w 2019 roku)
- przeglądy 5-letnie budynków (ostatni w 2016 roku)

Badane książki prowadzono prawidłowo, przeglądów okresowych dokonywano zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2006 r. nr 156 poz. 1118 ze zmianami) a przeglądów dokonywały osoby posiadające wymagane uprawnienia. Książki obiektów budowlanych zostały założone na podstawie rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 roku w sprawie obiektu budowlanego.

Przeglądy techniczne przeprowadzone w Spółdzielni zgodnie art. 62 ust. 1 pkt. 1 Prawa budowlanego w okresie objętym lustracją przedstawia poniższe zestawienie.

PRZEGŁĄDY TECHNICZNE

Art. 62 ust. 1 pkt. 1 Prawo Budowlane

Treść	2017	2018	2019
I. Przegląd roczny stanu sprawności elementów budynku	42	42	42
1. Ilość budynków w eksploatacji, w tym budynki mieszkalne	37	37	37
2. Ilość budynków objętych przeglądem, w tym budynki mieszkalne	42	42	42
3. Ilość budynków nie objętych przeglądem, w tym budynki mieszkalne	-	-	-
II. Przegląd roczny instalacji gazowych			
1. Ilość obiektów w eksploatacji w tym budynki mieszkalne	38	38	38
- ilość mieszkań ogółem	2651	2651	2561
2. Ilość dokonanych przeglądów obiektów budowlanych	38	38	38
- w tym budynki mieszkalne	37	37	37
- ilość mieszkań, w których dokonano przeglądu	2565	2425	2454
- ilość mieszkań, w których nie dokonano przeglądu	86	226	197
III. Przegląd roczny przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)			
1. Ilość obiektów w eksploatacji w tym budynki mieszkalne	42	42	42
- ilość mieszkań ogółem	2651	2651	2651
2. Ilość dokonanych przeglądów obiektów budowlanych	42	42	42
- w tym budynki mieszkalne	37	37	37
- ilość mieszkań, w których dokonano przeglądu	2565	2433	2468
- ilość mieszkań, w których nie dokonano przeglądu	86	218	183

Książki obiektów budowlanych prowadzone są przez Kierownika działu technicznego Spółdzielni upoważnionego do dokonywania wpisów.

Analiza zweryfikowanych książek obiektów budowlanych uwag nie wnosi.

5. Dźwigi osobowe

W zasobach Spółdzielni znajduje się w eksploatacji 56 dźwigów osobowych w tym 38 jedenastoprzystankowych i 18 dźwigów ośmioprzystankowych. Według stanu na dzień 31.12.2019 r. dokonano remontu kapitalnego 30 dźwigów.

Spółdzielnia zawarła umowę na obsługę techniczną z Przedsiębiorstwem Usługowo – Produkcyjnym „Kon-Rem” sp. z o.o., którego to obowiązkiem jest dokonywanie bieżących remontów i konserwacji umożliwiające stałe utrzymanie dźwigów w ruchu.

Dokonano wyrywkowego przeglądu następujących ksiąg technicznych urządzeń dźwigowych

L.p.	Wyszczególnienie	Nr ewidencyjny	Nr fabryczny	Data badania przez UDT
1	Kłodnicka 3	N3128009933	KR/175/2018	07.10.2019
2	Kłodnicka 5	N3128010696	KR/186/2019	19.11.2019
3	Kłodnicka 7	N3128006593	KR/034/2012	22.01.2019
4	Kłodnicka 9	N3128000364	403	22.01.2019
5	Kłodnicka 29	N3128005752	KR/008/2010	01.03.2019
6	Małopanewska 1	N3128007649	KR/111/2014	07.10.2019
7	Małopanewska 5	N3128000350	396	21.01.2019
8	Kwiska 27	N3128003373	39343	09.10.2019
9	Kwiska 29	N3128008248	KR/124/2015	07.10.2019
10	Bystrzycka 69	N3128008764	KR/140/2016	07.10.2019
11	Bystrzycka 71	N3128010665	KR/185/2019	31.10.2019
12	Na Ostatnim Groszu 12	N3128006637	KR/036/2012	06.08.2019
13	Na Ostatnim Groszu 16	N3128009426	KR/164/2017	10.12.2019
14	Na Ostatnim Groszu 70	N3128010715	KR/187/2019	27.11.2019
15	Na Ostatnim Groszu 104	N3128008892	D8KEK046	23.12.2019

Przeglądy techniczne dźwigów dokonywane są corocznie przez Urząd Dozoru Technicznego Oddział we Wrocławiu. Z przeprowadzonych badań okresowych dźwigów osobowych sporządzane są protokoły z wykonania czynności dozoru technicznego, które to załączane są do ksiąg prowadzonych przez Spółdzielnię.

6. Tryb wyboru wykonawców robót remontowych, treści zawartych umów i ich realizacja

Roboty remontowe w Spółdzielni wykonywano systemem zleconym. Realizacja robót systemem zleconym odbywała się na podstawie zawartych umów, które poprzedzone były organizacją przetargów.

Zasady organizacyjne postępowania przetargowego ustalone zostały przez Radę Nadzorczą w „Regulaminie zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom na terenie Spółdzielni

Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu” zatwierdzonym uchwałą nr 7/2012 w dniu 03.04.2012 r. przez Radę Nadzorczą zmieniony Uchwałą nr 12/2018 Rady Nadzorczej w dniu 03.04.2012 r.

Zgodnie z § 2 regulaminu w Spółdzielni przyjęto następujący tryb udzielania zamówień:

- w formie przetargu nieograniczonego
- w formie przetargu ograniczonego
- w formie zapytania ofertowego
- w formie negocjacji

Podstawową formą wyłaniania oferenta stosowaną w badanej Spółdzielni jest przetarg nieograniczony, następnie forma zapytania ofertowego i negocjacje.

Zgodnie z § 15 „Regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów”” w sytuacjach szczególnych, po akceptacji Zarządu, zamówienie może być udzielone bez przeprowadzania przetargu. Każdy przypadek rezygnacji z przetargu powinien być uzasadniony.

Zgodnie z § 16 Regulaminu wybór wykonawcy w trybie zapytania ofertowego dotyczy sytuacji, gdy:

- przetarg na wykonanie robót nie dał pozytywnego wyniku
- zachodzi nieprzewidziana lecz umotywowana konieczność natychmiastowego wykonania robót
- wartość zleconych robót nie przekracza:
 - a) 7 500,00 zł – w ekspertyzach i wycenach rzeczoznawców
 - b) 7 500,00 zł – w pracach projektowych
 - c) 15 000,00 zł – w robotach budowlano-montażowych i remontowych
 - d) 15 000,00 zł – w dostawach

Zgodnie z § 19 ust. 1 Regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu wybór wykonawcy w drodze negocjacji przeprowadza Zarząd Spółdzielni w przypadkach zapisanych w pkt. 1 –5.

W okresie badanym Spółdzielnia przeprowadziła następujące ilości przetargów:

- w 2017 roku – 21 przetargów nieograniczonych, w tym 9 przetargów unieważniono,
- w 2018 roku – 13 przetargów nieograniczonych, w tym 3 przetargi unieważniono,
- w 2019 roku – 11 przetargów nieograniczonych.

Wyłonienie wykonawcy robót na unieważnione przetargi nastąpiło w formie zapytania ofertowego oraz negocjacji.

Wykaz przeprowadzonych przetargów na roboty remontowe w latach 2017, 2018, 2019 stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

Wykaz zawartych umów na roboty remontowe w latach 2017, 2018, 2019 stanowi załącznik nr 4 do protokołu.

Analizie Lustracji poddano losowo wybraną dokumentację przetargową za okres 2017 – 2019 r.

Rok 2017

1. Wymiana okien w 15 maszynowniach dźwigów osobowych w 15 klatkach schodowych ostatnich kondygnacji w budynkach mieszkalnych przy ul. Kwiska 23-33, Kwiska 53-63, Na ostatnim Groszu 66-76 oraz Na Ostatnim Groszu 96 – 106. Przetarg nieograniczony odbyty w dniu 20.02.2017, Umowa nr 9/2017 z dnia 6 marca 2017 r. na wartość łączną 63.999,90 zł netto – 69.119,89 zł brutto zawarta z VITO PLAST Krystyna Tomalak-Kostrzewa, Łukasz Bednarek Grzędy 10, 58-379 Czarny Bór. Protokół odbioru końcowego robót sporządzony 3 lipca 2017 roku, Faktura nr AG00096/W/2017 na kwotę 69.119,89 zł brutto. Nadzór prowadzony w ramach SM „Gądów”.

2. Czyszczenie elewacji frontowych w budynkach przy ul. Kwiska 45-51, Na Ostatnim Groszu 58-64 oraz Na Ostatnim Groszu 48-52. Przetarg nieograniczony odbyty w dniu 27.02.2017, Umowa nr 14/2017 z dnia 15 marca 2017 r. na wartość 46.000,00 zł brutto zawarta MYKO POLSKA Andrzej Majewski ul. Obornicka 117, 62-002 Suchy Las. Protokół odbioru końcowego robót sporządzony 12 kwietnia 2017 roku, Faktura nr 15/17 na kwotę 46.000,00 zł brutto. Nadzór prowadzony w ramach SM „Gądów”.

Rok 2018

1. Remont dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Bystrzyckiej 69a, Kłodnickiej 3, 45, Kwiskiej 59, Na Ostatnim Groszu 102 . Przetarg nieograniczony odbyty w dniu 26.04.2018, Umowa nr 15/2018 z dnia 18.05.2018 r. na wartość łączną 626.903,11 zł brutto zawarta P. U. P. Kon-Rem sp. z o.o. ul. Jerzmanowska 9, 54-530 Wrocław .

- Bystrzycka 69a protokół odbioru końcowego robót sporządzony 24.09.2018 r. Faktura nr 21/09/2018/4 na kwotę 129 700,82 zł brutto.

- Kłodnicka 3 protokół odbioru końcowego robót sporządzony 29.10.2018 r. Faktura nr 273/10/2018/6 na kwotę 122 500,48 zł brutto.

- Kłodnicka 45 protokół odbioru końcowego robót sporządzony 31.10.2018 r. Faktura nr 274/10/2018/4 na kwotę 129 700,82 zł brutto.

- Kwiska 59 protokół odbioru końcowego robót sporządzony 19.11.2018 r. Faktura nr 4/11/2018/7 na kwotę 122 500,49 zł brutto.

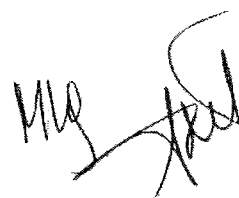
- Na Ostatnim Groszu 102 protokół odbioru końcowego robót sporządzony 23.11.2018 r. Faktura nr 11/11/2018/4 na kwotę 122 500,49 zł brutto.

Umowę na nadzór inwestorski zawarto z osobą fizyczną posiadającą odpowiednie uprawnienia. Ustalona cena nadzoru za jeden dźwig 1600,00 zł brutto.

2. Zagospodarowanie wnętrza międzyblokowego przed budynkiem ul. Kłodnicka 27-45. Przetarg nieograniczony odbyty w dniu 19.04.2018, Umowa nr 11/2018 z dnia 14.05.2018 r. na wartość 343.797,30 zł brutto zawarta z FPHU „Jolanta” Krzysztof Trzepizur – Częstochowa. W trakcie wykonywania zleconych robót zwiększono zakres umowy o konieczne do wykonania roboty i tym samym podpisano Aneks nr 1 do niniejszej umowy na kwotę 122 670,27 zł. Protokół odbioru końcowego robót sporządzony 24.07.2018 roku, Faktura nr 22/2018 na kwotę 466 467,57 zł brutto. Nadzór prowadzony przez osobę fizyczną posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Umowę na nadzór zawarto na kwotę 3 437,97 zł.

Rok 2019

1. Remont dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Kłodnickiej 5, Małopanewskiej 7, Kwiskiej 61, 63, Bystrzyckiej 71 oraz Na Ostatnim Groszu 70. Przetarg nieograniczony odbyty w dniu 21.02.2019 r., Umowa nr 8/2019 z dnia 12.04.2019 r. na wartość łączną



943 805,59 zł brutto zawarta P. U. P. Kon-Rem sp. z o.o. ul. Jerzmanowska 9, 54-530 Wrocław .

- Kwiska 61 protokół odbioru końcowego robót sporządzony 16.10.2019 r. Faktura nr 5/10/2019/07 na kwotę 138 600,55 zł brutto.

- Bystrzycka 71 protokół odbioru końcowego robót sporządzony 31.10.2019 r. Faktura nr 318/10/2019/06 na kwotę 138 600,55 zł brutto.

- Kłodnicka 5 protokół odbioru końcowego robót sporządzony 22.11.2019 r. Faktura nr 9/11/2019/04 na kwotę 129 801,13 zł brutto.

- Na Ostatnim Groszu 70 protokół odbioru końcowego robót sporządzony 28.11.2019 r. Faktura nr 54/11/2019/04 na kwotę 129 801,13 zł brutto.

- Małopanewska 7 protokół odbioru końcowego robót sporządzony 28.11.2019 r. Faktura nr 53/11/2019/04 na kwotę 129 801,13 zł brutto.

- Kłodnicka 37 protokół odbioru końcowego robót sporządzony 19.12.2019 r. Faktura nr 29/12/2019/06 na kwotę 138 600,55 zł brutto.

- Kwiska 63 protokół odbioru końcowego robót sporządzony 19.12.2019 r. Faktura nr 27/12/2019/07 na kwotę 129 700,82 zł brutto.

Umowę na nadzór inwestorski zawarto z osobą fizyczną posiadającą odpowiednie uprawnienia. Ustalona cena nadzoru za jeden dźwig 1 650,00 zł.

2. Remont osłony śmietnikowej przy ul. Kwiskiej.. Przetarg nieograniczony odbyty w dniu 04.04.2019 r., Umowa nr 10/2019 z dnia 25.04.2019 r. na wartość 61 093,88 zł brutto zawarta z Zakład Ogólnobudowlany Zbigniew Włusek ul. Bohaterów Getta 22C, 57-200 Zabkowice Śląskie .Protokół odbioru końcowego robót sporządzony 24.07.2019 roku, Faktura nr 57/2019 na kwotę 61 093,88 zł brutto. Nadzór prowadzony przez osobę fizyczną posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Umowę na nadzór zawarto na kwotę 732,00 zł brutto.

Przetargi przeprowadzała powołana przez Zarząd zgodnie z § 4 Regulaminu komisja przetargowa.

Analiza dokumentacji przetargowej potwierdziła nie uczestniczenie w pracach komisji w roli obserwatora osoby spokrewnionej oraz spowinowaconej z oferentem, członkowie komisji przetargowej składali pisemne oświadczenie o konsekwencjach karnych wynikających z § 4 Regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu.

Komisje przetargowe działały zgodnie z postanowieniami Regulaminu, z przetargów sporządzono stosowne protokoły, które zawierają wszystkie wymagania zawarte w Regulaminie.

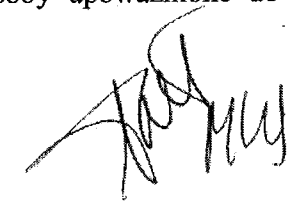
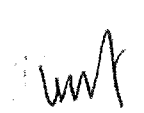
Protokoły z przetargów stanowiły podstawę do zawarcia umowy. Wszystkie unormowania dotyczące przetargów miały odzwierciedlenie w zawartych umowach między wygrywającym przetarg a Spółdzielnią.

Regulaminowy termin zawarcia umowy w zweryfikowanych umowach był zachowany.

Umowy określają zakres robót, cenę za wykonanie usługi, termin realizacji zleconych prac, sposób rozliczenia, kary za nieterminowość realizacji, okres gwarancji.

Poddane analizie umowy sporządzono prawidłowo, w sposób zabezpieczający interes Spółdzielni i podpisane są przez dwóch członków Zarządu.

Odbiory robót przeprowadzано komisyjnie w miejscu wykonywania robót. W odbiorach uczestniczyli przedstawiciele obu stron i określone w umowie osoby upoważnione do



sprawowania nadzoru budowlanego, posiadające stosowne uprawnienia budowlane, jak również inni przedstawiciele obu stron nadzorujących proces realizacji umowy.

Z przebiegu robót sporządzono protokoły, które zawierają istotne elementy ustalenia i stwierdzenia, dające podstawę do uznania robót za należycie wykonane, stosownie do zapisów umowy.

Wystawione przez wykonawców faktury są zweryfikowane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. Zweryfikowane protokoły odbioru robót wraz z fakturami były podstawą do rozliczeń finansowych robót. Podatek VAT naliczono prawidłowo.

Po analizie pełnej dokumentacji w zakresie prowadzenia gospodarki remontowej Spółdzielni stwierdza się, że prowadzona jest prawidłowo.

Uwag nie wnosi się.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA

Poprzednio obowiązujący Status Spółdzielni w §3 ust. 1 pkt. 6 i obecnie nowo uchwalony określał między innymi, że przedmiotem działalności jest prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła tej działalności na rzecz swoich członków i osób nie będących członkami i nie wydatkowała na ten cel środków pieniężnych.

IX. STAN PRAWNY GRUNTÓW

W okresie badanym Spółdzielnia posiadała uregulowany tytuł prawny do gruntów będących w jej władaniu. Powierzchnia gruntów a także ilość wydzielonych nieruchomości według ewidencji księgowej przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
1.	Nieruchomości gruntowe ogółem w ha na 31.12.	24,5621	24,5621	24,5621
	W tym:			
	- nieruchomości, do których Spółdzielnia ma tytuł prawny	24,5621	24,5621	24,5621
	- nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym	-	-	-
	- własnych	10,959	10,959	10,959
	- w wieczystym użytkowaniu	13,6031	13,6031	13,6031
	- zabudowanych	7,79644	7,754098	7,71129
	- planowanych do zabudowy	-	-	-

	- nie nadających się do zabudowy *	2,293	2,293	2,293
2.	Ilość wyodrębnionych nieruchomości (w szt) w tym:	38	38	38
	a) stanowiących mienie spółdzielni	-	-	-
	b) w których ustanawia się odrębną własność lokali	38	38	38
	- jedno-budynkowe	-	-	-
	- wielo-budynkowe (2-5 budynków)	26	26	26
	- wielo-budynkowe (powyżej 5 budynków)	11	11	11

Stan prawny gruntów we władaniu Spółdzielni wynika z posiadanych przez Spółdzielnię aktów notarialnych oraz prowadzonych rejestrów ze szczegółowym oznakowaniem numerów działek, map, powierzchni oraz numerów ksiąg wieczystych. Powierzchnia gruntów aktualizowana była na bieżąco o ułamkowe części związane z przeniesieniem prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych. Realizację postanowień art. 41 ust. I i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w sprawie realizacji podziałów nieruchomości oraz czynności geodezyjnych związanych z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków omówiono w protokołach poprzednich Lustracji.

Według stanu na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiadała we władaniu grunty ogółem 245.621 m², w tym:

- grunty własne o pow. 109 590 m²
- grunty w wieczystym użytkowaniu o pow. 136 031 m²

Powierzchnia gruntów w wieczystym użytkowaniu uległa zmianie z uwagi na przeniesienie praw do lokali w odrębną własność

- w 2017 roku zawarto 18 umów – ubyło 998,81 m²
- w 2018 roku zawarto 10 umów – ubyło 423,42 m²
- w 2019 roku zawarto 13 umów – ubyło 428,08 m²

Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntów wg stanu brutto środków wynosiła:

- na dzień 31.12.2017 r. – 704 274,45 zł
- na dzień 31.12.2018 r. – 704 274,45 zł
- na dzień 31.12.2019 r. – 704 274,45 zł

Spółdzielnia nie posiada gruntów, co do których należałoby zastosować Ustawę z dnia 20.07.2018 r.

W wyniku kontynuowanego w 2019 procesu przenoszenia odrębnej własności lokali na wnioskodawców posiadających spółdzielcze tytuły prawne do lokali, na koniec okresu sprawozdawczego tj. na 31.12.2019 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gądów” była współwłaścicielem 37 (budynek przy ul. Kwiskiej 10a-16a zlokalizowany na dwóch działkach

6/27 oraz 7/2) nieruchomości gruntowo-obiektowych i właścicielem 1903 lokali o łącznej powierzchni 93 566,10 m² zlokalizowanych w tych nieruchomościach natomiast 748 lokali mieszkalnych stanowiło odrębne nieruchomości lokalowe.

Wyżej wymienione nieruchomości budynkowe zlokalizowane są na działkach gruntowych o łącznej powierzchni 10,9590 ha, które stanowią współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” oraz właścicieli lokali stanowiących odrębne nieruchomości.

Dla każdej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi odrębną księgę wieczystą.

Poniższa tabela przedstawia wykaz nieruchomości gruntowo – budynkowych (zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z powierzchnią działek oraz numerami ksiąg wieczystych będących we władaniu Spółdzielni.

Adres	Numer działki	Nr. ark. mapy	Pow. działki ha	Nr księgi wieczystej
Legnicka 74-100	6/17	14	0,4710	WR1K/00223680/9
Legnicka 118-128	3/34	14	0,3427	WR1K/00223679/9
Legnicka 130-140	3/32	14	0,8023	WR1K/00223651/7
Legnicka 142-156	3/30	14	0,3862	WR1K/00223649/0
Małopanewska 1-3	6/14	14	0,1953	WR1K/00223691/9
Małopanewska 5-7	6/19	14	0,1773	WR1K/00223682/3
Kwiska 2-8	6/25	14	0,1692	WR1K/00223687/8
Kwiska 2A-8A	6/24	14	0,2355	WR1K/00223686/1
Kwiska 10-16	6/26	14	0,2937	WR1K/00223688/5
Kwiska 10A-16A	6/27 i 7/2	14	0,2214	WR1K/00223689/2
Kwiska 11-13	11/61	15	0,1910	WR1K/00246480/4
Kwiska 15-21	11/59	15	0,2806	WR1K/00246482/8
Kwiska 23-33	11/58	15	0,3561	WR1K/00246479/4
Kwiska 35-39	11/56	15	0,1698	WR1K/00246483/5
Kwiska 41-43	11/54	15	0,2520	WR1K/00246789/0
Kwiska 45-51	11/55	15	0,2188	WR1K/00246755/3
Kwiska 53-63	11/50	15	0,3984	WR1K/00246812/1
Bystrzycka 57-63	11/48	15	0,2250	WR1K/00244973/3
Bystrzycka 65-67	11/47	15	0,2296	WR1K/00244957/5

Bystrzycka 69-69A	11/46	15	0,2161	WR1K/00244965/4
Bystrzycka 71-71A	11/44	15	0,2093	WR1K/00244962/3
Bystrzycka 73-83	11/42	15	0,4230	WR1K/00244963/0
Na Ostatnim Groszu 10-12	11/20	15	0,2055	WR1K/00247961/7
Na Ostatnim Groszu 14-16	11/21	15	0,2313	WR1K/00248036/1
Na Ostatnim Groszu 28-34	11/32	15	0,2391	WR1K/00248562/7
Na Ostatnim Groszu 36-46	11/31	15	0,3620	WR1K/00248203/3
Na Ostatnim Groszu 48-52	11/33	15	0,2269	WR1K/00248212/9
Na Ostatnim Groszu 54-56	11/34	15	0,2065	WR1K/00248564/1
Na Ostatnim Groszu 58-64	11/35	15	0,1999	WR1K/00248209/5
Na Ostatnim Groszu 66-76	11/36	15	0,3523	WR1K/00248216/7
Na Ostatnim Groszu 78-82	11/37	15	0,2235	WR1K/00252693/5
Na Ostatnim Groszu 84-86	11/38	15	0,2125	WR1K/00249643/6
Na Ostatnim Groszu 88-94	11/40	15	0,1974	WR1K/00249640/5
Na Ostatnim Groszu 96-106	11/41	15	0,3721	WR1K/00248211/2
Kłodnicka 3-5	6/21	14	0,2059	WR1K/00223683/0
Kłodnicka 7-9	6/22	14	0,2357	WR1K/00223684/7
Kłodnicka 27-45	11/26	15	1,0241	WR1K/00280534/8
RAZEM			10,9590	

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gądów” jest również użytkownikiem wieczystym 34 działek gruntowych o łącznej powierzchni 13,6031 ha. Na działkach tych zlokalizowane są między innymi tereny zielone, drogi wewnętrzne, chodniki i parkingi służące wszystkim mieszkańcom.

Część gruntów będących współwłasnością S.M. „Gądów” oraz zajmowanych na zasadzie wieczystego użytkowania o łącznej powierzchni 5 191,03 m² (według stanu na dzień 31.12.2019 r.) wynajmowana była 22 podmiotom gospodarczym na podstawie zawartych umów dzierżawy terenu.

Do gospodarki gruntowej w badane Spółdzielni uwag się nie wnosi.

X. RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE.

1. Organizacja rachunkowości i systemu finansowego.

Zgodnie z § 98 Statutu Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni (§ 100 Statutu). Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy (§ 102 Statutu).

Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię i stanowiącą jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (§ 107 statutu).

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni nie podlega badaniu zgodnie z wymogami określonymi w odrębnych przepisach a uchwałę w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza. Spółdzielnia posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, a w szczególności:

- Polityka Rachunkowości wprowadzona została do stosowania Uchwałą Zarządu nr 46/2014 w dniu 02.04.2014 r. która spełnia podstawowe wymagania wynikające z art. 10 ustawy i rachunkowości.
- **Zakładowy Plan Kont** zatwierdzony został przez Zarząd Uchwałą nr 47/2014 w dniu 02.04.2014 roku
- Instrukcja inwentaryzacyjna zatwierdzona Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” nr 45/2014 z dnia 02.04.2014 r.

W zakładowej polityce rachunkowości opracowane zostały następujące kwestie:

- Ogólne zasady prowadzenia ksiąg Rachunkowych
- Określenie roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych,
- Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenia wyniku finansowego
- Technika prowadzenia ksiąg rachunkowych
- System ochrony danych w spółdzielni

Zapis w polityce Rachunkowości Rozdział II § 3 pkt 2, Cyt.: „Pożytki i inne przychody z nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości członków spółdzielni.” Jest niezgodny z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Księgi rachunkowe dostosowano do potrzeb Spółdzielni oraz do obowiązującej sprawozdawczości i spełniają one podstawowe wymogi formalne określone w ustawie z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości.

Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone są przy użyciu komputera z wykorzystaniem programów komputerowych. Program komputerowy stosowany w Spółdzielni w pełni zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów danych w jedną całość.

W Spółdzielni do prowadzenia ksiąg rachunkowych wykorzystywany jest program DOM 5 w wersji 5.2.8.0., modułowym systemem informatycznym obejmującym swoim zasięgiem wszystkie obszary działalności Spółdzielni. Stosownie do Uchwały Zarządu program wykorzystywany jest od 01.01.2011 roku.

W spółdzielni przyjęto zasady kwalifikacji zdarzeń gospodarczych i zasady prowadzenia ksiąg Rachunkowych wg „Wzorcowego planu kont dla Spółdzielni Mieszkaniowych” F.J. Głogiewicz wydanej przez Biuro Ekspertyz i Organizacji Rachunkowości, dostosowując go do warunków Spółdzielni, zatwierdzony Uchwałą nr 47/2014 z dnia 02.04.2014 r. przez Zarząd.

Księgi rachunkowe obejmują: dziennik zbiorczy, księgę główną- moduł FK, księgi pomocnicze –moduły analityczne, zestawienia obrotów i sald księgi głównej i kont pomocniczych, wykaz składników aktywów i pasywów.

Posiadana dokumentacja użytkownika jest zgodna z wymogami ustawy o rachunkowości i zawiera wykaz programów, procedury wraz z opisem algorytmów i parametrów, opis programowych zasad ochrony danych, a w szczególności metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania.

Dane komputerowe są codziennie kopiowane i archiwizowane na trwałych nośnikach komputerowych. W celu zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania, używany jest moduł „Nadzorca”, administrowany przez Prezesa Zarządu. Służy on do kontroli pracy oraz nadawaniu uprawnień pracownikom obsługującym moduły zgodnie z ich zakresem czynności.

Dokumentacja księgowa spełnia wymogi ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości o rachunkowości (art.21), dokumentacja księgowa jest ponumerowana, jest sprawdzona pod względem formalnym, rachunkowym i merytorycznym oraz akceptowana i dekretowana.

Księgi rachunkowe z uwzględnieniem techniki ich prowadzenia, są trwale oznaczone nazwą Spółdzielni, której dotyczą, nazwą danego rodzaju księgi rachunkowej oraz nazwą programu przetwarzania. Wyraźnie oznaczone co do roku obrotowego, okresu sprawozdawczego i daty sporządzenia. Przechowywane starannie w ustalonej kolejności.

Zapewniona jest automatyczna kontrola ciągłości zapisów, przenoszenia obrotów i sald. Wydruki komputerowe ksiąg rachunkowych składają się z automatycznie ponumerowanych stron, z oznaczeniem pierwszej i ostatniej, oraz sumowane na kolejnych stronach w sposób ciągły w roku obrotowym. Na kontach księgi głównej ujmowane są zapisy w dzienniku zdarzeń, zgodnie z zasadą podwójnego zapisu.

Dokumenty z danego miesiąca ułożone są chronologicznie w segregatorach kolejno ponumerowane (narastająco od stycznia do grudnia z zaznaczeniem miesiąca), według rodzajów (memoriały, raporty kasowe, dowody bankowe). Dowody księgowe oznaczone są numerami w sposób umożliwiający powiązanie dowodu z zapisami księgowymi dokonany na jego podstawie. Kwalifikowanie dowodów do ujęcia w księgach rachunkowych przypisane jest Głównej Księgowej.

Zamknięcia miesiąca i roku odbywają się w terminach określonych w ustawie. Księgi rachunkowe i rachunek kosztów dostosowane do specyfiki spółdzielczej i prowadzone z podziałem kosztów na rodzaje działalności.

Tak prowadzona ewidencja księgowa jest przejrzysta. Przestrzegana jest zasada kontynuacji ciągłości memoriału i ostrożnej wyceny. Ewidencja analityczna zgodna jest z syntetyczną

oraz z zestawieniem obrotów i sald, a aktywa i pasywa w bilansie wynikają z ewidencji księgowej. Osobą odpowiedzialną za prawidłowe prowadzenie ksiąg rachunkowych jest Główna Księgowa. Zakres wykonywanych obowiązków związanych z funkcją Głównego Księgowego wynika z zakresu czynności oraz pisemnego oświadczenia o przyjęciu obowiązków i odpowiedzialności za prawidłowe prowadzenie ksiąg.

2. Udokumentowanie operacji gospodarczych.

W Spółdzielnia w badanym okresie nie posiadała wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej i Regulaminu kontroli wewnętrznej natomiast posiada „Instrukcję obiegu dokumentów.

Kontrola wewnętrzna funkcjonalna wykonywana jest z urzędu według kompetencji. Kontrola funkcjonalna przypisana jest do poszczególnych stanowisk kierowniczych, zadania wynikają z zakresu czynności pracowników. Kontrola podstawowych operacji dokonywana jest przez Kierownika komórki organizacyjnej.

Składniki majątku są powierzone osobom materialnie odpowiedzialnej. Kontrola wewnętrzna oprócz sprawdzenia dokumentów polega również na bezpośrednim nadzorze i kontroli wykonywanych czynności przez pracowników umysłowych opracowujących dokumenty oraz wykonujących czynności fizyczne.

Główna Księgowa wykonuje kontrolę wewnętrzną w odniesieniu do działu księgowości. Dokumenty księgowe przechowywane są w szafach w dziale księgowości. Dokumenty z lat ubiegłych przechowywane są w wydzielonych pomieszczeniach archiwalnych.

2017r.

Na podstawie dokumentów księgowych z marca, lipca, grudnia 2017r. nr FZU/03/10, FZU/03/69 ,F ZU/03/61, oraz z FZU/07/36, FZU/2017/07/138,FZU/12/14, FZU/12/71 , FZU/12/67, stwierdzono, że znajdują się tu dokumenty dotyczące zakupów, dokumenty są sprawdzone pod względem merytorycznym rachunkowym i formalnym. Dokumenty zatwierdzone do wypłaty i podpisane są przez jedną osobę upoważnioną.

2018 r.

Na podstawie dokumentów księgowych z marca, lipca, grudnia 2017r. nr FZU/03/113, FZU/03/25 ,FZU/03/10, oraz z FZU/07/134 FZU/07/66, FZU/07/16, FZU/12/52, FZU/12/33, FZU/12/15, stwierdzono, że znajdują się tu dokumenty dotyczące zakupów, Dokumenty są sprawdzone pod względem merytorycznym rachunkowym i formalnym. Dokumenty zatwierdzone do wypłaty i podpisane są przez jedną osobę upoważnioną.

2019 r.

Na podstawie dokumentów księgowych z marca, lipca, grudnia 2017r. nr FZU/03/125, FZU/03/115 ,FZU/03/25, oraz z FZU/07/137, FZU/07/130, FZU/07/21, FZU/12/100, FZU/12/97 , FZU/12/94, stwierdzono, że znajdują się tu dokumenty dotyczące zakupów, Dokumenty są sprawdzone pod względem merytorycznym rachunkowym i formalnym. Dokumenty zatwierdzone do wypłaty i podpisane są przez jedną osobę upoważnioną

unt

Handwritten signature

Zgodnie zapisami Statutu § 42 pkt. 1 Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu. Zweryfikowane faktury nie posiadają dwóch podpisów przy zatwierdzeniu kwoty do przelewu.

3. Roczne plany ekonomiczno - finansowe.

Projekty planów na wniosek Zarządu, – działając na podstawie § 33 ust. 1) Statutu przyjmuje Rada Nadzorcza.

- Na 2017 r. – Uchwała Nr 9 z dnia 28.09.2016 r.
- Na 2018 r. – Uchwała Nr 17 z dnia 25.09.2017 r.
- Na 2019 r. – Uchwała Nr 28 z dnia 25.09.2018 r.
- Na 2020 r. – Uchwała nr 17 z dnia 24.09.2019 r.

Struktura i zakres planów finansowo-gospodarczych w latach 2017, 2018, 2019.

L.p	Wyszczególnienie	31.12.2017 r.	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.
1.	Planowane koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	4.069.365,57	3.955.528,60	4.059.194,26
2a.	Planowane zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3.329.134,78	3.468.731,74	3.115.539,67
2b.	Planowane dofinansowanie z wyniku DGS na p[okrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.	584.325,31	316.361,78	790.904,46
2c..	Planowane dofinansowanie z pożytków CWN za rok ubiegły na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości	155.905,48	170.435,08	152.750,13
3.	Koszty ogólne w tym:	1.713.571,05	1.724.028,30	1.820.768,00
	Lokale mieszkalne	1.542.213,95	1.551.625,46	1.638.691,20
	Lokale użytkowe	171.357,10	172.402,84	182.076,80
4.	Fundusz remontowy:			
	Przychody- odpis lok. Mieszkalne	2.435.928,79	2.427.678,29	2.427.678,29
	Koszty do uzupełnienia	2.217.937,83	2.370.240,96	3.730.655,68
5.	Media GZM			
	Planowane koszty	8.771.550,85	8.979.642,62	9.349.141,33
	Planowane zaliczki	8.771.550,85	8.979.642,62	9.349.141,33
6.	Pożytki Spółdzielni:			

	Planowane koszty	281.113,72	432.463,04	478.032,39
	Planowane wpływy	1.276.366,56	1.414.757,66	1.409.963,28
7.	Planowany dochód brutto	995.252,84	982.294,62	931.930,89

Spółdzielnia opracowuje szczegółowe tabele poszczególnych pozycji planów gospodarczo finansowych zbiorczo dla całości zasobów oraz szczegółowo plany kosztów, przychodów i wyników na poszczególnych nieruchomościach budynkowych.

Plany finansowo-gospodarcze zawierają takie elementy jak:

- wykaz stawek opłat mieszkaniowych w poszczególnych nieruchomościach obowiązujących
- stawki opłat mieszkaniowych według planów finansowych w poszczególnych nieruchomościach,
- plan zatrudnienia i wynagrodzeń zawierający wielkość zatrudnienia, wartość wynagrodzeń wraz z narzutami,
- plan pożytków z części wspólnych nieruchomości z podziałem na nieruchomości,
- plan kosztów ogólnych z podziałem na koszty rodzajowe,
- plan podziału kosztów ogólnych,
- plan funduszu remontowego w zakresie przychodów i wydatków z podziałem na nieruchomości budynkowe.

Z dokumentacji poddanej Lustracji za okres objęty lustracją wynika, że Rada Nadzorcza przeprowadzała oceny stopnia realizacji planów gospodarczo-finansowych wypełniając postanowienia § 33 ust 2) pkt b), Statutu Spółdzielni .

- w 2017 roku – protokół Rady Nadzorczej nr 6/2017 z dnia 22.05.2017 r. omówienie wykonania planu za 2017
- w 2018 roku – protokół Rady Nadzorczej nr 10/2018 z dnia 25.09.2018 r. omówienie wykonania plany za 2018
- w 2019 roku – protokół Rady Nadzorczej nr 9/2019 z dnia 24.09.2019 r. omówienie wykonania plany za 2019

4. Roczne sprawozdania finansowe.

Na podstawie art. 64 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. ze zmianami stwierdzono, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gądów” nie spełnia kryteriów do konieczności badania sprawozdania finansowego.

Zgodnie Uchwałą Zarządu nr 46/2014 r. z dnia 02.04.2014 w sprawie zatwierdzenia polityki rachunkowości sprawozdanie finansowe składa się z:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,

unt

Mly [signature]

- bilans ,
- rachunek zysków i strat,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie Zarządu z działalności podmiotu.

Weryfikację sprawozdań finansowych za lata podlegające Lustracji przeprowadzono:

2017 r – Zgodnie z Uchwałą 7/2018 Rady Nadzorczej z dnia 20.03.2018r. sprawdzenie sprawozdania finansowego za 2017 rok powierzono biegłemu Rewidentowi z firmy Usługi księgowe REWIDENT.

2018r – Sprawdzenie sprawozdania finansowego za 2018 rok powierzono Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej. Komisja przeprowadziła audyt w dniach od 4-8 kwietnia 2019 roku. Sporządzony został Protokół nr 1/2019 Komisji RN SM Gądów we Wrocławiu w dniu 8.04.2019 r.

W trakcie Lustracji sporządzono „Protokół sprawozdania finansowego za rok 2018” stanowiący załącznik nr 5 do protokołu.

2019r – Sprawdzenie sprawozdania finansowego za 2019 rok powierzono Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej. Komisja przeprowadziła audyt w dniach od 17-19 marca 2020 roku. Sporządzony został Protokół nr 3/2020 Komisji RN SM Gądów we Wrocławiu w dniu 24.03.2020 r.

W trakcie Lustracji sporządzono „Protokół sprawozdania finansowego za rok 2019” stanowiący załącznik nr 6 do protokołu.

Wyniki badania przyjmowane były co roku przez Radę Nadzorczą.

1. Za 2017 rok – protokół RN nr 6/2018 z dnia 22.05.2018 r.
2. Za 2018 rok – Uchwała RN nr 10/2019 z dnia 14.05.2019 r.
3. Za 2019 rok - Uchwała RN nr 7/2020 z dnia 21.04.2020 r.

Protokoły ze sprawdzania bilansu i ksiąg rachunkowych znajdują się w aktach Spółdzielni.

Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego każdorazowo przyjmowane było w formie uchwały przez Walne Zgromadzenie.

- Za 2017 rok – Uchwała 2/2018 Walnego Zgromadzenia Członków SM z dnia 16.06.2018 r.
- Za 2018 rok – Uchwała 2/2019 Walnego Zgromadzenia Członków SM z dnia 08.06.2019 r.;
- Za 2019 rok – Uchwała 2/2020 Walnego Zgromadzenia Członków SM z dnia 24.09.2020 r.;




Przekazanie sprawozdań do Urzędu Skarbowego Wrocław-Fabryczna (art. 69 ustawy o rachunkowości):

- za 2017 r. 22.06.2018 r.,
- za 2018 r. 12.06.2019 r.
- za 2019 r. 29.09.2020 r.

Przekazanie sprawozdań do Sądu Rejonowego dla Wrocławia –Fabrycznej we Wrocławiu.

- za 2017r. 02.07.2018r.
- za 2018r. 12.06.2019 r.
- za 2019r. 29.09.2020 r.

Sprawozdania finansowe za lata 2017 – 2019 sporządzone zostały w terminach ustawowych.

5. Analiza sytuacji ekonomicznej.

Wysokość rocznych przychodów, kosztów oraz wyników uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z pozostałych rodzajów działalności gospodarczej spółdzielni przedstawia tabela niżej.

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2017r.	31.12.2018r	31.12.2019 r.
1.	gospodarka zasobami mieszkaniowymi:			
	1/ poniesione koszty	16.615.909,64	16.258.421,25	16.380.326,25
	2/ uzyskane przychody	17.199.204,94	16.493.649,43	16.576.032,66
	3/ niedobór (nadwyżka) przychodów nad kosztami:			195.706,41
	- w roku sprawozdawczym	583.295,30	235.228,18	195.706,41
	- narastająco	583.295,30	235.228,18	
2.	pozostała działalność gospodarcza:			
	1/ poniesione koszty	650.166,50	711.668,21	723.125,87
	2/ uzyskane przychody	2.305.662,31	1.756.247,00	1.756.469,05
3.	zysk (strata) brutto łącznie	2.238.791,11	1.279.806,97	1.229.049,59
4.	podatek dochodowy od osób prawnych	261.485,00	194.168,00	187.858,00
5.	Zysk netto	1.394.010,81	850.410,79	845.485,18

WmR

WmR

Wyniki zostały rozliczone zgodnie z uchwałami Walnych Zgromadzeń oraz art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r.

1) Wskaźniki finansowe

Rodzaj wskaźnika	2017 r.	2018 r.	2019 r.	norma
1. płynności finansowej I stopnia (bieżącej płynności) <i>aktywa obrotowe minus należności z tyt. dostaw i usług pow. 12 m-cy / zobowiązania krótkoter. minus zobow. z tyt. dostaw i usług powyżej 12 m-cy</i>	1,48	1,49	1,36	1,2-2,0
2. płynności finansowej II stopnia (szybkiej płynności) <i>aktywa obrotowe minus zapasy minus krótkoter. rozliczenia międzyokr. czynne minus należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 m-cy / zobowiązania krótkoter. minus zobow. z tyt. dostaw i usług powyżej 12 m-cy.</i>	1,48	1,23	1,02	0,8-1,0
3. Płynność finansowa III (pokrycia zobowiązań środkami pieniężnymi) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe,</i>				
4. ogólnego zadłużenia (obciążenie majątku) <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	0,94	1,04	0,87	pow. 0,2
5. pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym <i>(kapitał własny plus rezerwy / majątek trwały)</i>				
6. spływu (rotacji) należności w dniach <i>(należności z tyt. dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży prod. i tow.)</i>	0,21	0,22	0,23	(nie większy niż 2/3 aktywów), pow. 50% min. 100%
7. spłaty zobowiązań w dniach <i>(zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży prod. i towarów,)</i>	112,10%	111%	110%	
	31	22	20	14
	32	24	42	14

Pokrycie majątku kapitałem własnymi w badanym okresie uzyskuje wartości powyżej 100%,

Analizując poziom wskaźników ekonomicznych jakie Spółdzielnia uzyskała za okres od 2017 do 2019 oraz na podstawie analizy za ostatnie 3 lata należy stwierdzić że:

- wskaźnik rotacji należności wyniósł w 2019 roku 20 dni i wykazuje poprawę do roku poprzedniego.
- wskaźnik rotacji zobowiązań wykazuje spadek w roku 2019 w porównaniu z latami wcześniejszymi uległ zwiększeniu i odbiega od normy
- wskaźniki płynności finansowej I, II, III przekraczają wartości wzorcowe (1), jednak co roku ulegają pogorszeniu.

Analizując poziom wskaźników ekonomicznych, jakie Spółdzielnia uzyskała za okres od 2017 do 2019 oraz na podstawie analizy za ostatnie 3 lata należy stwierdzić, że aktualna sytuacja Spółdzielni nie wskazuje na wystąpienie zagrożeń dla kontynuacji jej działalności w roku następnym.

6. Koszty finansowe, pozostałe koszty operacyjne, straty nadzwyczajne, przychody finansowe, pozostałe przychody operacyjne, zyski nadzwyczajne.

wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
1. Koszty finansowe (755)	702,73	77,43	828,50
- zapłacone odsetki	702,73	77,43	828,50
2. Pozostałe koszty operacyjne (769)	101.240,47	238.546,19	95.654,21
- koszty sądowe i komornicze	21.631,42	44.329,91	23.344,89
- odpisy aktualizujące należności	0,00	0,00	25.993,84
- inne w tym:	79.609,05	194.216,28	46.315,48
- usługi geodezyjne	0	0	8.227,48
- koszty wynagrz za 2016	5.256,44	0	0
- usuwanie szkód	50.258,17	50.827,99	18.413,75
-korekta rozliczenia zw i cw wyrok sądowy	13.570,76	0	0
-rozliczenie strukt vat	659,00	2,78	600,00
- zaliczki do komornika	91,02	0	0
-sprawy sporne	1.992,00	800,00	0
-składki na fundusz pracy 2014-2016	4.220,58	0	0
-ugoda odstąpienie od odsetek,ugody	0	3.561,00	1.006,47
- koszty projektu parkingu	0	0	7.544,00
-koszt własny sprzedaży	2.117,55	34.474,29	9.304,21
-koszty zw. Z przyłączem wod-kan	0	103.585,41	0
-inne	1.443,53	964,81	1.219,57
- odpisy aktualizujące należności	0,00	0,00	25.993,84
3. Przychody finansowe (750)	164.761,72	169.868,45	122.972,24
- odsetki od zaległości z tyt. opłat	28.442,77	73.695,98	17.330,41
- odsetki z banku	136.318,95	96.172,47	105.641,83
4. Pozostałe przychody operacyjne (763)	625.744,08	138.338,41	62.466,60

mf

MUG

[signature]

- zwrot kosztów sądowych i komorniczych	14.581,62	39.915,09	24.305,46
- prawo służebności- ugoda	21.733,88	0,00	0,00
- sprzedaż lokalu mieszkalnego	213.283,20	0,00	0,00
- otrzymane odszkodowanie	64.620,07	34.295,16	27.956,84
- zwrot kosztów wyodrębnień	866,98	1.155,37	1.253,64
- kary umowne	1.662,43	21.353,00	0,00
- bezumowne korzystanie z gruntu	7.200,00	10.800,00	0,00
- zajęcia komornicze- należność główna	52.475,96	2.382,74	0,00
- przedawnione zobowiązania-204	6.056,02	0,00	0,00
- przedawnione zobowiązania-udziały, kaucje	0,00	20.135,07	0,00
- wynagrodzenie za certyfikaty energetyczne	240.875,55	0	0,00
- przychody ze sprzedaży złomu	1.614,04	6.289,65	6.037,44
- inne przychody	774,33	2.012,33	2.903,22

Ewidencja sprzedaży prowadzona jest na kontach określonych w planie kont, ewidencja analityczna jest zgodna z ewidencją syntetyczną. Powyższe dane wynikają z ewidencji księgowej na kontach „750”, „755”, „760”, „761” .

7. Gospodarka kasowa.

Gospodarka kasowa Spółdzielni prowadzona jest według zasad określonych w Instrukcji w sprawie gospodarki kasowej zatwierdzonej uchwałą Zarządu nr 44/2014 z dnia 02.04.2014r.

W Instrukcji kasowej nie zawarto wysokości pogotowia kasowego. Zgodnie z polisami ubezpieczeniowymi, gotówka w kasie była ubezpieczona do wysokości 20.000,00 zł. I tej kwoty nie przekraczano. W dniu 29.07.2020 r. na posiedzeniu Zarządu Protokołem nr 26/2020, wprowadzono aneks nr 1 do Instrukcji w sprawie gospodarki kasowej SM Gądów ustalając kwotę pogotowia kasowego w wysokości minimalnej 2.000,00 zł., oraz maksymalną kwotę pobrania z pomocą karty Debetowej PKO Biznes Partner ustalono na 5.000,00 zł.

Akta osobowe osoby, której powierzono obrót środkami pieniężnymi zawierały: zakres obowiązków, oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności materialnej za środki pieniężne, zaświadczenie o niekaralności oraz oświadczenie o zapoznaniu się z instrukcją kasową. Pomieszczenie kasy znajduje się w budynku w pomieszczeniu gwarantującym bezpieczeństwo obrotu, gotówka była ubezpieczona i przechowywana w kasie pancernej.

Gospodarka kasowa obejmowała obsługę wewnętrznych rozliczeń gotówkowych. (delegacje, rozliczenia zaliczek ryczałty, rachunki) jak i wpłaty czynszów, wpłaty za specyfikacje. Dowody KP są drukami ścisłego zarachowania, wypłaty dokonywano na podstawie dowodów źródłowych. Raporty kasowe sporządzane były na bieżąco.

W okresie objętym lustracją (2017-2019 r.) inwentaryzację kasy sporządzano okresowo na dzień 31.12. badanego roku oraz przy zmianie osoby obsługującej kasę. Protokoły znajdują się w aktach Spółdzielni.

W trakcie trwania Lustracji dokonano weryfikacji raportów kasowych za II/2017, XII/2017, II/2018, XII/2018, II/2019, XII/2019. Sprawdzono Raporty kasowe :

2017 r.

RK/nr 006/17 od dnia 01.02.2017 do 03.02.2017r. 14 pozycji, saldo początkowe 13.466,06 zł
saldo końcowe 14.713,91 zł.

RK/nr 007/17 od dnia 6.02.2017 do 10.02.2017r.; 21 pozycji, saldo początkowe 14.713,91 zł
saldo końcowe 8.631,76 zł.

RK/nr 008/17 od dnia 13.02.2017 do 15.02.2017r.; 16 pozycji, saldo początkowe 8.631,76 zł
saldo końcowe 11.436,35 zł.

RK/nr 009/17 od dnia 16.02.2017 do 28.02.2017r.; 25 pozycji, saldo początkowe 11.436,35
zł saldo końcowe 17.685,74 zł.

RK/nr 0048/17 od dnia 01.2017 do 8.12.2017r. 24 pozycje, saldo początkowe 12.430,59 zł
saldo końcowe 11.334,04 zł.

RK/nr 0049/17 od dnia 11.12.2017 do 15.12.2017r. 8 pozycji, saldo początkowe 11.334,04
zł. saldo końcowe 12.249,11 zł.

RK/nr 050/17 od dnia 18.12.2017r. do 29.12.2017r. 16 pozycji, saldo początkowe
12.249,11 zł saldo końcowe 7.255,19 zł (zgodne z protokołem kontroli kasy.)

2018 r.

RK/nr 006/18 od dnia 01.02.2018 do 02.02.2018r. 8 pozycji, saldo początkowe 7339,83 zł
saldo końcowe 8563,33 zł.

RK/nr 007/18 od dnia 05.02.2018 do 09.02.2018r. 10 pozycji, saldo początkowe 8563,33 zł
saldo końcowe 2313,55 zł.

RK/nr 008/18 od dnia 12.02.2018 do 13.02.2018r. 2 pozycje, saldo początkowe 2.313,55 zł
saldo końcowe 3.258,55 zł.

RK/nr 009/18 od dnia 14.02.2018 do 28.02.2018r. 26 pozycji, saldo początkowe 3.258,55zł
saldo końcowe 11.567,96 zł.

RK/nr 050/18 od dnia 03.12.2018 do 07.12.2018r. 15 pozycji, saldo początkowe 6.100,503 zł
saldo końcowe 3.176,88 zł.

RK/nr 0051/18 od dnia 10.12.2018 do 14.12.2018r. 18 pozycji, saldo początkowe 3.176,88
zł saldo końcowe 2.690,81 zł.

RK/nr 0052/18 od dnia 17.12.2018 do 21.12.2018r. 13 pozycji, saldo początkowe 2.690,81
zł saldo końcowe 6.239,47 zł.



RK/nr 0053/18 od dnia 24.12.2018 do 31.12.2018r. 11 pozycji, saldo początkowe 6.239,47 zł. saldo końcowe 4.386,92 zł. (zgodne z protokołem kontroli kasy.)

2019 r.

RK/nr 006/19 od dnia 01.02.2019 do 08.02.2019 r. 11 pozycji, saldo początkowe 12.974,44 zł saldo końcowe 5.541,28 zł.

RK/nr 007/19 od dnia 11.02.2019 do 15.02.2019 r. 7 pozycji, saldo początkowe 5.541,28 zł saldo końcowe 7.566,58 zł.

RK/nr 008/19 od dnia 18.02.2019 do 22.02.2019 r. 10 pozycji, saldo początkowe 7566,58 zł saldo końcowe 10597,40 zł.

RK/nr 009/19 od dnia 25.02.2018 do 28.02.2018 r. 9 pozycji, saldo początkowe 10.597,40 zł saldo końcowe 9.848,34 zł.

RK/nr 0048/19 od dnia 02.12.2018 do 13.12.2018r. 13 pozycji, saldo początkowe 19.971,28 zł saldo końcowe 11.789,74 zł.

RK/nr 0049/19 od dnia 16.12.2019 do 20.12.2019r. 13 pozycji, saldo początkowe 11.789,74 zł saldo końcowe 14.065,56 zł.

RK/nr 0050/19 od dnia 23.12.2019 do 31.12.2019. 8 pozycji, saldo początkowe 14065,56 zł. saldo końcowe 14601,42 zł. (zgodne z protokołem kontroli kasy.)

Dowody kasowe sprawdzone są pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym przed wykonaniem operacji, zatwierdzone przez kierownika jednostki, Głównego Księgowego, w dowodach kasowych nie dokonywano przeróbek, wymazywań treści w dokumentach źródłowych.

Raporty sporządzono prawidłowo. W Spółdzielni znajdują się aktualne karty wzorów podpisów osób uprawnionych do dysponowania rachunkami bankowymi.

W dniu 02.10.2020 rok przeprowadzono komisijną kontrolę stanu gotówki w kasie - Protokół z kontroli stanowi załącznik nr 7.

8. Zobowiązania podatkowe i nie podatkowe

rodzaj zobowiązania	w 2017 r.	w 2018.r.	w 2019 r.
przekazano razem w tym:			
- podatek od nieruchomości	3.515.187,62	3.512.248,10	3.498.078,10
- opłata za wieczyste użytkowanie.	262.805,00	259.730,00	272.581,00
gruntów	702.274,45	704.274,45	703.468,92
- podatek dochodowy od osób fizycznych	185.359,00	173.243,00	174.349,00
- podatek dochodowy od os. Prawnych	167.568,00	237.272,00	260.010,00
- PFRON	47.830,00	47.844,00	50.521,00
- składki do ZUS	760.070,15	780.992,36	736.334,11

- VAT	347.038,00	273.465,00	273.496,00
- gospodarka odpadami komunalnymi	1.040.243,02	1.035.427,29	1.027.318,07

Wielkości opłat i podatków naliczone zostały zgodnie z deklaracjami i innymi dokumentami.

Ewidencja rozliczeń z budżetem prowadzona jest analitycznie wg tytułów podatkowych i organów budżetowych. Podatki i składki ZUS zadeklarowane przez spółdzielnie są prawidłowe. Rozliczenia z tytułu rachunków publiczno-prawnych realizowane są zgodnie terminami ustawowymi.

9. Ubezpieczenie majątku

Spółdzielnia ubezpieczała swój majątek w 2017 r, w Towarzystwie Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. Polisy o numerze 908210017128-AR i 908210017129-EEI Umowa ubezpieczenia zawarta została na okres od 01 stycznia do 31.12.2017 r. Zakres ubezpieczenia mienia od zdarzeń losowych. Ubezpieczenie obejmowało również ubezpieczenie gotówki do wysokości 20.000,00 zł. Składka roczna wynosiła 40.627,00 zł.

W 2018 roku Spółdzielnia Ubezpieczyła swój majątek w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA S.A. w Łodzi. Umowy ubezpieczenia zawierane są w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku. Nr Polisy ubezpieczeniowej 640011107632 i obejmują:

- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z zarządzaniem nieruchomościami,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku,
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego,
- szyb i przedmiotów szklanych

Składka roczna wynosiła 109.931,00 zł.

W 2019 roku Spółdzielnia Ubezpieczyła swój majątek w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA S.A. w Łodzi. Umowy ubezpieczenia zawierane są w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku. Nr Polisy ubezpieczeniowej 640011109618 i obejmuje:

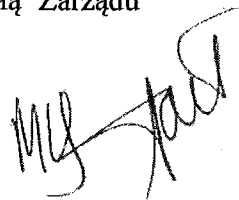
- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z zarządzaniem nieruchomościami,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku,
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego,
- szyb i przedmiotów szklanych

Składka roczna wynosiła 102.386,00 zł.

Polisy zawierane są na okres jednego roku a następnie są wznawiane.

10. Inwentaryzacja roczna.

W Spółdzielni obowiązuje Instrukcja inwentaryzacyjna zatwierdzona uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” NR 45/2014 z dnia 02.04.2014 r.

2017 r. - Inwentaryzacja roczna przeprowadzona została w oparciu Zarządzenie Prezesa Zarządu nr 14/2017 z dnia 11.12.2017 r. Inwentaryzacją roczną objęto:

1. Materiały w magazynie wg stanu na dzień 31.12.2017 r.
2. Środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2017 r.

Zgodnie z protokołem rozliczeń wyników inwentaryzacji przeprowadzonej w dniach 29.12.2017 - 15.01.2018 r. – nie stwierdzono niedoborów i nadwyżek, stan środków pieniężnych w kasie zgodny z ostatnim raportem kasowym. Wszystkie składniki majątkowe podlegające inwentaryzacji zostały ujęte w arkuszach spisu z natury.

2018 r. - Inwentaryzacja roczna przeprowadzona została w oparciu Zarządzenie Prezesa Zarządu nr 13/2018 z dnia 14.12.2018 r. Inwentaryzacją roczną objęto:

1. Materiały w magazynie wg stanu na dzień 31.12.2018 r.
2. Środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2018 r.

Zgodnie z protokołem rozliczeń wyników inwentaryzacji przeprowadzonej w dniach 31.12.2018 - 17.01.2019 r. – nie stwierdzono niedoborów i nadwyżek, stan środków pieniężnych w kasie zgodny z ostatnim raportem kasowym. Wszystkie składniki majątkowe podlegające inwentaryzacji zostały ujęte w arkuszach spisu z natury.

2019 r. - Inwentaryzacja roczna przeprowadzona została w oparciu Zarządzenie Prezesa Zarządu nr 16/2019 z dnia 12.12.2019 r. Inwentaryzacją roczną objęto:

1. Materiały w magazynie wg stanu na dzień 31.12.2019 r.
2. Środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2019 r.

Zgodnie z protokołem rozliczeń wyników inwentaryzacji przeprowadzonej w dniach 31.12.2019 - 10.01.2020 r. – nie stwierdzono niedoborów i nadwyżek, stan środków pieniężnych w kasie zgodny z ostatnim raportem kasowym. Wszystkie składniki majątkowe podlegające inwentaryzacji zostały ujęte w arkuszach spisu z natury.

Spółdzielnia na ostatni dzień roku obrotowego lustrowanego okresu, przeprowadziła inwentaryzację aktywów finansowych zgromadzonych na rachunkach bankowych drogą otrzymania z banków potwierdzenia sald. Aktywa oraz pasywa bilansu wycenione i zinwentaryzowane drogą weryfikacji sald dla poszczególnych kont. Rozliczenie wyników inwentaryzacji uwzględniono w księgach badanego okresu sprawozdawczego.

W Instrukcji Inwentaryzacji w paragrafie 7 dotyczącej ustalenia przebiegu prac inwentaryzacyjnych jak również paragrafie 21 dotyczący rozliczenia inwentaryzacji udokumentowanej przez: wymieniany jest protokół posiedzenia Komisji Inwentaryzacyjnej - protokół poinwentaryzacyjny, **który jest przedstawiany do akceptacji przez Kierownika jednostki.**

Nie ma dokumentu potwierdzającego akceptację wyników inwentaryzacji przez Kierownika jednostki. (w Spółdzielni kierownikiem jednostki jest Zarząd zgodnie z zapisami Ustawy o Rachunkowości Rozdział I Art.3 pkt 1. Ppkt.6)).

UWA

Terminy i częstotliwość inwentaryzacji wszystkich składników majątkowych zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości zostały dotrzymane.

11. Gospodarka środkami trwałymi.

lp.	Wyszczególnienie	W 2017 r.	w 2018.r.	w 2019r.
	Środki trwałe stan na 01.01.	62.266.667,57	61.098.266,80	61.658.807,68
1	Umorzenie	36.217.558,01	37.699.455,84	39.192.919,37
	Środki trwałe netto	25.049.109,56	23.398.810,96	22.465.888,31
2	zwiększenia razem w tym:	71.851,00	646.638,15	727.876,26
	-obiekty inż. lądowej i wodnej	54.570,62	340.572,75	214.353,56
	-maszyny urządzenia	17.280,38	0	0
	-urządzenia techniczne	0	306.065,40	494.969,97
3.	zmniejszenia razem w tym	1.722.149,60	1.579.560,80	1.591.158,27
	- wyodrębnienie gruntów	930.808,29	921.685,16	921.182,49
	- wyodrębnienie lokali	715.556,89	641.424,81	662.029,01
	-sprzedaż budynki lokale	52.526,35	5.271,46	7.946,77
	- urządz. tech i maszyny	17.493,32	5.414,62	00
	- Środki transportu	5.764,75	5.764,75	00
	-narzędzia			
5	Środki trwałe brutto	61.098.266,80	61.658.807,68	62.239.133,24
	umorzenie	37.699.455,84	39.192.919,37	40.636.526,94
	środki trwałe netto 31.12....	23.398.810,96	22.465.888,31	21.602.606,30

Stan środków według tabel umorzeniowo – amortyzacyjnych był zgodny z ich ewidencją na kontach „ 011”, „021” , „071”, „072”. Prowadzona ewidencja przychodów i rozchodów środków trwałych, była zgodna z zakładowym planem kont.

W 2017 roku zakupiono środki trwałe na ogólną kwotę 224.940,28 zł w tym: budowle - 87.075,44zł, dźwigi osobowe 98.094,00 zł, sprzęt komputerowy 39.770,84 zł.

W 2017 roku nastąpiło zmniejszenie wartości początkowej środków trwałych na kwotę 393.341,05 zł na co składa się przeniesienie 18 lokali mieszkalnych w odrębną własność. Spowodowało to zmniejszenie wartości początkowej gruntów o kwotę 16.780,53 zł, budynków mieszkalnych o kwotę 294.530,02 zł, budowli o kwotę 2.563,98 zł. Dźwigów osobowych o wartość 12.703,18 zł. Spółdzielnia dokonała likwidacji dźwigów na kwotę 18.598,46 zł a sprzętu komputerowego o wartość 43.720,69 zł oraz specjalistycznych maszyn i urządzeń o wartość 4.444,19 zł.

Wartości niematerialne i prawne: w 2017 roku: zakup na kwotę 2.902,32 zł.

W 2018 roku zakupiono środki trwałe na ogólną kwotę 853.182,65 zł w tym: budowle - 379.822,71 zł, dźwigi osobowe -469.653,24 zł, sprzęt komputerowy -3.706,70 zł.

Wartości niematerialne i prawne zakupiono na kwotę 1.062,75 zł.

WNT

WNT

W roku 2018 nastąpiło zmniejszenie wartości początkowej środków trwałych na kwotę 292.641,77 zł na co składa się przeniesienie na odrębną własność 10 lokali mieszkalnych. Spowodowało to zmniejszenie wartości początkowej gruntów własnych o kwotę 7.657,40 zł, budynków mieszkalnych o kwotę 178.441,42 zł. Budowli o kwotę 422,92 zł oraz dźwigów osobowych o wartość 3.407,83 zł. Spółdzielnia dokonała likwidacji dźwigów na kwotę 102.712,20 zł.

W 2019 roku zakupiono środki trwałe na ogólną kwotę 1.010.914,21 zł w tym: budowle - 272.589,21, dźwigi osobowe 706.662,82 zł, sprzęt do siłowni plenerowej i inne -31.662,18 zł.

Wartości niematerialne i prawne: w 2019 roku: zakup na kwotę 1.003,72 zł.

W 2019 roku nastąpiło zmniejszenie wartości początkowej środków trwałych na kwotę 430.588,65 zł., na co składa się przeniesienie na odrębną własność 13 lokali mieszkalnych. Spowodowało to zmniejszenie wartości początkowej gruntów własnych o kwotę 7.154,73 zł, budynków mieszkalnych o kwotę 253.402,35 zł, budowli o kwotę 1.523,02 zł, dźwigów osobowych o wartość 19.206,53 zł.. Spółdzielnia dokonała likwidacji dźwigów na kwotę 143.441,68 zł oraz sprzętu komputerowego na kwotę 5.860,34 zł.

12. Należności.

wyszczególnienie	stan na 31.12.2017 r.	stan na 31.12.2018 r.	stan na 31.12.2019 r.
1. Należności krótkoterminowe razem w tym:	1.552.171,01	1.371.809,60	1.130.546,65
a) Z tytułu dostaw i usług	1.286.255,95	1.078.624,20	951.263,70
– Rozrachunki z dostawcami (201)	0	4.174,50	4.150,23
– Rozrachunki z odbiorcami (202)	167.724,86	178.180,31	186.626,66
– Z tyt. Czynszu lokale mieszkalne (204-1)	855.438,69	576.448,61	529.205,12
– Z tytułu czynszu lokale użytkowe (204-2)	172.904,59	161.650,69	66.440,55
– Z tytułu rozliczeń C.O.	90.187,81	158.170,09	164.841,14
b) Z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych	7.929,37	36.661,59	53.863,77
– Rozrachunki publiczno- prawne	3.074,67	36.661,59	53.843,65
– Podatek od towarów i usług	860,70	0	21,12
c) Z tytułu wynagrodzeń	0	0	0
– Rozrachunki z pracownikami	3.994,00	0	0
d) Inne	257.985,69	256.523,81	125.419,18
– należności dochodzone na drodze sądowej	257.471,44	248.309,49	110.355,44
– Pozostałe rozrachunki (249-0)	514,25	6.064,32	6.741,32
– Rozrachunki z komornikami-zaliczki (249-4)	0,00	2.150,00	8.322,42
2. Należności długoterminowe w tym:	0,00	0,00	0,00

Ewidencja analityczna zgodna z ewidencją syntetyczną.

W 2017 roku spółdzielnia dokonała odpisy aktualizujące należności trudnościąalnych będących w egzekucji komorniczej, dotyczących lokali użytkowych na kwotę 2.061,97 zł. Natomiast na skutek dokonanych wpłat, rozwiązano odpis na kwotę 93.536,17 zł. również dotyczącą lokali użytkowych.

W 2018 roku spółdzielnia dokonała odpisy aktualizujące należności trudnościąalne będących w egzekucji komorniczej, na kwotę 423,13 zł. Natomiast na skutek dokonanych wpłat, rozwiązano odpis na kwotę 11.446,42 zł.

Spółdzielnia w 2019 roku dokonała odpisy aktualizujące wartość należności trudnościąalnych będących w egzekucji komorniczej na kwotę 24.398,77 zł. Natomiast na skutek odstąpienia oraz dokonanych wpłat rozwiązano odpis na kwotę 211.528,36 zł.

13. Zobowiązania.

wyszczególnienie	stan na 31.12.2017 r	stan na 31.12.2018 r.	stan na 31.12.2019 r
1. zobowiązania krótkotermin. w tym:	7.254.186,99	7.287.514,26	7.450.835,39
a) z tytułu dostaw i usług	1.508.413,05	2.093.153,06	2.073.406,95
– rozrachunki z dostawcami (201)	34.520,60	160.974,12	45.161,58
– rozrachunki z odbiorcami (202)	0	11,88	454,70
– czynsze lokali mieszkalnych (204-1)	211.799,33	273.508,26	336.775,82
– czynsze lokale użytkowe (204-2)	4.736,81	2.669,02	8.918,86
– rozrachunki z tyt. Rozliczenia C.O. (207)	162.699,19	583.800,18	663.893,94
– rozliczenie zakupu i usług (302)	1.089.107,26	1.072.189,60	1.017.493,18
– rozliczenie zakupu środków trwałych (304)	5.549,86	0,00	708,87
b) podatki, ubezpiecz. i inne świadczenia	389.939,40	270.468,29	286.420,84
– publiczno prawne (220)	239.050,84	125.916,56	120.056,07
– podatek od towarów i usług (221)	25.348,62	18.741,00	22.702,00
– rozrachunki z ZUS (223)	125.539,94	125.810,73	143.662,77
c) z tytułu wynagrodzeń	116.996,00	109.819,08	118.558,02
– rozr. Z pracownik. z tyt. wynagrodzeń (231)	113.572,81	106.899,69	115.379,56
– rozrachunki z pracownikami (234)	3.423,19	2.919,39	3.178,46
d) inne, w tym kaucje i wadia	1.422.415,87	1.456.920,49	1.380.572,57
– pozostałe rozrachunki (249-0)	66.816,24	61.437,86	62.964,12
– rozrachunki z najemcami lokali użytk. (249-1)	147.691,66	139.278,31	171.905,72
– Zabezp. należytego wykonania robót (249-2)	870.780,35	928.199,65	1.004.827,65
– pozostałe rozrachunki (249-3)	1.300,00	3.200,00	3.200,00
– odpisy aktualizujące	335.827,62	324.804,67	137.675,08
Fundusze specjalne	3.816.422,67	4.283.352,98	3.591.877,01
– Fundusz remontowy (856) (+)	3.815.659,01	4.282.589,32	3.591.877,01
– ZFŚS (851)	763,66	763,66	0,00
2. Zobowiązania długoterminowe	0,00	926.199,65	0,00

Zobowiązania długoterminowe na koniec 2018 stanowiły kaucje wykonawców z tytułu udzielonych gwarancji należytego wykonania robót.

W Bilansie zaprezentowane zostały w oddzielnej pozycji zobowiązania wobec osób uprawnionych.

Zobowiązania wobec pozostałych jednostek znajdują pełne zabezpieczenie w posiadanych środkach pieniężnych i należnościach krótkoterminowych. Ewidencja analityczna zgodna z ewidencją syntetyczną

14. Fundusze własne

Zmiany w stanie funduszy w badanym okresie (na dzień 31.XII)

	stan na 31.12.2017r.	stan na 31.12.2018r.	stan na 31.12.2019 r.
A. FUNDUSZ WŁASNY w tym:	26.334.487,37	24.876.760,50	23.985.635,94
Fundusz udziałowy	313.854,76	307.029,78	298.131,06
Fundusz zasobowy	6.836.982,86	6.559.350,39	6.338.910,88
Fundusz wkładów mieszkaniowych	24.597,52	23.883,96	12.693,77
Fundusz wkładów budowlanych	17.764.709,98	17.135.754,14	16.490.083,61
Fundusz z aktualizacji wyceny	331,44	331,44	331,44
Zysk netto	1.394.010,81	850.410,79	845.485,18

Zmniejszenie funduszy wkładów budowlanych i mieszkaniowych nastąpiła głównie z przeniesienia lokali w odrębną własność oraz umorzenia budynków mieszkalnych. Spółdzielnia prowadzi analitykę wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Salda ewidencji analitycznej zgodne są z ewidencją syntetyczną. Po sprawdzeniu dokumentacji stwierdza się zgodność środków trwałych wg tabel umorzeniowo –amortyzacyjnych i syntetyki konta 011 i 071.

15. Kredyty mieszkaniowe.

Spółdzielnia nie posiada zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów mieszkaniowych objętych ustawą z dn. 30.11.1995r. z późn. zm. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

16. Rozliczenia międzyokresowe.

l.p.	Wyszczególnienie	31.12.2017r.	31.12.2018r.	31.12.2019r.
	Długotermin. rozliczenia międzyokresowe	0	0	0

MA

ARS
MA

krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa) razemw tym:	2.364.181,84	1.863.029,54	2.481.648,20
– Niedobór eksploatacji lokali mieszk	6.018,88	22.147,06	48.998,36
– ujemne wyniki Fundusz Rem nieruch.	2.337.197,21	1.820.834,21	2.409.323,90
– Pozostałe rozliczenia	20.104,75	20.048,27	23.325,94
– Legalizacja wodomierzy	861,00	0	0
rozliczenia międzyokresowe (pasywa)w tym:	653.047,18	321.108,24	308.437,77
- długoterminowe (wymienić): opłata za prawa przechodu i przejazdu	63.733,00	63.733,00	63.733,00
- krótkoterminowe (wymienić):	589.314,18	257.375,24	244.704,77
– Nadwyżka z eksploatacji i utrzym nieruch.	589.314,18	257.375,24	244.704,77

W ewidencji księgowej niedobory na nieruchomościach mieszkalnych księgowane są na koncie 648 „Rozliczenie wyniku GZM”, natomiast nadwyżki na koncie 848 „Rozliczenie wyniku GZM”. Natomiast w Regulaminie gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu w rozdziale V. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego zapisano ... wynikającej z zapisów konta 647 – „rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku nieruchomości”, orazwielkości wynikające z konta 845 - „Rozliczenia międzyokresowe przychodów”. Należy wprowadzić zmiany do regulaminu.

Rozliczenia międzyokresowe były prawidłowo weryfikowane. Nadwyżki przychodów w GZM zostały rozliczone. Salda ewidencji analitycznej zgodne z ewidencją syntetyczną.

17. Rozliczenie kosztów ogólnych Zarządu.

Podział kosztów ogólnych zgodnie z regulaminem gospodarki finansowej określony jest w planie przez Radę Nadzorczą.

Koszty ogólne zarządzania w poszczególnych latach wyniosły:

- 31.12.2017r. 1.688.051,02 zł.
- 31.12.2018r. 1.653.385,84zł
- 31.12.2019r. 1.719.600,61 zł

Podział kosztów ogólnych zarządzania przedstawiał się następująco :

	2017 r.		2018 r.		2019 r.	
Lokale mieszkalne	1.451.723,90	86%	1421.911,85	86%	1.478.856,53	86%
Lokale użytkowe	168.805,10	10%	165.338,58	10%	171.960,07	10%
dźwigi	16.880,49	1%	16.533,92	1%	17.195,99	1%
konserwatorzy	50.641,53	3%	49.601,49	3%	51.588,02	3%

Na podstawie przedłożonej „Informacji do zeznania CIT-2 za 2019 rok, do podstawy wyliczenia podatku dochodowego od osób prawnych, uwzględniono podział kosztów ogólnych i mienia według struktury przychodów wg art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

XI. PODSTAWOWE DANE ZE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.

1. Bilans (w tys. zł):

Dane bilansowe, które zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia członków Spółdzielni.

	wyszczególnienie	Dane z 31.12.2017r	Dane z 31.12.2018r	Dane z 31.12.2019r
A.	aktywa trwałe razem w tym:	23.491,7	22.542,3	21.603,4
	I. wartości niematerialne prawne	0	0	
	II. rzeczowe aktywa trwałe	23.491,7	22.542,3	21.603,4
	III. należności długoterminowe	0	0	
	IV. inwestycje długoterminowe	0	0	
	V. długoterminowe rolicz. międzyokres	0	0	
B.	aktywa obrotowe razem w tym :	10.750,0	10.869,3	10.141,5
	I. zapasy	36,4	32,1	31,3
	II. należności krótkoterminowe	1.552,1	1.371,8	1.130,5
	III. inwestycje krótkoterminowe	6.797,3	7.602,4	6.498,0
	IV. krótkotermin. rozlicz. międzyokres	2.364,2	1.863,0	2.481,6
C.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	0	0	
	aktywa ogółem :	34.241,7	33.411,6	31.744,9
A.	kapitał (fundusz) własny razem w tym:	26.334,5	24.876,8	23.985,6
	I. kapitał (fundusz) podstawowy	18.103,2	17.466,7	16.800,9
	1. udziałowy	313,9	307,0	298,1
	2. wkładów mieszkaniowych	24,6	23,9	12,7
	3. wkładów budowlanych	17.764,7	17.135,8	16.490,1
	Należne wpłaty	0	0	0
	II. kapitał (fundusz) zapasowy	6.837,0	6.559,4	6.338,9
	III. kapitał (f-sz) z aktualizacji wyceny	0,3	0,3	0,3
	IV. zysk (strata) netto	1.394,0	850,4	845,5
B.	zobowiązania i rezerwy na zobowiązania razem w tym:	7.907,2	8.534,8	7.759,3
	I. rezerwy na zobowiązania	0	0	0
	II. zobowiązania długoterminowe	0	926,2	0
	III. zobowiązania krótkoterminowe	7.254,2	7.287,5	7.450,9
	IV. rozliczenia międzyokresowe	653,0	321,1	308,4
	pasywa ogółem	34.241,7	33.411,6	31.744,9

2. Rachunku zysków i strat

wyszczególnienie		Dane z 31.12.2017r	Dane z 31.12.2018r	Dane z 31.12.2019r
A	przychody netto i zrównane z nimi:	17.451,4	17.934,8	18.128,2
	w tym:			
	I przychody netto ze sprzed. produktów	17.451,8	17.935,7	18.124,9
	W tym :			
	• z opłat za ekspl. i utrzym. nieruchomości	15.936,7	15.421,6	15.475,4
	• Z działalności własnej	1.515,1	1.448,0	1.571,0
	• Dofinansowanie z zysku roku ubiegłego		482,7	843,3
	• Nadwyżka przychodów i kosztów GZM z roku ubiegłego		583,3	235,2
	II zmiana stanu produktów	-0,4	-0,9	3,3
	III koszty wytworz. na własne potrzeby	0		
	IV przychody netto ze sprzedaży towarów	0		
B	koszty działalności operacyjnej	17.143,7	16.724,5	16.988,1
D	pozostałe przychody operacyjne	625,7	138,3	62,4
E	pozostałe koszty operacyjne	101,2	238,5	95,6
G	przychody finansowe	164,8	169,9	122,9
H	koszty finansowe	0,7	0,0	0,8
I	zysk(strata)brutto	996,3	1.279,8	1.229,0
	Zysk roku ubiegłego +	744,8	0	0
J	nadwyżka przych. netto z roku ubiegłego.+	517,7	0	0
K	nadwyżka kosztów netto z roku ubiegł(-)	-20,0	0	0
L	zysk (strata) brutto	2.238,8	1.279,8	1.229,0
M	podatek dochod. osób prawnych	261,5	194,2	187,8
N	Pozostałe obowiązk. zmniejsz. zysku(zwiększ. straty)+	0	-235,2	-195,7
O	– nadwyżka przych. netto z roku bież.-)	589,3	257,3	244,7
P	– nadwyżka kosztów netto z roku bież(+)	6,0	22,1	49,0
R	Zysk(strata) netto	1.394,0	850,4	845,5

Spółdzielnia za badany okres kierowała się uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 r. w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Analiza porównawcza danych liczbowych pozwala na wyrażenie pozytywnej opinii o sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni. Zdolności płatnicze wskazują na korzystną sytuację finansową. W świetle powyższych danych ocenia się, iż nie istnieje zagrożenie kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w roku następnym po badanym.

[Signature]

[Signature]

C. INFORMACJE KOŃCOWE.

1. Protokół zawiera 75 stron ponumerowanych i parafowanych.

Integralną część protokołu stanowią załączniki:

- Numer 1: wykaz spraw sądowych prowadzonych na rzecz Spółdzielni w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r.
 - Numer 2: protokół przeglądu stanu techniczno-porządkowego zasobów mieszkaniowych
 - Numer 3: wykaz przeprowadzonych przetargów na roboty remontowe w latach 2017-2019
 - Numer 4: wykaz zawartych umów na roboty remontowe w latach 2017-2019
 - Numer 5: protokół ze sprawozdania finansowego za rok 2018
 - Numer 6: protokół ze sprawozdania finansowego za rok 2019
 - Numer 7: protokół z kontroli kasy
 - Numer 8: sprawozdanie finansowe (bilans) za rok 2019
2. Przed podpisaniem protokołu Lustracji Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu został poinformowany o przysługującym jemu (na podstawie § 15 ust. 3 instrukcji w sprawie Lustracji Spółdzielni Mieszkaniowych przeprowadzanych przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu, zatwierdzonej uchwałą nr 4 z dnia 20 stycznia 2011 roku), możliwości zgłaszania zastrzeżeń do konkretnych sformułowań zawartych w protokole.
3. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Zarząd Spółdzielni, jeden egzemplarz Rada Nadzorcza Spółdzielni oraz jeden Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu.
4. Przeprowadzenie Lustracji odnotowani w „Księżce kontroli” pod poz. 1 w dniu 01.10.2020 r.
5. Ustalenia Lustracji omówiono z Zarządem oraz Prezydium Rady Nadzorczej w dniu 30.10.2020 r.

Wrocław, dnia 30 października 2020 r.

Do stwierdzeń zawartych w protokole Lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.

Zastępca Prezesa Zarządu Z-ca Dyrektora <i>Marek Klimczak</i> Podpisy za Zarząd Spółdzielni	Prezes Zarządu Dyrektor <i>Robert Sosnowski</i> Lustratorzy	LUSTRATOR upr. nr 2622/96/KRS <i>Włodzimierz Obiegło</i> Lustratorzy
---	---	--

Potwierdzenie odbioru protokołu Lustracji:

Zastępca Prezesa Zarządu Z-ca Dyrektora <i>Marek Klimczak</i> Za Zarząd	Prezes Zarządu Dyrektor <i>Robert Sosnowski</i> (podpis i pieczęć)	Przewodniczący Rady Nadzorczej S.M. „GADÓW” <i>Andrzej Surma</i> Za Radę Nadzorczą
---	--	--

