

PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. Juliusza Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim przeprowadzonej za lata 2013 – 2015 przez mgr Urszulę Orłowską – Budo działającą na podstawie upoważnienia wystawionego w dniu 04.02.2016 r. przez dr Jerzego Jankowskiego Prezesa Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, ul. Jasna 1.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

- 1) Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 04.02.2016 r. między Spółdzielnią Mieszkaniową im. J. Słowackiego w Trybunalskim, a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie. Podstawą zawarcia tej umowy są postanowienia art. 91 ustawy z dnia 16.09.1982r. prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 1443 z 04.12.2013 r.).
- 2) Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni od 1.01.2013 r. do 31.12.2015r. i przeprowadzono ją od 7.03.2016 r. do 7.06.2016 r.
- 3) Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:
 1. Organizacja Spółdzielni:
 - Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompleksowość i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - Działalność organów Spółdzielni,
 - Struktura organizacji służb etatowych Spółdzielni.
 2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanymi oraz racjonalność ich wykorzystania).
 3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
 4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno – kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
6. Gospodarka finansowa:
 - stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów,
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami (tekst jednolity: Dz.U. z 2013r. poz. 1222 z 17.10.2013 r.)
8. Zagadnienia objęte ANEKSEM z dnia 07.04.2016 r. a dotyczące:
 - a) termomodernizacji bloków 201, 202, 203 przy ul. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim,
 - b) wynagrodzenia pracowników,
 - c) wystąpienia wątpliwości związanych z byłą spółką należącą do obecnego Zastępcy Prezesa,
 - d) wyjaśnienie kwestii dokonywanych czynności podejmowanych przez Spółdzielnię w ramach przygotowanego podziału Spółdzielni.

Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią, a Związkiem Rewizyjnym RP w Warszawie lustracja **nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88 a prawa spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.**

- 4) W trakcie lustracji informacji i wyjaśnień udzielali:
 - a) p. Władysław Michałak – Prezes Zarządu,
 - b) p. Adam Laszczyk – Zastępca Prezesa,
 - c) p. Halina Daleszczyk – Główny Księgowy,
 - d) p. Małgorzata Lange – Zastępca Głównego Księgowego,
 - e) p. Maria Malka – Specjalista ds. Samorządowych,
 - f) p. Barbara Świniarska – Z-ca Kierownika Działu Eksploatacyjno-Technicznego,
 - g) p. Halina Krasińska – Gł. Specjalista ds. członkowsko – mieszkaniowych.

- 5) W dniu 7.03.2016 r. lustrator na spotkaniu z Zarządem i Głównym Księgowym omówiła zakres i tematykę badań lustracyjnych. Następnie na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 9.03.2016 r. lustrująca poinformowała Radę o rozpoczęciu lustracji i zgodnie z zawartą umową ze Związkiem Rewizyjnym RP przedstawiła zagadnienia objęte przedmiotem lustracji pełnej działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r.
- 6) W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych. Natomiast dwóch członków Rady Nadzorczej złożyła pismo o zbadanie tematyki która została ujęta w aneksie z dnia 07.04.2016 r. do umowy ze Związkiem Rewizyjnym RP z dnia 04.02.2016 r.
- 7) Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli po pozycją 35/2016 i pod datą 7.03.2016 r.
- 8) układ chronologiczny lustracji dostosowano do układu porządkowego określonego w umowie.
- 9) Poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona za okres od 1.01.2010 r. do 31.12.2012 r. przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Na podstawie protokołu lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie dokonał oceny działalności spółdzielni, co zostało przedstawione w liście polustracyjnym z dnia 28.08.2013 r. L.dz. 703/2013 r.

Na podstawie ustaleń w protokole oraz oceny z lustracji stwierdzono, że działalność Spółdzielni w latach 2010 – 2012 prowadzona była prawidłowo i list nie zawierał sformułowanych wniosków do organów samorządowych Spółdzielni.

Treść listu polustracyjnego zgodnie z postanowieniem art.98 § 4 prawa spółdzielczego przedstawiono na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 27.06.2014 r. w pkt.13 porządku obrad.

- 10) W okresie od poprzedniej lustracji pełnej w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim została przeprowadzona kontrola:

L.p.	Nazwa instytucji	Data kontroli	Zakres przedmiotowy kontroli
1.	PKO BP SA Oddział 3 Łódź	Październik 2013 r.	Kontrola analitycznej ewidencji zadłużenia kredytów mieszkaniowych
2.	PKO BP SA Oddział 3 Łódź	Czerwiec 2014 r.	Kontrola analitycznej ewidencji zadłużenia kredytów mieszkaniowych
3.	PKO BP SA Oddział 3 Łódź	Czerwiec 2015 r.	Kontrola analitycznej ewidencji zadłużenia kredytów mieszkaniowych
4.	Zakład Ubezpieczeń Społecznych	Lipiec 2014 r.	Umowy zlecenia

PKO BP SA Oddział 3 Łódź przeprowadziło kontrolę analitycznej ewidencji zadłużenia z tytułu kredytów na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe za okres II kwartału 2013r. z realizacji procedur wynikających z:

Protokół z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. Juliusza Słowackiego przeprowadzonej za lata 2013 - 2015 przez mgr Urszulę Orłowską-Budo

- a. ustawy z 30.10.1995 r. o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii (Dz. U. Nr 119 z 2003 r. poz. 1115 z póź. zm),
- b. rozporządzenia Rady Ministrów z 29.12.2009 r. w sprawie umorzeń zadłużenia przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. Nr 226 z 2009 r. poz. 1815),
- c. rozporządzenia Rady Ministrów z 25.02.2003 r. w sprawie rozliczeń z bankami z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. Nr 165 z 2006 r. poz. 1169).

Zakres kontroli obejmował sprawdzenie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu oraz z tytułu wykupionych odsetek od kredytu i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne. Ocenę weryfikacji przez Spółdzielnię wniosków o zawieszenie spłaty raty – złożonych przez lokatorów. Zgodności dokumentów źródłowych z zapisami we wnioskach Spółdzielni złożonych w banku – rozliczenia wpłat dokonywanych przez lokatorów w okresie zawieszenia. Ocena terminowości oraz sprawdzenie wysokości zwrotu nominalnych kwot umorzeń kredytów mieszkaniowych dokonywanych przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy.

Kontrolą objęto potwierdzenie przez bank stanu zadłużenia z tytułu długoterminowego kredytu mieszkaniowego, wydruki z ewidencji analitycznej, dowody wpłat osób objętych kontrolą oraz dokumenty źródłowe dotyczące wysokości dochodów gospodarstwa domowego członków spółdzielni będące podstawą wystąpienia Spółdzielni o zawieszenie spłaty do banku, zbiorczy wniosek Spółdzielni oraz ewidencję analityczną w części dotyczącej nominalnego umorzenia dokonanego przy rozliczeniu kredytu, dowody wpłat dokonanych przez lokatorów Spółdzielni tytułem zwrotu nominalnych kwot umorzeń, dyspozycja Spółdzielni dotycząca przekazania środków na rachunek nominalnych kwot umorzeń.

Wyniki kontroli potwierdzają, że:

- analityka zadłużeń kredytowych w podziale na poszczególnych członków Spółdzielni prowadzona była właściwie, według obowiązujących przepisów,
- rozksięgowanie wpłat kwartalnych dokonywane było poprawnie,
- naliczenie odsetek bankowych i budżetowych odbywało się przy zastosowaniu właściwych stóp procentowych i było zgodne z zapisami księgowymi w banku,
- wnioski umorzeniowe zostały sporządzone prawidłowo, a wykazane w nich zadłużenia było zgodne z analityką Spółdzielni,
- księgowanie wykupu odsetek w podziale na poszczególnych członków odbywało się według ustalonego wskaźnika i pod datą wskazaną przez bank,

- zawieszenie spłaty kredytu przyznane było zgodnie z obowiązującymi zasadami,
- ewidencja analityczna zadłużeń osób korzystających z zawieszenia spłaty rat prowadzona była prawidłowo,
- Spółdzielnia posiadała wnioski o umorzeniu zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz sporządziła informację o dokonany umorzeniu,
- w badanym okresie Spółdzielnia dokonała przekazania nominalnego do budżetu nominalnego umorzenia kredytu zgodnie z ustawą o pomocy państwa na prawidłowe konto, dochowując terminu 14 dni pomiędzy dniem wpłaty a dniem przekazania jej na konto bankowe

Badająca jednostka rekomendacji pokontrolnych dla Spółdzielni nie wydała. Przeprowadzone przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych w Łodzi w 2014 roku i 2015 roku w raportach z dnia 23.06.2014 r. i 2.06.2015 r. oceniających analityczną ewidencję z tytułu kredytów na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe w zakresie realizacji przestrzegania ustawowych procedur - rekomendacji pokontrolnych nie wydała.

Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Tomaszowie Mazowieckim w okresie od 21.07. do 4.08.2014 r. na podstawie wydanego upoważnienia Nr 4220140600161 z dnia 30.05.2014 r. dla Inspektora kontroli ZUS za okres od stycznia 2011 r. do grudnia 2013 r. sprawdził:

1. Prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenie społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego,
2. Ustalenie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacenie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu,
3. Prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenie emerytalne i rentowe,
4. Wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych.

Zgodnie z treścią protokołu – znak sprawy: 422014060016.

Ad.1. Płatnik składek realizował zadania w tym zakresie zgodnie z zasadami i obowiązującym stanem prawnym,

Ad. 2. Płatnik składek realizował zadania w tym zakresie zgodnie z zasadami i obowiązującym stanem prawnym,

Ad. 3. Płatnik składek realizował zadania w tym zakresie zgodnie z zasadami i obowiązującym stanem prawnym,

Ad. 4. Do protokołu przyjęto wyjaśnienia pracownika płac, co do różnic między Rp 7 a kartą wynagrodzenia.

11) W Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim wyłączając sprawy windykacyjne toczą się dwa postępowania sądowe przedstawione w **ZAŁĄCZNIKU NR 1** do protokołu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim prowadzi swoją działalność na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia Sąd Gospodarczy XX Wydział KRS pod numerem 0000068020 dnia 04.12.2001 r. Sygnatura sprawy LD XX Ns – Rej. KRS/5107/1/266 i posiada numery ewidencyjne:

- Numer statystyczny REGON 000865007,
- NIP 771 – 000 – 80 – 32,
- PKD
- Strona internetowa www.smjs.com.pl,
- Telefon 044 646 7850.

W okresie objętym badaniem członkami Zarządu i Pełnomocnikami byli:

L.p.	Nazwisko i imię	Forma zatrudnienia	Funkcja	Okres pełnienia funkcji	Uchwała Rady Nadzorczej
1.	Michalak Władysław	Umowa	Prezes	09.08.2011 - nadal	Nr 31 z 08.08.2011
2.	Kołodziejczyk Zbigniew	Bez etatu	Zastępca Prezesa	01.07.2011-15.12.2015	Nr 28 z 16.06.2011r.* Nr 11 z 15.12.2015**
3.	Musiałowicz Ryszard	Oddelegowany z RN	Zastępca Prezesa	23.12.2015-31.01.2016	Nr 12 z 22.12.2015
4.	Laszczyk Adam	Umowa	Zastępca Prezesa	01.02.2016 - nadal	Nr 10 z 15.12.2015 r.
5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13.	Budzyński Henryk Lange Małgorzata Gajewska Małgorzata Kossakowska Małgorzata Daleszczyk Halina Krasińska Halina Świniarska Barbara Zaręba Andrzej Malka Maria	Umowy o pracę- pracownicy Spółdzielni	Pełnomocnicy	Zatrudnienie na czas nieokreślony	Akty notarialne Rep.A.8637/2007 z dnia 26.10.2007r. Od poz. 5 do poz.12 Rep.A.245/2008 z dnia 10.01.2008 r. poz. 13

*Uchwała o powołaniu **Uchwała o odwołaniu

Członkowie Zarządu i Pełnomocnicy Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego zostali powołani przez organy samorządowe umocowane zapisami statutowymi i art. 55 prawa spółdzielczego.

Pełnomocnicy zostali umocowani przez Zarząd do dokonywania w jego imieniu czynności prawnych w zakresie ustanowienia praw odrębnej własności dla kręgu osób uprawnionych na podstawie podjętych uchwał Zarządu na mocy art.42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

B. USTALENIA LUSTRACJI

1. Organizacja Spółdzielni:

- Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny,
- Działalność organów Spółdzielni,
- Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

1.1. Statut Spółdzielni.

W badanym okresie w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim obowiązywał Statut uchwalony w dniu 06.05.2010r.przez Zebranie Przedstawicieli Członków mocą uchwały Nr 8 i 9 i zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego z przyjętymi zmianami:

- w dniu 28.10.2010 r. przez Walne Zgromadzenie mocą uchwały Nr 4 i zarejestrowanymi w dniu 02.03.2011 r.,
- w dniach 28, 29 i 30.06.2011 r. przez Walne Zgromadzenie mocą uchwały Nr 11 i zarejestrowanymi w dniu 29.08.2011 r.,
- w dniu 28.04.2012 r. przez Walne Zgromadzenie mocą uchwały Nr 8 i zarejestrowanymi w dniu 29.06.2012 r.,
- w dniu 27.04.2013 r. przez Walne Zgromadzenie mocą uchwały Nr 10 i zarejestrowanymi 5.07.2013 r.
- w dniu 27 – 28.06.2014 r. przez Walne Zgromadzenie mocą uchwały Nr 9 i zarejestrowanymi w dniu 26.09.2014 r.,
- w dniu 06.03.2015 r. przez Walne Zgromadzenie mocą uchwały Nr 8 i zarejestrowanymi w dniu 26.06.2015 r.

W trakcie lustracji ustalono, że obowiązujący Statut Spółdzielni rozgranicza kompetencje poszczególnych organów samorządowych do uchwalania norm wewnętrznych a jego zapisy przestrzegają zakresu uprawnień normotwórczych zastrzeżonych przepisami art. 38 prawa spółdzielczego do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia i zapisami art. 46 określającymi kompetencje Rady Nadzorczej.

W uregulowaniach obowiązującego Statutu Spółdzielni kompetencje do uchwalania norm wewnętrznych są następujące:

- a) do Walnego Zgromadzenia należy uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej, uchwalanie zmian statutu, uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- b) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy do zakresu działania Rady Nadzorczej,
- c) w kompetencji Zarządu jest podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni.

1.1.2. W okresie lustracji Spółdzielnia posiadała zbiór wdrożonych unormowań wewnętrznych, a ich wykaz stanowi **ZAŁĄCZNIK NR 2** do niniejszego protokołu. Obowiązujące unormowania wewnętrzne zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy i uwzględniają postanowienia dostosowane do znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. (Dz.U. z 2007r. Nr 125 poz. 873 i Dz.U. z 2009 Nr 223 poz. 1779) oraz Statutu.

1.2. Działalność organów Spółdzielni

1.2.1. Organami Spółdzielni w okresie badanym zgodnie z § 69 obowiązującego Statutu były:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd.

1.3.1. Walne Zgromadzenie

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadziła trzy Walne Zgromadzenia Członków. W toku lustracji badano tryb zwołania, prawidłowość przeprowadzenia i udokumentowania obrad w świetle zapisów statutowych i unormowań wewnętrznych. W latach 2013 – 2015 Spółdzielnia dotrzymała terminu zwołania Walnych Zgromadzeń wynikającego z art. 39 § 1 prawa spółdzielczego, tj. odbyła się je w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

Doroczne Walne Zgromadzenia odbywane są również w częściach na podstawie §70 ust. 2 Statutu. Decyzje w sprawie odbycia Walnego Zgromadzenia w częściach podjęła Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie § 70 ust.3 i ustaliła zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Mocą podjętych uchwał przez Radę Nadzorczą Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części i zorganizowane w następujących terminach:

- a) 27.04.2013 r. Uchwała Nr 2 Rady Nadzorczej z dnia 27.02.2013 r.,
- b) 27 i 28.06.2014 r. Uchwała Nr 11 Rady Nadzorczej z dnia 28.05.2014 r.,
- c) 06.03.2015 r. Uchwała Nr 7 Zarządu Spółdzielni z dnia 06.02.2015 r.

L.p.	Data	Osiedle	Ilość mieszkań	Uprawnionych	Obecnych	%
1.	27.04.2013	Osiedle Nr I	2 154	2 237	62	2,8
2.	27.04.2013	Osiedle Nr II	1 267	1 290	16	1,2
3.	27.04.2013	Osiedle Nr III	1 185	1 245	34	2,7
Razem:				4 772	112	2,3
1.	27.06.2014	Osiedle Nr II	1 267	1 270	123	9,7
2.	27.06.2014	Osiedle Nr I	2 154	2 189	292	13,4
3.	28.06.2014	Osiedle Nr III	1 185	1 214	116	9,6
Razem:				4 673	531	11,4
1.	6.03.2015	Osiedle Nr I, II i III	4 606 + 4 seg.	4 657	186	4,0

W wyniku przeprowadzonej analizy dokumentacji z Walnego Zgromadzenia ustalono, że:

1. Zachowana została forma i termin powiadomień członków o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej części Walnego Zgromadzenia, ponieważ zgodnie z § 74 Statutu zawiadamiani zostali pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części:
 - Członkowie,
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie zawierało czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania z tymi dokumentami,
3. Zawiadomienia z 2014 r. zawierało informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części,
4. Zawiadomienie członków o terminie Walnego Zgromadzenia ogłoszono w formie pisemnej na klatkach schodowych poszczególnych budynków, siedzibie spółdzielni i stronie internetowej spółdzielni.

Zgodnie z treścią §75 Statutu członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał żądania w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia poparte, przez co najmniej 10 członków, a poprawki do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części. W badanym okresie do Spółdzielni wpłynęło 5 projektów uchwał zgłoszonych przez grupę członków dotyczących zmian w Statucie. W roku 2014 jeden projekt i w 2015 r. cztery projekty oraz zostały zgłoszone przez grupę członków poprawki do projektu uchwały przygotowanej przez Zarząd a dotyczącej zmian w zapisach statutowych.

Projekty uchwał nie zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie. Natomiast wniesione poprawki przez grupę członków do projektu uchwały Zarządu zostały przyjęte mocą uchwały Nr 8 Walnego Zgromadzenia z dnia 06.03. 2015r. Zestawienie treści uchwał i poprawek wraz z datą ich zgłoszenia opracowano w **ZAŁĄCZNIKU NR 3** do niniejszego protokołu.

Do dokumentacji z obrad Walnego Zgromadzenia i ich części załączony jest protokół Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, z którego wynika, iż zebrania zostały zwołane prawidłowo a członkowie poinformowani zgodnie z postanowieniami Statutu. Ponadto nikt nie wniósł zastrzeżeń do komisji odnośnie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia Członków. W latach 2013 – 2015 w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim odbyły się Walne Zgromadzenia zgodnie z wymogami określonymi w art. 40 § 1 prawa spółdzielczego, ponieważ Spółdzielnia informowała również o czasie, miejscu i porządku obrad Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie.

5. Tryb obradowania Walnych Zgromadzeń zgodny był z wymogami Statutu, a porządek obrad, wypełnił dyspozycje ustawowe określone w art. 38 § 1 prawa spółdzielczego, ponieważ obejmował między innymi rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu, rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej, udzielenie absolutorium członkom Zarządu, zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni, wprowadzanie zmian do Statutu, zbycie nieruchomości. Podejmowane uchwały w latach 2013 – 2015 były zgodne z treścią §76 ust. 1 i 2 obowiązującego statutu, ponieważ Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Spółdzielni i jest zdolne do ich podejmowania bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu lub na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Ponadto na podstawie § 76 ust. 5 Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości.

Natomiast w sprawach:

- likwidacji Spółdzielni,
- przeznaczenia majątku po zaspokojeniu zobowiązań likwidującej Spółdzielni,
- zbycia nieruchomości,
- zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej

Stosuje się postanowienia wynikające z ustawy.

Z dokumentacji Walnych Zgromadzeń i list obecności wynika:

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Ilość członków uprawnionych do udziału na WZ	4 772	4 673	4 657
2.	Ilość członków biorących udział na WZ	122	537	186
3.	Ilość wydanych mandatów na WZ	122	537	186
4.	%	2,3	11,4	4,0

W zebraniach uczestniczyli przedstawiciele legitymujący się ważnymi mandatami. Tryb obradowania Walnych Zgromadzeń był zgodny z wymogami określonymi w § 74 i §75 Statutu. Na każdym Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach zgodnie z treścią § 77 Statutu wybrano Prezydium w składzie: Przewodniczącego, jego Zastępcy i Sekretarza, przyjęto porządek obrad, oraz dokonano wyboru komisji statutowych.

Podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały dotyczyły wyłącznie spraw objętych przegłosowanym na Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i sposób określony w Statucie Spółdzielni i tak:

2013

L.p.	Nr uchwały	Treść
1.	1/2013	Uchylenia uchwały Rady Nadzorczej
2.	2/2013	Utrzymania w mocy uchwały Rady Nadzorczej
3.	3/2013	Wyboru delegata na VI Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP
4.	4/2013	Wyboru Zastępcy delegata na VI Zjazd ZRSM RP
5.	5/2013	Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni
6.	6/2013	Zatwierdzenia sprawozdania finansowego i podziału nadwyżki bilansowej za 2012 r.
7.	7/2013	Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2012r.
8.	8/2013	Uchwalenia absolutorium dla Zastępcy Prezesa
9.	9/2013	Uchwalenia absolutorium dla Prezesa
10.	10/2013	Zmiany do Statutu
11.	11/2013	Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań
12.	12/2013	Zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntów
13.	13/2013	Zatwierdzenia planu realizacji ociepleń budynków i określenie zasad finansowania

2014

L.p.	Nr uchwały	Treść
1.	1/2014	Uchylenia uchwały Rady Nadzorczej
2.	2/2014	Uchylenia uchwały Rady Nadzorczej
3.	3/2014	Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni
4.	4/2014	Zatwierdzenia sprawozdania finansowego i podziału nadwyżki bilansowej za 2013r.
5.	5/2014	Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2013r.
6.	6/2014	Uchwalenia absolutorium dla Prezesa
7.	7/2014	Uchwalenia absolutorium dla Zastępcy Prezesa
8.	8/2014	Zmian do Statutu – zgłoszone przez grupę członków - niepodjęta
9.	9/2014	Zmian do Statutu - przygotowane przez Zarząd
10.	10/2014	Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań na lata 2014 - 2015
11.	11/2014	Wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości
12.	12/2014	Zatwierdzenia planu realizacji ociepleń budynków i określenie zasad finansowania
13.	13/2014	Organizacji gospodarki odpadami komunalnymi
14.	14/2014	Gospodarki terenami zielonymi w zasobach Spółdzielni

2015

L.p.	Nr uchwały	Treść
1.	1/2015	Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni
2.	2/2015	Zatwierdzenia sprawozdania finansowego i podziału nadwyżki bilansowej za 2014 r.
3.	3/2015	Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2014 r.
4.	4/2015	Uchwalenia absolutorium dla Prezesa
5.	5/2015	Uchwalenia absolutorium dla Zastępcy Prezesa
6.	6/2015	Zmian do Statutu projektu grupy członków – uchwała niepodjęta
7.	7/2015	Zmian do Statutu projektu grupy członków – uchwała niepodjęta
8.	8/2015	Zmian do Statutu projektu grupy członków - uchwała niepodjęta
9.	9/2015	Zmian do Statutu projektu grupy członków - uchwała niepodjęta
10.	10/2015	Zmian do Statutu wraz z poprawkami wniesionymi przez grupę członków
11.	11/2015	Zatwierdzenia planu realizacji ociepleń budynków i określenie zasad finansowania
12.	12/2015	Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jakiej Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2015 – 2017

1.3.2. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza w badanym okresie działała w oparciu o §§ 93 – 106 obowiązującego w latach 2013 – 2015 Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego odbytego w trzech częściach w dniach 28.06., 29.06., 30.06. 2011 r.

Rada Nadzorcza składa się z 11 osób wybieranych zwykłą większością głosów w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na trzyletnią kadencję. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba wskazana przez tę osobę prawną. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana i trwa do wyboru nowego składu Rady na Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani nie więcej niż na dwie kolejne kadencje.

Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej zwołał Zarząd w trybie § 84 Statutu.

Rada Nadzorcza ze swojego grona wybrała Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego weszli Przewodniczący, Zastępca i Przewodniczący stałych komisji. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniach 28 – 30.06. 2011 r. mocą uchwały Nr 10.

Zgodnie z treścią §6 regulaminu Radę Nadzorczą reprezentuje przewodniczący, który również kieruje pracami Prezydium, przewodniczy posiedzeniom oraz podpisuje pisma wychodzące od Rady Nadzorczej a także pozostaje w stałym kontakcie z Zarządem zaś Zastępca przewodniczącego zastępuje przewodniczącego w razie potrzeby oraz koordynuje prace komisji.

Rada Nadzorcza realizuje swoje zadania poprzez:

- zebrania plenarne Rady Nadzorczej,
- prace prezydium Rady Nadzorczej,
- prace komisji Rady Nadzorczej.

Rada działa zgodnie z treścią §12 tj. regulaminu na podstawie ustalonego i przyjętego planu. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał. Do obowiązków członka Rady Nadzorczej na podstawie §13 należy udział w posiedzeniach Rady uczestniczenie w pracach komisji, do której został powołany. Termin i proponowany porządek obrad ustala przewodniczący Rady w porozumieniu z prezydium Rady. Zawiadomienia o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej wraz z proponowanym porządkiem obrad są doręczane członkom Rady, Zarządowi i zaproszonym gościom, co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem, co zostało zapisane w § 17 regulaminu. Każdy członek Rady Nadzorczej może zgłosić przewodniczącemu Rady Nadzorczej umotywowany wniosek o zmianę lub uzupełnienie porządku obrad. Wniosek taki przewodniczący Rady Nadzorczej podaje do wiadomości członkom na posiedzeniu i poddaje go pod głosowanie.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad i podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym. Głosowanie tajne odbywa się przy wyborach i odwołaniu członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy i podejmowaniu uchwał, co do wszelkich czynności prawnych między Spółdzielnią a członkami Zarządu. Ponadto odbywa się głosowanie tajne na żądanie przynajmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej.

Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządzane są protokoły zawierające datę obrad, liczbę obecnych członków Rady Nadzorczej wg. listy obecności, porządek obrad, przebieg dyskusji według omawianego porządku obrad, treść podjętych uchwał oraz wniosków. Mocą zapisu § 22 z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokoły, które podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Rady Nadzorczej.

1.3.3. W badanym okresie Rada Nadzorcza została wybrana spośród kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgodnie z wymogami § 87 obowiązującego Statutu tj. poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia głosując na wszystkich kandydatów umieszczonych na karcie wyborczej. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów obliczyła Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z tych czynności sporządziła protokół. Za wybranych do Rady Nadzorczej przyjęto tych kandydatów z poszczególnych okręgów wyborczych, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

1.3.4. W latach 2013 – 2015 dokonano wyboru Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu obytym w trzech częściach w dniach od 27 do 28.06.2014 r. Do czerwca 2014 r. funkcjonowała Rada Nadzorcza wybrana na Walnym Zgromadzeniu w 2011r.

Na podstawie § 5 regulaminu Rady Nadzorczej Zarząd zwołał pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady. W dniu 07.07.2011 r. oraz w dniu 22.07.2014 na podstawie § 15 Rada Nadzorcza ze swojego grona wybrała Prezydium Ray Nadzorczej oraz Komisje:

- Rewizyjną,
- Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- Inwestycyjną, która nie została powołana w 2014r.

Komisje swoje zadania realizują podstawie planów rocznych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

Skład osobowy Rady Nadzorczej wybrany w 2014 r. potwierdza Postanowienie z dnia 26.09.2014 r. Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia XX Wydziału Krajowego Rejestru Sądowego pod Syn sprawy: LD.XX.Ns – Rej. KRS/019925/14/215.

Rada Nadzorcza odbyła w latach 2013 – 2015 protokołowanych 43 posiedzeń oraz zgodnie z posiadanymi kompetencjami podjęła 58 uchwał:

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015	Ogółem
1.	Ilość plenarnych posiedzeń	11	16	16	43
2.	Ilość podjętych uchwał	26	20	12	58

1.3.5. Zgodnie z posiadanymi kompetencjami umocowanymi zapisami obowiązującego Statutu i postanowieniami zawartymi w treści regulaminu w latach 2013 – 2015 Rada Nadzorcza odbywała posiedzenia z częstotliwością jak wskazano w punkcie 1.2.4. i zajmowała się sprawami ujętymi w uchwałach:

1.3.6.

2013

L.p.	Nr uchwały	Data	Treść
1.	1/2013	16.01.2013 r.	Ustalenia terminu badania lustracyjnego przez ZRSM RP
2.	2/2013	27.02.2013 r.	Zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
3.	3,4,5,6 7,8,9,10,11/2013	10.04.2013 r.	Wykluczenia osób zalegających z grona członków
4.	12/2013	10.04.2013 r.	Wystąpienie do Zarządu o skierowanie do sądu w trybie procesu żądania sprzedaży mieszkania przy ul. Słowackiego 101 w drodze licytacji
5.	13/2013	10.04.2013 r.	Wykluczenia z członkostwa – odrębna własność
6.	14/2013	10.04.2013 r.	Wygaśnięcia prawa do lokalu
7.	15/2013	29.05.2013 r.	Zmiany opłat za użytkowanie mieszkań wynikających z wprowadzenia w życie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach
8.	16/2013	29.05.2013 r.	Zatwierdzenia planu nakładów na realizację prac termo modernizacyjnych na osiedli I i III oraz sposobu finansowania
9.	17/2013	26.06.2013 r.	Zmiany opłat za energię ciepłą za sezon grzewczy 2013/2014 oraz zmiany struktury opłat za mieszkania i lokale użytkowe
10.	18/2013	26.06.2013 r.	Zatwierdzenia Aneksu Nr 3 do regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali
11.	19/2013	18.09.2013 r.	Odwolania od uchwały Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków
12.	20/2013	23.10.2013 r.	Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego za 2013r
13.	21/2013	20.11.2013 r.	Wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu
14.	22,23,24/2013	20.11.2013 r.	Wykluczenia z grona członków z uwagi na wysokie zaległości
15.	25/2013	20.11.2013 r.	Wystąpienia do Zarządu z wnioskiem o skierowanie do sądu w trybie procesu żądania sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze licytacji
16.	26/2013	11.12.2013 r.	Zatwierdzenia planu rzeczowo – finansowego kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów utrzymania lokali na rok 2014 i ustalenia stawek opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości i lokali w zasobach SM im. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim

2014

L.p.	Nr uchwały	Data	Treść
1.	1,2,3,4/2014	19.02.2014 r.	Wykluczenia z grona członków
2.	5/2014	19.02.2014 r.	Wystąpienia do Zarządu z wnioskiem o skierowanie do sądu w trybie procesu żądania sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze licytacji
3.	6/2014	19.02.2014 r.	Zatwierdzenia rozliczenia nakładów na realizację prac termo modernizacyjnych na osiedlu Nr III i I oraz sfinansowania tych prac
4.	7/2014	19.02.2014 r.	W sprawie przeniesienia środków w ramach funduszu zasobowego na fundusz zasobów mieszkaniowych na sfinansowanie budowy osłon śmietnikowych
5.	8/2014	26.03.2014 r.	Zmian w regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania oraz zasad ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości
6.	9/2014	23.04.2014 r.	Zatwierdzenia stawek odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na sfinansowanie remontu instalacji gazowej
7.	10/2014	23.04.2014 r.	Zatwierdzenia planu nakładów na realizację prac termo modernizacyjnych na osiedlu Nr I oraz sposobu sfinansowania
8.	11/2014	28.05.2014 r.	Zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
9.	12/2014	28.05.2014 r.	Zatwierdzenia regulaminu przetargów na roboty budowlano – remontowe i usługi
10.	13/2014	25.06.2014 r.	Zatwierdzenia zmian do regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali
11.	14/2014	29.07.2014 r.	Opłat za energię ciepłą za sezon grzewczy 2014/2015
12.	15/2014	16.09.2014 r.	Zatwierdzenia stawek opłat za wodomierze w budynkach wysokich od 01.11.2014r.
13.	16/2014	16.09.2014 r.	Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2014r.
14.	17/2014	25.11.2014 r.	Ustanowienia hipoteki umownej na zabudowę nieruchomości położonej przy ul. Belzackiej 93 (pawilon handlowy)
15.	18/2014	04.12.2014 r.	Zatwierdzenia planu rzeczowo – finansowego kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów utrzymania lokali na 2015 rok i ustalanie opłat na pokrycie kosztów nieruchomości i lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim
16.	19/2014	30.12.2014 r.	Zatwierdzenia rozliczenia nakładów na realizację prac termo – modernizacyjnych na osiedlu nr I oraz sfinansowanie tych prac
17.	20/2014	30.12.2014 r.	Przeniesienia środków w ramach funduszy zapasowych z funduszu zasobowego na fundusz zasobów mieszkaniowych na sfinansowanie budowy osłon śmietnikowych

2015

L.p.	Nr uchwały	Data	Treść
1.	1/2015	27.01.2015 r.	Zatwierdzenia zmian w regulaminie Organizacyjnym
2.	2/2015	21.07.2015 r.	Zmiany opłat za energię ciepłą na sezon 2015/2016
3.	3/2015	21.07.2015 r.	Zatwierdzenia planu nakładów na realizację prac termo modernizacyjnych na osiedlu Nr I oraz sposobu finansowania
4.	4 i 5 /2015	25.08.2015 r.	Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
5.	6/2015	27.10.2015 r.	Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego
6.	7/2015	05.11.2015 r.	Przyjęcia regulaminu przeprowadzenia konkursu na stanowisko członka Zarządu – Zastępcy Prezesa
7.	8/2015	10.12.2015 r.	Zatwierdzenia planu rzeczowo – finansowego kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów utrzymania lokali na 2016r. i ustalanie stawek opłat w zasobach Spółdzielni
8.	9/2015	10.12.2015 r.	Ustalenia terminu badania lustracyjnego przez ZRSM RP w Warszawie
9.	10/2015	10 i 12.12.2015 r.	Wyboru Zastępcy Prezesa
10.	11/2015	10 i 15, 12.2015 r.	Odwołania Zastępcy Prezesa
11.	12/2015	22.12.2015 r.	Wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu

Do treści podjętych uchwał przez Radę Nadzorczą pod względem formalno – prawnym lustrator nie wnosi uwag.

1.3.7. Zarząd

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim w okresie objętym lustracją działał w oparciu §§ 107 – 111 obowiązującego w latach 2013 – 2014 Statutu oraz Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej przyjęty uchwałą Nr 5 Rady Nadzorczej z dnia 25.02.2010 r.

Zgodnie z treścią §182 Statutu Zarząd składa się z dwóch do trzech osób, w tym prezesa i jego zastępcy (ów) wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą. Jeżeli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być osoba prawna niebędąca członkiem Spółdzielni. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy oraz nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy.

Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu, wykonuje swoje obowiązki w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu określone w „Regulaminie Zarządu”. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie, co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona – Pełnomocnik. Natomiast oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub Pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

Na podstawie § 108 Statutu Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz a do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni. W latach 2013 – 2015 Zarząd zajmował się między innymi sprawami w zakresie:

- podejmowania decyzji w sprawach przyjęcia członków Spółdzielni oraz zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności, o przeniesienie własności lokali, najmu lokali, najmu lokali oraz dzierżawy,
- sporządzania projektów planów gospodarczych i opracowywaniem projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonaniem związanych z tym czynnościami organizacyjnymi, prawnymi, administracyjnymi i finansowymi,
- zabezpieczenia majątku Spółdzielni poprzez ubezpieczenie go w jednostce gwarantującej szeroki zakres ubezpieczenia,
- sporządzał roczne sprawozdania z działalności gospodarczej i polityki finansowej oraz przedkładał je Walnemu Zgromadzeniu,
- organizował zwoływanie dorocznych Walnych Zgromadzeń,
- zaciągał kredyty bankowe na realizację podjętego kierunku w zakresie termomodernizacji budynków mieszkalnych celem zwiększenia komfortu cieplnego dla członków spółdzielni i prowadzenia oszczędnej gospodarki ciepłem przeznaczonym na potrzeby centralnego ogrzewania,

- współdziałał z organami władzy samorządowej i administracji państwowej, organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi w zakresie wdrożenia w życie ustawy z dnia 1.07.2011 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw związanych ze świadczeniem usług związanych z odbiorem i gospodarowaniem odpadami komunalnymi od właścicieli nieruchomości, polityki remontowej w celu uzyskania na podstawie przepisów prawa budowlanego pozwoleń w formie decyzji administracyjnej na realizację zadań termo modernizacyjnych i innych związanych z posiadanymi we władaniu nieruchomościami,
- podejmował uchwały określające przedmiot odrębnej własności lokali w budynkach Spółdzielni w zakresie określenia kręgu osób uprawnianych, wyliczeniem wielkości udziału w części wspólnej nieruchomości, regulacją stanu prawnego do gruntu poprzez wydzielenie i działek,
- występował z żądaniem sprzedaży lokali w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w danej nieruchomości zgodnie a treścią art. 27 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W Regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 25.02.2010 r. w §§ 9 – 11 określono ramowo zakresy obowiązków członków Zarządu. Do obowiązków Prezesa należy w szczególności reprezentowanie Zarządu na zewnątrz, koordynowanie i nadzorowanie pracy członków Zarządu w toku bieżącej działalności Spółdzielni, informowanie bieżące członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni o ważniejszych zagadnieniach wynikających z reprezentowania Spółdzielni, należyte organizowanie pracy zmierzającego do terminowego i należytego pod względem rzeczowo – finansowym wykonania planowanych zadań. Prezesa Zarządu w czasie jego nieobecności zastępuje wyznaczony przez niego Zastępca Prezesa.

Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał, które zapadają większością głosów lecz członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących. W posiedzeniach Zarządu mogą brać udział Przewodniczący Rady lub przedstawiciel upoważniony przez Prezydium Rady Nadzorczej oraz inne osoby. Z posiedzenia Zarządu sporządzany jest protokół, który zawiera: datę posiedzenia, nazwiska członków Zarządu i innych osób obecnych na posiedzeniu, porządek obrad, treść podjętych uchwał i ewentualne zdania odrębne. Protokół z posiedzenia Zarządu podpisują członkowie Zarządu obecni na danym posiedzeniu.

Skład Zarządu został wpisany przez Sąd Rejonowy Łódź – Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, co potwierdza Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorstw pobrana

na podstawie art.4 ust.4a ustawy z dnia 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z póź. zm.) z dnia 21.04.2016 r.

Członkowie Zarządu w aktach osobowych posiadają złożone stosowne dokumenty o niekaralności i oświadczenia o niezajmowaniu się interesami konkurencyjnymi, jako wspólnik lub członek władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

W latach 2013 – 2015 Zarząd odbył 72 posiedzenia i podjął 246 uchwał j/n:

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015	Ogółem
1.	Ilość posiedzeń	22	25	25	72
2.	Ilość podjętych uchwał	37	104	105	246

1.4. Struktura organizacyjna służb etatowych

1.4.1. Zgodnie z postanowieniem § 99 ust.1 pkt.7 obowiązującego w badanym okresie Statutu zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna, która została zatwierdzona mocą uchwały Nr 21 Rady Nadzorczej z dnia 19.05.2011 r. oraz zmianą wprowadzoną do struktury organizacyjnej mocą uchwały Nr 1 Rady Nadzorczej z dnia 27.01.2015 r., która została przedstawiona w **ZAŁĄCZNIKU NR 4** do niniejszego protokołu.

Do przedmiotowych uchwał załączono schemat organizacyjny, który zawiera wykaz komórek organizacyjnych, samodzielnych stanowisk, ich stan etatowy oraz podporządkowanie służbowe.

W latach 2013 – 2015 średniomiesięczne zatrudnienie wynosiło:

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Uchwalone etaty	31,75	31,75	29,5
2.	Średnioroczne zatrudnienie	28	28	26,5

Średnioroczne zatrudnienie w badanym okresie wynikało z realizacji przedmiotu działalności określonego w § 4 obowiązującego Statutu tj.:

- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

Zatwierdzona struktura organizacyjna zakładała większą liczbę etatów w stosunku do wykonania w badanym okresie, ponieważ Zarząd kierował się zasadą oszczędnej polityki płacowo – kadrowej.

Szczegółowe dane zatrudnienia przedstawia **TABELA NR 3** Zatrudnienie i Wynagrodzenie stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Struktura wynagrodzeń i wyliczenie przeciętnego wynagrodzenia brutto obejmujące wszystkie osoby zatrudnione w Spółdzielni z Zarządem łącznie osobowego funduszu wynagrodzeń ogółem oraz w przeliczeniu na jednego zatrudnionego w Spółdzielni przedstawia tabela poniżej:

L.p.	Fundusz płac	2013	2014	2015
1.	Wynagrodzenia ogółem	2 080 953,93	2 043 238,35	1 936 291,59
2.	Osobowy fundusz płac	1 950 405,73	1 895 560,35	1 787 932,39
3.	Bezosobowy fundusz płac	130 548,20	147 678,00	148 359,20
4.	Przeciętne wynagrodzenie	5 614,00	5 484,00	5 412,00

Poza etatowymi pracownikami Spółdzielnia w badanym okresie zlecała również wykonanie prac w ramach umów – zleceń a bezosobowy fundusz płac kształtował się następująco:

2013	2014	2015
130 548,20	147 678,00	148 359,20

i został wykorzystany z przeznaczeniem między innymi na:

L.p.	Zakres prac	2013	2014	2015
1.	Sprzątanie pomieszczeń biurowych	1 700,00	13 00,00	2 333,00
2.	Odczyty ciepłomierz blokowych – budynki i lokale	4 690,50	5 310,00	5 930,00
3.	Roznoszenie korespondencji do (47 781 szt.; 51 709 szt.; 58 748, szt.*	19 202,70	25 885,00	24 783,00
4.	Odczyty kapilar + wymiana	88 785,00	91 635,00	88 135,00
5.	Odczyt wodomierzy zimnej i ciepłej wody	5 664,00	5 698,00	12 085,20
6.	Opracowanie analiz, planów kosztów utrzymania węzłów cieplnych, dźwigów osobowych	8 400,00	x	x
7.	Prace porządkowe na Bazie	2 100,00	1 600,00	500,00
8.	Opracowanie analizy dotyczącej rozliczania centralnego ogrzewania	x	2 350,00	x
9.	Opracowanie analizy dotyczącej remontów dźwigów		2 200,00	x
10.	Archiwizacja dokumentów Spółdzielni oraz likwidacja dokumentów podlegających zniszczeniu	x	x	12 000,00
11.	Wycinka drzew oraz wywóz gałęzi	x	x	2 539,00

*cena 1-go znaczka 1, 75 zł. natomiast cena zlecenia do 0, 50 zł.

Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej opublikowane przez GUS.

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Kwartał I	3740,79	3896,97	4053,71
2.	Kwartał II	3788,26	3943,91	4066,34
3.	Kwartał III	3813,25	3939,22	4081,90
4.	Kwartał IV	4005,97	4139,42	4280,80

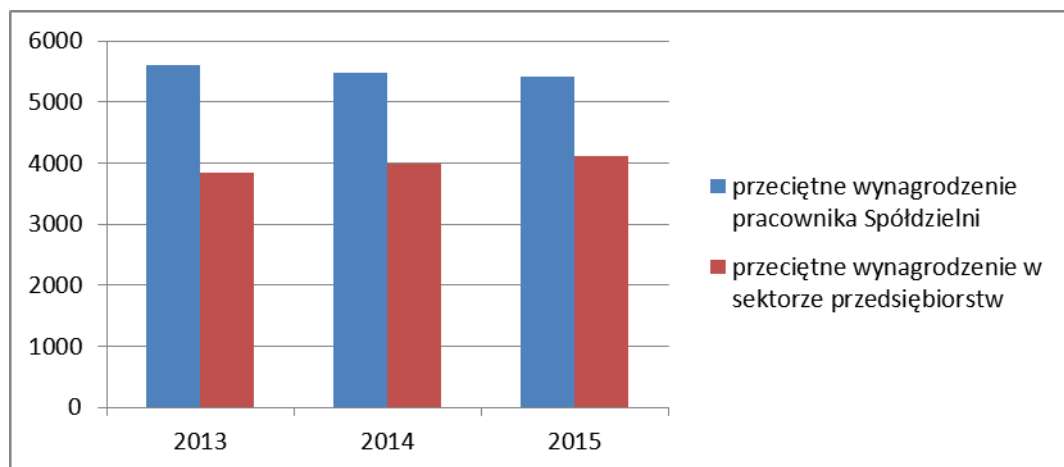
Lustrująca sprawdziła poprawność ustalania przez Zarząd aktualnych wynagrodzeń zatrudnionych na etatach wszystkich pracowników Spółdzielni pod względem kategorii zaszeregowania i w odniesieniu do przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej opublikowane przez Główny Urząd Statystyczny j/w

Na podstawie przedstawionej dokumentacji lustrator stwierdza, że są one zgodne z Regulaminem Wynagrodzeń jak również z kategorią zaszeregowania i nie wnosi uwag ponieważ zostały one obliczone w prawidłowej wysokości. Jednocześnie zestawienie poniżej uwzględnia:

Przeciętne wynagrodzenie według grup zawodowych brutto w zł. bez Zarządu i Głównego Księgowego w SM im. J. Słowackiego.

L.P.	Wyszczególnienie	Ilość etatów	wynagrodzenie	Przeciętnie na 1/os.	Staż w latach
1.	Pracownicy administracyjno - techniczni	15,5	59 930,00	3,866,45	Od 1 do 35
2.	Kierownicy i samodzielne stanowiska	6,0	36 258,00	6 043,00	Od 18 - do 33
2.	Pracownicy fizyczni	2,0	4 328,60	2 767,00	Od 12 – do 27

Porównanie przeciętnego wynagrodzenia z Zarządem łącznie



Procentowy udział wynagrodzeń w stosunku do sprzedaży

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Wynagrodzenia	25 516 121,20	24 427 296,56	24 590 016,17
2.	Sprzedaż	2 080 953,93	2 043 238,35	1 936 291,59
3.	%	8,2	8,4	7,8

Procentowy udział wynagrodzeń w stosunku do sprzedaży jest bardzo niski gdyż Spółdzielnia zatrudnia minimalną ilość osób do obsługi mieszkańców i powierzchni, którą zarządza i administruje tj. 109 budynków mieszkalnych o powierzchni 262 472 m. kw. i 308 226,5 m. kw. gruntów.

Protokół z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. Juliusza Słowackiego przeprowadzonej za lata 2013 - 2015 przez mgr Urszulę Orłowską-Budo

Ponadto osoby zatrudnione w Spółdzielni posiadają stosowne przygotowanie zawodowe do pracy związanej z zarządzaniem administrowaniem budynkami mieszkalnymi oraz doświadczenie zdobyte w długoletniej pracy na rzecz świadczonych usług.

1.4.2. Spółdzielnia prowadzi dokumentację osobową pracowników. Dla każdego pracownika jest odrębna teczka. Akta osobowe podzielone są na:

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

Lustrator wybrał do kontroli akta osobowe pracowników zatrudnionych tj. Stanowiska ds. Technicznych, Stanowisko ds. obsługi Kasy, Sprzątaczkę pomieszczeń biurowych, Zastępcy Prezesa, Zastępcy Gł. Księgowego, Gł. Specjalisty ds. członkowsko – mieszkaniowych, Zastępcy Działu Eksploatacji

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że dokumenty w aktach osobowych ułożone są w porządku chronologicznym oraz są ponumerowane. Jednocześnie każda teczka zawiera wykaz znajdujących się w niej dokumentów. W aktach osobowych znajdują się umowy o pracę zawarte z pracownikami, które są podpisane przez obie strony, zakresy czynności, kwestionariusze osobowe, odpisy świadectw pracy z poprzednich zakładów pracy, zaświadczenia o ukończeniu szkoleń specjalistycznych oraz szkoleń z zakresu BHP, orzeczenia lekarskie wydane w związku z przeprowadzonymi badaniami lekarskimi. W przypadku obsługi kasy oświadczenie o odpowiedzialności materialnej i zaświadczenie o niekaralności. Pracownicy techniczni posiadają decyzje administracyjne przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji w zakresie kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno – budowlanej nadane przez Urząd Wojewódzki. Pracownicy odpowiedzialni za stan techniczny instalacji również posiadają aktualne świadectwa Stowarzyszenia Elektryków Polskich SEP wydane przez Komisję Kwalifikacyjną na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28.04.2003 r. w/s szczegółowych zasad stwierdzenia posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz.U. Nr 89 poz. 828 i Nr 129, poz. 1164). Ponadto pracownicy techniczni dołączyli do akt osobowych zaświadczenia o przynależności do Okręgowej Izby Budownictwa nr ŁOD/BO/4627/3.

Do akt osobowych dołączone są dokumenty upoważniające do przetwarzania danych osobowych w ramach pełnionych obowiązków z zachowaniem postanowień wynikających z ustawy o Ochronie danych osobowych oraz oświadczenia, że powołując się na ochronę godności i innych dóbr osobistych, o których mowa w przepisach prawnych nie wyrażają zgody na ujawnienie przez pracodawcę wysokości wynagrodzenia.

Sposób prowadzenia akt osobowych oraz ich zawartość odpowiada wymogom określonym rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. z późn. zm. w sprawie zakresu prowadzenia dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych (Dz.U. z 1996 r. Nr 62, poz. 286 z późn. zm).

Akta osobowe są zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych.

1.4.3. Na podstawie art. 104 kodeksu pracy – ustawa z dnia 26.06.1974 r. (Dz.U. 1998 Nr 21, poz. 94 z późn. zm. został opracowany Regulamin pracy Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim wprowadzony do stosowania Zarządzeniem wewnętrznym Nr 4 Prezesa Zarządu Spółdzielni z dnia 10.12.2009 r.

Regulamin ten poza postanowieniami ogólnymi, w rozdziale II określa podstawowe obowiązki pracownika, jakimi jest sumienne wykonywanie pracy oraz stosowanie się do poleceń przełożonych, które dotyczą powierzonej pracy, jeżeli one nie są sprzeczne z przepisami prawa lub umowy.

Pracownik ma obowiązek w szczególności:

- Przestrzega czasu pracy ustalonego w zakładzie pracy i ustalonego porządku w zakładzie pracy,
- Podnosić swoje kwalifikacje,
- Przestrzegać przepisów oraz zasad bezpieczeństwa pracy, a także przepisów przeciwpożarowych,
- Dbać o dobro zakładu pracy, chronić mienie pracodawcy oraz zachować w tajemnicy informacje, których ujawnienie mogłoby narazić pracodawcę na szkodę,
- Przestrzegać tajemnicy określonej w odrębnych przepisach

Pracodawca ustalając organizację i porządek w procesie pracy ponosi odpowiedzialność za stan bezpieczeństwa i higieny pracy. W pozostałych postanowieniach Spółdzielnia uwzględniła:

- Zakres obowiązków pracodawcy,
- Postanowienia dotyczące organizacji pracy, ładu i porządku,
- Zasady usprawiedliwienia nieobecności w pracy i spóźnienia,
- Odpowiedzialność materialna pracowników,
- System i rozkład czasu pracy,
- Termin, miejsce i częstotliwość wypłaty wynagrodzenia,
- Zasady udzielania urlopów wypoczynkowych,
- Odpowiedzialność porządkowa,
- Bezpieczeństwo i higiena pracy, ochrona przed pożarem,
- Wykaz prac wzbronionych kobietom i młodocianym,
- Obowiązek równego traktowania w zatrudnieniu,
- Postanowienia końcowe.

Natomiast załącznikami do protokołu są:

- Załącznikami nr 1 do regulaminu pracy to wykaz prac wzbronionych kobietom,
- Załącznik nr 2 wykaz prac wzbronionych młodocianym,
- Załącznik Nr 3 wykaz prac lekkich dozwolonych młodocianym,
- Załącznik nr 4 Tabela norm podziału odzieży i obuwia roboczego.

1.4.4. Spółdzielnia posiada również Regulamin Wynagradzania Pracowników Spółdzielni wprowadzony Uchwałą Nr 5 Zarządu Spółdzielni z dnia 13.12.2011 r. zmieniony uchwałą nr 95 Zarządu z dnia 30.11.2015 r. która została uchylona mocą uchwały Nr 105 Zarządu w dniu 29.12.2015 r.

Na podstawie art. 77 (1) kodeksu pracy Spółdzielnia ustaliła warunki wynagradzania za pracę i przyznawania innych świadczeń dla pracowników mających związek z pracą w Spółdzielni.

Zasady wynagradzania członków Zarządu i Głównego Księgowego określa Rada Nadzorcza, a inne świadczenia związane z pracą członkowie Zarządu i Główny Księgowy otrzymują zgodnie z przepisami niniejszego regulaminu. Zgodnie z treścią §3 pracownikowi przysługuje wynagrodzenie odpowiednie do rodzaju wykonywanej pracy i posiadanych kwalifikacji, zgodnie z kategorią osobistego zaszeregowania określoną w umowie o pracę na podstawie Tabeli stanowisk, zaszeregowień i wymagań kwalifikacyjnych stanowiącej załącznik nr 1 do regulaminu. Wynagrodzenie otrzymywane za pracę w pełnym wymiarze czasu pracy nie może być niższe od obowiązującego na dany rok wynagrodzenia minimalnego.

Zasady wynagradzania za pracę określone w regulaminie uwzględniają, że pracownicy otrzymują wynagrodzenie zasadnicze określone stawką miesięczną lub godzinową wynikającą z kategorii zaszeregowania oraz dodatki do wynagrodzenia. Na wynagrodzenie zgodnie z treścią § 5 składają się następujące składniki wynagrodzenia:

- wynagrodzenie zasadnicze,
- dodatek za prace w godzinach nadliczbowych,
- dodatek za prace w porze nocnej,
- wynagrodzenie za czas przestoju niezawinionego przez pracownika,

Ponadto pracownikowi przysługuje świadczenie związane z pracą wynagrodzenie albo zasiłek chorobowy, nagroda jubileuszowa, odprawa w związku z przejściem na emeryturę lub rentę, diety i inne należności z tytułu podróży służbowej

Na podstawie § 6 następuje zaszeregowanie pracownika do kategorii osobistego zaszeregowania w oparciu o wykaz stanowisk i tabelę stawek wynagrodzeń. Taryfikator kwalifikacyjny obejmujące wszystkie stanowiska występujące u pracodawcy oraz wymagane kwalifikacje pracownika i kategorii

zaszeregowania określone w załącznik nr 1 do regulaminu (tabela stanowisk, zaszeregowania i wymagań kwalifikacyjnych pracowników).

Przez podstawę wynagrodzenia rozumie się zgodnie z §7 przeciętne wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, włącznie z wypłatami z zysku za poszczególne kwartały roku ogłoszone przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w związku z art. 5 pkt. 31 ustawy z dnia 27.08.2004 r. o świadczeniach z opieki zdrowotnej finansowej ze środków publicznych (Dz.U. z 2008 r. Nr 164 poz. 1027 z póź. zm. Dla potrzeb ustalenia wynagrodzenia zasadniczego pracowników za dany miesiąc przyjmuje się wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 w wysokości ogłoszonej przez Prezesa GUS za kwartał poprzedzający ten miesiąc. Każdorazowy wzrost wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw skutkuje zmianą wynagrodzeń.

Zaszeregowania (przeszeregowania) pracowników do określonej kategorii dokonuje Prezes Zarządu w porozumieniu z bezpośrednim przełożonym pracownika na podstawie zakładowego taryfikatora kwalifikacyjnego. Kategoria osobistego zaszeregowania odpowiada wykonywanym czynnościom na zajmowanym stanowisku pracy. Natomiast ustalenie stawki osobistego zaszeregowania dokonuje się z uwzględnieniem indywidualnej oceny pracy pracownika oraz jego kwalifikacji. Indywidualne decyzje zwalniające od wymagań kwalifikacyjnych w zakresie wykształcenia i stażu pracy podejmuje Prezes Zarządu. Za pracę w godzinach nadliczbowych zgodnie z treścią § 12, oprócz normalnego wynagrodzenia, przysługuje pracownikowi dodatek w wysokości określonej przepisami Kodeksu pracy. Kierownikom wyodrębnionych komórek organizacyjnych za pracę w godzinach nadliczbowych przypadających w niedzielę lub święto przysługuje prawo do wynagrodzenia oraz dodatku z tytułu pracy w godzinach nadliczbowych, jeśli w zamian za pracę w takim dniu nie otrzymali innego dnia wolnego od pracy. Ponadto zgodnie z postanowieniami regulaminu pracownikowi za długoletnią pracę przysługuje nagroda jubileuszowa, która jest uzależniona od ilości lat przepracowanych i do okresu pracy uprawniającego do nagrody jubileuszowej wlicza się jedynie okres pracy w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim bez względu na przerwy w zatrudnieniu za wyjątkiem okresów zatrudnienia zakończonych rozwiązaniem umowy o pracę z winy pracownika bez wypowiedzenia. W § 19 zapisano, że pracownikowi, którego stosunek pracy ustał w związku z przejściem na rentę inwalidzką lub emeryturę przysługuje jednorazowa odprawa pieniężna w wysokości określonej procentem od podstawy wymiaru w zależności od ilości przepracowanych lat. Pracownik, który otrzymał odprawę, nie może nabyć do niej prawa ponownie. W razie śmierci pracownika zgodnie z § 20 w czasie trwania stosunku pracy lub w czasie pobierania po jego rozwiązaniu zasiłku z tytułu niezdolności wskutek choroby osobom uprawnionym przysługuje odprawa pośmiertna na zasadach określonych w art.93 Kp.

W Spółdzielni nie tworzy się funduszu premiowego w ramach planowanych środków wynagrodzenia zgodnie z treścią § 24 regulaminu. Kwoty wynikające z oszczędności środków na wynagrodzenia powstałe na skutek absencji chorobowej,

niższej niż zakładano w planach zmianie wynagrodzeń, niezrealizowanego pełnego zatrudnienia, mogą być przeznaczone na wypłatę premii dla pracowników za szczególnie wkład pracy wniesiony przy okresowych zdarzeniach występujących w Spółdzielni i nie może przekraczać wysokości miesięcznego wynagrodzenia pracownika a wysokość przeznaczonych każdorazowo na wypłatę premii ustala się na podstawie wyliczeń przełożonych przez Głównego Księgowego

Na podstawie zapisu § 25 wynikające z regulaminu zmiany zasad wynagrodzenia nie mogą spowodować obniżenia dotychczasowego wynagrodzenia.

Załącznikami do regulaminu są tabele stanowisk zaszeregowania i wymagań kwalifikacyjnych pracowników.

1.4.5. W celu poprawnej organizacji pracy w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim Rada Nadzorcza uchwaliła Regulamin Organizacyjny Uchwałą Nr 21 z dnia 19.05.2011 r. zmieniony uchwałą Nr 1 z dnia 27.01.2015 r. wyszczególniając w nim w § 5 i § 6 organy samorządowe Spółdzielni oraz skład i kompetencje Zarządu, których celem jest realizacja siłami własnymi zadań ustawowo – statutowych poprzez tworzenie komórek organizacyjnych i stanowisk pracy, stosownie do schematu organizacyjnego.

W § 7 i §8 umocowano odpowiedzialność członków Zarządu, którzy kierują i nadzorują działalność podporządkowanym im bezpośrednio jednostek organizacyjnych Spółdzielni stosownie do podziału czynności.

Prezes Zarządu w ramach ogólnego kierownictwa i nadzoru nad realizacją zadań:

- koordynuje przygotowanie projektów planów gospodarczych i finansowych oraz nadzoruje ich realizację,
- dokonuje prawidłowego doboru kadr i kształtuje politykę płacową w ramach środków przewidzianych w planach gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Ponadto organizuje skuteczną kontrolę i nadzór nad:
- realizacją zadań przez komórki, wykonywaniem uchwał organów Spółdzielni, przestrzeganiem w Spółdzielni ogólnie obowiązujących norm wewnętrznych. Do obowiązków Prezesa zgodnie z regulaminem należy przyjmowanie skarg na działalność komórek organizacyjnych i pracowników Spółdzielni, współdziałanie z organami samorządowymi Spółdzielni w realizacji zadań.

Zastępca Prezesa ds. Technicznych w zakresie obowiązków pracowniczych podlega Prezesowi Zarządu, jako Kierownikowi Zakładu Pracy i ponosi odpowiedzialność za należyte organizowanie, nadzór i rozliczenia pracy podległych mu komórek organizacyjnych i indywidualnych stanowisk pracy zgodnie z aktualnym schematem organizacyjnym.

Do obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu między innymi należy:

- Kierowanie działalnością techniczno – eksploatacyjną Spółdzielni związaną z utrzymaniem na odpowiednim poziomie obiektów budowlano – terenowych wraz z całą infrastrukturą towarzyszącą, w tym wykonywanie uchwał organów dotyczącej tej działalności,
- Wykazywanie inicjatyw przy opracowywaniu optymalnego i realnego rzeczowo – finansowego planu remontów i przedsięwzięć konserwacyjno – eksploatacyjnych oraz nadzór nad jego realizacją,
- Planowanie i organizacja przeglądów technicznych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- Nadzór nad utrzymaniem porządku komunalno – sanitarnego w budynkach i przyległych terenach,
- Nadzór nad usuwaniem skutków awarii, niesprawności urządzeń, instalacji i wyposażenia technicznego budynków.

W dalszych postanowieniach regulaminu określono podstawowe obowiązki pracowników w pionach organizacyjnych podległych Zarządowi i Głównemu Księgowemu.

W pionie kompetencyjnym Prezesa Zarządu podporządkowano:

- Sprawy kadrowo organizacyjne w zakresie wykonywania spraw osobowych związanych z zatrudnieniem w tym uprawnień wynikających ze stosunku pracy, prowadzeniem spraw związanych z gospodarowaniem zakładowym funduszem świadczeń socjalnych, opracowywaniem regulaminów i innych unormowań wewnętrznych.
- Sprawy samorządowe w zakresie opracowywania projektów wewnętrznej regulacji prawnej przy uwzględnienie aktualnych przepisów prawnych, przygotowywanie wniosków właściwym organom wystąpień członków i innych osób w szczególności skarg i wniosków,
- Ogólno - organizacyjne, mieszkaniowe w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych dotyczących przyjmowania w poczet członków, ustaniem członkostwa, wykluczeniem, wykreśleniem lub skreśleniem z rejestru członków, organizowaniem przetargów na wolne w sensie prawnym lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, rozliczania udziałów członkowskich, prowadzenia rejestru ksiąg wieczystych dla lokali własnościowych i lokali posiadających odrębną własność i inne związane sprawy wynikające z postanowień regulaminowo – statutowych,
- Prawne na zasadach określonych w ustawie z 06.07.1982 r. o radcach prawnych a w szczególności wydawania opinii prawnych i porad prawnych, reprezentacji Spółdzielni w postępowaniach sądowych, administracyjnych, opiniowania projektów umów zawieranych przez spółdzielnię.

W pionie Zastępcy Prezesa d/s Technicznych opisano zadania, które są nadzorowane i realizowane przez Zastępcę i ten pion, a w szczególności:

- sprawowanie nadzoru technicznego nad prawidłowym funkcjonowaniem urządzeń instalacyjnych,
- współpraca z dostawcami mediów oraz wykonywanie robót w ramach warunków określonych odrębnymi umowami,
- analizowanie kosztów zużycia wody, nośników energii, remontów i konserwacji oraz wybór najbardziej efektywnych form ich prowadzenia,
- ustalanie wymiaru indywidualnych zaliczek na ciepło,
- sprawowanie nadzoru technicznego nad stanem technicznym całego obiektu budowlanego,
- prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz aktualizowanie, kompletowanie i przechowywanie,
- prowadzenie spraw terenowo – prawnych,
- współpraca z projektantami w zakresie rozwiązań architektoniczno – konstrukcyjnym i projektowych inwestycji,
- inne administracyjno – eksploatacyjne,
- pełnienie nadzoru robót zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i normami,
- odpowiedzialność za kompletność i prawidłowość wykonania dokumentacji,
- podejmowanie decyzji dotyczących wykonania robót dodatkowych lub zamiennych oraz odstępstw wraz z uzyskaniem opinii autora projektu, sporządzanie protokołu konieczności robót niezbędnych do wykonania,
- kontrola harmonogramu inwestycji oraz udział w odbiorach technicznych.

Główny Księgowy Spółdzielni prowadzi i nadzoruje całokształt spraw związanych z rachunkowością zgodnie z obowiązującą w Spółdzielni polityką rachunkowości opracowaną na podstawie Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. D.U. Nr 76 z 2002 r. poz. 694 z późniejszymi zmianami), a w szczególności ciążą na nim zadania zakresu:

- organizacji ewidencji zdarzeń gospodarczych na podstawie zdarzeń dowodów księgowych poprzez prowadzenie ksiąg rachunkowych,
- bezpośredniej kontroli i nadzoru nad pracą podległych pracowników,
- dokonywanie wstępnej kontroli formalno rachunkowej dokumentów stanowiących podstawę księgowania oraz udzielanie pracownikom odpowiedniego instruktażu z tego zakresu,
- prawidłowe i terminowe dokonywanie rozliczeń finansowych ze szczególnym uwzględnieniem rozliczeń finansowych,
- sprawowanie kontroli funkcjonalnej oraz kontroli dokumentów w sposób zapewniający właściwy przebieg operacji gospodarczych i ochronę mienia spółdzielczego,
- nadzorowanie, toczących się spraw windykacyjnych oraz rozliczeń z kontrahentami,

- nadzór nad prawidłowym dysponowaniem środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkach bankowych,
- opracowanie zasad i nadzór nad wdrożeniem systemu rozliczeń poszczególnych nieruchomości pod kątem przychodów i kosztów.

W pionie Głównego Księgowego prowadzone są również zadania j.n.:

- prowadzenie rozliczeń w zakresie spłat kredytów i odsetek oraz rozliczanie z tego tytułu z członkami i bankiem,
- rozliczanie kosztów ogólnych na poszczególne rodzaje działalności oraz ustalanie kosztów własnych sprzedaży, przychodów i ustalanie wyników,
- sporządzanie rozliczeń finansowych w zakresie przeniesienia praw w odrębną własność oraz sporządzanie dokumentów stanowiących podstawę ujęcia tych operacji w ewidencji,
- prowadzenie ewidencji analitycznej w zakresie rozliczeń z członkami z tytułu opłat eksploatacyjnych udziałów i wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
- sporządzanie rozliczeń z członkami z tytułu zużycia wody oraz zużycia energii cieplnej,
- bieżąca analiza zaległości czynszowych i przygotowywanie materiałów do ich windykacji,
- prowadzenie negocjacji z zalegającymi w opłatach w sprawie spłat zadłużenia,
- przygotowywanie dokumentów do postępowania egzekucyjnego w cel odzyskania zasądzonych należności,
- prowadzenie pełnej ewidencji kosztów eksploatacji nieruchomości oraz części wspólnych w podziale na nieruchomości,
- prowadzenie pełnej ewidencji kosztów zużycia energii cieplnej do celów podgrzania wody w podziale na węzły oraz do celów centralnego ogrzewania w podziale na nieruchomości,
- prowadzenie ewidencji analitycznej funduszu remontów poszczególnych nieruchomości,
- sporządzanie zestawień poniesionych kosztów i uzyskanych przychodów oraz ustalanie różnic na poszczególnych nieruchomościach,
- sporządzanie list płac, wyliczanie zasiłków chorobowych, opiekuńczych i rodzinnych,
- prowadzenie całości spraw związanych z naliczaniem składek ZUS, nadzór nad prawidłową i terminową wpłatą należnych składek,
- prowadzenie spraw związanych z naliczaniem podatku od osób fizycznych, sporządzanie, sprawozdań GUS, deklaracji podatkowych,
- prowadzenie kasy Spółdzielni,
- inne związane z działalnością gospodarczą Spółdzielni.

- 1.4.6.** W Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim tworzony jest Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych na podstawie ustawy z 04.03.1994 r. z póź. zm. O Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych (Dz.U. 2015 poz.111 tekst jednolity) i Regulaminu Z. F. Ś. S. dla pracowników Spółdzielni wprowadzony zarządzeniem Zarządu Nr 10 z dnia 11.12.2007 r.

Wysokość funduszu świadczeń socjalnych w latach 2013 - 2015

L.p.	Wyszczególnienie	Wydatki	Wpływy	Różnica
1.	Bilans otwarcia	x	154 647,02	x
2.	Naliczenia 2013	x	32 821,53	x
3.	Naliczenia odsetek	x	3 390,52	x
4.	Pomoc socjalna	45 260,08	x	x
Razem: BZ		45 260,08	190 859,07	145 595,99

1.	Bilans otwarcia	x	145 598,99	x
2.	Naliczenia 2014	x	32 741,30	x
3.	Naliczenia odsetek	x	2 454,16	x
4.	Pomoc socjalna	59 142,00	x	x
Razem: BZ		59 142,00	180 794,45	121 652,45

1.	Bilans otwarcia	x	121 652,45	x
2.	Naliczenia 2015	x	31 060,30	x
3.	Naliczenia odsetek	x	1 753,49	x
4.	Pomoc socjalna	36 146,00	x	x
Razem: BZ		36 146,00	154 466,24	118 320,24

Spółdzielnia wydając kwoty z Z.F.Ś.S. stosuje postanowienia Regulaminu zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni i wprowadzonego w życie zarządzeniem Nr 10 z 11.12.2007 r. Fundusz ten jest przeznaczony między innymi na:

1. Dofinansowanie do wypoczynku organizowanego dla dzieci,
2. Pożyczki na cele mieszkaniowe,
3. Bony towarowe dla pracowników i paczki świąteczne dla dzieci.

Z funduszu świadczeń socjalnych korzystają zatrudnieni pracownicy Spółdzielni z wyłączeniem członków Zarządu Głównego, Księgowego i grupy kierowniczej

- 1.4.6.1.** Spółdzielnia do w zakresie działalności kulturalnej do sierpnia 2015 r. prowadziła modelarnię. Na ten cel w latach 2013 -2015 wydatkowała kwotę 83 872,44 zł.

- 1.4.7.** W Spółdzielni mocą zarządzenia Nr 4 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego wprowadzono Regulamin Zakładowej Polityki Bezpieczeństwa danych Osobowych mający na celu zapewnienie każdemu członkowi Spółdzielni i jej pracownikowi ochronę prywatności.

Spółdzielnia, jako administrator danych osobowych przetwarza dane osobowe swoich członków, właścicieli i najemców lokali dla realizacji celów statutowych tj. rejestry członków, lokali dla których założono księgi wieczyste, gromadzi dane do obliczenia opłat za używanie lokali oraz indywidualne rozliczenia pomiędzy

użytkownikami lokali a Spółdzielnią. Ponadto przetwarza dane osobowe swoich pracowników w zakresie określonym przepisami kodeksu pracy w tym sporządza listy wynagrodzeń. Osoby zatrudnione w Spółdzielni mocą postanowień regulaminowych upoważnione są do przetwarzania danych osobowych i są zobowiązane zapewnić, aby te dane były wykorzystane zgodnie z prawem.

Celem zabezpieczenia danych osobowych członków Spółdzielni i jej pracowników oraz ich przetwarzania jest uniemożliwienie dostępu do zbioru danych osobom nieuprawnionym bądź zbierania ich przez osobę nieuprawnioną oraz zabezpieczenie danych przed ich uszkodzeniem lub zniszczeniem. Dostęp do zbioru danych osobowych oraz ich przetwarzania mają wyłącznie osoby, które uzyskały pisemne upoważnienie wydane przez Zarząd Spółdzielni. Pracownicy, którzy zostali upoważnieni do przetwarzania danych zostali zapoznani z przepisami o ochronie danych osobowych i złożyli stosowne upoważnienie o zachowaniu ich w tajemnicy. Pracownikowi zatrudnionemu przy przetwarzaniu danych osobowych w systemie informatycznym zarząd przydziela odrębny identyfikator i hasło. Tajemnicą służbową objęte są również informacje będące w posiadaniu Spółdzielni i dotyczące kontrahentów, a w szczególności adresu prywatnego, osób reprezentujących kontrahentów, stosowane przez niego technologie, sytuacja finansowa, obroty przedsiębiorstwa.

1.4.8. System kontroli wewnętrznej w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim jest sprawowany przez statutowe organy Spółdzielni w zakresie ich ustawowych uprawnień i zobowiązań. Zakres działania kontroli wewnętrznej stanowi integralny element funkcji zarządzania i obejmuje wszystkie czynności, których celem jest stwierdzenie prawidłowości wyboru kierunków rozwoju, doboru realizacji zadań, przebiegu i efektywności działalności gospodarczej. Zadania i zakres kontroli wewnętrznej określono w regulamin organizacyjnym opisanym w punkcie 1.3.5. Skuteczność działania kontroli wewnętrznej zapewnia się między innymi poprzez:

- a) ustalenie w regulaminie organizacyjnym i w zakresach obowiązków pracowników rodzaju decyzji, do których podejmowania są upoważnieni poszczególni pracownicy jak również przebiegu operacji gospodarczych i odpowiadającym im dokumentów,
- b) kontrolę dokumentów źródłowych,
- c) powierzenie pieczy nad składnikami majątkowymi.

Ponadto Spółdzielnia opracowała Regulamin Kontroli Funkcjonalnej zatwierdzony uchwałą Nr 4/2000 z dnia 27.12.2000 r. przez Zarząd wraz zarządzeniem wewnętrznym Nr 7 z dnia 25.07.2011 r. W regulaminie tym na podstawie § 3 każdy kierownik przeprowadza kontrolę w taki sposób, aby zapewnić prawidłowe i terminowe wykonanie zadań, a jednocześnie nie ograniczać samodzielności pracowników i w konsekwencji ich odpowiedzialności za wykonywanie zadań. W rozwiązaniach regulaminowych przyjęto następujące formy kontroli:

- Badanie projektów załatwiania spraw wraz z dotyczącą ich dokumentacją,
- Badanie projektów planów, decyzji, umów,
- Badanie dokumentów dotyczących wykonania określonych zadań,
- Badanie zgodności dokumentów ze stanem rzeczywistym,
- Dokonanie oględzin, co do: a) sposobu przechowywania materiałów i innych środków rzeczowych, b), jakości wykonywania określonych robót, utrzymania stanu sanitarno – porządkowego wykonywania napraw.

Pracownicy potwierdzają dokumenty pod względem merytorycznym dokonują również dekretacji w zakresie miejsc obciążenia kosztów. W oparciu o §6 kontrolę w zakresie spraw finansowo – księgowych w skali całej Spółdzielni niezależnie od podporządkowania służbowego komórek organizacyjnych kontrolę sprawuje Główny Księgowy, który:

- Dokonuje kontroli wstępnej projektów umów z innymi podmiotami gospodarczymi w sprawie zamierzonych operacji gospodarczych lub zmiany finansowych warunków ich realizacji,
- Nadzoruje przestrzeganie przez wszystkie komórki organizacyjne obowiązujących zasad kontroli dowodów księgowych przed stwierdzeniem zakwalifikowania ich do księgowania,
- Nadzoruje obieg dokumentów finansowo – księgowych,
- Główny Księgowy uprawniony jest do żądania od wszystkich komórek organizacyjnych wyjaśnień i informacji oraz okazania dokumentów na ich potwierdzenie w związku z dokonanymi operacjami gospodarczymi i dotyczącymi ich dowodami księgowymi i w razie stwierdzenia nieprawidłowości – usunięcia ich w wyznaczonym terminie.

Ponadto wszyscy kierownicy obowiązani są analizować przyczyny stwierdzonych nieprawidłowości w działach komórek organizacyjnych i poszczególnych pracowników oraz stosować skuteczne środki celem ograniczenia i ich eliminowania.

Integralną częścią regulaminu jest załącznik wyszczególniający imię i nazwisko wzór podpisu i umocowanie do podpisu sprawdzającego pod względem

- merytorycznym,
- formalnym i rachunkowym oraz
- uprawniającego do zatwierdzenia

1.4.9. Spółdzielnia zorganizowała system przyjmowania skarg wniosków w dniach tygodnia j/n:

- Zarządu: poniedziałek 11⁰⁰- 15⁰⁰
- Rada Nadzorcza: w każdy pierwszy wtorek miesiąca 15⁰⁰ - 17⁰⁰
- Wszystkie działy poniedziałek, środa, czwartek 7⁰⁰- 15³⁰ a we wtorek 8⁰⁰- 17⁰⁰ i piątek 7³⁰- 14³⁰

Informacja o godzinach przyjęć umieszczona jest na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Spółdzielni.

1.4.10. Majątek Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim w latach 2013 – 2015. był ubezpieczony w wybranej jednostce ubezpieczającej:

2013 za okres ochrony ubezpieczenia od 1.04.2013 r. – 31.03.2014 r.

Numer polisy	Zakres ubezpieczenia
Polisa PO/00531994/2013	1.ubezpieczenie od wszelkiego ryzyka utraty lub uszkodzenia w tym dodatkowa klauzula - ubezpieczenie szyb i innych przedmiotów szklanych lub stłuczeń, - ubezpieczenie ryzyka dewastacji, - ubezpieczenia ryzyka przepięć.
	2.ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem lub rabunku.
	3.ubezpieczenie urządzeń elektronicznych.
	4.ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej
Oplata za ubezpieczenie	102 110,00 zł

2014 za okres ochrony ubezpieczenia od 1.04.2014 r.- 31.03.2015 r.

Numer polisy	Zakres ubezpieczenia
Polisa PO/00586866/2014	1.ubezpieczenie od wszelkiego ryzyka utraty lub uszkodzenia w tym dodatkowa klauzula - ubezpieczenie szyb i innych przedmiotów szklanych lub stłuczeń, - ubezpieczenie ryzyka dewastacji, - ubezpieczenie ryzyka pośredniego uderzenie pioruna, - ubezpieczenie ryzyka terroryzmu - objęcie ochroną nowo wybudowanych środków.
	2.ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem lub rabunku.
	3.ubezpieczenie urządzeń elektronicznych w tym: - ubezpieczenie elektronicznych urządzeń przenośnych, - ubezpieczenie nośników obrazu w urządzeniach fotokopiujących.
	4.ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej
Oplata za ubezpieczenie	88 500,00

2015 za okres ochrony ubezpieczenia 1.04.2015 r. – 31.03.2016 r.

Numer polisy	Zakres ubezpieczenia
Polisa PO/00637699/2015	1.ubezpieczenie od pożaru i innych zdarzeń losowych w tym dodatkowe klauzule: - ubezpieczenie szyb i innych przedmiotów szklanych lub stłuczeń, - ubezpieczenie ryzyka dewastacji, - ubezpieczenie ryzyka pośredniego uderzenie pioruna, - ubezpieczenie ryzyka terroryzmu, - ubezpieczenie dodatkowych kosztów zabezpieczeń mienia przed szkodą oraz kosztów ratowniczych, - ubezpieczenie dodatkowych kosztów sprzątnięcia pozostałości po szkodzie, - automatyczne objęcie ochroną ubezpieczeniową nowych miejsc ubezpieczenia, - automatyczne objęcie ochroną nowych środków trwałych.
	2.ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem lub rabunku w tym dodatkowe klauzule: - ubezpieczenie ryzyka kradzieży zwykłej
	3.ubezpieczenie urządzeń elektronicznych w tym: - ubezpieczenie elektronicznych urządzeń przenośnych, - ubezpieczenie nośników obrazu w urządzeniach fotokopiujących.
	4.ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej
Oplata za ubezpieczenie	85 500,00

Zawarte polisy w badanym okresie zostały sprawdzone przez lustrującą i do ich zakresu ubezpieczenia nie wnosi się uwag.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania.

2.1. Według stanu na 31.12.2015 r. gospodarka gruntami przedstawiała się następująco:

a) Wydzielona powierzchnia gruntów pod nieruchomościami mieszkaniowymi:

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Powierzchnia gruntów Spółdzielni	118 278,84	117 789,40	116 860,56
2.	Powierzchnia gruntów wydzielanych	520,88	489,44	928,84
3.	Powierzchnia ogółem	118 799,72	118 278,84	117 789,40

W 2013 r. na podstawie Uchwały Nr 12 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego z dnia 27.04.2013 r. nastąpiła sprzedaż działek j/n:

b)

Lp.	Działka Nr	Pierzchnia	Kw
1.	2/653	91	42 896
2.	2/654	579	42 896
Razem:		670 m²	

c) Powierzchnię gruntów będących we władaniu Spółdzielni przedstawia **TABELA NR 2** : ujmująca prawo wieczystego użytkowania gruntu i prawo własności.

2.2. Zestawienie aktualnych aktów notarialnych i Kw stanowi **ZAŁĄCZNIK NR 5**

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami

3.1. Zgodnie z § 3 Statutu obowiązującego w badanym okresie celem działania Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków i ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domków jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Natomiast przedmiotem działalności:

- a) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- b) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- c) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- d) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- e) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- f) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia zgodnie z § 4 ust.2 pkt.1 – 4 realizuje między innymi poprzez:

- a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- c) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

3.2. Według stanu na dzień 31.12. 2015 r. Spółdzielnia liczyła:

Lp.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Liczba członków ogółem na 31.XII, w tym:	4699	4664	4644
	Zamieszkali w budynkach spółdzielni	4617	4617	4619
	z tego współmałżonkowie	206	206	207
2.	Liczba kandydatów na członka	-	-	-
3.	Liczba osób posiadających prawo do lokalu a niebędących członkami	154	177	198
4.	Liczba wydanych umów o ustanowienie praw do lokalu, w tym:	-	-	-
	w wyniku przeprowadzonych przetargów	-	-	-
	z nowego budownictwa	-	-	-

Powyższe dane przedstawia **TABELA NR 1**

3.3. Członkiem Spółdzielni zgodnie z zapisem §6 może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, obojduje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, z tym, że osobie takiej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Ponadto członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej umowy ze Spółdzielnią umowy oczekuje na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

W przypadku, jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

Natomiast w wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia przez uprawnionych do Sądu, wyboru osoby członka dokonuje Spółdzielnia.

Organem właściwym przyjęcia w poczet członków zgodnie z §7 ust.3 jest Zarząd Spółdzielni i w oparciu o ust 4 tegoż paragrafu Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:

Osoby fizycznej, której:

1. małżonek jest członkiem Spółdzielni,
2. spółdzielcze prawo do lokalu przypadło po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
3. przypadło wskutek śmierci małżonka, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
4. jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych Statutem,
5. nabyła spółdzielcze własnościowe do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze umowy kupna, dożywocia, dziedziczenia, zapisu, darowizny licytacji bądź przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
6. nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy licytacji,
7. wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
8. ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
9. oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią
 - a) lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) prawa odrębnej własności,
10. członkostwo ustało w związku z uporczywym uchylaniem się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni bądź małżonka takiej osoby, w przypadku wywiązania się ze wszystkich zobowiązań w stosunku do Spółdzielni po wykazaniu się przez tą osobę bądź jej małżonka okresem do jednego roku licząc od daty całkowitego wykonania zobowiązań nie krótszym jednak niż pół roku przestrzegania istotnych postanowień Statutu, o ile osoby, o których mowa w art.15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wystąpiły z roszczeniem o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego bądź roszczenie to wygasło.

Osobie prawnej, jeżeli:

1. oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu, lub,
2. nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy kupna, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu Spółdzielnia podaje uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

W latach 2013 – 2015 przyjęto w poczet członków Spółdzielni 306 osób. Były to głównie przyjęcia osób posiadających prawo do mieszkania na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności jak przedstawiano w tabeli poniżej:

L.p.	Podstawa przyjęcia	2013	2014	2015
1.	Umowa sprzedaży	47	46	40
2.	Spadek	11	20	17
3.	Inne	44	37	44
Razem:		102	103	101

W wyniku sprawdzenia wybranych akt członkowskich dotyczących osób przyjętych w poczet członków należy stwierdzić, że każda deklaracja została opatrzona podpisem dwóch członków Zarządu, podano datę przyjęcia i numer uchwały. Udziały i wpisowe zostały wniesione przez wszystkie przyjęte osoby przyjęte w poczet członków.

Ponadto Spółdzielnia wszystkim osobom, którym przysługiwało roszczenie o przyjęcie w poczet członków na podstawie art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i § 7 ust.4. pkt.1 zapisów statutowych zawarła z 29 osobami umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po uprzedniej wpłacie statutowych zobowiązań.

L.p.	wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Art.15	2	3	4
2.	§7 ust.4 pkt1 Statutu	5	6	6
3.	zamiany	x	2	1
Razem:		7	11	11

3.4. W okresie objętym lustracją skreślono 382 osoby. Wszystkie skreślenia dotyczyły darowanych praw do lokalu, sprzedaży praw do lokalu, podziału majątku, wykluczenia, co zostało przedstawione w tabeli poniżej:

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Wykluczenie członka na podstawie §14 Statutu	11	3	x
2.	Wystąpienia na podstawie §12 Statutu	105	91	79
3.	Ustanie członkostwa wskutek śmierci	44	16	32
4.	Wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu	1	x	x
Razem:		161	110	111

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienie członka,
2. wykluczenie członka,
3. wykreślenie członka,
4. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku ustanie jej bytu,
5. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 12.12.2000r. wraz z póź. zm.

3.5. Spółdzielnia posiada 4 osoby prawne przyjęte w poczet członków Spółdzielni j/n:

L.p.	Nazwa	Nr członka	Data przyjęcia
1.	Uniwersytet J .Kochanowskiego	1	22.12.1995 r.
2.	Bełchatowska Spółdzielnia	3	10.08.1998 r.
3.	Przedsiębiorstwo Handlowo - Usługowe	9	10.08.1998 r.
4.	Ośrodek Szkolenia	10	28.03.2000 r.

3.6. Spółdzielnia prowadzi rejestry j/n:

- rejestr członków,
- rejestr aktów notarialnych,
- rejestr ksiąg wieczystych,
- rejestr zawieranych umów dotyczących mieszkań,
- rejestr wniosków w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- rejestr osób posiadających książeczki mieszkaniowe.

3.7. Zasady zamiany mieszkań zostały określone w Statucie.

3.8. Statut w §49 i Regulamin określają zasady postępowania w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

Regulamin przeprowadzania przetargu na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże został zatwierdzony Uchwałą Nr 12 z dnia 18.07.1997 r. wraz z aneksem przyjętym Uchwałą Nr 27 z 11.09.2000 r. o treści, „ Jeżeli przetarg zakończył się wynikiem negatywnym Zarząd nie ma obowiązku organizowania dalszych przetargów. A lokal może być przydzielony za obowiązujący wkład budowlany oraz kwotę pierwszeństwa przydziału ustaloną w drodze rokowań z osobą zainteresowaną”.

Zgodnie z treścią §§3 - 6 przetarg odbywa się w Spółdzielni w trybie:

1. Publicznego przetargu ustnego /licytacja/
2. Ofertowego przetargu pisemnego.

O trybie przetargu decyduje Zarząd, który ogłasza przetarg, a ogłoszenie o przetargu wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz podaje do publicznej wiadomości przez zamieszczenie w prasie, co najmniej na 2 tygodnie przed wyznaczonym przetargiem. Natomiast ogłoszenie powinno zawierać:

- a. Określenie przedmiotu przetargu oraz cenę wywoławczą,
- b. Termin i miejsce przetargu,
- c. Wysokość wadium i termin jego wpłacenia,
- d. Pouczenie o skutkach uchylecia się uczestnika, który wygrał przetarg od dokonania czynności niezbędnych do nabycia prawa do lokalu.

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prane spełniające wymogi formalne statutu do przyjęcia w poczet członków, jeżeli wpłaciły wadium w określonej wysokości. Na podstawie zapisu §10 przetarg ustny jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej o kwotę najniższego postąpienia. Minimalne postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% z zaokrągleniem w wzwyż do 0,1 zł. Mocą zapisu § 11 cena zaoferowana przez uczestnika przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą. Po ustaniu postąpień, prowadzący przetarg uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym trzykrotnie wywołuje tę cenę, zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko lub nazwę osoby, która wygrała przetarg.

Z ustnego przetargu sporządza protokół, w którym określa się skład komisji przetargowej, termin i miejsce przetargu, przedmiot przetargu, liczbę osób dopuszczonych do przetargu, cenę osiągniętą przetargu, imię i nazwisko i adres lub nazwę i siedzibę, która wygrała przetarg. Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji przetargowej.

W oparciu o § 14 pisemna oferta powinna zawierać:

1. Imię i nazwisko oraz adres oferenta lub nazwę i siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna,
2. Datę sporządzenia oferty,
3. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje warunki bez zastrzeżeń,
4. Oferowaną cenę,
5. Oferowany inny sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu,
6. Dowód wpłacenia wadium (wysokość wadium nie może być niższe niż 5% ceny wywoławczej)

Przetarg pisemny jest ważny, choćby wpłynęła jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu.

Przetarg pisemny składa się z części jawnej i niejawnej. W części jawnej komisja przetargowa na podstawie § 16:

1. Stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
2. Ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza czy wadła zostały wpłacone,
3. Otwiera koperty z ofertami i kwalifikuje do czynności niejawnej przetargu,
4. Przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu.

Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:

1. nie odpowiadają warunkom przetargu,
2. zostały zgłoszone po wyznaczonym terminie,
3. nie zawierają danych ofertowych lub dane są niekompletne,
4. są nieczytelne lub budzą wątpliwości, co do ich treści, rzetelność danych, a także zawierają przeróbki i skreślenia.

W części niejawnej komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejsze z nich lub ustala, że żadna oferta nie nadaje się do przyjęcia oraz sporządza protokół z przetargu, podając w nim rozstrzygnięcie przetargu wraz z uzasadnieniem.

Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór jest utrudniony, komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny zawiadamiając oferentów o terminie dodatkowego przetargu, a w trakcie przetargu oferenci składają propozycje do protokołu, po których komisja podejmuje ostateczną decyzję. Protokół podpisują członkowie komisji przetargowej oraz uczestnicy przetargu ustnego.

Poddano kontroli dokumenty z przetargu:

A) Słowackiego 160/162 blok 70 m. 95 o pow. 49, 10 m² nr członkowski 12 722

- zlecenie Spółdzielni z dnia 27.03.2015 r. znak OM /963/2015 na wykonanie operatu szacunkowego,
- Decyzję Zarządu nr 9 z dnia 1.04.2015 r. o ogłoszeniu przetargu.
- Ogłoszenia i stwierdzono kserokopię z prasy „Ziemia Piotrkowska”, kopia ze strony internetowej Spółdzielni oraz z tablicy ogłoszeń i zlecenie do Radia Strefa F.M.
- Warunki przetargu określające: przedmiot przetargu, wartość przetargu, informacja o osobach uprawnionych i biorących udział (osoby, które wpłaciły wadium), informacja, w jakich ulega przepadkowi wadium, jeżeli a) nie wniósł

zaoferowanej kwoty w terminie 30 dni od daty przetargu b) nie zawarł ze Spółdzielnią umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu w ciągu 30 dni. Informacja o remoncie, że przeprowadza wygrywający przetarg, data płatności czynszu, informacja o możliwości złożenia deklaracji i wysokości wpisowego. Informacja o skutkach nie zapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym lokalu, że obciążają one przystępującego do przetargu, informacja o obowiązkach nabywcy, iż zobowiązany jest on do spełnienia wymagań u.o.s.m., statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni oraz że Zarząd zastrzega sobie prawo odstąpienia od przetargu.

- Protokół z 24.04.2015 r., z pierwszego przetargu, który nie odbył się, ponieważ nikt nie wpłacił wadium.
- Protokół z drugiego przetargu z 22.05.2015 r., który nie odbył się, ponieważ nikt nie wpłacił wadium.
- Protokół z trzeciego przetargu z 16.06.2015 r. rozstrzygającego za kwotę jednego postąpienia 1 100 zł do ceny 102 515,00 zł i wyłonienie nabywcy za kwotę 103 615,00 zł.
- Informacja o wnioskodawcy i współwłaścicielu oraz dane o współwłaścicielu lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania
- Decyzja Zarządu potwierdzająca wygrany przetarg, uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków.
- Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego z 17.06.2015 r.
- Akt notarialny,
- Wypis z Kw

B) Ul. Słowackiego 160/162 blok 70 m 26 o pow. 49, 10 m². nr członkowski 12 717

- Świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku,
- Operat szacunkowy,
- Akta osoby zmarłej wraz z protokołem zdawczo – odbiorczym w tym przypadku spadkobiercy
- Wyciąg z posiedzenia Zarządu nr 9 z 1.04.2015 r. o wysokości wadium 6.000,00 zł. i wartości postąpienia,
- Zlecenia ogłoszeń i ogłoszenia (radio, strona internetowa, prasa),
- Protokół z 24.04.2015 r. z pierwszego przetargu, który nie odbył się z uwagi na brak wpłaty wadium,
- Wyciąg z posiedzenia Zarządu z 28.04.2015 r. Zarząd obniżył cenę o 10% wartości na Słowackiego 160/162 m. ² z kwoty 119.900,00 zł na 107.910,00 zł. i Kostromskiej 62 blok 24 m. 75 za kwotę 85.950,00zł.,
- Warunki przetargu,
- Ponowne ogłoszenia o przetargu,
- Protokół z dnia 22.05.2015 r. z drugiego przetargu rozstrzygającego za jedno przebicie do wpłaty 109.010,00 zł. z 22.05.2015 r. (jedno postąpienie)
- Potwierdzenie przelewu,

- Karta informacyjna,
- Uchwała nr 42 z 2.06.2015 r. o przyjęciu w poczet członków,
- Deklaracja przystąpienia w poczet członków,
- Protokół w sprawie ustanowienia odrębnej własności spisany w/s danych osobowych, informacja spółdzielni o przysługującym prawie do ustanowienia odrębnej własności oraz informacja o wniesionym wkładzie oraz o posiadanej KW założonej dla nieruchomości,
- Pisma wewnętrzne o wnoszeniu opłat z tytułu objęcia lokalu,
- Protokół przejęcia lokalu użytkowego,
- Akt notarialny repertorium A 896/2015 z dnia 09.06.2015 r.

C) Kostromska 62A blok 24 m.75, o pow. 39,02 m² nr członkowski 12 716 sprawdzono:

- Akt notarialny Repertorium „A” nr 1722/2015 z dnia 1.06.2015 r.,
- Protokół z licytacji z 22.05.2015 r. ustalający brak chętnych. Drugi przetarg z dnia 24.04.2015 r. wyłaniający nabywcę za jedno postąpienie 1000,00zł. i kwotę 86.950,00zł. Pozostałe dokumenty jak w pkt. B

D) Daniłowskiego 41 blok 2 mieszkanie 12 o pow.49, 14 m². członkowski 12 599

- Wycena rzeczoznawcy,
- Ogłoszenie z prasy „Ziemia Piotrkowska” za kwotę 101.400,00 zł.
- Warunki przetargu,
- Protokół z 25.04.2014 r. z przetargu rozstrzygającego wyłonienie nabywcy do ustanowienia odrębnej własności za kwotę 119 000,00zł.,
- Uchwała Nr 24 z 08.05 2014 r. w sprawie przyjęcia w poczet członków,
- Dowód wpłaty,
- Protokół zdawczo – odbiorczy z 14.05.2014 r.,
- Protokół w sprawie ustanowienia odrębnej własności,
- Deklaracja przystąpienia w poczet członków,
- Akt notarialny repertorium A nr 2215/2014 z 21.05.2014r.
- Kw

E) Szkolna 60 blok 50 m 7 o pow. 49,45 m² nr członkowski 12 520

- Operat szacunkowy,
- Ogłoszenie o przetargu za kwotę 112.700,00 zł
- Protokół z dnia 14.06.2013 r. z przetargu rozstrzygającego wyłonienie nabywcy do ustanowienia odrębnej własności za kwotę 128 300,00 zł.,
- Akt notarialny z 10.07.2013 r. Repertorium A NR 365/2013r.,

F) Modrzewskiego 13 blok 8 m 21 o pow. 49.88 m² członkowski 9 043

- Wycena wykonana przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego,

- Ogłoszenie o przetargu za kwotę 119.000,00 zł w Internecie, prasie „Ziemia Piotrkowska”, tablicy ogłoszeń w Spółdzielni,
- Warunki przetargu,
- Protokół z przetargu nieograniczonego z dnia 7.06.2013 r. i brak rozstrzygnięcia z powodu braku wpłaty wadium,
- Wyciąg z protokołu nr 10 z 10.06. 2013 o znizeniu ceny z 119 000, 00 na kwotę 109 000, 00 i postąpienie 1100, 00 zł.,
- Ogłoszenie o przetargu na 27.06.2013 r. z Internetu, prasy „Ziemia Piotrkowska,
- Warunki przetargu,
- Protokół z licytacji z 28.06.2013 r. za kwotę 124.400,00 zł
- Wyciągi z dokonanej wpłaty,
- Protokół w sprawie ustanowienia odrębnej własności,
- Informacja dotycząca danych osobowych i dane pozostałych współwłaścicieli lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- Akt notarialny Repertorium A numer 4132/2013 z 9.09.2013r.,
- Zawiadomienie Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych na podstawie art. 626 (10) § 1 kodeksu postępowania cywilnego o dokonany wpis.

Wykaz zorganizowanych przetargów w latach 2013 2015

L.p	Adres	Data przetargu	Sposób odzyskania	Wycena rzeczoznawcy	Ilość przetargów	Kwota uzyskana
1.	Szkolna 60 m. 7	14.06.2013 r.	po eksmisji	112700,00	1	128 300,00
2.	Modrzejewskiego 13 m.21	07.06.2013 r. 28.06.2013 r.	przekazany	119 000,00 109 900,00*	2	124 400,00
3.	Daniłowskiego 2m.12	25.04.2014 r.	po eksmisji	101 400,00	1	119 000,00
4.	Kostromska 62A m75	22.05.2015 r.	po eksmisji	85 950,00	1	86 950,00
5.	Słowackiego 160/162 m.26	24.04.2015 r. 22.05.2015 r.	przekazany	119 900,00 107 910,00*	2	109 010,00
6.	Słowackiego 160/262 m.95	24.04.2015 r. 22.05.2015 r. 16.06.2015 r.	przekazany	119 900,00 107 910,00* 102 515,00	3	103 615,00

*ceny po obniżeniu z uwagi na brak chętnych

3.8.1. Zgodnie z treścią §43 Statutu Spółdzielni może wynajmować lokale mieszkalne wolne sensie prawnym, do których nie ustanowiono spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności. Najem odbywa się na zasadach określonych w zawieranych przez zarząd umowach najmu w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące najmu lokali mieszkalnych. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej mają zastosowanie odrębne przepisy. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego posiada 5 lokali na zasadzie najmu.

3.8.2. Spółdzielnia nie posiada mieszkań służbowych dla pracowników.

3.8.3. W oparciu o ustawę Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste. Na dzień 01.06.2016 r. stwierdzono wpisy

dla 2171 lokali mieszkalnych, 19 garaży i 8 lokali użytkowych. W latach 2013 – 2015 łącznie założono 147 księgi wieczyste wyłącznie dla lokali mieszkalnych j/n:

L.p.	Rejestr ksiąg wieczystych	2013	2014	2015	Razem
1.	Lokale z własnościowym prawem	38	30	18	86
2.	Lokale z odrębną własnością	19	13	29	61

Tytuły prawne lokali mieszkalnych

.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Ilość mieszkań	4 610	4 610	4 610
2.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	260	255	240
3.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	3 088	3 086	3 082
4.	Odrębna własność	1 215	1229	1 258
5.	Umowy najmu	5	5	5
6.	Bez tytułu prawnego	42	35	25

Tytuły prawne w/w są zgodne z **TABELĄ NR 1A**

4. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

- stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków oraz ich otoczenia.
- koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno – kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

4.1. Stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenie.

4.1.1. Liczbę pozostających na majątku Spółdzielni budynków mieszkalnych i mieszkań, liczbę lokali użytkowych oraz podstawowe wyposażenie techniczne budynków i lokali według stanu na dzień 31.12.2015r. przedstawia **TABELĄ NR 5** – Zasoby mieszkaniowe, załączane do niniejszego protokołu. Wynika z niej, że Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim posiada ogółem:

- 109 budynków,
- 4 606 mieszkań i 4 segmenty o łącznej powierzchni 262 472 m².
- 35 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 8 806 m². w tym:
 - 25 lokali wbudowanych,
 - 8 lokali wolnostojących,
 - 1 pawilon handlowy.

Skupiając zasoby mieszkaniowe w trzech Osiedlach:

Osiedle Nr I w rejonie ulic Słowackiego Balzaka – Jedności Narodowej - Kostromska

Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa mieszkań	Ilość mieszkań (szt)	Powierzchnia działki (m ²)	Pow. działek przynależnych
41	123 050,94	2 154	54,022,48	70 850,00
4	436	4	982,00	1 109,00

Osiedla Nr II w rejonie ulic: Słowackiego – Modrzewskiego – Doroszewskiego – Kostromska

Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa mieszkań	Ilość mieszkań (szt)	Powierzchnia działki (m ²)	Pow. działek przynależnych
27	72 667,40	1 267	27 362,17	36 495,00

Osiedle Nr III w rejonie ulic Słowackiego – Polna – Kościelna – Kostromska

Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa mieszkań	Ilość mieszkań (szt)	Powierzchnia działki (m ²)	Pow. działek przynależnych
41	66 317,44	1185	34 493,91	40 318,00

Ogółem

Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa mieszkań	Ilość mieszkań (szt)	Powierzchnia działki (m ²)	Pow. działek przynależnych
109	262 471,78	4 610	116 860,56	148 772,00

Wszystkie budynki posiadają pełne wyposażenie techniczne, a powierzchnia i liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Powierzchnia l. mieszkalnych korzystających z centralnego ogrzewania /m ² /	259 245	259 245	259 245
2.	Powierzchnia l. mieszkalnych korzystających z ciepłej wody /m ² /	259 245	259 245	259 245
3.	Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów	82 890	82 890	82 890
4.	Liczba budynków z opomiarowaniem zużycia ciepła /szt/	107	107	107
5.	Liczba budynków z opomiarowaniem zużycia zw.wody	109	109	109
6.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	4 542	4 542	4 541
7.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem wody	4 604	4 604	4 594

4.1.2. Organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi – poszczególnymi nieruchomościami oparta była na strukturze organizacyjnej uchwaloną w latach 2011 – 2015 mocą podjętych uchwał przez Radę Nadzorczą:

- **Nr 21** z dnia 19.05.2011 r.,
- **Nr 1** z dnia 27.01.2015 r.

oraz regulaminie organizacyjnym, który w §16 określił podstawowe zadania w pionie Zastępcy Prezesa w tym komórki Działu Eksploatacyjno – Technicznego.

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo osiedli. Przyjęte nazwy osiedli wynikają z okresu budowy budynków mieszkalnych i są zwyczajowo przyjęte do ich używania przez mieszkańców i organy samorządowe Spółdzielni. Schemat graficzny struktury organizacyjnej zatwierdzony przez Radę Nadzorczą obowiązującą w badanym okresie przedstawia **ZAŁĄCZNIK NR 3** do niniejszego protokołu.

Do zadań działu eksploatacyjno – technicznego należy w szczególności:

- a) sprawowanie nadzoru technicznego nad prawidłowym funkcjonowaniem urządzeń instalacyjnych,
- b) współpraca z dostawcami mediów oraz wykonawcami robót w ramach warunków określonych odrębnymi umowami,
- c) zapewnienie prawidłowego zużycia wody i nośników energii zgodnie z wymogami użytkowników lokali, w sposób nienaruszający interesów osób trzecich,
- d) przeprowadzanie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia okresowych kontroli zgodnie z art.62 prawa budowlanego,
- e) usuwanie w czasie kontroli lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stwierdzonych uszkodzeń i usterek oraz uzupełnianie braków, które mogłyby spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- f) sprawowanie nadzoru i prowadzenie kontroli zabezpieczenia pożarowego budynków w wyposażeniu i urządzeniach,
- g) ustalanie potrzeb remontowych,
- h) przyjmowanie i załatwianie zgłoszeń do mieszkańców w sprawach uszkodzeń, usterek, wadliwego funkcjonowania urządzeń i instalacji oraz elementów budynku,
- i) prowadzenie dla każdego budynku książki obiektu budowlanego oraz kompletowanie i przechowywanie dokumentów w zakresie objętym przepisami prawa budowlanego,
- j) przygotowywanie danych do planów rzeczowo – finansowych oraz współdziałanie w ich opracowywaniu.

4.1.3. Lustrator przy udziale Zastępcy Prezesa dokonali w dniu 01.06.2016 r. selektywnej wizytacji zasobów mieszkaniowych pod kątem utrzymania stanu estetyczno – porządkowego i technicznego możliwego do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu. Zwizytowano ogółem kilka budynków mieszkalnych i otaczających je terenów. Protokół spisany z tego przeglądu stanowi **ZAŁĄCZNIK NR 6** do niniejszego protokołu lustracji.

4.1.4. Wizualizacją objęto:

- 1. Osiedle.
- 2. klatki schodowe,
- 3. Tereny wewnątrzosiedlowe,



ul. Słowackiego 186/188

ul. E. Plater 5

4.1.5. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi unormowała Uchwałą Nr 11 Rady Nadzorczej z dnia 25.09.2008 r. zatwierdzając „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dawniej gospodarka zasobami mieszkaniowymi) oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali oraz opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dawniej GZM) „ wraz z załącznikami:

- Nr 1. Dotyczącym zasad rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów,
- Nr 2. Dotyczącym zasad rozliczania kosztów wody zimnej i odprowadzania ścieków z lokali mieszkalnych i użytkowych. W regulaminie tym w rozdziale I Postanowienia ogólne - przywołuje się podstawy prawne oraz definiuje, co to są:
 1. Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność Spółdzielni
 - a. budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz uzupełniające je budynki niemieszkalne,
 - b. urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki. Określenia te zostały przez Spółdzielnię doprecyzowane do potrzeb rozliczenia kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w art.6 ust.3, a dotyczących odpisów na fundusz remontów- spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych art.16 c wyłączający z amortyzacji budynki, lokale mieszkalne, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz art. 17 ust.1 pkt.44 zwalniający dochody uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.
 2. **Części wspólne nieruchomości** - grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego, a w szczególności fundamenty, elementy

konstrukcyjne, elewacje z wyłączeniem okien lokali indywidualnych, dach, instalacja odgromowa, pomieszczenia techniczne, podpiwniczenie budynku, klatki schodowe i ciągi komunikacyjne wraz z ich wyposażeniem, z wyłączeniem drzwi wejściowych do lokali indywidualnych właścicieli oraz inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości. W regulaminie tym przyjęto:, jeżeli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przyjęto m². powierzchni użytkowej lokali to za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uznano łączną powierzchnię pokoi (izb), kuchni, przedpokoi, łazienki i wszystkich innych pomieszczeń wchodzących w skład lokalu mieszkalnego użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zaliczono również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Ponadto do powierzchni lokali mieszkalnych lub ich części wynoszącej w świetle od 1, 49 do 2, 20 zlicza się 50% powierzchni. Natomiast za powierzchnię lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot odrębnej własności uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do lokalu, którą ujęto w dokumencie wyodrębnienia lokalu. Za powierzchnię ogrzewaną w regulaminie przyjęto powierzchnię wszystkich pomieszczeń, które są wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń, które z tych grzejników są ogrzewane (przedpokoje, łazienki) zaś za powierzchnię zredukowaną przyjęto powierzchnię użytkową skorygowaną z tytułu szczególnego położenia lokalu (parter, szczyt, ostatnie kondygnacje). Spółdzielnia w regulaminie tym uznała za mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania nieruchomości, budowlę, małą architekturę będące własnością spółdzielni, służące nieruchomości, w której jest usytuowany wyodrębniony lokal bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego. Natomiast za mienie ogólne spółdzielni zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych uznano nieruchomości, budowlę, małą architekturę będącą własnością spółdzielni służącą prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię

Opracowany i przyjęty regulamin ustala zasady rozliczania kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- określa zasady ustalania opłat za używanie lokali

Natomiast rozdział II niniejszego regulaminu obejmuje:

- koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych,
- koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni,

- koszty obsługi technicznej zasobów mieszkaniowych,

Koszty te obejmują: z tytułu dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, podatku od nieruchomości i opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, energii elektrycznej, odpisu na fundusz remontowy dostarczania sygnały TV, koszty utrzymania zieleni i czystości, ogólne w tym Zarządu nieruchomościami, instalacji domofonowej, dźwigów, instalacji gazowej, oświetlenia ubezpieczenia majątku spółdzielni i inne, a związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, części wspólnych i mienia spółdzielni. Koszty obsługi technicznej obejmują wydatki prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego, organizacji okresowych i technicznych przeglądów stanu technicznego.

4.1.6. Spółdzielnia w rozdziale III uwzględniła i stosuje rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów.

4.1.7. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z:

- opłatami za dostawę wody i odprowadzania ścieków uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych,
- utrzymaniem hydroforni.

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków są ustalane przez Spółdzielnię odrębnie dla każdego budynku wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale dokonuje się:

- a) wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach,
- b) proporcjonalnie do liczby zamieszkujących osób w lokalach nieopomiarowanych i norm zużycia wody.

Jeżeli w budynku, w którym wszystkie ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne występuje różnica między wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych to różnica ta obciąża budynek, jako odrębna pozycja rozliczeniowa „koszty obsługi systemu rozliczeń indywidualnych – woda administracyjna” proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Różnica ta stanowi koszty utrzymania części wspólnych danej nieruchomości. Koszty związane z wodą używaną na cele ogólne (podlewanie trawników, uzupełnianie instalacji c.o) zaliczane są do pozostałych kosztów obsługi eksploatacyjnej. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali Spółdzielnia dokonuje w okresach rocznych bądź na dzień zmiany ceny. Szczegółowe zasady określono w „zasadach rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych”.

W załączniku Nr 2 do regulaminu ustalono zasady obliczania podatku od nieruchomości od lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność oraz pomieszczenia do niego przynależnego. Ustalany jest on indywidualnie przez Urząd Miasta dla każdego lokalu zgodnie z obowiązującymi stawkami uchwalonymi przez Radę Gminy. Od lokali stanowiących mienie Spółdzielni (własnościowe prawo, lokatorskie prawo i najem) ustalany jest przez Spółdzielnię łącznie dla lokali mieszkalnych i określony dla danego lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu. Jeżeli charakter tego lokalu lub rodzaj prowadzonej działalności powodują wzrost obciążeń Spółdzielni z tytułu podatku od nieruchomości to skutki tego wzrostu obciążają tylko te lokale.

4.1.8. Spółdzielnia Mieszkaniowa różnicę wynikającą z indywidualnego rozliczania kosztów utrzymania lokalu w podziale na poszczególne rodzaje kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu z naliczonymi zaliczkami na poczet tych kosztów rozlicza w następujący sposób:

- w przypadku nadpłaty (naliczone zaliczki większe niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) – będzie ona wypłacana na żądanie właściciela lokalu w terminie 7 dni od daty otrzymania przez spółdzielnię pisemnego żądania, po potrąceniu ewentualnego zadłużenia z innych należnych spółdzielni tytułów. Brak pisemnego żądania właściciela będzie traktowane, jako nadpłata i będzie mogło być zaliczone, jako wpłaty dotyczące innych okresów naliczeń,
- w przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki mniejsze niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) – właściciel lokalu zobowiązany jest zapłacić w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia lub w terminie określonym w zawiadomieniu o rozliczeniu. Od nieterminowej wpłaty spółdzielnia nalicza odsetki w ustawowej wysokości.

4.2. Zgodnie z rozdziałem IV koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości – koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy też nie. Koszty te ponoszą proporcjonalnie do udziału we współwłasności właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem spółdzielni, czy też po rezygnacji z tego członkostwa. Natomiast członkowie Spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu niebędące członkami spółdzielni oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, (chyba, że z innych umów lub przepisów odszkodowanie jest ustalane w wyższej kwocie), proporcjonalnie do m². powierzchni użytkowej lokalu.

Zgodnie z treścią § 7 ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń omówionych w niżej podanych zasadach.

Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane według następujących zasad:

- koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnych wynikające z faktur za energię elektryczną zużytą na cele administracyjne (korytarze, klatki schodowe piwnice itp.)
- koszty utrzymania zieleni i czystości wynikające z faktur jednostki, której zlecono utrzymanie,
- podatek od nieruchomości oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów liczone są odrębnie dla każdej nieruchomości wg pow. działki,
- koszty ubezpieczenia majątkowego wg polisy ubezpieczeniowej dotyczącej danej nieruchomości w wysokości naliczonej składki ubezpieczeniowej,
- koszty konserwacji i napraw części wspólnych są rozdzielane na poszczególne budynki proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku na podstawie faktur.
- koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych według faktur dotyczących danej nieruchomości,
- koszty ogólne w tym koszty zarządu nieruchomością wspólną – rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności eksploatacyjnej wg struktury przychodów przypadające na działalność eksploatacyjną, a następnie koszty obsługi eksploatacyjnej na poszczególne rodzaje działalności (eksploatacja nieruchomości, dźwigów i węzłów) strukturą przychodów z tych działalności do przychodów ogółem z eksploatacji a następnie na poszczególne nieruchomości (na 1 m kw. p.u.),
- ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie terenów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku, a rozliczane na poszczególne lokale następuje proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
- odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane przez Radę Nadzorczą w wysokości zapewniającej pokrycie potrzeb remontowych wchodzących w zakres obowiązków Spółdzielni. Wysokość tych odpisów jest ustalona w zł/m kw. odrębnie dla każdego budynku (nieruchomości). W ustalonej wysokości odpisów na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione odpisy na zadania specjalne (np.: na wymianę okien, na ocieplenie stropodachów, na wymianę wodomierzy)
- koszty usług kominiarskich obciążają nieruchomości zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem świadczonych usług na danej nieruchomości,
- koszty zużycia mediów zużyte w częściach wspólnych *obciążają daną nieruchomość* w oparciu o przyjęte w spółdzielni metody rozliczania mediów na poszczególne lokale, jako koszty eksploatacji i utrzymania lokali a wynikające różnice z tych rozliczeń (koszty rozliczone na poszczególne lokale nie pokrywają faktycznie poniesionych kosztów na daną nieruchomość) – jak to opisano w rozdziale III stosowanego przez Spółdzielnię regulaminu.,

- koszty utrzymania instalacji domofonowej, koszty TV, ustalane są na podstawie faktur i rozliczane tylko na lokale, w których zainstalowano domofony i dostarczano sygnał telewizyjny,
- koszty eksploatacji zsypów ewidencjonowane są na nieruchomości, w których występują zsypy,
- koszty utrzymania dźwigów osobowych są przez Spółdzielnię ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w dźwig osobowy (wydzielona ewidencja). Kosztami utrzymania dźwigów obciąża się wszystkie lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi, jednostką rozliczeniową jest lokal i obejmują: a) koszty energii elektrycznej – wg faktur zakładu energetycznego, b) koszty dozoru technicznego wg faktur, c) koszty konserwacji i remontów wg faktur Zakładu Dźwigowego, d) odpis na fundusz remontów – na wymianę dźwigów wg stawki ustalonej przez Radę Nadzorczą, f) koszty ogólne. *Jeżeli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej w niej działalności powoduje zwiększoną intensywność użytkowania dźwigu, to odpowiednio jest korygowane obciążenie lokalu kosztami utrzymania dźwigu w stosunku do lokali mieszkalnych. Wysokość korekty określa Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.*

4.2. Koszty eksploatacji i remontów instalacji ciepłej są ewidencjonowane i rozliczane wg węzłów ciepłych obsługujących budynek lub zespół budynków – wydzielona ewidencja. Rozliczenie kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu (udziały). Koszty eksploatacji i remontów instalacji obciążane są: kosztami energii elektrycznej, kosztami zakupu kapilar oraz kosztami rozliczeń kosztów c.o. Poza tym obciążone są kosztami ogólnymi oraz kosztami konserwacji i remontów.

4.2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych na poszczególne lokale ujęto w rozdziale V. Spółdzielnia koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych rozlicza:

- W danej nieruchomości na lokale stanowiące własność Spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej,
- Wyodrębnione w sposób określony wyżej koszty lokali stanowiących własność Spółdzielni rozliczane są na poszczególne lokale (zajmowane na zasadach własnościowego prawa, lokatorskiego prawa i najmu) proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali. Z wyjątkiem kosztów, dla których jednostką rozliczeniową jest lokal (TV, domofony, zsypy)

4.2.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni oraz mienia Spółdzielni zawarto w postanowieniach rozdziału VI tym samym, jako nieruchomości spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania uznano grunty Spółdzielni niestanowiące odrębnych nieruchomości, z wyłączeniem terenu wyodrębnionego pod garaże Spółdzielni oraz budynki, budowle, urządzenia, elementy małej architektury związane z daną nieruchomością. Pod pojęciem

mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania, określonego dalej „mieniem własnym” uznano wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni, a przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcję do użytkowania przez wszystkich mieszkańców określonej grupy budynków i nieruchomości, a w szczególności (*chodniki, ciągi pieszo-jezdne, ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe, oświetlenie terenów i ulic, mała architektura i tereny zielone, infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków*).

4.2.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdego osiedla (lub całej Spółdzielni) i do tych kosztów zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali. Ewidencja obejmuje rzeczywiste poniesione koszty na podstawie faktur lub według obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym. Do kosztów tych Spółdzielnia zalicza w szczególności (podatek od nieruchomości, opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów, koszty czystości i konserwacji zieleni, koszty drobnych napraw, remontów i przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego, koszty energii elektrycznej, koszty ogólne i zarządu, koszty odpisu na fundusz remontowy na podstawie art.6 ust.3 ustawy spółdzielniach mieszkaniowych w oparciu o obowiązujący regulamin.

4.2.4. Zgodnie z rozdziałem VII regulaminu Spółdzielnia rozlicza koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni na poszczególne lokale mieszkalne mienie przeznaczone do wspólnego rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni na poszczególne lokale mieszkalne (mienie przeznaczone do wspólnego korzystania).

- Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni przypadające na daną nieruchomość określone w rozdziale II rozliczane są proporcjonalnie na lokale mieszkalne oraz na lokale zajmowane przez i innych właścicieli proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej.
- Wyodrębnione koszty utrzymania nieruchomości Spółdzielni, przypadające na lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni. Udział właścicieli w nieruchomości wspólnej określa się, *jako stosunek sumy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i pomieszczenia do niego przynależnego, do sumy powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych*.

4.2.5. Rozliczenie kosztów obsługi technicznej nieruchomości Spółdzielnia uwzględnia w rozdziale VIII i obejmują one wydatki Spółdzielni wyszczególnione w regulaminie i ewidencjonowane są zbiorowo dla całości zasobów mieszkaniowych

Spółdzielni i rozliczane *na budynki – nieruchomości, a następnie na poszczególne lokale mieszkalne.*

- 4.2.6.** Koszty mienia ogólnego Spółdzielni obejmujące nieruchomości służące prowadzeniu działalności, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, nieruchomości niezabudowane, chodniki, ciągi pieszo-jezdne, ulice wewnętrzne, parkingi, zatoki, oświetlenie terenów i ulic oraz małą architekturę. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego (podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, koszty utrzymania czystości i zieleni, energii elektrycznej, ogólne i zarządu) ewidencjonowane są ogólnie dla całych zasobów.
- 4.2.7.** Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.(Koszty płac utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w które prowadzona jest działalność, bhp, reklamy pojazdów zakupu i organizacji imprez) Spółdzielnia zaprzestała tej działalności w 2015 r.
- 4.2.8. Fundusz remontowy** danej nieruchomości – Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz obciążają koszty g.z.m. (lokale zajęte na zasadach spółdzielczych praw, lokale w najmie oraz lokale wyodrębnionej własności). Członkowie, najemcy oraz właściciele lokali zajmujący lokale w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni wnoszą opłatę na fundusz remontowy w wysokości *odpisu ustalonego przez Radę Nadzorczą*. Właściciele lokali niebędący członami Spółdzielni oraz osoby niebędące członami są zobowiązani do świadczenia na fundusz remontowy Spółdzielni w wysokości ustalonej przez RN.
- 4.2.9.** Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości powstaje z odpisów obciążających koszty g.z.m. (lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na zasadach spółdzielczych praw do lokali oraz lokale w odrębnej własności). Koszty remontów rozlicza się dla każdej nieruchomości według faktur i rachunków odbiorców zewnętrznych, robocizny własnej itp. Na poszczególne nieruchomości na rzecz, których wykonano remonty. *Środki funduszu remontów kumulowane są na rachunku obrotowym Spółdzielni*. Wolne środki lokowane są na rachunkach terminowych. Uzyskane środki z oprocentowania lokat stanowią pożytki z mienia spółdzielni.
- 4.2.10. Fundusz mienia Spółdzielni** – fundusz remontowy zgodnie z rozdziałem XII (§ 16) *tworzony jest z odpisów na fundusz dokonywanych w ciężar kosztów od lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni* (lokale w najmie, lokale wolnostojące), a wysokość odpisów wg zatwierdzonych stawek przez Radę Nadzorczą wynikających z planu rzeczowo – finansowego.

Spółdzielnia zgodnie z rozdziałem XIII koszty eksploatacji i utrzymania garaży ewidencjonuje i rozlicza *odrębnie do poszczególnych nieruchomości.*

4.3. Ogólne zasady ustalania opłat (ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Zarząd Spółdzielni:

1. Wysokości opłat należnych za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, mieszkań wynajmowanych oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne,
2. Wysokości obciążeń kosztami lokali użytkowych wynajmowanych (wysokość czynszu najmu nie jest związana z tymi kosztami, lecz wynika z warunków umowy najmu).

Wstępnego rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielnia dokonuje na podstawie ustaleń planów rzeczowo – finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Jeżeli w ciągu roku wystąpią zmiany w warunkach działania Spółdzielni powodujące istotne zmiany w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi to dopuszczalna jest korekta rozliczenia wstępnego o ile Rada Nadzorcza podejmie uchwałę o korekcie planu rzeczowo – finansowego.

Natomiast, jeżeli roczne rozliczenie kosztów i przychodów GZM wykazuje w stosunku do lokali różnicę, to zwiększa ona odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz spółdzielni

1. Opłaty pokrywające pełne koszty ponoszone przez spółdzielnię przypadające na dany lokal,
2. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków tj. różnicy między możliwym do uzyskania czynszem najmu na warunkach komercyjnych a kosztami.

Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby, której lokale są zajmowane.

Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali ustaje z dniem faktycznego opróżnienia i oddania kluczy Spółdzielni. Jeżeli użytkownik zwalnia lokal nieodnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu.

Opłaty eksploatacyjne wnoszone są łącznie z należytych odpisem na fundusz remontów, a na podstawie rozdziału XV Spółdzielnia ustala opłaty za używanie lokali i zgodnie z §19 ustala je dla członków Spółdzielni zajmujących lokale stanowiące własność Spółdzielni własnościowe, lokatorskie i najem, właścicieli lokali – członków i osób niebędących członkami.

4.3.1. W oparciu o rozdział XVI Spółdzielnia ustala sposób ewidencji przychodów nieruchomości. Przychody z opłat na utrzymanie lokali mieszkalnych w danej nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości i rozlicza się na każdego użytkownika lokalu mieszkalnego:

- Dostawę c.o i c.w.u. według „Zasad rozliczania w zakresie gospodarki ciepłej”,
- Dostawę wody i odbioru ścieków według „Zasad rozliczania wody”,
- Podatek od nieruchomości lokalu mieszkalnego i piwnicy według deklaracji podatkowej,
- Opłatę za wywóz nieczystości stałych wg powierzchni lokalu i piwnicy obecnie wg deklaracji i złożonego oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu.

Przychody z opłaty eksploatacyjnej członków zajmujące lokale stanowiące własność Spółdzielni ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.

Przychody z opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej i na utrzymanie nieruchomości Spółdzielni wnoszonych przez właścicieli również ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.

Przychodami z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej były przychodami z tytułu opłat skalkulowanych w ramach stawki eksploatacyjnej, opłat od osób niebędących członkami Spółdzielni i opłat członków za korzystanie z zajęć prowadzonych w ramach tej działalności

4.4. Pożytki na podstawie rozdziału XVII z nieruchomości oraz własnej działalności spółdzielni ujęto, że pożytki z nieruchomości ewidencjonowane są, jako przychody nieruchomości, w obrębie, której powstały, a w obrębie tej nieruchomości na poszczególnych właścicieli proporcjonalnie do udziałów.

4.4.1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów.

4.4.2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

4.4.3. Pożytki z mienia Spółdzielni to:

- Przychody z najmu lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni,
- Przychody z dzierżawy terenu niewyodrębnionego dla danej nieruchomości,
- Przychody finansowe z oprocentowania rachunków bankowych oraz lokat wolnych środków obrotowych,
- Inne przychody, których nie można zaliczyć do pożytków nieruchomości.

- Pożytki z mienia Spółdzielni przeznaczone są na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz właścicieli będących członkami.

4.5. Zmiana wymiaru opłat za używanie lokalu mieszkalnego Spółdzielnia - może nastąpić zgodnie z treścią rozdziału XVII, jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi po korekcie planu działalności i ustaleniu nowego wymiaru opłat za używanie lokali przyjętą na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą.

4.6. W rozdziale XIX koszty eksploatacji zasobów obcych ujęto również obsługę obcą i w § 29 zapisano, że Spółdzielnia prowadzi obsługę eksploatacyjną na podstawie zawartych umów z właścicielami poszczególnych budynków. Koszty eksploatacji obejmują koszty wody i ścieków, opłaty za zamówioną moc ciepłą do celów, co. c.w.u, koszty eksploatacji węzłów ciepłych, koszty administrowania. W rozdziale XX przyjęto zasady ustalania podstawowych elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – okres rozliczeniowy, jednostkę rozliczeniową dla poszczególnych rodzajów kosztów. Natomiast rozdział XXI wymienia obowiązki Spółdzielni w zakresie eksploatacji i utrzymania lokali. W ramach opłat za eksploatację i utrzymanie lokali spółdzielnia jest obowiązana zapewnić ich użytkownikom:

- Sprawną obsługę administracyjną i techniczną,
- Utrzymanie lokali i ich instalacji wewnętrznych w należyтым stanie technicznym w zakresie obowiązków remontowych spółdzielni wewnątrz lokali,,
- Dostarczanie do lokali i utrzymanie normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody do celów użytkowych, energia elektryczna itp.).

4.7. W ramach opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości, w tym nieruchomości wspólnych, Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia między innymi:

- Sprawnego działania instalacji wewnętrznych budynku w celu zabezpieczenia właściwego funkcjonowania instalacji wewnątrz lokali, w tym dokonywania ich remontów i wymiany oraz naprawy, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych znajdujących się na wejściu do budynku,
- Sprawnego działania urządzeń technicznych budynku oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- Utrzymanie budynku i nieruchomości w należyтым stanie technicznym, estetycznym, porządkowym i sanitarnym,
- Napraw i wymiany urządzeń instalacji w nieruchomościach wspólnych,
- Napraw i wymiany stolarki budowlanej oraz oszklenia w nieruchomościach wspólnych,

- Właściwego wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno porządkowy oraz ppoż,
- Właściwego oświetlenia nieruchomości,

4.8. Podstawą do ustalenia opłat za lokale w Spółdzielni jest roczny plan rzeczowo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub w postępowaniu sądowym. Ponadto zgodnie z treścią §41 Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu podać przyczynę podniesienia opłat za mieszkanie i przedstawić kalkulację w tym zakresie. Spółdzielnia również jest zobowiązana na żądanie właściciela lub członka w każdym czasie do przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za mieszkanie. Za nieterminowe wnoszenie opłat Spółdzielnia na podstawie § 42 pobiera odsetki w wysokości ustawowej. Na wniosek członka Zarząd Spółdzielni ma prawo odstąpienia od dochodzenia odsetek.

Łącznie regulamin zawiera 44 §§ i XXII rozdziały. Uchwalony został 25.09.2008 r., a jego integralną częścią jest:

- I. ZAŁĄCZNIK NR 1 ZASADY ROZLICZANIA ENERGII CIEPLNEJ
- II. II ZAŁĄCZNIK NR 2 ZASADY ROZLICZANIA WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

Ad I.

1) koszty energii cieplnej stanowią wyłącznie wydatki związane z zakupem energii wynikającej z faktur dostawcy i obejmują

- Opłatę stałą za zamówioną moc cieplną do celów c.o. i c.w oraz inne określone w umowie,
- Opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach

2) wynikające z faktur dostawcy ciepła koszty zakupu energii cieplej dzieli się na :

- koszty podgrzania wody - przyjmując zużycie ciepła na podstawie ciepłomierza lub wg średniomiesięcznego zużycia za okres 1.VI do 30 IX każdego roku,
- koszty energii do celów centralnego ogrzewania stanowiącą różnicę między pełną kwotą obciążenia za pobraną energię a kwotą przypadającą na koszty podgrzania wody ,
- koszty związane z opłatą stałą za energię cieplną dla celów c.o. c.w.

Spółdzielnia ustaliła okresy rozliczeniowe:

- a) kosztów stałych zarówno do celów ogrzewania jak i dla celów podgrzania wody – rok kalendarzowy,
- b) kosztów zmiennych dla celów podgrzania wody – rok,

c) kosztów zmiennych dla celów centralnego ogrzewania – sezon grzewczy trwający od 1.VI – 31 V. roku następnego (12 miesięcy)

Ad. II.

Na podstawie art. 27 ustawy z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków przyjęto, że rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni oznacza:

- Rozliczenie między dostawcą, a Spółdzielnią zgodnie z umową o dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- Rozliczenie między Spółdzielnią, a jej członkami i użytkownikami według warunków określonych w zasadach.

Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków między dostawcą o odbiorcą odbywa się na podstawie wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych na przyłączach w budynkach mieszkalnych, hydroforniach oraz węzłach cieplnych. Cena jest ustalana na podstawie uchwały Rada Miasta zatwierdzającej taryfę usług. W §4 zapisano, że Spółdzielnia nie może obciążać użytkowników lokali kwotą wyższą niż z wynikających kwot zapłaconych na rzecz dostawcy w danym roku. Ilość wody zużytej w lokalu stanowi sumę wody zimnej i ciepłej zużytej w tym lokalu, a ilość odprowadzonych ścieków przyjmuje się, jako równą zużytej w tym lokalu wody.

Ilość zużytej wody Spółdzielnia ustala w oparciu o:

- Wskazania wodomierzy w budynkach, zespołach budynku,
- Wskazania wodomierzy w węzłach cieplnych, hydroforniach i innych punktach pomiarowych,
- Wskazania wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- Wskazania wodomierzy w pomieszczeniach ogólnodostępnych (np. pralnie),
- Ustalony normatyw na lokal w przypadku braku wodomierzy wg załącznika obecnie 4 lokale.

4.8.1. W § 6 zapisano, że wodomierze stanowią własność użytkownika lokalu, są montowane na ich koszt oraz, że użytkownika lokalu obciążają również koszty wymiany, legalizacji oraz odczyty wodomierzy.

4.8.2. Koszty badania lub wymiany wodomierzy w ramach legalizacji obejmują:

- Koszty usługi związanej z badaniem lub wymianą wodomierzy,
- Koszty materiału zużytego w związku z realizacją w/w usług,
- Podatek VAT dotyczący w/w usług i materiałów

Koszty badania lub wymiany wodomierzy w ramach legalizacji ewidencjonuje się z podziałem na poszczególne nieruchomości budynkowe, w którym nastąpiła ich wymiana lub badanie. Rozliczenie tych kosztów dokonuje się proporcjonalnie do ilości w sztukach zainstalowanych wodomierzy w lokalach mieszkalnych danej

nieruchomości. Na pokrycie kosztów wymiany lub legalizacji wodomierzy użytkownicy lokali wnoszą opłaty miesięczne w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Opłaty te są akumulowane w formie odpisu w danym funduszu na remonty (odrębna pozycja analityczna).

4.8.3. Okres rozliczeń zużytej wody ustaliła Spółdzielnia raz na rok, a odczyty wodomierzy przeprowadzony jest na koniec roku, a także w przypadku zmian ceny wody w okresie rozliczeniowym. Użytkownik lokalu wnosi opłaty w formie miesięcznych zaliczek w wysokości ustalonej na podstawie poprzedniego zużycia okresu rozliczeniowego.

Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków pomiędzy poniesionymi kosztami a opłatami zaliczkowymi wniesionymi przez użytkownika lokalu regulowana jest następująco:

- Niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu najbliższej opłaty za lokal,
- Nadpłatę zalicza się na poczet należności z tytułu opłat za lokal, a na wniosek użytkownika Zarząd spółdzielni może rozłożyć na raty należność z tytułu niedopłaty za zużyta wodę.

4.8.4. W § 11 ustalono obowiązki Zarządu, których Spółdzielnia przestrzega:

- Okresowe zgodnie z postanowieniami regulaminu rozliczanie za dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- Okresowa, zgodna z Polską Normą legalizację lub wymianę wodomierzy na koszt użytkownika lokali,
- Bieżącą kontrolę prawidłowości funkcjonowania zainstalowanych wodomierzy lokalach mieszkalnych i użytkowych wraz ze stanem plomb,
- Wymiany niesprawnych lub uszkodzonych wodomierzy w uzasadnionych przypadkach na koszt użytkowników lokali,
- Odbiorów i plombowanie nowo zainstalowanych wodomierzy na koszt użytkownika lokalu.

4.8.5. W przypadku niesprawności wodomierza zużycie wody w lokalach ustalone zostaje na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu w okresie rozliczeniowym poprzedzającym niesprawność wodomierza. Reklamacje dotyczące rozliczenia wody wnoszone są w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia, co uwzględniono w § 14. Rozliczenia całości kosztów dostaw wody i odprowadzenia ścieków dla zasobów Spółdzielni dokonuje się pomiędzy użytkownikiem lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych, a powstałe różnice odnoszone są w ciężar kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, co zostało również uwzględnione w § 4 regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

ANEKS uchwała nr 16 z 28.11.2008 r. wprowadzający zmianę, że lokale na parterach budynku nie są obciążane kosztami energii elektrycznej i kosztami konserwacji dźwigów oraz dodaje się zdanie w/s różnicy między kosztami wywozu

nieczystości stałych, a przychodami dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku,

ANEKS nr 1 uchwała Nr 1 z dnia 27.02.2009 r. zmieniający zapis o rozliczaniu mediów i powstałych różnic nieistotnych tj. 0,10 zł/m kw., które nie podlegają rozliczeniu,

ANEKS uchwała nr 7 z 30.04.2009 r. dotyczy zmiany § 12 koszty obsługi eksploatacyjnej i technicznej obejmują wydatki Spółdzielni ewidencjonowane zbiorowo dla całości zasobów mieszkaniowych. Natomiast rozliczanie kosztów na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków. Zmianami objęto również sposób wyliczenia kosztu podgrzania wody o średnioroczne zużycie wody i energii cieplnej do podgrzania wody oraz typu wężła i kosztów zmiennych do celów podgrzania wody.

ANEKS uchwała Nr 23 z dnia 23.06.2009 r. wprowadzający dla budynków wyposażonych w LOGOTERMY zmiany rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów i ustalania opłat za faktycznie pobraną energię ciepłą w oparciu o wskazania ciepłomierza indywidualnego zużytych jednostek energii i jej cenę.

ANEKS uchwała Nr 7 z 05.05.2010 r. zmieniający zapis rozliczania kosztów stałych na podgrzanie wody według zamówionej mocy, że w lokalach nieużytkowanych o zużyciu poniżej 1 m sześciennego przyjmuje się równowartość kosztu podgrzania 1 m sześciennego bez zimnej wody z tytułu pokrycia strat ciepła na cyrkulacji

ANEKS uchwała Nr 30 z 27.07.2011 r. uwzględniający zasady wymiany zaworów wraz z głowicami termostatycznymi,

ANEKS uchwała Nr 35 z 05.10.2011 r. ustalający procentowy udział w kosztach

ANEKS uchwała Nr 18 z 26.06.2013 r. ustalający, że opłata za gospodarkę odpadami komunalnymi obejmuje zadeklarowaną przez poszczególnych użytkowników lokali kwotę stanowiącą iloczyn ilości osób w gospodarstwie domowym i stawki określonej Uchwałą Rady Miasta, a koszty gospodarki odpadami ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości.

ANEKS uchwała Nr 8 z 26.03.2014 r. określający sposób kontroli odczytów podzielników,

ANEKS uchwała Nr 13 z 25.06.2014 r. uwzględniający bonifikaty z tytułu dostarczanego ciepła.

W latach 2013 – 2015 koszty i sprzedaż przedstawiały się następująco:

Zimna woda

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Koszty	3 101 537,43	3 355 169,81	3 567 314,63
2.	Sprzedaż	3 101 537,43	3 355 169,81	3 567 314,63
Różnica		0	0	0

Ciepła woda użytkowa

L.p.	Wyszczególnienie	2013		2014		2015	
		opłata zmienna	opłata stała	opłata zmienna	opłata stała	opłata zmienna	opłata stała
1.	Koszty	2 292 937,58	410 035,95	2 295 197,02	477 977,81	2 326 604,86	472 041,12
2.	Sprzedaż	2 292 937,58	410 035,95	2 295 197,02	491 644,08	2 326 604,86	517 435,73
Różnica		0	0	0	+ 13 666,27	0	+ 45 394

Postanowienia zawarte w treści Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarka zasobami mieszkaniowymi) oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali oraz opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odpowiadają zapisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. wraz ze zmianami, które na przestrzeni jej obowiązywania były nowelizowane ponad 20 razy.

Opłaty za używanie lokali na podstawie rzeczywistych poniesionych kosztów w danej nieruchomości zatwierdzała Rada Nadzorcza decyzjami j/n:

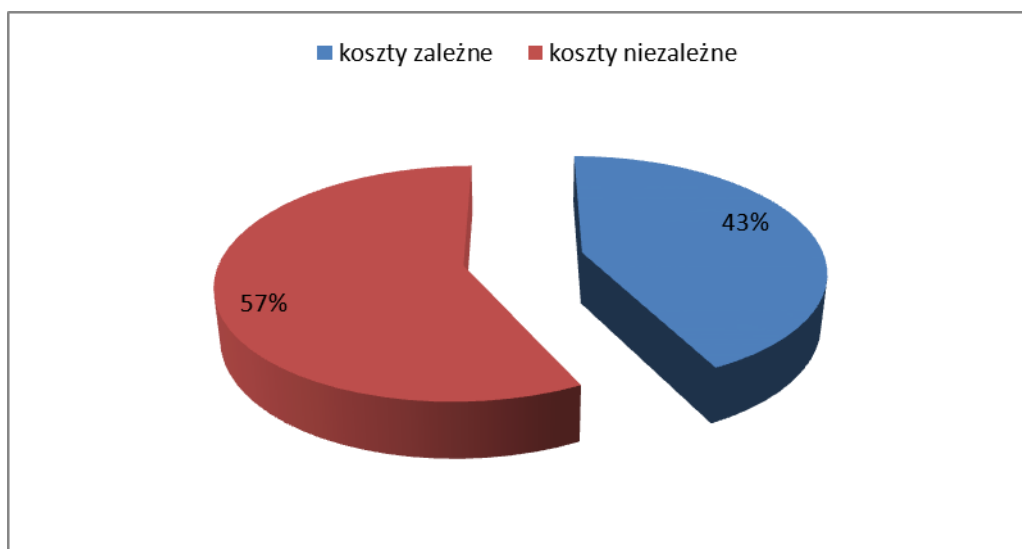
- Uchwała Nr 15 z 29.05.2013 r. w/s zmiany opłat za użytkowanie mieszkań wynikających z wprowadzenia w życie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gonach,
- Uchwała Nr 17 z 26.05.2013 r., w/s zmiany opłat za energię ciepłą za sezon grzewczy 2013/2014 oraz zmiany struktury opłat za mieszkania i lokale użytkowe,
- Uchwała Nr 26 z 11.12.2013 r., w/s zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów utrzymania lokali na rok 2014 i ustalenia stawek opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości i lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.
- Uchwała Nr 9 z 23.04.2014 r., w/s zatwierdzenia stawek odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na sfinansowanie instalacji gazowej,

- Uchwała Nr 15 z 16.04.2014 r., w/s zatwierdzenia stawek opłat za wodomierze w budynkach wysokich od 01.11.2014r.
- Uchwała Nr 18 z 04.12.2015 r., w/s zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów utrzymania lokali na rok 2014 i ustalenia stawek opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości i lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.
- Uchwała Nr 2 z 27.01.2015 r., w/s zatwierdzenia zmian za energię ciepłą na sezon 2015/2016,
- Uchwała Nr 8 z 10.12.2015 r. w/s zatwierdzenia planu rzeczowo – finansowego kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów utrzymania lokali na 2016r. i ustalenie stawek opłat w zasobach Spółdzielni.

Natomiast poniesione koszty przez Spółdzielnię według rodzaju przedstawiały się następująco:

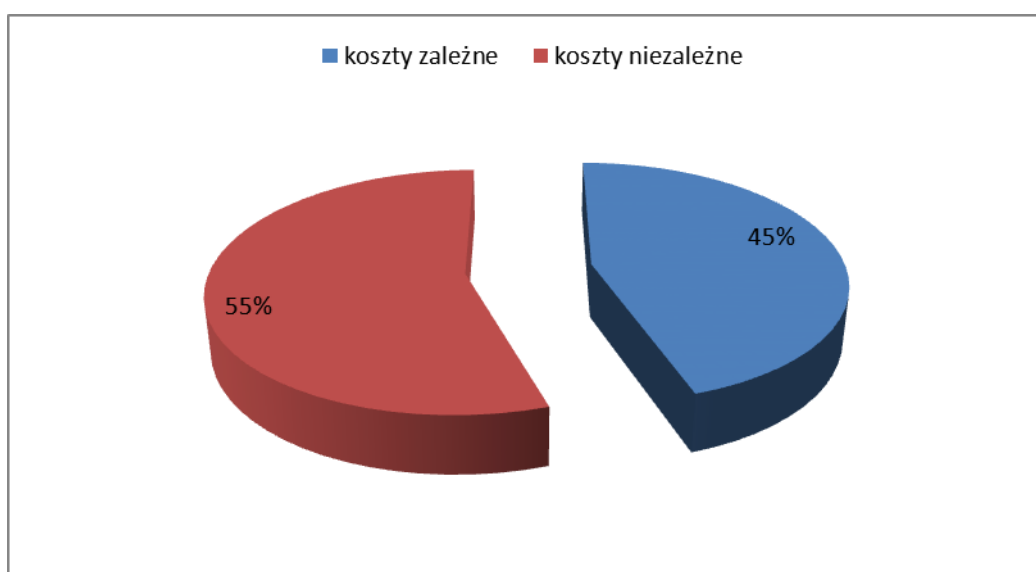
Koszty zależne i niezależne za rok 2013

L.P.	PONIESIONE KOSZTY	UDZIAŁ W %	RODZAJ KOSZTÓW
<i>Koszty, na które Spółdzielnia ma częściowy wpływ – zależne</i>			
1.	3 995 346,99zł	15,93%	REMONTY (ODPIS NA FUNDUSZE)
2.	1950 405,73 zł	7,78%	KOSZTY OSOBOWE (z narzutami)
3.	332 708,20zł.	1,33%	WYNAGRODZENIA BEZOSOBOWE
4.	324 064,06zł	1,29%	POZOSTAŁE KOSZTY ADMIN. (USŁUGI, TEL., MATERIAŁY ITP.)
5.	1 436 729,12zł	5,73%	SPRZĄTANIE KLATEK I UTRZYMANIE TERENÓW
6.	293 229,09zł	1,17%	NARZUTY NA WYNAGRODZENIA
7.	2 162 526,85 zł	8,62%	KONSERWACJA I NAPRAWY
8.	104 355,00 zł	0,42%	KOSZTY UBEZPIECZENIA BUDYNKÓW
9.	95 758,18	0,38%	PRZEGLĄDY GAZOWE, GEODEZYJNE I DOZÓR MIENIA
	10 695 123,22zł	42,65%	Razem koszty zależne
<i>Koszty, na które Spółdzielnia nie ma wpływu –niezależne</i>			
1.	5 662 976,31 zł.	22,58%	CENTRALNE OGRZEWANIE
2.	2 714 626,57 zł.	10,82 %	CIEPŁA WODA (PODGRZANIE)
3.	3 452 909,04zł.	13,77%	ZIMNA WODA I ODBIÓR ŚCIEKÓW
4.	752 176,86 zł.	2,89 %	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI i UŻYTK.WIECZYSTE
5.	1 317 237,74 zł.	5,25 %	WYWÓZ NIECZYSTOŚCI
6.	511 411,86 zł.	2,04 %	ENERGIA ELEKTRYCZNA
	14 384 338,38 zł	57,35%	Razem koszty niezależne
	25 079 461,60 zł.	100,00%	KOSZTY OGÓŁEM



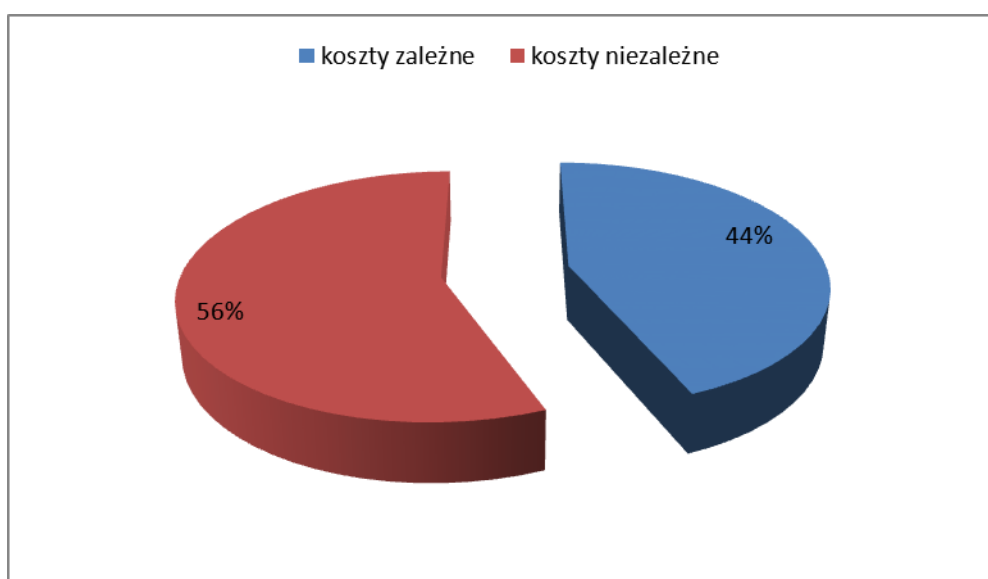
Koszty zależne i niezależne za rok 2014

L.P.	PONIESIONE KOSZTY	UDZIAŁ W %	RODZAJ KOSZTÓW
<i>Koszty, na które Spółdzielnia ma częściowy wpływ – zależne</i>			
1.	4 411 511,13zł	18,20%	REMONTY (ODPIS NA FUNDUSZE)
2.	1 895 560,35zł	7,82%	KOSZTY OSOBOWE
3.	370 782 zł.	1,53%	WYNAGRODZENIA BEZOSOBOWE
4.	375 240,08zł	1,55%	POZOSTAŁE KOSZTY ADMIN. (USŁUGI, TEL., MATERIAŁY ITP.)
5.	1 449 210,71zł	5,98%	SPRZĄTANIE KLATEK I UTRZYMANIE TERENÓW
6.	300 650,08zł	1,24%	NARZUTY NA WYNAGRODZENIA
7.	1 890 559,33 zł	7,80%	KONSERWACJA I NAPRAWY
8.	90 151,00 zł	0,37%	KOSZTY UBEZPIECZENIA BUDYNKÓW
9.	95 110,37 zł	0,39%	PRZEGLĄDY GAZOWE, GEODEZYJNE i DOZÓR MIENIA
10 878 775,05zł		44,88%	Razem koszty zależne
<i>Koszty, na które Spółdzielnia nie ma wpływu – niezależne</i>			
1.	4 944 413,01 zł	20,40%	CENTRALNE OGRZEWANIE
2.	2 781 417,87 zł	11,48%	CIEPŁA WODA (PODGRZANIE)
3.	3 641 478,06 zł	15,03%	ZIMNA WODA I ODBIÓR ŚCIEKÓW
4.	736 191,47 zł	3,04%	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI i UŻYTK. WIECZYSTE
5.	869 738,12 zł	3,59%	WYWÓZ NIECZYSTOŚCI i dzierżawa pojemników
6.	382 741,93zł	1,58%	ENERGIA ELEKTRYCZNA
13 355 980,46 zł		55,12%	Razem koszty niezależne
24 234 755,51 zł		100,00%	KOSZTY OGÓŁEM



Koszty zależne i niezależne za rok 2015

L.P.	PONIESIONE KOSZTY	UDZIAŁ W %	RODZAJ KOSZTÓW
<i>Koszty, na które Spółdzielnia ma częściowy wpływ – zależne</i>			
1.	4 227 558,42zł	17,36%	REMONTY (ODPIS NA FUNDUSZE)
2.	1 785 066,42zł	7,33%	KOSZTY OSOBOWE
3.	374 809,20 zł.	1,54%	WYNAGRODZENIA BEZOSOBOWE
4.	365 978,33zł	1,50%	POZOSTAŁE KOSZTY ADMIN. (USŁUGI, TEL., MATERIAŁY ITP.)
5.	1 448 867,70zł	5,94%	SPRZĄTANIE KLATEK I UTRZYMANIE TERENÓW
6.	321 701,38zł	1,32%	NARZUTY NA WYNAGRODZENIA
7.	1 189 822,51 zł	7,78%	KONSERWACJA I NAPRAWY
8.	86 091,00 zł	0,35%	KOSZTY UBEZPIECZENIA BUDYNKÓW
9.	167 807,43 zł	0,69%	PRZEGŁĄDY GAZOWE, GEODEZYJNE i DOZÓR MIENIA
10 672 702, 39zł		43,81%	Razem koszty zależne
<i>Koszty, na które Spółdzielnia nie ma wpływu – niezależne</i>			
1.	4 978 130,66 zł	20,44%	CENTRALNE OGRZEWANIE
2.	2 798 645,98 zł.	11,49%	CIEPŁA WODA (PODGRZANIE)
3.	3 779 929,40 zł.	15,52%	ZIMNA WODA I ODBIÓR ŚCIEKÓW
4.	738 680,14	3,03%	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI i UŻYTK. WIECZYSTE
5.	879 586,00+124 615,85	4,12%	WYWÓZ NIECZYSTOŚCI + dzierżawa pojemników
6.	383 953,88	1,59%	ENERGIA ELEKTRYCZNA
13 683 541,91 zł		56,19%	Razem koszty niezależne
24 356 244,30zł		100,00%	KOSZTY OGÓŁEM



4.8.6. W trakcie badania lustracyjnego z za okres 2013 – 2015 dział księgowości przedstawił ewidencję przychodów i kosztów na indywidualne nieruchomości, do których lustrująca nie wnosi uwag. Natomiast łączny wynik na działalności eksploatacyjnej w latach 2013 – 2015 wg stanu na 31.12. wynosił j/n:

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Niedobór na eksploatacji dźwigów (5,5,9bud.)	- 22 597,16	- 35 660,87	-101 532,30
2.	Nadwyżka na eksploatacji dźwigów (12, 12,8 bud)	+ 150 914,24	+ 129 530,73	+97 318,81
3.	Nadwyżka na eksploatacji węzłów i hydroforni (25,40, 41węzłów)	+ 148 798,72	+ 279 841,25	450 947,66
4.	Niedobór na eksploatacji węzłów i hydroforni (25, 10, 9węzłów)	- 172 715,61	-97 494,29	- 69 697,33
5.	Nadwyżka wpływów nad kosztami działalności eksploatacyjnej (109 nieruchomości)	+1 885 986,78	+ 1 491 828,52	+1 201 576,00
6.	Nadwyżka na eksploatacji garaży wolnostojących	+7 130,74	+9 362,39	+ 5 979,36
7.	Nadwyżka na eksploatacji działalności garaży wbudowanych	+6 242,73	+ 5 707,33	+ 4 714,58
8.	Nadwyżka na eksploatacji segmentów	+7 974 ,62	12 045,30	4 099,95
9.	Nadwyżka przychodów nad kosztami ciepła (do rozliczenia z członkami)	+ 1 105 642,74	+1 272 104,52	x 1 324 239,52
10.	Nadwyżka z tytułu opłat stałych co i cw	+145 465,65	+ 180 884,25	+ 135 439,01
Łączny wynik:		3 252 761,43	3 248 149,13	1 728 845,74+ 1 324 239,52

4.8.7. Sposób ewidencji kosztów i przychodów działalności eksploatacyjnej oraz ich rozliczania określa regulamin gospodarki mieszkaniowej oraz Zakładowy Plan Kont. Spółdzielnia sporządza roczne plany finansowo – gospodarcze, których elementami składowymi są plany kosztów poszczególnych nieruchomości w postaci załączników. Załączniki w postaci indywidualnych planów na nieruchomości zawierają:

Koszty utrzymania nieruchomości, przewidywana wartość prac w mijającym okresie obrachunkowym oraz wartość przeliczoną na m kw. powierzchni użytkowej i planowana wartość do wykonania w roku następnym również przeliczona na m kw. powierzchni użytkowej mieszkań w nieruchomości.

W kosztach nieruchomości wymienione są:

1. koszty utrzymania nieruchomości,
2. koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości,
3. razem koszty eksploatacji nieruchomości oraz części wspólnej,
4. nadwyżka roku poprzedniego,
5. przychody ogółem + pożytki,
6. wynik ogółem, na który składają się pozycje (4+5 - 3)

4.8.7.1. Dokument w postaci załącznika do planu na daną nieruchomość poza wyliczonymi pozycjami kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zawiera wysokość stawek opłat za używanie lokali. W planach Spółdzielni uwidacznia wysokość w przeliczeniu na jednostkę rozliczeniową wysokość przedpłat na media roku mijającego i wysokość przedpłat planowanych. Ponadto dokument ten uwidacznia pozycje.

4.8.7.2. Wysokość stawek dla użytkowników lokali została przez Spółdzielnię obliczona, na podstawie poniesionych kosztów roku poprzedniego w przeliczeniu na m² i planowanych do poniesienie w roku następnym. Obowiązujące zaliczki na opłaty za używanie w latach 2013 – 2015 zaprezentowano, jako średnie występujące na 109 nieruchomościach:

L.p.	Wyszczególnienie	Jedn. roz.	2013	2014	2015
1.	Eksploatacja	zł./m ²	0, 98 do 1,12	1, 10 do 1,23	0, 99 do 1,13
2.	Fundusz remontowy	zł./m ²	0, 70 do 0,90	1, 07 do 1,25	1, 12 do 1,26
3.	Opłata stała c.o.	zł./m ²	0, 62 do 0,78	0, 73 do 0,81	0, 72 do 0,80
4.	Węzły	zł./m ²	0, 35 do 0,57	0, 37 do 0,56	0, 37 do 0,55
5.	<u>Dźwigi piętrowe</u> Parter	zł./m ²	<u>0,52 0,55</u> 0, 23 do 0,34	<u>0, 54 do 0,56</u> 0, 26 do 0,35	<u>0,53 do 0,55</u> 0, 24 do 0,34
6.	Hydrofornie	zł./m ²	0,05	0,05	0,05
7.	Działalność społeczno - wychowawcza	zł./m ²	0,02	0,02	0,02
8.	Śmieci	zł./m ²	0,47	x	x

4.8.7.3. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza zgodnie z §99 Statutu podjęła uchwały zatwierdzające plany działalności finansowo – gospodarczej i stawki opłat za używanie lokali w nieruchomościach będących we władaniu Spółdzielni:

- na 2013 r. Uchwała z dnia 05.12.2012 r.
- na 2014 r. Uchwała z dnia 11.12.2013 r.
- na 2015 r. Uchwała z dnia 04.12.2014 r.

Na plany te składają się:

- Plan gospodarczy na dany rok nieruchomości stanowiący załączniki do uchwały- 111 szt.
- plan gospodarczy lokali użytkowych,
- plan gospodarczy garaży wolnostojących,
- plan gospodarczy garaży wbudowanych,
- plan kosztów ogólnych Spółdzielni,
- plan zatrudnienia i wynagrodzenia,
- plan obsługi eksploatacyjnej i technicznej zasobów mieszkaniowych

Spółdzielnia zachowuje wymogi art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. różnica między kosztami a przychodami poszczególnych nieruchomości jest zapisywana w bilansie otwarcia roku następnego i zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZAKNIOWYMI

x) w tym z podziału nadwyżki bilansowej	1.224.169,97	1.175.259,20	578.189,23
xx) nadwyżka c.o. do rozliczenia z członkiem	1.105.642,74	1.272.104,52	

4.9. Gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych.

Lokale użytkowe

L.p.	Tytuł prawny do lokalu	Ilość
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	10
2.	Najem	28
3.	Odrębna własność	3

Garaże

L.p.	Tytuł prawny do lokalu	Ilość wolnostojących	Ilość wbudowanych	Ogółem
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	232	46	278
2.	Najem	3	x	3
3.	Odrębna własność	23	9	32
Razem:		258	55	313

4.9.1. Zasady i tryb najmu lokali użytkowych

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego posiada 28 lokali użytkowych według stanu na dzień 31.12.2015 r. będących w jej władaniu. Zgodnie z §44 obowiązującego Statutu Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże wolne w sensie prawnym. Najemca lokalu użytkowego wyłaniany jest w drodze przeprowadzonego przetargu a warunki najmu lokali użytkowych określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą. Lustrująca sprawdziła umowy najmu i stwierdza, że zabezpieczają one interes Spółdzielni, ponieważ zgodnie z treścią głównych postanowień wynika, że:

1. najemca dokonywać będzie we własnym zakresie konserwacji lokalu oraz napraw bieżących,
2. najemca po rozwiązaniu umowy opróżni na swój koszt z rzeczy tam wniesionych i wyda go wynajmującemu w terminie nie dłuższym niż siedem dni od dnia rozwiązania umowy a za każdy dzień zwłoki w wydaniu lokalu w terminie zapłaci wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/30 umówionego czynszu najmu brutto,
3. wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli najemca zalega z należnym czynszem, za co najmniej dwa pełne okresy płatności oraz gdy najemca przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali znajdujących się w jego sąsiedztwie lub używa lokal niezgodnie z celem, na który został wynajęty, bądź dewastuje lokal,
4. na zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni najmu najemca wpłaci najpóźniej w dniu zawarcia umowy kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję do jednomiesięcznego wymiaru czynszu
5. najemca zobowiązuje się do wykonania we własnym zakresie i na własny koszt dostosowanie przedmiotu najmu i uzyskania wymaganych prawem wszelkich zezwoleń oraz wykonania prac z należytą starannością,

6. najemca zobowiązuje się do:
- utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie drobnych napraw i remontów określonych w art. 681 kc,
 - używania przedmiotu najmu z dbałością o jego estetykę oraz wystrój wewnętrzny dostosowany do wymagań służb porządkowych i architektonicznych,
 - niedokonywanie bez pisemnej zgody wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancji przedmiotu najmu lub budynku,
 - naprawienia szkód w przedmiocie najmu powstałych w wyniku nieprawidłowego używania,
 - utrzymanie obiektu objętego umową w czystości i należytym porządku.
- Spółdzielnia z tytułu najmu lokali użytkowych, reklam i innych osiągnęła nadwyżki j/n:

Lp.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
2.	Koszty	656 811,77	636 775,84	598 526,84
3.	Przychody	1 439 688,38	1 322 722,71	1 299 777,53
4.	Niedobór	412,69	67 533,56	35 159,60
5.	Nadwyżka	783 289,30	753 480,43	736 410,29

Stawka najniższa 5,50 za m²

Stawka najwyższa 55,00 za m² TOYA

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

W badanym okresie zaległości w opłatach eksploatacyjnych wynosiły według stanu na 31.12.:

Lp.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Lokale mieszkalne	885 945,65	901 320,97	916 800,89
2.	Lokale użytkowe	63 791,15	71 041,87	37 526,65

Natomiast wymiar roczny w poszczególnych latach wynosił:

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Lokale mieszkalne	22 508 972,16	22 015 361,08	22 525 820,50
2.	Lokale użytkowe	1 724 227,22	1 573 397,19	1 569 986,66

co odzwierciedlają **TABELE NR 6 i 7** stanowiące integralną część protokołu.

4.9.3. Wskaźniki zaległości w stosunku do przypisu (%)

Lp.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Lokale mieszkalne	3,94	4,09	4,07
2.	Lokale użytkowe	3,70	4,52	2,39

4.9.4. W przypadku zaległości użytkownika w opłatach za okres powyżej 2 miesięcy dłużnik wzywany jest do dobrowolnej zapłaty należności w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Wezwanie wysłane jest listem zwykłym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu do dobrowolnej zapłaty Spółdzielnia wysyła za pokwitowaniem ZPO ostateczne, przedsądowe wezwanie do zapłaty w terminie 14 dni od daty otrzymania przez dłużnika wezwania. Wezwanie wysyłane jest do właściciela lokalu, małżonka oraz pozostałych osób pełnoletnich nieuczących się.

Jeżeli dłużnik dalej uchyla się od zapłaty w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię wówczas wszystkie zobowiązania obciążające lokal mieszkalny kierowane są na drogę postępowania sądowego.

Po uzyskaniu przez Spółdzielnię nakazu zapłaty z klauzulą wykonalności i braku jakiegokolwiek wpłaty zmniejszającej zobowiązanie obciążające lokal mieszkalny Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego.

Natomiast, gdy użytkownik, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zalega z opłatami za lokal Spółdzielnia na podstawie wyroku sądowego kieruje sprawę do postępowania egzekucyjnego w drodze licytacji.

4.9.5. Liczba skierowanych spraw do sądu i komornika o zapłatę należności w badanym okresie na lokalach mieszkalnych i użytkowych przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Liczba spraw skierowanych do sądu o zapłatę	148	129	127
2.	Liczba orzeczonych eksmisji	1	x	x

W latach 2013 – 2015 Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim w wyniku postępowania wewnątrzsółdzielczego zawarła łącznie 470 ugody umożliwiające spłatę powstałych zobowiązań w ustalonych ratach

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Liczba zawartych ugód	187	170	113

Należy nadmienić, że zgodnie z ustawą o dodatkach mieszkaniowych w badanym okresie w Spółdzielni z dodatków mieszkaniowych korzystały średniorocznie osoby, które przedstawia tabela poniżej:

SM	2013		2014		2015	
	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota	ilość
	295 777,82	213	279 986,13	186	233 001,18	235

Lustrująca stwierdza niski poziom zadłużenia w stosunku do rocznego przypisu opłat za używanie lokali, ponieważ wynosi on na dzień 31.12.2015r. 4, 07 % na lokalach mieszkalnych i 2, 30% na lokalach użytkowych. Ten niski wskaźnik procentowy świadczy o prawidłowej windykacji powstałych zobowiązań po stronie użytkowników lokali i z roku na rok się zmniejsza,

4.10. Treść umów o usługi komunalne i ich realizacja.

4.11. Usługi komunalne na rzecz Spółdzielni świadczą podmioty obce na podstawie zawartych z nimi pisemnych umów na czas nieokreślony j/n:

Umowa nr 23/03 o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków zawarta w dniu 01.10.2003 r. z Miejskim Zakładem Gospodarki Komunalnej Sp. Z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim ul. Przemysłowa 4.

Umowa określa:

- warunki dostarczenia wody z urządzeń wodociągowych będących w posiadaniu Spółki,
- warunki odprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych będących w posiadaniu Spółki,
- zasady prowadzenia rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków w odniesieniu do obiektów /nieruchomości/ położonych w Piotrkowie Trybunalskim określonych w załączniku.

Zgodnie z treścią §6 do obowiązków Spółki należy:

- 1) zapewnienie ciągłości i niezawodności dostaw wody i odprowadzania ścieków w ilości określonej w umowie,
- 2) dostarczanie wody, o jakości odpowiadającej wymogom określonym w obowiązujących przepisach i o ciśnieniu umożliwiającym normalne użytkowanie wody,
- 3) utrzymanie i zapewnienie prawidłowego funkcjonowania urządzeń wodociągowych i odcinków przyłączy wodociągowych zgodnie z dokumentacją odbiorów technicznych,
- 4) utrzymanie i zapewnienie prawidłowego funkcjonowania urządzeń kanalizacyjnych i odcinków przyłączy kanalizacyjnych zgodnie z dokumentacją odbiorów technicznych,
- 5) utrzymanie wodomierzy głównych na przyłączach oraz przestrzeganie okresu ich legalizacji.

Ponadto dostawca wody odpowiada za pomiar wymaganego ciśnienia a ocena dostarczanej wody odbywa się w miejscu zaworu głównego za wodomierzem głównym lub w przypadku konserwacji przyłącza wodociągowego przez odbiorę usług, na hydrancie przeciwpożarowym położonym najbliżej przyłącza.

W oparciu o §8 dostawca wody o przerwach w dostawie wody wynikających z planowanych prac konserwacyjno – remontowych powiadamia Spółdzielnię, co najmniej na 2 dni przed planowanym terminem, a gdy przerwy będą trwać ponad 12 godzin na 7 dni przed planowanym terminem.

W przypadku awaryjnego wyłączenia dostaw wody trwającej powyżej 6 godzin dostawca zobowiązany jest zorganizować punkt poboru wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi i poinformować o możliwościach korzystania z tego punktu. Natomiast w przypadku awarii w odbiorze ścieków lub prac konserwacyjno – remontowych jeżeli przerwa przekroczy 12 godzin dostawca zobowiązany jest do zorganizowania zastępczego systemu obioru ścieków.

W zapisie §12 określono warunki rozliczenia za usługi świadczone przez dostawcę wody j/n:

- ilość wody dostarczonej do danej nieruchomości ustalana jest na podstawie wskazań wodomierza głównego lub w przypadku jego niesprawności albo braku możliwości odczytu jego wskazań, na podstawie średniego zużycia w okresie 6 miesięcy przed stwierdzeniem niesprawności wodomierza
- ilość odprowadzonych ścieków ustala się, jako równą ilość wody dostarczonej do nieruchomości,
- okres obrachunkowy nie może być krótszy niż 14 dni ani dłuższy niż 90 dni.

Dostawca wody na wniosek Spółdzielni dokonuje również sprawdzenia prawidłowości działania wskazań wodomierza głównego, lecz w przypadku, gdy sprawdzenie prawidłowości działania nie potwierdza zgłoszonej przez Spółdzielnię niesprawności wodomierza, pokrywa ona koszty sprawdzenia.

Do rozliczeń z tytułu dostarczonej wody mają zastosowanie opłaty w obowiązujących taryfach uchwalanych przez Miasto Piotrków Trybunalski.

Integralną częścią umowy jest Załącznik Nr 1 określający zestawienie budynków mieszkalnych Spółdzielni z wyszczególnieniem adresu budynku, średnicą wodomierza, rodzaj usług, i symbol taryfowej grupy odbiorców.

Umowa kompleksowa dotycząca sprzedaży i przesyłania ciepła Nr 18/c/2010 r. zawarta w dniu 01.06.2010 r. z Miejskim Zakładem Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim.

Zgodnie z treścią §1 dostawca dostarcza ciepło z sieci ciepłowniczej do węzła cieplnego w ilości wynikającej z mocy cieplnej zamówionej na potrzeby obiektów a granicą dostarczania ciepła stanowi układ pomiarowo – rozliczeniowy zainstalowany w części wysokoparametrowej węzła cieplnego. Ciepło dostarczane jest za pośrednictwem nośnika w postaci gorącej wody o zmiennej temperaturze, zależnej od warunków atmosferycznych, regulowanej według zasad ustalonych dla systemu

ciepłowniczego miasta Piotrkowa Trybunalskiego zgodnie z tabelą regulacyjną stanowiącą załącznik nr 2.

Dostarczane ciepło zgodnie z umową do ogrzania pomieszczeń jest sezonowe i realizowane w okresie, w którym według Spółdzielni warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzania obiektów Spółdzielni. Ponadto Spółdzielnia sama ustala rozpoczęcie lub przerwanie dostarczania ciepła na pisemny jej wniosek.

Do przygotowania ciepłej wody dostawca jest przygotowany całorocznie z przerwą na czas trwania remontu sieci ciepłej, który nie może przekroczyć 14 dni zaś Spółdzielnia powiadamiana jest pisemnie z miesięcznym wyprzedzeniem. Dla rozgraniczenia eksploatacji urządzeń przyjmuje się dla węzła ciepłego, którego część wysokoparametrowa jest w posiadaniu dostawcy – pierwsze od strony instalacji odbiorczej złącza kołnierzone wymienników (hydroelewatorów). Wstęp do pomieszczeń wysokoparametrowej części węzła ciepłego będącego w posiadaniu Spółdzielni ma personel dostawcy i odbiorcy lub osoby upoważnione przez odbiorcę. Natomiast odbiorca nieodpłatnie udostępnia dostawcy pomieszczenie węzła ciepłego oraz pokrywa inne koszty związane z jego utrzymaniem.

Dostawca zobowiązany jest do:

1. średniodobowej temperatury nośnika ciepła zgodnie z tabelą regulującą i tolerancją(+) (-) 5%, pod warunkiem zachowania przez Spółdzielnię temperatury powrotu nośnika ciepła zgodnie z tabelą regulacyjną z tolerancją (+) (-) 7%,
2. natężenia przepływu nośnika ciepła wynikającego z mocy zamówionej, z tolerancją (+) (-) 5% mierzone przy całkowicie otwartych zaworach regulacyjnych,
3. udostępniania na żądanie Spółdzielni danych o średnich parametrach pracy sieci mierzonych w źródle ciepła w czasie dostawy ciepła,
4. Umożliwienie Spółdzielni uzupełniania wody w instalacjach odbiorczych,
5. Niezwłocznego sprawdzania zgłoszeń Spółdzielni o zakłóceniach w dostawie ciepła,
6. Usunięcia zakłóceń w dostawie ciepła w terminie jak najkrótszym,
7. Usunięcia własnym kosztem i staraniem szkód powstałych przy konserwacji lub naprawach zainstalowanych w obiektach i na terenie Spółdzielni oraz szkód spowodowanych uszkodzeniem lub wadliwym działaniem tych urządzeń,
8. Umożliwiania Spółdzielni dostępu do układu pomiarowego, kontroli jego wskazań oraz wglądu do dokumentów stanowiących podstawę rozliczeń za dostarczone ciepło.

Ilość pobranego ciepła zgodnie z zapisem §4 strony ustalają na podstawie wskazań opłombowanego urządzenia pomiarowo – rozliczeniowego, a w przypadku uszkodzenia układu pomiarowo – rozliczeniowego, ilość dostarczonego ciepła w okresie braku prawidłowego pomiaru ilości dostarczonego ciepła oblicza się według przyjętego przez strony wzoru uwzględniającego ilość ciepła niezależną od warunków

atmosferycznych, dostarczoną na podgrzanie wody wodociągowej na cele technologiczne w miesięcznym okresie rozliczeniowym przed uszkodzeniem układu pomiarowo – rozliczeniowego w GJ, normatywną temperaturę ogrzewanych pomieszczeń w C, średnią temperaturę zewnętrzną w okresie braku prawidłowego pomiaru ilości dostarczonego ciepła w C, średnią temperaturę zewnętrzną w miesięcznym okresie rozliczeniowym przed uszkodzeniem układu pomiarowo rozliczeniowego w C oraz liczbę dni w okresie braku prawidłowego pomiaru i liczbę dni w miesięcznym okresie rozliczeniowym przed uszkodzeniem układu pomiarowo – rozliczeniowego.

Dla węzłów grupowych, z którym są połączone instalacje odbiorcze należące do więcej niż jednego odbiorcy ilość ciepła pobieranego przez poszczególnych odbiorców, strony ustaliły zasady i wzór będący podstawą do dokonania rozliczeń na podstawie, których następuje rozliczenie .

W oparciu o § 5 opisywanej umowy strony przyjęły warunki finansowe na podstawie, których Spółdzielnia reguluje opłaty wynikające ze stawek i cen ujętych w taryfie dla ciepła. Na podstawie wystawionych faktur Spółdzielnia reguluje swoje zobowiązania w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury za moc zamówioną i 14 dni za dostarczone ciepło. W zapisach od §6 do § 13 Dostawca i odbiorca zawarli postanowienia wynikające z nielegalnego poboru ciepła, zmiany mocy cieplnej zamówionej i kontroli wysokości jej zamówienia. Wysokość zamówienia Spółdzielnia może wносить do dostawcy do 31 sierpnia danego roku, w którym wprowadza się zmianę z mocą obowiązującą od dnia 1.01. roku następnego, weryfikacji pobierania mocy cieplnej, warunków wypowiedzenia umowy upusty i bonifikaty, opłaty dodatkowe obciążające Spółdzielnię oraz warunki wstrzymania ciepła, dotrzymywanie terminów udzielania informacji w ciągu:

- a) 12 godzin – informacji telefonicznej o przewidzianym terminie usunięcia przerw i zakłóceń w dostarczaniu ciepła,
- b) 7 dni – informacji pisemnej o przewidzianym terminie usunięcia przerw i zakłóceń w dostarczaniu ciepła,

Dostawca odpowiada na interwencje, skargi i zażalenia w ciągu:

- a) 12 godzin informacji lub odpowiedzi telefonicznej na interwencje i skargi składane przez telefon,
- b) 14 dni odpowiedzi pisemnych na interwencje, skargi i zażalenia odbiorców składane na piśmie oraz odpowiedzi na interwencje i skargi złożone przez telefon, które wymagają przeprowadzenia dodatkowych analiz,
- c) 30 dni odpowiedzi pisemnych na interwencje, skargi i zażalenia odbiorców składane na piśmie, które wymagają przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

Ostatni § 14 uwzględnia postanowienia końcowe, w których strony podają upoważnionych pracowników w zakresie współpracy między dostawcą, a Spółdzielnią.

Integralną częścią do umowy jest załącznik z tabelą zasilania i powrotu temperatur dla węzła wymiennikowego, co + c.w.u. zasilanego z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Spółdzielnia posiada umowy sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usług przesyłowych z Zakładem Energetycznym Łódź Teren SA Rejon Energetyczny Piotrków Trybunalski posiadające numer ewidencyjne odbiorcy zawarte 06.12.2001 r. Przedmiotem tych umów jest określenie praw i obowiązków Stron związanych ze sprzedażą i zakupem energii elektrycznej oraz świadczeniem usług przesyłowych. Świadczenie sprzedaży odbywa się na warunkach określonych przepisami ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (DzU. Nr 54, poz. 348 z póź. zm.) i kodeksu cywilnego oraz zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami do tej ustawy, zasadami określonymi w koncesjach i postanowieniach niniejszej umowy. Zgodnie z treścią § 4 miejscem dostarczania i odbioru energii elektrycznej są zaciski prądowe na wyjściu od zabezpieczeń głównych w złączu, w kierunku instalacji odbiorców. Rozliczenie za energię elektryczną i usługę przesyłową odbywa się na podstawie odczytów liczników dokonywanych nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy w grupie taryfowej zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki opublikowaną w Biuletynie Branżowym URE – Energia elektryczna, obowiązująca na terenie działalności Dostawcy. Faktury za energię elektryczną i usługę przesyłową regulowane są w obrocie bezgotówkowym w terminie 12 dni od daty wystawienia. Każda ze stron w świetle zapisu umownego może dokonać potrącenia wzajemnych wierzytelności.

Integralną częścią umowy są warunki ogólne sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usług przesyłowych, w których zgodnie z §1 dostawca zobowiązuje się sprzedawać energię elektryczną świadczyć usługę przesyłową oraz wykonać obsługę układu pomiarowego rozliczeniowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w okresie obowiązywania umowy do utrzymania zdolności urządzeń, instalacji sieci dla realizacji sprzedaży energii elektrycznej w sposób ciągły i niezawodny, przy zachowaniu standardów jakościowych obsługi odbiorców i czasów dopuszczalnych przerw określonych w obowiązujących przepisach oraz standardów jakościowych energii elektrycznej uzgodnionych w umowie. W przypadku niedotrzymania obowiązków wymagań jakościowych, dostawca ponosi odpowiedzialność na zasadach określonych w taryfie.

Dostawca odpowiada również za prawidłowy stan techniczny sieci i urządzeń do miejsca stanowiącego granicę własności urządzeń elektroenergetycznych, a wszystkie prace przy opłombowanych urządzeniach pomiarowych mogą być wykonywane wyłącznie na warunkach uzgodnionych z dostawcą.

Dostawca jest zobowiązany do udzielenia informacji telefonicznych o przewidywanym terminie wznowienia dostawy energii elektrycznej w razie przerw w zasilaniu, spowodowanych awariami urządzeń elektroenergetycznych dostawcy oraz do powiadomienia odbiorcy o planowanych przerwach w dostawie energii elektrycznej i terminie przywrócenia zasilania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Pozostałe zapisy dotyczą: zmiany warunków umowy, obowiązków odbiorcy, odpowiedzialność odbiorcy, regulowania należności za dostarczoną energię, za naruszenie warunków umowy i obowiązujących przepisów, zasady regulowania należności za dostarczaną energię elektryczną i korektę rozliczeń w jakich przypadkach może nastąpić wstrzymanie dostawy energii elektrycznej, warunki rozwiązania umowy. Postanowienia końcowe, w których dostawca gwarantuje, że zgodnie z ustawą z dnia 29.08.1997 r. z póź.zm. o ochronie danych informacje zawarte w umowie nie zostaną udostępnione osobom trzecim.

Załącznik Nr 2 do umowy sprzedaży energii elektrycznej zawiera wykaz liczników energetycznych, do których jest dostarczana energia elektryczna w ilości 201 szt.

Pozostałe umowy stałe na świadczenie usług:

L.p.	Nazwa firmy	Data zawarcia umowy	Przedmiot umowy
1.	„ELMECH- DŹWIG	19.12. 1991 r.	Konserwacja dźwigów osobowych
2.	PPUH „CYFRAL”	30.12.1992 r. 23.12.2013 r.	Konserwacja i montaż instalacji domofonowej Konserwacja i montaż skrzynek pocztowych
3.	PHU „INSTALATROR”	01.07.1998 r.	Konserwacja instalacji elektrycznej, Konserwacja instalacji wodnokanalizacyjnej Konserwacja instalacji c.o., c.w., węzłów cieplnych, rozdzielni, hydroforni. Pogotowie techniczne całodobowe oraz odczyty: zużycia wody, energii cieplnej, energii elektrycznej, węzłów cieplnych, utrzymanie suchych pionów
4.	„SIGMA” Spółka jawna	25.01. 1993 r.	Sprzątanie placów i chodników, Sprzątanie klatek schodowych, Sprzątanie placów i chodników (garaże) Dezynsekcja, Deratyzacja, Koszenie i wywóz trawy, Przecinanie i wycinanie krzewów,
	„INSTAL -GAZ	18.03.2010 r.	Konserwacja i przeglądy instalacji gazowej, Całodobowe pogotowie techniczne
6.	„STOLMET”	25.05.2010 r.	Prace konserwacyjno-budowlane na nieruchomościach terenów przyległych wg zleceń
7.	Zakład Kominarski	07.02.2011 r.	Przeglądy i konserwacja przewodów kominowych
8.	Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta	18.02.2010 r.	Konserwacja punktów oświetleniowych oraz zużycie energii elektrycznej

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych

- nadzór techniczny i ustalone potrzeby remontowe, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,

- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

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

W punkcie 4.1.2. niniejszego protokołu opisano podział zadań dla wyodrębnionych w schemacie organizacyjnym Spółdzielni stanowisk kompetencyjnych. Czynności nadzoru technicznego nad zasobami pełni kierownik działu eksploatacyjno – technicznego podporządkowany Zastępcy Prezesa ds. Technicznych i w pełnym zakresie odpowiada za prawidłową gospodarkę tymi zasobami umożliwiającą sprawne funkcjonowanie wszystkich urządzeń technicznych, w które są wyposażone obiekty Spółdzielni oraz nadzoruje okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i tych urządzeń.

Pracownicy Spółdzielni w dziale technicznym posiadają stosowne uprawnienia potwierdzone decyzjami o przygotowaniu do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (*zgodnie a ustawą z dnia 7.07.1994 r. prawo budowlane, tekst jednolity Dz.U. z 2007r. poz. 2016 z póź. zm. rozdział III art.181 – decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie*).

5.1.2. Celem sprawdzenia czy Spółdzielnia prowadzi dokumentację czynności nadzoru technicznego nad zasobami i dokonania oceny jej zgodności z wymogami prawa budowlanego, lustrator sprawdził za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r. dokumenty kontroli okresowych budynków mieszkalnych wymaganych art. 62 ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane. Do szczególnej kontroli wybrano dokumenty kilku budynków mieszkalnych, które były przedmiotem wizytacji dokonanej przez lustratora.

Przepisy prawa budowlanego nałożyły na właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych obowiązek poddawania ich okresowej kontroli:

- a) co najmniej raz w roku polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego sprawności technicznej elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów, kontroli instalacji gazowych oraz przewodów kominowych,
- b) co najmniej raz na 5 lat polegającą na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia oraz badaniu instalacji elektrycznej, przy czym kontrole te powinny przeprowadzić osoby posiadające uprawnienia budowlane stosownej specjalizacji oraz wymagane przy wykonywaniu dozoru lub usług w zakresie naprawy lub konserwacji odpowiednich urządzeń energetycznych lub gazowych uprawnienia określone w przepisach szczególnych.

Ponadto właściciel lub zarządca obiektów budowlanych zobowiązany jest także prowadzić dla nich książki obiektów budowlanych, a protokoły kontroli, oceny i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego powinny być dołączone do książek obiektów budowlanych (art. 64 prawa budowlanego).

Lustrującej przedłożono następujące dokumenty:

- książki obiektu budowlanego – dla wszystkich zwizytowanych i wskazanych budynków mieszkalnych,
- dokumentację z okresowej kontroli pięcioletniej i rocznej zasobów będących we władaniu Spółdzielni.

Na podstawie przedłożonej dokumentacji stwierdzono:

Książki obiektów budowlanych są założone dla wszystkich obiektów budowlanych na obowiązującym wzorze i zgodnie z wymogami określonymi zapisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. Nr 135, poz. 882). W książkach obiektu budowlanego wpisy są dokonywane na bieżąco i odnotowane są wykonywane w budynkach roboty oraz ich zakres. W latach 2013 – 2015 Spółdzielnia wykonywała roczne i w 2013r. przegląd pięcioletni.

Podstawą opracowania przeglądu pięcioletniego była wizja lokalna, ustawa prawo budowlane art.62 ust.1 i rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7.04.2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Na podstawie okazanej dokumentacji lustrująca stwierdza, że Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim na podstawie przepisów prawa budowlanego posiada:

1. Protokoły z kontroli sprawności technicznej przewodów kominowych wentylacyjnych,
2. Protokoły z rocznego przeglądu elementów budynku narażonych na bezpośrednie działanie szkodliwych warunków atmosferycznych,
3. Protokoły corocznej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego,
4. Pięcioletnie przeglądy wartości użytkowej obiektu.

Sprawdzone dokumenty opisano poniżej:

Protokół Nr 6/2015 KONTROLI JEDNOROCZNEJ STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO zawierający:

Nazwę obiektu, adres budynku, administratora datę wykonania przeglądu 2015, Skład Komisji: Inspektor Nadzoru, Kierownik działu Eksploatacyjno - Technicznego i Inspektor ds. węzłów cieplnych. Kontrolą objęto stan techniczny,

Protokół z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. Juliusza Słowackiego przeprowadzonej za lata 2013 - 2015 przez mgr Urszulę Orłowską-Budo

zużycie, przydatność do użytkowania stosując oceny (dobry lub dostateczny) oraz uwagi.

Przeglądem objęto:

L.p.	Element, urządzenie, instalacja
I	DACH
1.	Pokrycie
2.	Rynny
3.	Rury spustowe
4.	Obróbki blacharskie
5.	Elementy wystające ponad dach (wentylacje itp.)
6.	Inne

II	ELEMENTY ŚCIAN ZWENĘTRZNYCH
1.	Elewacje – tynki,, okładziny
2.	Loggie, balkony, tarasy
3.	Gzymsy, daszki itp.
4.	Stolarka zewnętrzna POM. Ogólnego użytku
	Inne
III	KLATKI SCHODOWE, HOLE WEJŚCIOWE ITP.
1.	Malowanie ścian i sufitów
2.	Poręcze balustrady
3.	Schody wewnętrzne i zewnętrzne, podesty i podjazdy
4.	Szklenie
5.	Stolarka okienna
6.	Stolarska drzwiowa
7.	Wiatrołapy
8.	Oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne
9.	Ślusarka – zamki, samozamykacze, okucia inne

IV	INNE URZĄDZENIA INSTALACE
1.	Instalacja elektryczna
2.	Instalacja gazowa
3.	Wentylacja
4.	Kanalizacja sanitarna
5.	Kanalizacja deszczowa
6.	Instalacja odgromowa
7.	Dojścia do budynków
8.	Urządzenia ochrony obiektu
9.	Instalacja ppoż. (suche piony)
10.	Nawierzchnie, opaski
11.	Inne instalacyjne

Dokument opatrzone pieczętkami podpisami osób posiadających stosowne uprawnienia.

PROTOKÓŁY Z BADAŃ SKUTECZNOŚCI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ WYKONANEJ, JAKO ZEROWANIE wyszczególniające zleceniodawcę, miejsce wykonania badań: lokale mieszkalne, klatki schodowe i piwnice w bloku oraz:

1. Warunki pomiaru
 - a) Data pomiarów czerwiec 2015 r.,
 - b) Przyrządy pomiarowe MOZ 51293, SPEED TEST 2018 0105309,
 - c) Napięcie sieci zasilającej 3x 400/230V
 - d) Metoda pomiaru: bezpośrednia,
 - e) Rodzaj badania: okresowe,
2. Wyniki pomiarów,
3. Dopuszczalną impedancję pętli zawarcia,
4. Uwagi: wszystkie pomierzone punkty pomiarowe opatrzone słowem „tak” posiadają skuteczną ochronę przeciwpożarową, opisane słowem „nie” należy naprawić, o czym zostali poinformowani lokatorzy,
5. Pomiar wykonała osoba posiadająca stosowne uprawnienia do pomiarów elektrycznych E/307/85/12 i D363/185/12 podpis i pieczęć

Załączniki do protokołu uwzględniają lokalizację /mieszkania/ oraz stwierdzenie czy zerowanie jest skuteczne „tak” lub „nie” oraz załącznik do protokołu z kontroli i pomiarów instalacji elektrycznej z imiennym wykazem nazwisk, stan instalacji data i podpis lokatora.

PROTOKÓŁY Z KONTROLI OKRESOWEJ PRZEGLĄDU INSTALACJI GAZOWEJ, zawierające:

1. Adres budynku,
2. Właściciela,
3. Liczbę wlotów gazu do budynku,
4. Ilość mieszkań,
5. Ilość urządzeń redukcyjnych,
6. Rodzaj gazu,
7. Nazwisko osoby dokonującej i numer uprawnień,
8. Okres trwania przeglądu,
9. Wyniki przeglądu pomieszczenia na kurek główny i urządzenia redukcyjne,
10. Wyniki z przeglądu instalacji gazowej w piwnicach (pralnie lokatorskie, przewody armatura),
11. Numery mieszkań, w których nie stwierdzono nieprawidłowości w działaniu instalacji gazowej,
12. Wykaz lokali, w których stwierdzono nieszczelności lub nieprawidłowe funkcjonowanie instalacji, gazomierz lub aparatów gazowych,
13. Wykaz lokali, w których należy wykonać naprawy niezrealizowane w czasie przeglądu,
14. Wykaz lokali, w których odłączono aparaty, szczelność instalacji gazowej,
15. Zgodność instalacji gazowej z przepisami,

16. Podsumowanie kontroli w następujący sposób czy budynek nadaje się do eksploatacji czy też nie uzasadnienie,
17. Uwagi i zalecenia podpisała osoba posiadająca uprawnienia branżowe Nr EG3.027/332/14 INSTAL - GAZ.

PROTOKÓŁY Z OKRESOWEJ KONTROLI PRZEWODÓW KOMINOWYCH

Kontrola polegała na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności urządzeń kominowych i podłączeń wentylacyjnych w budynkach będących własnością SM Piotrków Trybunalski. Przegląd przeprowadziły osoby posiadające wymagane uprawnienia mistrza kominiarskiego (art.62, ust. 6, pkt.1) . Kontrolę przeprowadzono w oparciu o przepisy ustawy Prawo Budowlane z dnia 1 września 2006 r. (Dz.U. Nr 89 poz.1118 wraz z póź.zm., rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych oraz Administracji w sprawie ochrony przeciw pożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów z 07.06.2010 r. (Dz.U. Nr 109 poz. 719) oraz stosownie do wydanych przepisów szczegółowych i przedmiotowych norm technicznych w zakresie budownictwa ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska.

W wyniku kontroli stwierdzono , co następuje:

- a) W lokalach 11,18,23,26,27,32.,41,43.56 podłączony okap elektryczny do przewodu kominowego w pomieszczeniach kuchni, brak wentylacji wywiewnej w pomieszczeniach i należy zapewnić prawidłowe podłączenie celem wykonania obowiązku wynikającego z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie zasad bezpieczeństwa w pomieszczeniach z podłączonymi urządzeniami gazowymi (kuchenki gazowej),
- b) Zaleca się odłączyć okap elektryczny od przewodu kominowego, o czym lokator został powiadomiony i ma wykonać we własnym zakresie.
- c) W przypadku braku wentylacji nawiewnej w ścianie zewnętrznej, należy doprowadzić powietrze do pomieszczenia poprzez rozszczelnienie stolarki okiennej – drzwiowej, o powyższym obowiązku kominiarz poinformował podczas przeprowadzonej kontroli.
- d) Przewody kominowe drożne, podłączenia urządzeń wentylacyjnych prawidłowe, przepływy powietrza w przewodach wentylacyjnych zgodne z wymogami które zostało zmierzone atestowanym anemometrem typu A – 1200 M2.
- e) Przewody i podłączenia nadają się do użytku.
- f) Zgodnie z Dz.U. Nr 75, poz.690. §79 pkt. 1 „Drzwi do łazienek, umywalni i wydzielonego ustępu powinny posiadać w dolnej części otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m dla dopływu powietrza”
- g) Zgodnie z art. 70 Ustawy Prawo Budowlane w/w braki – uszkodzenia – zaniedbania podlegają obowiązkowemu usunięciu – naprawie bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli technicznej.
- h) Podpis osoby posiadającej stosowne uprawnienia Nr UPR.6262

PROTOKÓŁY KONTROLI PIĘCIOLETNIEJ STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO, zawierają:

1. Nazwę obiektu,
2. Adres budynku,
3. Administrację,
4. Data przeglądu 05.09. 2013r
5. Dane ogólne budynku:
 - a) konstrukcja budynku,
 - b) ilość mieszkań,
 - c) ilość izb,
 - d) ilość lokali użytkowych,
 - e) ilość kondygnacji,
 - f) ilość klatek schodowych,
 - g) powierzchnię użytkową
 - h) ilość pomieszczeń ogólnego przeznaczenia: pralnie, suszarnie, pomieszczenia administracyjne
 - i) kubatura budynku
 - j) wyposażenie budynku,
6. Data przekazania budynku do eksploatacji,
7. Skład komisji.

I OPIS STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU:

1. Stropodach: (stan konstrukcji stropodachu, stan techniczny nakryw i elementów wystających ponad dach, stan techniczny izolacji termicznej, stan pokrycia dachowego oraz jego szczelność, stan obróbek blacharskich).
2. Ściany zewnętrzne: (stan techniczny warstwy fakturowej, stan izolacji ścian i złączy prefabrykatów).
3. Ściany piwnic: (stan techniczny ścian).
4. Fundamenty: (stan techniczny konstrukcji fundamentów i posadzek)
5. Klatki schodowe, korytarze: (stan techniczny schodów, podestów i posadzek)
6. Ściany wewnętrzne, konstrukcyjne: (stan techniczny ścian)
7. Stolarka budowlana: (stan techniczny)
8. Tynki i okładziny wewnętrzne: (stan techniczny)
9. Podłogi i posadzki: (stan techniczny)
10. Otoczenie budynku: (stan techniczny opaski wokół budynku, stan techniczny odprowadzenia wody z rur spustowych, stan techniczny chodników, dojść do klatek schodowych, śmietników, stan techniczny trzepaków, śmietników, urządzeń zabawowych dla dzieci, małej architektury, zieleni itp.)

II OPIS STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI C.O.

1. Źródło zasilania w energię ciepłą,
2. System zasilania,
3. Rodzaj instalacji,

4. Rodzaj stosowanych grzejników,
5. Parametry instalacji c.o.
 - a) stan techniczny przewodów w piwnicach wraz z ich uzbrojeniem oraz izolacją termiczną,
 - b) stan techniczny pionów grzejnikowych i odpowietrzenia,
 - c) sprawność techniczna instalacji (szczelność, zamulenie, niedogrzewanie)

III OPIS STAN TECHNICZNEGO INSTALACJI WOD– KANALIZACYJNEJ

1. System zasilania,
2. Ilość mieszkań,
3. Stan techniczny instalacji wody zimnej,
 - a) Poziomy wraz z armaturą,
 - b) Piony wraz z zaworami odcinającymi,
 - c) Dostępność do wodomierza domowego,
 - d) Inne uwagi.
4. Stan techniczny instalacji kanalizacyjnej,
 - a) Poziomy (szczelność, drożność, uszkodzenia),
 - b) Piony,
 - c) Kanalizacja deszczowa,
 - d) Inne uwagi.
5. Stan techniczny instalacji wody ciepłej,
 - a) Rodzaj cyrkulacji (grawitacyjna pompowa),
 - b) Rodzaj zastosowanych rur,
 - c) Poziomy wraz z instalacją cieplną,
 - d) Piony zasilające i cyrkulacyjne,
 - e) Inne uwagi.

IV OPIS STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI GAZOWEJ

1. Ilość przyłączy do obiektu,
2. Miejsce zamontowania oraz zabezpieczenia kurka głównego,
3. Data dokonania przeglądu instalacji oraz wyniki 2013.

V OPIS STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

1. System ochrony przed porażeniem (zerowanie, uziemienie),
2. Tablice rozdzielcze,
3. Urządzenia do pomiaru energii elektrycznej i ich zabezpieczenie,
4. Oświetlenie administracyjne pomieszczeń ogólnego użytku (wejścia, klatki schodowe, piwnice strychy inne),
5. Data dokonania przeglądu,
6. Instalacja odgromowa data przeglądu 2013 r.

VI OPIS STANU PRZEWODÓW SPALINOWYCH I WENTYLACYJNYCH

1. Data ostatniego badania,
2. Stan techniczny przewodów.

VII OPIS STANU TECHNICZNEGO URZĄDZEŃ

1. Stan techniczny wind wg odrębnych protokołów,
2. Stan techniczny instalacji ppoż. i klap dymowych: wg. odrębnych protokołów

Uwagi i zalecenia: bez zaleceń

Na dokumencie widnieją pieczętki i podpisy Komisji – pracowników Spółdzielni posiadających stosowne uprawnienia w aktach osobowych (A. Król, Warzocha, Henryk Budziński, Andrzej Zaręba)

PROTOKÓŁ BADAŃ URZĄDZENIA PIORUNOCHRONNEGO zawierające:

1. Lokalizację obiektu budowlanego (miejsce, położenie, adres ewentualnie nazwa)
2. Członków komisji: z wyszczególnieniem osób posiadających uprawnienia E 307/85/12 i D 363/185/12
3. Wykonane badania:
 - a) Oględziny części nadziemnej,
 - b) Sprawdzenie wymiarów: zgodnie z normą
4. Pomiary rezystancji uziemień w Ω .
5. Sprawdzenie stanu uziomów,
6. Kontrola połączeń galwanicznych.

Po zbadaniu urządzenia piorunochronnego postanowiono zapisano: *uznać urządzenie piorunochronne za zgodne z obowiązującymi przepisami.*

5.1.3 Spółdzielnia stosownie do art.64 prawa budowlanego prowadzi książki obiektów budowlanych wypełniane przez Spółdzielnię zgodnie z wymogami zapisanymi rozporządzeniem Ministra Infrastruktury.

5.1.4 W książkach obiektu budowlanego zarejestrowano wszystkie protokoły kontroli okresowych i badań budynków. Dokonana przez lustratora kontrola zapisów w książkach obiektów budowlanych wykazała, że odnotowywane są również wykonywane w budynkach roboty oraz ich zakres. Natomiast osoba (Arkadiusz Król) dokonująca wpisów w poszczególnych rozdziałach książki została umocowana w zakresie czynności pracownika Spółdzielni, co potwierdzają akta osobowe.

Sprawdzono między innymi książki obiektów: Zamenhofa 1 blok 30, Kostromska 62 a blok 24, Belzacka 95 blok 4, E. Plater 3 A blok 3, E. Plater 7 A blok 1, 9 maja 12 blok 6, E Plater 3 blok 5, Szkolna 6a blok 49, Słowackiego 172 blok 202, Szkolna 60 blok 50, Zamenhofa 3 blok 29 i są one wypełniane na bieżąco, ponieważ:

Protokół z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. Juliusza Słowackiego przeprowadzonej za lata 2013 - 2015 przez mgr Urszulę Orłowską-Budo

- a) osoba upoważniona do dokonywania wpisu – Spółdzielnia wskazała osobę dokonującą wpisu zatrudnioną w Spółdzielni.
- b) dane identyfikacyjne obiektu,- wpisu dokonano w zakresie nazwy obiektu, funkcji obiektu, adresu obiektu, właściciela, zarządcy , Nr Kw, nr ewidencyjnego, protokołu odbioru.
- c) spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu,
- d) dane charakteryzujące obiekt obejmujące ilość kondygnacji, ilość lokali mieszkalnych, kubatura, powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, powierzchnia grzewcza, wyposażenie w instalację,
- e) plan sytuacyjny obiektu, *wklejono plan sytuacyjny, z zaznaczonymi granicami nieruchomości,*
- f) wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności obiektu, *zawierający lp., datę kontroli, numer protokołu zakres robót remontowych określonych w protokole oraz datę wykonania. Wpisy z lat 2013-15 dot: przegląd gazowy, przegląd kominiarski, przegląd budowlany*
- g) wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej obiektu, uwzględniający: *lp., datę kontroli, nr protokołu, zakres robót remontowych określonych w protokole kontroli, data wykonania. Wpisy obejmują: 08.07.2008 r. protokół kontroli 5-letniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, Pomiary rezystencji instalacji elektrycznej i badanie skuteczności ochrony przeciwpożarowej, czerwiec 2011 r., Przegląd budowlany 8.11.2013 r.*
- h) wykaz opracowań technicznych dotyczących obiektu, *Wpisano: np. projekt budowlany, docieplenie ścian 2014, Projekt przebudowy instalacji grzewczej 2013, projekt wiatrołapów do montażu wiatrołapów przed wejściami do budynków 2014*
- i) dane dotyczące opracowania technicznego, *wpis: np. docieplenie budynku z datą opracowania 12.2013 r., wymiana instalacji grzewczej w budynku wraz z autorem opracowania 2013 r., wykonanie wiatrołapów z uwagi na zły stan techniczny 2014r.*
- j) wykaz protokołów odbioru robót remontowych i modernizacyjnych w obiekcie, *odnotowano nr pozwolenia na budowę podstawę realizacji, zakres remontu lub modernizacji protokół odbioru i data. Wpisy 2013 np. wymiana instalacji gazowej, 2014, wykonanie docieplenia budynku wraz z wymianą stolarki okiennej na klatkach i drzwi do budynku, 2014, montaż wiatrołapów z profili stalowych, przeszklonych.*
- k) dane dotyczące dokumentacji technicznej, *wpisu dokonano w zakresie opracowanej dokumentacji technicznej i jego autora oraz datą odbioru, montaż wiatrołapów na istniejących podestach*
- l) wykaz protokołów awarii i katastrof obiektu, *bez wpisu*
- m) wykaz pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania – *bez wpisu.*

Prowadzone przez Spółdzielnię książki obiektów budowlanych i załączone do nich dokumenty potwierdzają, że Spółdzielnia dokonała kontroli okresowych i badań wymaganych przepisami prawa budowlanego. Ponadto Spółdzielnia prowadzi Książki

Rewizji Dźwigów. Stwierdzono, że zawierają one wykaz protokołów z badań urządzenia technicznego uzupełnianą przez Inspektora Urzędu Dozoru Technicznego. Ostatni wpis sprawdzonych ksiąg jest datowany na 04.09.2015r. Książki te zawierają: numery rejestracyjne i fabryczne, wytwornię dźwigu, rok budowy, rodzaj dźwigi, datę i miejsce ustawienia dźwigu podpisane przez UDT oraz Decyzje Prezesa Urzędu Dozoru Technicznego zezwalające na eksploatację. Wykonanie napraw jest potwierdzone poświadczeniem wykonawcy o rodzaju wykonanych napraw z załączonymi świadectwami i deklaracjami oraz imiennym wykazem ekipy naprawiającej. W książce znajduje się również poświadczenie, że naprawy dokonano zgodnie z wymogami przepisów o Dozorze Technicznym i zgodnie z uprawnieniami do dokonywania napraw nadanymi przez Urząd Dozoru Technicznego Nr UD-20-11N/2 z dnia 28.08.2003r. Do książki rewizyjnej dołączono PROTOKOŁY z badania rezystancji izolacji obwodów elektrycznych dźwigu miernikami posiadającymi niezbędne świadectwa wzorowania oraz badania GUM RP.

5.1.5. Jak wykazano w załączonej do niniejszego protokołu **TABELA NR 8** potrzeby remontowe Spółdzielni w latach 2013 – 2015 ujawnione i udokumentowane w wyniku dokonanych przeglądów oszacowano w poszczególnych latach badanego okresu na następujące kwoty:

2013	2014	2015
3 347 100,00	2 696 500,00	2.330 000,00

natomiast wykonanie przedstawiało się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków w zł, w tym:	8.088.923,84	7.130.464,94	6.713.941,01
	wykonawstwo własne	x	x	x
	wykonawstwo obce w tym:	8.088.923,84	7.130.464,94	6.713.941,01
	- na docieplenie ścian zewnętrznych	4 995 937,17	3.013.285,00	2.770.752,00
	- na opomiarowania zużycia wody i ciepła	3 429,92	300.168,50	634.766,40

Na podstawie opracowanej dokumentacji z przeglądów technicznych oraz dążąc do zmniejszenia zużycia ciepła i realizacji podjętych Uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego Trybunalskim określiła potrzeby remontowe, uwzględniając przy tym stopień pilności. Projekty planów Rada Nadzorcza przyjęła do realizacji następującymi uchwałami:

na 2013 r. Uchwała Nr 31 z dnia 05.12.2012r

na 2014 r. Uchwała Nr 26 z dnia 11.12.2013r.

na 2015 r. uchwała Nr 18 z dnia 04.12.2014r.

Spółdzielnia posiada Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego oraz zasad gospodarki finansowej przyjęty przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 12 z dnia 25.09.2008 r. oraz stosownie zapisy w §§ 133 – 134 obowiązującego Statutu:

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Wysokość odpisu na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza tak, aby wpływy z odpisu zapewniły sfinansowanie prac. Odpisy na fundusz remontowy obciążają gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
2. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych jest funduszem celowym w rozumieniu art. 16 ust. 1 pkt.9 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, przeznaczonym na finansowanie remontów budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale o statusie spółdzielczych praw do lokalu i odrębnej własności.
3. W strukturę funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych włączone są fundusze remontowe celowe:
 - a. fundusz remontowy robót termo modernizacyjnych,
 - b. fundusz remontowy instalacji wewnętrznych budynku (gazowych, co, elektrycznych),
 - c. fundusz remontowy na roboty wskazane przez Radę Nadzorczą, inne niż opisane w pkt. a i b.

Fundusze te funkcjonują, jako podfundusze celowe posiadające odpowiednie do ich rodzaju przeznaczenie, odrębne wysokości odpisu na ich tworzenie i okresy, na które są tworzone.

4. Spółdzielnia może zaciągnąć kredyty (pożyczki) na sfinansowanie robót remontowych. Kredyt (pożyczka) podlega spłacie przez użytkowników lokali w postaci podwyższonego odpisu na fundusz remontowy.
5. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy ogólnego przeznaczenia. Źródłem tworzenia tego funduszu są:
 - a. środki zgromadzone na funduszu remontowym na dzień 1.01.2001 r.,
 - b. odpis w ciężar kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą,
 - c. środki z podziału nadwyżki bilansowej w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie.

Środki tego funduszu przeznaczone są przede wszystkim na wsparcie finansowe *indywidualnych funduszy remontowych* poszczególnych nieruchomości, a w szczególności na roboty termo modernizacyjne, usuwanie wad technologicznych budynków zrealizowanych w systemie szczecińskim OWT, na remonty ogólnego mienia jak drogi, chodniki, parkingi.

W przypadku powstania w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej niespłacone kwoty funduszu remontowego podlegają jednorazowej spłacie w całości.

Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, a finansowanie remontów jest realizowane w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych – według planów uchwalonych przez Radę Nadzorczą na poszczególne nieruchomości.

Plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych zgodnie z §134 ust. 3 powinny zapewnić zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu na poszczególnych budynkach – przy uwzględnieniu ewidencji wpływów i wydatków prowadzonej przez Spółdzielnię od 2001 r.

5.1.6. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała działania energooszczędne z własnych środków oraz kredytów i pożyczek.

Pożyczki na termomodernizację budynków zaciągnięte z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska w latach 2013 – 2015 zostały przeznaczone na wykonanie ocieplenia budynków przy ulicach:

Słowackiego *budynek nr 201*, Słowackiego *budynek nr 202*, Słowackiego *budynek nr 203*, E. Plater *budynek nr 3*, Belzacka *budynek 4*, 9 Maja *budynek nr 7*, Kostromska *budynek nr 23*, Kostromska *budynek nr 24*, Kostromska *budynek nr 25*, E. Plater *budynek nr 1*, E. Plater *budynek nr 2*, E. Plater *budynek nr 5*, 9 Maja *budynek nr 6*, ul. B. Prusa *budynek nr 18*, Kostromska *budynek nr 22*, 9 Maja *budynek nr 65*, Kostromska *budynku nr 26*.

Natomiast ramach w kredytu w latach 2012 - 2013 zrealizowano na 15 budynkach mieszkalnych prace termo modernizacyjne tj. Wyspiańskiego *blok nr 47*, Kościelna *blok nr 48, 48a, 48b, 55a, 55b*, Wyspiańskiego *blok 53, 54*, Szkolna *blok nr 53a, 55, 49, 50*, Daniłowskiego *blok nr 52, 52a, 51*.

W ramach robót termo modernizacyjnych wykonano:

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
		m ²	m ²	m ²
1.	Ocieplenie ścian zewnętrznych budynków	20 616,47	11 958,34	10 965,04
Łącznie:		43 539,85		
2.	Wymiana stolarki okiennej	508,20	163,78	115,14
3.	Opaska wokół budynku	684,29	516,50	487,50
4.	Remont logii balkonowych	2 893,32	936,68	1 301,86
5.	Inne roboty towarzyszące	x	684,34	1 821,26
6.	Wydatkowano kwotę zł.	4 995 937,17	3.013.285,00	2.770.752,00
Łącznie:				

Wysokość zaciągniętych i wykorzystanych kredytów i pożyczek w badanym okresie wynosiła:

a) kredyty

Ilość budynków	Ilość umów	Umowy kredytowe	
		2012	2013
15	15	1 623 560,47	2 277 104,27
Łącznie wykorzystano:		3 900 664,74	
Stan na 31.12.2015r.		1.938 865,57	

b) pożyczki

Ilość budynków	Ilość umów	Pożyczki		
		2013	2014	2015
17	17	2 541 657,10	3 001 746,47	2 770 752,00
Łącznie:		8 314 155,57		

Natomiast spłata przedstawia się następująco:

kredytu

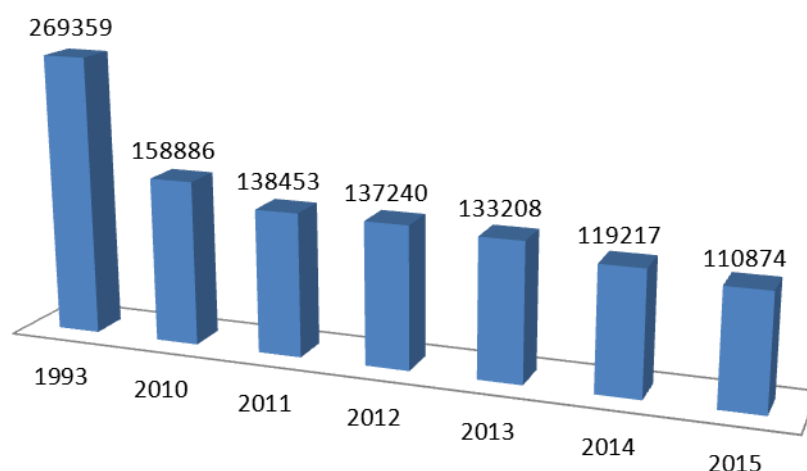
Ilość budynków	Spłata kredytu				Stan kredytu na 31.12.2015 r.
	2012	2013	2014	2015	
15	193 200,00	526 043,01	526 043,01	272 562,60	1 938 865,57
Premia gwarancyjna	566 973,47				

pożyczek

Ilość budynków	Spłata pożyczek przez użytkowników/umorzenia			Stan pożyczek na 31.12.2015
	2013	2014	2015	
17	x	987 137 303 604,00	1 453 180,47 811 574,00	4 764 660,00

Termomodernizacja budynków mieszkalnych, przyczynia się w dużym stopniu do zmniejszenia zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i na przestrzeni lat 1993, 2010 – 2015, przedstawia się w następujący sposób:

Zużycie jednostek ciepłych (GJ)



5.1.7. Zaciągnięte kredyty i pożyczki na sfinansowanie prac poprzedzone były dwoma Uchwałami Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia planu realizacji, dociepleń budynków oraz określenia zasad finansowania i w sprawie oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2013 – 2015. W treści podjętych uchwał Zarząd Spółdzielni został zobowiązany do kontynuacji prac remontowych budynków mieszkalnych w latach 2013 - 2014. Poddane analizie uchwały Walnego Zgromadzenia ujmują wykaz budynków przeznaczonych do ocieplenia wraz z upoważnieniem Zarządu do sfinansowania nakładów kredytem bankowym lub pożyczką z Funduszu Ochrony Środowiska z maksymalnym terminem spłaty do 12 lat. W § 3 podjętych uchwał W Z uwzględniono, że rozliczenie wykonanych prac nastąpi w ramach funduszu remontów. Odpisy na fundusz remontów winny być ustalone w wysokości zabezpieczającej terminową i pełną spłatę kredytu finansującego prace ociepleniowe. Natomiast zgodnie z §5 uchwał zapisano, że w przypadku przedterminowej spłaty kredytu zobowiązuje się Zarząd do ustalenia oprocentowania zaangażowanych na spłatę środków spółdzielni w wysokości średnich utraconych odsetek od lokat terminowych a uzyskaną **premię** termomodernizacyjną zalicza do pozostałych przychodów operacyjnych tytułem rekompensaty różnicy między naliczonymi do spłaty odsetkami a naliczonymi odsetkami w opłatach za mieszkanie. Ponadto mocą literalnego zapisu §6 upoważniono Radę Nadzorczą do zatwierdzenia: szczegółowego rozliczenia poniesionych nakładów na termomodernizację, ustalenie stawek odpisów na fundusz remontowy zabezpieczających sfinansowanie kosztów wykonanych prac termomodernizacyjnych, ustalenia odsetek od zaciągniętego kredytu naliczonych przez bank bądź wysokości odsetek od zaangażowanych środków na

przedterminową spłatę kredytu. W celu zabezpieczenia spłaty kredytu i odsetek zmiana opłat z tytułu zwiększonego odpisu na fundusz remontowy oraz odsetki Spółdzielnia przeprowadza od następnego miesiąca, w którym rozpoczęto prace ociepleniowe.

Rada Nadzorcza realizując uchwały Walnego Zgromadzenia mocą Uchwały Nr 16 z dnia 29.05.2013 r. zatwierdziła plan nakładów na realizację prac termo modernizacyjnych na Osiedlu Nr I i III oraz sposób finansowania przy zachowaniu wszystkich czynności wynikających z art.32 ust. 4 pkt. 2 prawa budowlanego. Ponadto Rada Nadzorcza w celu minimalizacji obciążenia członków Spółdzielni ustaliła okres spłaty na 10 lat, pomimo ustalonego okresu umownego przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej na 5 lat.

Po zakończeniu okresu prac termo modernizacyjnych Spółdzielnia rozliczyła poniesione koszty i zawiadomiła użytkowników mieszkań o:

1. kosztach przypadających na jego lokal,
2. wysokości pożyczki,
3. wysokości przedterminowej spłaty z funduszu remontów nieruchomości danego budynku oraz funduszu ogólnego przeznaczenia,
4. wysokości i okresie spłaty pożyczki oraz wysokości odsetek.
5. Rozliczenie wykonanych prac w ramach uzyskanej pożyczki zatwierdziła Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 6 z dnia 19.02.2014 r.

5.1.8. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim po przedterminowej spłacie pożyczki finansującej termomodernizację na danym budynku ponownie wysłała do wszystkich członków rozliczenie finansowe jak w sprawdzonym budynku 202 przy ul. Słowackiego 172, dotyczące indywidualnych mieszkań z informacją o kosztach i rozliczeniach tych kosztów:

1. Całkowitym koszcie termomodernizacji po pomniejszeniu o roboty niewykonane, wysokości uzyskanej pożyczki, wysokości przedterminowej spłaty i wysokości umorzenia. Ponadto wyszczególnia pozycje spłat dokonanych przez Spółdzielnię i spłaty ratalne wniesione przez członków.
2. Rozliczeniu mieszkania uwzględniające wysokość umorzenia przypadającą na lokal i informacją, że przedterminowa spłata zmniejszyła okres spłaty ratalnej z 10 lat do 6 lat 3 miesięcy
3. Rozliczeniem odsetek od pożyczki zgodnie z §5 Uchwały Nr 13 Walnego Zgromadzenia z dnia 27.04.2013 r.

5.1.9. Lustrująca zapoznała się z rozliczeniem sezonu grzewczego 2012/2013 i 2013/2014 oraz sezonu grzewczego 2014/2015 stwierdzając, że koszty po ociepleniu w skali Spółdzielni zmniejszyły się o:

L.p.	Wyszczególnienie	Sezon 2012/2013	Sezon 2013/2014	Sezon 2014/2015
1.	Lokale mieszkalne	3 590 181,36	2 986 590,36	2 941 759,67
2.	Lokale użytkowe	51 563,40	41 128,15	39 046,56
3.	Łącznie	3 641 744,76	3 027 718,51	2 980 806,23

5.2. Akumulacja środków finansowych na fundusz remontowy.

5.2.1. Spółdzielnia realizując politykę remontową akumuluje środki na funduszu remontowym składającym się z podfunduszy oraz ewidencjonuje wpływy i wydatki na tym funduszu, aby poniesione nakłady poniesione w ramach funduszu remontowego z udziałem kredytów i pożyczek na termomodernizację – wydatki zrównoważyły w danym okresie przychody wpływami obliczonymi w opłatach za lokale mieszkalne.

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia	2.533.473,96	417.702,20	- 1.185.545,00
2	Fundusz remontowy prezentowany:			
	- w pasywach bilansu (Ct)	8.922.499,22	8.399.144,59	9.434.269,61
	- w aktywach – długo i krótko terminowe rozliczenie międzyokresowe kosztów (Dt)	6.389.025,26	7.981.442,39	10.619.814,61

a rozliczenia międzyokresowe funduszu remontowego w badanym okresie przedstawiały się następująco:

2013

L.p.	Nazwa	BO	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ	Rozliczenia krótkoterminowe	Rozliczenia długoterminowe
1.	Remont węzłów i dźwigów	1 619 763,93	314 814,57	515 596,26	1 418 982,24	515 596,26	903 385,98
2.	Termomodernizacja finansowana kredytem i pożyczką Saldo Dt	x	6 639 900,85	1 124 315,85	5 515 585,00	519 913,44	4 995 671,56
3.	Wymiana zaworów Saldo Dt	x	709 136,32	315 937,95	393 198,37	303 837,24	89 361,13
	Wymiana instalacji gazowej Saldo Dt	x	603 751,19	123 509,30	480 241,89	116 031,96	364 209,93
Razem:		1 619 763,93	8 267 602,93	2 079 359,36	7 808 007,50	1 455 378,90	6 352 628,60

2014

L.p.	Nazwa	BO	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ	Rozliczenia krótkoterminowe	Rozliczenia długoterminowe
1.	Remont węzłów i dźwigów	1 418 982,24	169 946,67	619 906,91	969 022,00	504 261,22	464 760,78
2.	Termomodernizacja finansowana kredytami i pożyczką Saldo Dt	5 515 585,00	3 013 285,00	1 157 652,20	7 371 217,80	831 216,22	6 540 001,58
3.	Wymiana zaworów Saldo Dt	393 198,37	414,99	278 219,79	106 393,57	106 393,57	x
4.	Wymiana instalacji gazowej Saldo Dt	480 241,89	166 127,67	142 583,54	503 831,02	157 767,24	346 063,78
Razem:		7 808 007,50	3 349 774,33	2 207 317,44	8 950 464,39	1 599 638,25	7 350 826,14

2015

L.p.	Nazwa	BO	Wydatki	Wpływy	BZ	Rozliczenia krótkoterminowe	Rozliczenia długoterminowe
1.	Termomodernizacja finansowana kredytami i pożyczką Saldo Dt	7 371 217,80	2 770 752,00	1 611 365,29	8 530 604,51	1 069 833,97	7 460 770,54
2.	Wymiana zaworów Saldo Dt	106 393,57	7,00	106 400,57	x	x	x
3.	Fundusz nieruchomości oraz fundusz na wymianę instalacji gazowej saldo Dt	503 831,02	2 806 804,28	1 221 425,20	2 089 210,10	1 080 584,88	1 008 625,22
Razem:		7 981 442,39	5 577 563,28	2 939 191,06	10 619 814,61	2 150 418,85	8 469 395,76

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

5.3.1. Do jednych z zadań Działu Eksploatacyjno – Technicznego w zakresie technicznego utrzymania budynków należy nadzór nad wykonywanymi remontami. Osoby zatrudnione w Spółdzielni na stanowiskach technicznych posiadają stosowne uprawnienia branżowe dołączone do akt osobowych.

5.3.2. Spółdzielnia opracowała zasady postępowania przy doborze obcych wykonawców ujmując je w Regulaminie przetargów na roboty budowlano – remontowe dostawy i usługi w SM im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim zatwierdzony uchwałą Nr 12 z dnia 28.05.2014r. Regulamin zawiera sześć rozdziałów a zamówienia na usługi remontowo – budowlane oraz dostawy na rzecz Spółdzielni przeprowadza się w drodze przetargów:

- przy wartości przedmiotu zamówienia od 20 000 do 120 000 zł netto wyłącznie zapytanie o cenę lub negocjacji bez ogłoszenia.

Decyzję o wyborze trybu podejmuje Zarząd Spółdzielni,

- przy wartości przedmiotu zamówienia powyżej 120 000 zł. netto – przetarg nieograniczony lub ograniczony.

Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzje o wyborze przeprowadzenia przetargu ograniczonego do wykonawców mających siedzibę na terenie Piotrków Trybunalski powiatu miejskiego piotrkowskiego, powiatu piotrkowskiego w sytuacjach uzasadnionych:

- pobudzeniem lokalnego rynku robót, usług i dostaw,
- ułatwieniem oceny, jakości świadczonych usług i robót, przy zachowaniu jednakże możliwości wyboru najkorzystniejszej oferty.

Procedurze przetargowej nie podlegają zamówienia usługi, roboty, dostawy konieczne do bezzwłocznej realizacji ze względu na nadzwyczajną sytuację (awarie, klęski żywiołowe itp.), niewynikającą z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni gdyż nie można zachować terminów określonych dla innych trybów udzielenia zamówienia. Zamówienie w uzasadnionych przypadkach może być podzielone na części. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni. Przed wyborem trybu udzielenia zamówienia należy dokonać ustalenia wartości przedmiotu zamówienia. Po zawarciu umowy na realizację zamówienia rozszerzenie zakresu robot może nastąpić jedynie w uzasadnionych sytuacjach. W takim przypadku inspektor nadzoru wraz z wykonawcą spisują protokół konieczności, w którym wykonawca przedstawia kalkulację kosztów robót przewidzianych do wykonania oraz termin realizacji. Protokół konieczności zatwierdza Zarząd Spółdzielni. Jeżeli wykonawca, który wygrał ostatnie postępowanie o udzielenie zamówienia, złoży ofertę zrealizowania robót, usług dostaw tego samego rodzaju w tej samej lub niższej niż ustalona w wyniku tego przetargu cenie to Zarząd Spółdzielni może zlecić ich wykonanie temu wykonawcy bez przeprowadzania procedury przetargowej. Dotyczy to sytuacji, gdy wartość przedmiotu zamówienia nie przekracza kwoty 120 000 zł. netto. Za przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia odpowiada Zarząd Spółdzielni.

Komisja przetargowa jest zespołem pomocniczym Zarządu do oceny spełnienia przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia oraz do badania i oceny ofert. Komisja w szczególności przedstawia Zarządowi propozycje wykluczenia wykonawcy, odrzucenia oferty oraz wyboru najkorzystniejszej oferty, występuje z wnioskiem o unieważnienie postępowania o udzielenie zamówienia. Członkowie komisji oraz inne osoby wykonujące w imieniu Spółdzielni czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia podlegają wykluczeniu, jeżeli:

- ubiegają się o udzielenie tego zamówienia,
- pozostają w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z wykonawcą, jego następcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia,
- przed upływem 3 lat od dnia wszczęcia postępowania udzielenia zamówienia pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z wykonawcą lub były członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia,
- pozostają z wykonawcą w takim stosunku prawnym i faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności tych osób,
- zostały prawomocnie skazane za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,

- Osoby wykonujące czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia składają, pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, pisemne oświadczenie o braku lub istnieniu wymienionych okoliczności,
- Niezwłocznie po zapoznaniu się Komisji z listą wykonawców, każdy z członków komisji składa pisemne oświadczenie:
 - a) o zachowaniu tajemnicy służbowej z przebiegu przetargu,
 - b) o zapoznaniu się z regulaminem oraz dokumentacją przetargową,
 - c) o zaistnieniu lub braku istnienia okoliczności uniemożliwiających im występowanie w imieniu Spółdzielni lub też wykonywanie czynności związanych z postępowaniem.

W dziale II Tryby udzielania zamówień - w trybie zapytania o cenę zamawiający wszczyna postępowanie zapraszając do składania ofert taką liczbę wykonawców świadczących w ramach prowadzonej przez nich działalności dostawy lub usługi będące przedmiotem zamówienia, która zapewnia konkurencję oraz wybór najkorzystniejszej oferty, nie mniej niż 3., a każdy z wykonawców może zaproponować tylko jedną cenę i nie może jej zmienić. Nie prowadzi się negocjacji w sprawie ceny. Zamawiający udziela zamówienia wykonawcy, który zaoferował najniższą cenę. Negocjacje bez ogłoszenia w trybie tym zamawiający negocjuje warunki umowy w sprawie zamówienia z wybranymi przez siebie wykonawcami, a następnie zaprasza ich do składania ofert. Zaproszenie do negocjacji bez ogłoszenia zawiera

- a. nazwę firmy i adres zamawiającego,
- b. określenie przedmiotu zamówienia, z podaniem informacji o możliwości składania ofert,
- c. termin wykonania,
- d. warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonania oceny spełnienia tych warunków,
- e. kryteria oceny ofert i ich znaczenie,
- f. miejsce i termin negocjacji z zamawiającym.

Wraz z zaproszeniem do składania ofert zamawiający przekazuje Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia. Prowadzone negocjacje mają charakter poufny. Żadna ze stron nie może bez zgody drugiej strony ujawnić informacji technicznych i handlowych związanych z negocjacjami. Zamawiający zaprasza wykonawców, z którymi prowadził negocjacje do składania ofert, a zaproszenie do składania ofert zawiera, co najmniej informacje o:

- a. Miejscu i terminie składania oraz otwarcia ofert,
- b. Obowiązku wniesienia wadium,
- c. Terminie związania ofertą.

Natomiast przetarg nieograniczony ogłasza się w prasie na stronie internetowej Spółdzielni a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem składania ofert. Ogłoszenie o przetargu zgodnie z pkt.40 zawiera w szczególności:

- a. Nazwę i adres zamawiającego,
- b. Przedmiot zamówienia,
- c. Miejsce i termin składania ofert,
- d. Kwotę wadium,
- e. Miejsce i termin otwarcia ofert,
- f. Określenie sposobu uzyskania formularza zawierającego specyfikację, a także cenę formularza, jeżeli jego udostępnienie jest odpłatne,
- g. Informację, że zamawiający ma prawo odstąpić od przetargu bez podania przyczyn.

O wynikach oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu i otrzymanych ocenach spełnienia tych warunków zamawiający niezwłocznie informuje wykonawców, którzy złożyli wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu. Postanowienia przetargu nieograniczonego stosuje się odpowiednio.

5.3.3. Rozdział III- *Tryb pracy komisji przetargowej* ustanawia, że pracami komisji kieruje powołany przez Zarząd Spółdzielni przewodniczący komisji. Z zawartością ofert nie można zapoznać się przed upływem terminu otwarcia ofert. Komisja przetargowa dokonuje otwarcia ofert, bada złożone oferty pod kątem ich zgodności z wymogami określonymi w ogłoszeniu o przetargu oraz Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia przetargu. W toku badania i oceny ofert zamawiający może żądać od wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert. Na podstawie pkt. 53 Komisja przetargowa odrzuca z przyczyn formalnych oferty nieodpowiadające warunkom przetargu określonym w ogłoszeniu o udzielenie zamówienia oraz specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Zamawiający bierze pod uwagę obiektywne czynniki, w szczególności oszczędność, metody wykonania zamówienia, wybrane rozwiązania techniczne, wyjątkowo sprzyjające warunki wykonania zamówienia dostępne dla wykonawcy, oryginalność projektu wykonawcy oraz wpływ pomocy publicznej udzielonej na podstawie odrębnych przepisów. Przetarg prowadzony jest w dwóch etapach jawnym i nie jawnym. Zamawiający zgodnie z pkt. 61 wybiera ofertę najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny ofert, określonych w Specyfikacji Istotnych Warunków zamówienia. Kryteria oceny mogą dotyczyć też właściwości wykonawcy, a w szczególności jego wiarygodności ekonomicznej lub finansowej. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół.

Oprócz danych zawartych w ogłoszeniu, specyfikacja istotnych warunków zamówienia może zawierać informacje:

- O możliwości składania ofert na częściowe zamówienia,
- O możliwości rozszerzenia ofert lub zmniejszenia zamówienia w przypadku zaistnienia takiej potrzeby,
- O wymaganym okresie gwarancji obejmującej prace,
- Dotyczące wartości i sposobu wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy,

- Dotyczące wartości i sposobu wniesienia wadium ustalonego przez Zarząd,
- Dotyczące zasady utraty wadium

Specyfikację zatwierdza Prezes Zarządu. Wykonawca przystępujący do przetargu jest zobowiązany do wpłacenia wadium określonego przez zamawiającego. Ponadto zgodnie z pkt.72 Zamawiający może żądać od wykonawców złożenia następujących dokumentów:

- Aktualnego zaświadczenia z właściwego Urzędu Skarbowego oraz od Urzędu miasta lub gminy o niezaleganiu z podatkami,
- Aktualnego zaświadczenia z właściwego ZUS o nie zaleganiu w opłacaniu składek,
- Aktualnego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
- Aktualnego odpisu z KRS
- Potwierdzających wymagane uprawnienia osób mających pełnić funkcję kierownika budowy lub robót,
- Informacji o ilości osób zatrudnionych,
- Informacji o posiadanym sprzęcie i środkach transportu,
- Wzorów, próbek, zdjęć, opisów technicznych dotyczących przedmiotu oferty,
- Referencji oraz dokumentów pozwalających stwierdzić należyte wykonanie umów,
- Oświadczenie, że wykonawca zapoznał się i akceptuje warunki regulaminu przetargu,
- Kosztorysu ofertowego sporządzonego według otrzymanych od zamawiającego zaleceń cena netto i brutto,
- Wskazania składników cenotwórczych, według których został sporządzony kosztorys.

Wszystkie złożone w ofercie dokumenty i załączniki winne być podpisane przez osobę uprawnioną do reprezentowania oferenta.

Rozstrzygnięcie przetargu, ogłoszenie wyników uwzględnione, w pkt.83 – 95 niniejszego regulaminu zobowiązują Komisję przetargową do przedstawienia Zarządowi wyboru najkorzystniejszej oferty. W przypadku braku akceptacji przez Zarząd przedłożonej propozycji wyboru najkorzystniejszej oferty Komisja dokonuje ponownej analizy ofert i przedstawia kolejną propozycję najkorzystniejszej oferty wg zasad określonych w regulaminie. Brak akceptacji propozycji wyboru najkorzystniejszej oferty wymaga pisemnej formy uzasadnienia. Zarząd Spółdzielni ogłasza wynik przetargu w miejscu i czasie podanym wykonawcom przy otwieraniu ofert. Zamawiający zwraca wadium wszystkim wykonawcom niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem wykonawcy, którego oferta została wybrana, jako najkorzystniejsza. Wykonawcy, którego oferta wybrana, jako najkorzystniejsza, zamawiający zwraca wadium niezwłocznie po zawarciu umowy w sprawie zamówienia publicznego oraz wniesieniu zabezpieczenia należytego wykonania umowy, jeżeli jego wniesienia żądano.

w badanym okresie Spółdzielnia sprawdziła przetargi j/n:

L.p.	Opis zamówienia	Data przetargu	Tryb udzielenia zamówienia	Oferenci	Cena ofertowa w zł.	Wybrany oferent
1.	Docieplenie budynków i loggii Blok nr 201 Blok nr 202 Blok nr 203	09.04.2013 r.	Przetarg ograniczony	3 2 3	1)897 068,85 2)860 056,53 3)736 486,57 1)897 215,71 2)739 159,09 1)910 352,89 2)932 273,71 3)733 389,46	Odrzucono 2 oferty z powodów formalnych FHU „MEKA” – 897 068,85 Odrzucono 1 ofertę z powodów formalnych. FUH „MEKA”- 897 215,71 Odrzucono 1 ofertę z powodów formalnych FUH „MEKA”- 910 352,89
2.	Docieplenie budynków i loggii Blok nr 53 Blok nr 53a Blok nr 54	09.04.2013 r.	Przetarg ograniczony	3 2 4	1)348 454,63 2)393 163,63 3)355 878,44 1)251 125,88 2)242 793,62 1)447 259,36 2)460 023,10 3)450 297,82 4)354 574,19	Odrzucono 1 ofertę z powodów formalnych ZRB, „JAKO” – 348 454,63 Odrzucono 1 ofertę z powodów formalnych ZRB, „JAKO” – 251 125,88 Odrzucono 2 oferty z powodów formalnych – 447 259,36
3.	Docieplenie budynków i loggii Blok nr 49 Blok nr 51	09.04.2013 r.	Przetarg ograniczony	2 3	1)564 164,21 2)434 850,83 1)436 462,52 2)456 909,93 3)350 424,88	Odrzucono 1 ofertę z powodów formalnych „HAND – BUD” 564 164,21 Odrzucono 2 oferty z powodów formalnych „HAND-BUD” 436 462,52
4.	Docieplenie budynków i loggii Blok nr 50 Blok nr 52 Blok nr 52a	09.04.2013 r.	Przetarg ograniczony	2 2 1	1).563 310,72 2). 422 197,42 1). 232 346,35 2). 253 011,23 1). 404 847,63	Odrzucono 1 ofertę z powodów formalnych ZRB Salamaga – 563 310,72 ZRB Salamaga – 232 346,35 ZRB Salamaga 404 847,63
1.	Docieplenie budynków Blok nr 23 Blok nr 24	28.04.2014 r.	Przetarg ograniczony	2 3	1) 754 230,91 2) 764 054,90 1) 759 642,42 2)767 785,00 3) 770 174,40	ZRB „JAKO” 754 230,91 759 642,42
2.	Docieplenie budynków Blok nr 7	28.04.2014 r.	Przetarg ograniczony	2	1) 650 589,57 2)660 463,31	FUH „MEKA” 650 589,57
3.	Docieplenie budynków Blok nr 25 Blok nr 4	28.04.2014 r.	Przetarg ograniczony	2 2	1) 587 833,15 2)592 215,29 1)532 239,84 2)542 813,89	ZRB Salamaga 587 833,15 532 239,84
4.	Docieplenie budynków Blok nr 3	28.04.2014 r.	Przetarg ograniczony	2	1)549 665,16 2) 558 140,77	„HAND – BUD” 549 665,16
5.	Wymiana podziemnej instalacji wodociągowej	05.08.2014 r.	Zapytanie o cenę	2	1)65 200,00 2)79 000,00	„INSTAL – ZED” 65 200,00
1.	Wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych	18.02. 2015 r.	Zapytanie o cenę	3	1)93,00 2)100,00 3)114,00	APATOR POWOG 93,00
2.	Docieplenie budynków i remont loggii Blok nr 26	29.04.2015 r.	Przetarg ograniczony	2	1) 652 223,49 2) 674 242,94	PHU „Meka” 652 223,49
3.	Docieplenie budynków Blok nr 5 Blok nr 22	29.04.2015 r.	Przetarg ograniczony	2 2	1) 417 676,74 2) 424 609,34 1) 750 954,91 2) 761 215,58	ZRB „JAKO” 417 676,74 750 954,91
4.	Docieplenie budynków Blok nr 2 Blok nr 65 Blok nr 6	29.04.2015 r.	Przetarg ograniczony	2 2 2	1) 605 377,67 2)614 846,05 1) 357 674,27 2)361 404,84 1)360 739,40 2)364 155,59	„HAND – BUD” 605 377,67 357 674,27 360 739,40
5.	Docieplenie budynków Blok nr 1 Blok nr 18	29.04.2015 r.	Przetarg ograniczony	2 2	1)599 362,08 2)612 137,95 1)355 900,47 2)362 151,46	ZRB Salamaga 599 362,08 355 900,47

Sprawdzone dokumenty:

Rok 2013 r.

- 1) Ogłoszenie o przetargu ograniczonym na wykonanie robót związanych z ociepleniem budynków mieszkalnych wielorodzinnych 8 budynków 5-ci kondygnacyjnych: Szkolna 60- *blok 50*; 62A – *blok 49*; 54 - *blok 53 A*. Daniłowskiego 9 – *blok 52 A*; 11 – *blok 52*; 12 - *blok 51* Wyspiańskiego 10 – *blok 53*; 12 – *blok 54* i 3 budynki 12 – jedenasto kondygnacyjne Słowackiego 144 – *blok 201*, Słowackiego 172 – *blok 202* i Słowackiego 186/188 *blok 203* uwzględniające:
 - Wskazanie adresu i numeru telefonu i osoby umożliwiającej zapoznanie się z dokumentacją i udzielaniem bliższych informacji,
 - Wskazanie terminu i adresu składania zamkniętych ofert,
 - Wysokość wadium do wpłaty określone w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, którą może otrzymać oferent od Spółdzielni odrębnie na każdy budynek,
 - Wyszczególnienie kryterium oceny ofert i ich wagę: cena, termin płatności, okres udzielonej gwarancji, referencje,
 - Określenie terenu dla firm z terenu miasta Piotrkowa Trybunalskiego,
 - Podstawy unieważnienia przetargu.
- 2) Protokół spisany w dniu 10.04.2013 r., na okoliczność otwarcia kopert z ofertami cenowym, celem sprawdzenia i zakwalifikowania ofert do przetargu i wyłonienia wykonawców na prace ociepleniowe budynków na osiedli I i III dla Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim *zawierający*:
 - a) Skład Komisji, informację o ilości pobranych Istotnych Warunków Zamówienia (6 firm) i zapis, że sześć firm złożyło swoje oferty jn:

L.p.	Nazwa firmy	Miejscowość
1.	Firma Usługowo – Handlowa „MEKA”	Piotrków Trybunalski
2.	U R-B „JAKO”	Piotrków Trybunalski
3.	KAWI s.c.	Piotrków Trybunalski
4.	ZRB S. Rudecki	Piotrków Trybunalski
5.	ZRB T. Salamaga	Piotrków Trybunalski
6.	„HAND-BUD” ZHU s.c.A.Laszyk	Piotrków Trybunalski

- b) Komisja stwierdziła po otwarciu oryginalnie zapakowanych kopert, że są one bez znamion uszkodzeń i naruszeń i po zapoznaniu się z zawartością ofert przetargowych zgodnych ze specyfikacją SIWZ zapisała, iż należy do przetargu dopuścić oferty z poniżej wymienionymi firmami:

L.p.	Nazwa firmy	Miejscowość
1.	Firma Usługowo – Handlowa „MEKA”	Piotrków Trybunalski
2.	Z R-B „JAKO”	Piotrków Trybunalski
3.	KAWI s.c.	Piotrków Trybunalski
4.	ZRB T. Salamaga	Piotrków Trybunalski
5.	„HAND-BUD” ZHU s.c.A.Laszyk	Piotrków Trybunalski

- c) Komisja analizując oferty uznała, że oferent - firma URB S. Rudecki nie załączył w złożonej ofercie przetargowej kosztorysów i postanowiła warunkowo dopuścić ofertę do dalszego etapu przetargu. Oferent został przez Komisję wezwany do przedłożenia w terminie do dnia 12.04.2013 r. brakujących szczegółowych kosztorysów zgodnie z załącznikiem nr 1 do przedmiotu zamówienia.

Na protokole widnieją oryginalne podpisy członków Komisji przetargowej.

Spółdzielnia pismem z dnia 11.04.2013 r. Nr SM.ET/1099/12 wezwała firmę URB S. Rudeckiego do złożenie wyjaśnień poprzez uzupełnienie złożonej oferty na roboty ociepleniowe i dostarczenie szczegółowych kosztorysów w oparciu o przekazane kosztorysy nakładcze Spółdzielni do przedmiotu zamówienia wyznaczając termin na dzień 12.04. 2013r. godzina trzynasta w sekretariacie Spółdzielni. Pismo zostało odebrane 11.04.2013r.przez oferenta i podpisane z użyciem pieczętki przez firmę Usługi Remontowo – Budowlane S. Rudecki.

Spółdzielnia uzyskała odpowiedź za l.dz. 1143 z dnia 12.04. z informacją o błędzie stawki robocizny, którą firma zmniejszyła z 12 zł/r-g na 10 zł/r-g

- 3) Drugi protokół spisany przez Komisję przetargową w dniu 17.04.2013 r. stwierdza, że po dokładnym przeanalizowaniu złożonych na piśmie ofert oraz po weryfikacji przedłożonych kosztorysów postanowiła, że:

- a) Firma: KAWI” wykonała kosztorysy ofertowe niezgodnie z załącznikiem nr 1 przedmiotu zamówienia poprzez zmianę norm czasowych do poszczególnych zakresów robót,
- b) Firma Pana Rudeckiego dopuszczona została do przetargu warunkowo, ponieważ przy ofercie nie złożyła kosztorysów wymaganych z załącznikiem nr 1 do specyfikacji. Spółdzielnia wyznaczyła tej firmie termin na złożenie kosztorysów szczegółowych na dzień 12.04.2013 r. Firma Rudecki złożyła kosztorysy przy piśmie dnia 12 kwietnia 2013r. z jednoczesną propozycją zmiany stawki robocizny z 12/zł./r-g na 10 zł./r-g

Poza tym szczegółowa weryfikacja kosztorysów przetargowych ujawniła zaniżenie norm czasowych dla poszczególnych zakresów robót (wykaz ujawnionych nieprawidłowości w kosztorysach stanowi załącznik nr 1 do protokołu).

- c) Złożone oferty przez firmę, „JAKO” mogą być dopuszczone do przetargu,
- d) Firma „HAND – BUD” – oferty na budynki 49,51 nie budzą zastrzeżeń,
- e) Firma Teresa Salamaga - oferty na budynki 50, 52,52 A nie budzą zastrzeżeń,
- f) Firma „MEKA” – oferty na budynki 201, 202, 203 i 54 nie budzą zastrzeżeń.
- 4) Komisja stwierdziła, że wszystkie Firmy wniosły wadium w wymaganej wysokości i ustaliła następujące wnioski:
- 5) Odrzucić oferty firmy:

- a) „KAWI” z powodu zmiany (zaniżenia) norm czasowych dla poszczególnych zakresów robót w przedłożonych kosztorysach,
- b) Pana Rudeckiego z powodu zmiany ceny roboczogodziny oraz zmiany (zaniżenia) norm czasowych dla poszczególnych zakresów robót w przedłożonych kosztorysach.

Wraz z uzasadnieniem:

- 1) zmniejszenie norm czasowych ma wpływ na cenę końcową robót oraz rzutuje na wiarygodność wykonawcy w zakresie, jakości wykonywanych prac,
- 2) zmiana stawki roboczogodziny po otwarciu oferty daje podstawę do oceny, iż oferta nie odpowiada wymogom formalnym oraz nie mieści się w kategorii błędu pisarskiego, czy też oczywistej omyłki.

Komisja dokonała ustalenia punktacji do wyboru wykonawców na poszczególne budynki. Warunki do wyboru wykonawców określono na podstawie załącznika nr 1 do zarządzenia wewnętrznego nr 1/2013.

Szczegółowy wykaz stanowi załącznik Nr 2 do protokołu, a propozycje wyłonienia wykonawców zawiera załącznik nr 3 do protokołu. Data zakończenia przetargu 17.04.2013 r. Na protokole oryginalnym widnieją oryginalne podpisy Komisji przetargowej.

Opis załączników do protokołów – Nr 1 określający dokonanie sprawdzenia poprawności i zgodności wykonania kosztorysów ofertowych firm biorących udział w przetargu i zgodności wykonania kosztorysów ofertowych tych firm z kosztorysem nakładczym będącym integralną częścią dokumentów przetargowych – „Ocieplenie budynków mieszkalnych wielorodzinnych” stwierdzający przy każdym ofercie zgodność lub brak zgodności z kosztorysem Inwestorskim. Załącznik oryginalny został podpisany przez osobę zatrudnioną w Spółdzielni legitymującą się odpowiednimi uprawnieniami. Załącznik Nr 2 zawiera ustalenia do wyboru wykonawcy według załącznika nr 1 do zarządzenia wewnętrznego nr1/2013, a uwzględniający: lp., nazwę firmy, budynek, cenę z *punktacją*, termin płatności z *punktacją*, okres gwarancji z *punktacją* referencje z *punktacją*, Łączna ilość punktów wykazująca max 96 punktów min. 81,76. Maksymalną ilość punktów otrzymały dwie firmy „HAND BUD” ZHU s.c. i Firma T. Salamaga. Na załączniku do protokołu widnieją oryginalne podpisy członków Komisji przetargowej. Załącznik Nr 3 dotyczy zestawienia wybranych wykonawców według uzyskanej punktacji i propozycje do wykonania robót dociepleniowych. Lustrująca sprawdziła Protokół Nr 6 z posiedzenia Zarządu z rozpatrzenia ofert dotyczących ociepleń budynków. W protokole tym Zarząd przeanalizował wnioski przedłożone przez Komisję przetargową i jednogłośnie postanowił:

- 1) Odrzucić oferty wykonawców, którzy a) zaniżyli normy wynikające z KNR jak to wynika z załącznika Nr 1 stwierdzając, że niewątpliwie będzie miało to wpływ, na jakość wykonywanej pracy.

2) Przyjąć wnioski Komisji przetargowej kierując się ceną, ilością wykonawców, zakresem robót, organizacją placu budowy i usytuowanie budynków i powierzył ich wykonanie 4 wykonawcom j/n:

- FU - H „MEKA” bloki 201, 202 i 203,
- „JAKO” bloki 53, 53A i 54,
- „HAND – BUD” ZHU s.c. bloki 51 i 49
- FIRMIE Salamaga bloki 50, 52, 52A

Jednocześnie Zarząd postanowił również, że przed podpisaniem umów, przeprowadzić z w/w wykonawcami negocjacje ceny w celu obniżenia realizowanych robót, a co za tym idzie zmniejszenia obciążenia członków. Postanowiono również, że wykonawcy poszczególnych budynków będą remontować węzły ciepłne przylegające do budynków.

Po przeprowadzonych negocjacjach przez Komisję przetargową w dniu 22.04.2013 r. jak ujęto w tabeli poniżej:

L.p.	Nazwa firmy	Lokalizacja robót	Wartość ofertowa w zł. brutto	Wartość po negocjacjach w zł. brutto	Różnica
1.	Firma Usługowo – Handlowa „MEKA”	Słowackiego 144 blok 201 Słowackiego 172 blok 202 Słowackiego 186/188 blok 203	897 068,85 897 215,71 910 352,89	879 068,00 881 215,00 875 352,00	18 000,85 16 000,71 35 000,89
2.	Z R-B „JAKO”	Wyspiańskiego 10 blok 53A Wyspiańskiego 12 blok 54 Szkolna 54 blok 53	348 454,63 447 259,36 251 125,88	343 954,00 442 259,00 247 125,00	4 500,63 5 000,36 4 000,88
3.	„HAND-BUD” ZHU s.c. A.Laszcyk	Szkolna 62 A blok 49 Daniłowskiego 12 blok 51	564 164,21 436 462,52	562 664,00 434 462,00	1 500,21 2 000,52
4.	Z –ad Remotowo- Budowlany T.Salamaga	Szkolna 60 blok 50 Daniłowskiego 11 blok 52 Daniłowskiego 9 blok 52 A	563 310,72 232 346,35 404 847,63	562 310,00 232 346,00 400 847,00	1 000,72 0,35 4 000,63

Indywidualne protokoły z negocjacji zostały podpisane przez Komisję Przetargową. Po zakończonym postępowaniu przetargowym Spółdzielnia poinformowała pisemnie oferentów niewygrających przetarg o przyczynach nie przyjęcia ofert. Sprzeciwu nie wniesiono.

Lustrująca sprawdziła konto finansowe (249-10) zgromadzonych kaucji i wszyscy n/w wykonawcy dokonali wpłaty wymaganej kaucji.

Lustrator sprawdził trzy umowy jak niżej:

Umowa nr 09/2013 z dnia 30.04.2013 r. z Firmą Usługowo – Handlową MEKA” z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim na budynki przy ul. Słowackiego 186/188 – blok 203 za kwotę 875 352,00 zł brutto. Terminem rozpoczęcia 07.05.2013 r. i zakończenia 30.11.2013 r.

Umowa nr 08 z dnia 30.04.2013 r. z firmą Usługowo – Handlową „MEKA” z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim na budynki przy ul. Słowackiego 172 blok 202 za kwotę 881 215,00 zł brutto z terminem rozpoczęcia 07.05.2013 r. i zakończenia 30.10.2013r.

Umowa nr 07/2013 z dnia 30.04.2013 r. z Firmą Usługowo – Handlową „MEKA” z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim na budynki przy ul. Słowackiego 144 blok 201 za kwotę 879 068,00 brutto. Z terminem rozpoczęcia 07.05.2013 r. i zakończenia 30.10.2013 r.

Główne postanowienia umów to: w §3 Spółdzielnia powołuje inspektora nadzoru posiadającego uprawnienia budowlane nr UAN –V 8388/87/90 do działania w pełnych granicach określonych prawem budowlanym a wykonawca kierownika budowy posiadającego stosowne uprawnienia budowlane odpowiadającego za wszystko, co się w otoczeniu może wydarzyć i pozostaje w związku przyczynowo – skutkowym z prowadzonymi pracami. Wykonawca zapewnia wszystkie osoby wyznaczone do realizacji prac posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe oraz przeszkolenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa w tym bhp, a także, że będą one wyposażone w obowiązujący sprzęt bhp i ponosi za nie odpowiedzialność. Ponadto wykonawca zobowiązuje się w § 4 wykonać przedmiot umowy z należyłą starannością zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi, zasadami sztuki budowlanej, dokumentacją projektowo – techniczną, etyką zawodową oraz postanowieniami umowy oraz przestrzegać poleceń osób sprawujących nadzór ze strony spółdzielni. Strony w § 7 ustaliły, że rozliczenie na zlecone roboty nastąpi po ich wykonaniu, a Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonania odbioru robót w ciągu 7 dni kalendarzowych, licząc od dnia ich zgłoszenia przez wykonawcę do odbioru. Podstawą zapłaty wynagrodzenia wykonawcy jest protokół odbioru całości robót oraz faktura wykonawcy, a stawki wykonawcy z tytułu wynagrodzenia na rzecz zamawiającego robót objętych umową określa wiążący kosztorys ofertowy.

Tytułem zabezpieczenia wykonawca wnosi na rzecz zamawiającego określoną przez niego kwotę najpóźniej w dniu zawarcia umowy. Spółdzielnia dokonuje zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy po upływie rękojmi za wady w kwocie nominalnej. W § 9 zapisano, że w przypadku gdyby wykonawca realizował roboty objęte niniejszą umową bez należytej staranności, niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej, normami, obowiązującymi przepisami, zasadami bhp, dokumentacją projektowo – techniczną, lub sprzecznie z umową, Spółdzielnia ma prawo:

- a) Nakazać wykonawcy zaprzestania wykonywania robót,
- b) Odstąpić od umowy,
- c) Powierzyć poprawienie lub wykonywanie robót objętych umową innym podmiotom na koszt wykonawcy w przypadku, gdy wykonawca nie naprawi należycie wykonanych robót w wyznaczonym terminie,
- d) Potrącić z wynagrodzenia wykonawcy należności z tytułu poniesionej szkody.

Umowy mocą zapisu § 11 ustalają okres gwarancji, lecz nie obejmuje ona uszkodzeń spowodowanych przez osoby trzecie po odbiorze robót przez Spółdzielnię.

Ponadto sprawdzono:

Słowackiego 186/188 blok nr 203 - Decyzja Nr 115/303 Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 3.04.2013 r.- pozwolenie na budowę i protokół wprowadzenia na budowę z dnia 25.09.2013 r. **ZAŁĄCZNIK NR 9**

Dziennik budowy Nr 158 z dnia 20.05.2015 r. z pierwszym wpisem z dnia 15.05.2013r.

Protokół odbioru z dnia 15.11.2013 r. potwierdza, że prace wykonano zgodnie z umową, dokumentacją techniczną, sztuką budowlaną i roboty zostały wykonane prawidłowo Opis faktury Nr 11/2013/U z dnia 15.11.2013 r. na kwotę 873 693,50 z budynku nr 203 przy ul. Słowackiego 196/188 przez Zastępcę Kierownika Działu. Roboty zostały wykonane z udziałem pożyczki Nr **301/OA/P/2013** z dnia 26.08.2013r. WFOS i GW.

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota	Nr harmonogramu
1.	Docieplenie ścian zewnętrznych podłużnych	790 234,50	1
3.	Wymiana stolarki okiennej	41 405,00	2
4.	Opaska wokół budynku	9 854,00	4
5.	Remont posadzek logii	32 200,00	5
RAZEM:		873 693,50	

Słowackiego 144 blok 201 – Decyzja Nr 115/2013 Prezydenta Miasta Piotrkowa z dnia 3.04.2013 r. – pozwolenie na budowę oraz protokół wprowadzenia na budowę z dnia 15.05.2013r. **ZAŁĄCZNIK NR 7**

Dziennik budowy Nr 158/2013 wydany 20.05.2013 r. z pierwszym wpisem z dnia 15.05. 2013r.

Protokół odbioru z dnia 27.08.2013r. Komisja po dokonanych oględzinach robót stwierdziła, że prace wykonano zgodnie z umową, dokumentacją techniczną i sztuką budowlaną oraz, że roboty zostały wykonane prawidłowo i bez uwag. Opis faktury 8/2013/U z dnia 27.08.2013 r. na kwotę 872 464,08 zł z adnotacją Zastępcy Kierownika Działu Eksploatacyjno-Technicznego, potwierdzającą, że roboty zostały dofinansowane ze środków WFOŚ w Łodzi w ramach pożyczki Nr 302/OA/P/2013 z dnia 26.08.2013 r. Umowna wartość prac na kwotę 879 068,00 zł. została zmniejszona o wykonane prace przez użytkowników mieszkań, którzy wykonali we własnym zakresie docieplenie lub remont swoich balkonów. Łączna wartość prac na kwotę 6 603,92 zł została obliczona indywidualnie dla poszczególnych mieszkań na podstawie kosztorysów powykonawczych, o czym F.U.H. „MEKA” poinformowała Spółdzielnię pismem z dnia 27.08.2013r.

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota	Nr harmonogramu
1.	Docieplenie ścian zewnętrznych	794 608,04	1
3.	Wymiana stolarki okiennej	42 491,00	2
4.	Opaska wokół budynku	8 444,00	5
5.	Remont posadzek logii	26 921,04	6
RAZEM:		872 464,08	

Słowackiego 172 blok 202 – Decyzja Nr 115/2013 Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 03.04.2013 r. – pozwolenie na budowę oraz protokół wprowadzenia na budowę z 22.07.2013 r. **ZAŁĄCZNIK NR 8**

Dziennik budowy Nr 158/2013 wydany dnia 20.05.2013 r. z pierwszym wpisem z 15.05. 2013 r.

Protokół odbioru z 17.10.2013 r. Komisja po dokonaniu oględzin robót stwierdziła, że prace wykonano zgodnie z umową, dokumentacją techniczną i sztuką budowlaną, a na udzielone prace wykonawca udziela gwarancji zgodnie z umową. Na protokole widnieją oryginalne podpisy. Zapłata za wykonane roboty nastąpiła na podstawie Faktury nr 10/2013/U z dnia 17.10.2013 r. na kwotę 880 992,26 zł. Umowna wartość prac na kwotę 881 215,00 została zmniejszona o pracę użytkowników mieszkań którzy wykonali we własnym zakresie docieplenie budynków. Łączna wartość prac na kwotę 222,74 została odliczona indywidualnie dla poszczególnych mieszkań na podstawie kosztorysów powykonawczych. Opis Zastępcy Kierownika Działu Eksploatacyjno – Technicznego „ termomodernizacja budynku nr 202 Słowackiego 172 dofinansowanie ze środków WFOŚ /303/OA/P/2013 dnia 26.08.2013 r.” wg specyfikacji jn.

L.p.	Wyszczególnienie	kwota	Nr harmonogramu
1.	Docieplenie ścian zewnętrznych	798 393,26	1
3.	Wymiana stolarki okiennej	40 871,00	2
4.	Opaska wokół budynku	9 528,00	4
5.	Remont posadzek logii	32 200,00	5
RAZEM:		880 992,26	

Przed odbiorem do Spółdzielni od wykonawcy wpłynęło pismo z miesiąca października 2013 r. informujące, że wartość poszczególnych prac zmniejszająca wartość umowy z 881 215,00 zł. brutto na 880 992,26 zł. brutto wyliczono na podstawie kosztorysów powykonawczych dotyczących prac:

a) balkonu wyklejonego styropianem gr. 8 cm mieszkania nr 1 (ocieplenie)

b) balkonu wyklejonego styropianem gr. 5 cm. mieszkania 38.

Nadmienić należy, że kosztorysy powykonawcze wykonano na podstawie § 2 tj. W przypadku wystąpienia robót nieobjętych w kosztorysie ofertowym będą one rozliczane, jako roboty dodatkowe na podstawie kosztorysów powykonawczych

opracowanych przez wykonawcę przy zastosowaniu składników cenotwórczych oraz cen materiałów wykazanych w kosztorysie ofertowym. W przypadku nowych materiałów nieużytych w kosztorysie ofertowym stosuje się średnie ceny „Sekocenbudu”.

Stawka roboczogodziny R – 11zł/godz

Koszty ogólne Ko 65%

Zysk Z 16% od R + Ko

Koszty zakupu Kz 12% od M

Rok 2014

Sprawdzona dokumentacja to:

Treść ogłoszenia z dnia 10.04.2014 r. na wykonanie robót związanych z dociepleniem budynków mieszkalnych, która zawiera:

- lokalizację budynków: Kostromska 62 *blok 23*, Kostromska 62 A *blok 24*, Kostromska 64 A *blok 25*, Plater 5 *blok 2*, Plater 3A *blok 3*, Belzacka 95 *blok 4*, Plater 3 *blok 5*, 9Maja 12 *blok 6*, 9 Maja 14 *blok 7*
- terminem wykonania 15.10. 2014r.,
- informację, że: z dokumentacją przetargową można zapoznać się w siedzibie Spółdzielni Dział Administracji i że ze strony zamawiającej wyznaczono osobę do kontaktów. Poinformowano o terminie składania ofert w zamkniętych kopertach opatrzonych napisem „Ocieplenia 2014” do dnia 24.04.2014 r., i wskazaniem, że szczegółowe wymogi oferta określają specyfikacje istotnych warunków zamówienia na każdy budynek, które można otrzymać w dziale Administracji pokój Nr 19.

Ustalono wadium w wysokości 10 000,00 zł. z zaznaczeniem, że w przypadku dokonania wpłaty wymaganego wadium w drodze wpłaty na konto Spółdzielni uznaje się że wadium zostało wniesione w terminie, o ile wpłata wpłynęła na konto w określonym terminie. W ogłoszeniu ustalono oceny ofert i ich wagę: cena, termin płatności, okres udzielonej gwarancji, referencje.

Ogłoszenie uwzględnia, że przetarg może być unieważniony bez wybrania którejkolwiek oferty, jeżeli realizacja przedmiotu zamówienia nie leży w interesie Spółdzielni z przyczyn, których nie można było przewidzieć lub cena wybranej oferty przekracza wyznaczone przez Spółdzielnię środki finansowe na realizację danych robót.

Protokół spisany w dniu 28.04.2014 r. na okoliczność zakończenia i wyłonienia w przetargu wykonawcy na prace termo modernizacyjne w budynkach na osiedlu Osiedlu-I dla Spółdzielni Mieszkaniowej Piotrkowie Trybunalskim w roku 2014.

Komisja w składzie trzyosobowym powołana Zarządzeniem nr 2/2014 z dnia 02.2014 r. po dokładnym przeanalizowaniu złożonych na piśmie ofert oraz po weryfikacji przedłożonych kosztorysów stwierdziła, że wymogi formalne spełniły następujące firmy:

1. ZRB Teresa Salamaga Piotrków Trybunalski,
2. „HAND BUD” s.c. A. Laszczyk, M Laszczyk – Wilk Piotrków Trybunalski,
3. PUH „MEKA” Arkadiusz Ogrodniczak Piotrków Trybunalski,
4. ZRB, „JAKO” Jacek Kopeć Piotrków Trybunalski.

Komisja dokonała posumowania punktacji do wyboru wykonawców na poszczególne budynki. Warunki do wyboru wykonawców określono na podstawie załącznika nr 1 do Zarządzenia wewnętrznego Nr 2 z dnia 02.04.2014r. Szczegółowy wykaz dotyczący kryteriów wyboru wykonawcy stanowi załącznik nr 1 do protokołu. Propozycje wyłonienia wykonawców na poszczególne budynki zawiera załącznik nr 2 do protokołu.

Załącznik nr 1 do protokołu uwzględnia ustalania do wyboru wykonawcy i zawiera:

- L.p.,
- firmę budynek przeznaczony do ocieplenia, cena wg kosztorysu,
- cena oferenta i punktacja,
- Termin płatności i punktacja,
- Gwarancja i punktacja,
- Referencje i punktacja,
- Razem punkty

W załączniku nr 1 zapisano, że Komisja Przetargowa stwierdza, że żądana z przedstawianych ofert nie przekroczyła wartości kosztorysu inwestorskiego. Na załączniku widnieją oryginalne podpisy.

W załączniku nr 2 opracowano zestawienie wybranych wykonawców wg uzyskanej punktacji na przeznaczone do ocieplenia budynki i propozycje Komisji zlecenia do wykonania robót ociepleniowych dla firm wg punktacji, z informacją, że na budynek 24 przy ul. Kostromskiej nie została złożona oferta.

Sprawdzono umowę jak niżej

Umowa Nr 04/2014 z dnia 09.05.2014 r. Kostromska 62 *blok nr 23* z terminem rozpoczęcia 13.05.2014 i zakończenia 30.09.2014 r. na wartość 750 000,00zł. z Zakładem Remontowo – Budowlanym, „JAKO” Jacek Kopeć.

W dokumentach znajduje się protokół ostatecznego odbioru robót z 18.09.2014r., w którym trzyosobowa ze strony Spółdzielni Komisja z udziałem wykonawcy po dokonaniu oględzin robót stwierdziła, że prace wykonano zgodnie z

umową oraz projektem i na wykonane roboty wykonawca udziela gwarancji 36 miesięcy

Główne postanowienia umowy tak jak w umowach opisanych wyżej w niniejszym protokole zaopiniowane również przez Radcę Prawnego Spółdzielni. Faktura VAT nr 57/2014 z dnia 18.09.2014 r. na kwotę 725 763, 16 zł. Opis faktury wyszczególnia jej wartość w rozbiściu na:

- ocieplenie ścian zewnętrznych podłużnych i szczytowych 617 230,00 zł.,
- wymiana stolarki okiennej 28 770,00 zł.,
- opaska wokół budynku 13 979,29 zł.,
- remont balkonów i wejść do klatek schodowych oraz inne roboty towarzyszące termomodernizacji 65 783,87 zł.

Sprawdzono również przetarg (zapytanie o cenę) na wymianę podziemnej instalacji wodociągowej dla budynków mieszkalnych przy ul. Emilii Plater blok 8a i 8b. zaproszonych pismem z dnia 16.07.2014 r. przez Spółdzielnię firmy z terenu miasta Piotrkowa Trybunalskiego do złożenia oferty zgodnej z załączonym przedmiarem robót i terminem wykonania do 17.10. 2014 r.

W dniu 05.08.2014 r. Komisja przetargowa sporządziła protokół na okoliczność otwarcia kopert z ofertami cenowymi, celem sprawdzenia i zakwalifikowania ofert wykonawcy na wykonanie podziemnej instalacji wodociągowej do budynków mieszkalnych przy ul. Emilii Plater 4a i 4b blok 8a i 8b

L.p.	Nazwa firmy z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim	Wartość złożonej oferty netto
1.	Instalatorstwo Urządzeń Sanitarnych wod.-kan.-co.	79 000,00 zł.
2.	EURO – Gaz Technika Grzewcza i Gazowa	Nie wpłynęła oferta
3.	INSTAL- ZET Firma Prywatna	65 200,00 zł

Komisja po stwierdzeniu, które oferty wpłynęły do Spółdzielni i po otwarciu oryginalnie zapakowanych ofert, bez znamion uszkodzeń i naruszeń z zawartością oferty cenowej, stwierdziła, iż do wykonania instalacji wodociągowej należy dopuścić ofertę INSTAL - ZED Firma Prywatna z Piotrkowa Trybunalskiego.

Umowa Nr 8/2014 z dnia 25.08.2015 r. została zawarta z „INSTAL ZED” – Firmą Prywatną na przebudowanie podziemnej instalacji wodociągowej dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Emilii Plater blok 8a i 8b w Piotrkowie Trybunalskim z terminem realizacji do 17.10.2014 r. i okresem gwarancji 10 lat na zamontowane urządzenia. Ponadto w §8 wykonawca został zobowiązany do wniesienia kaucji w wysokości kwotę 5% całości wynagrodzenia, a w § 9 określono kary za niedotrzymanie uzgodnionego terminu zakończenia robót w wysokości 0, 05% od wartości robót umownych za każdy dzień zwłoki. Również za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji w wysokości 0, 5% wartości przedmiotu umowy, za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.

W dokumentach znajduje się Protokół obioru końcowego z dnia 01.10.2014 r. z udziałem Inspektora Nadzoru reprezentującego Spółdzielnię w ramach umowy cywilnoprawnej z 03.03.2014 r. i Kierowania Budowy INSTAL- ZET, którzy dokonali odbioru końcowego.

Do wykonania prac Spółdzielnia opracowała projekt budowlano-wykonawczy podziemnej instalacji wodociągowej ciśnieniowej dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wysokich przy ul. E. Plater 4a i 4b oraz zapewniła nadzór inwestorski przy ich wykonywaniu, który obejmował:

- wykonanie mapy do celów projektowych,
- inwentaryzację w zakresie niezbędnych do opracowania projektu PBW
- opracowanie projektu budowlano – wykonawczego podziemnej instalacji wodociągowej ciśnieniowej z uwzględnieniem wymiany przyłącza dla budynków zasilanych wspólnym przyłączem,
- opracowanie wstępnej wyceny wykonania podziemnej instalacji wodociągowej,
- opracowanie przedmiarów i kosztorysów inwestorskich,
- pozyskanie uzgodnień ZUD,
- nadzór Inwestorski przy realizacji zakresu robót zgodnie z dokumentacją.

Ponadto dokumentacja odzwierciedla, że osoba wykonująca projekt - posiada uprawnienia nr NB.IV.7342/25/98 z 09.07. 1998 r. uprawniające do kierowania, nadzorowania i koordynowania robót budowlanych w zakresie sieci instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych bez ograniczeń i posiada aktualny wpis do Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Rok 2015 r.

Ogłoszenie o przetargu 02.04.2015 r. na wykonanie robót związanych z dociepleniem 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych zarządzanych przez Spółdzielnię: Emilii Plater 7a *blok 1*, Emilii Plater 5 *blok 2*, Kostromska 64 *blok 26*, Bolesława Prusa 4 *blok 18*, Kostromska 66 *blok 22*, 9 Maja 8 *blok 65* i terminem wykonania do 09.2015 r.

Ogłoszenie zawiera:

- termin i miejsce zapoznania się z dokumentacją,
- wskazanie osoby udzielającej informacji związanej z przetargiem,
- wskazanie Działu w którym można otrzymać Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia
- miejsce i termin składania ofert,
- termin otwarcia ofert na 29.04.2015 godz. 10⁰⁰,
- wysokość termin i wysokość wadium na każdy budynek, które należy wpłacić
- informację, że przetarg ograniczony jest do firm z terenu miasta Piotrkowa,

- informację o możliwości unieważnienia przetargu.

Protokół z 29.04.2015 r. na okoliczność zakończenia i wyłonienia w przetargu na prace termomodernizacyjne w budynkach na osiedlu EK – 1 dla Spółdzielni Mieszkaniowej w Piotrkowie Trybunalskim w roku 2015r. Komisja Przetargowa w składzie 3 osobowym powołana Zrządzeniem wewnętrznym nr 1/2015r. Prezesa Zarządu z dnia 27.03.2015r. po dokładnym przeanalizowaniu złożonych ofert oraz po weryfikacji przedłożonych kosztorysów stwierdziła, że wszystkie wymogi formalne spełniły następujące firmy.

1. ZRB Teresa Salamaga
2. „HAND- BUD” s.c. A. Laszczyk, M. Laszczyk – Wilk
3. FUH „MEKA” Arkadiusz Ogrodniczak,
4. ZRB „JAKO” Jacek Kopeć

Komisja dokonała ustalenia punktacji do wyboru wykonawców na poszczególne budynki. Warunki do wyboru wykonawców określono na podstawie załącznika nr 1 do Zarządzenia wewnętrznego nr 1 z dnia 27.03.2015 r., a szczegółowy wykaz z punktacją stanowi załącznik nr 1 do protokołu a **propozycję wyłonienia wykonawców określa załącznik Nr 2 do protokołu.**

Propozycje zlecenia do wykonania robót ociepleniowych na budynkach dla wykonawców zawiera załącznik nr, 2 który wykazuje zestawienie wykonawców według uzyskanej punktacji i stanowi on integralną część postępowania przetargowego. Na podstawie załącznika nr 1 i nr 2 ustalono:

L.p.	Nazwa firmy	Lokalizacja robót	Wartość na podstawie kosztorysu Inwestorskiego	Wartość oferenta
1.	ZBR T. Salamaga	E.Plater 7a blok nr 1, B.Prusa 4 blok nr18	605 117,66 358 146,72	599 362,00 355 900,47
2.	HAND-BUD A.Laszczyk	9 Maja 8blok nr 65 E.Plater 5 blok nr 2	361 577,48 611 347,92	357 674,27 605 377,67
3.	FUH“MEKA” A. Ogrodniczek	Kostromska 64 blok nr 26	657 024,57	652 223,49
4.	„JAKO” J.Kopeć	Kostromska 66 blok nr22	754 162,80	750 954,91

W 2015roku Spółdzielnia przeprowadziła negocjacje w dniu 30. 04. 2015 r.

L.p.	Nazwa firmy	Lokalizacja robót	Wartość na podstawie kosztorysu Inwestorskiego	Wartość oferenta	Wartość po negocjacji	Różnica
1.	ZBR T. Salamaga	E.Plater 7a blok nr 1, B.Prusa 4 blok nr18	605 117,66 358 146,72	599 362,08 355 900,47	596 000,00 354 400,00	3 362,08 1 500,47
2.	HAND-BUD A.Laszczyk	9 Maja 8blok nr 65 E.Plater 5 blok nr 2	361 577,48 611 347,92	357 674,27 605 377,67	356 000,00 603 000,00	1 674,27 2 377,67
3.	FUH“MEKA” A. Ogrodniczek	Kostromska 64 blok nr 26	657 024,57	652 223,49	649 000,00	3 223,49
4.	„JAKO” J.Kopeć	Kostromska 66 blok nr22	754 162,80	750 954,91	747 000,00	3 954,91

Na mocy zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni protokołu przetargowego Spółdzielnia zawarła umowy z wykonawcami a lustrująca sprawdziła:

1. **Umowę nr 02/2015** zawartą w dniu 7.05.2015r. wraz z ANEKSEM Nr 1 z dnia 21.09.2015 r. z Zakładem Remontowo Budowlanym T.Salamaga na wykonanie robót związanych z dociepleniem budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. E. Plater a blok nr 1 za kwotę 596 000,00 zł. brutto z terminem rozpoczęcia 11.05.2015 r. i zakończenia 30.09. 2015 r. oraz zgodnie z wymogami BHP, organizacją i realizacją umowy bez zakłóceń.
2. Zestawienie kosztów wg umowy 596 000,00 zł. na które składają się prace pomniejszone o roboty niewykonane na balkonach na kwotę(– 10 578, 06) i roboty dodatkowe malowanie wyrzutni wentylatorów, rozbiórka ściany, dodatkowe roboty na balkonach(+ 13 586, 93) = rzeczywisty koszt ocielenia 599 008,87.
3. Wykonanie robót dodatkowych wymagało każdorazowo akceptacji Spółdzielni i w przypadku wystąpienia robót nieobjętych w kosztorysie ofertowym zostały one rozliczane, jako roboty dodatkowe na podstawie kosztorysów powykonawczych opracowanych przez wykonawcę przy zastosowaniu składników cenotwórczych oraz cen materiałów wykazanych w kosztorysie ofertowym. W przypadku nowych materiałów nieużytych w kosztorysie ofertowym stosuje się średnie ceny „Sekocenbudu”.
 - stawka roboczogodziny R 10, 00 zł/godz.,
 - koszty ogólne Ko 65%
 - zysk Z 15% od R + Ko
 - koszty zakupu Kz 18% od M
4. Warunki umowy gwarantujące zabezpieczenie interesów Spółdzielni
5. Protokół ostatecznego obioru odbioru robót z dnia 06.11.2015 r. Komisja odbiorowa z udziałem wykonawcy stwierdziła na podstawie wykonanych robót stwierdziła:
 - ocieplenie ścian zewnętrznych styropianem wraz z nadaniem kolorystyki,
 - wymiana stolarki okiennej w piwnicach,
 - remont kapitalny balkonów,
 - montaż wiatrołapów,

po dokonaniu oględzin wykonano zgodnie z umową, a na podstawie umowy dokonano zapisu w protokole o udzieleniu 36 miesięcznej gwarancji. Ponadto Komisja odbiorowa orzekła, że roboty wykonane przez Zakład Remontowo Budowlany zostały wykonane prawidłowo. Na protokole widnieją oryginalne podpisy Komisji Odbiorowej.

Faktura nr 21/2015 z 6.11.2015r. na kwotę 599 008, 77 zł. ze specyfikacją:

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota	Nr harmonogramu
1.	ocieplenie ścian zewnętrznych podłużnych	292 212,00	1
2.	Ocieplenie ścian zew. szczytowych	56 723,00	2
4.	Ocieplenie ścian zew. Ościeży	23 397,00	3
3.	Wymiana stolarki okiennej	12 210,00	4
4.	Opaska wokół budynku	11 006,00	6
5.	Remont balkonów	135 453,87	7
6.	Ściany piwnic	6 292,00	8
7.	Wejścia wiatrolapy	61 715,00	9
RAZEM:		599 008,87	

Ponadto sprawdzono:

Umowę nr 04/2015 z dnia 7.05.2015 r., z Firmą Usługowo Handlową „MEKA” A. Ogrodniczak na roboty ociepleniowe budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kostromskiej 64 *blok 26* zgodnie z wymogami BHP, organizacją i realizacją umowy bez zakłóceń i terminem rozpoczęcia od dnia 11.05.2015r. i zakończenia przedmiotu umowy na 30.09.2015 r. i ogólną wartość 649 000,00zł. brutto

Pismo z 01.07.2015 r. z F.U.H informujące o zmniejszeniu prac o kwotę 52 389,20 zł. (roboty niewykonane) i zwiększeniu o kwotę 39 446, 24 zł. (roboty dodatkowe lub zamienne) - do wypłaty 636 057,04 zł. brutto. Zmiany kwot zostały ustalone ze Spółdzielnią na podstawie kosztorysów powykonawczych zgodnie z zapisami w obowiązującej umowie.

Lustrująca stwierdza, że główne postanowienia, które zabezpieczają interesy Spółdzielni zostały zapisane w postanowieniach umownych. Ponadto strony umocowały umownym zapisem, że w przypadku wystąpienia robót nieobjętych w kosztorysie ofertowym będą one rozliczane, jako roboty dodatkowe na podstawie kosztorysów powykonawczych opracowanych przez wykonawcę przy zastosowaniu składników cenotwórczych oraz cen materiałów wykazanych w kosztorysie ofertowym. W przypadku nowych materiałów nieużytych w kosztorysie ofertowym zastosuje się ceny „Sekocenbudu”.

- stawka roboczogodziny R 10,00 zł/godz.,
- koszty ogólne Ko 65%,
- zysk Z 15% od R + Ko,
- koszty zakupu Kz 17% od M.

Protokół ostatecznego odbioru robót sporządzony 09.07.2015 r. uwzględnia opis techniczny wykonanej roboty:

- docieplenie ścian zewnętrznych styropianem wraz z nadaniem kolorystyki,
- wymiana stolarki okiennej na kłatkach schodowych i piwnicach - remont balkonów,
- montaż wiatrolapów przed wejściami do klatek schodowych.

Komisja po dokonaniu oględzin robót, stwierdziła, że prace wykonano zgodnie z umową, dokumentacją techniczną i sztuką budowlaną. Odnotowano, że gwarancja zgodnie z umową tj. 36 miesięcy, a roboty wykonano prawidłowo bez uwag. Na protokole widnieją podpisy komisji i wykonawcy.

1. Faktura Nr 5/2015/U z dnia 09.07.2015 r. na kwotę 636 057,04 zł. brutto ze specyfikacją przedstawioną poniżej:

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota	Nr harmonogramu
1.	Docieplenie ścian zewnętrznych podłużnych	368 519,00	1
2.	Docieplenie ścian zewnętrznych szczytowych	64 138,00	2
3.	Wymiana stolarki okiennej	25 459,00	3
4.	Opaska wokół budynku	13 673,00	6
5.	Remont balkonów	62 435,00	7
6.	Ściany piwnic	9 367,00	8
7.	Wejścia do klatek schodowych	91 301,04	10
8.	Parapety wewnętrzne na klatkach schodowych	1 165,00	9
RAZEM:		636 057,04	

5.3.4. Zestawienie sprawdzonych i wykonanych i robót w ramach funduszu remontowego pod względem wartości z przetargu z zapłaconymi fakturami.

L.p.	Rodzaj wykonywanych prac	Data i nr umowy	Data protokołu odbioru	Wartość z przetargu	Nr faktury	Wartość faktury
1.	Docieplenie budynków remont loggii Słowackiego blok nr 201 blok nr 202 blok nr 203	30.04.2013 r. 07/2013 08/2013 09/2013	27.08.2013 r. 17.10.2013 r. 15.11.2013 r.	879 068,00 881 215,00 875 352,00	27.08. 13. nr 08/13/U 17.10.13. nr 10/13/U 15.11.13. nr 11/13/U	872 464,08 880 992,26 873 693,50
2.	Docieplenie budynków i remont loggii Wyspiańskiego 10. blok 53 Szkolna 54. blok 53a Wyspiańskiego 12 blok54	23.04.2013 r. 04/2013 05/2013 06/2013	15.07.,10.09.13. r. 22.08.,30.09.13 r. 07.06.,12.07.13 r.	343 954,00 247 125,00 442 259,00	15.07.,12.09.nr 32 i 49 22.08.,30.09.nr 44 i 55 07.06.,17.07.nr23 i 31	344 080,57 247 577,46 443 067,92
3.	Docieplenie budynków i remont loggii Szkolna 62A. blok 49 Daniłowskiego12 blok 51	23.04.2013 r. 01/2013 02/2013	03.06.,01.07.13 r. 10.09.,20.09.13	520 511 434 462	03.06.,01.07.nr 17 i 23 20.09.,20.09.nr 33 i 34	556 618,59 430 351,47
4.	Docieplenie budynków i remont loggii Szkolna 60. blok 50 Daniłowskiego12 blok 52 Daniłowskiego 9 blok 52a	23.04.2013 r. 03/2013r. 04/2013r. 06/2013	05.08.,14.08.13 r. 17.10.13 r. 13.11.13 r.	562 310,00 232 346,00 400 847,00	05.08.,14.08.nr13 i 15 17.10. nr 19 13.11.,13.11.nr 22 i 23	561 469,76 226 011,42 397 904,77
5.	Docieplenie budynków remont loggii Kostromańska blok 23 Kostromańska blok 24	09.05.2014 04/2014 23.07.2014 10/2014	18.09.2014 r. 30.10.2014 r.	750 000,00 746 000,00	18.09. nr 57/14 30.10. nr 71/14	725 763,16 718 327,66
6.	Docieplenie budynków remont loggii 9 Maja blok 7	14.05.2014 07/2014	07.08.2014 r.	648 000,00	07.08. nr 07/14/U	636 932,00
7.	Docieplenie budynków remont loggii Kostromańska blok 25 Belzacka blok 4	14.05.2014 05/2014	28.10.2014 r. 07.08.2014 r.	585 000,00 429 000,00	09.10.14 nr 13/14 07.08.14 nr 11/14	567 750,34 528 222,81

Protokół z ilustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. Juliusza Słowackiego przeprowadzonej za lata 2013 - 2015 przez mgr Urszulę Orłowską-Budo

8.	Docieplenie budynków remont loggii E. Plater blok 3	14.05.2014 06/2014	20.09.2014 r.	545 000,00	23.09.14 nr 17/14	540 889,86
9.	Wymiana podziemnej instalacji wodociągowej	25.08.2014 08/2014	01.10.2014 r.	80 196,00	01.10.14. nr 208/14	80 196,00
10.	Wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych	25.08.2014	10.12.2014 r.	316 036,53	16.12.14 SAW/10712675	316 036,53
11.	Docieplenie budynków remont loggii Kostromska blok 26	07.05.2015 04/2015	09.07.2015 r.	649 000,00	09.07.15 nr 05/15/U	636 057,04
12.	Docieplenie budynków remont loggii E. Plater blok 5	07.05.2015 03/2015	28.07.2015 r.	416 000,00	28.07.15 nr 51/15	411 064,32
13.	Docieplenie budynków remont loggii Kostromska blok 22	22.06.2015 08/2015	26.09.2015 r.	747 000,00	25.09.15. nr 65/15	746 609,94
14.	Docieplenie budynków remont loggii E.Plater blok 2 9 Maja blok 65 9 Maja blok 6	07.05.2015 01/2015 10.06.2015 11/2015 22.06.2015 06/2015	09.07.2015 r. 16.09.2015 r. 03.08.2015 r.	603 000,00 356 000,00 358 000,00	09.07.15 nr 13/15 16.09.15. nr 22/15 03.08.15. nr 16/15	593 666,53 350 322,97 355 821,12
15.	Docieplenie budynków remont loggii E. Plater blok 1 B.Prusa blok 18	07.05.2015 02/2015 22.06.2015 07/2015	06.11.2015 r. 30.09.2015 r.	596 000,00 354 000,00	06.11.15 nr 21/15 30.09.15 nr 17/15	599 008,87 348 286,03
Łącznie ocieplono 25 budynków mieszkalnych						

Umowy na roboty budowlane sporządzono z uwzględnieniem w głównych jej postanowieniach zabezpieczenie interesu Spółdzielni gdyż:

W § 3 Spółdzielnia powołują inspektora nadzoru posiadającego uprawnienia budowlane nr UAN –V 8388/87/90 do działania w pełnych granicach określonych prawem budowlanym a wykonawca kierownika budowy posiadającego stosowne uprawnienia budowlane odpowiadającego za wszystko, co się w otoczeniu może wydarzyć i pozostaje w związku przyczynowo – skutkowym z prowadzonymi pracami.

Wykonawca zapewnia wszystkie osoby wyznaczone do realizacji prac posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe oraz przeszkolenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa w tym bhp, a także, że będą one wyposażone w obowiązujący sprzęt bhp i ponosi za nie odpowiedzialność.

Ponadto wykonawca zobowiązuje się w § 4 wykonać przedmiot umowy z należytą starannością zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi, zasadami sztuki budowlanej, dokumentacją projektowo – techniczną, etyką zawodową oraz postanowieniami umowy oraz przestrzegać poleceń osób sprawujących nadzór ze strony spółdzielni.

Strony w § 7 ustaliły, że rozliczenie na zlecone roboty nastąpi po ich wykonaniu, a Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonania odbioru robót w ciągu 7 dni kalendarzowych, licząc od dnia ich zgłoszenia przez wykonawcę do odbioru. Podstawą zapłaty wynagrodzenia wykonawcy jest protokół odbioru całości robót oraz faktura wykonawcy, a stawki wykonawcy z tytułu wynagrodzenia na rzecz zamawiającego robót objętych umową określa wiążący kosztorys ofertowy.

Tytułem zabezpieczenia wykonawca wnosi na rzecz zamawiającego określoną przez niego kwotę najpóźniej w dniu zawarcia umowy. Spółdzielnia dokonuje zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy po upływie rękojmi za wady w kwocie nominalnej.

W § 9 zapisano, że w przypadku gdyby wykonawca realizował roboty objęte niniejszą umową bez należytej staranności, niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej, normami, obowiązującymi przepisami, zasadami bhp, dokumentacją projektowo – techniczną, lub sprzecznie z umową, Spółdzielnia ma prawo:

- a) Nakazać wykonawcy zaprzestania wykonywania robót,
- b) Odstąpić od umowy,
- c) Powierzyć poprawienie lub wykonywanie robót objętych umową innym podmiotom na koszt wykonawcy w przypadku, gdy wykonawca nie naprawi nienależycie wykonanych robót w wyznaczonym terminie,
- e) Potrącić z wynagrodzenia wykonawcy należności z tytułu szkody.

Umowy mocą zapisu §11 ustalają okres gwarancji, lecz nie obejmuje one uszkodzeń spowodowanych przez osoby trzecie po odbiorze robót przez Spółdzielnię.

Kaucje i zabezpieczenia w postanowieniach umownych dla wykonawców robót dociepleniowych w latach 2013 - 2015 r.

L.p.	Wykonawca	Rodzaj robót	Zabezpieczenie interesów Spółdzielni	
			Kaucja gwarancyjna	Kary
1.	Zakład Remontowo – Budowlany „JAKO”	Docieplenia oraz remont loggii	104 550,00 zł.	20% wynagrodzenia za odstąpienie od umowy 03% wynagrodzenia za zwłokę w wykonaniu umowy 0,2% wynagrodzenia za zwłokę w usunięciu wad
2.	Firma Handlowo-Uslugowa „MEKA”	Docieplenia oraz remont loggii	62 150,00 zł.	20% wynagrodzenia za odstąpienie od umowy 03% wynagrodzenia za zwłokę w wykonaniu umowy 0,2% wynagrodzenia za zwłokę w usunięciu wad
3.	„HAND _ BUD” ZHU spółka cywilna	Docieplenia oraz remont loggii	85 475,00 zł.	20% wynagrodzenia za odstąpienie od umowy 03% wynagrodzenia za zwłokę w wykonaniu umowy 0,2% wynagrodzenia za zwłokę w usunięciu wad
4.	Zakład Remontowo - Budowlany	Docieplenia oraz remont loggii	66 850,00 zł.	20% wynagrodzenia za odstąpienie od umowy 03% wynagrodzenia za zwłokę w wykonaniu umowy 0,2% wynagrodzenia za zwłokę w usunięciu wad

Poza wymienionymi robotami remontowymi w ramach funduszu remontowego Spółdzielnia w badanym okresie wykonała prace remontowe według ZAŁĄCZNIKA NR 10 stanowiącego integralną część protokołu.

5.3.5. Spółdzielnia w badanym okresie nie zatrudniała konserwatorów, a przyjęła w ramach zgłoszeń i usunęła awarie przez firmy świadczące usługi j/n:

L.p.	Rodzaj robót	2013	2014	2015
Osiedle I				
1.	Hydrauliczno - Elektryczne	884	1111	716
2.	Ogólnobudowlane	576	492	455
Osiedle II				
1.	Hydrauliczno - Elektryczne	545	539	310
2.	Ogólnobudowlane	322	296	278
Osiedle III				
1.	Hydrauliczno - Elektryczne	755	534	439
2.	Ogólnobudowlane	306	248	190
Osiedle I, II i III				
1.	Domofony	811	868	830

5.3.6. W ramach zawartych umów cywilnoprawnych ze Spółdzielnią Mieszkaniową im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim zgłaszanie awarii do ich usunięcia świadczą usługi n/w firmy:

- Firma INSTALATOR w zakresie usług hydrauliczno – elektrycznych,
- Firma INSTAL GAZ w zakresie usług instalacji gazowych,
- Firma SIMA w zakresie usług sprzątania i utrzymania czystości w budynkach,
- STOLMET w zakresie usług ślusarskich i ogólnobudowlanych,
- Firma EMECH DŹWIG w zakresie usług awarii dźwigowych.

Informacja o świadczeniu usług jest ogłoszona na klatkach schodowych i stronie internetowej Spółdzielni.

6. Gospodarka finansowa

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa kredytów mieszkaniowych, terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PEFON).

6.1. Zasady tworzenia funduszy określą obowiązujący w badanym okresie Statut w §116 ust.1 i zgodnie z jego treścią Spółdzielnia tworzy fundusze:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy i fundusz zasobów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz remontowy,
- fundusz świadczeń socjalnych.

6.1.1. Spółdzielnia posiada opracowane zasady tworzenia i wykorzystania funduszy oraz politykę rachunkowości uchwaloną przez Zarząd w dniu 4.06.2011 r. wraz z aneksami nr 1 z dnia 01.08.2012 r., nr 2 z dnia 30.06.2013 r., nr 3 z dnia 01.10.2013 r., nr 4 z dnia 29.11.2013 r., nr 5 z dnia 23.12. 2015 r., nr 6 i 7 z dnia 23.12. 2015 r.

6.1.2. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim księgi rachunkowe prowadzi w siedzibie Spółdzielni przy użyciu techniki elektronicznego przetwarzania danych w oparciu o kompatybilny program finansowo – księgowy firmy UNISOFT Sp. z o.o.

1. Zintegrowany System Informatyczny między innymi obejmuje:
2. System Finansowo – Księgowy z modułami,
3. System Należności i zobowiązania z modułami,
4. System Kadry,
5. System Płac z modułami.

Zapisy w księgach rachunkowych są dokonywane w sposób trwały. Mogą być korygowane tylko następnym dokumentem a dokumenty są numerowane automatycznie.

Zbiory danych tworzące księgi rachunkowe znajdują się w serwerze w biurze Spółdzielni oraz na wydrukach komputerowych.

W polityce rachunkowości uwzględniono również zasady ochrony danych i ich zbiorów generowane z komputerowych programów. Ponadto Spółdzielnia posiada aktualne licencje i stałą obsługę informatyczną. Księgi rachunkowe prowadzone przy użyciu systemu spełniają warunki określone w art. 14. ust. 4 ustawy o rachunkowości.

6.1.3. Spółdzielnia prowadzi kasę w biurze – budynku administracyjnym przy ul. Słowackiego czynną w każdy dzień tygodnia w godzinach:

- poniedziałek, środa, czwartek od 8⁰⁰ do 14³⁰,
- wtorek od 8³⁰ do 16³⁰,
- piątek 8⁰⁰ do 14⁰⁰

W każdy dzień tygodnia przerwa od 10⁴⁵ do 11⁰⁰

Lustrator dokonał kontroli akt osobowych kasjerek i stwierdza, że osoby odpowiedzialne za stan środków pieniężnych złożyły oświadczenia o przyjęciu odpowiedzialności za powierzone walory, posiadają zakresy czynności i odpowiedzialności oraz dokumenty potwierdzające niekaralność.

- 6.1.4.** Kasa Spółdzielni znajduje się w wydzielanym pomieszczeniu z wejściem od strony korytarza. Środki pieniężne przyjmowane są przez okratowane okienko. Pieniądze są przechowywane przez kasjerkę w metalowej kasecie i szafie pancernej w pomieszczeniu wyposażonym w kraty i drzwi metalowe. Ponadto wszystkie pomieszczenia w Spółdzielni są monitorowane. Protokoły z inwentaryzacji i stanu zabezpieczenia składników majątkowych
ZAŁĄCZNIK NR 11, 11A

Konwój środków pieniężnych pomiędzy Spółdzielnią, a bankami odbywa się zgodnie z umową zawartą przez Spółdzielnię z firmą specjalistyczną

- 6.2.** W Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim prezentowane w bilansach za lata 2013 – 2015

- przychody ze sprzedaży i zrównanie z nimi
- koszty działalności operacyjnej,
- nadwyżka lub niedobór roku bieżącego na nieruchomościach,
- pozostałe koszty operacyjne,
- zysk na działalności operacyjnej,
- nadwyżka lub niedobór każdego roku na nieruchomościach
- przychody finansowe,
- koszty finansowe,
- zysk na działalności gospodarczej,
- zysk/strata brutto,
- podatek dochodowy,
- zysk /strata netto,
- razem przychody,
- razem koszty

Rachunek zysków i strat

Lp.	Wyszczególnienie	Okresy			Zmiany			
		2015	2014	2013	2015	2014	2015	2013
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównanie z nimi	24.590.016,17	24.427.296,56	25.516.121,20	162.719,61	100,67	- 926.105,03	96,37
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	23.369.649,06	24.835.708,61	25.409.032,90	- 1.466.059,55	94,10	- 2.039.383,84	91,98
II.	Nadwyżka roku ubiegłego na nieruchomości 2014	3.381.304,29	3.460.988,99	3.697.177,09	- 79.684,70	97,69	- 315.872,80	91,45
III.	Nadwyżka roku bieżącego na nieruchomości 2015 (x)	- 1.900.075,37	- 3.381.304,29	- 3.460.988,99	- 1.481.228,92	56,20	- 1.560.913,62	54,90
IV.	Zmiany stanu produktów	- 260.861,81	- 488.096,75	- 129.099,80	- 227.234,94	53,48	131.762,01	202,33
V.	Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby							
VI.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów							
B.	Koszty działalności operacyjnej	24.318.169,83	24.309.827,91	25.184.316,25	8.341,92	100,03	- 866.146,42	96,56
I.	Amortyzacja	96.408,67	93.774,44	105.257,15	2.634,15	102,13	- 8.848,48	91,43
II.	Zużycie materiałów i energii	10.262.193,66	10.088.369,37	10.546.453,65	173.824,29	101,72	- 284.259,99	97,30
III.	Usługi obce	3.248.930,63	3.155.914,44	4.015.100,39	93.016,19	102,95	- 766.169,76	80,92
IV.	Podatki i opłaty	3.774.527,20	3.652.823,61	3.600.764,88	121.703,59	103,34	173.762,32	104,83
V.	Wynagrodzenia	2.159.790,62	2.266.243,31	2.283.017,12	- 106.452,69	95,32	- 123.226,50	94,61
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	372.764,00	354.319,33	348.746,44	18.444,67	105,36	24.017,56	106,88
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	4.441.629,52	4.623.311,01	4.180.121,97	- 181.681,49	96,08	261.507,55	106,26
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów							
XI.	Niedobór roku ubiegłego na nieruchomościach	+ 133.155,16	+ 208.227,56	313.082,21	- 75.072,40	63,94	- 179.927,05	42,49
X.	Niedobór roku bieżącego na nieruchomościach	- 171.229,63	- 133.155,16	- 208.227,56	38.074,47	128,57	36.997,93	82,21
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	271.846,34	117.468,65	331.804,95	154.377,69	232,48	- 59.958,61	81,93
D.	Pozostałe dochody opcjonalne	205.298,81	225.310,65	607.059,35	- 20.011,84	91,11	- 401.760,54	33,77
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	91.630,00	-	-	- 91.630,00	-
II.	Dotacje	-	-					
III.	Inne przychody operacyjne	205.298,81	225.310,65	515.429,35	- 20.011,84	91,11	- 310.130,54	39,81
E.	Pozostałe koszty operacyjne	82.070,22	91.066,26	122.211,93	- 8.996,04	90,10	- 40.141,71	67,21
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych							
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	18.462,44	45.287,31	71.028,05	- 63.749,75	40,00	- 52.565,61	25,35
III.	Inne koszty operacyjne	63.607,78	45.778,95	51.183,88	+ 17.828,83	139,13	12.423,90	125,49
F.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	395.074,93	251.713,04	816.652,37	+ 143.361,89	156,74	421.577,44	48,35
G.	Przychodu finansowe	738.970,14	828.643,13	842.713,39	- 89.672,99	89,14	- 103.743,25	87,66
I.	Dywidendy z tytułu udziałów w zyskach							
II.	Odsetki	738.970,14	828.643,13	842.713,39	- 89.672,99	89,14	- 103.743,25	87,66
III.	Zysk ze zbycia inwestycji							
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji							
V.	Inne							
H.	Koszty finansowe	167.389,42	183.097,22	99.437,56	- 15.707,80	91,26	67.951,86	168,68
I.	Odsetki	166.972,78	182.815,27	99.196,98	- 15.842,49	91,33	67.775,80	168,32
II.	Strata ze zbycia inwestycji							
III.	Aktualizacja wartości inwestycji							
IV.	Inne	416,64	281,95	240,58	134,69	147,16	176,06	173,03
I.	Zysk (strata) na działalności gospodarczej	966.655,65	897.258,95	1.559.928,20	+ 69.396,70	107,80	- 593.272,51	62,02
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-						
I.	Zyski nadzwyczajne	-						
II.	Straty nadzwyczajne	-						
K.	Zysk (strata) brutto	966.655,65	897.258,95	1.559.928,20	+ 69.396,70	107,80	- 593.272,51	62,02
L.	Podatek dochodowy	280.109,00	318.532,00	383.467,00	- 38.423,00	87,77	- 103.358,00	73,10
M.	Pozostałe obowiązkowe obciążenia							
N.	Zysk (strata) netto	686.546,65	578.726,95	1.176.461,20	107.819,97	118,48	- 489.914,55	58,33
O.	Razem przychody	25.534.285,12	25.481.250,34	26.965.893,94	53.034,78	100,21	- 1.431.608,82	94,69
P.	Razem koszty	24.567.629,47	24.583.991,39	25.405.965,74	- 16.361,92	99,93	- 878.336,27	96,70

Protokół z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. Juliusza Słowackiego
przeprowadzonej za lata 2013 - 2015 przez mgr Urszulę Orłowską-Budo

6.2.1. Terminowość i kompletność sporządzania sprawozdań finansowych.

Rok 2013

Sprawozdania finansowe sporządzone na podstawie art. 45 i dalszych przepisów ustawy z dnia 29.09.1994 r. wraz późn. zm. i obejmują:

- a) wprowadzenie do sprawozdania,
- b) bilans sporządzony na dzień po stronie aktywów i pasywów na 31.12.2013 r. zamyka się kwotą 122 647 778,97 zł
- c) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zysk netto w wysokości 1 176 461,20
- d) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 2 237 320,16
- e) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01. 2013 r. do 31.12.2013r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 276 662,28
- f) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2013 zostało sporządzone z zachowaniem ustawowego terminu.

Sprawozdanie to podlegało obowiązkowi badaniu przez biegłego rewidenta na zasadach i określonych w ustawie o rachunkowości. Zgodnie z art. 66 ust.3 ustawy o rachunkowości wyboru uprawnionego do badania sprawozdania finansowego dokonuje organ zatwierdzający sprawozdanie finansowej jednostki. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim stanowi w § 99 ust. 1 pkt. 11, że wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Po dokonany wyborze zgodnie z uchwałą Nr 20/2013z dnia 23.10.2013 r. Spółdzielnia zawarła umowę 15/B/2014z dnia 29.10. 2013 r. z podmiotem audytorskim „U – FIN” Biuro Audytorskie i Rachunkowe Spółka z o.o. GRUPA FINANS – SERVIS w Łodzi zgodnie z posiadanymi uprawnieniami do badania sprawozdań finansowych nr 208/07 03.1995r. wpisanymi na listę przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

W świetle opinii Biura i kluczowego biegłego rewidenta uprawnieniami nr 8758 stwierdzono:

„Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotnie dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12. 2013 r., . jak też wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01. 2013 r. do 31.12. 2013 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art.49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne”

Sprawozdanie finansowe i podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie z 27 – 28.06.2014 r.

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe zostało złożone w:

1. XX Wydział Gospodarczy KRS,
2. Urzędzie Skarbowym w Łodzi,
3. Krajowej Radzie Spółdzielczej w celu opublikowania.

Rok 2014

Sprawozdania finansowe sporządzone na podstawie art. 45 i dalszych przepisów ustawy z dnia 29.09.1994 r. wraz późn. zm. i obejmują:

- a) wprowadzenie do sprawozdania,
- b) bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 120 496 940,62 zł.
- c) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01. 2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zysk netto w wysokości 578 726,95 zł.,
- d) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2013r. do 31.12.2013 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 2 768 361,65 zł.,
- e) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 450 277,12 zł.,
- f) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2014 zostało sporządzone z zachowaniem ustawowego terminu. Zgodnie z art. 66 ust.3 ustawy o rachunkowości i § 99 ust.1 pkt.11 statutu wyboru uprawnionego do badania dokonała Rada Nadzorcza na podstawie uchwały Nr 16 /2013 z dnia 19.09.2013 r. Spółdzielnia zawarła umowę z dnia 22.09.2014 r. 2014 nr 4/B/ 2015z podmiotem audytorskim „U – FIN” Biuro Audytorskie i Rachunkowe Spółka z o.o. GRUPA FINANS – SERVIS w Łodzi

zgodnie z posiadanymi uprawnieniami do badania sprawozdań finansowych nr 208/07 03.1995 r. wpisanymi na listę przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

W świetle opinii Audytora i kluczowego biegłego rewidenta z uprawnieniami nr 8758 stwierdzono:

„Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2014r., jak też wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01. 2013 r. do 31.12. 2014 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art.49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne”

Sprawozdanie finansowe i podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie z 27 – 28.06.2014 r. i złożone:

1. XX Wydział Gospodarczy KRS,
2. Urzędzie Skarbowym w Łodzi,
3. Krajowej Radzie Spółdzielczej celem opublikowania.

Rok 2015

Sprawozdania finansowe sporządzone na podstawie art. 45 i dalszych przepisów ustawy z dnia 29.09.1994 r. wraz póź. zm. i obejmują:

- a) wprowadzenie do sprawozdania,
- b) bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 122 464 433,99 zł.
- c) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zysk netto w wysokości 686 546,65 zł.,
- d) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 2 919 254,60 zł.,
- e) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 611 737,14 zł.,
- f) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2015 r. zostało sporządzone z zachowaniem ustawowego terminu. Zgodnie z art. 66 ust.3 ustawy o rachunkowości i § 99 ust.1 pkt.11 statutu wyboru uprawnionego do badania dokonała Rada Nadzorcza na podstawie uchwały Nr 6 /2015 z dnia 19.09.2015 r. Spółdzielnia zawarła umowę z dnia 29.10.2014 r. 2015 nr 30/2016 z podmiotem Auxilium Audyt w Sp. z o.o. Krakowie zgodnie z posiadanymi uprawnieniami do badania sprawozdań finansowych nr 208/07 03.1995 r. wpisanymi na listę przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

W świetle opinii Biura i kluczowego biegłego rewidenta z uprawnieniami nr 8496 stwierdzono:

„Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2014 r., jak też wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01. 2013 r. do 31.12. 2015 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art.49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne”

Sprawozdanie finansowe i podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie z 27 – 28.06.2014 r. i złożone:

1. XX Wydział Gospodarczy KRS,
2. Urzędzie Skarbowym w Łodzi,

Zgodnie z treścią Uchwały Nr 6 Walnego Zgromadzenia z dnia 27.04.2013r.sprawozdanie finansowe za rok 2012 zostało przyjęte a rachunek zysków i strat wykazujący:

1. nadwyżkę na pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie 1 225 374,77 zł obejmującą:
 - a) nadwyżkę netto na pozostałej działalności finansowej 1 109 347,92 zł
 - b) nadwyżkę netto na poszczególnych nieruchomościach (pożytki z nieruchomości 116 026,85 zł.

2. zmianę stanu produktów stanowiącą różnicę między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, która obejmuje:

a) nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 3 697 177,09 zł. tytułu:

- eksploatacji 109 budynków mieszkalnych oraz 4 budynki jednorodzinne w kwocie 2 091 090,58 zł.
- eksploatacji dźwigów osobowych w 14 nieruchomościach w kwocie 150 443,29 zł,
- eksploatacji garaży wolnostojących w kwocie 797,75zł.,
- eksploatacji garaży wbudowanych w kwocie 4 710,35zł.,
- eksploatacji węzłów cieplnych w kwocie 204 888,20 zł.,
- kosztów energii ciepłej do rozliczenia z członkami 1 019 395zł.,
- kosztów opłaty stałej co 225 851,69 zł.

b) nadwyżki kosztów nad przychodami w kwocie 313 082,21zł. z tytułu:

- eksploatacji dźwigów osobowych w 3 nieruchomościach w kwocie 4 386,86 zł. ,
- eksploatacji węzłów cieplnych i hydroforni w kwocie 308 695,45zł.

na podstawie § 120 ust.1 obowiązującego statutu Walne Zgromadzenie w badanym okresie przeznaczyło:

- a) kwotę 116 026,85 zł. na zwiększenie przychodów działalności eksploatacyjnej na poszczególnych nieruchomościach zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- b) kwotę 1 108 143,12 zł na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem wszystkich nieruchomości w zakresie obciążających członków Spółdzielni w wysokości 4,20 zł/m kw. Podstawą rozliczenia jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkań w nieruchomości (dotyczy mieszkań użytkowanych przez członków
- c) kwotę 1 204,80 zł. uznać członków Wspólnoty Mieszkaniowej nr 1.

Natomiast powstała w 2012 r. różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z pkt. **2 a.** zgodnie z treścią uchwały Nr 6 Walnego Zgromadzenia rozliczyć zgodnie z art. 6 ust1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez zwiększenie przychodów poszczególnych nieruchomości w 2013 r. oraz przychodów poszczególnych działalności, a różnicę między kosztami a przychodami uwzględnionymi **w pkt.2 b.** rozliczyć zgodnie z art.6 ust.1. ustawy poprzez zwiększenie kosztów poszczególnych nieruchomości oraz działalności w roku 2013 r.

Zgodnie z treścią Uchwały Nr 4 Walnego Zgromadzenia z dnia 27-28.06. 2014 r. sprawozdanie finansowe za 2013 zostało zatwierdzone a ujęte w rachunku zysków i wykazującym:

1. nadwyżkę na pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie 1 176 461,20 zł obejmującą:
 - a) nadwyżkę netto na pozostałej działalności finansowej – 1 052 462,84 zł.
 - b) nadwyżkę netto na poszczególnych nieruchomościach (pożytki z nieruchomości) – 123 998,36 zł.
2. zmianę stanu produktów stanowiącą różnicę między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, która obejmuje:
 - a) nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 3 460 988,99 zł. tytułu:
 - eksploatacji 109 budynków mieszkalnych oraz 4 budynki jednorodzinne w kwocie 1 893 961,40 zł
 - eksploatacji dźwigów osobowych w 12 nieruchomościach w kwocie 150 914,24 zł.,
 - eksploatacji garaży wolnostojących w kwocie 7 130,74zł.,
 - eksploatacji garaży wbudowanych w kwocie 6 242,73zł.,
 - eksploatacji węzłów cieplnych w kwocie 151 631,49zł.,
 - kosztów energii ciepłej do rozliczenia z członkami 1 105 642,74zł.,
 - kosztów opłaty stałej co 145 465,65zł.
 - b) nadwyżki kosztów nad przychodami w kwocie 208 227,56zł. z tytułu:
 - eksploatacji dźwigów osobowych w 5 nieruchomościach w kwocie 22 597,16 zł. ,
 - eksploatacji węzłów cieplnych i hydroforni w kwocie 185 630,40 zł.

na podstawie § 120 ust.1 obowiązującego statutu Walne Zgromadzenie w badanym okresie przeznaczyło:

- a) kwotę 123 998,36 zł na zwiększenie przychodów działalności eksploatacyjnej na poszczególnych nieruchomościach zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- b) kwotę 1 051 260,84 zł na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem wszystkich nieruchomości w zakresie obciążających członków Spółdzielni w wysokości 4,19 zł. Podstawą rozliczenia jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkań w nieruchomości (dotyczy mieszkań użytkowanych przez członków
- c) kwotę 1 202,00 zł uznać członków Wspólnoty Mieszkaniowej nr 1.

Natomiast powstała w 2013r. różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z pkt. **2 a.** zgodnie z treścią uchwały Nr 4 Walnego Zgromadzenia rozliczyć zgodnie z art. 6 ust1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez zwiększenie przychodów poszczególnych nieruchomości w 2014 r. oraz przychodów poszczególnych działalności, a różnicę między kosztami a przychodami uwzględnionymi w **pkt.2 b.** rozliczyć zgodnie z art.6 ust.1. ustawy poprzez zwiększenie kosztów poszczególnych nieruchomości oraz działalności w roku 2014.

Zgodnie z treścią Uchwały Nr 2 Walnego Zgromadzenia z dnia 06.03.2015 r. sprawozdanie za 2014r. zostało zatwierdzone a ujęte w rachunku zysków i strat wykazującym:

1. nadwyżkę na pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie 578 726,95 zł obejmującą:
 - a) nadwyżkę netto na pozostałej działalności finansowej – 471 131,09 zł.
 - b) nadwyżkę netto na poszczególnych nieruchomościach (pożytki z nieruchomości) – 107 595,86 zł.
2. zmianę stanu produktów stanowiącą różnicę między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, która obejmuje:
 - a) nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 3 381 304,29 zł. z tytułu:
 - eksploatacji 109 budynków mieszkalnych oraz 4 budynki jednorodzinne w kwocie 1 503 873,82 zł.,
 - eksploatacji dźwigów osobowych w 12 nieruchomościach w kwocie 129 530,73 zł.,
 - eksploatacji garaży wolnostojących w kwocie 9 362,39zł.,
 - eksploatacji garaży wbudowanych w kwocie 5 707,33zł.,
 - eksploatacji węzłów ciepłych w kwocie 279 841,25zł.,
 - kosztów energii cieplej do rozliczenia z członkami 1 272 104,52zł.,
 - kosztów opłaty stałej co 180 884,25zł.
 - b) nadwyżki kosztów nad przychodami w kwocie 133 155,16zł. z tytułu:
 - eksploatacji dźwigów osobowych w 5 nieruchomościach w kwocie – 35 660,87zł. ,
 - eksploatacji węzłów ciepłych i hydroforni w kwocie 97 494,29zł.

na podstawie § 120 ust.1 obowiązującego statutu Walne Zgromadzenie w badanym okresie przeznaczyło:

- a) kwotę 107 595,86 zł. na zwiększenie przychodów działalności eksploatacyjnej na poszczególnych nieruchomościach w 2015 zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- b) kwotę 470 593,37 zł. na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem wszystkich nieruchomości w zakresie obciążających członków Spółdzielni w wysokości 1,87 zł na m kw. Podstawą rozliczenia jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkań w nieruchomości (dotyczy mieszkań użytkowanych przez członków
- c) kwotę 537,72 zł. uznać członków Wspólnoty Mieszkaniowej nr 1.

Natomiast różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z pkt. 2 a. zgodnie z treścią uchwały Nr 4 Walnego Zgromadzenia rozliczyć zgodnie z art. 6 ust1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez zwiększenie przychodów poszczególnych nieruchomości w 2015r. oraz przychodów poszczególnych działalności, a różnicę między kosztami a przychodami uwzględnionymi w **pkt.2 b.** rozliczyć zgodnie z art.6 ust.1. ustawy poprzez zwiększenie kosztów poszczególnych nieruchomości oraz działalności w roku 2015.

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

6.3.1. Struktura funduszy w okresie objętym badaniem przedstawiona w **TABLICY NR 9 a ich wysokość przedstawia się następująco:**

L.p.	Nazwa funduszu	na 31.12.2013	na 31.12.2014	na 31.12.2015
1.	Fundusz udziałowy	480.670,30	522.540,55	559.421,85
2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	7.612.006,78	7.157.869,89	10 398 156,33*
3.	Fundusz zasobowy	9.185.730,22	9.108.295,22	1.694.760,17*
4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	4.464.702,35	4.186.893,67	7.167.603,48*
5.	Fundusz wkładów budowlanych	79.253.109,88	77.333.172,84	75.461.756,04
6.	Ewentualne inne fundusze własne	x	x	x

**zmiany funduszy własnych obejmują skutki zastosowania w księgach roku 2015 postanowień Komitetu Standardów Rachunkowości w zakresie ewidencji i prezentacji funduszy własnych*

Ze struktury funduszy wynika, że:

1. zwiększa się liczba przyjęć w poczet członków i dokonywanych wpłat z tytułu członkostwa,
2. zmniejsza się liczba lokali o statusie spółdzielczego prawa do lokali w związku z przekształceniem tych lokali w odrębną własność,
3. zmniejsza się liczba lokali o statusie własnościowych praw w związku z przekształceniem ich w odrębną własność oraz następuje umorzenie środków trwałych.

6.3.2. Stan gospodarki finansowej obrazuje **TABELA NR 10 Wielkość środków Spółdzielni w poszczególnych latach badanego okresu przedstawiała się następująco:**

Lp.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Stan środków pieniężnych Spółdzielni na 31.XII w zł, w tym:	16.529.999,78	16.079.722,66	15.467.985,53
	- środki pieniężne w kasie	8.592,46	11.329,90	9.180,76
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych	463.896,26	412.628,62	424.370,73
	- lokatach bankowych	6.188.115,61	5.466.510,39	4.539.237,39
	- fundusze inwestycyjne – jednostki UNIWIBIT	9.734.411,73	10.081.514,77	10.348.390,47
	- inne (środki pieniężne w drodze)	134.983,72	107.738,98	120.816,66
2.	Akcje	-	-	-
3.	Udziały w innych podmiotach gospodarczych	-	-	-
4.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody	1.449.772,74	1.053.953,78	944.268,95
	- oprocentowanie rachunków	14.393,55	8.820,00	5.222,19
	- odsetki od lokat terminowych i jednostek UNIWIBIT	637.971,62	565.299,42	381.727,50
	- inne; w tym przychody operacyjne	797.407,57	479.834,36	557.319,26
5.	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)			
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań.			
	- naliczone przez Spółdzielnię	91.857,26	84.635,77	50.968,96
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię	84.544,48	82.666,31	64.290,82

Stan wolnych środków na kontach bankowych i na funduszach inwestycyjnych wynika z ewidencji księgowej oraz wyciągów bankowych. W latach 2013 – 2015 Spółdzielnia zdeponowała i zainwestowała wolne środki uzyskując od nich odsetki od lokat i jednostek UNIWIBIT środki, co zapewniło Spółdzielni dodatkowe przychody finansowe w postaci odsetek. Ponadto stan wolnych środków znacząco wpłynął na wskaźnik płynności finansowej

6.3.3. W latach 2013 – 2015 Spółdzielnia prowadziła konta bankowe:

- Powszechna Kasa Oszczędności BP SA
- Bank Spółdzielczy w Piotrkowie Trybunalskim,
- ING Bank Śląski

Spółdzielnia jest w posiadaniu aktualnych wzorów podpisu osób uprawnionych do dysponowania środkami na wszystkich rachunkach bankowych. Uprawnionymi osobami są Prezes Zarządu, Zastępca ds. Technicznych, Główny Księgowy, Zastępca Głównego Księgowego.

6.3.4. Koszty ogólne zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej

L.p.	Wyszczególnienie	Udział%	2013	2014	2015
1.	Koszt ogólne Spółdzielni z tego rozliczone na:		1 954 258	1 954 258	1805 892,63
	Działalność eksploatacyjna		1 074 842,00	1 074 842,00	1 083 535,58
	Obsługa pożyczek i lokali użytkowych		293 138,84	293 138,84	270 883,89
	Pozostała działalność operacyjna i finansowa		586 277,50	586 277,50	451 473,16

Koszty ogólne rozliczane są na trzyetapowo

- Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej na dany rok kalendarzowy na poszczególne rodzaje działalności,
- Podatkowe rozliczenie kosztów ogólnych spółdzielni i kosztów ogólnych eksploatacji za dany rok kalendarzowy według struktury przychodów zgodnie z art.15 ust 2. ustawy o podatku dochodowym,
- W układzie kalkulacyjnym na poszczególne nieruchomości.

6.4. Obsługa kredytów mieszkaniowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada zadłużenie w banku PKO BP S.A. z tytułu zasięgniętych kredytów przed 31.1992 r. kredytów długoterminowych na sfinansowanie budownictwa mieszkaniowego.

Według stanu na dzień 31.12 r. zadłużenie kredytowe ogółem wyniosło **3 048 159,30** zł. i w badanym okresie przedstawiało się według stanu na dzień 01.01.:

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Zadłużenie Spółdzielni na 1 stycznia, w tym z tytułu:	3.955.205,73	3.620.104,67	3.407.691,83
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań (w zł)	113.717,14	52.912,65	28.303,17
	- odsetek bankowych	177.793,59	121.627,52	85.531,33
	- odsetek wykupionych przez budżet (w zł), w tym odsetki naliczone a nie wykupione przez budżet	3.663.695,00	3.445.564,50	3.293.857,33
	- kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych, z tego – kredyt	-	-	-

Obsługę kredytów mieszkaniowych objętych ustawą z dnia 10.11.1995 r. o pomocy państwa prezentuje **TABELA NR 11**. Na podstawie art. 10 ust.1 pkt.5 ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, w latach 2013 – 2015 spłaciło kredyt wraz z odsetkami **8 osób**.

Ewidencja analityczna z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz odsetek prowadzona jest prawidłowo i zapewnia realizację postanowień ustawowych, co również potwierdzają kontrole przeprowadzone przez bank kredytujący ujęte w rozdziale A. pkt.10 niniejszego protokołu a stan zobowiązań pomniejszony o spłaty i umorzenia przedstawia następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Zadłużenie Spółdzielni na dzień 31 grudnia w tym z tytułu:	3.620.104,67	3.407.691,83	3.048.159,30
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań	52.912,65	28.303,17	9.953,83
	- odsetek bankowych	121.627,52	85.531,33	56.815,03
	- odsetek wykupionych przez budżet	3.445.564,50	3.293.857,33	2.981.390,44

Według wykazanego stanu zadłużenia na dzień 31.12. 2015 roku pozostaje 59 lokali mieszkalnych obciążonych kredytem mieszkaniowym.

6.4. Terminowość regulowania zobowiązań publiczno – prawnych Spółdzielni

6.4.1. Lustrator dokonał analizy rozrachunków dotyczących zobowiązań publiczno – prawnych pod kontem zachowania terminów płatności. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że:

- zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych zostały przekazane do urzędu skarbowego w poszczególnych miesiącach okresu badanego z zachowaniem terminu określonego w ustawie o podatku od nieruchomości od osób fizycznych,
- obliczony w deklaracji podatek od nieruchomości został przekazany przez Spółdzielnię do miasta w okresach objętych ustawą o podatkach lokalnych,
- Spółdzielnia dochowała termin płatności składek na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne wynikający z ustawy o ubezpieczeniach społecznych,
- podatek VAT Spółdzielnia przekazała do Urzędu Skarbowego w poszczególnych w terminach ustawowych,

- e) podatek dochodowy Spółdzielnia przekazywała zgodnie z ustawą, tj. do 20 następnego miesiąca.
- f) inne zobowiązania publiczno - prawne

Lp.	Należne zobowiązania za rok:	2013	2014	2015
1.	Podatek od nieruchomości	521.590,00	570.942,00	526.879,00
2.	Rozliczenia z ZUS	652.894,65	650.373,61	706.302,33
3.	Podatek VAT	412.104,00	362.872,00	375.054,00
4.	Podatek PIT 4	233.326,00	237.627,00	200.276,00
5.	Wieczyste użytkowanie gruntu	203.713,10	209.389,02	211.927,38
6.	Podatek dochodowy CIT 8	338.929,00	252.582,00	229.403,00
7.	PEFRON	10.375,00	3.789,00	360,00
8.	PIT AR		-	102,00
9.	Opłaty za odpady	552.048,00	758.984,00	879.586,00

6.4.2. Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni.

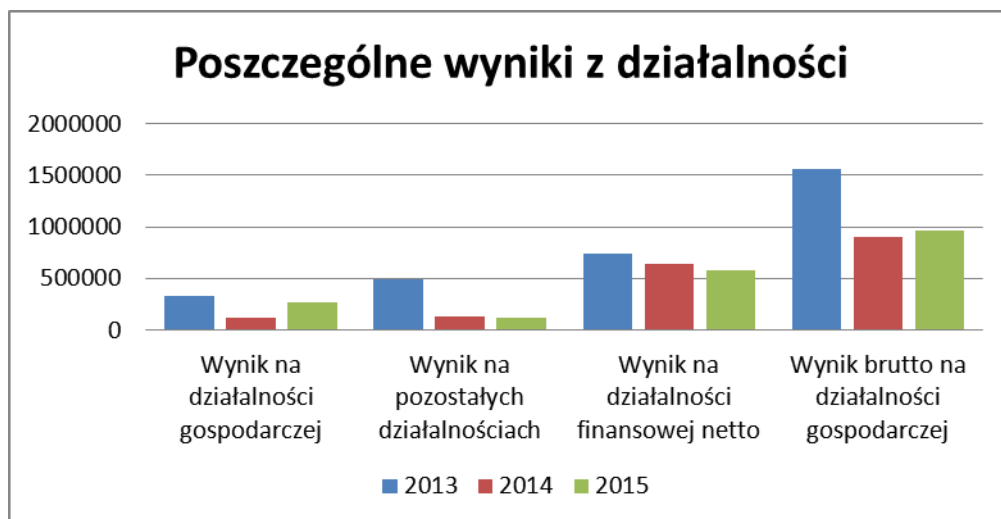
Węzłowe wskaźniki wskazują, że działalność Spółdzielni jest prowadzona na dobrym stabilnym poziomie i wynoszą one:

L.p.	Wskaźniki płynności finansowej	Wskaźnik bezpieczny	2013	2014	2015
1.	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia	1,2-2,0	5,51	5,33	4,36
2.	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia	1,0	5,02	4,83	3,75
3.	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia	0,2 – 0,2	4,71	4,47	3,48

Porównanie powyższych składników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych nie wskazuje na występowanie w Spółdzielni zakłóceń w terminowym regulowaniu wymaganych zobowiązań.

6.4.3. Prezentacja wyników finansowych, na poszczególnych rodzajach działalności:

Lp.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015
1.	Wynik na działalności gospodarczej	331.804,95	117.468,65	271.846,34
2.	Wynik na pozostałych działalnościach	484.847,42	134.244,39	123.228,59
3.	Wynik na działalności finansowej netto	743.275,83	645.545,91	571.580,72
4.	Wynik brutto na działalności gospodarczej	1.559.928,20	897.258,95	966.655,65



6.5. Rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim w badanym okresie po dokonanej sprzedaży lokali dokonała rozliczeń finansowych z osobami zamieszkałymi pod n/w adresami:

2013			
L.p.	Wyszczególnienie	Adres	Adres
		Szkolna blok 50/7	Modrzewskiego blok 8/2
1.	Wartość lokalu po wycenie na dzień wygaśnięcia	112 700,00	109 000,00
2.	Zadłużenie czynszowe z tytułu:		13 664,96
	- opłat za mieszkanie	17 317,93	2 922,91
	-odsetek za nieterminowe wpłaty	4 321,84	2 922,91
	- kosztów sądowych i komorniczych	12 790,94	3 958,95
	-niewniesione wkłady z tytułu ocieplenia	x	3 683,67
	- normatyw z tytułu kredytu	6 605,41	x
	- koszty wyceny	400,00	400,00
	-wywóz nieczystości	x	x
3.	Umorzenie kredytu	7 368,00	x
4.	Inne	3 616,20	x
Razem zadłużenie:		52 420,32	24 630,49
Wpłata:		60 279,68	84 369,51
		Brak podziału majątku wyплаты nie dokonano	WB09/179/2013 z 9.11.2013 r.
2014			
L.p.	Wyszczególnienie	Adres	
		Danilowskiego blok 41/12	
1.	Wartość lokalu po wycenie na dzień wygaśnięcia	101 400,00	
2.	Zadłużenie czynszowe z tytułu:		
	- opłat za mieszkanie	13 832,41	
	-odsetek za nieterminowe wpłaty	3 578,68	
	- kosztów sądowych i komorniczych	13 366,00	
	-niewniesione wkłady z tytułu ocieplenia	855,52	
	- normatyw z tytułu kredytu	X	
	- koszty wyceny	400,00	
	-wywóz nieczystości	240,00	
3.	Umorzenie kredytu	451,50	
4.	Inne	8 859,77	
Razem zadłużenie:		41 573,35	
Wpłata:		59 836,36 wkład na koncie	

2015				
L.p.	Wyszczególnienie	Adres	Adres	Adres
		Kostromska bl.24/75	Słowackiego bl.70/95	Słowackiego bl.70/26
1.	Wartość lokalu po wycenie na dzień wygaśnięcia	86 950,00	103 615,00	109 010,00
2.	Zadłużenie czynszowe z tytułu: - opłat za mieszkanie - odsetek za nieterminowe wpłaty - kosztów sądowych i komorniczych - niewniesione wkłady z tytułu ocieplenia - normatyw z tytułu kredytu - koszty wyceny - wywóz nieczystości	15 318,92 4 017,68 11 265,69 x x 350,00 252,00	1 541,94 8,34 x 1566,77 x 350,00 x	4 284,66 231,11 834,31 1 586,41 x 350,00 408,00
3.	Umorzenie kredytu	4,33	40,73	40,73
4.	Inne	1 829,02	2 667,02	2 298,02
Razem zadłużenie:		33 037,64	6 174,80	10 033,24
Wyplata:		53 912,36 brak spadkobierców wkład na koncie	97 440,20 wypłata WB08/158/2015 z 12.08.2015	98 976,76 WB06/116/2015 z 15.06.2015

Do przedstawionych rozliczeń lustrator nie wnosi uwag.

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

7.1. Spółdzielnia podjęła i zrealizowała prace nad zmianami do statutu a dotyczącymi zmieniających się przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ze szczególnym uwzględnieniem zmian w 2007 i 2009 roku a dotyczących indywidualnego rozliczania przychodów i kosztów na wydzielone nieruchomości według rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię kosztów.

7.2. Stan prawny do gruntów został uporządkowany, ponieważ Spółdzielnia posiada:

- a) w wieczystym użytkowaniu gruntów - 305 657,5 m²
- b) własność – 2 569,0 m²

7.3. Realizując postanowienia art.42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd Spółdzielni im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim podjął niezbędne działania mające na celu określenie przedmiotu odrębnej własności lokali. Zgodnie z treścią art.43 ust.1 u.o.s.m. Zarząd wyłożył projekty uchwał na 14 dni do wglądu dla członków Spółdzielni po uprzednim ich powiadomieniu z 7 dniowym wyprzedzeniem.

Projekty uchwał określają:

- 1. oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek, w którym ustanawia się odrębną własność lokali,
- 2. rodzaj, położenie, powierzchnię lokali oraz pomieszczenia przynależne,

3. wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
4. oznaczyła krąg osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich prawa własności poszczególnych lokali

Lustrująca sprawdziła uchwały, które w swoim opisie zawierają:

Uchwała Nr 2/2007

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 2007-10-01 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali o treści:

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Juliusza Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim który działając na podstawie art. 42 ustawy z dnia 15.12.2001 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z uwzględnieniem zmian w latach 2004 – 2007 uchwala:

W §1 widnieje określenie, że uchwała dotyczy nieruchomości zlokalizowanej w Piotrkowie Trybunalskim przy wymienionej ulicy obejmującej działkę z numerem i powierzchnią wyrażoną w m kw., dla której Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Kw z podaniem jej numeru, w której właścicielem działki gruntu wpisana jest Gmina Piotrków Trybunalski, a jako użytkownik wieczysty wpisana jest Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego.

W §2 niniejszej uchwały określono ilość lokali mieszkalnych i ich łączną powierzchnię oraz łączną powierzchnię, pralni i suszarni. W paragrafie tym wymieniono skład pomieszczeń wspólnych takich jak piwnice, pralnie i suszarnie, klatki schodowe, korytarze, przyłącza wody, pomieszczenia węzła ciepłego o ile węzeł wbudowany jest w budynek.

W §3 Spółdzielnia uwzględnia, że przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości i budynku wymienionym w § 1 i w § 2 wraz z wielkością udziałów w gruncie oraz częściach wspólnych budynku, określony jest w załączniku do uchwały, które stanowi jej integralną część.

W § 4 odnotowano, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia chyba, że zostanie zaskarżona do Sądu w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.

Natomiast opis załączników do uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego z dnia podjęcia w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności zawiera:

- a) Oznaczenie lokalu w budynku przy wymienionej przez Spółdzielnię ulicy i jej numerów ewidencyjnych,
- b) Nazwisko i imię osoby uprawnionej,
- c) Powierzchnia lokalu,

- d) Wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej,
- e) Rodzaj spółdzielczego prawa,

oraz wymienione zadłużenie z tytułu:

- a) Kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
- b) Zadłużenie z tytułu odsetek wykupionych ze środków budżetu państwa wraz z oprocentowaniem.

Wykaz podjętych uchwał przez Zarząd podano poniżej:

Wykaz podjętych Uchwał

L.p.	Lokalizacja	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość uchwał	Data podjętych uchwał
1.	E. Plater	301	7	01.10.2007 r.
2.	Belzacka	40	1	01.10.2007 r.
3.	9 Maja	260	7	01.10.2007 r.
4.	Prusa	20	1	01.10.2007 r.
5.	Kotarbińskiego	80	2	1,31.10.2007 r.
6.	Rudnickiego	70	2	1,31.10.2007 r.
7.	Kostromska	480	9	01.10.2007 r.
8.	Modrzewskiego	247	7	1 i 15.10.2007
9.	Paderewskiego	244	7	01.10.2007 r.
10.	Kołątaja	298	6	01.0.2007 r.
11.	Rejtana	40	1	
	Konopnickiej	154	3	1 i 15.10.2007 r.
12.	Słowackiego	1038	19	1, 11.10.i11.12 oraz 02.04.2012 r. i 11.12.2013 r.
13.	Zamenhofa	178	2	01.10.2007 r.
14.	Szkolna	274	7	01.10.2007 r.
15.	Daniłowskiego	250	8	1 i 31.2007 r.
16.	Polna	77	4	1,15,31.10.2007 r.
17.	Doroszewskiego	110	3	01.10.2007 r. i 28.01.2015 r.
18.	Matejki 3	100	1	01.10.2007 r.
19	Wyspiańskiego	170	5	01 i 31 10.2007 r.
20.	Kościelna	184	7	01 i 31.10.2007 r.
Łącznie:		107		
Lokale użytkowe				
1.	E. Plater	2	1	01.10.2007 r.
2.	Kostromska	2	2	01.10.2007 r.
3.	Modrzewskiego	1 garaż	1	15.10.2007 r.
4.	Słowackiego	5 + 12 garaży	5	01 i 11.10.2007 r.
5.	Kościelna	2 + 4 garaże	2	01.10.2007 r.
Łącznie:		12 + 16 garaży	11	

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego w dwóch przypadkach nie podjęła uchwał do ustanowienia odrębnej własności lokali z uwagi na brak uregulowania stanu prawnego pod budynkami; tj.

1. Słowackiego 103
2. Słowackiego 105

W obu przypadkach Spółdzielnia posiada we władaniu grunt pod nieruchomością budynkową z prawem wieczystego użytkowania do działek Nr 462 i Nr 252 oraz prawem własności do działek Nr 254/9 i 254/6.

8. Rozpatrzenie spraw wniesionych aneksem z dnia 7.04. 2016 r.

8.1. Termomodernizacja bloków nr 201, 202 i 203 przy ul. J. Słowackiego.

W 2013 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego dokonała termomodernizacji bloków nr 201, 202 i 203 przy ul. Słowackiego z udziałem pożyczki Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska na podstawie opracowanej dokumentacji technicznej i uzyskanego pozwolenia na budowę.

Rozpoczęcie robót Spółdzielnia poprzedziła rozmowami z użytkownikami mieszkań w zakresie dokonania oceny technicznej i ustalenia zakresu prac oraz ustalenia terminu ich rozpoczęcia na loggiach balkonowych. Podczas wizualizacji poszczególnych loggii ich użytkownicy wnosili ustne interwencję, że grubość styropianu 12 centymetrowego znacznie zmniejszy ich powierzchnię loggii balkonowych uniemożliwiając tym samym eksploatację balkonów oraz zmniejszy ilość wpadającego światła do mieszkań.

W ocenie Inspektora Nadzoru ze strony Spółdzielni i Kierownika Budowy ze strony wykonawcy umocowanymi w ramach umowy w zakresie nadzoru nad realizacją prac uznano rację wnoszących interwencję tym bardziej, że część użytkowników mieszkań miała już wyremontowane loggie w zakresie ułożenia płytek i ocieplonych ścian. Pierwszymi użytkownikami, którzy złożyli osobiście u Inspektora Nadzoru interwencję o barku zgody na wykonanie prac przez Spółdzielnię byli mieszkańcy bloku nr 201 z mieszkań nr 2 i 3. Wyjaśnienie dotyczące zastosowania materiału izolacyjnego Inspektora Nadzoru i Kierownika Budowy stanowi **ZAŁĄCZNIK NR 12 i 12A**

Wobec braku zgody i protestów mieszkańców Spółdzielnia dokonała analizy możliwości zmniejszenia grubości styropianu przy zastosowaniu normy cieplnej zakładającej zachowanie współczynnika przenikania ciepła ścian nieprzekraczający „U”_{max}= 0,30W/m²K zgodnego z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 12.04.2002 r.z póź. zm .

W projekcie był użyty styropian i wełna mineralna grubości 12 cm. o współczynniku izolacyjności lambda 0,040 W/m²K dla styropianu i 0,041 W/m²K dla wełny mineralnej.

Przyjęto zamiennie styropian i wełną mineralną gr.10 cm lecz o lepszym współczynniku izolacyjności lambda – 0,038 W/m² K dla styropianu i 0,036 W/m²K dla wełny mineralnej.

Obliczeń dokonano dla układu warstw w przekroju przez przesłonę - prefabrykowaną płytę osłonową i ocieplenia. Wynik uzyskano dla współczynnika przenikania ciepła „U” mniejszy od $U_{max} = 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$. zgodny z założeniami projektowymi gdyż przegroda spełniła warunki normowe. Obliczenia znajdujące się w dokumentacji Spółdzielni są podpisane przez Kierownika Budowy posiadającego stosowne uprawnienia i Inspektora Nadzoru Spółdzielni z uprawnieniami - **ZAŁĄCZNIK NR 13 i 13A** do niniejszego protokołu.

Następnie dokonano analizy kosztowej „cieplejszego”- 10 cm materiału na rynku, którego cena za jeden metr sześcienny była wyższa od zakładanego „zimniejszego” -12 cm. W wyniku analizy kosztów materiału wartość nie zwiększyła ceny umownej, ponieważ wykonanie ocieplenia styropianem i wełną mineralną o gr 10 cm i lepszej izolacyjności cieplnej zmniejszała ilość materiału potrzebnego do ocieplenia budynku. Powstałe minimalne różnice w wartości były kosztem wykonawcy.

Po dokonanej analizie izolacyjności materiału dociepleniowego i jego cenie za jeden metr sześcienny Kierownik Budowy z ramienia wykonawcy w dniu 17.05.2013 r. dokonał stosownych zapisów w dzienniku budowy zachowując i przedstawiając Spółdzielni deklarowane właściwości użytkowe oporu cieplnego i współczynnika przenikania ciepła zastosowanych zamiennie materiałów.

Spółdzielnia przedstawiła lustratorowi deklaracje zgodności na materiały wbudowane przy realizacji ocieplenia budynku mieszkalnego wielorodzinnego ul. Słowackiego 144 blok 201 w Piotrkowie Trybunalskim j/n: **ZAŁĄCZNIKI NR 14 i 14A** oraz wpis do dziennika budowy Nr 158/213 z dnia 17.05.2013 r. , **ZAŁĄCZNIK 14B**.

Rozstrzygnięcia przetargu oraz treść zawartych umów i inne ustalenia opisano w pkt.5.8.2.

Rekapitulując: Przesłanką podjęcia decyzji o zmianie grubości materiału izolacyjnego były interwencje lokatorów. Wartość wykonanych prac termomodernizacyjnych była zgodna z rozstrzygniętym przetargiem i nie uległa zwiększeniu.

Całkowity koszt termomodernizacji przyjęty do rozliczenia i koszty finansowane przez mieszkańców tych budynków przedstawiają się następująco:

L.p.	Budynek	Całkowity koszt termomodernizacji	Koszt finansowany przez członków	% do sfinansowania przez członków
1.	201	918 831,00	381 337,00	41,00
2.	202	895 586,00	400 373,00	44,70
3.	203	888 288,00	399 084,00	44,93

- 8.1.2.** Użytkownicy mieszkań weszli w okres w drugim miesiącu od rozpoczęcia robót wraz ze spłatą odsetek od kredytu na które składały się wysokość odsetek od pożyczki zgodnie z umową pożyczki i wysokość odsetek od zaangażowanych środków Spółdzielni.

Celem wypełnienia dyspozycji warunków zapisów § 5 Uchwały Nr 11 z dnia 28.04.2012r. Walnego Zgromadzenia. **ZAŁĄCZNIK NR 15** przyjęte kwoty do spłaty zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 16 i Nr 6 z dnia 29.05.2013r. i z 19.02.2014 r. w sprawie zatwierdzenia rozliczenia nakładów na realizację prac termo modernizacyjnych na Osiedlu I, II i II **ZAŁĄCZNIK NR 16 16A** (plan i realizacja na ocieplenie budynków w 2013r – oś I, I i III, wykonanie robót termo modernizacyjnych na budynkach XI kondygnacyjnych w 2013 roku i ich finansowanie pożyczką z WFOŚiGW).

Po umorzeniu pożyczek Zarząd na podstawie decyzji WZ i wcześniejszych uchwał Rady Nadzorczej przedstawił rozliczenie w postaci załącznika do protokołu Nr 6 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 26.05.2015 r. j. W rozliczeniu tym Spółdzielnia obniżyła odsetki obliczając wyłącznie odsetki od zaangażowanych środków Spółdzielni. **ZAŁĄCZNIK NR 17** Odsetki w strukturze opłat za używanie lokali kształtują się:

Blok Nr 201 Słowackiego

Okres spłaty		Odsetki przypadające na zł/m ²
08.2013 r. – 09.2013 r.		0,60 zł/m²
10.2013 r – 12. 2013r.		0,47zł/ m ²
01.2014 r. – 12.2014r.		0,42zł/ m ²
01.2015 r.		0,36 zł/m ²
02.2015r. – 12.2015		0,17zł - m ²
01.2016 r. - nadal		0,13 – zł/m²
Prognozowana średnia miesięczna odpłatność członka w następnych okresach rozliczeniowych do zakończenia spłaty		0,06

Blok Nr 202 Słowackiego

Okres spłaty		Odsetki przypadające na zł/m ²
10.2013 r. – 11.2013 r.		0,59 zł/m²
12. 2013r.		0,47zł/ m ²
01.2014 r. – 12.2014r.		0,42 zł/ m ²
02.2015r. – 07.2015 r.	Przedterminowa spłata	0,37zł m ²
08.2015 r. – 12.2015 r.	Umorzenie	0,17zł/m
01.2016 r. - nadal		0,13 zł/m²
Prognozowana średnia miesięczna odpłatność członka w następnych okresach rozliczeniowych do zakończenia spłaty		0,06 zł/m ²

Blok nr 203 Słowackiego

Okres spłaty		Odsetki przypadające na zł/m ²
10.2013 r. – 12.2013 r.		0,55 zł/m²
01.2014 r. – 12.2014r.		0,35 zł/m ²
01.2014 r. – 07.2014r.	Przedterminowa spłata	0,33zł/m ²
08.2015r. – 12.2015	umorzenie	0,16zł m ²
01.2016 r. - nadal		0,12 zł/m ²
Prognozowana średnia miesięczna odpłatność członka w następnych okresach rozliczeniowych do zakończeni spłaty		0,06 zł/m²

8.1.3. Spółdzielnia Mieszkaniowa analizując ZASADY UDZIELANIA POMOCY FINANSOWEJ z pożyczkobiorcą zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej Nr 201/XI/2012 z dnia 28.11. 2012r. Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi skorzystała z 35% umorzenia wartości sfinansowanych kosztów termomodernizacji gdyż:

a). Przyjęła na siebie zobowiązanie wynikające z uchwał Walnego Zgromadzenia Nr 11 z 28.04.2012 r. i Nr 13 z 2013 r. o wykonaniu programu termomodernizacyjnego kilkunastu budynków mieszkalnych zlokalizowanych na Osiedli Nr I i III.

b). Mocą zapisów tejże uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim zobligowano Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni do pozyskania środków finansowych odrębnie na każdy budynek mieszkalny,

c). Umorzenie 35% zaciągniętej pożyczki całkowitego kosztu termomodernizacji umożliwiło Zarządowi i Radzie Nadzorczej na wykonanie i rozliczenie kosztów wykonanych prac odrębnie na każdy budynek.

Natomiast umorzenie 50% wykluczało możliwość rozliczenia odrębnie na każdy budynek ponieważ uzyskana kwota z umorzenia przeznaczona byłaby na następny budynek zakwalifikowany do termomodernizacji. Takie zasady udzielania pomocy finansowej ze środków WFOŚ i GW zostały zatwierdzone Uchwałą Rady Nadzorczej tegoż funduszu.

Podkreślić należy, że mieszkańcy z bloków 201, 202 i 203 przy ul. Słowackiego finansują koszty termomodernizacji w wysokości odpowiednio: blok 201 41%, blok 202 blok 203 44,70%, i blok 203 44,93% jak uwidoczniono w tabeli powyżej

Rekapitułując: Zasadność naliczenia odsetek od pożyczki wynika z § 136 Statutu Spółdzielni oraz z umowy zawartej pożyczkodawcą . Naliczanie odsetek od zaangażowanych środków Spółdzielni jest realizacją postanowień §5 uchwały Nr 11 z 28.04.2012 Walnego Zgromadzenia oraz §3 uchwał Nr 16 i Nr 6 z 29.05.2013 r. 19.02. 2014 Rady Nadzorczej.

8.2. Wynagrodzenia pracowników

8.2.1. W Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego według stanu na dzień 31.12.2015 r. jest zatrudnionych 26 osób w tym członkowie Zarządu i Główny Księgowy. Wynagrodzenia Zarządu i Głównego Księgowego są znane członkom Rady Nadzorczej ponieważ oblicza się je na podstawie regulaminu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą. O powyższym poinformowano lustrującą na spotkaniu z Radą Nadzorczą w dniu 9.03.2016 r.

Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni na podstawie struktury organizacyjnej i etatyzacji stanowisk zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą, złożyli oświadczenie o braku ich zgody na ujawnianie wynagrodzeń które zostało dołączone do akt osobowych.

W części 1.2.3. opisano zatrudnienie i wynagrodzenia ogółem w podziale na stanowiska robotnicze i umysłowe oraz obliczono aktualnie obowiązujące średnie miesięczne wynagrodzenie na 1- go zatrudnionego. Dokonano również porównania do przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce z wynagrodzeniami Zarządu i Głównego Księgowego. W części tej wynagrodzenia brutto obliczono na podstawie aktualnych miesięcznych wynagrodzeń na podstawie kategorii zaszeregowania określonej w regulaminie wynagrodzeń.

Rekapitułując: Lustrator stwierdza, że osiągnęte wynagrodzenia przez pracowników Spółdzielni są zgodne z obowiązującym Regulaminem Wynagradzania. Informacja o wysokości wynagrodzenia pracownika należy do sfery jego życia prywatnego, dlatego też może zostać ujawniona tylko za jego zgodą. To stwierdzenie potwierdza uchwała Sądu Najwyższego z 13.08.2013r. III CZP 21/13 w pkt.2. „Informacja o wysokości wynagrodzenia pracownika należy do sfery jego życia prywatnego. Dlatego też może zostać ujawniona tylko za jego zgodą, a bez zgody tylko w wypadkach przewidzianych w ustawie. Ujawnienie przez pracodawcę bez zgody pracownika wysokości wynagrodzenia za pracę może stanowić naruszenie dobra osobistego w rozumieniu art. 23 i 24 k.c.”

8.3. Wyjaśnienie wątpliwości związanych z byłą spółką cywilną, której obecny Zastępca Prezesa był udziałowcem.

8.3.1. Zastępca Prezesa został powołany na stanowisko z dniem 1.02.2016 r. po uprzednim ogłoszeniu konkursu i jego status prawny był wyjaśniany członkom Rady w związku z toczącym się postępowaniem konkursowym. W dniu 15.12. 2015 r.. na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej wiadomym było wszystkim członkom Rady, że Pan Adam Laszczyk prowadzi działalność gospodarczą i jeśli zostanie wybrany w konkursie na Zastępcę Prezesa Spółdzielni wówczas zrezygnuje z prowadzenia tej działalności. **ZALACZNIK NR 18 WYCIĄG Z POSIEDZIENIA** Rady Nadzorczej z dnia 10.12. i 15.12.2015 r. protokół Rady Nadzorczej Nr 15.

Na podstawie przedłożonego wyciągu z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP Ministerstwa Rozwoju z dnia 26.01.2016 r. w pozycji danych osobowych wynika, że Pan Adam Laszczyk zaprzestał wykonywania działalności gospodarczej z dniem 24.01.2016r. i został wykreślony z dniem 25.01.2016 r. Ponadto Centralna Ewidencja w dniu 26.01.2016r. w pozycji *Spółki cywilne, których wspólnikiem była Magdalena Laszczyk – Wilk* potwierdza brak wpisów.

Lustrującej okazano również dwa wyciągi z dnia 02.02.2016r. z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP Ministerstwa Rozwoju potwierdzający obecny status prawny indywidualnej działalności gospodarczej od dnia 11.01.2016 r. - Jarosław Miara „HAND – BUD” ZHU s.c. z wpisem w pozycji *Spółki Cywilne, których wspólnikiem jest przedsiębiorca* z dokonaniem wpisu danych spółki NIP: 7710021593 i REGON: **590 325 601** i z datą rozpoczęcia działalności 11.01.2016 r. oraz Beata Miara „HAND – BUD”, ZHU s.c. z dokonaniem wpisu w pozycji *Spółki cywilne, których wspólnikiem jest przedsiębiorca* widniejącym wpisem NIP: 7710021593 i REGON: 590 325 601 i datą rozpoczęcia działalności 11.01.2016r.

Lustrującej przedłożono również ZAŚWIADCZENIE Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26.01.2016r o numerze identyfikacyjnym REGON, że jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej o nazwie „HAND – BUD” ZHU S.C. Jarosław Miara, Beata Maria ma nadany przez Główny Urząd Statystyczny w Łodzi Oddział w Piotrkowie Trybunalskim numer identyfikacyjny **Nr 590 325 601**.

Dokonana czynność prawna przez Pana Adama Laszczyka poprzez złożenie podpisu ze strony HAND – BUD s.c. w dniu 14.01.2016 r. na Aneksie Nr 2 do umowy z dnia nr 01/2011 z dnia 05.04.2011 r. której przedmiotem jest przyjęcie do wykonania robót dekarско – blacharskich, drogowych i ogólnobudowlanych na terenie administrowanym przez Spółdzielnię była dokonana przed okresem jego zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim.

Czas związany z regulacją spraw prawno – formalnym spółki cywilnej, którą reprezentował A. Laszczyk trwało w czasie, w którym doszło dwóch wspólników oraz toczyły się ustalenia związane z zawieszeniem postępowania w spółce cywilnej dotyczące pozostających do rozliczenia składników majątku współwłasności spółki cywilnej, „HAND – BUD” ZHU. Powyższe jak również fakt, aby Spółka nie straciła bytu prawno – gospodarczego do dnia 24.01.2016 r., której Pan Adam Laszczyk był jej współwłaścicielem wprowadziła aneksy do aktywnych umów cywilnoprawnych .

Spółka „HAND – BUD” pomimo zmian składu osobowego kontynuowała swój byt prawno-gospodarczy więc anektowanie treści w zakresie składu osobowego spółki wcześniej zawartych umów jest formalnie dopuszczalne.

Po zaprzestaniu wykonywania działalności gospodarczej przez Pana Adama Laszczyka już, jako Zastępcę Prezesa Spółdzielni złożył stosowne Oświadczenie o niezajmowaniu się interesami konkurencyjnymi, jako wspólnik lub członek władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną. Oświadczenie z dnia 02.02.2016 r., zostało wpięte do akt osobowych Pana Adama Laszczyka. Postanowieniem Syg.akt. LD.XX NS-REJ.KRS/001818/16/427 z dnia 14.04.2016 Pan

Adam Laszczyk został umocowany jako organ reprezentujący Spółdzielnię Mieszkaniową im. J. Słowackiego Zastępcą Prezesa mocą uchwały Rady Nadzorczej Nr 10 z dnia 15.12.2015 r. **ZAŁĄCZNIK NR 19** i tym samym Pan Zb. Kołodziejczyk został wykreślony ze składu Zarządu.

Od dnia 1.02.2016 r. Pan Adam Laszczyk nie podpisywał żadnych umów w imieniu firmy konkurencyjnej.

8.4. Wyjaśnienie kwestii dokonanych czynności podejmowanych przez Spółdzielnię w ramach przygotowanego podziału Spółdzielni.

8.4.1. Lustrator zapoznał się z dokumentacją zgromadzoną w Spółdzielni w sprawie jej podziału z wniosku członków Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni Osiedla Nr I, II, i III wnieśli o podział w związku z nieuzasadnionymi zarzutami pod adresem Zarządu i Rady Nadzorczej w zakresie prowadzonej przez Spółdzielnię gospodarki zasobami mieszkaniowymi które były rozpowszechniane przez grupę mieszkańców z bloków Słowackiego 201, 202 i 203 i tak:

8.4.2.

6.03.2015r. protokół z Walnego Zgromadzenia odzwierciedla, że w trakcie dyskusji podały wnioski o podział Spółdzielni zmierzający do powstania w wyniku podziału nowej spółdzielni dla bloków Nr 201, 202 i 203 przy ul. Słowackiego a pozostała część pozostanie w SM im. J Słowackiego. Uchwały w przedmiotowej sprawie nie podjęto.

12.03.2015 r. pismo mieszkańców do Zarządu i Rady Nadzorczej podpisane przez 86 członków Spółdzielni reprezentujących Osiedla I, II, III wnioskujących o **a)** wydzielenie z zasobów spółdzielni bloków Nr 201, 202 i 203 przy ul. Słowackiego poprzez jej podział. **b)** Zobowiązanie Zarządu do podjęcia działań zmierzających do przygotowania niezbędnej dokumentacji celem podziału na dwie samodzielne jednostki.

Członkowie z trzech osiedli swoje pismo uzasadnili działaniem mieszkańców trzech bloków zlokalizowanych przy ul. Słowackiego 201, 202 i 203 na szkodę Spółdzielni poprzez przedstawianie przez nich kłamliwych informacji na klatkach schodowych, prasie oraz na organizowanych spotkaniach.

7.04.2015 znak OP/1083/2014 pismo Zarządu Spółdzielni skierowane do wszystkich mieszkańców bloków 201, 202 i 203 Słowackiego informujące o inicjatywie grupy członków wnioskujących o podział Spółdzielni ponieważ część mieszkańców którzy rozpowszechniają nieprawdziwe informacje o Spółdzielni szkodzą wizerunkowi Spółdzielni. W piśmie tym Zarząd poinformował również o konieczności przygotowania niezbędnej dokumentacji do podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwał o podziale Spółdzielni na podstawie art. 108, 108a, 109 i 110 ustawy prawo Spółdzielcze.

22.04.2015 r. do Spółdzielni wpłynęło pismo informujące (bez podpisu), że mieszkańcy bloków Nr 201, 202 i 203 przy ul. Słowackiego nie wyrażają zgody na podział Spółdzielni.

28 .04.2015r. pismo Spółdzielni L.dz./1380/2015 udzielające wyjaśnień do pisma bez podpisu złożone w imieniu mieszkańców bloku 201, 202 i 203 Słowackiego, że tryb i procedura wynikająca z zapisów ustawowych musi być rozpoczęta przez Zarząd gdyż takie żądanie zostało wniesione przez grupę członków spółdzielni z Osiedla Nr I, II i III i w przypadku gdy wpłynie Uchwała o podziale w ciągu 3 miesięcy od wniesienia żądania Zarząd musi zwołać Walne Zgromadzenie pod odpowiedzialnością sankcji karnej.

29.04.2015 r. L.dz. 1585 pismo wnioskodawców z Osiedla Nr I ,II i II skierowane do Zarządu Spółdzielni w sprawie udzielenia informacji o podjętych działaniach przez Zarząd o podziale Spółdzielni.

25.06.2015 r. spotkanie Zarządu z przedstawicielami wskazującymi o podział Spółdzielni na którym przedstawiciele Spółdzielni wyjaśnili jakie warunki należy spełnić aby wypełnić zapisy ustawowe i doprowadzić skuteczny podział Spółdzielni na dwie samodzielne jednostki a mianowicie:

- musi wpłynąć wniosek od minimum 460 członków o zwołanie Walnego Zgromadzenie w sprawie podziału,
- podział może być dokonany tylko w ten sposób, że powstanie nowa Spółdzielnia obejmująca np.: 106 budynków natomiast Spółdzielnia im. J. Słowackiego pozostaje z trzema wieżowcami bloki 201, 202 i 203.
- przygotowanie Walnego Zgromadzenia musi już obejmować konkretne propozycje tj. granice podziału i plan podziału organizacyjno – finansowy.

W odpowiedzi na w/w informacje zebrani poinformowali Zarząd, że członkowie Spółdzielni są tak determinowani zachowaniem „grupy inicjatywnej” z bloków 201, 202, i 203, że na pewno zbiorą 500 podpisów pod wnioskiem o zwołanie WZ w sprawie podziału.

Powyższe wynika z notatki służbowej z którą lustrator się zapoznał.

24.08.2015r. Zarząd Spółdzielni zorganizował spotkanie członków wnioskujących o podział oraz przedstawicieli członków z bloków nr 201, 202, i 203 przy ul. Słowackiego. Na spotkaniu tym wyjaśniono ponownie, że podział Spółdzielni jest niekorzystny i najlepiej byłoby aby Spółdzielnia funkcjonowała jako całość. W wyniku dyskusji przedstawiciele członków wnioskujących o podział wyrazili wolę zaniechania jakichkolwiek działań zmierzających do podziału. Również przedstawiciele bloków 201, 202, 203 nie wykazali zainteresowania podziałem Spółdzielni. W związku z powyższym Spółdzielnia nie prowadzi żadnych działań związanych z podziałem.

Niezależnie od opisanej powyżej sytuacji wynikającej z aktywności poszczególnych grup członków Spółdzielni im. J. Słowackiego do Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju wpłynęła interwencja dotycząca podziału Spółdzielni i pismem z dnia 19 maja 2015 r. DM.IV.632.11.2015.JD4 NK: 134475 Departament Mieszkalnictwa wniósł do Spółdzielni na mocy art. 93a prawa spółdzielczego o złożenie pełnej informacji w sprawie podziału Spółdzielni. Odpowiedzi Spółdzielnia udzieliła w treści pisma z dnia 26 maja 2015r L.dz.1727/2015 r. **ZAŁĄCZNIK NR 20** (pismo Ministerstwa i odpowiedź Spółdzielni)

Następnie Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju wystąpiło do Spółdzielni pismem z 9 lipca 2015 DM.IV.632.11.2015.JD.5 NK: 184925 o określenie trybu w jakim ma nastąpić podział. Odpowiedz Spółdzielni została przesłana pismem z 16 lipca 2015 r. L.dz./2333/2015 informujące Ministerstwo, że Zarząd Spółdzielni podejmuje działania zmierzające do przekonania inicjatorów podziału, że Spółdzielnia powinna funkcjonować jako całość. **ZAŁĄCZNIK NR 21** (pismo Ministerstwa i odpowiedź Spółdzielni).

Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju ponownie skierowało pismo do Spółdzielni z dnia 18 września 2015 r. DM.IV.632 11. 2015.BM7, NK: 254213 w sprawie wskazania grupy członków którzy mieliby przejść do nowej Spółdzielni. Odpowiedz do Ministerstwa wysłano 23 września 2015r. za l. dz./3158/2015 informujące o odbytym spotkaniu w 28 sierpnia 2015 r. na którym to wszystkie grupy wyraziły wolę zaniechania jakichkolwiek działań związanych z podziałem spółdzielni **ZAŁĄCZNIK NR 22**

Ostatnie pismo Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju DM.IV.632.11.2015. BM 9 z dnia 12 stycznia 2016 r. w sprawie włączenia do sprawdzenia przez Związek Rewizyjny RP wszystkich spornych tematów dotyczących podziału Spółdzielni w trakcie badania lustracyjnego za lata 2013- 2015.

Rekapitułując Po dniu 28 sierpnia 2015 r. tj. po odbyciu spotkania wszystkich zainteresowanych grup temat podziału Spółdzielni został zamknięty.

9. Lustrator w dniu 4.04.2016 r. przyjął 2 członków Spółdzielni w sprawie stanu finansowego Spółdzielni, gospodarki zasobami mieszkaniowymi , podziału pożytków i wysokości czynszów w Spółdzielni. Notatka ze spotkania - **ZAŁĄCZNIK NR 23.**

TABELE od NR 1 do NR 11 i ZAŁĄCZNIKI od NR 1 do NR 23 stanowią integralną część niniejszego protokołu

C. INFORMACJE KOŃCOWE

Powyższy protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których każdy zawiera kolejno ponumerowane strony z umieszczonymi parafkami lustratora na każdej ze stron. Dwa egzemplarze pozostają w siedzibie Spółdzielni dla potrzeb Rady Nadzorczej i Zarządu, jeden pozostaje w dyspozycji Związku Rewizyjnego RP z siedzibą w Warszawie ul. Jasna 1.

Protokół został odczytany przez lustratora dnia 7 czerwca 2016r. i podpisany przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego bez zastrzeżeń.

ZARZĄD

Władysław Michalak - Prezes
Adam Laszczyk – Zastępca Prezesa

LUSTRATOR

Urszula Orłowska – Budo

Integralną częścią protokołu stanowią niżej wymienione załączniki:

1. Zestaw tabel nr **1 – 11**
2. Załącznik nr 1: informacja Radcy Prawnego o toczących się postępowaniach,
3. Załącznik nr 2: wykaz obowiązujących regulaminów,
4. Załącznik nr 3: zestawienie wniosków na Walne Zgromadzenie
5. Załącznik nr 4: struktura organizacyjna,
6. Załącznik nr 5: zestawienie aktów notarialnych i ksiąg wieczystych,
7. Załącznik nr 6: protokół z przeglądu zasobów,
8. Załącznik nr 7: protokół wprowadzenia na budowę – blok nr 201,
9. Załącznik Nr 8: protokół wprowadzenia na budowę – blok nr 202,
10. Załącznik Nr 9 : protokół wprowadzenia na budowę – blok nr 203,
11. Załącznik Nr 10: wykaz robót remontowych,
12. Załącznik :Nr 11 i 11A :protokoły z inwentaryzacji i składników majątkowych w kasie,
13. Załącznik nr: 12 ,12A wyjaśnienia Kierownika Budowy i Inspektora Nadzoru,
14. Załącznik Nr: 13 i 13 A: obliczenie wartości współczynnika „U” po dociepleniu warstwą styropianu o gr. 10 cm,
15. Załącznik Nr 14 i 14A : deklaracje właściwości użytkowych materiałów, deklaracja zgodności oraz wpis w dziennik budowy ZAŁĄCZNIK Nr 14B

16. Załącznik: Nr 15: uchwała Nr 11 z dnia 28.04.2012 r. Walnego Zgromadzenia,
17. Załącznik: Nr 16 i 16A : uchwała nr 16 Rady Nadzorczej z dnia 29.05. 2013 i uchwała nr 6 z 19.02.2014 r.
18. Załącznik Nr 17: Protokół nr 6 Rady Nadzorczej z dnia 26.05.2015 r. i rozliczenie sfinansowania kosztów termomodernizacji bloków 201, 202 i 203,
19. Załącznik Nr 18: wyciąg z protokołu Rady Nadzorczej z dnia 10 i 15.12. 2015 r.,
20. Załącznik Nr 19: uchwała Nr 10 Rady Nadzorczej z dnia 15.12.2015 z wyboru zastępcy Prezesa,
21. Załącznik 20, 21, 22: pismo Ministra Infrastruktury i Rozwoju wraz z odpowiedzią Spółdzielni,
22. Załącznik nr 23: notatka służbowa z dnia 04.04.2016r.

Oryginał dokumentu wraz z załącznikami jest do wglądu w siedzibie Spółdzielni.