PROTOKÓŁ

Z PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ"

W SZCZECINIE

za okres 01.01.2016 r. – 31.12.2018 r.

Szczecin, listopad - 2019 rok

Spis treści

I. INFORMACJE WSTĘPNE 3

II. USTALENIA LUSTRACJI 3

1. PODSTAWA PRAWNA LUSTRACJI, REALIZACJA WNIOSKÓW POPRZEDNIEJ LUSTRACJI ORAZ ZALECEŃ WYDANYCH W WYNIKU KONTROLI ZEWNĘTRZNYCH PRZEPROWADZANYCH PRZEZ PODMIOTY UPRAWNIONE. 3

2. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI 8

3. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI 33

4. SPRAWY CZŁONKOWSKIE, TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I DYSPOZYCJA LOKALAMI 35

5. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA 39

6. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I NIEMIESZKANIOWYMI 40

7. GOSPODARKI REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH 50

8. KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYMI 69

9. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI 81

10. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO-KULTURALNA 96

11. OCENA REALIZACJI PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ NIEKTÓRYCH OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH 97

12. WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW PUBLICZNYCH, W TYM POMOCOWYCH 97

III. INFORMACJE KOŃCOWE 98

PROTOKÓŁ

z lustracji ustawowej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" z siedzibą w Szczecinie przy ul. ul. 9 Maja 17, zwanej dalej Spółdzielnią przeprowadzonej w dniach od 09 września 2019 r. (z przerwami) do dnia 15 listopada 2019 r.

I. INFORMACJE WSTĘPNE

Spółdzielnia posiada numery ewidencyjne i kontaktowe:

REGON: **000489544**
NIP: **8520404914**
KRS: **0000066138**
Tel./fax: **91 4410810/914823912**
e-mail: spółdzielnia@smkolejarz.szczecin.pl

Pełen wykaz adresów i telefonów komórek organizacyjnych Spółdzielni umieszczony jest na stronie internetowej Spółdzielni.

II. USTALENIA LUSTRACJI

1. PODSTAWA PRAWNA LUSTRACJI, REALIZACJA WNIOSKÓW POPRZEDNIEJ LUSTRACJI ORAZ ZALECEŃ WYDANYCH W WYNIKU KONTROLI ZEWNĘTRZNYCH PRZEPROWADZANYCH PRZEZ PODMIOTY UPRAWNIONE.

Stosownie do art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 21 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami), na podstawie upoważnienia L. dz. 50/2019 wystawionego w dniu 26.08.2019 r. przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Szczecinie lustrację przeprowadzili:

- lustrator Henryka Roszak – posiadająca uprawnienia lustratora nr 5807/2010
- lustrator Mirosława Rosochacka – posiadająca uprawnienia lustratora nr 5806/2010

Rosoch

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy z dnia 23.10.2017 roku pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie a Spółdzielnią[1]

Lustracja przeprowadzona została w okresie od dnia 09 września 2019 roku do dnia 18 listopada 2019 roku z przerwami, pod względem legalności, gospodarności oraz rzetelności całości działań spółdzielni (art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego).

Lustrację wpisano do księgi ewidencji kontroli pod pozycją 44/2019.

Badaniem lustracyjnym objęto całokształt działalności spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r. W trakcie badań lustracyjnych badano legalność i rzetelność podejmowanych przez Spółdzielnię działań organizacyjno-gospodarczych i finansowych oraz dokonywano porównania zgodności tych działań z przepisami prawa i zadaniami spółdzielni. W trakcie badań korzystano z przedstawionych lustratorom dokumentów źródłowych, analiz, protokołów, sprawozdań, zawartych umów oraz wyjaśnień uzyskanych od pracowników spółdzielni i oględzinach budynków i ich otoczenia.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

I. Realizacja wniosków poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w wyniku kontroli przeprowadzanych przez podmioty uprawnione.

II. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni:

2.1. Statut oraz wewnętrzny system normatywny;

2.2. Działalność organów samorządowych Spółdzielni;

2.3. Organizacja służb etatowych:

1) struktura organizacyjna.

2) zatrudnienie oraz sprawy pracownicze,

3) ustawa o ochronie danych osobowych,

4) funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia,

5) rozpatrywanie skarg i wniosków,

6) działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

III. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.

IV. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

V. Działalność inwestycyjna.

VI. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

6.1. Stan ilościowy, estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych;

6.2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali;

[1] Podstawą prawną lustracji jest art. 91 - 93 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. 2018, poz.1285) oraz Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały Zgromadzenia Ogólnego KRS uchwałą Nr 9 z dnia 01.07.2010 roku.

6.3. Gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych;

6.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności;

6.5. Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości oraz ich realizacja.

VII. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

7.1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych;

7.2. Akumulacja środków finansowych na remonty;

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

VIII. Gospodarka finansowa Spółdzielni:

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

8.2. Rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni;

8.3. Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych;

8.4. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni;

8.5. Dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych;

8.6. Rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

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

X. Działalność społeczna i kulturalno-oświatowa.

XI. Informacja dotycząca wykorzystania środków publicznych, w tym pomocowych.

Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie lustracja nie obejmowała badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych. Przy dokonywaniu ustaleń z lustracji stosowano metodę wyrywkową oraz metodę pełną w zależności od potrzeb badawczych.

O terminie, przedmiocie i metodzie prowadzenia lustracji poinformowano przedstawicieli Rady Nadzorczej i członków Zarządu Spółdzielni na spotkaniu w dniu 09.09.2019 r.

W spotkaniu tym uczestniczyli:

- Marek Czerniawski - z-ca przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Jolanta Tomków - zastępca prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych
- Halina Wójcik - zastępca prezesa, główny księgowy

- Małgorzata B. - kierownik działu organizacyjno–członkowskiego
- Dorota J. - kierownik działu eksploatacji
- Janina S. - kierownik działu czynszów
- Wioleta M. - kierownik działu finansowego
- Krystyna M. - inspektor nadzoru ds. budowlanych
- Iwona K. - kierownik Administracji Osiedla „Śródmieście"
- Zdzisława D. - kierownik Administracji Osiedla „Ustronie"
- Tomasz B. - kierownik Administracji Os. „Wzgórze Hetmańskie"
- Mirosława Rosochacka, - lustrator
- Henryka Roszak - lustrator.

Rada Nadzorcza nie wniosła o rozszerzenie badań lustracyjnych.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, które wynikają z przedłożonych lustratorowi dokumentów. Informacji i wyjaśnień odnośnie zagadnień tematycznych objętych lustracją udzielali prezes zarządu oraz z-ca prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych, zastępca prezesa – główny księgowy, a także pracownicy Spółdzielni zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadaną wiedzą merytoryczną.
Ostatnią pełną lustrację przeprowadzono w spółdzielni w terminie od 29.09.2016 roku do dnia 05.12.2016 roku za okres od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2015 roku.
Lustrację przeprowadził Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie na zlecenie Zarządu Spółdzielni. Omawianą lustrację wpisano do księgi kontroli pod nr 41/2016.
Spółdzielnia stosowała się do postanowień art. 91 Prawa spółdzielczego w zakresie poddawania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania. Z przepisu tego m.in. wynika, że każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się badaniu lustracyjnemu, a w spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w spółdzielniach w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.

W oparciu o ustalenia lustracji Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie w syntezie ustaleń lustracji z dnia 09.12.2016 r. zalecił organom samorządowym Spółdzielni:

1) Stworzenia i wdrożenia „Polityki Bezpieczeństwa" dotyczącej dostosowania zasad działania spółdzielni do ustawy o ochronie danych osobowych.

2) Dalsza kontynuacja działań w zakresie windykacji zadłużeń lokali użytkowych wobec spółdzielni.

Na posiedzeniu w dniu 12.01.2017 r. Rada Nadzorcza zapoznała się z wynikami lustracji za lata 2013 – 2015 wraz z wnioskami polustracyjnymi. Wnioski z lustracji zostały przedstawione przez Radę Nadzorczą na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia obradujących w dniach 25, 29, 30 i 31 maja oraz 1 i 5 czerwca 2017 r. i uchwałą nr 4/2017 przyjęto wnioski jednogłośnie, tj. za uchwałą głosowało 414 członków, przeciw nie głosował nikt, jedna osoba wstrzymała się od głosu. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosków z przeprowadzonej lustracji na najbliższym (po lustracji) walnym zgromadzeniu odpowiada warunkom określonym w art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego i znajduje udokumentowanie w protokole z tego zebrania.

Spółdzielnia nie jest członkiem Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie.

Stwierdzono, że Spółdzielnia dokonuje rozliczeń finansowych z Krajową Radą Spółdzielczą w zakresie składek członkowskich w wysokości:

OKRES	**Składka należna**	**Data**	**Składka zapłacona**
(rok)	kwota (zł)		kwota (zł)
2016	480,00	01.04.2016 r.	480,00
2017	550,00	13.02.2017 r.	550,00
2018	550,00	07.02.2018 r.	550,00

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia była kontrolowana przez:

1) Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Szczecinie. Kontrolę przeprowadzono w dniu 8 lipca 2016 r. i jej zakresem objęty został stan sanitarno-porządkowy piwnic oraz klatki schodowej na posesji przy ul. 9 Maja 60 w Szczecinie. Jak wynika z protokołu kontroli Nr HK-915/16 z dnia 15 lipca 2016 r. nie stwierdzono nieprawidłowości stanu sanitarno-porządkowego piwnic oraz klatki schodowej w dniu kontroli, na klatce schodowej w dniu kontroli nie był wyczuwalny fetor, nie stwierdzono obecności śladów bytowania gryzoni w piwnicach oraz na klatce schodowej, na terenie piwnic wyłożone były trutki na szczury na bieżąco monitorowane przez dozorczynie. Zarówno obowiązkowa jak i dodatkowe deratyzacje nieruchomości zostały przeprowadzone. Organ kontrolujący nie stwierdził zatem nieprawidłowości i w związku z tym nie wydał zaleceń Spółdzielni.

Rosoch

2) Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Szczecinie. Kontrolę przeprowadzono w dniu 29 czerwca 2017 r. i jej zakresem objęto piaskownice przy ul. Boryny 31-37, 45-51. Oceniono, że stan piaskownic jest dobry. Piasek w piaskownicach wymieniony w maju 2017 r. Teren piaskownic i teren przyległy utrzymany w porządku. Organ kontrolujący w protokole z 29.06.2017 r. Nr HK-900/17 nie stwierdził nieprawidłowości i w związku z tym nie wydał zaleceń.
3) Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Szczecinie. Kontrolą sanitarno-porządkową objęto place zabaw przy ul. Boryny 12-24, 54, Budziszyńskiej 38-49, Klemensiewicza 28. Kontrolę przeprowadzono w dniu 29 czerwca 2017 r. i jak wynika z protokołu Nr HK-901/17 z tej samej daty, nieprawidłowości nie stwierdzono i w związku z tym nie wydano zaleceń.

2. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI

2.1. Zagadnienia organizacyjno-prawne

Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOLEJARZ" w Szczecinie została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000066138 w dniu 12.03.2002 r.

Zgodnie z wydrukiem informacji z Krajowego Rejestru Sądowego dnia 09.09.2019 r. odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców rejestr zawiera:

- aktualne i prawidłowe dane dotyczące składu osobowego organów Spółdzielni,
- informacje dotyczące zmian postanowień statutu,
- informacje dotyczące przedmiotu działalności,
- informacje o złożeniu rocznych sprawozdań finansowych, uchwał o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych i o złożeniu sprawozdań zarządu z działalności spółdzielni, w tym odpowiednio w okresie objętym badaniem lustracyjnym, i tak:
  - za okres od 1.01.2016 r. – 31.12.2016 r. złożono w dniu 27.06.2017 r.
    - roczne sprawozdanie finansowe
    - opinię biegłego rewidenta
    - uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego
    - sprawozdanie z działalności spółdzielni
  - za okres od 1.01.2017 r. – 31.12.2017 r. złożono w dniu 25.06.2018 r.
    - roczne sprawozdanie finansowe
    - opinię biegłego rewidenta

Rosoch

- uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego
- sprawozdanie z działalności spółdzielni

– za okres od 1.01.2018 r. – 31.12.2018 r. złożono w dniu 28.06.2019 r.
  - roczne sprawozdanie finansowe
  - opinię biegłego rewidenta
  - uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego
  - sprawozdanie z działalności spółdzielni

Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazania sprawozdania finansowego do Krajowego Rejestru Sądowego w ciągu 15 od zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie tego dokumentu. W okresie objętym lustracją obowiązywał statut, do którego zmiany uchwalono na:

- Walnym Zgromadzeniu odbytym w częściach w dniach 28 maja, 2, 3, 8, 9, 10, 11 i 15 czerwca 2015 r. uchwałami nr 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 i 39/2015 dokonano zmiany do statutu: dodano § 17A, § 52 ust. 2 pkt. 6, § 83 ust. 8, § 83^1 ust. 1 pkt. 6; zmieniono § 29 ust. 5, § 30^3 , § 30^4, § 32 ust. 5, § 33 ust. 2, § 34, § 38 ust. 2, §44b ust. 4 i § 83 ust. 5.
- Walnym Zgromadzeniu odbytym w częściach w dniach 30 i 31 maja oraz 1, 3, 6, 7, 8 i 9 czerwca 2016 r. uchwałami nr 181 i nr 19/2015 dokonano zmiany § 21 ust. 7, dodano § 30^5 ust. 3 i 4 zmieniając jednocześnie numer dotychczasowego ust. 3 na 5 oraz dotychczasowego ust. 4 na 6.
- Walnym Zgromadzeniu obradującym w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r. uchwałą nr 1/2018 dokonano uchwalenia statutu o treści stanowiącej załącznik do uchwały.

Statut wymaga wprowadzenia kolejnych zmian ze względu na konieczność dostosowania jego zapisów do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Stan unormowań wewnętrznych obrazuje wykaz regulaminów wyszczególnionych w załączniku nr 2. Wewnętrzny system prawny w postaci regulaminów, zasad i instrukcji został uchwalony przez organy Spółdzielni do tego uprawnione. Przedmiot działania Spółdzielni jest zgodny postanowieniami statutu.
Cel i przedmiot działania Spółdzielni określony został w § 3, i 4 statutu i wpisany w dziale 3 rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i jest zgodny ze stanem faktycznym.

2.2. Działalność organów Spółdzielni

Podstawową strukturę organów samorządowych spółdzielni mieszkaniowej oraz zasady ich działania określają ustawa Prawo spółdzielcze a także ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i oparty na tych ustawach statut. Do ustawowych organów lustrowanej Spółdzielni należą n/w organy, których kompetencje są rozgraniczone:

- Walne Zgromadzenie - § 15 - § 30
- Rada Nadzorcza - § 31 - § 41
- Zarząd - § 42 - § 46

Podział kompetencji jest zgodny z postanowieniami art. 35 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

Statutowymi organami Spółdzielni są:

- Rady Osiedli - § 47 - § 50
- Zebrania Osiedlowe Mieszkańców - § 51 - § 54

2.2.1. Walne Zgromadzenie

Stosownie do § 55 statutu, Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. W związku z przekroczeniem liczby 500 członków Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, przy czym zasady zaliczania członków do poszczególnych części ustala Rada Nadzorcza, natomiast ustalenie ilości części Walnego Zgromadzenia należy do Zarządu.

Na posiedzeniu w dniach 26 i 27.01.2016 r. (protokół nr 4) Zarząd ustalił terminy Zebrań Osiedlowych Mieszkańców i dokonał podziału Walnego Zgromadzenia na części w roku 2016. Na rok 2017 na posiedzeniu w dniu 14.12.2016 r. uchwałą nr 315/2016 (protokół nr 50) ustalił termin zwołania Zebrań Osiedlowych Mieszkańców i dokonał podziału Walnego Zgromadzenia na części. Na rok 2018 na posiedzeniu w dniu 31.01.2018 r. uchwałą nr 20/2018 (protokół nr 6) ustalił termin zwołania Zebrań Osiedlowych Mieszkańców i dokonał podziału Walnego Zgromadzenia na części.

Szczegółowe zasady obradowania, podejmowania uchwał oraz sposób dokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia regulują postanowienia zawarte w § 20 - 26 statutu oraz regulamin Walnego Zgromadzenia, którego ostatnią zmianę wprowadzono na Walnym Zgromadzeniu obradującym w dniach 30, 31.05. i 1, 3, 6, 7, 8, 9.06.2016 r. Zgodnie z postanowieniami § 20 ust. 2 statutu Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Ust. 5 i 6 dotyczy wymaganej ilości głosów do podjęcia uchwały, natomiast ust. 7 stanowi, że uchwały, o których mowa w ust. 6 uważa się za podjęte jeżeli za ich przyjęciem opowiedziała się wymagana większość członków ustalona wg listy obecności.

W badanym okresie odbyły się cztery Walne Zgromadzenia, w tym jedno wyborcze oraz jedno Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w następujących terminach:

Lp.	Data obrad	Ogólna ilość uprawnionych	Ilość obecnych na WZ	Frekwencja [%]
1	2	3	4	5
1.	I. 30.05.2016	1096	12	1,09
	II. 31.05.2016	264	8	3,03
	III. 01.06.2016	975	18	1,84
	IV. 03.06.2016	153	21	13,72
	V. 06.06.2016	1295	24	1,85
	VI. 07.06.2016	997	27	2,70
	VII. 08.06.2016	932	14	1,50
	VIII. 09.06.2016	428	9	2,10
	Ogółem:	**6140**	**133**	**2,16**
2	I. 25.05.2017	3197	145	4,53
	II. 29.05.2017	1066	67	6,28
	III. 30.05.2017	258	46	17,83
	IV. 31.05.2017	421	17	4,03
	V. 01.06.2017	953	45	4,72
	VI. 05.06.2017	149	30	20,13
	Ogółem:	**6044**	**350**	**5,79**
3.	I. 05.12.2017	1473	35	2,38
	II. 06.12.2017	1374	20	1,46
	III. 07.12.2017	3197	84	2,63
	Ogółem:	**6044**	**139**	**2,30**
4.	I. 09.05.2018	187	8	4,27
	II. 15.05.2018	1204	14	1,16
	III. 16.05.2018	314	9	2,86
	IV. 17.05.2018	1249	17	1,36

	V. 21.05.2018	1570	9	0,57
	VI. 22.05.2018	1225	15	1,22
	VII. 23.05.2018	1122	10	0,89
	VIII. 24.05.2018	478	11	2,30
	Ogółem:	**7349**	**93**	**1,26**

Powyższe dane zostały opracowane na podstawie dokumentacji z Walnych Zgromadzeń, które w częściach odbyły się w okresie objętym lustracją. Dane te obrazują przede wszystkim frekwencję na posiedzeniach najwyższego organu Spółdzielni.

Z dokumentacji walnych zgromadzeń wynika, iż został zachowany 21 dniowy termin określony w statucie, wymagany przy powiadamianiu członków Spółdzielni o czasie, miejscu i porządku obrad.

Zawiadomienia obejmowały proponowany porządek obrad oraz zawierały informacje o czasie i miejscu każdej części Walnego Zgromadzenia oraz o miejscu wyłożenia do wglądu wszystkich materiałów, w których zawarto informacje będące przedmiotem obrad walnego zgromadzenia oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi materiałami. Ponadto poinformowano członków o prawie zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części walnego zgromadzenia.

Rada Nadzorcza i Zarząd prezentowały na Walnych Zgromadzeniach sprawozdania ze swojej działalności. Sprawozdania w sposób przejrzysty prezentują zdarzenia związane z działalnością Spółdzielni.

Podjęte w każdym roku przez Walne Zgromadzenie uchwały dotyczyły:

- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego i podziału nadwyżki bilansowej,
- udzielenia absolutorium członkom zarządu (imiennie),
- udzielenie absolutorium członkom Rady Nadzorczej (imiennie),
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań.

Ponadto, w zależności od potrzeb omawiano sprawy i podejmowano uchwały w sprawach należących do kompetencji tego organu. Na każdym Walnym Zgromadzeniu powoływano Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, której głównym zadaniem jest (zgodnie z § 22 statutu) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwal oraz obliczanie wyników glosowania.

W toku obrad na każdej części Walnego Zgromadzenia podjęto:

- w dniach 30.05.2016 - 09.06. 2016 r. - 23 uchwały

Oprócz uchwał podejmowanych na każdym sprawozdawczym Walnym Zgromadzeniu, podjęto uchwałę nr 1/2016 i nr 2/2016 w sprawie odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykreślenia członka ze Spółdzielni, uchwałę nr 18/2016 i nr 19/2016 w sprawie wprowadzenia zmian do statutu, uchwałę nr 20/2016 w sprawie wprowadzenia zmian do Regulaminu Walnego Zgromadzenia, uchwałę nr 23/2016 upoważniającą Radę Nadzorczą i Zarząd do realizacji zadań umożliwiających budowę budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych.

- w dniach 25.05.2017 r. – 05.06.2017 r. - 23 uchwały

Oprócz uchwał podejmowanych na każdym sprawozdawczym Walnym Zgromadzeniu podjęto:

- ✓ uchwałę nr 4/2017 w sprawie zatwierdzenia wniosków z lustracji ustawowej,
- ✓ uchwałę nr 20/2017 w sprawie zbycia prawa własności nieruchomości gruntowych położonej przy ul. Dunikowskiego 28 i Dunikowskiego 30,
- ✓ uchwałę nr 21/2017 w sprawie zbycia prawa własności lub zamiany nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Dunikowskiego,
- ✓ uchwałę nr 22/2017 w sprawie zgody na zbycie lub zamianę części działki gruntu znajdującej się przy ul. Legnickiej w Szczecinie
- ✓ uchwałę nr 23/2017 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie majątku stanowiącego lokal mieszkalny zajmowany na podstawie umowy najmu.

Walne Zgromadzenie wybrało także członków do Rady Nadzorczej.

- w dniach 09.05.2018 r. – 24.05.2018 r. - 24 uchwały

Oprócz uchwał tzw. sprawozdawczych podjęto uchwałę nr 1/2018 dotyczącą statutu Spółdzielni.

Na dzień 5, 6 i 7 grudnia 2017 r. zwołano Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podzielono na trzy części. Podstawowym zadaniem tego zgromadzenia było podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych dla przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie". Załącznik nr do uchwały ustala kryteria organizacyjno-finansowe, Za uchwałą nr 1/2017 z dnia 12.12.2017 r. głosowało 82 członków, przeciw uchwale głosowało 37 członków, a zatem członkowie zaakceptowali kryteria przedsięwzięcia.

Rosach

Podsumowując, uchwały Walnego Zgromadzenia zostały podjęte zgodnie z postanowieniami statutu. Głosowania odbywały się jawnie z wyjątkiem wyborów członków organów Spółdzielnie (Rady Nadzorczej) oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej. Podjęte uchwały były objęte porządkiem obrad.

Porządek obrad podany w zawiadomieniach uwzględniał wszystkie sprawy ustawowo zastrzeżone do wyłącznej kompetencji tego organu i w pełni wyczerpywał dyspozycje ustawowe w tym zakresie. Podejmowane uchwały dotyczyły spraw objętych porządkami obrad, a każda uchwała zawiera numer, datę, podstawę prawną, treść oraz wynik głosowania i jest podpisana przez przewodniczącego i sekretarza każdej części Walnego Zgromadzenia, a ostatecznie sumę wyników zawartych w protokołach wszystkich części Walnego Zgromadzenia dokonuje Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Przedłożona dokumentacja obrad Walnego Zgromadzenia zawiera także protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia, protokoły komisji mandatowo-skrutacyjnej, listę obecności osób biorących udział w posiedzeniu, pełne teksty podjętych uchwał, zabezpieczone w zaklejonej kopercie, wyniki głosowania z części Walnego Zgromadzenia, sprawozdania finansowe, sprawozdania Zarządu, sprawozdania Rady Nadzorczej.

Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia są czytelne, opatrzone datami i wymaganymi podpisami, tj. sporządzane są zgodnie z § 25 statutu oraz § 19 regulaminu Walnego Zgromadzenia i podpisane są przez przewodniczącego i sekretarza poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Integralną częścią protokołów są protokoły z prac wybranych na zebraniach Komisji, listy obecności oraz karty do głosowania. Podsumowanie wyników głosowania z każdej części Walnego Zgromadzenia należy do Kolegium, które ma obowiązek zgodnie z postanowieniami § 26 ust. 1 statutu, z zebrać się w ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

Dokumentacja przechowywana jest w siedzibie Spółdzielni co najmniej przez lat 10, co jest zgodne z postanowieniami § 25 ust. 4 statutu.

2.2.2. Rada Nadzorcza

1) Stosownie do postanowień § 32 ust. 1 statutu, Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Kadencja Rady wynosi 3 lata. Rozpoczyna się z dniem zebrania się Rady Nadzorczej i trwa do dnia poprzedzającego dzień zebrania się Rady Nadzorczej następnej kadencji (§ 34 statutu). Rada Nadzorcza wybierana jest wg klucza określonego w § 28 ust. 3 statutu. Rada Nadzorcza działa w oparciu o regulamin, którego tekst jednolity wszedł w życie łącznie ze zmianą wprowadzoną na Walnym Zgromadzeniu obradującym na posiedzeniach w dniach od 23 maja do dnia 17 czerwca 2019 r. obowiązującym od daty posiedzenia Kolegium Walnego Zgromadzenia, tj. od dnia 17.06.2019 r. Stosownie do postanowień § 39 statutu

oraz § 40 statutu, Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza oraz powołuje Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe. Rada Nadzorcza może powołać również zespoły doradcze, Rady Programowe złożone z członków Spółdzielni, którym przewodniczy wybrana osoba ze składu Rady Nadzorczej i które działają w oparciu o regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
Prezydium Rady Nadzorczej składa się z przewodniczącego, zastępcy przewodniczącego, sekretarza i przewodniczących stałych komisji Rady.
Jak wskazano § 16 regulaminu Rady Nadzorczej, komisje mają charakter opiniodawczy, nie są więc samodzielnymi organami samorządowymi Spółdzielni i mają tylko charakter pomocniczy w stosunku do Rady Nadzorczej.

2) W latach objętych lustracją Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

– wybranym przez wyborcze Walne Zgromadzenie na posiedzeniach w 2014 roku:

1. Barbara Witek – przewodnicząca
2. Marek Czerniawski – zastępca przewodniczącej,
   - przew. Komisji Inwestycyjno-Remontowej
3. Krzysztof Karaśkiewicz – sekretarz
4. Julian Sobierajski – przew. Komisji Rewizyjnej
5. Henryk Morawski – przew. Komisji Członkowsko-Regulaminowej
6. Genowefa Remplakowska – członek
7. Jan Kosiło – członek
8. Teresa Śliwa – członek
9. Małgorzata Sitarczyk – członek

Rada Nadzorcza wybrała ze swego grona trzy komisje:

- Rewizyjną
- Komisję Inwestycyjno- Remontową
- Komisję Członkowsko-Regulaminową

Na kolejną kadencję wybrano Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu w 2017 roku:

1. Barbara Witek – przewodnicząca Rady Nadzorczej
   - przew. Komisji Rewizyjnej
2. Marek Czerniawski – Z-ca przewodniczącej
   - przew. Komisji Inwestycyjno-Remontowej
3. Krzysztof Karaśkiewicz – sekretarz
4. Małgorzata Dąbrowska – przew. Komisji Członkowsko-Regulaminowej
5. Katarzyna Dziurdzikowska – członek

Rosoch

6. Anna Kolec – członek
7. Halina Siewiorek – członek
8. Ryszard Smogur – członek
9. Nela Stolarczyk – członek

Stosownie do § 7 ust. 2 pkt. 11 członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Statut określa wysokość ryczałtu, który dla członków Rady wynosi 40 %, dla członków prezydium Rady – 50 % kwoty minimalnego wynagrodzenia, a dla przewodniczącego Rady 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Zadania wynikające z zakresu swych uprawnień Rada Nadzorcza realizowała na plenarnych, okresowo odbywanych posiedzeniach. Praca Rady Nadzorczej prowadzona była w oparciu o roczny plan pracy, uwzględniając statutowe obowiązki Rady oraz działalność bieżącą Spółdzielni. Tematyka objęta porządkiem obrad tego organu omawiana była na posiedzeniach odpowiednich komisji Rady, które opiniowały przedstawione zagadnienia, a następnie rekomendowały na posiedzeniu plenarnym Rady kierunek podejmowanych decyzji. Działające Komisje Rady Nadzorczej sporządzały odrębne protokoły ze swojej działalności. Protokoły są podpisane przez wszystkich członków Komisji uczestniczących w posiedzeniach.
Dokumentację pracy Rady Nadzorczej stanowią protokoły z posiedzeń tego organu, w których podany jest numer i data posiedzenia, porządek obrad, załączona jest lista obecności. Z treści protokołów wynika nad jakimi problemami Rada obradowała i jakie podejmowała decyzje. Decyzje Rady wyrażone są w postaci uchwał; uchwały są oznakowane, zawierają numer, datę jej podjęcia, szczegółowe określenie sprawy jakiej dotyczą, wynik głosowania. Protokoły są podpisane przez osoby uprawnione, tj. sekretarza i przewodniczącego.
Protokoły Rady Nadzorczej przechowywane są w siedzibie Spółdzielni.

Do sposobu prowadzenia i archiwizowania dokumentacji z wyborów Rady Nadzorczej lustratorzy nie wnoszą uwag. Karty z wyborów zostały odpowiednio zabezpieczone, opisane i zostały załączone do protokołów z obrad walnych zgromadzeń.

Zmiany składu osobowego Rady Nadzorczej zostały zgłoszone do Krajowego Rejestru Sądowego w terminie ustawowym, tj. w terminie 30 dni od dokonanego wyboru i zmiany te zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego.

Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu Rady Nadzorczej informował na bieżąco i szczegółowo o podejmowanych działaniach. Były to informacje ustne jak i pisemne, które załączone są do protokołów z posiedzenia tego organu. Rada Nadzorcza zapoznawana była z uchwałami podejmowanymi przez Zarządu, a w przypadku wątpliwości Zarząd odpowiadał na pytania, udzielał szerzej informacji i wyjaśniał kwestie dotyczące przedmiotu uchwał.
W okresie objętym lustracją odbyły się posiedzenia Rady Nadzorczej, która podjęła uchwały w ilości:

rok	ilość posiedzeń	liczba podjętych uchwał
2016	14	35
2017	15	33
2018	17	36

Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej jest zgodna z postanowieniami § 37 ust. 1 statutu Spółdzielni. Tematykę posiedzeń i podejmowanych uchwał stanowiły sprawy dotyczące między innymi:

- *przyjęcia sprawozdania finansowego za rok poprzedni,*
- *przyjęcia sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej za rok poprzedni,*
- *zaległości w opłatach za używanie lokali,*
- *uchwalanie planów pracy Rady Nadzorczej, uchwalanie planów finansowych i remontowych, zatwierdzanie korekty planów,*
- *zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali,*
- *zmiany wysokości odpisów na fundusz remontowy,*
- *utworzenia funduszy celowych,*
- *badania lustracyjnego,*
- *rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, zatwierdzanie zaliczek na c.o.*
- *zatwierdzanie zaliczek na opłatę eksploatacyjną, fundusz remontowy, zużycie gazu, opłat za dźwigi,*
- *wykonania planu termomodernizacji, planu inwestycyjnego,*
- *przyznania premii dla członków Zarządu Spółdzielni,*
- *bieżącej sytuacji finansowej Spółdzielni,*
- *uchwalanie i zmiana regulaminów normujących działalność Spółdzielni,*
- *wyrażania opinii w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu,*
- *wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego,*
- *wykreślenie i wykluczenie z rejestru członków,*
- *i inne.*

Na szczególną uwagę zasługuje działalność Rady Nadzorczej jako organu kontrolującego, przy czym wskazać należy, że w tym zakresie Rada w każdym z roku objętym lustracją kontrolowała w zasadzie większość tych samych zagadnienia, i tak: w 2016 roku Rada Nadzorcza przeprowadziła kontrole:

- zawartych umów i dokonywanych odbiorów w zakresie robót remontowo-budowlanych;
- wydatków poniesionych na remont siedziby Spółdzielni;
- windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali;
- sald funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 r.

W 2017 roku kontrole dotyczyły:

- prac remontowych w budynku przy ul. Potulickiej 14-17a;
- sald funduszu remontowego na dzień 31.12.2016 r.;
- windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali;
- zawartych umów i dokonywanych odbiorów w zakresie robót remontowo-budowlanych;
- sposobu realizacji działań dotyczących montażu paneli fotowoltaicznych.

W 2018 roku kontrole dotyczyły:

- sald funduszu remontowego na dzień 31.12.2017 r.;
- windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali;
- zawartych umów i dokonywanych odbiorów w zakresie robót remontowo-budowlanych;
- sposobu realizacji działań dotyczących montażu paneli fotowoltaicznych.

W ramach swej funkcji kontrolnej członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą jako obserwatorzy w przetargach na prace remontowe oraz na najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

W badanym okresie Rada Nadzorcza realizowała statutowy obowiązek odnośnie przedkładania okresowych sprawozdań ze swojej działalności przed Walnymi Zgromadzeniami. Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia:

- uchwała nr 05/2016 Walnego Zgromadzenia z 30.05.2016 – 09.06.2016 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 1.01.2015 r. do 31.12.2015 r. (za uchwałą głosowało 107 członków, przeciw – 12 członków). Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali absolutorium;
- uchwała nr 3/2017 Walnego Zgromadzenia z 25.05.2017 r. – 5.06.2017 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2016 (za uchwałą głosowało 281 członków, przeciw 25), Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali absolutorium;
- uchwała nr 4/2018 Walnego Zgromadzenia, które obradowało w dniach od 09.05.2018 r. – 24.05.2018 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności

Rady Nadzorczej za rok 2017 (za uchwałą głosowało 87 członków, przeciw – 2 członków). Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali absolutorium.

- uchwała nr 11/2019 Walnego Zgromadzenia z 23.05.2019 r. – 17.06.2019 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2018 (za uchwałą głosowało 133 członków, przeciw – 1). Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej otrzymali absolutorium.

Członkowie Rady Nadzorczej brali udział w spotkaniach z Radami Osiedli. W latach objętych lustracją Rada Nadzorcza organizowała spotkania wigilijne dla osób samotnych zamieszkujących w zasobach Spółdzielni z udziałem Zarządu i przedstawicieli Parafii Matki Bożej Jasnogórskiej.

Zakres działania Rady Nadzorczej określa § 36 statutu i odpowiada on postanowieniom art. 46 ustawy – Prawo spółdzielcze. Zakres ten został znacznie rozszerzony, co jest zjawiskiem pozytywnym. Organami wewnętrznym Rady Nadzorczej były komisje, które pełniły rolę pomocniczą i opiniodawczą tego organu. Ze swoich posiedzeń komisje sporządzały protokoły, a ze swojej działalności składały sprawozdanie.
Dokonana w trakcie lustracji analiza dokumentacji pracy Rady Nadzorczej wykazała, że Rada kontrolowała i nadzorowała całokształt działalności Spółdzielni, ze szczególnym zwróceniem uwagi na działalność finansową.
Dokumentacja związana z działalnością Rady Nadzorczej jest czytelna i kompletna. Rada Nadzorcza działała zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i właściwie realizowała zadania nadzorczo-kontrolne wobec Zarządu.
Dokumentacja Rady Nadzorczej przechowywana jest w biurze Spółdzielni.

2.2.3. Zarząd.

Zgodnie z § 42 ust. 1 i 2 statutu Zarząd Spółdzielni składa się 3 – 5 osób, w tym: prezesa i jego zastępców, wybieranych przez Radę Nadzorczą. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Zarząd działa w oparciu o postanowienia §§ 42 - 46 statutu Spółdzielni, obowiązujących ustaw, uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz regulaminu Zarządu. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorca nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym skład Zarządu nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarząd – Mirosław Bajzert
- Z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych – Jolanta Tomków
- Z-ca Prezesa, Główny księgowy – Halina Wójcik

Do składania oświadczeń w imieniu Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami § 46 ust.1 statutu, uprawnieni są dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 28.03.2014 r. (uchwała nr 10/2014).

Dokumentacja pracy Zarządu zawarta jest w protokołach posiedzeń tego organu oraz podjętych uchwałach ewidencjonowanych w układzie numeryczno-chronologicznym. Protokoły z posiedzeń zarządu posiadają dodatkowe informacje uzupełniające w postaci załączników do rozpatrywanych spraw.

Do sposobu prowadzenia oraz ewidencjonowania pracy Zarządu lustratorzy nie wnoszą uwag. Dokumentacja Zarządu prowadzona jest w sposób tematycznie zwięzły, jest przejrzysta, kompletna i czytelna, protokoły z posiedzeń Zarządu są opisane kolejnymi numerami, zawierają datę posiedzenia, wykaz osób uczestniczących w posiedzeniach Zarządu, porządek obrad, streszczenie rozpatrywanych spraw i opis podjętych decyzji. Protokoły są podpisane przez członków Zarządu uczestniczących w posiedzeniach.

W badanym okresie odbyła się następująca ilość posiedzeń zarządu, na których podjęto niżej wymienioną ilość uchwał:

Rok	Ilość posiedzeń	ilość podjętych uchwał
2016	53	328
2017	55	322
2018	53	519

Tematyka posiedzeń Zarządu i podejmowanych uchwał obejmowała całokształt działalności Spółdzielni. Uchwały podejmowane przez Zarząd nie wykraczały poza kompetencje ustalone w § 43 statutu Spółdzielni.

Zarząd analizował i podejmował uchwały między innymi w sprawach:

- członkowsko-mieszkaniowych, w tym m.in.: przyjęcia w poczet członków, skreślenia z rejestru członkowskiego, ustanawianie praw do lokali, zamiany lokali, najem lokali;
- zawierania umów, w tym umów o roboty remontowo-budowlane;
- przygotowywania projektów planów finansowo-gospodarczych i remontowych do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą;
- zwoływania Walnego Zgromadzenia, przygotowywania materiałów, sprawozdań i informacji;
- realizacji uchwał organów Spółdzielni;
- zabezpieczania majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach planów gospodarczo-finansowych, w tym prawidłowego utrzymania zasobów mieszkaniowych;
- wyrażenie zgody na spłatę zadłużenia w ratach;
- powołania komisji przetargowych;
- wniosków o skierowanie sprawy do eksmisji, odstąpienie od eksmisji bądź o odroczenie terminu eksmisji z lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z postanowieniami § 45 statutu oraz regulaminu, Zarząd pracuje kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonywali funkcje w ramach podziału czynności.
Na podstawie zbadanej dokumentacji nie stwierdzono, aby Zarząd podejmował uchwały bądź decyzje wykraczające poza jego kompetencje określone w § 43 statutu, bądź wkraczał w sprawy zastrzeżone przez ustawę lub statut do wyłącznej właściwości innych organów Spółdzielni.
W oparciu o tematykę rozpatrywaną na posiedzeniach organów Spółdzielni stwierdza się, że Zarząd realizował statutowy obowiązek odnośnie przedkładania okresowych sprawozdań ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
Coroczne sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni, sprawozdania finansowe były zatwierdzane odpowiednio przez najwyższy organ stosownymi uchwałami, udzielano także absolutorium członkom Zarządu.

- **w roku 2016**
  - uchwała nr 3/2016 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu;
  - uchwała nr 6/2016 w sprawie udzielenia absolutorium Mirosławowi Bajzertowi, Prezesowi Zarządu SM „Kolejarz" w Szczecinie z wykonania obowiązków za

okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku (za uchwałą głosowało 115 członków, przeciw 10 członków);

- uchwała nr 7/2016 w sprawie udzielenia absolutorium Jolancie Tomków, członkowi Zarządu SM „Kolejarz" w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku (za uchwałą głosowało 117 członków, przeciw 5 członków);
- uchwała nr 8/2016 w sprawie udzielenia absolutorium Halinie Wójcik, członkowi Zarządu SM „Kolejarz" w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku (za uchwałą głosowało 116 członków, przeciw 5 członków);

Wszyscy członkowie Zarządu otrzymali absolutorium za 2015 r. zdecydowaną większością głosów.

- **w roku 2017**
  - uchwała nr 1/2016 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2016 r. (za uchwałą głosowało 299 członków, przeciw 4 członków);
  - uchwała nr 5/2017 w sprawie udzielenia absolutorium Mirosławowi Bajzertowi, Prezesowi Zarządu SM „Kolejarz" w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku (za uchwałą głosowało 277 członków, przeciw 46 członków);
  - uchwała nr 6/2017 w sprawie udzielenia absolutorium Jolancie Tomków, członkowi Zarządu SM „Kolejarz" w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku (za uchwałą głosowało 285 członków, przeciw 38 członków);
  - uchwała nr 7/2017 w sprawie udzielenia absolutorium Halinie Wójcik, członkowi Zarządu SM „Kolejarz" w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku (za uchwałą głosowało 289 członków, przeciw 33 członków);

  Wszyscy członkowie Zarządu otrzymali absolutorium za 2016 r. zdecydowaną większością głosów.

- **w roku 2018**
  - uchwała nr 3/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu;
  - uchwała nr 5/2016 w sprawie udzielenia absolutorium Mirosławowi Bajzertowi, Prezesowi Zarządu SM „Kolejarz" w Szczecinie z wykonania obowiązków za

okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 20117 roku (za uchwałą głosowało 80 członków, przeciw 11 członków);

- uchwała nr 6/2018 w sprawie udzielenia absolutorium Jolancie Tomków, członkowi Zarządu SM „Kolejarz" w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku (za uchwałą głosowało 85 członków, przeciw 6 członków);
- uchwała nr 7/2016 w sprawie udzielenia absolutorium Pani Halinie Wójcik, członkowi Zarządu SM „Kolejarz" w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku (za uchwałą głosowało 84 członków, przeciw 7 członków);

Wszyscy członkowie Zarządu otrzymali absolutorium za 2017 r. zdecydowaną większością głosów.

- **w roku 2019:**
  - uchwała nr 6/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu;
  - uchwała nr 8/2019 w sprawie udzielenia absolutorium Mirosławowi Bajzertowi, Prezesowi Zarządu SM „Kolejarz" w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (za uchwałą głosowało 135 członków, przeciw 10 członków);
  - uchwała nr 9/2019 w sprawie udzielenia absolutorium Jolancie Tomków, członkowi Zarządu SM „Kolejarz" w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (za uchwałą głosowało 130 członków, przeciw 14 członków);
  - uchwała nr 10/2019 w sprawie udzielenia absolutorium Halinie Wójcik, członkowi Zarządu SM „Kolejarz" w Szczecinie z wykonania obowiązków za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (za uchwałą głosowało 131 członków, przeciw 12 członków);

  Wszyscy członkowie Zarządu otrzymali absolutorium za 2018 r. zdecydowaną większością głosów.

2.2.4. Rady Osiedli

Rada Osiedla jest reprezentantem członków Spółdzielni zamieszkałych lub posiadających lokal w nieruchomościach zlokalizowanych na terenie danego osiedla. Zgodnie z § 2 ust. 3 statutu, zasoby Spółdzielni zlokalizowane są w następujących osiedlach spółdzielczych:

- „Wzgórze Hetmańskie"
- „Ustronie"

- „Śródmieście"
- „Cukrowa"
- „Smolańska"
- „Mieszka I"

Rada składa się z 3 – 9 członków wybranych przez Zebranie Mieszkańców w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zamieszkałych na terenie danego osiedla. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli oraz ilość mandatów przypadających każdemu Zebraniu Mieszkańców określa Rada Nadzorcza.

Stosownie do § 49 statutu do zakresu działania Rady Osiedla należy:

1) Reprezentowanie interesów mieszkańców osiedla;
2) Wnioskowanie do Rady Nadzorczej i Zarządu w sprawach planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w Osiedlu;
3) Współpraca z Zarządem Spółdzielni w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla;
4) Krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego oraz organizowanie rozjemstwa;
5) Inicjowanie pomocy i opieki społecznej oraz wnioskowanie do odpowiednich władz o roztoczenie opieki nad osobami, które jej potrzebują;
6) Rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla;
7) Współpraca z radami osiedlowymi samorządu terytorialnego mieszkańców i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i oświatowo-kulturalnych;
8) Rozpatrywanie i opiniowanie wniosków Zarządu o zmianę branży istniejących placówek usługowo-kulturalnych w osiedlu;
9) Rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw związanych z problemami osiedli;
10) Pełnienie dyżurów w miarę potrzeby, dla umożliwienia mieszkańcom zgłaszania wniosków, uwag i opinii;
11) Przedstawiciele Rady Osiedla Mają prawo uczestniczyć w roli obserwatorów w Komisjach Przetargowych organizowanych przez Zarząd Spółdzielni na wykonanie robót i usług na osiedlu i komisjach odbioru robót.

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin wprowadzony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 6/2016 z dnia 18.02.2016 r.

Ze swej pracy Rady Osiedli składają sprawozdanie Zebraniu Osiedlowemu Mieszkańców.

Stosownie do § 14 ust. 13 statutu, członkom Rady Osiedla przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach:

- członkom Rady Osiedla 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
- przewodniczącemu Rady Osiedla 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2.2.5. Zebrania Osiedlowe Mieszkańców

Zebranie Mieszkańców tworzą członkowie Spółdzielni zaliczeni przez Radę Nadzorczą do tej samej części Walnego Zgromadzenia (§ 51 ust. 1 statutu). Stosownie do § 52 statutu. Do uprawnień Zebrań Mieszkańców należy:

1. Wybór i odwołanie członków Rad Osiedli,
2. Rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rad Osiedli,
3. Wyrażanie opinii i zgłaszanie wniosków do właściwych organów Spółdzielni w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Mieszkańców,
4. Zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej.

Zebranie Osiedlowe Mieszkańców zwoływane jest corocznie przez Zarząd przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia. Powinno być też zwołane na wniosek 1/10 członków wchodzących w jego skład lub na wniosek Rady Osiedla w terminie 6 tygodni od daty zgłoszenia żądania. Tryb zwoływania tego organu, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin wprowadzony uchwałą nr 19/2012 r. w dniu 11.04.2012 r.

2.3. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2.3.1. Stosownie do postanowień § 36 ust. 1 pkt. 5 statutu zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

Obowiązujący na dzień wykonywania czynności lustracyjnych schemat organizacyjny wprowadzony uchwałami nr 31/2013 z dnia 26.09.2013 r. i nr 17/2014 z dnia 24.04.2014 r. wraz regulaminem organizacyjnym stanowi strukturę organizacyjną, która dostosowywana jest dostosowywana jest do działalności statutowej Spółdzielni. Zadania realizowane są poprzez wyodrębnione komórki organizacyjne w ramach samodzielnych stanowisk pracy.

Struktura organizacyjna zawiera graficzne zestawienie komórek organizacyjnych, wykaz stanowisk, podporządkowanie organizacyjne i zależność służbową.

Struktura organizacyjna wyznacza trzy piony:

Pion Prezesa Zarządu, w którym znajduje się obsługa prawna (jako podmiot zewnętrzny), sprawy pracownicze i socjalne, stanowisko ds. obsługi Zarządu (sekretariat) oraz stanowiska organizacyjno-członkowski.

Pion Z-cy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych, w którym znajdują się: administracje, sprawy eksploatacji budynków i technicznego utrzymania zasobów oraz prac remontowych, tj. dział eksploatacji i dział techniczny.

Pion Z-cy Prezesa – Głównego Księgowego, w którym znajdują się rachunkowość, sprawozdawczość finansowa, opłaty za używanie lokali, windykacja należności Spółdzielni, wkłady i ich rozliczanie, obsługa spłaty kredytów, kasjer.

Schemat organizacyjny obowiązujący w latach objętych lustracją przedstawia załącznik nr 2 do protokołu.

Realizacja etatowego zatrudnienia oraz wykonane w latach 2016 - 2018 wynagrodzenie osobowe i bezosobowe obrazuje tabela nr 3 stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

W okresie objętym lustracją odnotowano ruchy kadrowe:

- **w 2016 roku** zatrudnionych ogółem było 66 osób, w tym:
  - 62 osoby w pełnym wymiarze czasu pracy
  - 4 osoby w niepełnym wymiarze czasu pracy

  W roku tym umowa o pracę rozwiązana została z 3 osobami i z 1 osobą nawiązano stosunek pracy.
- **w 2017 roku** zatrudnionych było ogółem 67 osób, w tym:
  - 63 osoby w pełnym wymiarze czasu pracy
  - 4 osoby w niepełnym wymiarze czasu pracy

  W roku tym umowa o pracę ostała rozwiązana z 7 osobami i z 4 osobami zawarto umowę o pracę.
- **w 2018 roku** zatrudnionych ogółem było 66 osób w tym:
  - 62 osoby w pełnym wymiarze czasu pracy
  - 4 osoby w niepełnym wymiarze czasu pracy

  W roku tym umowa o pracę ostała rozwiązana z 7 osobami i z 6 osobami zawarto umowę o pracę.

Osobom, z którymi Spółdzielnia rozwiązała umowę o pracę wystawiono świadectwa pracy, w których między innymi pouczono o możliwości ewentualnego wystąpienia do Sądu Pracy.

Przeciętne zatrudnienie na 31.12.2018 r. wg grup pracowników przedstawia poniższa tabela:

ADM/Zarząd	Gospodarze domów	Konserwatorzy	ADM	Kierowcy	Zarząd	Razem
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Wzgórze Hetmańskie	0.00	7,87	6.01			13,88
Śródmieście	2,88	3,73	3,00			9,61
Ustronie	1,00	5,00	3,16			9,16
Transport				2,00		2,00
Zarząd			22,16		2,99	25,15
Razem	**3,88**	**16,60**	**34,33**	**2,00**	**2,99**	**59,80**

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

- Regulamin pracy z dnia 04.03.2015 r. (wraz z załącznikami) wprowadzony przez Zarząd,
- Regulamin wynagradzania pracowników zatrudnionych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie z dnia 10.05.2013 r. (wraz z załącznikami) wprowadzony przez Zarząd.
- Regulamin wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/14 z dnia 28 marca 2014 r.
- Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych dla pracowników zatrudnionych w SM „Kolejarz" obowiązujący od 20 czerwca 2016 r.

Z paragrafu 3 ust. 1 regulaminu pracy wynika, że pracodawcą jest Spółdzielnia, a zatem za Spółdzielnię działa Zarząd, czyli wszelkie sprawy i dokumenty związane z zagadnieniami pracowniczymi należą do Zarządu, a dokumenty podpisuje Zarząd zgodnie z § 46 statutu.

Dla osób zatrudnionych w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę zgodnie art. 94 ust. 9a Kodeksu pracy, a także zgodnie z rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.2006 r. prowadzona jest dokumentacja osobowa. Sprawdzono akta osobowe pracowników obsługujących kasę w Spółdzielni.
Stwierdzono, że w teczkach akt, w oddzielnych częściach oznaczonych symbolami A, B, C i D znajdują się:

W części A:

- ✓ kwestionariusze osobowe,
- ✓ dyplomy ukończenia studiów,
- ✓ świadectwa szkolne,
- ✓ świadectwa pracy,
- ✓ kserokopie dowodu osobistego,

- ✓ skierowania na wstępne badania lekarskie,
- ✓ orzeczenia lekarskie ważne w dacie sporządzania protokołu,
- ✓ decyzja o przyznaniu świadczenia rehabilitacyjnego,
- ✓ książecka wojskowa,
- ✓ uprawnienie do obsługi dźwignic,
- ✓ uprawnienia budowlane,
- ✓ prawo jazdy kat. B i C.

W części B:

- ✓ umowy o pracę na okres próbny,
- ✓ umowa o pracę na czas określony,
- ✓ umowa o pracę,
- ✓ oświadczenia (PIT-2),
- ✓ oświadczenia o zapoznaniu się z treścią regulaminów pracy i wynagradzania,
- ✓ oświadczenia dot. rachunków bankowych,
- ✓ karty obiegowe,
- ✓ oświadczenie dla celów ubezpieczeniowych,
- ✓ ZUS-ZUA – zgłoszenia do ubezpieczeń,
- ✓ informacja o warunkach zatrudnienia i uprawnieniach pracowniczych – art. 29 kp,
- ✓ oświadczenie rodzica – art. 188 kp,
- ✓ karta szkolenia wstępnego BHP,
- ✓ oświadczenie dot. znajomości ryzyka zawodowego na zajmowanym stanowisku,
- ✓ indywidualna stanowiskowa karta pracy,
- ✓ wniosek o przedłużenie umowy o pracę,
- ✓ porozumienie w sprawie przeniesienia urlopu wypoczynkowego,
- ✓ oświadczenie o zmianie nazwiska i dowodu osobistego,
- ✓ aneks do umowy o pracę dot. zmiany wynagrodzenia,
- ✓ informacja dla pracownika dotycząca przetwarzania danych osobowych,
- ✓ oświadczenie pracownika o zachowaniu poufności w zakresie informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa i przestrzeganiu zasad ochrony danych osobowych,
- ✓ oświadczenie pracownika dot. obowiązku ochrony danych osobowych,
- ✓ aktualne zaświadczenie o ukończeniu szkolenia bhp,
- ✓ zaświadczenie o ukończeniu szkolenia w dziedzinie ochrony przeciwpożarowej,
- ✓ świadectwa kwalifikacyjne uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku,
- ✓ oświadczenie dot. dnia wolnego od pracy w zamian za inny dzień,
- ✓ certyfikat o ukończeniu kursu z zakresu pierwszej pomocy,

- ✓ wniosek o przyznanie limitów kilometrów,
- ✓ dowód rejestracyjny samochodu
- ✓ umowa o przyznanie limitu kilometrów,
- ✓ zaświadczenie o członkostwie w Zachodniopomorskiej Okręgowej Izbie Inżynierów Budownictwa
- ✓ wniosek o przyznanie dodatku inwestorskiego wraz z aneksem do umowy,

W Spółdzielni prowadzona jest ewidencja czasu pracy dla każdego pracownika. Na wniosek Prezesa z dnia 26.02.2015 r. Zakładowa Komisja Związkowa NSZZ „Solidarność" przy SM „Kolejarz" w dniu 27.02.2015 r. pisemnie wyraziła zgodę na nie ustalanie w Spółdzielni planów urlopowych[2]. Wg oświadczenia pracownika prowadzącego sprawy osobowe, na dzień 30.09.2019 roku wszyscy pracownicy mieli wykorzystanie urlopy za lata ubiegłe.

2.3.2. W zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy postanowienia §§ 38 - 46 regulaminu pracy określają:

- ✓ obowiązki Spółdzielni w zakresie bhp,
- ✓ obowiązki pracownika w zakresie bhp,
- ✓ zasady ochrony pracy kobiet i młodocianych

W Spółdzielni zatrudniona jest na umowę zlecenie (umowa o współpracę) z dnia 1.08.2013 r. osoba odpowiedzialna za:

- ✓ przeprowadzanie kontroli warunków pracy i informowanie Zarządu o stwierdzonych zagrożeniach,
- ✓ przeprowadzanie szkoleń wstępnych w zakresie bhp nowo przyjmowanych pracowników,
- ✓ udział w ustalaniu okoliczności i przyczyn wypadków przy pracy oraz prowadzenie ewidencji w tym zakresie,
- ✓ udział w dokonywaniu oceny ryzyka zawodowego.

2.3.3. W zakresie ochrony danych osobowych w Spółdzielni obowiązuje Polityka ochrony danych osobowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" wprowadzona w życie uchwałą Zarządu z dnia 23 i 24 maja 2018 r. Nr 179/2018.

Załącznikami do Polityki ochrony danych osobowych są wzory:

- upoważnienie do przetwarzania danych osobowych
- oświadczenia pracownika o zachowaniu poufności w zakresie informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa i przestrzegania zasad ochrony danych osobowych

[2] Art. 163 §1[1] Kodeksu pracy

Robocz

- wniosku o udostępnienie informacji z Rejestru członków spółdzielni
- oświadczenia osób przeglądających Rejestr członków spółdzielni o zachowaniu w tajemnicy danych osobowych,
- umowy o powierzenie przetwarzania danych osobowych.

2.3.4. W zakresie ochrony mienia budynki mieszkalne i niemieszkalne, budowle oraz pozostały majątek spółdzielni ubezpieczono w:

- w okresie od 1.05.2015 r. do 30.04.2016 r. w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A w Łodzi;
- w okresie od 1.05.2016 r. do 30.04.2017 r. w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. w Łodzi;
- w okresie od 1.05.2016 r. do 30.04.2018 r. w Sopockim Towarzystwie Ubezpieczeń ERGO Hestia w Sopocie;
- w okresie od 1.05.2018 r. do 30.04.2019 r. w Sopockim Towarzystwie Ubezpieczeń ERGO Hestia w Sopocie.

Posiadane polisy zawierają pełne ubezpieczenie majątku od wszelkiego ryzyka (wymienionego w polisach) oraz odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej lub użytkowania mienia.

Ochrona obiektu położonego w Szczecinie przy ul. 9 Maja 17, czyli ochrona siedziby Spółdzielni jest wykonywana na podstawie umowy zawartej z ALKON OCHRONA Sp. z o.o. w Szczecinie nr M/02/03/13/IG z dnia 01.03.2013 r. poprzez:

- podłączenie lokalnego systemu monitorującego alarmy w chronionym obiekcie do Stacji Monitorowania Alarmów (SMA);
- całodobowe monitorowanie sygnałów przesyłanych z lokalnego systemu monitorującego alarmy (SMA) oraz ich rejestrowanie w urządzeniach elektronicznych;
- wysyłanie załogi (patrolu) interwencyjnego do chronionego obiektu – do pięciu (5) minut – od chwili odebrania sygnału o bezpośrednim zagrożeniu z chronionego obiektu.

Gotówka w transporcie zabezpieczona jest przez umowę nr KW/01/03/13/IG zawartą w dniu 20.03.2013 r. z firmą ALKON OCHRONA Sp. z o.o. w Szczecinie.

2.3.5. Kontrola wewnętrzna

Kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza, która w wykonaniu swoich zadań może żądać od Zarządu, członków i pracowników wszelkich sprawozdań

i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. § 31 oraz 36 ust. 1 pkt. 2 statutu stanowi, że do zakresu działania Rady Nadzorczej należy nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni oraz wniosków członków Spółdzielni.

Struktura organizacyjna Spółdzielni nie przewiduje stanowiska d/s kontroli wewnętrznej. Kontrola ta jest prowadzone w ramach nadzoru kierowniczego przez Zarząd oraz kierowników działów. Kontrola pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym ewidencjonowanych dokumentów, sprawowana jest przez pracowników zajmujących stanowiska kierownicze i samodzielne jak również przez Zarząd.
Innym elementem kontroli jest inwentaryzacja składników majątkowych takich jak:

- gotówka w kasie,
- środki trwałe,
- wyposażenie i materiały,
- pozostały majątek spółdzielni.

Inwentaryzację gotówki w kasie przeprowadzano na polecenie Z-cy Prezesa - Głównego Księgowego kilkakrotnie w ciągu roku, i tak:

- 31.03.2018 r. (protokół nr 1/2016)
- 19.04.2016 r. (protokół nr 2/2016)
- 01.07.2016 r. (protokół nr 3/2016)
- 28.07.2016 r. (protokół nr 4/2016)
- 23.08.2016 r. (protokół nr 5/2016)
- 30.09.2016 r. (protokół nr 6/2016)
- 29.11.2016 r. (protokół nr 7/2016)
- 30.12.2016 r. (protokół nr 8/2016)
- 31.03.2017 r. (protokół nr 1/2017)
- 30.06.2017 r. (protokół nr 2/2017)
- 02.08.2017 r. (protokół nr 3/2017)
- 22.08.2017 r. (protokół nr 4/2017)
- 29.09.2017 r. (protokół nr 5/2017)

- 29.12.2017 r. (protokół nr 6/2017)
- 30.03.2018 r. (protokół nr 1/2018)
- 07.08.2018 r. (protokół nr 2/2018)
- 02.07.2018 r. (protokół nr 3/2018)
- 01.10.2018 r. (protokół nr 4/2018)
- 31.12.2018 r. (protokół nr 5/2018)

Podstawą prawną przeprowadzenia inwentaryzacji rocznych[3] są uchwały Zarządu nr 269/2016 z 19.10.2016 r., nr 45/2017 z 18.10.2017 r. oraz nr 6/2018 z dnia 24.10.2018 r. i oparte na nich o zarządzenia wydawane przez Prezesa Spółdzielni w czwartym kwartale każdego roku;

rok 2016 Zarządzenie Nr 5/2016 z dnia 19.10.2016 r.
rok 2017 Zarządzenie Nr 9/2017 z dnia 18.10.2017 r.
rok 2018 Zarządzenie Nr 6/2018 z dnia 24.10.2018 r.

2.4. Organizacja systemu informacyjnego

Siedziba Spółdzielni zlokalizowana jest w budynku stanowiącym własność Spółdzielni. Biuro Zarządu Spółdzielni czynne jest:

- poniedziałek od 9^{00} do 17^{00}
- wtorek – piątek 7^{00} do 15^{00}

Szczegółowo dni i godziny przyjmowania zainteresowanych opisany jest na stronie internetowej pn. „Aktualności". Przed wejściem do siedziby Spółdzielni na tablicy ogłoszeń wywieszono informacje dot. godzin otwarcia Spółdzielni, informacje o dodatkach mieszkaniowych, o Pogotowiu Zimowym dla Bezdomnych, informacje Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie" dot. przyjmowania interesantów. Na tablicy ogłoszeń znajdują się też ogłoszenia mieszkańców.

Członkowie Spółdzielni mają zapewniony kontakt z członkami Rady Nadzorczej. Przedstawiciel Rady Nadzorczej przyjmuje członków Spółdzielni po uprzednim umówieniu się pod numerami telefonów 91 44 10 813, 91 44 10 814. Przyjęcia interesantów przez członków Zarządu odbywają się w poniedziałki w godzinach 14^{00}-17^{00}.

Umawianie spotkań telefonicznie lub osobiście następuje w sekretariacie Spółdzielni.

Ponadto najważniejsze informacje dotyczące Spółdzielni zamieszczane są na stronie internetowej, gdzie obok danych kontaktowych i mapki położenia Spółdzielni, zawarte są m.in. informacje dotyczące podejmowanych uchwał przez Radę Nadzorczą, Walne Zgromadzenia,

[3] Art. 26 i art. 27 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tj. z 2018 r., poz. 395).

pracy i planów Spółdzielni, informacje w sprawach zadłużenia, formularze zgłoszenia wniosków, przetargi.

Każda osoba zainteresowana, na jej wniosek oraz po zaakceptowaniu regulaminu, może mieć dostęp do e-modułu, który pozwala na wgląd w stan rozliczeń z tytułu opłat za korzystanie z lokalu (opłat czynszowych).

3. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI

Według stanu na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia zarządzała ogółem 38,3467 ha gruntów, w tym:

- grunty zabudowane – 33,2243 ha,
- grunty niezabudowane – planowane do zabudowy – 0,3530 ha,
- nienadające się do zabudowy – 4,7694 ha.

Spółdzielnia jest współwłaścicielem 112 nieruchomości gruntowych o łącznym obszarze 303.518 m^2. Poniższe tabelki obrazują współwłasność oraz współużytkowanie wieczyste powierzchni gruntów z podziałem na osiedla:

Powierzchnia gruntów – współwłasność

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia ogółem (m^2)	Powierzchnia SM wg udziału (m^2)
1.	2.	3.	4.
1.	Wzgórze Hetmańskie	160.696	83.085
2.	Cukrowa	13.743	7.202
3	Ustronie	72.803	32.873
4	Smolańska	11.575	5.238
5	Śródmieście	32.109	18.924
6	Mieszka I	12.592	7.823
x	**R a z e m**	**303.518**	**155.144**

Powierzchnia gruntów – współużytkowanie wieczyste

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia ogółem (m^2)	Powierzchnia SM wg udziału (m^2)
1.	2.	3.	4.
1.	Wzgórze Hetmańskie	44.445	44.044
2.	Cukrowa	2.060	2.060
3	Ustronie	8.835	8.835
4	Smolańska	13.425	13.425
5	Śródmieście	4.054	3.905
6	Mieszka I	7.130	6.925
x	**R a z e m**	**79.949**	**79.194**

Ponadto Spółdzielnia posiada współużytkowanie wieczyste 5 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 3207 m^2 (garaże i pracownie plastyczne).
Ogólna charakterystyka gruntów za lata 2016 - 2018 przedstawiona została w tabeli nr 2 stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia dokonała zbycia i nabycia działek gruntowych wg poniższego zestawienia:

- **zbycie działek**

1) Zgodnie z umową sprzedaży z dnia 04.10.2016 r. zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem Kamilem Wilgockim (Rep. A nr 488/2016), na podstawie uchwały nr 14/2015 Walnego Zgromadzenia z dnia 29 maja, 2, 3, 8, 9, 10, 11 i 15 czerwca 2015 r., Spółdzielnia zbyła prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr 124/6 i 124/7 o łącznej powierzchni 557 m^2 na rzecz Gminy Miasto Szczecin, z przeznaczeniem na drogę publiczną – modernizację ulicy 9 Maja - etap I.
2) Na podstawie decyzji nr 2/2017 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 28.04.2017 r. nieruchomości położone:
   - wzdłuż ul 9 Maja 1, 3, 5, 7, 10, 9-9g, 9h-9i, 12-18, 19-25, 20-26, 28-34, 35-41, 36-42, 44-50 i 42a-42d, oraz ul. Legnickiej 9-12, 13-16 i 17-20 o łącznej pow. 1.319,34 m^2 (grunty własne),
   - wzdłuż ul. Ruskiej, 9 Maja – działki gruntu nr 101/4, 66, 68/3, 68/5, 100/6 i 72/6 o łącznej powierzchni 997 m^2 (grunty w wieczystym użytkowaniu),

   zostały przejęte przez Gminę Miasto Szczecin z przeznaczeniem na drogę publiczną – modernizacja ulicy 9 Maja - etap II.

3) Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin sygn. akt: II Ns2629/14 - z dnia 28.01.2015 r., Aleksander M. nabył od Spółdzielni w drodze zasiedzenia prawo własności działki gruntu 13/11 z obrębu P149 o powierzchni 80 m^2 zlokalizowanej przy ul. Cukrowej 33-43 w Szczecinie.

- **nabycie gruntu**

Zgodnie z umowa darowizny zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 18.10.2018 r. przed notariuszem Gabrielą Graboń – Grześkowiak (Rep. A nr 5559/2018), Spółdzielnia nabyła udział w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu 107/8 z obrębu Ś 56, o powierzchni 312 m^2.

4. SPRAWY CZŁONKOWSKIE, TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I DYSPOZYCJA LOKALAMI

4.1. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe zostały unormowane w statucie oraz regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą:

- Regulamin przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 16/2011 z dnia 24.02.2011 r.;
- Regulamin przeprowadzania przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 48/2011 z dnia 15.06.2011 r.

Zasady zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków określone zostały w statucie Spółdzielni w §§ 81 – 85. Uwzględniono kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków wynikająca z zawartych umów określających kolejność przydziałów lokali a w przypadku braku zainteresowania członków, Spółdzielnia może przystąpić do naboru nowych członków.

4.1.1. Charakter i struktura potrzeb mieszkaniowych

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

Szczegółowe zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, ich prawa i obowiązki, ustanie członkostwa oraz postępowanie wewnątrzspółdzielcze zostały określone w §§ 6 - 13 statutu.

W roku 2016 Zarząd przyjął w poczet członków **74 osoby**, w **2017 – 1.665 osób**, natomiast **w 2018 roku** przyjęto do Spółdzielni **902 osoby**. Przyjęcia do Spółdzielni związane były z:

- nabyciem lokali na podstawie umów cywilnoprawnych, bądź w związku z nabyciem spadku lub podziałem majątku wspólnego małżonków po rozwodzie;
- członkostwem małżonka;
- uprawnieniami wynikającymi z § 65 statutu;
- nabyciem lokalu w drodze przetargu
- nabyciem (od 9.09.2017 r.) członkostwa z mocy prawa przez osoby określone w ustawie z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze.

4.1.2. Rejestry członkowskie

Sprawy związane z działalnością członkowską obrazują zapisy w prowadzonym zgodnie z art. 30 ustawy – Prawo spółdzielcze, rejestrze członków.

Lustratorowi okazano **rejestr członków** Spółdzielni zawierający w okresie objętym lustracją wpisy od 1 do 24595 nazwisk i kończący się w badanym okresie na dacie 28.12.2018 r. Rejestr zawiera nr kolejny, imię i nazwisko członka, adres zamieszkania lub adres siedziby osób prawnych, datę urodzenia, datę przyjęcia do spółdzielni.
Stwierdzono, że Spółdzielnia w sposób prawidłowy dokonuje wpisów do rejestru członków i na bieżąco go aktualizuje w przypadku zaistnienia zmian.
Ponadto Spółdzielnia prowadzi następujące rejestry dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych:

- **rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste**. Rejestr zawiera liczbę porządkową, informację, że dotyczy odrębnej własności lokalu, imię i nazwisko właściciela/i, adres lokalu, numer księgi wieczystej.

- **rejestr własnościowych praw do lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste** (art. 17^6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Rejestr zawiera liczbę porządkową, informację, że dotyczy własnościowego prawa do lokalu, imię i nazwisko właściciela/i, adres lokalu, numer księgi wieczystej i obciążenie lokalu hipoteką.

4.1.3. Badanie akt członkowskich

Stosowanie do § 7 ust. 6 statutu, o przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd Spółdzielni. Powstanie członkostwa z mocy prawa, tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni reguluje § 7 statutu.
Kontroli poddano losowo wybrane akta członkowskie: nr C-24560, nr C-22069, C-21995,

C-24593, C-21991, C-24262, C-23825, C-23782, C-22024, C-22045, C-22002.
W wyniku analizy stwierdzono, że we wszystkich przypadkach podstawą przyjęcia w poczet członków Spółdzielni było złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej, przyjęcie w poczet członków potwierdzały na deklaracji podpisy dwóch członków Zarządu, z podaniem daty przyjęcia w poczet członków oraz numeru protokołu Zarządu. Termin podjęcia decyzji przez Zarząd mieścił się w terminie statutowym.
Zarząd zawiadamiał zainteresowanych o ich przyjęciu w poczet członków; zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków dostarczane były z zachowaniem terminu(14 dni) określonego w § 7 ust. 10 statutu.

Kolejność zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni określona jest w § 82 statutu Spółdzielni, natomiast kwestię dyspozycji lokalami odzyskanymi przez Spółdzielnię określa § 85 statutu.
Sprawy związane z działalnością członkowską obrazują zapisy w prowadzonym zgodnie z postanowieniami § 8 statutu Spółdzielni i art. 30 ustawy - Prawo spółdzielcze, rejestrze członków.

4.1.4. Ustanie członkostwa

Przyczyny ustania członkostwa określa § 11 i 12 statutu Spółdzielni. Wykreślenia, wykluczenia bądź przywrócenie członkostwa następowało w wyniku podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał.

- **W roku 2916 ustało członkostwo 240 osób** spowodowane:
  - wykluczeniem przez Radę Nadzorczą z powodu zadłużenia w opłatach za korzystanie z lokalu;
  - wykreśleniem przez Radę Nadzorczą;
  - wypowiedzeniem członkostwa z powodu zbycia lokali;
  - skreśleniem z powodu zgonu.
- **W roku 2017 ustało członkostwo 325 osób** w związku z:
  - wykreśleniem przez Radę Nadzorczą;
  - wypowiedzeniem członkostwa z powodu zbycia lokali;
  - skreśleniem z rejestru członków z powodu zgonu.
- **W roku 2018 ustało członkostwo 376** osób w związku z:
  - wypowiedzeniem członkostwa z powodu zbycia lokali;
  - skreśleniem z rejestru członków z powodu zgonu.

Jak wynika z przeanalizowanych protokołów Rady Nadzorczej i sprawdzonych akt członkowskich, kontrola w/w dokumentów wykazała poprawność podejmowania przez w/w organy decyzji w sprawie wykreślenia bądź wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni. Decyzje powyższe podejmowane były na wniosek Zarządu Spółdzielni.

Status zajmowanych lokali i zmiany w tytułach prawnych do lokali w latach objętych lustracją przedstawia tabela poniżej:

Status zajmowania lokali:	2016	2017	2018
	Ilość lokali	Ilość lokali	Ilość lokali
Lokale ogółem w tym:	6 626	6 626	6 627
- lokatorskie prawo	108	99	93
- własnościowe	3 463	3 441	3 424
- odrębna własność	3 019	3 052	3 076
- ekspektatywa odrębnej własności	0	0	0
- najem	29	27	27
- lokal tymczasowy	7	7	7

Na dzień 31.12.2018 r. w Spółdzielni zarejestrowanych było 326 osób nie będących członkami, którym przysługiwała odrębna własność lokali. Osoby te nabyły odrębną własność lokali na podstawie umów cywilno-prawnych bądź w wyniku dziedziczenia i nie złożyły deklaracji członkowskiej.

Ilość osób zgłaszanych do zamieszkiwania systematycznie maleje i na koniec 2018 roku wynosiła 11 420 mieszkańców. Wzrosła natomiast liczba członków Spółdzielni, co jest m.in. skutkiem wejścia w życie ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U.2017.1596 z dnia 2017.08.25 wejście w życie 9.09.2017 r.). Zmiana ta spowodowała m.in. z mocy praca członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W badanym okresie przeprowadzono jedną eksmisję z lokalu mieszkalnego.

4.1.5. Najem lokali mieszkalnych

Zgodnie § 106 ust. 1 statutu, najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami Spółdzielni. Na dzień 31.12.2018 r.

w Spółdzielni wynajmowanych było 7 lokali mieszkalnych, w tym 3 umowy zawarto w okresie objętym lustracją.

Kontroli poddano umowy najmu:

- Lokalu mieszkalnego z dnia 25.09.2017 r. Strony umowy oznaczone prawidłowo. W umowie określono przedmiot najmu, przewidziano kaucję i jej rozliczenie po zakończeniu najmu, określono szczegółowo prawa i obowiązki stron, przyczyny i sposób wydania lokalu, wysokość czynszu najmu i innych opłat, termin wnoszenia czynszu, przyczyny wypowiedzenia umowy, okres na który umowa została zawarta.
- Lokalu mieszkalnego z dnia 16.07.2018 r. Strony umowy oznaczone prawidłowo. W umowie określono przedmiot najmu, przewidziano kaucję i jej rozliczenie po zakończeniu najmu, określono szczegółowo prawa i obowiązki stron, przyczyny i sposób wydania lokalu, wysokość czynszu najmu i innych opłat , termin wnoszenia czynszu, przyczyny wypowiedzenia umowy, okres na który umowa została zawarta.
- Lokalu mieszkalnego z dnia 1.07.2019 r. Strony umowy oznaczone prawidłowo. W umowie określono przedmiot najmu, przewidziano kaucję i jej rozliczenie po zakończeniu najmu, określono szczegółowo prawa i obowiązki stron, przyczyny i sposób wydania lokalu, wysokość czynszu najmu i innych opłat, termin wnoszenia czynszu, przyczyny wypowiedzenia umowy, okres na który umowa została zawarta.

Do zawartych umów lustratorzy nie wnoszą zastrzeżeń.

5. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

5.1. Podstawy prawne

Statut Spółdzielni w § 4 ust. 2 stanowi, że realizacja celu działalności Spółdzielni określonego w ust. 1 jest realizowana m.in. poprzez budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członów spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności lokali, a także ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych wynajmowania lokali oraz sprzedaż lokali. Zgodnie z § 4 ust. 5 organem właściwym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia tej działalności jest Rada Nadzorcza.

Walne Zgromadzenie obradujące w dniach od 30 maja do 9 czerwca 2016 r. podjęło uchwałę nr 23/2016 upoważniającą Radę Nadzorczą i Zarząd do realizacji zadań umożliwiających budowę budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

W dniach 5, 6 i 7 grudnia 2017 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, którego podstawowym zadaniem było podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych dla przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Budowa budynku

wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie". Kryteria organizacyjno-finansowe przedsięwzięcia zostały określone w niniejszej uchwale.

5.2. Realizacja inwestycji

Zadanie inwestycyjne rozpoczęte zostało na podstawie wydanego przez Prezydenta Miasta Szczecina pozwolenia na budowę nr 879/2017 r. z dnia 18.07.2017 r. Wykonawcę przedsięwzięcia wyłoniono w drodze przetargu. Zadanie finansowane było z wpłat wnoszonych ratalnie przez osoby zainteresowane, z którymi na dzień 31.12.2018 r. zawarto 60 umów rezerwacyjnych na nabycie lokali. Na podstawie umów rezerwacyjnych zawarto w formie aktu notarialnego 60 umów przyrzeczonych. Spółdzielnia zbyła także 41 szt. miejsc postojowych i lokal użytkowy. Jedno miejsce postojowe zachowano jako własność Spółdzielni. Ponadto zbyto także wszystkie komórki lokatorskie.

Efekt rzeczowy to:

- powierzchnia zabudowy - 1.085 m^2
- powierzchnia całkowita - 4.035 m^2
- powierzchnia użytkowa - 2.506 m^2
- ilość lokali - 62 szt.
  - lokale mieszkalne - 61 szt.
- lokale użytkowe - 1 szt.
- miejsca postojowe w garażu podziemnym - 53 szt.
- miejsca postojowe naziemne - 10 szt.
- komórki lokatorskie - 30 szt.

Przedsięwzięcie było realizowane do 4.01.2019 r. Na dzień 31.12.2018 r. poniesione nakłady inwestycyjne wyniosły 3.031.191,00 zł.

6. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I NIEMIESZKANIOWYMI

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

Według stanu na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia zarządzała 6.627 lokalami mieszkalnymi. Status prawny lokali przestawiono w tabelce na s. 38.

Liczba lokali mieszkalnych zwiększyła się o jedno mieszkanie w stosunku do roku poprzedniego w związku z przekwalifikowaniem pracowni plastycznej w budynku przy

ul. Potulickiej 28 na lokal mieszkalny. Tym samym liczba pracowni plastycznych zmniejszyła się o jedną.

Zasoby mieszkaniowe wyposażone zostały w instalacje:

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

6.1.1. Charakterystyka zasobów na 31.12.2018 r.

Liczba budynków, lokali oraz ich powierzchnia użytkowa

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2018 r.
Liczba budynków ogółem: - w tym mieszkalnych	128 112
Liczba lokali ogółem, w tym: - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych wynajmowanych i własnościowych	6.734 6.627 107
Powierzchnia użytkowa wszystkich lokali położonych w zasobach SM, w tym (m^2) : - mieszkalnych - lokali użytkowych wynajmowanych i własnościowych - pozostałe (garaże, pracownie plastyczne, lokale własne SM	308.116,57 292.416,20 9.146,75 6.553,62
Liczba garaży	267

Zestawienie ilości budynków, powierzchni oraz liczby mieszkańców w podziale na osiedla na dzień 31.12.2018

Osiedle	Ilość budynków		Ilość mieszkań		Powierzchnia m^2		Liczba mieszkańców	
	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie	Wysokie	Niskie
Wzgórze Hetmańskie	17	30	1.370	2.095	56.726,15	94.753,38	2.227	3.684
Ustronie	2	24	94	986	4.486,19	51.381,99	164	1.968
Śródmieście	9	11	785	396	26.728,12	18.6643,46	1.117	744
Smolańska	3	3	141	112	6.718,81	6.525,68	249	241
Cukrowa	-	3	-	150	-	8.105,55	-	301
Mieszka I	3	7	220	278	6.106,97	12.218,90	271	454
Razem	34	78	2.610	4.017	100.766,24	191.649,96	4.028	7.392
Razem wysokie i niskie	**-**	**112**		**6.627**		**292.416,20**		**11.420**

W okresie objętym lustracją powierzchnia zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię uległa zmianie, głównie ze względu na ustanawianie na wniosek członków odrębnej własności lokali i przeniesienie tej własności wraz z udziałem w gruncie na rzecz osób zainteresowanych. Ponadto, decyzją nr 2/2017 Prezydenta Miasta Szczecina z dnia 28.04.2017 r. dokonano podziału, wydzielenia i przejęcia działek gruntu przez Gminę Miasto Szczecin na inwestycję celu publicznego pn. „przebudowa ulicy 9 Maja w Szczecinie".

Kompleksowe dane charakteryzujące wielkości i strukturę zasobów mieszkalnych Spółdzielni z uwzględnieniem wyposażenia technicznego oraz zachodzących zmian na przestrzeni badanego okresu prezentuje Tabela nr 5 stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

6.2. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi

6.2.1. Zarządzanie zasobami Spółdzielni scentralizowane jest w siedzibie Spółdzielni przy ulicy 9 Maja 17 w Szczecinie.

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

- Osiedle „Wzgórze Hetmańskie"
- Osiedle „Cukrowa"
- Osiedle „Ustronie"
- Osiedle „Smolańska"
- Osiedle „Śródmieście"
- Osiedle „Mieszka I"

Za stan techniczny zasobów odpowiedzialny jest bezpośrednio Zastępca Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, który w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni realizuje między innymi następujące zadania:

- utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym,
- zapewnienie sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz w ich otoczeniu,
- sprawną obsługę administracyjną,
- zabezpieczenie właściwego użytkowania pomieszczeń ogólnego użytku,
- zabezpieczenie właściwego porządku oraz czystości w budynkach i na terenach osiedla.

Sprzątaniem powierzchni ogólnych budynków mieszkalnych, terenów przynależnych, w tym ciągów pieszych zajmują się gospodarze domów, którzy w Spółdzielni zatrudnieni są w ramach umowy o pracę. Spółdzielnia na dzień 31.12.2018 r. zatrudniała na etatach 5 gospodarzy domów. Ponadto utrzymaniem porządków w pozostałych budynkach i terenach przynależnych zajmują się podmioty zewnętrzne, prowadzące indywidualne działalności

gospodarcze, z którymi Spółdzielnia zawarła stosowne umowy w zakresie kompleksowego utrzymania czystości.

Realizacją zadań związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych zajmowali się:

- Zastępca Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych,
- Kierownik Działu Eksploatacji,
- Kierownik Działu Technicznego,
- Kierownicy Administracji Osiedlowych,
- Administratorzy.

Szczegółowy wykaz etatów jest przedstawiony w strukturze organizacyjnej będącej załącznikiem nr 2 do niniejszego protokołu.

Podział czynności ujęty jest w doręczonych pracownikom zakresach czynności, podpisany przez nich i znajduje się w aktach osobowych. Kierownicy administracji oraz inspektorzy nadzoru są odpowiednio przygotowani zawodowo, co jest udokumentowane posiadaniem uprawnień takich jak:

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

W okresie objętym lustracją komisja w składzie:

- Zastępca Prezesa ds. Eksploatacyjno-Technicznych – Jolanta Tomków,
- Kierownik Osiedla Administracji „Wzgórze Hetmańskie",
- Kierownik Osiedla „Śródmieście",
- Kierownik Administracji „Ustronie",
- lustrator – Henryka Roszak,

dokonała selektywnej wizytacji stanu techniczno-porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem czystości oraz porządku na terenach osiedlowych, na klatkach schodowych i w piwnicach budynków oraz stanu techniczno-estetycznego budynków - tynków, elewacji oraz chodników, dróg i terenów zieleni posesji

Protokoły z przeglądów budynków stanowią załączniki nr 3.

Na podstawie tej wizytacji stwierdzono dobry stan techniczny i porządkowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Wiele budynków ma odnowione powłoki malarskie ścian i sufitów oraz ułożone nowe wykładziny podłogowe lub płytki gresowe a także nowo wymienione windy i domofony. Oprócz malowania w niektórych budynkach zostały zamontowane drzwi do wewnętrznych korytarzy oraz wyremontowano wejście do budynku wyposażając je w domofony zarówno przy drzwiach wejściowych jak i poszczególnych korytarzy. Spółdzielnia na życzenie mieszkańców montuje kamery w przedsionkach wejściowych oraz windach. W niektórych budynkach stwierdzono potrzebę malowania klatek schodowych, wymiany okładzin podłogowych. Prace te Zarząd uwzględnił w wieloletnim planie remontów.

Stan elewacji budynków i kiosków wejściowych również oceniono jako dobry, jednak część z nich wymaga odnowienia – porośnięte glonami. Wszystkie budynki mieszkalne, poza jednym na Osiedlu „Ustronie" przy ul. Budziszyńska nr 35-36, są docieplone. W trakcie badania lustracyjnego była przeprowadzana termomodernizacja budynku przy ul. Budziszyńska nr 35-36. Okna na klatkach schodowych w czasie przeglądu były czyste, nie stwierdzono wybitych szyb i innych uszkodzeń.

Na tablicach ogłoszeń w budynkach umieszczone są informacje odnośnie terminów mycia okien i klatek schodowych, numery alarmowe i awaryjne, ważniejsze numery do jednostek organizacyjnych Spółdzielni, wyciąg z regulaminu porządku domowego oraz informacje Spółdzielni kierowane do mieszkańców. Wejścia na dachy – zabezpieczone. Budynki posiadają domofony, numery policyjne oraz oświetlenie zewnętrzne. Szafki elektryczne i gazowe, tablice awaryjnego wyłączania dźwigów są należycie zabezpieczone przed osobami niepowołanymi.

Otoczenie wokół budynków utrzymane w należytej czystości i porządku a dojścia do budynków i place są zadbane. Prawie wszystkie chodniki i dojazdy do posesji posiadają nową nawierzchnię z polbruku. Przeprowadzona przez Spółdzielnię modernizacja chodników i schodów zewnętrznych oraz dojazdów do posesji poprawiła walory techniczne i estetyczne otoczenia.

Place zabaw - ogrodzenia, urządzenia zabawowe i piaskownice wykazują dobry stan techniczny. Część placów zabaw wyposażona jest w nowe urządzenia. Wszystkie place zabaw w zasobach Spółdzielni podlegają corocznym przeglądom technicznym, a zauważone braki z uwagi na bezpieczeństwo dzieci uzupełniane są w trybie pilnym. Spółdzielnia prowadzi dzienniki placów zabaw, w których ujawniane są przeglądy przeprowadzane przez Administracje Osiedli w okresach tygodniowych i kwartalnych oraz przeglądy roczne przeprowadzane przez firmy zewnętrzne.

Tereny zieleni wykazują dużą dbałość Spółdzielni o jej stan. Przy wielu budynkach na części terenów zieleni mieszkańcy utworzyli mini ogródki przydomowe. Przy budynkach wykonane atrakcyjne zieleńce z różnorodnymi krzewami i drzewami. Żywopłoty są przycięte, a drzewa prześwietlone.

Spółdzielnia umożliwia mieszkańcom segregację nieczystości stałych – na osiedlach mieszkaniowych ustawione są odpowiednio oznaczone pojemniki na szkło, plastiki, papier oraz na odpady biodegradowalne. Na altanach śmietnikowych zamontowane są tablice informujące (z logo Spółdzielni) o zasadach segregacji nieczystości.

W trakcie przeglądu zasobów prowadzone były następujące roboty:

- wykonanie parkingów i dojazdów do garaży przy ul. Potulickiej nr 25, 26, 27 i 28,
- odnawianie elewacji budynku przy ul. Frysztackiej nr 5-7,
- wymiana zaworów w budynku przy ul. Częstochowskiej nr 2-10,
- remont klatki schodowej w budynku przy ul. Klemensiewicza 17.

Stan estetyczno–porządkowy i zagospodarowania zasobów ilustrują załączone do protokołu zdjęcia.

Drobne awarie występujące w zasobach mieszkaniowych zgłaszane są przez mieszkańców, gospodarzy domów lub firmy sprzątające w godzinach pracy Spółdzielni bezpośrednio do administracji i usuwane są bezpośrednio przez administracje osiedlowe na polecenie majstra Natomiast po godzinach urzędowania Spółdzielni oraz w dni wolne od pracy funkcję interwencji w nagłych przypadkach pełni pogotowie techniczne utrzymujące dyżur przez 24 godziny na dobę. W tym przedmiocie Spółdzielnia zawarła umowę z Przedsiębiorstwem Budowlano-Remontowym „Pogotowie Lokatorskie" Sp. z o.o. w Szczecinie.

Obok realizacji zadań bieżącej konserwacji, usunięcia awarii i usterek związanych z bieżącą eksploatacją zasobów, które Spółdzielnia w zakresie niektórych zagadnień posiada zawarte umowy na konserwację i utrzymanie porządku z firmami zewnętrznymi. Przeanalizowano m.in. niżej wymienione umowy:

- Umowa nr 11 z dnia 27.03.2017 r., zawarta z Agnieszką Chojnacką prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Serwis UTB Agnieszka Chojnacka, której przedmiotem jest konserwacja, remonty oraz świadczenie całodobowego pogotowia dźwigowego zapewniającego sprawne i bezpieczne funkcjonowanie 32 urządzeń dźwigowych, których adresy podano w załączniku nr 1 do umowy. Strony prawidłowo oznaczone. W umowie ustalono szczegółowy jej zakres, wynagrodzenie w postaci miesięcznego ryczałtu oraz wynagrodzenie za naprawy i czynności przekraczające zakres bieżącej konserwacji a także waloryzację wynagrodzenia i sposób rozliczenia.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony, przewidziano 3-miesięczny okres wypowiedzenia.

- Umowa nr 57/2016 z dnia 22.12.2016 r. zawarta z Zakładem Kształtowania i Pielęgnacji Zieleni „GAJA" Jacek Szymaniak, której przedmiotem jest kompleksowa pielęgnacja zieleni w zasobach Spółdzielni w latach 2017 – 2019. Umowa prawidłowo oznaczona. Strony określiły zakres rzeczowy umowy, termin jej realizacji, teren, na którego obszarze będzie wykonywany zakres robót, orientacyjne roczne wynagrodzenie netto, dokładne zasady rozliczeń, przyczyny odstąpienia od umowy, odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w postaci kar umownych i inne postanowienia. Umową cesji z dnia 15.12.2017 r. prawa i obowiązki stron i wszystkie warunki umowy z 22.12.2016 r. zostały przekazane przejmującemu Maciejowi Dulskiemu prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą M.D. Construction Maciej Dulski, który w latach 2018 – 2019 będzie wykonywał umowę.
- Umowa nr 42/2018 z dnia 28.09.2018 r. zawarta z Eugeniuszem Fabiszewskim, Łukaszem Szynalikiem, Mateuszem Fabiszewskim Spółką cywilną „Usługi Porządkowe". Zakres umowy oraz obszar, na którym umowa będzie wykonywana umieszczono w załącznikach do umowy. Ponadto ustalono istotne jej postanowienia jak: wynagrodzenie, sposób rozliczenia, czas trwania umowy i jej zmiany i rozwiązanie, odpowiedzialność za niewykonanie umowy bądź nienależyte wykonanie umowy w postaci kar umownych.
- Umowa nr 40/2018 z 31.08.2018 r. Istotne postanowienia umowy podobne jak wyżej.

6.3. Gospodarka lokalami użytkowymi

Podstawę prawną do prowadzenia działalności w zakresie budowania, nabywania, wynajmowania lub sprzedaży lokali użytkowych, w tym garaży stanowi § 4 ust. 2.2 i ust. 2.4. statutu. Ponadto Spółdzielnia zarządza i administruje spółdzielczymi własnościowymi lokalami mieszkalnym oraz lokalami o innym przeznaczeniu (§ 4 ust. 6 i 7 statutu). Zgodnie z treścią § 81 ust. 1.2 i ust. 1.3 statutu Spółdzielnia może ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i użytkowego lub garażu oraz wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym prawo do garażu. Ponadto zasady korzystania z lokali użytkowych, miejsc postojowych, dodatkowych pomieszczeń piwnicznych i garaży określają regulaminy, które zamieszczone są na wykazie stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszego regulaminu.

Gospodarkę związaną z lokalami o innym przeznaczeniu, czyli lokalami użytkowymi, garażami oraz dzierżawą terenów pod względem formalno-prawnym prowadzi Dział Organizacyjno-Członkowski. Dział ten przygotowuje dokumenty do ustanowienia przez Spółdzielnie odrębnej

własności lokali, przygotowuje projekty umów najmu lokali, prowadzi rejestry i ewidencję lokali i dzierżawionych terenów.

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia posiadała:

- 107 lokal użytkowych i łącznej powierzchni użytkowej 9.146,75 m^2;
- 267 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 4.342,92 m^2;
- 4 pracownie plastyczne o łącznej powierzchni użytkowej 218,38 m^2.

Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych przy nie zmienionej ich ilości, uległa zmianie w związku z powiększeniem o 4.21 m^2 lokalu przy ul. 9 Maja 17.

Z najemcami lokali użytkowych zawarte zostały umowy najmu, które określają warunki najmu lokali i wzajemne zobowiązania stron.

Na dzień 31.12.2018 r. pięć lokali użytkowych stanowiło pustostan:

1) ul. Budziszyńska 36 o pow. 476,95 m^2 (w tym 415,35 m^2 przez cały 2018 rok);
2) ul. Mieszka I 105 o pow. 7,62 m^2 (przez cały rok);
3) ul. 9 Maja 84 o pow. 58,90 m^2 (przez cały rok);
4) ul. 9 Maja 84 o pow. 127,01 m^2 (przez cały rok);
5) ul. 9 Maja 84 o pow. 38,70 m^2 od 15.09.2018).

Spółdzielnia dokonuje należytej staranności, aby pozyskać najemców na wskazane wyżej lokale zamieszczając regularnie ogłoszenia zawierające oferty najmu lokali w lokalnej prasie oraz do czasu wynajęcia lokalu ogłoszenie jest zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.

Przeanalizowano niżej wymienione umowy:

- Umowa najmu lokalu użytkowego nr 12/2018 położonego w Szczecinie przy ul. Potulickiej zawarta w dniu 27.08.2018 r., której przedmiotem jest najem lokalu z przeznaczeniem na gabinet podologiczno-kosmetyczny. Strony umowy oznaczone prawidłowo. Umowa określa prawa i obowiązki stron, czynsz najmu i inne opłaty. Wysokość kaucji i termin zwrotu.
- Umowa najmu lokalu nr 17/2018 z dnia 15.11.2018 r. z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą . Strony umowy oznaczone prawidłowo. Przedmiot umowy określony prawidłowo. Strony określiły prawa i obowiązki, czynsz najmu i inne opłaty. Terminy i przyczyny rozwiązania umowy. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.
- Umowa najmu lokalu użytkowego nr 7/2018 zawarta w dniu 6.06.2018 r., której przedmiotem jest lokal użytkowy przy ul. Potulickiej 29 przeznaczony na niepubliczne

przedszkole. Strony umowy oznaczone prawidłowo. Strony określiły swoje prawa i obowiązki, ustaliły wysokość czynszu najmu i innych opłat, waloryzację czynszu oraz aktualizację stawki na c.o. oraz stawki podatku od nieruchomości, termin wnoszenia opłat. Ponadto ustalono, że umowa zawarta jest na czas nieokreślony, umówiono się o termin wypowiedzenia, wysokość kaucji na zabezpieczenie roszczeń lub pokrycie kosztów doprowadzenia lokalu do stanu poprzedniego. W przypadku uchylenia się przez najemcę od wydania lokalu w terminie umówionym, ustalono opłatę za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200 %opłaty najmu netto.

- Umowy najmu nr 10/2018 z 10.07.2018 r., której przedmiotem jest lokal użytkowy przy ul. 9 Maja 15-15F z przeznaczeniem na zakład fryzjerski; nr 6/2017 z 07.07.20187 r. dot. lokalu użytkowego przy ul. 9 Maja 84 przeznaczony na sklep spożywczy; nr 11/2017 z 5.12.2017 r. dotyczący lokalu użytkowego przy ul. Klemensiewicza 4-10 przeznaczony na sklep medyczny i zakład ortopedyczny; nr 1/2016 z 27.01.2016 r. dot. lokalu użytkowego przy ul. Klemensiewicza 4-10 przeznaczony na sklep z częściami i akcesoriami samochodowymi zawierają odpowiednio podobną treść z różnicami dotyczącymi prowadzonej działalności.

Ponadto Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności wydzierżawia tereny pod ustawienie pawilonów handlowych, parkingi oraz powierzchnię ścian budynków oraz tereny pod reklamę. Przetargi na najem lokali organizowane były zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę Nadzorczą w Regulaminie przeprowadzania przetargu ustnego na najem lokali użytkowych (uchwała nr 67/2010 z dnia 25.11.2010 r.).

6.4. Usługi komunalne

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

- dostawa wody i odbiór ścieków,
- sprzedaży energii elektrycznej i zapewnienie świadczenia usług dystrybucji,
- dostawy ciepła,
- dostawa gazu.

1) Umowa nr SP/3A/20155498/18/0032 o świadczenie usługi kompleksowej zawarta w dniu 22.10.2018 r. z ENEA S.A. z siedzibą w Poznaniu, której przedmiotem jest określenie praw i obowiązków stron dotyczących świadczenia przez sprzedawcę na rzecz klienta usługi kompleksowej, polegającej na **sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnieniu świadczenia usługi dystrybucji** do miejsca dostarczenia. Strony umowy oznaczone

prawidłowo. Strony umowy m.in. ustaliły, że świadczenie usługi kompleksowej odbywać się będzie na warunkach określonych w umowie oraz ogólnych warunkach świadczenia usługi kompleksowej, taryfie OSD, taryfie sprzedawcy w przypadku gdy rozliczenia za sprzedaną energię odbywają się w oparciu o taryfę sprzedawcy. Ustalono informacje i dane techniczne do realizacji umowy, okres obowiązywania umowy, warunki sprzedaży energii elektrycznej. Załącznikami do umowy są:

- Ogólne warunki świadczenia usługi kompleksowej
- Regulamin oferty PEWNA CENA wraz z cennikiem PC24011220_G
- Taryfa dla energii elektrycznej
- Informacja sprzedawcy o sposobie i celu przetwarzania danych osobowych
- Informacja OSD o sposobie i celu przetwarzania danych osobowych.

2) Umowa Nr 611/99 **sprzedaży ciepła i świadczenia usług przesyłowych** zawarta w dniu 23.09.1999 r. ze Szczecińską Energetyką Cieplną Sp. z o.o. Przedmiotem umowy jest. Przedmiotem umowy jest sprzedaż ciepła do obiektów i potrzeb wyszczególnionych w zał. nr 1 do umowy stanowiącym integralną część umowy. Umowa była przedmiotem analizy poprzednich lustracji.

3) Umowa kompleksowa dla Przedsiębiorców zawarta w dniu 16.05.2016 r. z ENERGA-OBRÓT S.A. w Gdańsku, której przedmiotem jest sprzedaż na rzecz Spółdzielni paliwa **gazowego.** Integralną częścią umowy są:
   - Ogólne warunki umów kompleksowych dostarczania paliwa gazowego w ilości do 110 kWh/h;
   - Taryfa sprzedawcy (lub wyciąg z taryfy sprzedawcy);
   - Taryfa dystrybutora (lub wyciąg z taryfy dystrybutora);
   - Oferta sprzedaży paliwa gazowego wraz z regulaminem oferty;
   - Cennik sprzedawcy;
   - Oświadczenie odbiorcy o przeznaczeniu paliwa gazowego na potrzeby naliczenia podatku akcyzowego;
   - Załącznik nr 1 – wykaz punktów poboru paliwa gazowego.

   Umowa została zawarta na czas nieokreślony z realizacją oferty od 1.01.2016 r. do 31.12.2017 r. Obecnie obowiązuje oferta zaakceptowana przez Zarząd 19.12.2018 r. na sprzedaż gazu w okresie od 1.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

4) Umowa nr 2889/07 zawarta z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji w Szczecinie o dostarczenie wody i odprowadzanie ścieków z dnia 18.12.2007 r. zawarta z Zakładem

Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie. Umowa była przedmiotem analizy poprzednich lustracji.

5) Od dnia 1.07.2013 r. odbiór i wywóz nieczystości stałych spoczywa na Gminie Miasto Szczecin. Podstawę prawną stanowi uchwała Rady Miasta z dnia 19.11.2012 r. nr IV/N/693/2012 w sprawie określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości zamieszkałych i zagospodarowania tych odpadów, zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz.U. 2019, poz. 2010).

7. GOSPODARKI REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

7.1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych

7.1.1. Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi i ustalanie potrzeb remontowych należy do Zastępcy Prezesa ds. Techniczno-eksploatacyjnych. Nadzór nad robotami remontowymi, modernizacyjnymi, konserwacyjnymi jest realizowany przez Zespół ds. Technicznych i administracje osiedlowe wymienionych w pkt. **6.3.1.**

7.1.2. Przeglądy stanu technicznego budynków

Stosownie do art. 62 ustawy - Prawo budowlane, Spółdzielnia zobowiązana jest przeprowadzać okresowe obowiązkowe przeglądy stanu technicznego budynków:

- przeglądy pięcioletnie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego;
- roczne przeglądy stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne;
- przeglądy instalacji gazowej w budynkach oraz przeglądy instalacji i aparatów gazowych w lokalach;
- przeglądy przewodów kominowych;
- pomiary skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, rezystencji izolacji i oporności uziemień ochronnych każdego roku. (art. 62 ust. 1 pkt.3 ustawy Prawo budowlane).

Ponadto Spółdzielnia przeprowadza zgodnie z przepisami i normą PN-EN1176-7:2009 roczne i bieżące kontrole i przeglądy stanu technicznego placów zabaw. Przeglądy te mają na celu zapewnienie maksymalnego bezpieczeństwa na placach zabaw. Spółdzielnia prowadzi książki placów zabaw, w których wpisuje zdarzenia zgodnie z wskazaną wyżej normą.

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

W takcie lustracji sprawdzono dla nw. wybranych budynków prowadzenie książek obiektu budowlanego, z których wynikają terminy przeprowadzania obowiązkowych przeglądów.

Administracja Osiedla Śródmieścia i Mieszka I:

Lp.	Adres	Data przeprowadzenia ostatnich przeglądów				
		Pięcioletni spraw. stanu technicznego i przydatności do użytku obiektu	Przewodów kominowych	Instalacji gazowej	Roczne stanu technicznego elementów budynku, budowli i inst. narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne	Przeglądy elektryczne i instalacji odgromowej
1	2	3	4	5	6	7
1.	Potulicka 31a-31b-31c	19.09.2018	29.12.2016 15.12.2017 17.12.2018	20.10.2016 29.09.2017 15.01.2019	10.05.2016 V 2017 19.09.2018 (5-letni)	4.06.2014
2.	Piekary 3a-3b	19.09.2018	29.12.2016 14.12.2017 18.12.2018	19.10.2016 29.09.2017 15.01.2019	10.05.2016 VI 2017 19.09.2018 (5-letni)	6.06.2014
3.	Powst.Wlkp. 9-9a-9b	19.09.2018	29.12.2016 14.12.2017 17.12.2018	18.10.2016 10.10.2017 15.01.2019	V.2016 VI 2017 19.09.2018 (5-letni)	23.04.2015
4.	Mieszka I 102	25.05.2018	30.12.2016 12.12.2017 17.12.2018	18.10.2016 11.10.2017 15.01.2019	18.05.2016 VI 2017 25.05.2018 (5-letni)	26.03.2015

Administracja Osiedla „Wzgórze Hetmańskie"

Lp.	Adres – data odbioru	Data przeprowadzenia ostatnich przeglądów				
		Pięcioletni sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytku obiektu	Przewodów kominowych	Instalacji gazowej	Roczne stanu technicznego elementów budynku, budowli i inst. narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne	Przeglądy elektryczne instalacji odgromowej
1	2	3	4	5	6	7
1.	9 Maja 1	24.05.2018	18.12.2018 12.12.2017 29.12.2016	13.08.2018 18.04.2017 09.05.2016	12.11.2018 30.10.2017 02.11.2016	03.2016
2.	9 Maja 3	24.05.2018	18.12.2018 12.12.2017 29.12.2016	14.08.2018 18.04.2017 09.05.2016	19.11.2018 30.10.2017 02.11.2016	03.2016

3.	9 Maja 5	24.05.2018	18.12.2018 12.12.2017 29.12.2016	16.08.2018 20.04.2017 09.05.206	19.11.2018 30.10.2017 02.11.2016	03.2016
4.	9 Maja 7	24.05.2018	18.12.2018 12.12.2017 29.12.2016	17.08.2018 09.05.2017 09.05.2016	20.11.2018 30.10.2017 02.11.2016	03.2016
5.	9 Maja 2	24.05.2018	18.12.2018 12.12.2017 29.12.2016	20.08.2018 18.04.2017 09.05.2016	20.11.2018 31.10.2017 02.11.2016	03.2016
6.	9 Maja 6	24.05.2018	18.12.2018 12.12.2017 29.12.2016	21.08.2018 24.04.2017 09.05.2016	20.11.2018 31.10.2017 02.11.2016	03.2016
7.	9 Maja 8	24.05.2018	18.12.2018 12.12.2017 29.12.2016	27.08.2018 25.04.2017 09.05.2016	20.11.2018 31.10.2017 02.11.2016	03.2016
8.	9 Maja 10	24.05.2018	18.12.2018 12.12.2017 29.12.2016	03.09.2018 21.04.2017 09.05.2016	21.11.2018 31.10.2017 02.11.2016	04.2017
9.	Powstańców Wlkp. 52	24.05.2018	19.12.2018 14.12.2017 30.12.2016	17.09.2018 24.05.2017 10.05.2016	22.11.2018 30.10.2017 03.11.2016	29.04.2014
10.	Powstańców Wlkp. 53	24.05.2018	19.12.2018 14.12.2017 30.12.2016	18.09.2018 25.05.2017 10.05.2016	22.11.2018 31.10.2017 03.11.2016	29.04.2014
11.	Powstańców Wlkp. 54	24.05.2018	19.12.2018 14.12.2017 30.12.2016	19.09.2018 30.05.2017 10.05.2016	20.11.2018 31.10.2017 03.11.2016	05.05.2014
12.	Legnicka 1	24.05.2018	17.12.2018 15.12.2017 30.12.2016	10.09.2018 31.05.2017 09.05.2016	08.11.2018 03.11.2017 03.11.2016	04.2017
13.	Legnicka 2	24.05.2018	17.12.2018 15.12.2017 30.12.2016	11.09.2018 01.06.2017 09.05.2016	08.11.2018 03.11.2017 03.11.2017	04.2017

Administracja Osiedla Ustronie i Smolańska

Lp.	Adres	Data przeprowadzenia ostatnich przeglądów				
		Pięcioletni spraw. stanu technicznego i przydatności do użytku obiektu	Przewodów kominowych	Instalacji gazowej	Roczne stanu technicznego elementów budynku, budowli i inst. narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne	Przeglądy elektryczne i instalacji odgromowej
1	2	3	4	5	6	7
1.	Budziszyńska 38 – 40	18.09.2018	29.12.2016 12.12.2017 18.12.2018	19.08.2016 13.10.2017 20.12.2018	22.04.2016 12.04.2017 18.09.2018	maj 2018
2.	Boryny 54	25.05.2018	28.12.2016 14.12.2017 18.12.2018	23.08.2016 28.08.2017 12.01.2018	06.05.2016 21.04.2017 25.05.2018	maj 2018

3.	Klemensiewicza 20 - 28	18.09.2016	28.12.2016 12.12.2017 18.12.2018	29.07-29.10.16 11.09-13.12.17 27.10.2018	11.04.2016 06.04.2017 18.09.2018	maj 2018
4.	Klemensiewicza 18	25.05.2018	28.12.2016 12.12.2017 18.12.2018	27.07.2016 07.09-13.12.17 27.10.2018	11.04.2016 06.04.2017 25.05.2018	maj 2018

W książkach obiektów budowlanych w latach 2016 – 2017 na bieżąco dokonywano wpisów rocznych kontroli stanu technicznego budynku, kontroli instalacji gazowej, kontroli instalacji i przewodów kominowych, kontroli pięcioletnich stanu technicznego budynku oraz okresowy przegląd instalacji elektrycznej.

7.1.3. Działania Spółdzielni dotyczące poszanowania energii oraz pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia prowadziła działania w zakresie poszanowania energii i pozyskiwania środków finansowych na niżej wymienione działania:

7.1.3.1. W zakresie termomodernizacji budynków budynkami podlegającymi termomodernizacji były:

1) Budynek przy ul. Budziszyńskiej 38 – 40. Zakres prac obejmował docieplenie ścian budynku, docieplenie stropu nad piwnicami, wymianę stolarki okiennej piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku, remont loggi, zmianę sposobu zadaszenia wejść do budynku, docieplenie stropodachu, remont pokrycia dachowego oraz montaż zaworów podpionowych c.o.

   Łączna wartość prac remontowych zrealizowanych w 2018 r. – 903.803 zł, w tym sfinansowane kredytem – 698.949,- zł.

1) Budynek przy ul. Dobrzyńskiej 1 – 1B. Zakres prac obejmował docieplenie ścian budynku, docieplenie stropu nad piwnicami, wymianę stolarki okiennej piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku, remont logii, zmianę sposobu zadaszenia wejść do budynku, docieplenie stropodachu, remont pokrycia dachowego oraz montaż zaworów podpionowych c.o. W oparciu o umowę kredytową z Bankiem PKO BP Spółdzielnia uzyskała, w związku z końcowym rozliczeniem kredytu, premię termomodernizacyjną.
2) Budynek przy ul. 9 Maja 17. W ramach termomodernizacji w roku 2018 został wykonany remont dachu z jego dociepleniem.

7.1.3.2. W zakresie redukcji mocy zamówionej

Zrealizowane przedsięwzięcia służące poprawie efektywności energetycznej pozwoliły na redukcję od 2013 r. mocy zamówionej w SEC o **2,96402** MW.

7.1.3.3. W zakresie uzyskania świadectw efektywności energetycznej tzw. „białe certyfikaty"

W związku z wdrożeniem przez Spółdzielnię w okresie od 01.01.2011 r. do 30.09.2016 r. rozwiązań w zakresie efektywności energetycznej w oparciu o przepisy Ustawy o efektywności energetycznej z dnia 15 kwietnia 2011 r. (Dz.U. z 2011 poz. 551 nr 94) oraz Ustawy o efektywności energetycznej z dnia 20 maja 2016 r. (Dz.U. z 2016 poz. 831) Spółdzielnia przystąpiła do przetargu organizowanego przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i uzyskała świadectwa efektywności energetycznej.

Łączna wartość uzyskanych przez Spółdzielnię świadectw efektywności energetycznej tzw. „białych certyfikatów" wynosi 558 toe. W roku 2019 Spółdzielnia zbyła świadectwa efektywności energetycznej tzw. „białe certyfikaty" na Giełdzie Towarowej za kwotę brutto 297.941,66 (przychód netto 242.229,00 zł).

7.1.3.4. Montaż paneli fotowoltaicznych

1) **w ramach programu PROSUMENT**

W 2016 r. Spółdzielnia przystąpiła do realizacji instalacji zestawów paneli fotowoltaicznych przeznaczonych do wytwarzania energii elektrycznej na potrzeby 29 nieruchomości, które charakteryzowały się stosunkowo wysokim zużyciem prądu (posiadają np. windy, hydrofornie, węzły cieplne). Inicjatywa wsparta jest środkami uzyskanymi z programu PROSUMENT Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska (40% dotacja, 60% pożyczka z oprocentowaniem 1% w skali roku). Pozyskana energia powinna zaspokoić przede wszystkim potrzeby tych nieruchomości.

Łączna moc zainstalowanych urządzeń fotowoltaicznych wynosi ca 325 tys. kW.

Energia odnawialna uzyskana z instalacji fotowoltaicznych zamontowanych w ramach programu PROSUMENT trafia do części wspólnych ponad 2 000 osób.

Pozyskana energia elektryczna ze słońca poprzez mikro instalacje odnawialnych źródeł jest energią całkowicie czystą. Efekt ekologiczny jest to rezultat realizacji przedsięwzięć Spółdzielni wpływający na ochronę atmosfery i zapobiegający zmianom klimatu, i określa wielkość zredukowanej lub unikniętej emisji gazów cieplarnianych, wyrażonej w ekwiwalencie CO_2. Dzięki zainstalowanej w Spółdzielni instalacji fotowoltaicznej do atmosfery trafiło mniej Mg CO_2, w tym:

- w roku 2017 - mniej o 116,1964 Mg CO_2
- w roku 2018 roku - mniej o 242,8018 Mg CO_2.

2) **ramach RPO**

W 2018 roku Spółdzielnia przystąpiła do konkursu o pozyskanie środków finansowych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020 – oś priorytetowa II Gospodarka niskoemisyjna Działania 2.10 Zwiększenie wykorzystania źródeł odnawialnych.

W konkursie uczestniczyło łącznie 247 podmiotów gospodarczych z Województwa Zachodniopomorskiego z czego dofinansowanie na podstawie złożonych wniosków uzyskało 127 podmiotów, w tym tylko 3 Spółdzielnie Mieszkaniowe.

Spółdzielnia zawarła z Województwem Zachodniopomorskim reprezentowanym przez Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego, pełniącym rolę Instytucji Zarządzającej Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020, umowę o dofinansowanie projektu pn. „Montaż instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy 200 kW na potrzeby 15 budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie".

Łączna wartość projektu wynosi 1.155.304,00 zł.

7.1.4. Sprawy dotyczące użytkowania lokali, utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia, a także zgodnego współżycia mieszkańców określa obowiązujący w Spółdzielni Regulamin porządku domowego, który został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 28 marca 2014 r. (uchwała nr 12/14) oraz Regulamin określający obowiązki w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali, loggi, balkonów tarasów pomieszczeń przynależnych oraz zasad rozliczeń z osobami zwalniającymi lokale" uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 7.12.2009 r. (uchwała nr 74/2009). W tym drugim regulaminie zostały określone przede wszystkim obowiązki Spółdzielni oraz obowiązki i uprawnienia użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie utrzymania stanu technicznego.

Ponadto w Spółdzielni w zakresie spraw technicznych, remontów i inwestycji w substancję mieszkaniową obowiązują następujące unormowania prawne uchwalone przez organy Spółdzielni:

- Regulamin wymiany zewnętrznej stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych z dnia 27.06.2013 r. (uchwała Rady Nadzorczej nr 19/2013);
- Zasady postępowania dotyczące zabudowy pomieszczeń na cele mieszkalne z dnia 10.08.2007 r., uchwała Zarządu nr 212/01;
- Regulamin określający zasady postępowania w sprawie warunków zabudowy i korzystania z powierzchni korytarzy uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.07.2018 r. (uchwała nr 23/2018);

7.2. Wykonawstwo robót remontowych

Utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wymaga wykonywania bieżącej konserwacji oraz prowadzenia na bieżąco planowanych remontów. Roboty remontowe wykonywane są przez Spółdzielnię w zależności od ich pilności oraz na podstawie planu remontów przygotowanymi przez Zarząd i zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą. Projekty planów remontu konsultowane są z Radami Osiedli. Spółdzielnia wykonuje remonty siłami własnymi (drobne remonty naprawy i konserwacje) lub w formie zleconej na zewnątrz innym podmiotom gospodarczym. Szeroki zakres prac remontowych Spółdzielnia zrealizowała własnymi środkami finansowymi, bez zaciągania pożyczek bankowych.

Wyboru wykonawców robót remontowo-budowlanych Spółdzielnia dokonywała w oparciu o obowiązujący w Spółdzielni „Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkani9owej „Kolejarz" w Szczecinie", uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.05.2015 r. (uchwała nr 10/2015). Regulamin określa zasady, formy i tryb udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy realizowane na rzecz Spółdzielni.

Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powoływana przez Zarząd Spółdzielni. Do prac komisji w roli obserwatora może być zaproszony członek Rady Nadzorczej jednakże nie ma wpływu na wynik pracy komisji i decyzję Komisji Przetargowej. Z prac komisji sporządzany jest protokół podlegający zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni. Wynik przetargu podawany jest do wiadomości wszystkim oferentom biorącym w nim udział a także podawany do publicznej informacji na terenie Spółdzielni.

Ilość przetargów na wybór wykonawców w poszczególnych latach objętych lustracją przedstawia się następująco:

- 2016 – 50 przetargów
- 2017 – 72 przetargi
- 2018 – 75 przetargów

W okresie objętym lustracją, (tj. w latach 2016 – 2018) na Osiedlu Wzgórze Hetmańskie wykonano między innymi:

- wymianę wymiennika ciepła w budynku przy ul. 9 Maja 3,
- wymianę licznika ciepła w węźle w budynkach przy ul. 9 Maja 6 i 10 oraz przy ul. Legnickiej,
- wymianę pompy obiegowej oraz zaworu zwrotnego w węźle cieplnym budynku przy ul. 9 Maja 8,
- montaż reduktorów ciśnienia w węźle budynku przy ul. 9 Maja 11 – 11b,

- wymianę spustu na dachu budynku, montaż drzwi wejściowych, uszczelnienie trasu budynku przy al. Powstańców Wlkp. 53,
- wymianę odcinka kanalizacji poziomej w budynku przy ul. Legnickiej 3,
- wymianę zaworu bezpieczeństwa w budynku przy ul. 9 Maja 35 – 41,
- miejscowy remont dachu budynku oraz częściową wymianę instalacji wodociągowej w budynku przy ul. Milczańskiej 34-43,
- prace dekarskie oraz naprawę uszkodzonych stopni schodowych,
- naprawę elewacji budynku przy ul. 9 Maja 9 – 9g,
- ocieplenie ściany szczytowej budynku przy ul. 9 Maja 52 – 58,
- drogę p.poż. przy ul. Powstańców Wlkp. 52, 53 i 54,
- wymianę zaworów podpionowych c.o. przy ul. Dunikowskiego 30, Powstańców Wlkp. 52 i Legnickiej 2,
- wymianę osprzętu elektrycznego i tablic elektrycznych,
- malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Częstochowskiej 2 – 10,
- wymianę zaworów podpionowych c.o. w budynkach przy ul. Dunikowskiego 30, Powstańców Wlkp. 52 i Legnickiej 2,
- wymianę osprzętu elektrycznego i tablic elektrycznych w budynkach przy ul. Dunikowskiego 30, Ruskiej22 – 23A i Częstochowskiej 2 – 10,
- remont balkonów budynków przy ul. Milczańskiej 34 – 43 i Powstańców Wlkp. 52 i 54,
- roboty brukarskie – remonty chodników i schodów na osiedlu,
- hydrofornię w budynkach przy ul. Powstańców Wlkp.52, 53 i 54 wraz z przyłączami wodociągowymi,
- wymianę wodomierzy w budynkach zlokalizowanych na Osiedlu,
- naprawę elewacji wraz z uzupełnieniem ocieplenia ściany szczytowej budynku przy ul. 9 Maja 9-9g,
- montaż pionów nawodnionych w budynkach przy ul. 9 Maja 5, 7, 8 i 10,
- roboty brukarskie, w tym parking przy ul. 9 Maja 6, drogi p.poż. przy al. Powstańców Wlkp. 52, 53 i 54, remont chodników przy ul. Legnickiej 17 – 20, ul. 9 Maja 11 – 11B i 15 – 15F, remont schodów przy ul. 9 Maja 9H – 9I,
- wymianę drzwi do budynku przy ul. Ruskiej 22 – 23A,
- wymianę osprzętu elektrycznego w budynku przy ul. Dunikowskiego 28, ul. 9 Maja 2, 6, 8 i 10, ul. Legnickiej 17 – 20,
- remont posadzek w budynkach przy ul. Dunikowskiego0 28 i 30 oraz przy ul. Legnickiej 17- 20,
- naprawę dachów budynków przy ul. Legnickiej 1, 2 i 3,

- remont instalacji sanitarnej (czyszczenie w budynkach przy ul. 9 Maja 2, 6, 8, ul. Legnickiej 1, 2 i 3,
- malowanie klatek schodowych budynku ul. Dunikowskiego 28 i 30, ul. Legnickiej 17 – 20, ul. Ruskiej 20 – 23A,
- „Strefę Seniora" oraz renowację placu asfaltowego.

Na **Osiedlu Cukrowa** wykonano:

- wymianę liczników ciepła w węzłach cieplnych,
- remont chodników,
- remont balkonów,
- powiększenie placu zabaw,
- malowanie klatki schodowej wraz z remontem posadzki, wymianą osprzętu elektrycznego budynku przy ul. Cukrowej 33 – 43,
- remont dachu budynku przy ul. Cukrowej 33 – 43,
- wymianę tablic elektrycznych w budynku przy ul. Cukrowej 25 – 31.

Na **Osiedlu Ustronie** wykonano:

- montaż zaworów regulacji ciśnienia i reduktorów w budynkach przy ul. Włościańskiej 34 – 42, Sierpowej 8 – 12, Inowrocławskiej 12,
- wymianę licznika ciepła w węźle budynków przy ul. Boryny 12 – 24, 32 – 38,
- malowanie klatki schodowej wraz z wymianą osprzętu elektrycznego i naprawę posadzki oraz wymianę drzwi do pomieszczeń wspólnego użytku w budynku przy ul. Boryny 56,
- remont balkonów przy ul. Boryny 40 – 52,
- oświetlenie zewnętrzne budynków przy ul. Inowrocławskiej 10-10B, ul. Inowrocławskiej 12-12B i ul. Budziszyńskiej 35-36,
- wymianę wodomierzy w 4 budynkach,
- termomodernizację budynku przy ul. Dobrzyńskiej 1-1B wraz z wymianą pokrycia dachowego,
- docieplenie budynku przy ul. Budziszyńskiej 38 - 40,
- roboty brukarskie przy ul. Kaliskiej
- remont balkonów przy ul. Boryny 25 – 37, 45 – 51,
- remont przybudówek orz przebudowa daszków nad wiatrołapami w budynkach przy ul. Boryny 4-10, 12-24,
- wymianę zaworów podpionowych c.o. w budynku przy ul. Dobrzyńskiej 1-1B
- wymianę osprzętu elektrycznego w budynku przy ul. Boryny 54.

Na **Osiedlu Smolańska** wykonano:

- wymianę licznika ciepła w węźle budynku oraz montaż zaworu regulacji ciśnienia i reduktora w budynku przy ul. Klemensiewicza 18,
- naprawę odcinka kanalizacji w budynku przy ul. Klemensiewicza 20,
- wymianę dźwigów w budynku przy ul. Klemensiewicza 15,
- wymianę wodomierzy w budynkach przy ul. Klemensiewicza 15, 17
- budowę hydroforni w budynkach przy ul. Klemensiewicza 15, 17 wraz z przyłączami,
- budowę hydroforni w budynku przy ul. Klemensiewicza 18,
- wymianę wodomierzy w budynkach przy ul. Klemensiewicza 4-10, 15 i 17,
- remont przybudówek przy ul. Klemensiewicza 15 i 17
- przebudowę daszków nad wiatrołapami budynków przy ul. Klemensiewicza 4-10, 25, 27 i 28.

Na **Osiedlu Śródmieście** wykonano:

- montaż zaworów regulacji ciśnienia w budynkach zlokalizowanych przy ul. 3 Maja 24 – 24a i Potulickiej 28,
- częściową wymianę instalacji gazowej w budynkach przy ul. Kaszubskiej 27c – 27d i Potulickiej 33 – 33b,
- wymianę włazu dachowego w budynkach zlokalizowanych przy ul. Potulickiej 40 i Kaszubskiej 27c – 27d,
- wymianę dźwigu w budynku przy ul. Potulickiej 29, 28 i 27,
- przeniesienie węzła c.o. w budynku przy ul. Potulickiej 14 – 17A,
- remont przybudówek w budynku przy ul. Potulickiej 14-17A,
- wymianę tablic elektrycznych w budynkach zlokalizowanych przy Pl. Zwycięstwa 4, Pl. Zwycięstwa 5- 5A, ul. Kaszubskiej 27-27B,
- przyłącze energetyczne do budynków przy ul. Kaszubskiej 27-27B i 27C-27D,
- remont części balkonów przy ul. Potulickiej 14 17A wraz z docieplenieni ściany oraz remont balkonów przy ul. Potulickiej 33 – 33b i części balkonów w budynku przy ul. Potulickiej 40,
- roboty brukarskie przy ul. Potulickiej 9, 10-12A, 31-31B, ul. Piekary 3A i 3B,
- roboty dekarskie – docieplenie stropodachu w budynkach przy ul. Potulickiej 25, ul. Potulickiej 27 i części dachu przy ul. Piekary 3A-3B,
- wymianę wodomierzy w budynku przy ul. Potulickiej 29.

Na **Osiedlu Mieszka I** wykonano:

- miejsce postojowe wzdłuż al. Powstańców Wlkp.,
- remont balkonów w budynkach przy ul. Mieszka I 102 i powstańców Wlkp. 4C,
- docieplenie stropodachu budynków przy ul. Mieszko I 104 i 106,
- wymianę osprzętu elektrycznego w bud. przy ul. Mieszka I 104 i 102,
- wymianę oświetlenia zewnętrznego przy czterech budynkach,
- hydrofornię wraz z przyłączami wodociągowymi w budynkach przy ul. Mieszka I 104 i 107,
- remont budynku przy ul. Mieszka I w zakresie robót posadzkarskich i malarskich,
- wymianę wodomierzy.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Spółdzielnia posiadała 65 sztuk dźwigów osobowych. Wymiana dźwigów została w budynkach Spółdzielni została wykonana w całości, tj. zgodnie z planem.

Wymiana stolarki okiennej jest realizowana na bieżąco w miarę wpływu wniosków użytkowników lokali. Zasady wymiany stolarki określiła Rada Nadzorcza w dniu 27.06.2013 r. wprowadzając w życie uchwałą Nr 19/2013 „Regulamin wymiany zewnętrznej stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych."

Wymiana stolarki okiennej w 2016 r.

Lp.	Osiedle mieszkaniowe	Ilość lokali (szt.)	Powierzchnia wymienionej stolarki (m^2)	Kwota partycypacji (zł.)
1.	Wzgórze Hetmańskie	23	186,00	37.076,50
2.	Cukrowa	1	2,15	467,85
1.	Śródmieście	12	80,16	16.671,84
4.	Mieszka I	11	84,01	19.055,80
5.	Ustronie	8	74,58	15.844,28
6.	Smolańska	2	15,63	3.225,73
	Razem	57	442,53	92.341,57

Wymiana stolarki okiennej w 2017 r.

Lp.	Osiedle mieszkaniowe	Ilość lokali (szt.)	Powierzchnia wymienionej stolarki (m^2)	Kwota partycypacji (zł.)
1.	Wzgórze Hetmańskie	17	164,29	33.814
2.	Cukrowa	-	-	-
1.	Śródmieście	14	98,78	20.582

4.	Mieszka I	4	31,10	6.281
5.	Ustronie	4	58,59	8.175
6.	Smolańska	1	2,24	485
	Razem	40	335,00	69.338

Wymiana stolarki okiennej w 2018 r.

Lp.	Osiedle mieszkaniowe	Ilość lokali (szt.)	Powierzchnia wymienionej stolarki (m^2)	Kwota partycypacji (zł.)
1.	Wzgórze Hetmańskie	13	100,71	22.343
2.	Cukrowa	-	-	-
1.	Śródmieście	9	55,18	13.348
4.	Mieszka I	5	26,92	5.993
5.	Ustronie	5	17,01	3.980
6.	Smolańska	1	10,48	2.453
	Razem	33	210,30	48.117

7.2.1. Przeanalizowano n/w umowy dotyczące robót remontowo-budowlanych:

- umowa nr 1 zawarta z wykonawcą w dniu 4.01.2016 r., której przedmiotem jest wykonanie usług brukarskich polegających na przebudowie chodnika o pow. 600 m2 wraz z odwodnieniem liniowym przy wejściach do budynku zlokalizowanego przy ul. Boryny 45, 47, 49 i 51. W § 1 opisano szczegółowo zakres rzeczowy umowy. Umowa określa przedmiot umowy, terminy jej realizacji, wysokość wynagrodzenia, termin zapłaty wynagrodzenia, odbiór robót, zabezpieczenie wykonania umowy, kaucję gwarancyjną na zabezpieczenie właściwego i terminowego usunięcia wad, termin zwrotu kaucji, okres rękojmi i gwarancji, prawa i obowiązki stron umowy, odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w postaci kar umownych, uprawnienia i obowiązki stron z tytułu stwierdzonej wady, odstąpienie od umowy. Integralną częścią umowy jest SIWZ oraz oferta przetargowa wykonawcy. Umowa zaopiniowana jest przez radcę prawnego.

- Umowa nr 22 zawarta z wykonawcą w dniu 11.04.2016 r. Postanowienia formalno-prawne jak wyżej. Umowa zaopiniowana pod względem formalno-prawnym przez radcę prawnego.

- umowa nr 24 zawarta z wykonawcą w dniu 04.05.2016 r., której przedmiotem było wykonanie robót budowlano-remontowych, izolacyjnych i tynkarskich wraz z robotami przygotowawczymi na balkonach w zakresie określonym w SIWZ w budynkach przy ul. Mieszka I 102 i Mieszka I 106 w ilości łącznie 50 balkonów. Podstawą zawarcia

umowy był przetarg nieograniczony. Umowa określa przedmiot umowy, terminy jej realizacji, wysokość wynagrodzenia, termin zapłaty wynagrodzenia, odbiór robót, zabezpieczenie wykonania umowy, kaucję gwarancyjną na zabezpieczenie właściwego i terminowego usunięcia wad, termin zwrotu kaucji, okres rękojmi i gwarancji, prawa i obowiązki stron umowy, odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w postaci kar umownych, uprawnienia i obowiązki stron z tytułu stwierdzonej wady, odstąpienie od umowy. Integralną częścią umowy jest SIWZ oraz oferta przetargowa wykonawcy.

- Umowa nr 55 zawarta w dniu 24.10.2016 r. Przedmiotem umowy jest wykonanie siłami własnymi wewnętrznej instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji z uwzględnieniem wymiany istniejącej z rur Nibco na rury z PP zgrzewalnego wraz z niezbędną armaturą w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Dunikowskiego 28 w Szczecinie. Umowa pod względem formalno-prawnym zaopiniowana przez radcę prawnego.

- Umowa nr 6 zawarta w dniu 1.03.2017 r., której przedmiotem jest termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Szczecinie przy ul. Dobrzyńskiej 1, 1A i 1B w zakresie określonym w SIWZ i w umowie. Umowa zaopiniowana pod względem formalno-prawnym przez radcę prawnego.

- Umowa nr 9 zawarta w dniu 22.03.2017 r., której przedmiotem jest wykonanie usług brukarskich w zakresie wskazanym w SIWZ w budynkach wymienionych w umowie. Umowa zaopiniowana pod względem formalno-prawnym przez radcę prawnego.

- Umowa nr 16 zawarta z wykonawcą w dniu 28.04.2017 r., której przedmiotem jest wykonanie usług budowlano-remontowych, izolacyjnych i tynkarskich wraz z robotami przygotowawczymi na balkonach w zakresie określonym w SIWZ przy ul. Potulickiej 40 w łącznej ilości 43 balkony. Umowa pod względem formalno-prawnym zaopiniowana przez radcę prawnego.

- Umowa nr 18 zawarta w dniu 12.05.2017 r. Przedmiotem umowy jest wykonanie siłami własnymi robót polegających na wykonaniu hydroforni dla celów bytowych i p.poż. wraz z przebudową pomie4szczenia piwnicznego, instalacji sanitarnych i elektrycznych w budynkach mieszkalnych przy al. Powstańców Wlkp. 52, 53 i 54 w Szczecinie oraz sieci wodociągowej z przyłączami do w/w budynków. Umowa pod względem formalno-prawnym zaopiniowana przez radcę prawnego.

- Umowa nr 39 zawarta w dniu 18.09.2017 r., której przedmiotem jest wykonanie robót brukarskich polegających na przebudowie drogi pożarowej przy ul. Powstańców Wlkp.

52, 53 i 54. Pod względem formalno-prawnym umowa zaopiniowana przez radcę prawnego.

- Umowa nr 9 zawarta w dniu 26.03.2018 r. Przedmiotem umowy jest wykonanie usług instalacyjnych polegających na czyszczeniu instalacji sanitarnej w budynkach położonych przy ul. 9 Maja 2, 8, 10 i przy ul. Legnickiej 1, 2, 3. Pod względem formalno-prawnym umowa zaopiniowana przez radcę prawnego.

- Umowa nr 26 z 25.06.2018 r. Przedmiotem umowy jest wykonanie siłami własnymi robót polegających na przebudowie pomieszczenia piwnicznego (hydroforni) z instalacjami sanitarnymi i elektrycznymi w budynkach przy ul. Mieszka I 104, 106 i ul. Klemensiewicza 18 w Szczecinie. Umowa pod względem formalno-prawnym zaopiniowana przez radcę prawnego.

- Umowa nr 39 z 21.08.2018 r. przedmiotem umowy jest wykonanie usług brukarskich polegających na remoncie drogi dojazdowej do budynku mieszkalnego i zjazdu do ul. Inowrocławskiej, remont chodników oraz remont podestów wejściowych do klatek schodowych w budynku położonym w Szczecinie przy ul. Inowrocławskiej 11, 11a i 11b. Umowa pod względem formalno-prawnym zaopiniowana przez radcę prawnego.

- Umowa nr 41 z 24,09.2018 r. Przedmiotem umowy jest wykonanie siłami własnymi robót polegających na przebudowie wewnętrznej instalacji wodociągowej przeciwpożarowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. 9 Maja 5, 7, 8 i 10 w Szczecinie. Umowa pod względem formalno-prawnym zaopiniowana przez radcę prawnego.

7.2.2. Zwraca uwagę staranność w przygotowaniu umowy. Umowy są opiniowane pod względem formalno-prawnym przez radcę prawnego. Strony są prawidłowo oznaczone. Umowy określają m.in. datę i miejsce zawarcia umowy, przedmiot umowy, terminy realizacji umowy, prawa i obowiązki stron, odbiór robót, wynagrodzenie wykonawcy za przedmiot umowy, warunki płatności, warunki gwarancji i rękojmi, odpowiedzialność odszkodowawczą za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań umownych, odpowiedzialność stron.
Zakończenie prac potwierdzone jest protokołem technicznym odbioru i przekazania do użytku. Protokół z ramienia Spółdzielni podpisuje komisja składająca się z pracowników Spółdzielnia – inspektorów nadzoru przedstawicieli Administracji Osiedli a także w przypadku zatrudnienia na zlecenie - inspektora nadzoru inwestorskiego.
Nadzór nad wykonawstwem robót remontowych w Spółdzielni sprawowany jest przez etatowych pracowników posiadających stosowne uprawnienia budowlane.

7.3. Plany rzeczowo-finansowe funduszu remontowego Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Zarząd przedkładał plany remontów w ramach planów finansowo-gospodarczych za dany rok Radzie Nadzorczej w celu podjęcia stosownej uchwały przez organ kontrolny Spółdzielni, co jest zgodne z postanowieniami § 37 ust.1 pkt. 1 statutu Spółdzielni. Plan remontowy na dany rok składa się z prognozowanego wyniku funduszu remontowego, planowanych prac termomodernizacyjnych, planowanych prac obciążających koszty eksploatacji nieruchomości, planowanych prac inwestycyjnych, planu remontów lokali użytkowych, rzeczowego planu remontów na poszczególne osiedla.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza podejmowała następujące uchwały zatwierdzające plany finansowo-gospodarcze i korekty planu finansowego i planu remontowego:

- na 2016 rok
  - uchwała nr 54/2015 z 12.11.2015 roku,
  - uchwała nr 16/2016 z 12.05.2016 roku.
- na 2017 rok
  - uchwała nr 33/2016 z 17.11.2016 roku,
  - uchwała nr 17/2017 z 08.06.2017 roku,
  - uchwała nr 24/2017 z 14.09.2017 roku.
- na 2018 rok
  - uchwała nr 31/2017 z 11.12.2017 roku,
  - uchwała nr 7/2018 z 23.04.2018 roku,
  - uchwała nr 16/2018 z 14.06.2018 roku,
  - uchwała nr 26/2018 z 13.09.2018 roku,
  - uchwała nr 29/2018 z 08.11.2018 roku.

Wykonanie wydatków rzeczowych w skali całej Spółdzielni za poszczególne lata objęte lustracją przedstawiało się następująco:

L.p.	Rok	Wykonanie w zł
1.	2016 rok	4.808.499,87 zł
2.	2017 rok	6.020.185,11 zł
3.	2018 rok	5.389.820,83 zł

Analiza realizacji prac remontowych za poszczególne lata była punktem porządku obrad Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

Zestawienie prac remontowych wykonanych w latach 2016 – 2018 (sporządzone na podstawie sprawozdań z działalności Spółdzielni) przedstawia się następująco:

L.p.	Rodzaj robót	2016 r. [w zł]	2017 r. [w zł]	2018 r. [w zł]	RAZEM	Struktura [%]
1	Roboty instalacyjne	728.267	652.777	423.603	1.804.647	11,93
2	Roboty elektryczne	36.984	140.911	254.947	432.842	2,86
3	Remonty dźwigów	70.164	48.268	84.245	202.677	1,34
4	Roboty ślusarskie	0	14.000	38.863	52.863	0,35
5	Roboty murarsko-tynkarskie	390.237	185.011	252.282	827.530	5,47
6	Roboty posadzkarskie	1.140.539	1.229.416	681.396	3.051.351	20,17
7	Roboty brukarskie	886.936	944.590	700.320	2.531.846	16,74
8	Roboty stolarskie	101.281	33.413	61.024	185.718	1,23
9	Roboty p.poż.	25.600	277.394	258.440	561.434	3,71
10	Roboty dekarskie	232.544	474.324	201.392	908.260	6,00
11	Roboty malarskie	92.429	279.529	427.866	799.824	5,29
12	Wymiana wodomierzy	554.675	258.141	429.142	1.241.958	8,21
13	Wymiana stolarki okiennej	92.342	69.338	48.117	209.797	1,39
14	Wymiana dźwigów	226.800	349.352	254.269	830.421	5,49
15	Roboty nie ujęte w planie remontowym	4.500	108.076	0	112.576	0,74
16	Roboty awaryjne	172.642	102.256	148.259	423.157	2,80
17	Prace zbiorcze osiedla	1.101	22.370	171.704	195.175	1,29
18	Termomodernizacja	0	423.517	329.920	753.437	4,98
19	**RAZEM**	**4.757.041**	**5.612.683**	**4.755.789**	**15.125.513**	**100,00**

Utrzymanie zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym oraz poprawa infrastruktury wymaga ponoszenia znacznych nakładów finansowych na fundusz remontowy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją wykonano następujące prace remontowe, których udział procentowy w strukturze wydatków przekracza 10%:

	udział w strukturze
- roboty instalacyjne	11,93 %,
- roboty posadzkarskie	20,17 %,
- roboty brukarskie	16,74 %.

7.4. Finansowanie remontów

Aspekty dotyczące funduszu remontowym ujęte zostały w Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych SM „Kolejarz" w Szczecinie (zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 9/2014 w dniu 28.03.2014 roku). Zgodnie z § 4 przywołanego regulaminu fundusz remontowy tworzy się między innymi z odpisów w ciężar kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, kwot uzyskanych z tytułu kar umownych naliczonych w związku z realizacją prac remontowych, dotacji celowych otrzymanych ze źródeł zewnętrznych, kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki z funduszu remontowego, nadwyżki bilansowej, w kwocie zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez co najmniej 51% osób posiadających tytuły prawne do lokali w nieruchomości podstawowej.

W badanym okresie fundusz remontowy został zasilony odpowiednio środkami finansowymi:

w 2016 roku:

- z odpisu na fundusz remontowy w kwocie 4.067.419,67 zł.
- nadwyżką bilansową za rok 2015 w wysokości 35.000,00 zł (Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 21/2016 Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie z dnia 15 czerwca 2016 r., które odbyło się w dniach 30, 31 maja i 1, 3, 6, 7, 8, 9 czerwca 2016 r.)
- z podziału środków z dociepleń w kwocie 203.312,87 zł
- z odpisu na fundusz wymiany dźwigów 241.204,08 zł
- z odpisu na fundusz specjalny dot. docieplenia 3 budynków w kwocie 37.282,08 zł.

w 2017 roku:

- z odpisu na fundusz remontowy w kwocie 4.307.922,18 zł.
- nadwyżką bilansową za rok 2016 w wysokości 235.000,00 zł (Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 23/2017 Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie z dnia

12 czerwca 2017 r., które odbyło się w dniach 25, 29, 30, 31 maja i 1, 5 czerwca 2017r.)

- z podziału środków z dociepleń w kwocie 117.172,89 zł
- z odpisu na fundusz wymiany dźwigów 241.254,07 zł

w 2018 roku:

- z odpisu na fundusz remontowy w kwocie 4.649.488,39 zł.
- nadwyżką bilansową za rok 2017 w wysokości 430.000 zł (Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 27/2018 Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie z dnia 4 czerwca 2018r., które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018r.).
- z podziału środków z dociepleń w kwocie 45.028,03 zł
- z odpisu na fundusz wymiany dźwigów 241.257,00 zł
- z premii termomodernizacyjnej budynku przy ul. Dobrzyńskiej nr 1-1b w kwocie 87.315,54 zł.

Art. 4 ust. 4^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na Spółdzielnię obowiązek prowadzenia odrębnej dla każdej nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości.

Utrzymanie zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym oraz poprawa infrastruktury wymaga ponoszenia znacznych nakładów finansowych na fundusz remontowym Spółdzielni.

Podstawowym źródłem finansowania funduszu remontowego w latach 2016 – 2018 roku były odpisy na fundusz remontowy, których udział w latach 2016 – 2018 wyniósł odpowiednio 99,24%, 95,21 %, 90,51%.

W latach 2016 - 2018 fundusz remontowy Spółdzielni zamykał się rezerwą (saldo dodatnie) w kwocie odpowiednio 2.787.611,63 zł., 1.668.775,66 zł., 1.732.043,79 zł, co oznaczało akumulację środków na realizację prac remontowych w latach następnych.

Sprawdzono wybrane drogą losową dokumenty, dotyczące prac remontowych, wystawione przez wykonawców robót:

2016 rok

Lp.	Zakres prac	Nr i data faktury	Kwota
1.	Usługi malarskie wraz z robotami pomocniczymi klatki schodowej, piwnicy, pomieszczeń gospodarczych przy ul. Klemensiewicza 18 w Szczecinie	18/2016 z dnia 11/03/2016 r.	189.700,00 zł
2.	Wykonanie remontu chodnika przy ul. Boryny 45-51 w Szczecinie Umowa nr 1 z dnia 04.01.2016 r.	9/04/2016 z dnia 27.04.2016 r.	60.270,00 zł

3.	Wykonanie usług brukarskich na terenie osiedla mieszkaniowego USTRONIE przy ul. Sierpowej 8-13 w Szczecinie	41/2016 z dnia 23.06.2016 r.	184.500,00 zł
4.	Usługi budowlano-remontowe, izolacyjne i tynkarskie wraz z robotami przygotowawczymi na 30 balkonach przy ul. Mieszka I 102 w Szczecinie	11/07/2016 z dnia 11/07/2016 r.	71.850,00 zł
5.	Remont 4 tarasów ul. Ruska 22-23a	10/09/2016 z dnia 11/07/2016 r.	71.850,00 zł

2017 rok

Lp.	Zakres prac	Nr i data faktury	Kwota
1.	Wykonanie wewnętrznej instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji z uwzględnieniem wymiany instalacji z rur Nibco na rury z PP zgrzewanego wraz z niezbędną armaturą, w budynku mieszkalnym ul. Dunikowskiego 28 w Szczecinie	5/2017 z dnia 24/02/2017 r.	155.000,00 zł
2.	Wykonanie sieci wodociągowej wraz z przyłączami do budynków przy ul. Powstańców Wlkp. 52, 53 i 54 w Szczecinie – zgodnie z umową nr 18	27/2017 z dnia 30/06/2017 r.	90.000,00 zł
3.	Remont logii poz. 2 umowy nr 6 z dnia 01.03.2017 r.Faktura częściowa 75%	01/08/2017 z dnia 08/08/2017 r.	187.500,00 zł
4.	Faktura częściowa remont balkonów na ul. Potulickiej 40 umowa nr 16 z dnia 28.04.17 r.	04/09/2017 z dnia 12.09.2017 r.	81.000,00 zł
5.	Wykonanie remontu drogi osiedlowej przy ul. Piekary 3a i 3b w Szczecinie, umowa nr 9 z dnia 22.03.2017 r.	24/11/2017 z dnia 20/11/2017 r.	22.700,00 zł

2018 rok

Lp.	Zakres prac	Nr i data faktury	Kwota
1.	Przebudowa drogi pożarowej na ul. Powstańców Wlkp.-80% zaawansowania z umową nr 39 z dnia 18.09.2017 r.	FV/2/1/18 z dnia 22/01/2018 r.	141.671,40 zł
2.	Czyszczenie instalacji sanitarnej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wysokich Spółdzielni Mieszkaniowej kolejarz w Szczecinie położonych przy ul. 9 Maja 2, 5, 8, 10, Legnicka 1, 2, 3	03/04/2018 z dnia 23/04/2018 r.	43.736,00 zł
3.	Wykonanie usług brukarskich polegających na remoncie drogi dojazdowej do budynku mieszkalnego i zjazdu do ul. Inowrocławskiej 11, 11a, 11b w Szczecinie – zgodnie z protokołem odbioru z dnia 21/09/2018 r.	53/2018 z dnia 18/09/2018 r.	178.301,98 zł
4.	Przebudowa pomieszczeń piwnicznych(hydroforni) z instalacjami sanitarnymi i elektrycznymi w budynkach mieszkalnych przy ul. Mieszka I 104, Mieszka I 106 i ul. Klemensiewicza 18 w Szczecinie, zgodnie z umową nr 26, budowa przyłączy wodociągowych do budynków mieszkalnych przy ul. mieszka I 104, Mieszka I 106 i ul. Klemensiewicza 18 w Szczecinie - zgodnie z umową nr 26.	38/2018 z dnia 06/11/2018 r.	310.000,00 zł
5.	Przebudowa wewnętrznej instalacji wodociągowej przeciwpożarowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. 9 Maja 5, 7, 8, 10 w Szczecinie	1/2019 z dnia 04/01/2019 r.	212.000,00 zł

Stwierdzono, iż dokumenty finansowe zostały prawidłowo zadekretowane i oznaczone, przed ujęciem w ewidencji księgowej zostały poddane kontroli merytorycznej i formalno-rachunkowej oraz zostały zatwierdzone do zapłaty przez członka Zarządu i głównego księgowego.

Dokonano analizy funduszu remontowego Spółdzielni wybranych nieruchomości w roku 2018 na podstawie przedłożonych lustratorowi zestawień.

Dla losowo wybranych nieruchomości **saldo funduszu remontowego** za 2018 rok wynosiło:

L.p.	Nieruchomość	Saldo funduszu wg stanu na 01.01.2018r.	Dofinansowanie	Wydatki okresu	Wpływy okresu	Wynik okresu - 2018 rok (Wpływy-wydatki)	Saldo funduszu wg stanu na 31.12.2018r.
		[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]
	1	2	3	4	5	6=[poz.5-4]	7=[poz.1+3+6]
1	Drzymały 16	16.238,13	943,12	9.252,31	12.353,64	3.101,33	20.282,58
2	9 Maja 1	179.680,96	4.502,08	8.310,80	43.820,73	35.509,93	219.692,97
3	Inowrocławska 11-11B	147.736,48	2.798,80	184.396,89	31.296,94	-153.099,95	-2.564,67

Analiza wykorzystania zgromadzonych środków na funduszu remontowym Spółdzielni wykazała, że:

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust.4[1] w związku z art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Księgowane wydatki w ramach funduszu remontowego nieruchomości dotyczą konkretnych prac remontowych, udokumentowanych fakturami VAT lub innymi dokumentami księgowym

8. KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYMI

8.1. Koszty i przychody gospodarki zasobami spółdzielczymi.

Szczegółowe regulacje dotyczące gospodarki zasobami spółdzielczymi określone są w:

- „Regulaminie rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie" (uchwalonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 49/2011 w dniu 15.06.2011 r.);
- „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie (uchwalonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 28/2017 w dniu 12.10.2017 r.);
- „Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie (uchwalonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 27/2015 w dniu 04.08.2015 r.).

Zgodnie z § 16 Regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz", opłaty za lokale na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości mogą być zróżnicowane w zależności od: posiadanego tytułu prawnego do lokalu, przynależności do grona członków Spółdzielni, przeznaczenia lokalu, a także wyposażenia lokalu bądź budynku.

Użytkownicy lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności, wnoszą opłaty na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej z tytułu:

1. eksploatacji podstawowej,
2. odpisu na remonty, w tym na remonty celowe,
3. eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
4. usuwania nieczystości stałych,
5. utrzymania i konserwacji domofonów,
6. przeglądów instalacji gazowych,
7. pomiarów elektrycznych,
8. opłat za wieczyste użytkowanie gruntów i podatku od nieruchomości,
9. centralnego ogrzewania,
10. podgrzania wody,
11. zużycia wody i odprowadzania ścieków,
12. niedoborów z rozliczenia zużycia wody,
13. odczytu wodomierzy (tzw. opłata stała),
14. ubezpieczenia spłaty kredytu,
15. innych kosztów, związanych z prawidłowym funkcjonowaniem danej nieruchomości (w tym lokalu), np. z tytułu wymiany podzielników.

Z kolei zgodnie z § 23 powołanego regulaminu, w przypadku lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wielorodzinnych, koszty eksploatacji podstawowej obejmują:

1. utrzymanie czystości i porządku na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
2. utrzymanie i konserwację terenów zielonych,
3. utrzymanie zimowe dróg i ciągów pieszych,
4. konserwacje, przeglądy i naprawy urządzeń i części wspólnych nieruchomości oraz infrastruktury osiedla,
5. materiały bezpośrednie zużywane na potrzeby nieruchomości lub osiedla,
6. energię elektryczną zużywaną do oświetlenia klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku, terenów osiedlowych oraz zasilania urządzeń w budynkach (np. dźwigów osobowych),

7. ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych,
8. wynagrodzenia pracowników (gospodarzy domów) i pracowników administracji osiedlowej wraz ze świadczeniami na ich rzecz oraz koszty ponoszone na rzecz innych osób nie będących pracownikami Spółdzielni, z tytułu obsługi bezpośredniej osiedla (sprzątanie, roznoszenie korespondencji itp.)
9. koszty zarządu,
10. inne wydatki.

Zmiany w jednostkowych kosztach GZM obciążających lokale mieszkalne przedstawiono w Tablicy nr 7 stanowiącą załącznik do protokołu.

Miesięczne koszty jednostkowe eksploatacji lokali mieszkalnych łącznie ze stawką odpisu na remonty w poszczególnych latach przedstawiały się następująco:

	2016 r.	**2017 r.**	**2018 r.**
• eksploatacja	4,12	4,23	4,40
• odpis na remonty	1,15	1,21	1,32
Razem [zł]	**5,27**	**5,44**	**5,72**
• utrzymanie dźwigów	0,09	0,08	0,07
• koszty c. o.	1,97	1,92	1,85
• koszty c. w	1,09	1,07	1,01
Razem [zł]	**3.05**	**3,07**	**2,93**
Łącznie [zł]	**8,37**	**8,51**	**8,65**

Jak wynika z zestawienia miesięczne koszty jednostkowe eksploatacji lokali mieszkalnych w badanym okresie sukcesywnie zwiększały się:

- w 2017 roku w porównaniu do 2016 roku o **0,11 zł**,
- w 2018 roku w porównaniu do 2017 roku o **0,17 zł**.

Zmiany kosztów eksploatacji w poszczególnych latach badania związane były bezpośrednio, zarówno ze wzrostem jak i spadkiem, poszczególnych składowych kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych.

Na podstawie danych z tabeli nr 7 zwiększenie jednostkowego kosztu eksploatacji lokali mieszkalnych w roku 2017 stosunku do poprzedniego okresu nastąpiło głównie w wyniku

zwiększenia jednostkowego kosztu odpisu na fundusz remontowy odpowiednio o 0,1026 zł oraz jednostkowego kosztu pozostałych kosztów 0,1410 zł.
Z kolei zwiększenie jednostkowego kosztu eksploatacji lokali mieszkalnych w roku 2018 stosunku do poprzedniego okresu nastąpiło głównie w wyniku zwiększenia jednostkowego kosztu odpisu na fundusz remontowy odpowiednio o 0,1616 zł oraz jednostkowego kosztu pozostałych kosztów 0,2668 zł.

Tabela nr 6 przedstawia koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za lata 2016 – 2018.

L.P.	Wyszczególnienie	2016 r. [W ZŁ]	2017 r. [W ZŁ]	2018 r. [W ZŁ]
1	**Koszty GZM**	30.282.994,32	30.276.358,69	30.664.184,77
2	**Przychody GZM**	29.455.047,47	29.941.161,19	30.553.088,34
3	**WYNIK GZM**	**- 827.946,85**	**- 335.197,50**	**-111.096,43**

Osiągnięte wyniki finansowe na nieruchomościach za lata 2016 – 2018 były przeniesione na rozliczenia międzyokresowe kosztów zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na centralnym ogrzewaniu, ciepłej wodzie, wynik finansowy nie występuje: poniesione koszty równają się osiągniętym przychodom.

Analiza wyników wskazuje, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym wystąpiła tendencja pozytywna zmniejszania się ujemnego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowym. W badanym okresie zasilono niedobory na gospodarce zasobami mieszkaniowymi z uzyskanych nadwyżek bilansowych z działalności gospodarczej.

Tabela nr 6a przedstawia koszty i przychody pozostałej działalności Spółdzielni.

Wynik na pozostałej działalności Spółdzielni za lata 2016 – 2018.

L.P.	Wyszczególnienie	2016 r. [W ZŁ]	2017 r. [W ZŁ]	2018 r. [W ZŁ]
1	Koszty pozostałej działalności	1.465.242,63	1.384.318,53	1.537.643,81
2	Przychody pozostałej działalności	2.811.672,98	2.844.764,95	3.028.629,93
3	WYNIK finansowy brutto na pozostałej działalności	**1.346.430,35**	**1.460.446,42**	**4.490.986,12**
4	Podatek dochodowy	**268.508,00**	**279.995,00**	**415.710,00**
5	WYNIK finansowy netto na pozostałej działalności	**1.077.922,35**	**1.180.451,42**	**1.075.276,12**

Wynik z pozostałej działalności Spółdzielni za poszczególne lata po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych stanowi nadwyżkę bilansową do podziału, do momentu zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie. Podział nadwyżek bilansowych omówiono w punkcie 7.3.

Dynamika zmian wyniku na pozostałej działalności przedstawia się następująco:

Kwota bazowa 2016	1.077.922,35 zł	-	100,00 %
- 31.12.2017 rok	1.180.451,42 zł	-	109,51 %
- 31.12.2018 rok	1.075.276,12 zł	-	99,75 %

8.2. Opłaty eksploatacyjne, opłaty za media, podatki lokalne

Corocznie, stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej (indywidualnie dla poszczególnych lat) zatwierdzane były plany finansowo-gospodarcze, uwzględniające koszty i przychody zasobów spółdzielczych, plan robót remontowych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza podejmowała następujące uchwały zatwierdzające plany finansowo-gospodarcze i planu remontowego oraz korekty planów :

- na 2016 rok
  - uchwała nr 54/2015 z 12.11.2015 roku,
  - uchwała nr 16/2016 z 12.05.2016 roku.
- na 2017 rok
  - uchwała nr 33/2016 z 17.11.2016 roku,
  - uchwała nr 17/2017 z 08.06.2017 roku,
  - uchwała nr 24/2017 z 14.09.2017 roku.
- na 2018 rok
  - uchwała nr 31/2017 z 11.12.2017 roku,
  - uchwała nr 7/2018 z 23.04.2018 roku,
  - uchwała nr 16/2018 z 14.06.2018 roku,
  - uchwała nr 26/2018 z 13.09.2018 roku,
  - uchwała nr 29/2018 z 08.11.2018 roku.

Zarząd działając na podstawie § 44 ust.2 pkt 15 statutu Spółdzielni podejmował uchwały w sprawie zatwierdzenia nowych stawek wnoszonych na poczet eksploatacji oraz na poczet funduszu remontowego przez członków Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni.

Podjęto w tym zakresie niżej wymienione uchwały:

w 2015 roku

- uchwała nr 312/2015 z dnia 25.11.2015 roku – nowe stawki obowiązywały od 1 kwietnia 2016 roku,

w 2016 roku

- uchwała nr 298/2016 z dnia 23.11.2016 roku – nowe stawki obowiązywały od 1 kwietnia 2017 roku,

w 2017 roku

- uchwała nr 315/2017 z dnia 13.12.2017 roku – nowe stawki obowiązywały od 1 kwietnia 2018 roku.

Stawki eksploatacyjne zróżnicowano wg nieruchomości oraz posiadania statusu członka Spółdzielni.

Dla losowo wybranych nieruchomości **wynik w zakresie kosztów i przychodów eksploatacyjnych lokali mieszkalnych** za 2018 rok wynosił:

L.p.	Nieruchomość	B.O. Zysk netto	Koszty okresu	Przychody okresu	Wynik okresu - 2018 rok przychody – koszty	B.Z. 31.12.2018
	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]
					[poz.5-4]	[poz.3+6]
1	2	3	4	5	6	7
1	Drzymały 16	10.241,40 175,99	75.874,39	76.146.96	274.57	10.691,96
2	9-go Maja 1	63.867,65 2.245,08	313.292,44	310.932,39	-2.360,05	63.752,68
3	Inowrocławska 11-11B	-73.077,68 471,72	174.041,63	196.234,20	22.192,57	-50.413,39

Zgodnie z § 10 Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie:

- użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest przez cały rok wnosić miesięczne zaliczki na poczet opłat za centralne ogrzewanie w wysokości określonej przez

Zarząd, po uprzednim uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, przy czym zaliczka dla mieszkania nieopomiarowanego (lub nie udostępnionego do odczytu) jest o 50 % wyższa od zaliczki dla mieszkania opomiarowanego,

- Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z użytkownikami lokali w terminie trzech miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego,
- różnica między przedpłatami a kosztami daje saldo zwrotów lub dopłat dla użytkowników lokali mieszkalnych.

Zgodnie z § 10 Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie:

- użytkownik zobowiązany jest wnosić miesięczne zaliczki na poczet opłat za wodę użytkową i podgrzanie wody użytkowej w wysokości ustalonej przez Zarząd,
- Spółdzielnia dokonuje rozliczenia zużycia wody z użytkownikami lokali w terminie jednego miesiąca po uzyskaniu stanów wodomierzy na dzień 31 marca, 30 września, 31 grudnia,
- nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów wody oraz kosztów podgrzania wody użytkowej pomniejsza należne opłaty od użytkowników lokali,
- niedopłata wynikająca z rozliczenia kosztów wody oraz kosztów podgrzania wody użytkowej wymaga uzupełnienia w najbliższym terminie wnoszenia opłat za korzystanie z lokalu.

Zarząd podjął decyzje w sprawie opłat za media i podatki lokalne dotyczące badanego okresu:

- uchwała Zarządu nr 38/12 w sprawie podwyższenia wysokości wnoszonych opłat na poczet centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach,
- uchwała Zarządu nr 212/2013 z dnia 16.12.2013 r. w sprawie zatwierdzenia stawki podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu płatnych do Gminy Miasto Szczecin w 2014 r.
- uchwała Zarządu nr 119/2016 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów ciepłej wody za I kwartał 2016 r. oraz zmianę zaliczkowych opłat na poczet kosztów wody i jej podgrzania,
- uchwała Zarządu nr 279/2016 z dnia 26.10.2016 r. w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów wody oraz jej podgrzania za okres 01.04-30.09.2016 r. oraz zmiany zaliczkowych opłat na poczet kosztów ciepłej i zimnej wody od 01.11.2016 r.,
- uchwała Zarządu nr 311/2016 z dnia 07.12.2016 r. w sprawie zatwierdzenia stawki podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu dla lokali użytkowych,

- uchwała Zarządu nr 32/2017 z dnia 25.01.2017 r. w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów podgrzania wody na okres 01.10.2016 r. – 31.12.2016 r. i nie zmieniania wysokości wnoszonych zaliczek,
- uchwała Zarządu nr 125/2017 z dnia 26.04.2017r. w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów wody oraz jej podgrzania za okres 01.01 – 31.03.2017 r. i nie zmieniania opłat zaliczkowych na poczet kosztów wody użytkowej oraz kosztów jej podgrzania,
- uchwała Zarządu nr 263/2017 z dnia 25.10.2017 r. w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów wody oraz jej podgrzania za okres 01.04 – 30.09.2017 r. i zmiany z dniem 01.11.2017 r. opłat zaliczkowych na poczet kosztów wody użytkowej oraz kosztów podgrzania wody użytkowej na podstawie rozliczenia kosztów ciepłej i zimnej wody za okres 01.04.-30.09.2017 r.,
- uchwała Zarządu nr 300/2017 z dnia 22.11.2017 r. w sprawie zatwierdzenia stawki podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu na podstawie Uchwały Nr XXXIV/938/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 października 2017 r.,
- uchwała Zarządu nr 10/2018 z dnia 24.01.2018 r. w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów wody i jej podgrzania za okres 01.10-31.12.2017 r. i nie zmieniania wysokości opłat zaliczkowych na poczet kosztów wody użytkowej oraz kosztów podgrzania wody użytkowej,
- uchwała nr 135/2018 z dnia 25.04.2018 r. w sprawie zatwierdzenia rozliczenia wody oraz jej podgrzania za okres 01.01-31.03.2018 r. i nie zmieniania opłat zaliczkowych na poczet kosztów wody użytkowej oraz kosztów podgrzania wody użytkowej,
- uchwała nr 434/2018 z dnia 24.10.2018 r. w sprawie zatwierdzenia rozliczenia wody oraz jej podgrzania za okres 01.04 - 30.09.2018 r. i zmiany z dniem 01.11.2018 r. opłat zaliczkowych na poczet kosztów ciepłej i zimnej wody na podstawie rozliczenia za okres 01.04.-30.09.2018 r.,
- uchwała Zarządu z dnia 23.01.2019 r. w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów wody oraz jej podgrzania za okres od 01.10 - 31.12.2018 r. i nie zmieniania wysokości dotychczasowych opłat zaliczkowych na poczet kosztów ciepłej i zimnej wody.

Na podstawie powyższych ustaleń stwierdza się, że:

1. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększała odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wynik na działalności niezaliczonej do wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi został wykazany jako nadwyżka bilansowa,

3. W poszczególnych latach, w zakresie działalności gospodarczej, w celu ustalenia prawidłowej wysokości należnego podatku dochodowego od osób prawnych (CIT) za dany rok, Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję księgową następujących działalności:
   - eksploatacja i media lokali mieszkalnych
   - eksploatacja I media lokali użytkowych,
   - kosztów zarządu,
   - operacyjnej,
   - finansowej.

8.3. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni

Przeznaczenie nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia, co znajduje odzwierciedlenie w § 23 ust. 4 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz " w Szczecinie.

Uchwałą nr 23/2017 z dnia 12 czerwca 2017 roku Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie, które odbyło się w dniach: 25, 29, 30, 31 maja i 1, 5 czerwca 2017 r. dokonało podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2016 rok.

Nadwyżkę bilansową w wysokości 1.077.922,35 zł przeznaczono na:

1. 827.946,85 zł – na niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2016r.,
2. 235.000,00 zł – na fundusz remontowy,
3. 14.975,50 zł – na działalność społeczno-kulturalną oraz charytatywną.

Uchwałą nr 27/2018 z dnia 4 czerwca 2018 roku Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie, które odbyło się w dniach: 9, 15, 16 ,17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 r. dokonało podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2017 rok.

Nadwyżkę bilansową w wysokości 1.180.451,42 zł przeznaczono na:

4. 335.197,50 zł – na niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2017r.,
5. 430.000,00 zł – na fundusz remontowy,
6. 400.000,00 zł - na fundusz zasobowy,
7. 15.253,92 zł – na działalność społeczno-kulturalną oraz charytatywną.

Uchwałą nr 23/2019 z dnia 17 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie, które odbyło się w dniach: 23, 27, 28, maja 2019 i 3, 4, 6 czerwca 2019 r. dokonało podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2018 r.

Nadwyżkę bilansową w wysokości 1.075.276,12 zł przeznaczono na:

1. 111.096,43 zł – na niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2017r.,
2. 450.000,00 zł – na fundusz remontowy,
3. 500.000,00 zł - na fundusz zasobowy,
4. 14.179,69 zł – na działalność społeczno-kulturalną oraz charytatywną.

8.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

8.4.1.. Stan zaległości lokali.

Analiza zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży przedstawiono odpowiednio w tabelach nr 8 i 9, będących załącznikami do niniejszego protokołu.

Z danych uwidocznionych w tablicach wynika, że na dzień 31.12.2018 r. stan zadłużenia ogółem wynosi 2.977.424,00 zł i przedstawia się następująco:

1) lokale mieszkalne 2.161.175,00 zł,

2) lokale użytkowe i garaże 816.249,00 zł.

Zadłużenie za użytkowanie lokali mieszkalnych w 2018 roku spadło w stosunku do stanu z roku 2016 w wartościach bezwzględnych o 394.997,00 zł, natomiast zadłużenie za użytkowanie lokali użytkowych i garaży wzrosło o 62.170,00 zł.

Wskaźnik zaległości na dzień 31.12. liczony jako relacja należności ogółem do rocznego wymiaru opłat przedstawiał się następująco:

Lp.	Treść	2016 rok	2017 rok	2018 rok
1	2	3	4	5
1.	Lokale mieszkalne	8,67 %	7,74 %	7,24 %
2.	Lokale użytkowe	24,24 %	26,68 %	27,67 %
3.	Ogółem Spółdzielnia	10,15 %	9,47 %	9,08 %

W latach 2016 - 2018 największy udział w zaległościach lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży mają zaległości powyżej trzech miesięcy, które stanowią w poszczególnych latach:

- dla lokali mieszkalnych- odpowiednio 66,53 %; 67,85 %; 71,66 % zaległości ogółem,
- dla lokali użytkowych i garaży- odpowiednio 90,31 %; 85,12 %; 84,54 % zaległości ogółem.

8.4.2. Działania windykacyjne Spółdzielni.

Aspekty dotyczące zasad prowadzenia windykacji ujęte zostały w sprawozdaniach z działalności Zarządu.

Działalność Spółdzielni w latach 2016 - 2018 w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych polegały na:

- działaniach przedsądowych, zmierzających do odzyskania należności poprzez:
  - wysyłaniu informacji o stanie sald umożliwiających wyjaśnienie przyczyn ewentualnych rozbieżności,
  - wysyłaniu wezwań do zapłaty mających na celu polubowne rozstrzygnięcie sporu,
  - propagowanie wśród dłużników informacji o możliwości uzyskania ze środków gminnych dodatku mieszkaniowego,
  - ustalenie z dłużnikami dodatkowych terminów spłaty należności,
  - systematycznej analizie opłat i monitowaniu zalegających z opłatami,
  - rozkładaniu zaległości na raty i monitorowaniu terminowości spłacania zadłużenia w ratach,
  - przeprowadzaniu indywidualnych rozmów z zadłużonymi użytkownikami lokali,
  - prowadzenie akcji informacyjnej wśród członków, użytkowników i właścicieli o możliwości i warunkach uzyskania pomocy z opieki społecznej w formie dodatku mieszkaniowego, zamiany mieszkania i innych.

- brak skuteczności działań windykacyjnych, obliguje Spółdzielnię, w zakresie postępowania przewidzianego prawem, do:
  - podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków,
  - kierowaniu spraw do sądu,
  - kierowaniu spraw do komornika.

Działania windykacyjne dla lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży w latach 2016 - 2018 przedstawiają się następująco:

LOKALE MIESZKALNE

Rodzaj działań	2016	2017	2018
ponaglenia o zapłatę zaległych kwot	2.121	2.354	2.354
wezwania do zapłaty z klauzulą ostrzegającą lokatora o możliwości wniesienia sprawy do sądu (kwota należności przekraczała dwukrotność miesięcznych opłat)	1132	838	838
zawarto porozumienia na ratalna spłatę zaległości	104	150	73
sporządzono pozwy o zapłatę zaległych kwot	116	113	117
kierowano sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego	57	78	82
licytacje nieruchomości	7	2	3

LOKALE UŻYTKOWE

Rodzaj działań	2016	2017	2018
ponaglenia o zapłatę zaległych kwot	87	62	43
wezwania do zapłaty	34	39	57
przedsądowe wezwania do zapłaty	40	25	39
zawarto porozumienia na ratalna spłatę zaległości	3	1	1
sporządzono pozwy o zapłatę zaległych kwot	9	5	9

GARAŻE

Rodzaj działań	2016	2017	2018
ponaglenia o zapłatę zaległych kwot	26	0	34
wezwania do zapłaty	22	7	6
zawarto porozumienia na ratalna spłatę zaległości	0	0	1
sporządzono pozwy o zapłatę zaległych kwot	0	0	1

Podjęte działania w zakresie windykacji w latach 2016 - 2018 prezentują się następująco:

1. skierowano do Sądu o zasądzenie zaległości czynszowych za lokale mieszkalne 346 pozwów,
2. skierowano do Sądu o zasądzenie zaległości czynszowych za lokale użytkowe i garaże 24 pozwy,
3. skierowano 217 spraw na drogę postępowania egzekucyjnego,
4. wysłano w poszczególnych latach odpowiednio 3.414, 3.318 i 3.371 ponagleń i wezwań do zapłaty,
5. uzyskano spłatę zadłużenia z tytułu odsetek ustawowych za opóźnienie w regulowaniu należności wobec Spółdzielni w poszczególnych latach odpowiednio w wysokości 43.424,19 zł, 34.139,46 zł i 40.767,98 zł,
6. w wyniku uzyskanych tytułów wykonawczych uzyskano spłatę kosztów sądowych w poszczególnych latach odpowiednio w wysokości 132.363,32 zł, 168.434,24 i 139.295,75 zł,
7. zawarto w poszczególnych latach odpowiednio 333 ugody dotyczące spłaty zadłużenia lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

W badanym okresie, zgodnie z zapisami ujętymi § 17 statutu Spółdzielni (zarejestrowanego w kwietniu 2016 roku), Rada Nadzorcza posiadała stosowne kompetencje do wykreślenia członków.

8.4.3. Dodatki mieszkaniowe

W celu wykorzystania możliwości uzyskania pomocy socjalnej na pokrycie opłat eksploatacyjnych wnoszonych do Spółdzielni, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r, nr 71, poz. 734 z późn. zm.), przyznawane są przez Urząd Miasta w tym zakresie dofinansowania celowe. Osoby zainteresowane, w tym osoby zalegające z tytułu tych opłat, były informowane o zasadach przyznawania dodatku mieszkaniowego[4] bezpośrednio przez pracowników Spółdzielni.

W badanym okresie dodatki mieszkaniowe uzyskały:

- w roku 2016 – 122 osoby na kwotę 169.958,64 zł,
- w roku 2017 – 80 osób na kwotę 154.762,73 zł,
- w roku 2018 – 68 osób na kwotę 137.377,68 zł.

9. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

9.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej

9.1.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej Spółdzielni określa obowiązujący statut w dziale czwartym w § 55-61 (zarejestrowany w kwietniu 2016 roku).

Dodatkowe przepisy uszczegółowiające ten zakres znajdują się w:

- Regulaminie rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" (uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 49/2011 w dniu 15.06.2011r.),
- Regulaminie rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie (uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 27/2015 w dniu 04.08.2015r.),
- Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie (uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 28/2017 w dniu 12.10.2017r.).

[4] Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r, nr 71, poz. 734 z późn. zm.), przyznawane są przez Urząd Miasta Szczecin w tym zakresie dofinansowania celowe, po spełnieniu kryteriów dochodowych rodziny i powierzchniowych lokalu. Dodatek mieszkaniowy przysługuje osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym. Dodatek mieszkaniowy przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza: 45,5 m^2 – dla 1 osoby, 52,0 m^2–dla 2 osób, 58,5 m^2–dla 3 osób, 71,5 m^2–dla 4 osób, 84,5 m^2–dla 5 osób, 91,0 m^2–dla 6 osób.

W przywołanych regulacjach prawnych określone zostały:

- zasady rozliczeń kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości
- zasady rozliczeń kosztów energii cieplnej,
- zasady rozliczeń zużycia wody i odprowadzania ścieków,
- zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

9.1.2. Spółdzielnia, zgodnie z zapisem § 56 statutu, tworzy następujące fundusze:

- Fundusz udziałowy,
- Fundusz zasobowy,
- Fundusz wkładów mieszkaniowych,
- Fundusz wkładów budowlanych,
- Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

Spółdzielnia może również tworzyć inne fundusze na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z § 58 statutu (zarejestrowany w kwietniu 2016 roku) nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych przeznaczona jest na zwiększenie funduszy własnych w następującej wysokości:

- fundusz zasobowy,
- fundusz udziałowy,
- fundusz remontowy,
- fundusz na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną.

W statucie zarejestrowanym 18.09.2018 roku wycofano możliwość zasilenia nadwyżką bilansową funduszu udziałowego.

9.1.3. Spółdzielnia posiada politykę rachunkowości, która została przyjęta do stosowania przez Zarząd Spółdzielni w dniu 24.01.2014 roku Uchwałą Zarządu nr 12/2014.

9.1.4. Spółdzielnia posiada Instrukcję gospodarki kasowej zatwierdzony Uchwałą Zarządu nr 31/2014 z dnia 19 lutego 2014roku. Wysokość pogotowia kasowego została określona w Instrukcji w wysokości 50.000,00 zł.

Kontrole kasy były przeprowadzane przez komisję inwentaryzacyjną na polecenie Głównego księgowego oraz na koniec każdego roku.

W badanym okresie przeprowadzono:

- w roku 2016 - 8 inwentaryzacji,
- w roku 2017 - 6 inwentaryzacji,
- w roku 2018 - 5 inwentaryzacji.

Walory pieniężne przechowywane są w pomieszczeniu kasowym, w kasie pancernej. Drzwi wejściowe do kasy są prawidłowo zabezpieczone.

Firma ALKON OCHRONA Sp. z o.o. świadczy dla Spółdzielni usługi ochrony obiektu położonego na ul. 9 Maja 17 w Szczecinie (umowa nr M/02/03/13/IG z dnia 01.03.2013r.) oraz usługi przewozu wartości pieniężnych w postaci inkasa (umowa nr KW/01/03/13/IG z dnia 20.03.2013r.).

Wartości pieniężne w badanym okresie objęto ubezpieczeniem od ognia i zdarzeń losowych:

- od 01.05.2015 roku do 30.04.2016 roku w UNIQA Towarzystwie Ubezpieczeń S.A. – polisa nr 998A473617,
- od 01.05.2016 roku do 30.04.2017 roku w UNIQA Towarzystwie Ubezpieczeń S.A. – polisa nr 640011104442,
- od 01.05.2018 roku do 30.04.2019 roku w Sopockim Towarzystwie Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.

Spółdzielnia zatrudniała w okresie objętym lustracją jedną kasjerkę.

W aktach osobowych znajdują się:

8. deklaracje o materialnej odpowiedzialności,
9. zakres obowiązków,
10. informacja o niekaralności.

Stan gotówki w sprawdzonych dziennych raportach kasowych kasy wynosił:

Lata 2016 - 2018

Lp.	data	nr raportu	stan raportu [zł]
1.	05.10.2016 r.	191	29.284,47 zł
2.	13.10.2016 r.	197	23.822,21 zł
3.	08.08.2017 r.	151	28.288,39 zł
4.	11.08.2017 r.	154	29.917,89 zł
5.	07.02.2018 r.	26	37.426,24 zł
6.	13.02.2018 r.	30	18.790,87 zł

W oparciu o kontrolowane dokumenty stwierdzono:

- sposób ich sprawdzenia od strony formalnej był prawidłowy,
- ustalone przez Zarząd obowiązujące limity pogotowia kasowego w kontrolowanym przedziale czasowym były przestrzegane,
- raporty kasowe sporządzono w formie elektronicznej,
- każdy z kontrolowanych raportów zawiera: podpis osoby pod klauzulą „sporządził, sprawdził",

- na podstawie art. 26 ustawy o rachunkowości gotówka w kasie była inwentaryzowana na koniec każdego roku obrotowego.

KONTROLA KASY:

1. Inwentaryzację kasy na koniec każdego 31.12 dokonywała 2-osobowa komisja, przy udziale osoby materialnie odpowiedzialnej, składająca się z pracowników Spółdzielni. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała ustawowy obowiązek art.26 ustawy o rachunkowości, sporządzając stosowne arkusze spisu z natury walorów pieniężnych (przedłożone lustratorowi w trakcie badania), a stwierdzone stany inwentaryzacyjne gotówki w kasie były zgodne z raportami kasowymi na koniec każdego z badanych lat.
2. Spółdzielnia sporządzała protokoły z kontroli kasy.

9.1.5. Sprawozdawczość finansowa – analiza za lata 2016-2018.

Roczne sprawozdania finansowe zostały zbadane w latach 2016 – 2018 przez biegłych rewidentów.

ROK 2016

Sprawozdanie finansowe za 2016 rok zostało sporządzone w dniu 15.02.2017 roku i składa się zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z:

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku,
- Bilansu Spółdzielni za rok 2016, który wykazuje na dzień 31.12.2016 roku po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **87.072.856,43 zł**,
- Rachunku zysków i strat sporządzonego w wersji porównawczej za okres 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, który wykazuje zysk netto w kwocie **1.077.922,35 zł**,
- Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, które wykazuje zmniejszenie funduszu własnego o kwotę **1.091.893,54 zł**,
- Rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, który wykazuje wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę **361.446,95 zł,**
- Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok 2016.

Wymienione wyżej dokumenty, stanowiące komplet sprawozdania finansowego za 2016 rok, posiadają wymagane podpisy i pieczątki:

- Z-ca Prezesa Główny Księgowy,
- Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych Członek Zarządu,
- Prezes Zarządu SM „Kolejarz".

Spółdzielnia opracowała także w dniu 10.02.2017 roku, realizując zapis art. 49 ustawy o rachunkowości, **sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie z działalności za 2016 roku**.

Sprawozdanie posiada podpisy i pieczątki Zarządu w składzie:

- Z-ca Prezesa Główny Księgowy,
- Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych Członek Zarządu,
- Prezes Zarządu SM „Kolejarz".

Sprawozdanie finansowe za rok 2016 zostało zbadane przez biegłego rewidenta Panią Bożenę Kłos wpisanego do rejestru biegłych pod numerem 10254 w imieniu Kancelarii Audytorsko-Księgowej Bożena Kłos (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3288).

Sprawozdanie finansowe za 2016 rok zostało zatwierdzone przez:

- Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie, które odbyło się w dniach 25, 29, 30, 31 maja 2017 roku, 1, 5 czerwca 2017 roku – uchwałą nr 2/2017 z dnia 12 czerwca 2017 roku.

Sprawozdanie Zarządu za 2016 rok zostało zatwierdzone przez:

- Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie, które odbyło się w dniach 25, 29, 30, 31 maja 2017 roku, 1, 5 czerwca 2017 roku – uchwałą nr 1/2017 z dnia 12 czerwca 2017 roku.

ROK 2017

Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało sporządzone w dniu 12.03.2018 roku i składa się zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z:

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku,
- Bilansu Spółdzielni za rok 2016, który wykazuje na dzień 31.12.2017 roku po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **83.791.765,91 zł**,
- Rachunku zysków i strat sporządzonego w wersji porównawczej za okres 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku, który wykazuje zysk netto w kwocie **1.180.451,42 zł**,
- Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, które wykazuje zmniejszenie funduszu własnego o kwotę **2.905.604,42 zł**,
- Rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, który wykazuje spadek stanu środków pieniężnych o kwotę **799.667,83 zł**,
- Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok 2017.

Wymienione wyżej dokumenty, stanowiące komplet sprawozdania finansowego za 2017 rok,

posiadają wymagane podpisy i pieczątki:

- Z-ca Prezesa Główny Księgowy,
- Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych Członek Zarządu,
- Prezes Zarządu S.M. „Kolejarz".

Spółdzielnia opracowała także, realizując zapis art. 49 ustawy o rachunkowości, **sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie z działalności za 2017 roku**.

Sprawozdanie posiada podpisy i pieczątki Zarządu w składzie:

- Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych Członek Zarządu,
- Prezes Zarządu S.M. „Kolejarz"

Sprawozdanie finansowe za rok 2017 zostało zbadane przez biegłego rewidenta Panią Bożenę Kłos wpisanego do rejestru biegłych pod numerem 10254 w imieniu Kancelarii Audytorsko-Księgowej Bożena Kłos (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3288).

Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało zatwierdzone przez:

- Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie, które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24 maja 2018 roku – uchwałą nr 7/2018 z dnia 4 czerwca 2018 roku.

Sprawozdanie Zarządu za 2017 rok zostało zatwierdzone przez:

- Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie, które odbyło się w dniach 9, 15, 16, 17, 21,2 2, 23 i 24 maja 2018 roku – uchwałą nr 6/2018 z dnia 4 czerwca 2018 roku.

ROK 2018

Sprawozdanie finansowe za 2018 rok zostało sporządzone w dniu 13.02.2019 roku i składa się zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z:

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku,
- Bilansu Spółdzielni za rok 2018, który wykazuje na dzień 31.12.2018 roku po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **96.132.210,49 zł**,
- Rachunku zysków i strat sporządzonego w wersji porównawczej za okres 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku, który wykazuje zysk netto w kwocie **1.075.276,12 zł**,
- Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku, które wykazuje zmniejszenie funduszu własnego o kwotę **2.529.773,97 zł**,

- Rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku, który wykazuje wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę **8.225.563,71 zł,**
- Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok 2018.

Wymienione wyżej dokumenty, stanowiące komplet sprawozdania finansowego za 2018 rok, posiadają wymagane podpisy i pieczątki:

- Z-ca Prezesa Główny Księgowy,
- Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych Członek Zarządu,
- Prezes Zarządu S.M. „Kolejarz".

Spółdzielnia opracowała także, realizując zapis art. 49 ustawy o rachunkowości, **sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie z działalności za 2018 roku**.

Sprawozdanie posiada podpisy i pieczątki Zarządu w składzie:

- Z-ca Prezesa Główny Księgowy,
- Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych Członek Zarządu,
- Prezes Zarządu SM „Kolejarz".

Sprawozdanie finansowe za rok 2018 zostało zbadane przez biegłego rewidenta Pana Arkadiusza Zdych wpisanego do rejestru biegłych pod numerem 13136 w imieniu KPW Audytor Sp. z o.o. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3640).

Sprawozdanie finansowe za 2018 rok zostało zatwierdzone przez:

- Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie, które odbyło się w 23, 27, 28 maja i 3, 4, 6 czerwca 2019 roku – uchwałą nr 9/2019 z dnia 17 czerwca 2019 roku.

Sprawozdanie Zarządu za 2018 rok zostało zatwierdzone przez:

- Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie, które odbyło się w 23, 27, 28 maja i 3, 4, 6 czerwca 2019 roku – uchwałą nr 8/2019 z dnia 17 czerwca 2019 roku.

Za sporządzanie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, sprawozdań finansowych oraz rocznych sprawozdań z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.

W badanym okresie sprawozdania finansowe były tematem obrad i głosowań w formie stosownych uchwał w sprawie ich zatwierdzenia najwyższego organu samorządowego Spółdzielni – Walnego Zgromadzenia Członków. Wymóg ten jest obligatoryjny i był spełniany przez Spółdzielnię.

Z uwagi na fakt charakteru kontrolnego i nadzorczego jaki pełni Rada Nadzorcza Spółdzielni – wymagane jest, aby ten organ samorządowy dokonywał oceny sprawozdania finansowego w drodze stosownej uchwały. Fakt tego obowiązku wynika z §37 ust.1 pkt 2a statutu Spółdzielni.

Uchwałami Rady Nadzorczej oceniono pozytywnie sprawozdania finansowe oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za poszczególne lata:

- za rok 2016 uchwała nr 6/2017 oraz 7/2017 w dniu 20.04.2017 roku,
- za rok 2017 uchwała nr 8/2018 oraz 9/2018 w dniu 23.04.2018 roku,
- za rok 2018 uchwała nr 11/2019 oraz 12/2019 w dniu 11.04.2019 roku.

Podsumowanie:

- Sprawozdanie finansowe za lata 2016-2018 rok są prawidłowe pod względem formalnym.
- Biegli rewidenci wydali opinię, w której stwierdzili, że sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na 31.12 oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości, a także przyjętymi zasadami rachunkowości. Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.
- Spółdzielnia sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2018 zastosowała postanowienia Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dz. Urz. MF z 2015 r. poz. 81).

9.2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni

9.2.1. Kapitały (fundusze) w Spółdzielni

Spółdzielnia tworzy w latach 2016 - 2018 fundusze własne zgodnie z zasadami gospodarki finansowej określonymi w zapisach ustawowych:

- art. 78 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze[5] - określający **zasadnicze fundusze własne** tworzone w Spółdzielni: fundusz udziałowy i zasobowy,
- art. 10 ust.1 pkt 1 i art. 17^1-17^{19} ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych[6] - określające, że do **funduszy podstawowych**, występujących obok

[5] Tekst .jednolity Dz.U z 2018, poz. 1285

[6] Tekst jednolity Dz.U z 2018, poz. 845

wyżej wymienionych funduszy zasadniczych, tworzy się fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Stan poszczególnych funduszy Spółdzielni według stanu księgowego na dzień 31.12. w badanych latach 2016-2018 przestawiono w tabeli 11 stanowiącej załącznik do protokołu. Fundusze Spółdzielni tworzone są na podstawie z § 56 statutu Spółdzielni (zarejestrowanego w kwietniu 2016 roku) i łączny stan kapitału (funduszu) własnego (pozycja A pasywów bilansu) na 31.12.2018 roku wynosił **72.072.642,63 zł**, w tym:

- fundusz udziałowy 376.050,00 zł,
- fundusz wkładów mieszkaniowych 482.812,81 zł,
- fundusz wkładów budowlanych 11.761.742,43 zł,
- fundusz na wykup gruntów 974.275,75 zł,
- fundusz wkładów – lokale użytkowe 328.062,66 zł,
- fundusz zasobów mieszkaniowych 34.160.991,77 zł,
- fundusz zasobowy 22.913.431,09 zł,
- zysk netto 1.075.276,12 zł.

Ewidencja funduszu udziałowego prowadzona jest analitycznie wg nr osoby oraz indeksu lokalu.
Ewidencja funduszu wpisowego prowadzona jest analitycznie wg nr osoby oraz indeksu lokalu.
Ewidencja funduszu zasobowego prowadzona jest analitycznie wg rodzajów operacji.

DYNAMIKA ZMIAN, W UJĘCIU WARTOŚCIOWYM I PROCENTOWYM, KAPITAŁÓW WŁASNYCH W BADANYM OKRESIE:

- **fundusz udziałowy**

Fundusz udziałowy spółdzielni tworzony był z wpłat udziałów członkowskich, których wysokość określał § 19 statutu w wysokości 150 zł.

Dynamika zmian funduszu udziałowego przedstawia się następująco:

Kwota bazowa 2016	418.792,69 zł -	100,00 %
- 31.12.2017 rok	384.150,00 zł -	91,73 %
- 31.12.2018 rok	376.050,00zł -	89,79 %

Członkostwo w Spółdzielni związane było także z obowiązkiem wnoszenia wpisowego. Wpisowe zwiększało fundusz zasobowy Spółdzielni. Wysokość wpisowego, zgodnie z § 19 wynosi 300 zł.

Zapis statutu w przedmiotowym zakresie jest zgodny z zapisem art. 3 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zadeklarowane udziały, zgodnie z zapisem § 19 statutu Spółdzielni, powinny być zwracane na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej, jak po upływie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Postanowienia te obowiązywały do dnia 20.07.2017 r,. tj. do dnia wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze.

- **fundusz zasobowy**

Obowiązek tworzenia funduszu zasobowego wynika wprost z art. 78 § 1 pkt 2[7] ustawy Prawo spółdzielcze. Fundusz ten jest ujęty w statucie spółdzielni jako tworzony obowiązkowo. Dynamika zmian funduszu zasobowego przedstawia się następująco:

Kwota bazowa 2016	25.496.305,17 zł	-	100,00 %,
- 31.12.2017 rok	24.240.062,16 zł	-	95,07 %,
- 31.12.2018 rok	22.913.431,09 zł	-	89,87 %.

Fundusz zasobowy służy na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni, stąd jego niepodzielny charakter – nie może być wypłacany członkom w przypadku ich wystąpienia ze Spółdzielni lub likwidacji Spółdzielni.

- **fundusz wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych**

Podstawa do tworzenia funduszu wkładów znajduje się w art. 78 § 2 Prawa spółdzielczego, zgodnie z którym spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze własne. Podstawą takiego działania są przepisy innych ustaw oraz statut spółdzielni. W pojęciu „przepisy innych ustaw" mieści się oczywiście ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.). Co prawda w żadnym z artykułów nie odnosi się ona do pojęcia funduszu, ale wielokrotnie posługuje się pojęciem wkładu mieszkaniowego i budowlanego (rozdziały 2 i 21 u.s.m.) w kontekście spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu. Również Ministerstwo Finansów w piśmie z 2013 r. przedstawiło pogląd, że podstawą do tworzenia funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych są przepisy u.s.m., tj. odpowiednio art. 10 ust. 1 pkt 1 i art. 17^1–17^{19} u.s.m.

[7] Stosownie do art. 78 § 1 i 2. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni są: 1) **fundusz udziałowy** powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach; 2) **fundusz zasobowy** powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
§ 2 Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej statucie.

Potwierdzenie stanowiska resortu finansów znajdziemy również w piśmie Komisji Nadzoru Audytowego z 29 października 2013 r. nr DR8/KNA/521/50/18/WGM/13, gdzie zostały powołane te same przepisy u.s.m. jako podstawa do tworzenia funduszy wkładów.

Ewidencja funduszu wkładów prowadzona jest analitycznie wg nr osoby oraz indeksu lokalu.

Dynamika zmian funduszu wkładów mieszkaniowych przedstawia się następująco:

Kwota bazowa 2016	3.170.103,65 zł	-	100,00 %
- 31.12.2017 rok	1.694.041,21 zł	-	53,44 %
- 31.12.2018 rok	482.812,81 zł	-	15,23 %

Dynamika zmian funduszu wkładów budowlanych przedstawia się następująco:

Kwota bazowa 2016	40.800.491,31 zł	-	100,00 %
- 31.12.2017 rok	40.575.511,31 zł	-	99,45 %
- 31.12.2018 rok	11.761.742,43 zł	-	28,83 %

Dynamika zmian funduszu wkładów – lokale użytkowe przedstawia się następująco:

Kwota bazowa 2016	487.588,12 zł	-	100,00 %
- 31.12.2017 rok	487.588,12 zł	-	100,00 %
- 31.12.2018 rok	328.062,66 zł	-	67,28 %

- **fundusz na wykup gruntów**

Dynamika zmian funduszu na wykup gruntów przedstawia się następująco:

Kwota bazowa 2016	997.269,79 zł	-	100,00 %
- 31.12.2017 rok	981.064,44 zł	-	98,38 %
- 31.12.2018 rok	974.275,75 zł	-	97,69 %

Zmiany w funduszach własnych nastąpiły w wyniku:

- ujęcia operacji umorzenia zasobów umorzenia zasobów spółdzielczych,
- podziału nadwyżek bilansowych,
- wypłat udziałów członkowskich,
- zakup środków trwałych,
- waloryzacji wkładów mieszkaniowych,
- ujęcia operacji związanych z wyodrębnieniem lokali.

FUNDUSZE SPECJALNE

Fundusze specjalne Spółdzielni, według stanu księgowego na dzień 31.12.2018 roku tworzy:

- fundusz remontowy 1.732.043,79 zł,
- ZFŚŚ + inne fundusze specjalne 46.410,10 zł.

Fundusz remontowy szczegółowo został opisany w pkt. 7 niniejszego protokołu.

Środki pieniężne – inwestycje krótkoterminowe. Akcje i udziały

Spółdzielnia na koniec 2018 roku posiadała środki pieniężne i inne środki pieniężne w łącznej kwocie **26.842.487,16 zł**, które zostały prawidłowo wykazane jako inwestycje krótkoterminowe w części aktywów obrotowych bilansu (poz. B.III).

Kwota ta obejmowała:

- środki pieniężne w kasie 40.926,37 zł,
- środki na rachunkach 12.889.894,05 zł,
- środki pieniężne na lokatach 13.911.666,74 zł

Stan środków pieniężnych w kasie jest zgodny z raportem kasowym nr 246 z dnia 28.12.2018 roku oraz z protokołem inwentaryzacji rocznej kasy. Dokumenty kasowe spełniają wymogi formalne określone w art. 20 i art. 21 ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia w ramach prowadzonej gospodarki finansowej w latach 2016 -2018 roku:

- uzyskała odsetki od lokat bankowych w wysokości odpowiednio 260.862,84 zł, 230.927,08 zł i 199.300,72 zł.
- zapłaciła odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań w latach 2016 – 2017 odpowiednio w wysokości 7.683,96 zł i 14,06 zł,
- uzyskano spłatę zadłużenia z tytułu odsetek ustawowych za opóźnienie w regulowaniu należności wobec Spółdzielni w poszczególnych latach odpowiednio w wysokości 43.424,19 zł, 34.139,46 zł i 40.767,98 zł,
- w wyniku uzyskanych tytułów wykonawczych uzyskano spłatę kosztów sądowych w poszczególnych latach odpowiednio w wysokości 132.363,32 zł, 168.434,24 i 139.295,75 zł,
- nie posiadała zobowiązań przeterminowanych.

UDZIAŁY I AKCJE

Spółdzielnia w okresie badania lustracyjnego nie posiadała udziałów i akcji.

9.2.2. Koszty zarządu Spółdzielni i ich rozliczenie

Zgodnie z § 27 „Regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" koszty zarządu obciążają zasoby mieszkaniowe w podziale:

- na lokale i garaże w budynkach wielorodzinnych,
- garaże wolnostojące, objęte spółdzielczym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności,
- zasoby niemieszkalne obejmujące: lokale w najmie, dzierżawy gruntów, parkingów, miejsc na reklamę itp.

Koszty zarządu Spółdzielni rozliczone są na zasoby i rodzaje działalności wg wartości przychodów z tych działalności. Obejmują między innymi:

- płace i narzuty ,
- materiały,
- koszty utrzymania biura,
- koszty komputeryzacji,
- koszty windykacji,
- obsługa prawna i badanie bilansu, lustracja,
- diety rad osiedlowych i rady nadzorczej.

Wysokość planowanych i wykonanych kosztów ogólnych Spółdzielni w latach 2016-2018 prezentuje poniższa tabela:

ROK	PLAN	WYKONANIE	% WYKONANIA W STOSUNKU DO PLANU
1.	2.	3.	4.
2016	3.077.500,00	3.060.409,96	99,4%
2017	3.262.000,00	2.984.709,12	91,5%
2018	3.620.000,00	3.198.367,75	88,4%

W badanym okresie nie wystąpiło przekroczenie wykonania planowanych kosztów zarządu.

9.2.3. Stan ogólnego zadłużenia kredytowego Spółdzielni.

Spółdzielnia nie posiadała zobowiązań w latach 2016 - 2018 z tytułu kredytów mieszkaniowych.

Stan kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnie w latach 2016-2018 przedstawia się następująco:

Rodzaj kredytu	2016	2017	2018
	w zł		
Docieplenie Dobrzyńska 1-13	0,00	470.410,00	0,00
WFOŚ i GW pożyczka fotowoltaika	0,00	1.168.992,00	0,00
Docieplenie Budziszyńska 38-40	0,00	0,00	698.949,00

9.2.4. Analiza wybranych węzłowych wskaźniki charakteryzujących działalność Spółdzielni.

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	2016	2017	2018
1.	Wskaźnik płynności I-go stopnia	majątek obrotowy ogółem / zobowiązania krótkoterminowe	1,7	1,8	1,5
2.	Wskaźnik płynności II-go stopnia	majątek obrotowy - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	1,7	1,8	1,5
3.	Wskaźnik płynności III-go stopnia (Wypłacalność środkami pieniężnymi)	papiery wartościowe + środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	1,4	1,5	1,2
4.	Wskaźnik obrotu należnościami (szybkość obrotu)	Należności z tytułu dostaw i usług x365 / przychody ze sprzedaży towarów i usług	23,4	19,05	15,11
5.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami (szybkość obrotu)	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług x365 / wartość sprzedanych towarów i materiałów+koszt wytworzenia sprzedanych produktów	87,6	62,8	62,13
6.	Pokrycie majątku kapitałem własnym	Kapitał własny plus rezerwy / aktywa trwałe	115,4	114,2	115,0
7.	Ogólny poziom zadłużenia	Zobowiązania krótko i długoterminowe / majątek ogółem	16,8%	13,7%	25,03%
8.	Wskaźnik zaległości czynszowych lokali mieszkalnych do wymiaru rocznego	zaległości / wymiar roczny	8,66%	7,73%	7,24%
9.	Wskaźnik zaległości czynszowych lokali użytkowych do wymiaru rocznego	zaległości / wymiar roczny	24,24%	26,68%	27,68%

1. **Wskaźnik I i II stopnia płynności** określające zdolność do szybkiego i bieżącego uregulowania wymaganych zobowiązań (pokrycie płynnymi środkami obrotowymi) wynoszą:

   a) za rok 2016 1,7
   b) za rok 2017 1,8
   c) za rok 2018 1,5

   Na ogół przyjmuje się, że optymalny poziom wskaźnik I stopnia płynności mieści się w przedziale od 1,5-2, a wskaźnika II stopnia płynności oscyluje w granicach jedności. Wskaźniki płynności I-go i II-go stopnia Spółdzielni w tym okresie kształtują się na poziomie uważanym za bezpieczny.

2. **Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym** wynosił:

   a) za rok 2016 1,154,
   b) za rok 2017 1,142,
   c) za rok 2018 1,150.

   Wskaźnik ten im bardziej zbliżony jest do jedności, tym podstawy finansowe działalności są stabilniejsze. W latach 2016 - 2018 wskaźnik kształtuje się na poziomie uważanym za bezpieczny.

3. **Wskaźniki rotacji**: wskaźnik szybkości obrotu należnościami oraz wskaźnik obrotu zobowiązaniami wpływają na płynność środków obrotowych.
   W latach 2016 - 2018 kształtują się następująco:

Okres	szybkość obrotu należnościami	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	Różnica
	1	2	3=2-1
za 2016 rok	23,40 dni	87,60 dni	64,20 dni
za 2017 rok	19,05 dni	62,80 dni	43,75 dni
za 2018 rok	15,11 dni	62,13 dni	47,02 dni

   Spółdzielnia w latach 2015, 2016 i 2017 była kredytowana przez swoich dostawców odpowiednio przez 64,20, 43,75 oraz 47,02 dni.

4. **Wskaźniki zaległości opłat za używanie lokali mieszkalnych** w stosunku do wymiaru rocznego opłat kształtowały się:

   a) za rok 2016 8,66%
   b) za rok 2017 7,73%

c) za rok 2018 7,24%

W stosunku do 2016 roku wskaźnik zadłużenia opłat od lokali mieszkalnych w 2018 roku zmniejszył się o 1,42 %.

5. **Wskaźniki zaległości opłat za używanie lokali użytkowych** w badanym okresie kształtowały się następująco:

a) w roku 2016 24,24%

b) w roku 2017 26,68%,

c) w roku 2018 27,68%,

W stosunku do 2016 roku wskaźnik zadłużenia opłat od lokali użytkowych w 2018 roku zwiększył się o 3,44 %.

Wskaźnik zadłużenia ogółem dla spółdzielni wyniósł wg stanu na 31.12.2018 roku 9,08%.

10. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO-KULTURALNA

Statut w § 4 ust. 3.3 stanowi, że Spółdzielni prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną, a w § 59 ust. 1.3. przewiduje fundusz na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną. Spółdzielnia wprawdzie nie posiada w swojej strukturze jednostki do prowadzenia systematycznej działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej, wspiera jednak doraźnie działania mające taki charakter, np.:

- Bal Andrzejkowy dla seniorów organizowany przez Radę Osiedla „Wzgórze Hetmańskie;
- Wigilia dla osób samotnych organizowana przez Radę Nadzorcą;
- Dofinansowanie półkolonii dla dzieci z upośledzeniem umysłowym i z kalectwem sprzężonym organizowane przez Akcję Katolicką z terenu parafii p.w. Matki Bożej Jasnogórskiej;
- Bal karnawałowy dla dzieci organizowany przez Radę Osiedla „Wzgórze Hetmańskie"

Ponadto w budynku Spółdzielni stanowiącym jej siedzibę działa „Galeria pod Semaforem". W 2017 roku prezentowane były zdjęcia przyrody wykonane przez szczecińskich lekarzy. W roku 2018 prezentowane były zdjęcia o tematyce związanej z obchodami 100-lecia odzyskania przez Polskę niepodległości.

Koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej pokrywane są nadwyżkami bilansowymi za poszczególne lata.

11. OCENA REALIZACJI PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ NIEKTÓRYCH OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

Zarząd podjął uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w stosunku do wszystkich nieruchomości mieszkalnych i mieszkalno-usługowych Spółdzielni.

W badanym okresie dokonano przekształceń praw do lokali ustanawiając prawo odrębnej własności i przenosząc własność na rzecz członków:

- w **2016** roku dokonano **38** przekształceń, w tym:
  - mieszkania o statusie lokatorskiego prawa do lokalu - 4
  - mieszkania o statusie własnościowego prawa do lokalu - 26
  - mieszkania w najmie - 1
- w **2017** roku przekształcenia obejmowały 33 lokale mieszkalne, w tym:
  - mieszkania o statusie lokatorskiego prawa do lokalu - 10
  - mieszkania o statusie własnościowego prawa do lokalu - 22
  - mieszkania w najmie - 1
- w **2018** roku dokonano **24** przekształceń, w tym:
  - mieszkania o statusie lokatorskiego prawa do lokalu - 6
  - mieszkania o statusie własnościowego prawa do lokalu - 17
  - mieszkania w najmie - 1

Łącznie status odrębnej własności lokali w okresie objętym lustracją uzyskało 95 lokali mieszkalnych.

12. WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW PUBLICZNYCH, W TYM POMOCOWYCH

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia realizowała zadania związane z montażem i uruchomieniem instalacji fotowoltaicznych na 29 nieruchomościach spółdzielni w ramach programu „Prosument".

W ww. programie spółdzielnia uzyskała pomoc publiczną w wysokości 779,328,00 zł jako dotacja bezzwrotna, natomiast pozostała kwota związana z realizacją zadania w wysokości 1.168.992,00 zł finansowana jest pożyczką.

III. INFORMACJE KOŃCOWE

Integralną część niniejszego protokołu stanowią tabele od nr 1 do 14 oraz załączniki od 1-3.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z tego 2 egzemplarze dla Spółdzielni.
Protokół zawiera 98 stron kolejno ponumerowane i oznaczone parafą lustratora.

Mirosława Dorochacka

LUSTRATOR
Henryka Roszak
upr. lustr. nr 5807/2010

Lustratorzy:

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

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.

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

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

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

.....
(data, i podpis członków Zarządu)

Szczecin, dnia 15 listopada 2019 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"KOLEJARZ"
ul. 9 Maja 17, 70-136 Szczecin
tel. 91 4410810, 91 4410801

D. WYKAZ TABEL I ZAŁĄCZNIKÓW:

1. Tabela nr 1 - Liczba członków Spółdzielni
2. Tabela nr 2 - Gospodarka gruntami
3. Tabela nr 3 - Tytuły prawne użytkowania lokali mieszkalnych
4. Tabela nr 4 - Zatrudnienie i wynagrodzenia
5. Tabela nr 5 - Gospodarka finansowa Spółdzielni
6. Tabela nr 6 - Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi
7. Tabela nr 6a - Koszty i przychody pozostałej działalności spółdzielni
8. Tabela nr 7 - Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne
9. Tabela nr 8 - Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych
10. Tabela nr 9 - Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych
11. Tabela nr 10 - Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych
12. Tabela nr 11 - Fundusze Spółdzielni
13. Tabela nr 12 - Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię
14. Tabela nr 13 - Gospodarka finansowa Spółdzielni
15. Załącznik nr 1 - Zestawienie regulaminów obowiązujących w Spółdzielni
16. Załącznik nr 2 - Struktura organizacyjna spółdzielni
17. Załącznik nr 3 - Protokoły z przeglądu budynków.

Tabela Nr 1

LICZBA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1	Liczba członków ogółem na 31.12. w tym:	6175	6009	7349
	- zamieszkali w budynkach Spółdzielni	5508	5380	6822
	, z tego współmałżonkowie	637	600	527
	- liczba członków oczekujących	30	29	0
2	Liczba osób posiadających prawa do lokalu, a niebędących członkami	968	1069	418
3	Liczba zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu, w tym:			
	- z nowego budownictwa	0	0	0
	- z odzysku	1	1	4
4	Liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu	30	30	45
5	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień własnościowych na odrębną własność	19	26	22
6	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień lokatorskich na odrębną własność	14	12	11

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1	ilość osób zamieszkałych ogółem	12037	11830	11608
2	liczba członków przyjętych	71	74	1665
3	liczba członków wykreślonych, w tym	259	240	325
4	decyzją Rady Nadzorczej	28	12	5

sporządziła:

Starszy specjalista
ds. członkowsko mieszkaniowych

Tabela Nr 2

GOSPODARKA GRUNTAMI

L	Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni, w tym:	38,7015	38,3467	38,3467
	- zabudowana	33,5106	33,2555	33,2243
	- planowana do zabudowy	0,3530	0,3530	0,3530
	- nie nadajaca się do zabudowy	4,8379	4,7382	4,7694
2	Powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny w ha, w tym:	23,9412	23,5557	23,4338
	- własność	15,9306	15,6448	15,5144
	- użytkowanie wieczyste	8,0106	7,9109	7,9194

-odłączenie na cel publiczny 9 Maja 17-droga	0,0557	0	0
-odłączenie przez zasiedlenie Cukrowa	0,0080	0	0
-odłączenie na cel publiczny 9 Maja-droga	0	0,0997	0
-odłączenie na cel publiczny 9 Maja-droga	0	0,2551	0
-odł.dzi.od garaży Milczańska	0	0	0,0312
	0,0637	0,3548	0

sporządził: A.Tryfon

...y specjalista
...od nieruchomości
Anna Tryfon

Tabela Nr 3

TYTUŁY PRAWNE UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH NA DZIEŃ 31.12. LAT OBJĘTYCH LUSTRACJĄ

stan na koniec roku	2016		2017		2018	
	ilość	%	ilość	%	ilość	%
ilość lokali mieszkalnych	6626	100,00	6626	100,00	6627	100,00
w tym:						
spółdzielcze lokatorskie	108	1,63	99	1,49	93	1,40
spółdzielcze własnościowe	3463	52,26	3441	51,93	3424	51,67
prawo odrębnej wartości	3019	45,56	3052	46,06	3076	46,42
lokale wynajmowane	29	0,44	27	0,41	26	0,39
lokale zajmowane bez tytułu prawnego	7	0,11	7	0,11	8	0,12

sporządziła

Starszy specjalista
ds. członkowsko mieszkaniowych
mgr Ewa Kukian

TABELA NR 4

Lp.		Wyszczególnienie	rok 2016	rok 2017	rok 2018 z inwestycją	2018 bez inwestycji (koszty spraw.)
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach w tym:		63,22	61,03	59,80	58,86
		pracownicy umysłowi	37,99	37,38	37,32	36,38
		dozorcy i sprzątacze	5,08	4,54	3,88	3,88
		konserwatorzy	18,15	17,11	16,60	16,60
		inni-transport (kierowca, spec.ds.zaopatrzenia)	2,00	2,00	2,00	2,00
2.	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w zł (brutto) w tym (łącznie z ZUS)		3 262 837,87	3 245 860,50	3 503 824,59	3 375 378,19
		osobowy fundusz płac (z premiami i nagrodami)	2 696 670,38	2 683 133,71	2 894 927,38	2 810 347,58
		bezoosbowy fundusz płac	67 331,04	70 525,92	82 525,92	58 525,92
3.	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł (brutto) ogółem:		3 554,61	3 663,68	4 034,18	3 978,86
		pracownicy umysłowi	4 308,66	4 404,42	4 790,28	4 720,31
		dozorcy i sprzątacze	2 194,74	2 203,55	2 520,53	2 520,53
		konserwatorzy	2 397,66	2 480,59	2 757,68	2 757,68
		inni-transport (kierowca, spec.ds.zaopatrzenia)	3 184,89	3 255,13	3 456,83	3 456,83

Spor. Ewa Skrzandowska

Tabela nr 5

ZASOBY MIESZKANIOWE

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1	Liczba budynków	136	136	136
2	Liczba mieszkań	6626	6626	6627
3	Liczba lokali użytkowych	107	107	107
4	Liczba garaży	267	267	267
5	Powierzchnia użytkowa w m2 - ogółem	308116	308116	308116
	- lokali mieszkalnych	292398	292398	292416
	- pracowni plastycznych	237	237	218
	- lokali użytkowych	9142	9142	9147
	- lokali na własne potrzeby	1996	1996	1992
	- garaży	4343	4343	4343
6	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie	300225	300225	300244
	- lokali mieszkalnych	290200	290200	290218
	- lokali użytkowych	8415	8415	8420
	- lokali na własne potrzeby	1610	1610	1606
7	Powierzchnia lokali korzystających z centralnie dostarczanej ciepłej wody	296222	296260	296324
	- lokali mieszkalnych	290154	290192	290192
	- lokali użytkowych	4428	4428	4496
	- lokali na własne potrzeby	1640	1640	1636
8	Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów	100748	100748	100766
9	Liczba eksploatowanych dźwigów	65	65	65
10	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm			
11	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	124	124	124
12	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	132	132	132
13	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	6566	6574	6613
	- lokali mieszkalnych	6557	6565	6582
	- lokali użytkowych	9	9	9
	- lokali na własne potrzeby	0	0	0
14	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	6698	6698	6698
	- lokali mieszkalnych	6623	6623	6623
	- lokali użytkowych	67	67	67
	- lokali na własne potrzeby	8	8	8

sporządziła: Dorota Jackowska

KIEROWNIK
Działu Eksploatacji
Dorota Jackowska

Tabela Nr 6

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZAKNIOWYMI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	30 282 994,32	30 276 358,69	30 664 184,77
	- eksploatacja i remonty	18 010 064,54	18 297 748,84	19 186 163,42
	- centralne ogrzewanie			
	- koszty rozliczenia co	6 917 990,77	6 759 779,99	6 505 038,11
	- podgrzanie wody	3 842 756,53	3 755 378,29	3 562 750,11
	- dźwigi	317 345,28	293 906,18	262 458,03
	- pozostałe usługi	839 516,79	821 728,21	890 417,50
	- działalność społeczno - wychowawcza	0,00	0,00	0,00
	- pozostałe koszty operacyjne	347 636,45	335 212,60	225 580,77
	koszty finansowe	7 683,96	12 604,58	31 776,83
	straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
2.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	29 455 047,47	29 941 161,19	30 553 088,34
	- opłaty od lokali mieszkalnych	18 241 477,16	18 865 025,03	19 375 649,43
	- opłaty od lokali użytkowych	0,00		
	- podgrzanie wody	3 842 756,53	3 755 378,29	3 562 750,11
	- opłaty za co - lokale mieszkalne	6 917 990,77	6 759 779,99	6 505 038,11
	- opłaty za co - lokale użytkowe	0,00	0,00	0,00
	- opłaty za rozliczenie co - lokale mieszkalne			
	- opłaty za rozliczenie co - lokale użytkowe			
	- opłaty ze sprzedaży pozostałych usług	44 209,82	83 356,04	113 163,56
	- działalność społeczno - wychowawcza	0,00	0,00	0,00
	- pozostałe przychody operacyjne	302 108,24	386 569,19	905 521,62
	- przychody finansowe	106 504,95	91 052,65	90 965,51
	zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
3.	Wynik finansowy (poz. 2-poz.1) gzm	-827 946,85	-335 197,50	-111 096,43
4.	Podatek dochodowy			
5.	Wynik GZM	-827 946,85	-335 197,50	-111 096,43
6.	Wynik finansowy netto	-827 946,85	-335 197,50	-111 096,43
7.	BO konto 647	-1 167 033,83	-827 946,85	-335 197,50
8.	Uchwała WZCz Nr. 6 dla czł.sp-ni na dany rok	1 167 033,83	827 946,85	335 197,50
9.	Wynik finansowy - netto 31.12.	-827 946,85	-335 197,50	-111 096,43
10.	Uchwała WZCz Nr. 6 dla czł.sp-ni na następny rok			
11.	BZ konto 647	-827 946,85	-335 197,50	-111 096,43

sporządziła:

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

Tabela Nr 6 a

KOSZTY I PRZYCHODY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	1 465 242,63	1 384 318,53	1 537 643,81
	- eksploatacja i remonty	929 403,42	940 376,22	1 088 011,41
	- centralne ogrzewanie			
	- koszty rozliczenia co	341 447,64	385 180,48	354 111,18
	- podgrzanie wody	7 733,33	23 619,10	23 733,01
	- dźwigi	0,00	0,00	0,00
	- pozostałe usługi			
	- działalność społeczno - wychowawcza	0,00	0,00	0,00
	- pozostałe koszty operacyjne	186 658,24	35 142,73	71 788,21
	- koszty finansowe			
	straty nadzwyczajne			
2.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	2 811 672,98	2 844 764,95	3 028 629,93
	- opłaty od lokali mieszkalnych	0,00		
	- opłaty od lokali użytkowych	2 054 184,85	2 151 294,36	2 067 784,62
	- opłaty za podgrzanie wody	7 733,33	23 619,10	23 733,01
	- opłaty za co - lokale mieszkalne			
	- opłaty za co - lokale użytkowe			
	- opłaty za rozliczenie co - lokale mieszkalne			
	- opłaty za rozliczenie co - lokale użytkowe	341 447,64	385 180,48	354 111,18
	- opłaty ze sprzedaży pozostałych usług			
	- działalność społeczno - wychowawcza	0,00	0,00	0,00
	- pozostałe przychody operacyjne	130 412,17	44 770,22	369 084,96
	- przychody finansowe	277 894,99	239 900,79	213 916,16
	zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	
3.	Wynik finansowy (poz. 2-poz.1) brutto	1 346 430,35	1 460 446,42	1 490 986,12
4.	Podatek dochodowy	268 508,00	279 995,00	415 710,00
5.	Wynik finansowy netto	1 077 922,35	1 180 451,42	1 075 276,12

sporządziła:

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

Tabela Nr 7

ZMIANY W JEDNOSTKOWYCH KOSZTACH GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI OBCIĄŻAJĄCYCH LOKALE MIESZKALNE

Lp.	Rodzaj kosztów	w zł/m2								
		Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	zł	zł	zł	m?	m?	m?
I	Eksploatacja (bez remontów) z tego:	4,122474	4,230873	4,4010229	14464816,38	14845165,31	15442182,41			
	- materiały	0,03311	0,0389161	0,0428045	116176,52	136547,72	150191,32	292397,6	292397,6	292397,6
	- usługi sprzątania	0,365261	0,4138245	0,4260748	1281617,78	1452015,44	1494999,06	292397,6	292397,6	292397,6
	- pogotowie techniczne, kominiarze,domofony	0,058981	0,0546264	0,0404513	206952,52	191671,38	141934,4	292397,6	292397,6	292397,6
	- energia elektryczna	0,084936	0,0787974	0,0655883	298021,45	276481,91	230134,36	292397,6	292397,6	292397,6
	- woda i kanalizacja	1,364265	1,3293758	1,3304647	4786892,58	4664475,59	4668296,14	292397,6	292397,6	292397,6
	woda opadowa	0	0	0	0	0	0	292397,6	292397,6	292397,6
	- wywóz śmieci	0,475486	0,4707847	0,4659049	1668370,4	1651875,64	1634753,7	292397,6	292397,6	292397,6
	- usługi obce	0,074177	0,0733235	0,0603518	260269,92	257275,44	211760,66	292397,6	292397,6	292397,6
	- konserwatorzy	0,204676	0,199186	0,2136326	718160,4	698898,16	749588,07	292397,6	292397,6	292397,6
	- użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości	0,112125	0,111147	0,1095072	393420,5	389989,31	384235,58	292397,6	292397,6	292397,6
	- działalność społeczno - wychowawcza	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- koszty zarządu	0,289571	0,275243	0,3195582	1016038,49	965764,67	1121256,44	292397,6	292397,6	292397,6
	- pozostałe koszty	1,059886	1,1856487	1,3266846	3718895,82	4160170,05	4655032,68	292397,6	292397,6	292397,6
II	Odpis na fundusz remontowy	1,159215	1,2181791	1,3208039	4067419,67	4274311,74	4634398,51	292397,6	292397,6	292397,6
	wodomierze	0	0	0				292397,6	292397,6	292397,6
III	Koszy utrzymania dźwigów	0,093021	0,0861507	0,0769325	317345,28	293906,18	262458,03	284294,6	284294,6	284294,6
IV	Koszty c.o.	1,971628	1,9265377	1,8539362	6917990,77	6759779,99	6505038,11	292397,6	292397,6	292397,6
V	Koszty c.w.	1,095186	1,070283	1,015384	3842756,53	3755378,29	3562750,11	292397,6	292397,6	292397,6
VI	Razem koszty (I+II+III+IV+V)	8,441523	8,5320235	8,6680795	29927673,91	29928541,51	30406827,17			

sporządziła:

Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno-Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Tabela Nr 8

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD LOKALI MIESZKALNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Roczny wymiar opłat w zł	29 492 605	30 149 129	29 854 066
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	2 556 172	2 332 675	2 161 175
3.	Poz. 2: Poz. 1 w %	8,67	7,74	7,24
4.	Struktura zaległości w zł			
	- 1 miesięczne ilość mieszkań	1 249	1 916	1 930
	kwota w zł	751 801	544 549	478 519
	- 2 miesięczne ilość mieszkań	24	76	66
	kwota w zł	35 806	105 173	66 732
	- 3 miesięczne ilość mieszkań	29	40	31
	kwota w zł	68 065	100 301	67 270
	- powyżej 3 m-cy ilość mieszkań	480	335	364
	kwota w zł	1 700 500	1 582 652	1 548 654
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	1 782	2 367	2 391
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	110	111	118

sporządziła:
10.09.2019 Sobczyk Janina
Kierownik Działu Czynszów
Janina Sobczyk

Rotach

Tabela IV/9

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych (w tym garaży) w latach 2016-2018

Lp.	Wyszczególnienie		Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Roczny wymiar opłat w zł		3 111 025	3 037 861	2 949 354
2.	Stan zaległości w opłatach na 31 grudnia		137 754 079	162 810 554	161 816 249
3.	Wskaźnik zaległości (poz. 2 : poz. 1)		24,24	26,68	27,68
4.	Struktura zaległości				
	1-miesieczne	liczba lokali	73	97	100
		kwota złotych	36 992	60 161	39 864
	2-miesieczne	liczba lokali	11	9	14
		kwota złotych	34 150	51 778	52 540
	3-miesieczne	liczba lokali	3	6	7
		kwota złotych	1 910	8 687	33 824
	powyżej 3 m-cy	liczba lokali	50	50	40
		kwota złotych	681 027	689 928	690 020
5.	Liczba lokali zalegających z opłatą		137	162	161
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu		9	5	9

Specjalista ds. sądowych
i lokali użytkowych
mgr Daria Rumińska

Rotoch

Tabela Nr 10

GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości – plan remontów	175 142,50	102 256,34	134 371,88
2.	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości w zł, w tym:	4 808 499,87	6 020 185,11	5 389 820,83
	1. docieplenie ścian zewnętrznych	0,00	0,00	0,00
	2. docieplenie stropodachów	232 544,49	474 323,50	172 235,84
	3. okna w mieszkaniach	92 342,00	64 654,92	48 116,85
	4. pomieszczenia na potrzeby własne	0,00	0,00	0,00
	5. instalacja elektryczna	1 023 111,24	793 689,02	420 690,03
	6. instalacja wod-kan	0,00	0,00	0,00
	7. elewacja i docieplenie budynku	0,00	0,00	4 900,00
	8. drzwi wejściowe do budynków	101 265,21	38 096,69	51 023,53
	9. kominy, rynny	1 140 538,62	1 229 415,72	681 396,40
	10. docieplenie stropów piwnic	0,00	0,00	0,00
	11. remont nawierzchni placu	638 473,94	944 590,33	919 763,88
3.	Stan funduszy remontowych na 1.01. w zł	3 011 892,80	2 787 611,63	1 668 775,66
4	Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych w zł	4 549 218,70	4 666 349,14	4 935 773,42
	w tym na legalizację wodomierzy			
5	Zysk	35 000,00	235 000,00	430 000,00
6.	Premia termomodernizacyjna	0,00	0,00	87 315,54
7.	Stan funduszu remontowego na 31.12.	2 787 611,63	1 668 775,66	1 732 043,79

sporządziła:
Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Głównej Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Tabela Nr 11

FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Lp.	Nazwa funduszu	Na 31.12.2016	Na 31.12.2017	Na 31.12.2018
1.	Fundusz udziałowy	418 792,69	384 150,00	376 050,00
2.	Fundusz zasobowy	37 111 406,68	36 282 645,39	39 908 319,38
3.	Fundusz zasobów mieszkaniowych			
4.	Fundusz wkładów	45 455 452,87	43 738 205,08	47 707 885,42
5.	Fundusz przeszacowania	21 884 542,65	21 906 268,81	22 168 798,24
6.	Umorzenia	-33 499 644,16	-33 948 852,04	34 602 075,61
7.	Należne wpłaty	1 884,54	1 884,54	1 965,21
	RAZEM	**71 372 435,27**	**68 364 301,78**	**144 765 093,86**

1.	fundusz remontowy	2 787 611,63	1 668 775,66	1 732 043,79
2.	ZFŚS+ inne fundusze specj.	42 929,62	40 806,45	46 410,10
	RAZEM FUNDUSZE SPECJALNE	2 830 541,25	1 709 582,11	1 778 453,89

sporządziła: Halina Wójcik

Lp.	Nazwa funduszu	Na 31.12.2016	Na 31.12.2017	Na 31.12.2018
1.	Fundusz udziałowy	418 792,69	384 150,00	376 050,00
2.	Fundusz zasobowy	25 496 305,17	24 240 062,16	22 913 431,09
3.	Fundusz zasobów mieszkaniowych			47 707 885,42
4.	Fundusz wkładów	45 455 452,87	43 738 205,08	
	RAZEM	**71 370 550,73**	**68 362 417,24**	**70 997 366,51**

Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Tabela Nr 12

nie ma.

OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Zadłużenie Spółdzielni na 1.01. z tytułu:	0,00	0,00	0,00
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań w zł	0,00	0,00	0,00
	- odsetek wykupionych przez budżet w zł	0,00	0,00	0,00
	- kredytu zaciągniętego nas budowę lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
2.	Naliczone Spółdzielni płatności obsługi spłaty zadłużenia:	0,00	0,00	0,00
	- dla lokali mieszkalnych	0,00	0,00	0,00
	- dla lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
3.	Dokonane przez Spółdzielnię płatności obsługi spłaty zadłużenia:	0,00	0,00	0,00
	- dla lokali mieszkalnych	0,00	0,00	0,00
	- dla lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
4.	Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.12. z tytułu:	0,00	0,00	0,00
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań	0,00	0,00	0,00
	- odsetek wykupionych przez budżet	0,00	0,00	0,00
	- kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
5.	Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetek wykupionych przez budżet	0,00	0,00	0,00
6.	Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetek – Bank Gospodarstwa Krajowego	0,00	0,00	0,00
7.	Liczba lokali użytkowych obciążonych spłatą kredytu	0,00	0,00	0,00

sporządziła:

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

Rorych

Tabela Nr 13

GOSPOADARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1.	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31.12. w zł, w tym:	19 416 591,28	18 616 923,45	26 842 487,16
	- lokaty bankowe	16 298 967,72	16 833 609,62	13 911 666,74
	- akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje państwowe i komunalne			
2.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody	260 862,84	230 927,08	199 300,72
	- z odsetek od lokat bankowych	260 862,84	230 927,08	199 300,72
	- z akcji, udziałów, obligacji			
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)			
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni			
	- naliczone przez Spółdzielnię			
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię			
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł			
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię	7 683,96	14,06	0,00
	- wymierzone Spółdzielni			
	- zapłacone przez Spółdzielnię	7 683,96	14,06	0,00

sporządziła: Halina Wójcik

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

ZESTAWIENIE REGULAMINÓW OBOWIĄZUJĄCYCH W SPÓŁDZIELNI NA DZIEŃ 09.09.2019 r.

Załącznik Nr 1

Lp.	Nazwa	Data, numer uchwały i organ uchwalający	Uwagi
1	Regulamin pracy pracowników zatrudnionych w SM „Kolejarz"	04.03.2015 r. Zarząd Spółdzielni oraz Związki Zawodowe	
2	Regulamin wynagradzania pracowników zatrudnionych w SM „Kolejarz"	10.05.2013 r. Zarząd Spółdzielni oraz Związki Zawodowe	
3	Instrukcja gospodarki kasowej	Uchwała nr 31/2014 Zarządu Spółdzielni z dnia 19.02.2014 r.	
4	Regulamin gospodarki finansowej	Uchwała nr 56/2005 Rady Nadzorczej z dnia 22.09.2005 r.	
5	Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego	Uchwała nr 29/2011 Zarządu Spółdzielni z dnia 16.02.2011 r.	Aktualizacja 31.03.2016 r.
6	Instrukcja magazynowa	Uchwała nr 453/98 Zarządu Spółdzielni z dnia 18.11.1998 r.	
7	Instrukcja inwentaryzacyjna	Uchwała nr 35/2014 Zarządu Spółdzielni z dnia 26.02.2014 r.	
8	Instrukcja kancelaryjna	Uchwała nr 30/2011 Zarządu Spółdzielni z dnia 16.02.2011 r.	
9	Instrukcja obiegu dokumentów finansowo – księgowych	Uchwała nr 452/98 Zarządu Spółdzielni z dnia 18.11.1998 r.	
10	Instrukcja organizacji i zakresu działania archiwum zakładowego	Uchwała nr 466/98 Zarządu Spółdzielni z dnia 02.12.1998 r.	
11	Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych	20.06.2016 r. Zarząd Spółdzielni oraz Związki Zawodowe	
12	Regulamin Rady Programowej Telewizji Kablowej	Uchwała nr 51/1997 Rady Nadzorczej z dnia 07.04.1997 r.	
13	Regulamin wynagradzania członków Zarządu	Uchwała nr 11/14 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2014 r.	
14	Regulamin Zarządu	Uchwała nr 10/14 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2014 r.	
15	Regulamin Rad Osiedli	Uchwała nr 6/2016 Rady Nadzorczej z dnia 18.02.2016 r.	
16	Regulamin Rady Nadzorczej	Uchwała nr 5/2019 Walnego Zgromadzenia z dnia 23.05. – 17.06.2019 r.	
17	Regulamin Walnego Zgromadzenia	Uchwała nr 20/2016 Walnego Zgromadzenia z dnia 30.05. – 9.06.2016 r.	
18	Regulamin przeprowadzania przetargu ustnego na najem lokali użytkowych	Uchwała nr 67/2010 Rady Nadzorczej z dnia 25.11.2010 r.	
19	Regulamin przeprowadzania przetargu na ustanowienie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z odzysku	Uchwała nr 48/2011 Rady Nadzorczej z dnia 15.06.2011 r.	
20	Regulamin Zebrań Osiedlowych Mieszkańców	Uchwała nr 19/2012 Rady Nadzorczej z dnia 11.04.2012	
21	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych	Uchwała nr 9/14 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2014 r.	
22	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na docieplanie – termomodernizację, oraz zasad rozliczania nakładów poniesionych na termomodernizację	Uchwała nr 21/2009 Rady Nadzorczej z dnia 27.02.2009 r.	
23	Regulamin tworzenia i rozliczania funduszu na modernizację węzłów cieplnych	Uchwała nr 2/2003 Rady Nadzorczej z dnia 09.01.2003 r.	
24	Regulamin wymiany zewnętrznej stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych	Uchwała nr 19/2013 Rady Nadzorczej z dnia 27.06.2013 r.	

25	Regulamin udostępniania pomieszczeń ogólnego użytku, dzierżawy terenu i miejsc reklamowych, oraz ustalania opłat z tego tytułu	Uchwała nr 17/2011 Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2011 r.	
26	Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych	Uchwała nr 15/2011 Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2011 r.	
27	Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby c.o.	Uchwała nr 27/2015 Rady Nadzorczej z dnia 04.08.2015 r.	
28	Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali, loggii, balkonów, tarasów, pomieszczeń przynależnych oraz zasad rozliczania z członkami zwalniającymi lokale.	Uchwała nr 74/2009 Rady Nadzorczej z dnia 17.12.2009 r.	
29	Regulamin budowy, przydziału i użytkowania garaży	Uchwała nr 71/2010 Rady Nadzorczej z dnia 16.12.2010 r.	
30	Regulamin przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań	Uchwała nr 16/2011 Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2011 r.	
31	Zasady postępowania dotyczące zabudowy pomieszczeń na cele mieszkalne	Uchwała nr 212/01 Zarządu Spółdzielni z dnia 10.08.2001 r.	
32	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi, oraz ustalania opłat za używanie lokali	Uchwała nr 49/2011 Rady Nadzorczej z dnia 15.06.2011 r.	
33	Warunki na jakich Zarząd może dokonywać odstępstw od egzekwowania naliczonych odsetek	Uchwalony przez Radę Nadzorczą i dostarczony do Zarządu w dniu 28.11.2001 r.	
34	Zasady ustalania równowartości własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.	Uchwała nr 33/00 Rady Nadzorczej z dnia 13.03.2000 r.	
35	Regulamin porządku domowego	Uchwała nr 12/14 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2014 r.	
36	Regulamin rozliczania kosztów inwestycji	Uchwała nr 2/2004 Rady Nadzorczej z dnia 15.01.2004 r.	
37	Zasady opracowywania i uchwalania rocznego planu remontów	Uchwała nr 17/2006 Rady Nadzorczej z dnia 23.03.2006 r.	
38	Regulamin organizacyjny spółdzielni	Uchwała nr 79/2006 Rady Nadzorczej z dnia 31.08.2006 r.	
39	Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz SM „Kolejarz"	Uchwała nr 10/2015 Rady Nadzorczej z dnia 14.05.2015 r.	
40	Regulamin określający zasady postępowania w sprawie warunków zabudowy i korzystania z powierzchni korytarzy.	Uchwała nr 23/2018 Rady Nadzorczej z dnia 12.07.2018 r.	
41	Regulamin rozliczania kosztów wody użytkowej i kosztów jej podgrzania dla lokali mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie	Uchwała nr 28/2017 Rady Nadzorczej z dnia 12.10.2017 r.	
42	Regulamin tworzenia i rozliczania funduszu na wykup gruntów	Uchwała nr 65/2010 Rady Nadzorczej z dnia 28.10.2010 r.	
43	Regulamin korzystania z niestrzeżonych płatnych parkingów stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie	Uchwała nr 17/2016 Rady Nadzorczej z dnia 12.05.2016	
44	Regulamin funkcjonowania modułu informatycznego „e-czynsze" (SOL – SYSTEM) w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie	Uchwała nr 24/2016 Rady Nadzorczej z dnia 07.07.2016	
45	Regulamin określający zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Szczecinie	Uchwała nr 18/2017 Rady Nadzorczej z dnia 08.06.2017 r.	

SCHEMAT ORGANIZACYJNY SM KOLEJARZ

N — PREZES ZARZĄDU

T — Z-CA PREZESA DS. TECHNICZNO-EKSPLOATACYJNYCH

E — Z-CA PREZESA GŁÓWNY KSIĘGOWY

TT — DZIAŁ TECHNICZNY (6)

1. Kierownik
2. Stanowisko nadzoru robót ogólnobudowlanych (2)
3. Stanowisko nadzoru robót sanitarnych
4. Stanowisko nadzoru robót elektrycznych i P.POŻ
5. Stanowisko ds. ogólnotechnicznych

TE — DZIAŁ EKSPLOATACJI (4)

1. Kierownik
2. Stanowisko ds. rozliczania mediów (2)
3. Stanowisko ds. eksploatacji lokali użytkowych

NC — DZIAŁ ORG.-CZŁON. (5,5)

1. Kierownik
2. Stanowisko ds. organizacyjno-samorządowych oraz obsługi Rady Nadzorczej
3. Stanowisko ds. członkowsko-mieszkaniowych
4. Stanowisko ds. sądowych i lokali użytkowych
5. Stanowisko ds. członkowsko-mieszkaniowych oraz terenowo-prawnych
6. Stanowisko ds. członkowsko-mieszkaniowych (0,5)

NS — Stanowisko ds. obsługi Zarządu - sekretariat

NP — SAMODZIELNE STANOWISKO DS. KADR I PŁAC (PODMIOT ZEWNĘTRZNY)

BHP — SAMODZIELNE STANOWISKO DS. BHP (PODMIOT ZEWNĘTRZNY)

RP — RADCA PRAWNY (PODMIOT ZEW.)

EF — DZIAŁ FINANSOWO-KSIĘGOWY (5)

1. Kierownik
2. Stanowisko ds. rozrachunków
3. Stanowisko ds. rozrachunków – kasjer
4. Stanowisko ds. wkładów i kredytów oraz opłat lokalnych
5. Stanowisko ds. wkładów i kredytów

EC — DZIAŁ CZYNSZÓW (4)

1. Kierownik
2. Stanowisko ds. czynszów – lokale mieszkalne (3)

TWH — ADMINISTRACJA OSIEDLA „WZGÓRZE HETMAŃSKIE" I „CUKROWA" (18)

1. Kierownik (1)
2. Administrator (2)
3. Majster(2)
4. Stanowisko ds. zaopatrzenia (1)
5. Kierowca (1)
6. Hydraulik (4)
7. Elektryk (2)
8. Ślusarz-spawacz (1)
9. Placowy (1)
10. Portier (1)
11. Gospodarz domów (2)

Firmy sprzątające zewnętrzne - 9

TŚ — ADMINISTRACJA OSIEDLA „ŚRÓDMIEŚCIE" (Osiedla: Śródmieście, Mieszka I) (11)

1. Kierownik (1)
2. Administrator (1)
3. Inspektor nadzoru (1)
4. Hydraulik (2)
5. Elektryk (1)
6. Ślusarz-spawacz (1)
7. Placowy (1)
8. Gospodarz domów (3)

Firmy sprzątające zewnętrzne - 5

TU — ADMINISTRACJA OSIEDLA „USTRONIE" (Osiedla: Ustronie, Smolańska) (9)

1. Kierownik (1)
2. Administrator (1)
3. Inspektor nadzoru (1)
4. Hydraulik (2)
5. Elektryk (1)
6. Ślusarz-spawacz (1)
7. Konserwator (1)
8. Gospodarz domów (1)

Firmy sprzątające zewnętrzne - 4

Liczba etatów Zarząd:	28,5	
Liczba etatów AO:	38,0	
Łącznie	66,5	
Podmiot zewnętrzny Zarząd:		– 3
Firmy sprząt. zewnętrzne:	WH	– 8
	Cukrowa	– 1
	Mieszka I	– 1
	Śródmieście	– 4
	Ustronie	– 3
	Smolańska	– 1

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

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

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

03.04.2014

Załącznik nr 3

PROTOKOŁY Z PRZEGLĄDÓW BUDYNKÓW

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU

zlokalizowanego na Osiedlu „Cukrowa"

nieruchomość przy ul. Cukrowej 15 - 23

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	5
2.	Liczba lokali mieszkalnych	50
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok przekazania do eksploatacji	1980
5.	Opis stanu technicznego budynku	Stan dobry
	Dźwig	Brak
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	Stan dobry Konserwacja, naprawa 2019 r.
	Obróbki blacharskie balkonów	Stan dobry
	Elewacja budynku	Stan dobry Termomodernizacja 2007 r.
	Drzwi zewnętrzne	Stan dobry Wymiana 2007 r.
	Klatka schodowa (stan techniczny i estetyczno - porządkowy)	Stan techniczny dobry Malowanie klatki wraz z modernizacją 2019 r Utrzymanie czystości na bieżąco.
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno – porządkowy)	Stan techniczny dobry Pomieszczenia odnowione 2019 r. Utrzymanie czystości na bieżąco

Starszy Majster

Ewa Świeży

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU

zlokalizowanego na Osiedlu „Cukrowa"

nieruchomość przy ul. Cukrowej 33 - 43

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	6
2.	Liczba lokali mieszkalnych	60
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok przekazania do eksploatacji	1982
5.	Opis stanu technicznego budynku	Stan dobry
	Dźwig	Brak
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	Stan dobry Konserwacja, naprawa 2018 r.
	Obróbki blacharskie balkonów	Stan dostateczny
	Elewacja budynku	Stan dobry Termomodernizacja 2005 r.
	Drzwi zewnętrzne	Stan dobry Wymiana 2005 r.
	Klatka schodowa (stan techniczny i estetyczno - porządkowy)	Stan techniczny dobry Malowanie klatki wraz z modernizacją 2018 r Utrzymanie czystości na bieżąco.
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno – porządkowy)	Stan techniczny dobry Pomieszczenia odnowione 2018 r. Utrzymanie czystości na bieżąco

Starszy Majster
Ewa Świeży

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU

zlokalizowanego na Osiedlu „Wzgórze Hetmańskie""

nieruchomość przy ul. Częstochowska 2 - 10

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	5
2.	Liczba lokali mieszkalnych	132
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok przekazania do eksploatacji	1978
5.	Opis stanu technicznego budynku	Stan dobry
	Dźwig	Stan dobry – szt. 5 Wymiana dźwigu: Częstochowska 2 - 2012 r. Częstochowska 4 – 2014 r. Częstochowska 6 – 2016 r. Częstochowska 8 – 2016 r. Częstochowska 10 – 2013 r.
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	Stan dobry
	Obróbki blacharskie balkonów	Stan dobry
	Elewacja budynku	Stan dobry
	Drzwi zewnętrzne	Stan dobry Wymiana 2010 r.
	Klatka schodowa (stan techniczny i estetyczno - porządkowy)	Stan techniczny dobry Malowanie klatki wraz z modernizacją Częstochowska 2 - 2013 r Częstochowska 4 – 2014 r. Częstochowska 6 – 2017 r Częstochowska 8 – 2017 r Częstochowska 10 – 2013 r. Utrzymanie czystości na bieżąco.
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno – porządkowy)	Stan techniczny dobry Pomieszczenia odnowione Częstochowska 2 – 2013 r. Częstochowska 4 – 2014 r. Częstochowska 6 – 2017 r Częstochowska 8 – 2017 r Częstochowska 10 – 2013 r. Utrzymanie czystości na bieżąco

Starszy Majster

Ewa Świeży

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU

zlokalizowanego na Osiedlu „Wzgórze Hetmańskie""

nieruchomość przy ul. Legnicka 17 - 20

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	4
2.	Liczba lokali mieszkalnych	60
3.	Liczba lokali użytkowych	0
4.	Rok przekazania do eksploatacji	1969
5.	Opis stanu technicznego budynku	Stan dobry
	Dźwig	Brak
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	Stan dobry
	Obróbki blacharskie balkonów	Brak
	Elewacja budynku	Stan dobry Termomodernizacja 2006 r.
	Drzwi zewnętrzne	Stan dobry Wymiana 2006 r.
	Klatka schodowa (stan techniczny i estetyczno - porządkowy)	Stan techniczny dobry Malowanie klatki wraz z modernizacją 2018 r Utrzymanie czystości na bieżąco.
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno – porządkowy)	Stan techniczny dobry Pomieszczenia odnowione 2018 r Utrzymanie czystości na bieżąco

Starszy Majster

Ewa Świeży

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego na osiedlu „Smolańska"
nieruchomość przy ul. Klemensiewicza 18

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	1
2.	Liczba lokali mieszkalnych	47
3.	Liczba lokali użytkowych	-
4.	Rok przekazania do eksploatacji	1980
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Dźwigi	Szt.2 Stan dobry – wymiana w 2013 r.
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	Stan dobry,
	Obróbki blacharskie balkonów	Stan dobry Wymiana w 2014 r.
	Elewacja budynku	Stan dobry termoizolacja 2008 r. przebudowa zadaszenia kiosków wejściowych 2017 r.
	Drzwi zewnętrzne	Stan dobry Wymiana w 2005r.
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	Stan techniczny dobry, malowanie klatki wraz z modernizacją 2016 r. utrzymywanie czystości na bieżąco.
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	Stan techniczny dobry, Pomieszczenia odnowione w 2017 r. utrzymywanie czystości na bieżąco.

KIEROWNIK
A.G. „Ustronie"
S.M. „Kolejarz" w Szczecinie
Zdzisława Downarowicz

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego na osiedlu „Ustronie"
nieruchomość przy ul. Boryny 54

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	1
2.	Liczba lokali mieszkalnych	47
3.	Liczba lokali użytkowych	-
4.	Rok przekazania do eksploatacji	1997
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Dźwigi	Szt.2 stan dobry –wymiana w 2011 r.
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	Stan dobry, stropodach docieplony, obróbki blacharskie wymienione w 2004 r.
	Obróbki blacharskie balkonów	Stan dobry
	Elewacja budynku	Stan dobry Termoizolacja budynku wyk. w 2009 r.
	Drzwi zewnętrzne	Stan dobry Wymiana w 2015 r.
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	Stan techniczny dobry, malowanie klatki wraz z modernizacją 2018-2019 r.
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	Stan techniczny dobry, utrzymywanie czystości na bieżąco.

KIEROWNIK
A.O. „Ustronie"
S.M. „Kolejarz" w Szczecinie
Władysława Downarowicz

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego na Osiedlu „Ustronie"
nieruchomość przy ul. Budziszyńskiej 38-40

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	3
2.	Liczba lokali mieszkalnych	30
3.	Liczba lokali użytkowych	-
4.	Rok przekazania do eksploatacji	1993 r.
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Dźwigi	-
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	Stan dobry (wymiana w 2018 r.)
	Obróbki blacharskie balkonów	Stan dobry (wykonane w 2018 r.)
	Elewacja budynku	Stan dobry -Termoizolacja, elewacja odnowiona w 2018 r.
	Drzwi zewnętrzne	Szt.3 stan techniczny dobry, wymieniane w 2010 r.
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	Czyste, sprzątane na bieżąco, ściany malowane w 2011 r. Stan dobry
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	Stan techniczny dobry, porządek utrzymywany na bieżąco.

KIEROWNIK
A.O. „Ustronie"
S.M. „Kolejarz" w Szczecinie
Zdzisława Downarowicz

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU

zlokalizowanego na osiedlu „Smolańska"

nieruchomość przy ul. Klemensiewicza 20-28

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	5
2.	Liczba lokali mieszkalnych	50
3.	Liczba lokali użytkowych	-
4.	Rok przekazania do eksploatacji	1980
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Dźwigi	-
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	Stan dobry, stropodach docieplony 2006 r, obróbki blacharskie wymienione wraz z wymianą pokrycia dachowego wyk. w 2012 r.
	Obróbki blacharskie balkonów	Stan dobry Wymiana w 2014 r.
	Elewacja budynku	Stan dobry
	Drzwi zewnętrzne	Stan dobry Wymiana w 2008 r.
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	Stan techniczny dobry, malowanie klatki 2008 r. utrzymywanie czystości na bieżąco.
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	Stan techniczny dobry, utrzymywanie czystości na bieżąco.

KIEROWNIK
A.O. „Ustronie"
S.M. „Kolejarz" w Szczecinie
Zdzisława Downarowicz

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU

zlokalizowanego na osiedlu Śródmieście

nieruchomość przy ul. Potulickiej 31a-31b-31c

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	3
2.	Liczba lokali mieszkalnych	30
3.	Liczba lokali użytkowych	-
4.	Rok przekazania do eksploatacji	1990
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Dźwigi	stan
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	stan dobry
	Obróbki blacharskie balkonów	stan dobry
	Elewacja budynku	stan dobry
	Drzwi zewnętrzne	stan dobry
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	stan techniczny dobry, stan estetyczno-porządkowy dobry, klatki schodowe pomalowane w 2014 r. wraz z wyminą drzwi wejściowych.
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	stan techniczny dobry, stan estetyczno-porządkowy dobry - utrzymane w należytej czystości. Ciągi komunikacyjne zapewniają sprawną komunikację.

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego na osiedlu Śródmieście
nieruchomość przy ul. Piekary 3a-3b

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	2
2.	Liczba lokali mieszkalnych	20
3.	Liczba lokali użytkowych	-
4.	Rok przekazania do eksploatacji	1992
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Dźwigi	-
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	stan dobry
	Obróbki blacharskie balkonów	stan dobry
	Elewacja budynku	do likwidacji graffiti + naprawa miejscowa ściany szczytowej od str. wjazdu do śmietnika
	Drzwi zewnętrzne	stan dobry
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	stan techniczny dobry, stan estetyczno-porządkowy klatek schodowych dobry, odnowione poprzez malowanie - 2013 r., kioski wejściowe – ułożona glazura na ścianach.
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	stan techniczny dobry, stan estetyczno-porządkowy dobry - utrzymane w należytej czystości.

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU

zlokalizowanego na osiedlu Mieszka I

nieruchomość przy ul. Powstańców Wielkopolskich 9-9a-9b

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	3
2.	Liczba lokali mieszkalnych	45
3.	Liczba lokali użytkowych	-
4.	Rok przekazania do eksploatacji	1964
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Dźwigi	-
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	stan dobry
	Obróbki blacharskie balkonów	stan dobry
	Elewacja budynku	do likwidacji graffiti
	Drzwi zewnętrzne	stan dobry
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	stan techniczny dobry, stan estetyczno-porządkowy dobry – utrzymane w należytej czystości, powłoki malarskie odnowione - 2012 r..
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	stan techniczny dobry, stan estetyczno-porządkowy dobry - utrzymane w należytej czystości. Ciągi komunikacyjne zapewniają sprawną komunikację.

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU BUDYNKU
zlokalizowanego na osiedlu Mieszka I
nieruchomość przy ul. Mieszka I 102

Lp.	Wyszczególnienie	Opis, charakterystyka
1.	Liczba klatek	1
2.	Liczba lokali mieszkalnych	75
3.	Liczba lokali użytkowych	-
4.	Rok przekazania do eksploatacji	1966
5.	Opis stanu technicznego budynku	
	Dźwigi	stan dobry
	Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	stan dobry
	Obróbki blacharskie balkonów	stan dobry
	Elewacja budynku	graffiti (we wrześniu 2018 elewacja budynku odnawiana)
	Drzwi zewnętrzne	stan dobry
	Klatki schodowe (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	stan techniczny dobry, stan estetyczno-porządkowy dobry – utrzymane w należytej czystości, powłoki malarskie odnowione w 2019 r. Wymieniono także okładziny schodowe i odnowione schody wejściowe do budynku.
	Pomieszczenia gospodarcze i piwnice (stan techniczny i estetyczno-porządkowy)	stan techniczny dobry, stan estetyczno-porządkowy dobry - utrzymane w należytej czystości. Ciągi komunikacyjne zapewniają sprawną komunikację.

STREFA SENIORA - OŚ. WZGÓRZE HETMAŃSKIE

OS. WZGÓRZE HETMAŃSKIE - UL. DUNIKOWSKIEGO 28

OS. USTRONE

OS. SMOLAŃSKA - HYDROFORNIA

POTULICKA 31

OS. MIESZKA I