

PROTOKÓŁ

z lustracji ustawowej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku ul. Gospody 17, przeprowadzonej w dniach od 26 lutego 2024 r. do 30 kwietnia 2024 r. przez Jolantę Wojciechowicz legitymującą się uprawnieniami nr 131/95, nadanymi przez Krajową Radę Spółdzielczą, działającą na podstawie upoważnienia wystawionego przez Prezesa Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie.

A. INFORMACJE WSTĘPNE.

- Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej 14 grudnia 2023 r. i aneksu do umowy zawartego 05.02.2024 r., między Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, reprezentowanym przez:

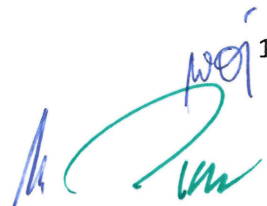
- 1) Jana Sułowskiego – Prezesa Zarządu,
- 2) Andrzeja Zwierzchowskiego – pełnomocnika Zarządu Związku,

a Spółdzielnią Mieszkaniową „Osiedle Młodych” w Gdańsku reprezentowaną przez:

- 1) Waldemara Pazio – Prezesa Zarządu
- 2) Ireneusza Butkiewicza – Zastępcę Prezesa Zarządu.

Podstawą zawarcia umowy są postanowienia art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (T. J. Dz. U. z 2021 r., poz. 648) dalej przywoływanej jako u.p.s.

- Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres - 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r.
- Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:
1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni,
 2. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami w tym realizacja przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali,



3. Gospodarka nieruchomościami i zasobami:

- stan prawny gruntów,
- organizacja zarządzania zasobami,
- usługi komunalne,
- rozliczanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- wynik z działalności Spółdzielni.

4. Gospodarka remontowa:

- prawidłowość prowadzenia ksiąg obiektów,
- zasady kwalifikacji potrzeb remontowych,
- tryb i kryteria doboru wykonawców robót remontowych,
- realizacja planu remontów i finansowania robót.

5. Wybrane zagadnienia finansowo-księgowe:

- system księgowości i ewidencji kosztów,
- koszty ogólnospółdzielcze,
- badanie sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta,
- gospodarka finansowa,
- koszty, przychody i wynik finansowy.

- Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.
- W trakcie badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień udzielali członkowie Zarządu oraz pracownicy merytoryczni odpowiednich komórek organizacyjnych.
- W dniu 26 lutego 2024 r. lustrująca – za pośrednictwem Prezesa Zarządu Spółdzielni - poinformowała Radę Nadzorczą o rozpoczęciu czynności lustracyjnych.
- W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni przeprowadzano kontrole zewnętrzne:
 - w dniu 25.08.2021 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gdańsku w zakresie przestrzegania ogólnych przepisów bhp. Pozostawiono protokół pokontrolny.
- Lustrację wpisano do książki kontroli pod poz. 5.

- Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny SM w Warszawie w 2021 r. i obejmowała całość zagadnień gospodarki spółdzielni za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole polustracyjnym, Związek Rewizyjny SM w dniu 11.05.2021 r. wydał ocenę działalności Spółdzielni nie wnosząc zastrzeżeń do działalności Spółdzielni w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Tym samym nie postawiono wniosków z przeprowadzonej lustracji obejmującej okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r.

Wyniki z lustracji zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 21.09.2021 r.

USTALENIA LUSTRACJI

1. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” powstała na Zebraniu Założycielskim 31.05.1957r. i została wpisana do rejestru spółdzielni przez Sąd Powiatowy w Gdańsku dnia 13.02.1958r. pod poz. RS 624. Postanowieniem z dnia 19.12.1962r. wykreślono z w/w pozycji i wpisano pod nowym numerem rejestru RSa 110.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku XI Wydział Gospodarczy KRS w dniu 11.09.2001 r. wpisano Spółdzielnię do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem 0000041517.

Na podstawie okazanego odpisu z KRS stwierdzono, że w składzie organu uprawnionego do jej reprezentacji, na dzień rozpoczęcia lustracji wpisano:

- **Waldemar Pazio – Prezes Zarządu**
- **Ireneusz Butkiewicz – Z-ca Prezesa Zarządu – Główny księgowy**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Gdańsku posiada w Krajowym Rejestrze Urzędowym Podmiotów Gospodarki Narodowej numer identyfikacyjny, nadany przez Urząd Statystyczny w Gdańsku:

REGON 000483932

oraz numer identyfikacji podatkowej, nadany decyzją Drugiego Urzędu Skarbowego w Gdańsku:

NIP 584-025-40-47

W dniu 21.12.2021r. i 10.05.2022 r. Zarząd dokonał wpisu w Centralnym Rejestrze Beneficjentów Rzeczywistych, zgodnie z ustawą z dnia 1 marca



2018 r. - o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu – Dz. U. z 2018 r. poz. 723.

Na podstawie okazanych dokumentów stwierdzono, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Gdańsku w ramach finansowania przez organizacje spółdzielcze działalności Krajowej Rady Spółdzielczej, w okresie objętym badaniem lustracyjnym należne składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej przekazała:

- w dniu 14.01.2021 r. za 2021 r. w wysokości 550,00 zł
- w dniu 31.01.2022 r. za 2022 r. w wysokości 550,00 zł
- w dniu 15.02.2023 r. za 2023 r. w wysokości 550,00 zł.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w SM „Osiedle Młodych” obowiązywał statut, którego zmiany zostały wprowadzone:

- uchwałą WZ nr 13/2010 z dnia 29.06.2010 r. i zarejestrowane postanowieniem Sądu z dnia 06.08.2010 r.,
- uchwałą WZ nr 8/2018 z dnia 25.06.2018 r. i zarejestrowane postanowieniem Sądu z dnia 21.11.2018 r.

Jedna z członkiń zaskarżyła uchwałę nr 8/2018 WZ w części dotyczącej trzech zapisów, ponieważ jej zdaniem tekst statutu nie został omówiony na Walnym Zgromadzeniu.

Wyrokiem z dnia 30.05.2019 r. Sąd Okręgowy uchylił uchwałę nr 8/2018 WZ w trzech zaskarżonych punktach – Sygn. akt XV C 905/18.

Spółdzielnia w dniu 26.06.2019 r. wniosła apelację od wyroku SO.

W dniu 25.05.2020 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny oddalił apelację – sygn. akt I ACa 580/19.

W dniu 18.08.2020 r. Spółdzielnia złożyła do Sądu Najwyższego skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego.

W dniu 10 listopada 2021 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 27.09.2021 r. uchwalono zmiany statutu, również te zaskarżone przez członka, w takim samym brzmieniu, jak były.

Uwagi do statutu:

- § 10 ust. 6 – Spółdzielnia może pobierać opłaty manipulacyjne wynikające z przygotowania spraw na posiedzenie zarządu dotyczące kupna- sprzedaży, zamiany – zgodnie z art. 1 ust. 1¹ uosm spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków – ustawowy zakaz rozciąga się na wszelkie czynności prawne powstałe między członkiem a spółdzielnią i są związane z członkostwem

lub są pochodne od członkostwa – Spółdzielnia nie pobiera opłat manipulacyjnych wyżej określonych,

- § 23 ust. 3 – Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów (dotyczy RN i Zarządu) - § 12 ust. 10 Regulaminu Rady Nadzorczej: Za wybranego uważa się kandydata, który otrzymał ponad 50% oddanych ważnie głosów (dotyczy zarządu),
- § 42 ust. 2 – zapis „z członkami zarządu **zatrudnionymi** w Spółdzielni...” zawiera błąd językowy: winno być: z **zatrudnianymi** (z osobami już zatrudnionymi nie nawiązuje się stosunku pracy),
- § 50 ust. 1 i 2 – zamiana mieszkań, lokali użytkowych i garaży – zapis zobowiązujący Spółdzielnię do dokonywania takich zamian nie znajduje uzasadnienia; Spółdzielnia nie uczestniczy w zamianach. Odbywają się one w drodze umów cywilno-prawnych pomiędzy osobami zainteresowanymi,
- § 50 ust. 3 – w przypadku zamiany mieszkania lokatorskiego wymagana jest zgoda Spółdzielni – od 09 września 2017 r. w przypadku realizacji zamian mieszkań lokatorskich następuje wygaśnięcie prawa do lokalu.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywało 27 regulaminów wewnętrznych i instrukcji, które wraz z obowiązującym w danym okresie statutem były podstawą działalności Spółdzielni. Szczegółowy wykaz unormowań wewnętrznych przedstawia ***załącznik nr 1*** do niniejszego protokołu.

1.2 Działalność organów Spółdzielni.

Statut obowiązujący w § 23 określa, że organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie
- Rada Nadzorcza
- Zarząd.

Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Do organów tych wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

O czasie, miejscu i porządku obrad zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego, w szczególności poprzez umieszczenie zawiadomienia w skrzynce pocztowej oraz poprzez zamieszczenie ogłoszeń na stronie internetowej spółdzielni i tablicach ogłoszeń.

 5

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez WZ określa regulamin obrad uchwalony przez ten organ.

W Spółdzielni obowiązuje „Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia”, zatwierdzony przez ten organ uchwałą nr 1/2008 z dnia 19.06.2008 r. ze zmianami; ostatnia wprowadzona na WZ w dniu 10.06.2019 r. – uchwała nr 8/2019.

Art. 35 § 5 ustawy – Prawo spółdzielcze – nie przewiduje funkcjonowania w spółdzielniach Regulaminu Walnego Zgromadzenia. Zasady funkcjonowania tego organu powinny być określone w statucie Spółdzielni – statut określa zasady zwoływania walnych zgromadzeń, obradowania na nich i podejmowania uchwał – art. 5 § 1 pkt 6 ustawy – Prawo spółdzielcze.

Wyrok SN II CK 658/04 – „... brak podstaw prawnych do obradowania WZ na podstawie regulaminu...”.

Przepisy art. 90 i 90a ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw umożliwiły przesunięcie zorganizowania walnych zgromadzeń w spółdzielniach na czas po odwołaniu stanu epidemii lub zagrożenia epidemiologicznego, jak również wydłużyły kadencję rad nadzorczych.

Z dniem 7 września 2022 r. zostały uchylone przepisy art. 90 i 90a w/w ustawy, a do zwoływania walnych zgromadzeń zastosowanie mają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wynika z tego, że władze spółdzielni miały czas na zwołanie walnego zgromadzenia do 30 czerwca 2023 r.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia, które miały charakter corocznych zebrań sprawozdawczych:

- 27.09.2021 r. – obecnych 89 członków na 3.328 uprawnionych,
- 13.06.2022 r. – obecnych 52 członków na 3.326 uprawnionych,
- 19.06.2023 r. – obecnych 62 członków na 3.339 uprawnionych.

Przedstawiono sprawozdania: Rady Nadzorczej, Zarządu, sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdania finansowe.

Podjęto uchwały w sprawach: zatwierdzenia sprawozdań organów, sprawozdania finansowego oraz podziału zysku, udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

Na Walnym Zgromadzeniu w 2021 r. uchwalono zmiany statutu oraz dokonano wyboru Rady Nadzorczej w ilości 9 członków na kolejną kadencję.

W 2021 r. głosowano również wnioski zgłoszone przez członków w trybie art. 8³ ust. 10 i 11 uosm w zakresie zobowiązania Zarządu do podjęcia określonych działań w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wnioski nie uzyskały wymaganej ilości głosów do zatwierdzenia.

Badania lustracyjne wykazały, iż Walne Zgromadzenia zwołane zostały przez Zarząd Spółdzielni w sposób zgodny z wymogami prawa.

O czasie, miejscu i porządku obrad przedstawiciele oraz członkowie byli powiadamiani w sposób i terminach zgodnych z unormowaniami określonymi w statucie. Powiadamiano również Krajową Radę Spółdzielczą.

Obrady były przeprowadzone zgodnie z uchwalonymi przez ten organ unormowaniami wewnętrznymi. Prowadzona jest księga uchwał WZ.

1.2.2 Rada Nadzorcza.

Zgodnie ze statutem obowiązującym do 09.11.2021 r. Rada Nadzorcza składa się z 9-11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat. Od dnia 10.11.2021 r. zgodnie z § 33 ust. 4 statutu Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.

Kadencja trwa od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do zakończenia WZ w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.

Wewnętrzna strukturę Rady, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa „Regulamin Rady Nadzorczej” - uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 19.06.2008 r. uchwałą nr 7/2008 ze zmianą w dniu 10.06.2019 r. – uchwałą nr 9/2019.

W okresie objętym lustracją funkcjonowała Rada Nadzorcza wybrana na WZ 22.06.2017 r.

W dniu 27.09.2021 r. Walne Zgromadzenie uchwałą nr 5/2021 ustaliło ilość członków Rady na kolejną kadencję – 9 osób.

Uchwałą nr 6/2021 potwierdzono wybór członków Rady na kolejną kadencję.

Wybór powyższych osób został dokonany zgodnie z art.8² ust. 3 uosm.

W dniu 28.09 2021 r. Przewodniczący WZ zwołał posiedzenie Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się.

Rada ukonstytuowała się:

- Włodzimierz Preś – Przewodniczący Rady,
- Karolina Miłosz – Zastępca Przewodniczącego,
- Krystyna Kapuścińska – sekretarz,
- Bogumiła Wróblewska – Przewodnicząca Komisji GMiR,
- Józef Haponiuk – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej,



- Malwina Czupyt,
- Joanna Nowak,
- Jarosław Makowiec,
- Michał Sałata.

Badanie dokumentów wykazało, że podczas głosowań na poszczególne funkcje członkowie Rady głosowali w swoich sprawach, co jest sprzeczne z art. 56 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze: „członkowie zarządu i rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących”. Zakaz ten dotyczy wyłącznie głosowania, ale nie rozciąga się na uczestnictwo tych osób w obradach poprzedzających głosowanie:

- ✓ wybór sekretarza – 9 głosów za kandydaturą (9 członków głosujących),
- ✓ wybór przewodniczącego Komisji Rewizyjnej – 9 głosów za kandydaturą (9 członków głosujących).

Rada Nadzorcza oraz jej komisje tematyczne stałe pracują w oparciu o plany pracy oraz regulaminy poszczególnych Komisji zatwierdzone przez RN. Zgodnie z § 5 ust. 1 Regulaminu Rady, posiedzenie zwołuje Przewodniczący Rady lub jego zastępca w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.

Na podstawie analizy pełnej dokumentacji pracy Rady z okresu objętego lustracją stwierdzono, że Rada odbyła 36 protokołowanych posiedzeń, w tym:

- w 2021 r. – 13 posiedzeń, podjęto 32 uchwały,
- w 2022 r. - 12 posiedzeń, podjęto 30 uchwał,
- w 2023 r. – 12 posiedzeń, podjęto 29 uchwał.

W świetle powyższego, wymóg dotyczący częstotliwości posiedzeń wynikający z postanowień regulaminu został spełniony, a Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami należącymi do jej kompetencji określonych w statucie Spółdzielni.

W toku lustracji nie stwierdzono, aby mandat członka Rady Nadzorczej posiadały osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa. Nie stwierdzono też przypadków, aby w skład tego organu wchodziły osoby zajmujące się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni ani osoby będące pracownikami Spółdzielni.

Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad całokształtem działalności Spółdzielni dokonując bieżącej oceny pracy Zarządu. Wspólnie z Zarządem podejmowała decyzje w zakresie bieżącej działalności zmierzające do poprawy gospodarności jak i zachowania prawidłowych relacji ekonomicznych.

Komisje Rady Nadzorczej w ramach swoich uprawnień zajmowały się kontrolą wybranych zagadnień.

Rada Nadzorcza w ramach swojej działalności, zgodnie z kompetencjami określonymi w statucie dla tego organu zajmowała się m.in.:

- ✓ uchwalaniem planów gospodarczo-finansowych i remontowo - modernizacyjnych oraz okresową analizą ich realizacji,
- ✓ przyjmowaniem informacji Komisji Rady z przeprowadzonych kontroli,
- ✓ zmianą obowiązujących regulaminów,
- ✓ przeprowadzaniem rozmów interwencyjnych w sprawie zadłużeń,
- ✓ delegowaniem członków Rady do udziału w komisjach przetargowych,
- ✓ dokonywaniem wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały zarejestrowane są w Rejestrze uchwał, dokumentacja pracy Rady jest kompletna, a sposób jej prowadzenia – zgodny z unormowaniami wewnętrznymi.

Sprawdzono uchwały podjęte przez ten organ metodą pełną.

Uwagi do uchwał Rady Nadzorczej:

- uchwała 13/F/2021 z 21.07.2021 r. Rada zobowiązuje Zarząd do przyspieszenia realizacji robót remontowych, zobowiązuje Zarząd do przygotowania do 15 września 2021 r. projektu planu remontów na lata 2021 – 2022, upoważnia Zarząd do dokonywania pożyczek pomiędzy funduszami remontowymi poszczególnych nieruchomości – Rada Nadzorcza nie jest uprawniona do zobowiązywania Zarządu do określonych czynności; art. 46 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze nie przyznaje Radzie Nadzorczej kompetencji do wydawania Zarządowi wiążących poleceń w zakresie czynności należących do kompetencji Zarządu,
- uchwała 25/O/2021 r. z 15.12.2021 r. w sprawie zmiany regulaminu rozliczania kosztów... - podstawa prawna § 34 ust. 1 pkt 11 – nie istnieje w statucie,

Do pozostałych uchwał nie wniesiono uwag.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej były przedstawiane i zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia odbywane w okresie lustrowanym.

1.2.3 Zarząd.

Zgodnie z § 41 obowiązującego statutu Zarząd składa się z 2 osób – Prezesa Zarządu i jego zastępcy. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza.

W okresie objętym lustracją Zarząd reprezentowali:

- **Waldemar Pazio** – Prezes Zarządu,
- **Ireneusz Butkiewicz** – Zastępca Prezesa, Główny Księgowy.

Członkowie Zarządu zostali wybrani w okresie poprzedzającym lustrację i są wpisani w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców Sądu Rejonowego w Gdańsku.

Z dniem 27.12.2023 r. - na wniosek Prezesa Zarządu - Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację, podjęła uchwałę nr 24/P/2023 w sprawie odwołania i rozwiązania umowy o pracę z Prezesem w związku z jego nabyciem praw do przejścia na emeryturę.

Jednocześnie podjęto uchwałę nr 25/P/2023 w sprawie powołania na Członka Zarządu z dniem 2 stycznia 2024 r. i zatrudnienie na stanowisku Prezesa Zarządu Pana Waldemara Pazio.

W Spółdzielni obowiązuje „Regulamin Zarządu i podział czynności pomiędzy członków Zarządu” – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.09.2013 r. uchwałą nr 46/O/2013, ze zmianą w dniu 07.05.2019 r. uchwałą nr 15/O/2019.

Zgodnie z Regulaminem Zarząd podejmuje decyzje kolegalnie na posiedzeniach Zarządu.

Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes – w miarę potrzeby, co najmniej dwa razy w miesiącu. W okresach urlopowych członków zarządu posiedzenia nie odbywają się.

Na podstawie okazanej dokumentacji – zbadanej metodą pełną - stwierdzono, że organ ten w okresie objętym badaniem lustracyjnym odbył 102 protokołowane posiedzenia, z czego w:

- 2021 r. – 31 posiedzeń, podjęto 108 uchwał,
- 2022 r. – 35 posiedzeń, podjęto 104 uchwały,
- 2023 r. – 36 posiedzeń, podjęto 108 uchwał.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z przedmiotem działania określonym dla tego organu realizował zadania związane z kierowaniem i zarządzaniem. Prowadził m.in. działania mające na celu realizację uchwalonych planów finansowo-gospodarczych oraz podejmował decyzje z zakresu bieżącej eksploatacji zasobów. Czynności podejmowane przez Zarząd Spółdzielni były zgodne z obowiązującymi unormowaniami i nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni.

Zgodnie z § 46 statutu, Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Uchwałą nr 41/2021 z dnia z 9.07.2021 r. Zarząd udzielił pełnomocnictwa Dariuszowi Gałce.

W dniu 5.05.2022 r. Zarząd uchwałą nr 36/2022 udzielił pełnomocnictwa Annie Ziomek.

Na powyższe Rada Nadzorcza udzieliła zgody.

Pełnomocnicy wpisani są do Krajowego Rejestru Sądowego.

Na podstawie badania metodą pełną dokumentacji pracy Zarządu za okres objęty badaniem stwierdzono, że zagadnieniami rozpatrywanymi przez Zarząd było: sporządzanie projektów planów gospodarczo – finansowych, prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych, zatwierdzanie protokołów komisji przetargowych, sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej, zwoływanie Walnych Zgromadzeń. Dokumentacja pracy Zarządu jest kompletna, a sposób jej prowadzenia nie budzi zastrzeżeń.

Zarząd prowadzi protokolarze z posiedzeń w zakresie spraw administracyjnych oraz odrębne w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych.

Do treści przeanalizowanych uchwał sprawdzonych metodą pełną pod względem formalno-prawnym lustrator uwag nie wnosi.

Zarząd przedstawiał Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z działalności otrzymując absolutorium.

1.2.4 Struktura organizacyjna służb etatowych.

Zgodnie z unormowaniami statutu, do kompetencji Rady Nadzorczej należy zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.


W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał schemat organizacyjny zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej:

- nr 29/P/2017 z dnia 23.11.2017 r. w ilości 46,25 etatów:
 - ✓ w pionie Prezesa Zarządu – 38,25 etatów + 1
 - ✓ w pionie Zastępcy Prezesa – 6 etatów + 1
- nr 2/P/2023 z dnia 22.02.2023 r. w ilości 44,25 etatów:
 - ✓ w pionie Prezesa Zarządu – 37,25 etatów + 1
 - ✓ w pionie Zastępcy Prezesa – 5 etatów + 1

W okresie objętym lustracją zatrudnienie nie przekraczało etatów określonych przez Radę Nadzorczą.

Każdorazowo Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w zakresie zatwierdzenia osobowego i bezosobowego funduszu płac na poszczególne lata obrachunkowe.

W zakresie spraw pracowniczych w Spółdzielni obowiązują:



11

- „Regulamin pracy SM” - zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 4/2004 z dnia 03.06.2004r. – uzgodniony z Zakładową Organizacją Związkową – wszedł w życie z dniem 18.06.2004r., z kolejnymi zmianami, ostatnia z dnia 09.11.2023 r. - uchwała nr 92/2023.
- „Regulamin wynagradzania” – zatwierdzony przez Zarząd w dniu 29.11.2018 r. uchwałą nr 85/2018 (uzgodniony z Zakładową Organizacją Związkową. – ze zmianami – ostatnia z 10.02.2022 r. Nowy regulamin uchwalono 21.12.2023 r. uchwałą nr 108/2023,
- „Regulamin ZFŚS” - zatwierdzony przez Zarząd uchwałą nr 16/2019 z dnia 14.03.2019r. - uzgodniony z Zakładową Organizacją Związkową,

Akta pracownicze.

Ustalono, że każdy pracownik spółdzielni posiada założoną teczkę zawierającą jego akta osobowe.

Sprawdzono wybrane drogą losową akta osobowe pracowników:

- Prezesa zarządu,
- kierownika Działu Technicznego,
- kierownika Działu Administracji,
- asystenta Zarządu ds. administracji i bezpieczeństwa,
- księgowej ds. czynszów,
- inspektora nadzoru ds. robot budowlanych,
- mistrza konserwatorów,
- hydraulika,
- gospodarza domu,
- sprzątacza posesji.

Sprawdzone akta zawierają komplet dokumentów dotyczących stosunku pracy: umowy o pracę, zakresy obowiązków i uprawnień, indywidualne zakresy czynności użytkowników systemu informatycznego w spółdzielni, badania lekarskie, upoważnienia do przetwarzania danych osobowych – zgodnie z art. 37 i 39 ustawy o ochronie danych osobowych, zaświadczenia o ukończeniu kursu w zakresie obowiązujących przepisów bhp i ppoż, informacje o warunkach zatrudnienia i wynagradzania zgodnie z art. 29 § 3 Kp, zakresy obowiązków i odpowiedzialności, informacja dla pracowników zawierająca obowiązujące normy prawne dotyczące równego traktowania w zatrudnieniu.

W aktach Prezesa Zarządu znajduje się Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego upoważniającego do wykonywania samodzielnej funkcji projektanta w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz druga Decyzja upoważniająca do wykonywania samodzielnej funkcji kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

W aktach Kierownika Działu Technicznego znajduje się zaświadczenie o posiadanych uprawnieniach w zakresie zawodu: przygotowanie zawodowe

upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji kierownika budowy i robót instalacyjno- inżynieryjnej w zakresie w specjalności instalacji i sieci sanitarnych.

Inspektor nadzoru posiada uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno- budowlanej bez ograniczeń. Jest członkiem Pomorskiej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Akta osobowe prowadzone są zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej – Dz. U. z 2018 r. poz. 917.

Obsługa prawna Spółdzielni.

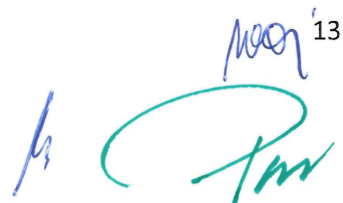
W okresie objętym lustracją obsługa prawna odbywała się w systemie zleconym na podstawie umowy nr 2/2008 z dnia 15.09.2008r. zawartej z Kancelarią Radcy Prawnego Karol Róg w Gdańsku na wykonywanie pełnej obsługi prawnej za określone wynagrodzenie miesięczne oraz obsługę organów samorządowych za odrębnym wynagrodzeniem.

System ochrony mienia.

Spółdzielnia ubezpiecza swój majątek w towarzystwie UNIQA – Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.

- ✓ ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych - budynki wielomieszkaniowe, budynki użytkowe, maszyny, obiekty małej architektury, wyposażenie, wartości pieniężne, środki obrotowe.
- ✓ ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami – ubezpieczenie OC, OC pracodawcy
- ✓ ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku - wartości pieniężne od kradzieży z włamaniem do lokalu, rabunku w lokalu, wartości pieniężne w czasie transportu,
- ✓ ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych - szyby okienne i drzwiowe i inne przedmioty szklane,
- ✓ ubezpieczenie sprzętu elektronicznego.
- ✓ ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz spółdzielni - OC członków władz i głównego księgowego.

W zakresie wykonywania przez Spółdzielnię zadań statutowych dotyczących przetwarzania danych jej członków, użytkowników jak i pracowników, osoby mające dostęp do zbioru danych osobowych zostały przez Zarząd Spółdzielni wyposażone w upoważnienia do przetwarzania danych osobowych.

¹³

W dniu 21.05.2015 r. uchwałą nr 80/2015 Zarząd powołał Administratora Bezpieczeństwa Informacji, którego zakres obowiązków określa art. 36a ust. 2 ustawy o ochronie danych osobowych – T. J. z 2016 r. poz. 922.

ABI kontroluje stan wydanych upoważnień oraz prowadzi ewidencję osób upoważnionych do przetwarzania danych zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 39 ust. 1 w/w ustawy.

Uchwałą nr 154/2015 z dnia 05.11.2015 r. Zarząd wprowadził uaktualnioną Politykę Bezpieczeństwa, mającą na celu zabezpieczenie danych osobowych przetwarzanych przez Spółdzielnię. Polityka zawiera:

- ✓ wykaz systemów informatycznych z modułami programowymi służącymi do przetwarzania danych osobowych,
- ✓ wykaz i lokalizację podmiotów, którym administrator danych osobowych powierza dane do przetwarzania,
- ✓ wykaz poszczególnych zbiorów,

Załącznikami są „Zasady udostępniania zasobu Archiwum SM”.

Aneks nr 1 z dnia 29.03.2018 r. dokonano zmian w zakresie formy udostępniania danych osobowych wewnątrz organizacji. Uaktualniono upoważnienia do przetwarzania danych osobowych.

Kolejne zmiany wprowadzono 23.11.2023 r. uchwałą nr 100/2023.

Zgodnie z Art. 8¹ ust. 3 uosm, statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i coroczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.

SM „Osiedle Młodych” prowadzi stronę internetową. Zamieszczane na stronie są dokumenty, o których mowa w przywołanym art. ustawy.

Zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 3a statutu, członek ma prawo do otrzymania odpisów określonych dokumentów.

Zgodnie z ust. 2 koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich utrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni na podstawie kalkulacji.

Nie wniesiono uwag w tym zakresie.

Dozór mienia obiektu Spółdzielni.

W zakresie dozoru mienia Spółdzielni obowiązują umowy, które zostały sprawdzone i opisane w protokole z wcześniejszych lustracji;

- Zakład Usług Teletechnicznych Jerzy Gągol – umowa od 19.02.2019 r. dotycząca przeglądu i konserwacji systemu alarmowego i przeciwpożarowego,

- Memling Sp. z o.o. obsługa studia monitoringu na ul. Pomorskiej, oraz dozór siedziby SM przy ul. Gospody 17, umowa rozwiązana za porozumieniem stron z dniem 23.11.2023 r.,
- Neptun Security Sp. z o. o. – umowa z dnia 23.11.2023 r. – dotyczy dozoru mienia obiektu Zarządu Spółdzielni.

W Spółdzielni obowiązuje „Regulamin monitoringu” – zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.10.2016 r. uchwałą nr 48/O/2016., który określa zasady instalowania i funkcjonowania monitoringu wizyjnego w nieruchomościach stanowiących własność lub zarządzanych przez spółdzielnię, w tym reguły rejestracji i zapisu danych oraz sposób przechowywania zabezpieczenia i usuwania danych, a także dopuszczalność udostępniania nagrań zgromadzonych w drodze monitoringu wizyjnego innym podmiotom. Nowy regulamin uchwalono w dniu 25.10.2023 r. uchwałą nr 15/O/2023.

Kontrola wewnętrzna.

Obowiązujący w Spółdzielni schemat organizacyjny nie przewiduje stanowiska kontroli wewnętrznej.

Sprawowana jest kontrola funkcjonalna wynikająca z zakresu obowiązków i uprawnień kierowników działów oraz poszczególnych pracowników.

Ponadto kontrolę funkcjonalną sprawuje Rada Nadzorcza poprzez swoje komisje stałe oraz czasowe.

2. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

Zgodnie z postanowieniami obowiązującego statutu, przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- roboty budowlane specjalistyczne.

Powyższy przedmiot Spółdzielni realizuje poprzez:

- zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni i stanowiącymi własność członków,
- zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami nieruchomości,
- prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach.



15

Zgodnie z unormowaniami statutu członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne z zastrzeżeniem, że osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Przyjąć w poczet członków dokonuje Zarząd.

Zasady przyjęć w poczet członków określono w §§ 5 - 9 statutu.

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia liczyła ogółem 3.320 członków, w tym:

- 3.283 - członkowie zamieszkali,
- 37 - członkowie nie zamieszkali w zasobach Spółdzielni,

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia administruje w zasobach:

- 2.984 lokalami mieszkalnymi ogółem, w tym:
 - 1.484 – własnościowe prawo do lokalu,
 - 1.475 – odrębna własność,
 - 14 – lokatorskie prawo,
 - 11 – w dyspozycji Spółdzielni.
- 86 – garażami, w tym:
 - 59 – odrębna własność,
 - 27 – własnościowe prawo.

W Spółdzielni funkcjonuje „Regulamin przetargu – ustnej licytacji dotyczący lokali mieszkalnych” zatwierdzony uchwałą RN nr 43/O/2008 z dnia 28.10.2008 r. ze zmianami; ostatnia w dniu 23.11.2017 r. uchwałą nr 33/O/2017 ze zmianą nazewnictwa: „Regulamin przetargu – ustnej licytacji dotyczący ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży w zasobach SM „Osiedle Młodych”. (Spółdzielnia mieszkaniowa nie sprzedaje lokali mieszkalnych; ustanawia odrębną własność i przenosi tę własność na osobę uprawnioną).

Zgodnie z art. 30 ustawy – Prawo spółdzielcze Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (nazwę i siedzibę osób prawnych), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów (w spółdzielni mieszkaniowej do 08.09.2017 r.) wysokość wniesionych wkładów (nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych), datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także inne dane przewidziane w statucie.

W § 7 obowiązującego statutu, określono wymogi dotyczące prowadzenia rejestru członków: zawierający: imię i nazwisko, nazwę w przypadku osoby prawnej, adres i rodzaj lokalu, do którego będzie przysługiwało jej prawo, PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej, datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa, numer członkowski. (Pesel jest szczególnie chronioną informacją, nie może być umieszczany i udostępniany w rejestrze członków).

Rejestr członków prowadzony jest w czterech tomach. Sprawdzono:

✓ tom IV – od numeru 31669 – ostatni numer 32695 – przyjęcie w dniu 29.02.2024 r.

Prowadzony rejestr zawiera dane: numer członkowski, nazwisko i imię, adres zamieszkania, adres lokalu, udział, data przyjęcia, data wypowiedzenia, przyczyna przyjęcia/wypowiedzenia.

Po zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niezbędne jest dostosowanie rejestrów członkowskich do aktualnie obowiązujących unormowań prawnych: oprócz daty przyjęcia w poczet członków (uchwałą Zarządu) występuje data nabycia członkostwa z mocy prawa.

W trakcie trwania lustracji uzgodniono wzór rejestru członków i przekazano do realizacji.

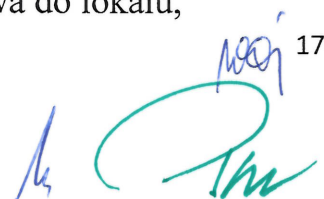
Od dnia 09.09.2017 r. członkowie spółdzielni mieszkaniowych nie mają obowiązków wnoszenia opłat statutowych: udziałów i wpisowego.

Zwroty udziałów dla byłych członków następują na podstawie dotychczasowych przepisów – art. 26 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze: na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni. Sposób i terminy wypłaty określa statut.

Zgodnie z dyspozycją określoną w art. 17⁶ uosm Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali z założoną księgą wieczystą. Rejestr prowadzony jest alfabetycznie.

Zbadano akta członkowskie z okresu lustrowanego, wybrane drogą losową:

- C-32642 – akt poświadczenia dziedziczenia własnościowego prawa do lokalu,
- C-32597 – spadek własnościowego prawa do lokalu,
- C-32659 – umowa kupna własnościowego prawa do lokalu,
- C-32519 – akt poświadczenia dziedziczenia własnościowego prawa do lokalu,
- C-32631 – umowa sprzedaży własnościowego prawa do lokalu,
- C-32518 – umowa sprzedaży własnościowego prawa do lokalu,
- C-32414 – umowa darowizny oraz oświadczenie o ustanowieniu służebności osobistej mieszkania – odrębna własność lokalu,
- C-32383 – umowa o dożywocie oraz umowa ustanowienia służebności osobistej – odrębna własność lokalu,
- C- 32358 – umowa darowizny, odrębna własność lokalu,
- C- 32430 – umowa darowizny oraz umowa sprzedaży odrębnej własności lokalu,
- C- 27589 – akt poświadczenia dziedziczenia własnościowego prawa do lokalu,
- C- 31968 – umowa darowizny własnościowego prawa do lokalu,

 17

- C-18883 – podział majątku wspólnego, lokatorskie prawo do lokalu,
- C-28096 – akt poświadczenia dziedziczenia, odrębna własność lokalu,
- C-32204 – akt poświadczenia dziedziczenia, własnościowe prawo do lokalu,
- C-32324, C-32325 – umowa sprzedaży własnościowego prawa do lokalu,
- C-31949 – umowa zniesienia współprawnienia, własnościowe prawo do lokalu,
- C- 32164 – umowa darowizny własnościowego prawa do lokalu.

Ustalono, że w przypadkach właścicieli przyjęcie zostało potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, z podaniem daty uchwały o przyjęciu, a członkowie o decyzji dotyczącej przyjęcia byli zawiadamiani pisemnie w terminach wynikających z postanowień statutowych.

Osoby nabywające własnościowe prawo do lokalu były wpisywane do rejestru członków.

Umowy najmu lokali mieszkalnych.

Zgodnie z unormowaniami statutu Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.

Sprawdzono – wybrane drogą losową – umowy najmu zawarte w okresie lustrowanym.

- Umowa zawarta 14.03.2013 r. – lokal mieszkalny ul. Pomorska 86A o pow. 33,0m² ; na czas określony, aneksami zmieniano czas trwania umowy oraz zmianę stawki czynszu najmu. 11.08.2022 r. najemca poprosił o zmianę umowy najmu o dodatkowe 2,4m² komórki lokatorskiej, którą zaadoptował zgodnie z wytycznymi Działu Technicznego. Zgoda Zarządu z dnia 11.08.2022 r. W dokumentach lokalu znajduje się szkic sytuacyjny, zawierający wytyczne budowlane dotyczące przyłączenia komórki oraz warunki dotyczące włączenia czasowego pomieszczenia gospodarczego do lokalu z zaznaczeniem, że po zakończeniu umowy najmu należy przywrócić pierwotną funkcję pomieszczenia.
- Umowa najmu zawarta 17.10.1988 r., - lokal mieszkalny ul. Wejhera 3B – lokal o pow. 40,75m² po wyroku w wyniku eksmisji do lokalu zastępczego, umowa przedłużana kolejnymi aneksami. W 2017 r. kolejne wypowiedzenie stawki najmu – najemca nie podpisał. Zarząd naliczył odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Wyrok Sądu Rejonowego z 20.09.2021 r. nakazujący eksmisję z uprawnieniem do

lokalu socjalnego. W styczniu 2023 r. lokal został przekazany Spółdzielni. Lokal wystawiony na przetarg 19.02.2024 r.

- Umowa najmu - lokal przy ul. Pomorskiej 86B o pow. 23,7m² zawarta w dniu 18.09.2020 r. na czas określony, z pracownikiem Spółdzielni.

Umowy określają szczegółowe obowiązki stron, wysokość czynszu najmu, dla osób z zewnątrz obowiązek wniesienia kaucji na zabezpieczenie należności czynszowych oraz ewentualnych szkód powstałych z winy najemcy.

Przetargi na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Zgodnie z art. 11 ust. 2 uosm w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

W okresie objętym lustracją w SM „Osiedle Młodych” przeprowadzono jeden przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

- Ul. Pomorska 90A – lokal o pow. 25,8m²

Prawo do lokalu wygasło w dniu 21.01.2020r.

Przetarg ogłoszono w Dzienniku Bałtyckim, ogłoszenia wywieszono na klatkach schodowych w budynkach i na stronie internetowej Spółdzielni. Cena wywoławcza określona w operacie szacunkowym wyniosła 236.000 zł.

Wadium wpłaciło 11 osób.

W dniu 18.10.2021 r. Komisja Przetargowa przeprowadziła licytację ustną. Przetarg wygrała osoba oferująca najwyższą cenę 323.000 zł.

Akt notarialny - umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu zawarto 27.12.2021 r.

Nabywcę przyjęto w poczet członków: C- 32313.

Wkład byłego członka został rozliczony, po potrąceniu należności Spółdzielni zaewidencjonowano na koncie rozrachunkowym do dyspozycji dla spadkobierców.

Realizacja uosm w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali.

Zagadnienia związane z procesem przygotowania w zakresie niezbędnym dla realizacji obowiązków nałożonych na Spółdzielnię postanowieniami art. 41 – 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, szczegółowo omówione zostały w protokołach z poprzednich lustracji.



19

W okresie lustrowanym podpisano akty not. ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności:

- 2021 r. - 21 aktów, lokale mieszkalne,
- 2022 r. - 22 aktów, lokale mieszkalne, 1 lokal użytkowy
- 2023 r. - 12 aktów, lokale mieszkalne.

Sprawdzono – wybrane drogą losową – akty notarialne:

- ✓ Nr czł. 31466 – wniosek 09.12.2020 r., akt not. 21.04.2021 r.,
- ✓ Nr czł. 31764 – wniosek 15.08.2021 r., akt not. 10.12.2021 r.,
- ✓ Nr czł. 32164 – wniosek 18.02.2021 r., akt not. 25.06.2021 r.,
- ✓ Nr czł. 31968 – wniosek 10.01.2022 r., akt not. 25.03.2022 r.,
- ✓ Nr czł. 22879, 3198 – wniosek z 08.02.2022 r., akt not. 30.03.2022 r.,
- ✓ Nr czł. 26963 – wniosek 12.09.2022 r., akt not. 26.10.2022 r.,
- ✓ Nr czł. 31953 – wniosek 22.03.2023 r., akt not. 21.06.2023 r.,
- ✓ Nr czł. 28276 – wniosek 08.05.2023 r., akt not. 09.08.2023 r.

Ustanawianie i przenoszenie odrębnej własności dokonywano zgodnie z unormowaniami uosm.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie.

Na dzień 31.12.2023 r. było 6 zarejestrowanych wniosków o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali.

3. Gospodarka nieruchomościami i zasobami.

Według danych wykazanych przez Spółdzielnię zasoby, którymi zarządza Spółdzielnia na dzień 31.12.2023 r. przedstawiają się następująco:

- 122.749,11 m² – pow. lokali mieszkalnych,
- 9.859,27 m² – pow. użytkowa lokali wynajmowanych,
- 1.392,90 m² – pow. garaży.

Zasoby stanowią:

- ✓ 17 budynków mieszkalnych,
- ✓ 9 budynków użytkowych wolnostojących,
- ✓ 2 budynki na potrzeby własne,
- ✓ 3 lokale użytkowe z własnościowym prawem,
- ✓ 2 lokale użytkowe – odrębna własność (w tym jeden własnością Spółdzielni).

3.1 Stan prawny gruntów.

Spółdzielnia zarządza gruntami będącymi w użytkowaniu wieczystym jak również na prawach własności:

na 31.12.2023 r.

- 100.333,18 m² – grunty ogółem, w tym:

- 66.690,26 m² – grunty na prawach własności,
- 33.642,92 m² – grunty w użytkowaniu wieczystym.

Nieruchomości gruntowe posiadają założone księgi wieczyste. Stan prawny gruntów jest uregulowany.

3.2 Organizacja zarządzania zasobami.

Zgodnie z obowiązującym statutem Spółdzielnia posiada schemat organizacyjny zatwierdzany uchwałami Rady Nadzorczej.

W pionach członków Zarządu przyporządkowano komórki organizacyjne:

- ✓ Dział Techniczny – 12,75 etatów,
- ✓ Dział Administracji – 19,75 etatów
- ✓ Dział Księgowości – 6,0 etatów

Tak ustalona struktura ma zapewniać prawidłowe i terminowe wykonywanie zadań tych służb, prowadzenie całokształtu działalności w zakresie zarządzania zasobami, administrowania nieruchomościami, przygotowania dokumentów dot. przetargów i uczestniczenie w nich, nadzorowanie robót zleconych przez spółdzielnię, sprawdzanie prawidłowości ich wykonania, naprawa bieżących awarii zgłaszanych przez członków, rozliczanie mediów, utrzymanie porządku i czystości w budynkach i wokół nich.

3.3 Usługi komunalne.

Usługi komunalne w zakresie dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. i podgrzania wody, zimnej wody i odprowadzania ścieków dokonują na rzecz spółdzielni właściwe firmy świadczące te usługi na podstawie zawartych umów.

Obowiązujące umowy zostały opisane w protokołach z poprzednich lustracji. Stwierdzono, że treści umów zawierają szczegółowe postanowienia w zakresie obowiązków, rozliczeń i płatności, w pełni zabezpieczając interesy Spółdzielni.

3.4 Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Zgodnie ze statutem, do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczo-finansowych i programów działalności społeczno-kulturalnej.

Na podstawie zbadanych dokumentów ustalono, że w okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza uchwalała plany gospodarczo-finansowe na poszczególne lata:

- uchwałą nr 17/F/2020 z 26.11.2020 r. - plan na 2021 r.,
- uchwałą nr 22/F/2021 z 15.12.2021 r. – plan na 2022 r.,
- uchwałą nr 20/F/2022 z 14.12.2022 r. – plan na 2023 r.

Plany gospodarczo-finansowe tworzone w oparciu o:

- ✓ dane finansowe uzyskane za 3 kwartały oraz zdarzenia gospodarcze przewidziane w kolejnym roku,

21



- ✓ założenia, że wynik spółdzielni za dany rok może być ujemny do kwoty sfinansowania eksploatacji wynikami z lat poprzednich oraz zyskiem z działalności gospodarczej,
- ✓ założenia, że wynik ogólny spółdzielni będzie zerowy,
- ✓ publikowane informacje przez GUS o wzroście cen towarów i usług oraz wzroście wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw.

Sporządzane są zestawienie planowanych kosztów i przychodów na dany rok wraz z kalkulacją stawek opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości:

- ✓ lokali mieszkalnych,
- ✓ garaży w podziale na nieruchomości,
- ✓ działalności gospodarczej w nieruchomościach z budynkami mieszkalnymi,
- ✓ działalności gospodarczej Spółdzielni,
- ✓ kosztów ogólnozakładowych.

Dodatkowo sporządzane są zestawienia zbiorcze kosztów i przychodów określające łączny przewidywany wynik.

Wysokość opłat jest ustalana na podstawie:

- planu gospodarczo-finansowego,
- regulaminu rozliczania kosztów zasobów mieszkaniowych,
- regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej.

Szczegółowe zasady ustalania planu gospodarczo-finansowego oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywały:

- „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali” – zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/F/2018 z dnia 24.10.2018 r. ze zmianą w dniu 15.12.2021 r. uchwałą nr 25/O/2021.

W § 8 ust. 2 określono, że koszty pośrednie eksploatacji rozliczane są w podziale na koszty związane ze sprzedażą opodatkowaną i zwolnioną, a następnie rozliczane w takim stosunku, w jakim pozostają przychody ze źródeł w ogólnej kwocie przychodów.

Spółdzielnia rozlicza koszty w podziale na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, garaże, lokale użytkowe zajmowane na warunkach własnościowego prawa oraz lokale użytkowe wynajmowane – traktowane jako działalność gospodarcza Spółdzielni.

Również w takim układzie Spółdzielnia tworzy plany gospodarczo-finansowe.

- garaże – 1,50 zł/m² – członkowie, / netto,
od 0,40 zł/m² do 1,69 zł/m² – nie członkowie /netto,
- f. remontowy 0,41 zł/m² /netto/
- Uchwała RN nr 21/F/2022 z dnia 14.12.2022 r. – od 01.04.2023 r.
- nieruchomości mieszkalne - od 2,76 zł/m² do 3,12 zł/m² – członkowie,
- od 3,95 zł/m² do 4,49 zł/m² – nie członkowie,
- f. remontowy od 2,00 zł/m² do 2,30 zł/m²
- lokale użytkowe – własnościowe prawo: 3,42 zł/m² – członkowie /netto/
6,76 zł/m² – nie członkowie /netto/
- f. remontowy 1,35 zł/m² /netto/
- garaże – od 0,24 zł/m² do 1,50 zł/m² – członkowie, / netto,
od 3,60 zł/m² do 4,17 zł/m² – nie członkowie /netto,
- f. remontowy 0,41 zł/m² /netto/

Kalkulacje stawek zawarte są w planach gospodarczo-finansowych.

Rozliczanie mediów.

Rozliczanie energii cieplnej.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał:

- „Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby c.o i podgrzania wody” – zatwierdzony uchwałą RN nr 57/O/2016 z dnia 15.12.2016 r., ze zmianą w dniu 27.09.2018 r. uchwałą nr 13/O/2018,
- Regulamin w nowym brzmieniu uchwalono w dniu 14.12.2022 r. uchwałą nr 23/O/22-

Energia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.

Budynki są wyposażone w układy pomiarowo-rozliczeniowe.

Wskazania podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy ciepłej wody stanowią podstawę dokonania rozliczenia zmiennych kosztów energii cieplnej.

Koszty dzielą się na:

- ✓ koszty stałe – zależne od wielkości zamówionej mocy grzewczej i ceny 1 MW, rozliczane proporcjonalnie do pow. użytkowej lokalu w danym węźle,
- ✓ i koszty zmienne – wynikające z ilości pobranego przez budynek ciepła rejestrowanego przez ciepłomierz.

Koszty zmienne dzieli się w proporcji:

- ✓ 50% - koszty zmienne wspólne,
- ✓ 50% - koszty zmienne proporcjonalne.

Całkowita ilość ciepła dzielona jest przez Spółdzielnię na koszty poniesione na potrzeby c o i potrzeby podgrzania wody. Podstawą do podziału kosztów jest wykazane przez dodatkowe ciepłomierze, będące podlicznikami ciepłomierzy głównych, zużycie energii cieplnej na potrzeby c o.

Koszty obsługi i koszty rozliczania obciążają użytkowników lokali, których ta usługa dotyczy.

Na podstawie przedłożonych danych, rozliczenie energii cieplnej w okresie objętym lustracją przedstawia się następująco: (w zł)

1 Okres rozliczeniowy 2021 r.

- 2.358.121 zł – koszty energii do rozliczenia,
- 2.035.798 zł – zaliczkowe opłaty, co stanowiło 86,33% kosztów,
- 322.323 zł – kwota do rozliczenia, z tego:
 - 122.796 zł – kwota do zwrotu – stanowiła 5,21% kosztów,
 - 445.119 zł – kwota dopłat – stanowiła 18,88 % kosztów.

2 Okres rozliczeniowy 2022 r.

- 2.097.485 zł – koszty energii do rozliczenia,
- 2.439.919 zł – zaliczkowe opłaty, co stanowiło 116,33% kosztów,
- 342.434 zł – kwota do rozliczenia, z tego:
 - 463.882 zł – kwota do zwrotu – stanowiła 22,12 % kosztów,
 - 121.448 zł – kwota dopłat – stanowiła 5,79 % kosztów.

3. Okres rozliczeniowy 2023 r.

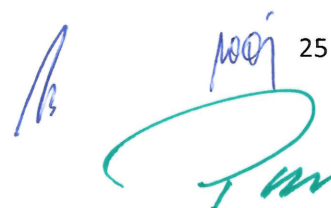
- 2.922.260 zł – koszty energii do rozliczenia,
- 3.284.409 zł – zaliczkowe opłaty, co stanowiło 112,39% kosztów,
- 362.149 zł – kwota do rozliczenia, z tego:
 - 631.557 zł – kwota do zwrotu - stanowiła 21,61% kosztów,
 - 269.408 zł – kwota dopłat - stanowiła 9,22% kosztów.

We wskazanych wyżej okresach rozliczeniowych w ujęciu globalnym ustalone opłaty zaliczkowe były zbliżone do kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c o.

W poszczególnych budynkach nie stwierdzono istotnych rozbieżności pomiędzy kosztami a zaliczkowymi opłatami. Stawki opłat skalkulowane były na poziomie zbliżonym do ponoszonych kosztów.

1. Energia cieplna na potrzeby podgrzania wody.

25



Całkowita ilość ciepła zużytego na potrzeby c.o. i podgrzania wody przez budynek zasilany z węzła cieplnego w danym budynku mierzona jest ciepłomierzem głównym, zainstalowanym w węźle cieplnym i służy do rozliczeń pomiędzy dostawcą ciepła a Spółdzielnią.

Dodatkowo instalacje dostarczające ciepło do budynków wyposażone są w dodatkowe ciepłomierze służące do ustalenia podziału energii zużytej na centralne ogrzewanie i na podgrzanie wody.

Stawka jednostkowa za podgrzanie 1m³ wody jest ilorazem kosztu poniesionego w danym budynku (węźle) i sumy zużycia ciepłej wody, wykazanego w wodomierzach indywidualnych oraz zużycia naliczonego według ryczałtów.

Koszty stałe rozlicza się na m² pow. użytkowej lokalu.

Koszty zmienne zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody w danym budynku rozliczane są pomiędzy użytkowników na podstawie rzeczywistych kosztów podgrzania 1m³ wody w danym okresie rozliczeniowym. Koszt podgrzania 1m³ jest ilorazem kosztów poniesionych na potrzeby podgrzania wody i sumy metrów sześciennych wody wykazanych na wodomierzach.

Rozliczenie zimnej wody i odprowadzania ścieków.

W Spółdzielni w okresie lustrowanym obowiązywał:

- „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków” – zatwierdzony uchwałą RN nr 58/O/2016 z dnia 15.12.2016 r., ze zmianą w dniu 26.03.2019 r. uchwałą nr 7/O/2019 i w dniu 23.11.2022 r. – uchwałą nr 18/O/2022.

Koszty dostawy zimnej wody ustalane są w oparciu o wskazania wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach i obciążeń Spółdzielni przez dostawcę wody.

Całkowity koszt dostawy wody obejmuje koszt dostawy do lokalu zimnej wody i wody zimnej, pobranej do podgrzania i koszt odprowadzania ścieków.

Rozliczenia dokonywane są dwa razy w roku, w okresach półrocznych.

Na podstawie przedłożonych danych ustalono, co następuje: (w zł.)

Okres rozliczeniowy 2021 r.

- 2.065.592 zł – koszty zakupu,
- 2.022.391 zł – zaliczkowe opłaty, co stanowiło 97,91% kosztów zakupu,
- 43.200 zł – kwota do rozliczenia.

Okres rozliczeniowy 2022 r.

- 2.155.381 zł – koszty zakupu,

- 2.112.293 zł – zaliczkowe opłaty, co stanowiło 98,0% kosztów zakupu,
- 43.088 zł – kwota do rozliczenia.

Okres rozliczeniowy 2023 r.

- 2.201.478 zł – koszty zakupu,
- 2.155.675 zł – zaliczkowe opłaty, co stanowiło 97,92% kosztów zakupu,
- 45.803 zł – kwota do rozliczenia.

W rozliczeniu globalnym ustalone zaliczkowe opłaty były zbliżone do kosztów zakupu.

W zakresie poszczególnych budynków w rozliczeniach z okresu lustrowanego nie stwierdzono istotnych rozbieżności pomiędzy zaliczkowymi opłatami a kosztami zakupu.

Zaliczkowe stawki opłat ustalone były na poziomie zbliżonym do ponoszonych kosztów.

Rozliczanie różnic w odczytach wodomierza głównego i wodomierzy w lokalach.

Efekt nierejestrowanego przecieku wody przewiduje rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 23.10.2007 r. - Dz. U. nr 209 z 2007 poz. 1513. Stosownie do tych uregulowań błędy graniczne dopuszczalne wodomierzy w użytkowaniu są równe dwukrotnej wartości błędów granicznych (3 - 5 %) dopuszczalnych, co w praktyce za mieszczące się w normie uznaje się odchylenia wskazań wodomierzy w granicach +/- 10%.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 u.z.z.w zarządca budynków dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody, a następnie należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osoby korzystające z lokali w tych budynkach.

Według regulaminu ustalono rozliczanie różnic według podziału proporcjonalnego do zużycia wskazanego w danym budynku na wodomierzach w lokalach.


W okresie lustrowanym rozliczenie różnic przedstawia się następująco:

2021 r.

- ✓ 181.403 m³ – ilość wody z wodomierza głównego,
- ✓ 177.628 m³ – ilość wody zużytej w lokalach,
- ✓ 3.775 m³ - ilość wody do rozliczenia, co stanowiło 2,1% wskazań.

2022 r.

- ✓ 179.624 m³ – ilość wody z wodomierza głównego,
- ✓ 176.031 m³ – ilość wody zużytej w lokalach,



- ✓ 3.593 m³ - ilość wody do rozliczenia, co stanowiło 2,0 % wskazań.

2023 r.

- ✓ 176.033 m³ – ilość wody z wodomierza głównego,
- ✓ 172.375 m³ – ilość wody zużytej w lokalach,
- ✓ 3.658 m³ - ilość wody do rozliczenia, co stanowiło 2,1% wskazań.

Różnice w odczytach przedstawiały się na bardzo niewielkim poziomie od 2,1% w 2021 r. do 2,0% w 2023 r.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie.

Rozliczanie gazu w budynku przy ul. Gospody 21 A B.

Koszty rozliczane są na jednym budynku przy ul. Gospody 21, w którym zamontowano centralny gazomierz. Okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy od stycznia do grudnia danego roku. Wysokość miesięcznej stawki ustalana jest jako iloczyn szacowanych rocznych kosztów zakupu gazu oraz ilości osób zamieszkałych w tej nieruchomości.

Po zakończeniu okresu rozliczeniowego ustalany jest koszt rzeczywisty przypadający na dany lokal a różnica rozliczana z użytkownikami lokali.

Na podstawie przedłożonych danych ustalono, co następuje: (w zł)

2021 r.

- 8.691 zł – koszty dostawy gazu według faktur,
- 5.697 zł – zaliczkowe opłaty, co stanowiło 65,55% kosztów zakupu,
- 2.994 zł – niedopłata do rozliczenia.

2022 r.

- 898 zł – koszty dostawy gazu według faktur,
- 11.253 zł – zaliczkowe opłaty, co stanowiło 131,5% kosztów zakupu,
- 10.355 zł – nadpłata do rozliczenia.

W okresie 07.09.2019 r. do 26.01.2022 r. wystawiano faktury obciążeniowe stosując stawki jak dla klienta biznesowego.

W związku ze zmianą stawki za paliwo gazowe PGNiG wystawiło faktury korygujące.

2023 r.

- 6.795 zł – koszty dostawy gazu według faktur,
- 6.275 zł – zaliczkowe opłaty, co stanowiło 92,35% kosztów,
- 520 zł – niedopłata do rozliczenia.

Ustalone zaliczkowe stawki opłat były zbliżone do ponoszonych kosztów.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych.

Na podstawie przedłożonych danych stwierdzono, co następuje:

2021 r. (w zł.)

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.
Roczny wymiar opłat	15.123.825
Zaległości na 31.12	1.125.814
w tym:	
- do 3 miesięcy	332.660
- od 3 do 6 miesięcy	104.224
- powyżej 6 miesięcy	561.088
- bez naliczeń	127.842
Wskaźnik %	7,44

2022 r. (w zł.)

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.
Roczny wymiar opłat	16.194.405
Zaległości na 31.12	986.576
w tym:	
- do 3 miesięcy	215.621
- od 3 do 6 miesięcy	90.784
- powyżej 6 miesięcy	546.691
- bez naliczeń	133.480
Wskaźnik %	6,09

2023 r. (w zł.)

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.
Roczny wymiar opłat	18.449.504
Zaległości na 31.12	1.036.935
w tym:	
- do 3 miesięcy	233.065
- od 3 do 6 miesięcy	82.882
- powyżej 6 miesięcy	720.988
- bez naliczeń	-
Wskaźnik %	5,62

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne mają tendencję malejącą od 7,44% wymiaru rocznego opłat w 2021 r. do 5,62% rocznego wymiaru opłat w 2023 r.

 29

W strukturze zaległości największy udział mają zaległości powyżej 6 miesięcy.

Zarząd Spółdzielni podejmuje działania w zakresie windykacji należności. Do osób zalegających z opłatami kierowane są wezwania, przeprowadzane są rozmowy z dłużnikami, zawierane ugody dotyczące spłaty zaległości, naliczane odsetki. W przypadku uporczywego uchylania się od obowiązku zapłaty, Zarząd kieruje sprawy na drogę postępowania sądowego a następnie zleca egzekucję komorniczą.

Mieszkańcy o niskich dochodach korzystają z dodatków mieszkaniowych.

Działania Zarządu w zakresie windykacji uznaje się za poprawne. Występujące wskaźniki zadłużenia nie stanowią zagrożenia dla utraty płynności finansowej Spółdzielni.

Gospodarka lokalami użytkowymi.

Spółdzielnia posiada lokale użytkowe w zróżnicowanej formie prawnej.

Na dzień 31.12.2023 r. stanowiły one:

- 9.730,77 m² - lokale użytkowe w najmie,
- 344,96 m²- lokale użytkowe z własnościowym prawem (i odrębnej własności),
- 1.078,23 m² - lokale własne Spółdzielni.

W Spółdzielni obowiązuje „Regulamin doboru najemców lokali użytkowych i wydzierżawiania terenów przez Zarząd” – zatwierdzony uchwałą RN nr 1/O/2009 z dnia 27.01.2009 r. wraz z załącznikiem „Regulamin Komisji Przetargowej na lokale użytkowe i wydzierżawianie terenów” z kolejnymi zmianami; ostatnia z dnia 19.01.2017 r. – uchwał nr 4/O/2017.

W § 1 określono, że wyłanianie najemców lokali użytkowych i wydzierżawianie terenów dokonywane jest w formie pisemnego przetargu nieograniczonego zwanego konkursem ofert.

Wynajem lokali w budynkach mieszkalnych następuje w formie uproszczonej na podstawie decyzji Zarządu.

Odstępstwa w wynajmie od ustalonych zasad i regulaminu wymaga zgody Rady Nadzorczej podjętej w formie uchwały.

Sprawdzono zawarte umowy najmu lokali użytkowych z okresu lustrowanego – wybrane drogą losową.

- Umowa najmu nr 13/2022 zawarta 10.05.2022 r. z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, lokal użytkowy w budynku przy ul.

Pomorskiej 86C o pow. 36,7m² na pomieszczenie socjalne dla pracowników oraz 7,69m² części wspólnej.

- Umowa najmu nr 17/2022 zawarta 21.07.2022 r. z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, lokal użytkowy w budynku przy ul. Gospody 3C o pow. 16,99m² na prowadzenie sprzedaży i wymiany zamków, dorabianie kluczy i inne usługi ślusarstwa.
- Umowa najmu nr 09/2023 zawarta 23.03.2023 r. z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, lokal użytkowy w budynku przy ul. Pomorskiej 90B o pow. 18,3m² z przeznaczeniem na gabinet masażu leczniczego.

Sprawdzono również umowy dzierżawy terenu zawarte w okresie lustrowanym – wybrane drogą losową.

- Umowa nr 24/2021 zawarta 07.07.2021 r. z Firmą Reklamową Moduł s. c. na grunt stanowiący część działki przy ul. Gospody 3 AB na montaż słupa reklamowego.
- Umowa nr 30/2022 zawarta 31.08.2022 r. z firmą Clear Channel Poland sp. z o. o. na grunt stanowiący część działki położonej przy ul. Gospody 3 AB, na której dzierżawca zamontuje słup reklamowy.
- Umowa najmu terenu nr 26/2023 zawarta 31.08.2023 r. Zn firmą InPost Paczkomaty sp. z o. o. na część gruntu o pow. 5,4m² przy ul. Gospody 17 na zamontowanie automatu w celu sprzedaży usług pocztowych.

Sprawdzone umowy zawierają szczegółowe postanowienia stron, warunki rozliczeń, waloryzacje stawek czynszu, kaucje zabezpieczające należności w wys. 1 - miesięcznego lub 3 - miesięcznego czynszu brutto, określają warunki płatności, odsetki ustawowe za zwłokę, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

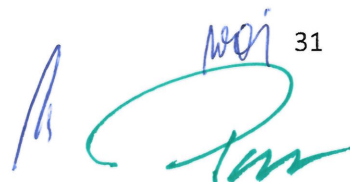
W pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Zaległości w opłatach za lokale użytkowe.

Na podstawie przedłożonych danych stwierdzono, co następuje:

2021 r. (w zł.)

Wyszczególnienie	Stan na 31.12
Roczny wymiar opłat	3.780.255
Zaległości na 31.12	270.045
w tym:	
- do 3 miesięcy	130.192
- od 3 do 6 miesięcy	30.524



- pow. 6 m-cy	109.329
Wskaźnik %	7,14

2022 r. (w zł.)

Wyszczególnienie	Stan na 31.12
Roczny wymiar opłat	3.958.818
Zaległości na 31.12	246.084
w tym:	
- do 3 miesięcy	139.701
- od 3 do 6 miesięcy	30.524
- pow. 6 m-cy	75.859
Wskaźnik %	6,22

2023 r. (w zł.)

Wyszczególnienie	Stan na 31.12
Roczny wymiar opłat	4.976.268
Zaległości na 31.12	265.506
w tym:	
- do 3 miesięcy	168.332
- od 3 do 6 miesięcy	32.845
- pow. 6 m-cy	64.329
Wskaźnik %	5,34

Zaległości w opłatach za lokale użytkowe mają tendencję malejącą: od 7,14% rocznego wymiaru opłat za 2021 r. do 5,34% rocznego wymiaru za 2023 r.

W strukturze zaległości największy udział mają zaległości do 3 m-cy i powyżej 6 m-cy.

Wysyłane są wezwania do zapłaty, naliczane odsetki, w przypadkach uporczywego uchylania się od obowiązku wypowiedziane są umowy najmu, sprawy kierowane na drogę sądową i w ostateczności do komornika w celu wszczęcia egzekucji.

Działania Zarządu w zakresie windykacji uznaje się za poprawne. Występujące wskaźniki zadłużenia nie stanowią zagrożenia dla utraty płynności finansowej Spółdzielni.

3.5 Rozliczenie wyników z działalności Spółdzielni.

Na ogólny wynik działalności Spółdzielni składają się wyniki następujących działalności:

- wynik z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości obejmujący wyniki:
 - lokali mieszkalnych,
 - wind osobowych,
 - lokali użytkowych (własnościowe prawo),
- wynik z energii ciepłej na potrzeby c.o. i podgrzania wody (zerowy),
- wynik z działalności gospodarczej i pozostałej działalności finansowej i operacyjnej.

Od 2021 r. windy rozliczane są w kosztach eksploatacji.

Na podstawie przedłożonej ewidencji ustalono, co następuje:

2021 r. (w zł.)

Lp	Wyszczególnienie	Przychody z BO	Koszty	Wynik
1.	GZM, w tym:	15.785.164	16.140.702	- 355.539
	- lokale mieszkalne	15.679.979	16.034.058	- 354.079
	- garaże	50.112	56.044	- 5.933
	- l. użytk. własnościowe	50.073	50.600	4.473
2.	Dział. gospodarcza w bud. mieszkalnych	134.933	91.538	43.396
3.	Działalność gospodarcza	3.031.199	1.914.326	1.116.874
4.	Pozost. dział. operacyjna i finansowa (z podatkiem)	483.522	401.452	82.070
5.	Ogółem	19.434.818	18.548.018	886.800

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 31.12.2021 r. (narastająco) stanowił nadwyżkę kosztów nad przychodami wys. 355.538 zł., z tego na lokalach mieszkalnych 354.078 zł., co w przeliczeniu na 1m²/m-c zasobów wynosiło 0,24 zł.

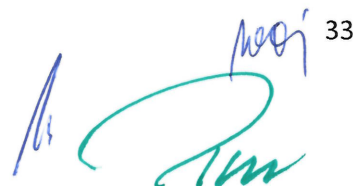
Wynik na garażach w przeliczeniu wynosił minus 0,35 zł/m².

Nadwyżka kosztów nad przychodami została pokryta zyskiem z działalności gospodarczej, pozostałej operacyjnej i finansowej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia:

- ✓ uchwała 8/2021 z 27.09.2021 r. – 654.348,33 zł. (zysk za 2019 r.)
- ✓ uchwała 10/2021 z 27.09.2021 r. - 743.709,15 zł (zysk za 2020 r.)

2022 r. (w zł.)

Lp	Wyszczególnienie	Przychody z	Koszty	Wynik
----	------------------	-------------	--------	-------



		BO		
1.	GZM, w tym:	16.045.435	16.442.850	- 397.414
	- lokale mieszkalne	15.938.312	16.331.534	- 393.222
	- garaże	51.097	59.809	- 8.713
	- l. użytk. własnościowe	56.027	51.507	4.520
2.	Dział. gospodarcza w bud. mieszkalnych	140.849	95.302	45.547
3.	Działalność gospodarcza	3.159.367	2.058.110	1.101.257
4.	Pozost. dział. operacyjna i finansowa (z podatkiem)	371.403	279.848	91.555
	Ogółem	19.717.054	18.876.109	840.945

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 31.12.2022 r. (narastająco) stanowił nadwyżkę kosztów nad przychodami w wys. 397.414 zł., z tego: na lokalach mieszkalnych 393.222 zł., co w przeliczeniu na 1m² /m-c zasobów wyniosło 0,27 zł., wynik na garażach w przeliczenia na 1m² /m-c wyniósł 0,52 zł.

Nadwyżka kosztów nad przychodami została pokryta zyskiem z działalności gospodarczej, pozostałej operacyjnej i finansowej, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia:

✓ uchwała 2/2023 z 19.06.2023 r. – 698.943,51 zł. – zysk za 2022 r.

2023 r. (w zł.)

Lp	Wyszczególnienie	Przychody z BO	Koszty	Wynik
1.	GZM, w tym:	18.857.597	19.573.174	- 715.578
	- lokale mieszkalne	18.726.227	19.425.466	- 699.239
	- garaże	61.858	76.383	- 14.525
	- l. użytk. własnościowe	69.512	71.325	- 1.814
2.	Dział. gospodarcza w bud. mieszkalnych	160.543	111.470	49.072
3.	Działalność gospodarcza	3.903.132	2.623.643	1.279.489
4.	Pozost. dział. operacyjna i finansowa (z podatkiem)	654.963	368.978	285.984
	Ogółem	23.576.234	22.677.266	898.969

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 31.12.2023 r. (narastająco) stanowił nadwyżkę kosztów nad przychodami w wys. 715.577 zł., z tego: na lokalach mieszkalnych 699.239 zł., co w przeliczeniu na 1m² /m-c zasobów wyniosło 0,47 zł., wynik na garażach w przeliczenia na 1m² /m-c wyniósł 0,87 zł., wynik na lokalach użytkowych własnościowych wyniósł minus 0,13 zł.

Nadwyżka kosztów nad przychodami zostanie pokryta zyskiem z działalności gospodarczej, pozostałej operacyjnej i finansowej, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Stawki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości w latach objętych lustracją kalkulowane były z uwzględnieniem przewidywanego zysku z działalności. Działania powyższe są zgodne z uosm a ustalone stawki opłat na pokrycie kosztów są ustalane w wysokości zbliżonej do ponoszonych kosztów.

Saldo wyników narastająco na dzień 31.12. 2023 r. w podziale na poszczególne nieruchomości i pozostałe przedstawia się następująco: (w zł)

Nieruchomość	31.12. 2023 r.	Na 1m ² p.u./m-c
Pomorska 82, 86, 90, 94	- 218.354	0,32
Orłowska 5,7,9,11	- 148.008	0,83
Gospody 5, Wejhera 3	- 116.829	0,33
Gospody 9,11,13	- 81.289	0,60
Gospody 15	- 24.115	0,55
Gospody 21,23,25	- 70.964	0,78
L. użytk. własnościowe	- 1.813	0,44
Garaże Gospody	- 3.018	0,33
Garaże Orłowska	- 2.114	0,27
Ogółem	- 666.505	0,45


Na dzień 31.12.2023 r. wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości narastająco stanowił nadwyżkę kosztów nad przychodami w wys. 666.505 zł. co w przeliczeniu na 1m² daje kwotę 0,45 zł/m-c.

Lokale użytkowe na warunkach własnościowego prawa narastająco wykazują nadwyżkę kosztów nad przychodami, co w przeliczeniu na 1m² daje kwotę 0,44 zł/m-c. Na garażach wyniki stanowią również nadwyżkę kosztów nad przychodami, po przeliczeniu odpowiednio: Gospody 0,33 zł/m² /m-c i Orłowska 0,27 zł/m²/m-c.

Wynik ulegnie zmianie po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za 2023 r. i podziale zysku na zmniejszenie kosztów.

4. Gospodarka remontowa.

Stosownie do przepisów zawartych w art. 61-66 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. – Prawo budowlane (T. J. Dz. U. z 2023 poz. 682) Spółdzielnia jest zobowiązana do utrzymywania zasobów w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Z przepisów tych wynika obowiązek dokonywania okresowych przeglądów technicznych oraz prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.

 35

4.1 Prawidłowość prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.

Art. 64 w/w ustawy określa, że właściciel lub zarządca obiektu jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego księgę, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dot. przeprowadzonych badań z kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu.

Ustalono, że Spółdzielnia posiada księgi dla wszystkich obiektów.

Sprawdzono księgi obiektów budowlanych wybrane drogą losową:

Ustalono, że Spółdzielnia posiada księgi dla wszystkich obiektów.

Sprawdzono księgi obiektów budowlanych wybrane drogą losową:

- ul. Gospody 19
- ul. Orłowska 5
- ul. Gospody 21
- ul. Pomorska 86
- ul. Wejhera 3

Sprawdzone księgi zawierają dane identyfikacyjne obiektu, dane techniczne charakteryzujące obiekt, plan sytuacyjny określający usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu, dane osób upoważnionych do dokonywania wpisów.

Sprawdzone księgi zawierają wpisy dotyczące przeglądów:

- rocznych: instalacji gazowych, ogólnobudowlanych, przeglądów kominowych i wentylacyjnych, dodatkowo pomiary elektryczne w pralniach, pomiary ochronne gniazd wtykowych w pralniach.
- pięcioletnich: ogólnobudowlanych w zakresie sprawdzenia stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu, pomiary skuteczności zerowania oraz rezystancji izolacji urządzeń i instalacji elektrycznych.

Zawierają również wykazy protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie opisujący wykaz remontów.

Do ksiąg załączono protokoły przeglądów. Przeglądy były przeprowadzane w obowiązujących terminach i wykonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

Do sposobu prowadzenia ksiąg uwag nie wnosi się.

Sprawdzono również księgi rewizyjne urządzeń dźwigowych:

- ul. Pomorska 86 klatka B
- ul. Pomorska 94 klatka A
- ul. Pomorska 90 klatka A.

Sprawdzone księgi rewizyjne zawierają adnotacje o przeprowadzonych badaniach okresowych i doraźnych eksploatacyjnych dźwigów, zgodnie z

rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z 30.10.2018 r. w sprawie warunków technicznych Dozoru Technicznego w zakresie eksploatacji, napraw i modernizacji urządzeń transportu bliskiego – Dz. U. z 2018 r. poz. 2176.

Po wykonaniu badań wystawiano zezwolenia na eksploatację dźwigów. Załącznikami do ksiąg są protokoły z kontroli oraz dokumentacja dot. modernizacji.

Do sposobu prowadzenia ksiąg rewizyjnych uwag nie wnosi się.

4.2 Zasady kwalifikacji potrzeb remontowych.

Na podstawie przeglądów rocznych zasobów, opracowywany jest plan remontów, który po procesie uzgodnień i konsultacji z Komisjami Rady Nadzorczej zostaje przedłożony Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.

W zakresie kwalifikacji potrzeb remontowych robót pod uwagę brane jest bezpieczeństwo mieszkańców, roboty wynikające ze zgłoszeń mieszkańców oraz pozostałe niezbędne remonty, których wykonanie wynika z przepisów bądź uchwał organów spółdzielni.

W obowiązującej strukturze organizacyjnej Spółdzielni w pionie Prezesa Zarządu wyodrębniono Dział Techniczny uwzględniający 12,75 etatów, w tym stanowiska: kierownika działu, inspektorów nadzoru robót budowlanych, specjalisty ds. mediów, mistrza konserwatorów, konserwatorów oraz magazyniera – inspektora d.s. bhp, p. poż. oc.

Tak zatwierdzona struktura organizacyjna ma zapewniać prawidłową realizację gospodarki remontowej spółdzielni.

4.3 Tryb i kryteria doboru wykonawców robót remontowych.

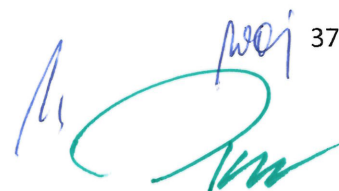
Na potrzeby lustracji sporządzono zestawienie przetargów na roboty remontowe i modernizacyjne przeprowadzone w Spółdzielni w okresie objętym lustracją, które stanowi *załącznik nr 2 do protokołu*.

Badaniem lustracyjnym objęto - wybrane drogą losową - przetargi i realizację umów w odniesieniu do unormowań określonych obowiązującym regulaminem.

2021 r.

- **Modernizacja dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Pomorskiej 90a i 94a.**

W dniu 08.04.2020 r. Prezydent Miasta Gdańska wydał Decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielił Spółdzielni pozwolenia na budowę obejmującego



37

przebudowę szybu windowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Pomorskiej 90A i budynku przy ul. Pomorskiej 94A.

W dniu 07.01.2021 r. Dział Techniczny przedkłada na Zarządzie wniosek o bezprzetargowe zawarcie umowy na wykonanie modernizacji dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Pomorskiej 90a i 94a polegającej na przebudowie istniejących szybów dźwigów osobowych z 6 przystanków na potrzeby dźwigu z liczbą 12 przystanków w oparciu o dokumentację projektową wraz z robotami towarzyszącymi.

Od 2016 r. spółdzielnia prowadzi modernizacje związane z przebudową szybów dźwigowych w budynkach. Wszystkie przetargi rozstrzygnięte zostały na korzyść firmy Elszyk, w 2017 ta firma jako jedyna startowała w przetargu. Od 2010 r. prowadzi konserwacje urządzeń dźwigowych.

Dział TE proponuje odstąpienie od przetargu i podpisanie z firmą Elszyk umowy. Na zapytanie, w dniu 02.01.2021 firma przedstawiła ofertę na kwotę 536.112 zł. brutto.

Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o odstąpienie od procedury przetargowej określonej w par. 2 ust. 4 pkt a „Regulaminu przetargów...”

Uchwałą 1/I/2021 RN z 21.01.2021 Rada wyraża zgodę na odstąpienie od regulaminu i wyraża zgodę na bezprzetargowe zlecenie firmie Elszyk modernizacji.

Umowa zawarta w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego, wprowadzonego na terenie RP 14 marca 2020r.

Umowa nr 3/2021 zawarta 28.01.2021 r. z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowo-Handlowym Elszyk Kazimierz Szyszkowski na:

- ✓ przebudowę szybów dźwigowych i modernizację dźwigów osobowych wraz z robotami towarzyszącymi w budynkach mieszkalnych przy ul. Pomorskiej 90A i 94A na podstawie:
- projektów robot budowlano-wykonawczych, remontu i przebudowy szybów dźwigowych,
- opisu przedmiotu zamówienia,
- oferty wykonawcy.

Ustalono wynagrodzenie brutto 536.112 zł. Wartość wynagrodzenia nie podlega zmianie z jakiegokolwiek tytułu w szczególności z tytułu inflacji i wzrostu cen usług. Rozpoczęcie w terminie 2 tygodni po podpisaniu umowy, zakończenie 30.10.2021 r.

Określono obowiązki stron, sposób rozliczeń, kary umowne, gwarancje, parametry cenotwórcze robót dodatkowych.

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wys. 5% wynagrodzenia.

Protokół wprowadzenia na budowę 09.02.2021 r.

W dniu 19.04.2021 r. podpisano Protokół konieczności nr 1. Przewidywana wartość robót 53.400 zł brutto.

Rozliczenie umowy:

- ✓ F-ra 21-FVS/03/067 z 31.03.2021 r. – 140.853,60 zł.
- ✓ F-ra 21-FVS/04/059 z 30.04.2021 r. – 140.000,00 zł.
- ✓ F-ra 21-FVS/05/067 z 31.05.2021 r. – 205.089,60 zł.
- ✓ F-ra 21-FVS/06/072 z 30.06.2021 r. – 44.621,30 zł.
- ✓ F-ra 21-FVS/08/003 z 09.08.2021 r. – 29.742,70 zł

Ogółem 560.307,20 zł.

Do każdej faktury załączono protokoły częściowego odbioru robót, protokół ostatecznego odbioru spisano 09.08.2021 r. Wszystkie potwierdzone przez inspektora nadzoru.

Kaucja zabezpieczająca została rozliczona. Obciążono wykonawcę za zużyte media, faktura została zapłacona.

Nie wniesiono uwag.

2022 r.

- **Malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Gospody 23 i 25.**

Przetarg nieograniczony na wykonanie remontu oraz malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Gospody 23 ogłoszono w dzienniku Bałtyckim, na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu.

Specyfikację pobrało 8 firm, wpłynęła na przetarg 1 oferta.

Zgodnie z obowiązującym „Regulaminem organizowania przetargów...” w przypadku braku dwóch ofert podejmuje decyzję co do sposobu prowadzenia Komisja Przetargowa przy udziale przedstawicieli Rady Nadzorczej w dniu 17.03.2022 r. dopuściła ofertę do dalszego postępowania. Ostatecznie unieważniono przetarg i rozpisano nowy.

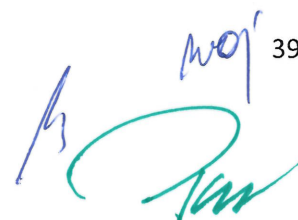
Drugi przetarg rozpatrzono 14.04.2022 r. Komisja Przetargowa przy udziale członków Rady Nadzorczej jako obserwatorów stwierdziła, że wpłynęła 1 oferta z dwoma wariantami robót. Komisja dopuściła ofertę do rozpatrzenia. Wybrano II wariant. W dniu 20.04.2022 r. Zarząd zatwierdził wybór oferty.

Zawarto umowy z firmą Viabet sp. z o. o. z Sierakowic:

- ✓ Umowa nr 9/2022 r. zawarta 26.04.2022 r. na remont klatek schodowych w budynku przy ul. Gospody 23.

Termin wykonania 09.05.22 do 25.11.22, wynagrodzenie brutto 150.141,48 zł. nie podlega zmianie z powodu inflacji i wzrostu cen. Określono obowiązki stron, parametry cenotwórcze robót dodatkowych, gwarancje, kary umowne, zabezpieczenie należytego wykonania robót w wys. 5% wynagrodzenia.

Aneksem nr 1 z dnia 01.08.2022 r. zwiększono zakres prac i wynagrodzenie do kwoty 164.771,92 zł.



39

Aneks nr 2/22 z 17.11.2022 r. doprecyzowano zapisy aneksu nr 1/22 (dot. remontu wiatrołapów). Prot. wprowadzenia na budowę 09.05.2022 r.

Rozliczenie umowy:

- ✓ F-ra 4/SMM/07/2022 z 26.07.22 r. – 30.028,30 zł.
- ✓ F-ra 8/SMM/08/2022 z 13.09.22 r. – 30.028,30 zł.
- ✓ F-ra 5/SMM/09/2022 z 28.09.22 r. - 55.653,11 zł.
- ✓ F-ra 9/SMM/10/2022 z 26.10.22 r. – 32.624,82 zł.
- ✓ F-ra 6/SMM/11/2022 z 25.11.22 r. – 16.437,39 zł.

Razem 164.771,92 zł. – zgodnie z umową.

Podstawą wystawienia każdej faktury były protokoły częściowych odbiorów robót potwierdzone przez inspektora nadzoru.

Protokół ostatecznego odbioru robót wykonano 24.11.2022 r.

Umowa nr 10/2022 zawarta 26.04.2022 r. na remont i malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Gospody 25.

Termin wykonania 09.05.22 do 25.11.22, wynagrodzenie brutto 150.141,89 zł. nie podlega zmianie z powodu inflacji i wzrostu cen. Określono obowiązki stron, parametry cenotwórcze robót dodatkowych, gwarancje, kary umowne, zabezpieczenie należytego wykonania robót w wys. 5% wynagrodzenia.

Aneks nr 1 z dnia 01.08.2022 r. zwiększono zakres prac i wynagrodzenie do kwoty 164.771,92 zł.

Protokołem z dnia 09.05.2022 r. wprowadzono wykonawcę na plac budowy.

Realizacja umowy:

- ✓ F-ra 10/SMM/10/2022 z 26.10.22 – 29.658,95 zł
- ✓ F-ra 8/SMM/11/0222 z 28.11.22 – 118.635,76 zł
- ✓ F-ra 3/SMM/12/2022 z 15.12.22 – 16.477,21 zł.

Razem 164.771,92 zł – zgodnie z umową.

Podstawą wystawienia każdej faktury były protokoły częściowych odbiorów robót potwierdzone przez inspektora nadzoru.

Protokół ostatecznego odbioru robót wykonano 15.12.2022 r.

Termin wykonania w umowie ustalono na 25.11.2022 r. Termin przesunięto do dnia 15.12.2022r. na podstawie aneksu nr 2 z 17.11.2022r.

Kaucja zabezpieczająca została rozliczona. Obciążono wykonawcę za zużyte media, faktura została zapłacona.

2023 r.

- **Mycie elewacji budynków przy ul. Gospody 21, 23, 25**

Przetarg nieograniczony na mycie, odgrzybienie, impregnację elewacji w budynkach 5 kondygnacyjnych przy ul. Gospody 21, 23, 25 ogłoszono w Dzienniku Bałtyckim, na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w siedzibie zarządu. Specyfikacje wysłano do 16 firm, wpłynęło 7 ofert.

Protokół z przetargu sporządzony 27.03.2023 r. Komisja Przetargowa przy udziale członków Rady Nadzorczej w roli obserwatorów, dokonała otwarcia ofert, po analizie stwierdzono dużą rozbieżność cen i czasu realizacji. Postanowiono wysłać do oferentów dodatkowe zapytania.

Na kolejnym posiedzeniu w dniu 30.03.2023 r. Komisja dokonała dalszej weryfikacji i wskazała ofertę nr 1 jako najbardziej korzystną.

Zarząd w dniu 03.04.23 r. zatwierdził wybór oferty.

W dniu 13.04.2023 r. zawarto umowę nr 14/2023 z firmą INMAGO spółka z o. o., Spółka Komandytowa, Wodzisław Śląski na mycie, czyszczenie, impregnację elewacji w budynkach:

a) ul. Gospody 21 strona północna i wschodnia,

b) ul. Gospody 23, 25 strona wschodnia i północna.

Rozpoczęcie 26.06.2023r., zakończenie 24.08.2023 r. Wynagrodzenie 56.295 zł brutto, nie podlega zmianie z jakiegokolwiek tytułu w szczególności z tytułu inflacji i wzrostu cen i usług.

Określono obowiązki stron, parametry cenotwórcze robót dodatkowych, gwarancje, kary umowne, zabezpieczenie należytego wykonania robót w wys. 5% wynagrodzenia.

Protokół konieczności spisany 28.06.23 komisja ustaliła konieczność wykonania robót nie ujętych w dokumentacji (konieczność umycia innych ścian szczytowych Gospody 23, 25 zacieki brudu – ze względów estetycznych.

Przybliżona ilość i wartość robót:

4.878,90 zł brutto (175,5 x 13,90 x 2 szczyty).

Protokołem z dnia 26.06.2023 r. wprowadzono wykonawcę na plac budowy.

W dniu 20.06.2023 r. Spółdzielnia zleciła dodatkowo mycie, czyszczenie i impregnację elewacji północnej na odcinku 10mb x 4 mb oraz zadaszenia pochylni 8,0 x 1,5 mb w strefie wejściowej do budynku administracyjnego.

Koszt za roboty wg cen z przetargu 13,90 zł = 722,80 zł. brutto.

Rozliczenie umowy:

F-ra FV/2/7/2023 z 03.07.2023 r. – 61.986,70 zł.

Zgodnie z umową i zleceniem.

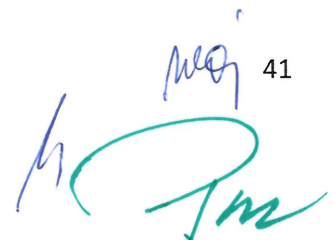
Podstawą wystawienia faktury protokół ostatecznego odbioru robót potwierdzony przez inspektora nadzoru.

Kaucja zabezpieczająca została rozliczona. Obciążono wykonawcę za zużyte media, faktura została zapłacona.

4.4 Realizacja planu remontów i finansowania robót.

Plan remontów i modernizacji zatwierdza Rada Nadzorcza, zgodnie z kompetencją określoną w statucie.

Plan tworzony jest w 3 częściach, w których wykazane są:



41

- ✓ informacje opisowe i wyjaśniające w odniesieniu do sporządzonej tabeli,
- ✓ poglądowa tabela obrazująca przedmiot prac, rozkład na poszczególne nieruchomości oraz ich wartość,
- ✓ wyspecyfikowane w tabelach zaplanowane prace w poszczególnych nieruchomościach z uwzględnieniem ich wartości, bilansu otwarcia, rocznego przychodu oraz bilansu zamknięcia na koniec roku.

Dodatkowo wszystko ujęte jest w syntetycznej tabeli zbiorczej.

W okresie objętym lustracją plany w zakresie remontów i modernizacji zatwierdzane były przez Radę Nadzorczą:

- Uchwałą nr 21/F/2020 z dnia 17.12.2020 r. – plan na 2021 r.,
- Uchwałą nr 14/F/2021 z dnia 22.09.2021 r. – korekta planu na 2021 r.,
- Uchwałą nr 21/F/2021 z dnia 15.12.2021 r. – plan na 2022 r.,
- Uchwałą nr 19/F/2022 z dnia 14.12.2022 r. – plan na 2023 r.,
- Uchwałą nr 6/F/2023 z dnia 17.05.2023 r. – korekta planu na 2023 r.,
- Uchwałą 7/F/2023 z dnia 07.06.2023 r. – korekta planu na 2023 r.

Odpis na fundusz remontowy zatwierdzała Rada Nadzorcza:

- ✓ uchwała nr 34/F/2019 z dnia 11.12.2019 r. – od 01.04.2020 r.
 - a) lokale mieszkalne – od 1,14 zł/m² - 2,00 zł/m²
 - b) lokale użytkowe – 1,35 zł/m²
 - c) garaże – od 0,41 zł/m² do 1,00 zł/m²
- ✓ uchwała nr 23/F/2021 z dnia 15.12.2021 r. – od 01.04.2022 r.
 - a) lokale mieszkalne – od 1,70 zł/m² - 2,10 zł/m²
 - b) lokale użytkowe – 1,35 zł/m²
 - c) garaże – 0,41 zł/m²
- ✓ uchwała nr 21/F/2022 z dnia 14.12.2022 r. – od 01.04.2023 r.
 - a) lokale mieszkalne – od 2,00 zł/m² - 2,30 zł/m²
 - b) lokale użytkowe – 1,35 zł/m²
 - c) garaże – 0,41 zł/m²

W Spółdzielni obowiązuje „Regulamin tworzenia funduszu remontowego, planowania remontów i modernizacji zasobów oraz określania sposobu ich finansowania – zatwierdzony uchwałą RN nr 45/O/2015 z dnia 24.09.2015 r. ze zmianą w dniu 07.05.2019 r. – uchwała nr 14/O/2019.

Zgodnie z regulaminem środki finansowe wpływające i wydawane w ramach funduszu remontowego spółdzielnia ewidencjonuje odrębnie na kontach analitycznych dla poszczególnych nieruchomości lub grup majątku.

Tworzone są analitycznie konta dla następujących funduszy:

- dla nieruchomości mieszkalnych – 6 funduszy,
- dla garaży przy ul. Gospody,
- dla garaży przy ul. Orłowskiej,
- dla lokali użytkowych na warunkach własnościowego prawa,
- dla mienia spółdzielni.

Remonty dźwigów wykonywane są z bieżących odpisów na fundusz remontowy budynków.

Fundusz mienia dotyczy nieruchomości spółdzielni, służących do wspólnego korzystania, nie objętego funduszami ww.

Środki funduszu remontowego mienia przeznaczone są na sfinansowanie remontów mienia spółdzielni zaliczanego do zasobów gospodarki mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na przejściowe sfinansowanie wydatków remontowo-modernizacyjnych wolnymi środkami obrotowymi funduszu zasobowego. Nie określono jednocześnie na jakich zasadach będzie następowała spłata przejściowego sfinansowania remontu z funduszu zasobowego.

Realizacja planu remontów w okresie lustrowanym:

2021 r.

Zbiornicze zestawienie wykonania planu przedstawia się następująco:

- 3.245.896 zł – plan,
- 2.088.492 zł – wykonanie tj. 64,36 % planu.

1) Remonty lokali mieszkalnych:

- ✓ 2.595.896 zł – plan,
- ✓ 2.088.492 zł – wykonanie tj. 80,5 % planu,

2) Fundusz mienia:


- ✓ 650.000 zł – plan,
- ✓ 0 zł - wykonanie

Nie wykonano zaplanowanego remontu dot. przebudowy budynku warsztatowego i miejsc postojowych oraz dojścia do altan. Wymianę poziomów i pionów wodociągowych wykonano w wys. 6,2% robót planowanych. W pozostałym zakresie roboty wykonano w wielkościach planowanych.

2022 r. w tys. zł.

Zbiornicze zestawienie wykonania planu przedstawia się następująco (w tys. zł.)

- 4.972 tys. – plan,
- 3.357 tys.– wykonanie tj. 67,5 % planu,



- 1) Lokale mieszkalne
 - ✓ 3.642 tys. – plan
 - ✓ 3,352 tys.– wykonanie tj. 92% planu
- 2) Mienie Spółdzielni
 - ✓ 1.330 tys. – plan,
 - ✓ 5 tys. – wykonanie tj. 0,4%

Nie wykonano zaplanowanych remontów mienia spółdzielni, wymianę poziomów i pionów wykonano w 43,2%. W pozostałym zakresie plan zrealizowano na poziomie zakładanym.

2023r.

Zbiornicze zestawienie wykonania planu przedstawia się następująco: (w tys. zł.)

- 6.405 tys. – plan,
- 3.382 tys. – wykonanie tj. 52,8% planu.

1) Remonty lokali mieszkalnych:

- ✓ 6.165 tys. – plan,
- ✓ 3.382 tys. – wykonanie tj. 54,9 % planu.

2) Mienie Spółdzielni:

- ✓ 240 zł – plan,
- ✓ 0 zł – wykonanie.

W okresie lustrowanym nie dokonywano remontów garaży i lokali użytkowych na warunkach własnościowego prawa.

Sprawozdania z wykonania planów remontów były przedstawiane przez Zarząd Radzie Nadzorczej. Szczegółowe informacje przedstawiano w sprawozdaniach z działalności Spółdzielni na Walnych Zgromadzeniach.

Finansowanie robót: (w zł)

- ✓ **2.354.564 zł – BO na 1012.2021 r.**
- ✓ 2.989.755 zł – naliczenia w 2021 r.
- ✓ - 6.822 zł – aktualizacja należności w 2021 r.
- ✓ 2.088.492 zł – wydatki, remonty,
- ✓ **3.249.005 zł – BZ na 31.12.2021 r.**
- ✓ 546.153 zł – zwiększenie, w tym podział zysku,
- ✓ 2.782.388 zł – naliczenia w 2022 r.,
- ✓ - 8.959 zł – aktualizacja należności w 2022 r.
- ✓ 3.356.027 zł – wydatki, remonty,
- ✓ **3.212.560 zł – BZ na 31.12.2022 r.**

- ✓ 400.000 zł – zwiększenie, podział zysku,
- ✓ 3.154.497 zł – naliczenia w 2023 r.,
- ✓ -20.798 zł – aktualizacja należności w 2023 r.
- ✓ 3.390.846 zł – wydatki, remonty,
- ✓ **3.355.413 zł – BZ na 31.12.2023 r.**

Saldo środków funduszu remontowego na dzień 31.12 w podziale na poszczególne nieruchomości i pozostałe przedstawia się następująco: (w zł)

Nieruchomość	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Pomorska 82, 86, 90, 94	46.943	- 324.449	- 281.957
Orłowska 5,7,9,11	388.821	623.953	474.390
Gospody 5, Wejhera 3	233.499	- 15.450	347.546
Gospody 15	226.831	88.771	- 107.365
Gospody 9,11,13	136.141	215.297	- 228.117
Gospody 21,23,25	60.693	- 86.014	28.020
L. użytkowe. własnościowe	19.672	25.261	30.849
Garaże Gospody	43.262	46.992	50.721
Garaże Orłowska	30.643	34.895	38.021
Fundusz mienia spółdzielni	2.062.499	2.603.303	3.003.303
Ogółem	3.249.005	3.212.558	3.355.411
		- 425.913	- 617.440
		+ 3.638.472	+ 3.972.851

Na dzień 31.12.2023 r. trzy nieruchomości posiadają salda ujemne funduszu, pozostałe salda dodatnie.

W celu urealnienia zaewidencjonowanych odpisów Zarząd dokonuje aktualizacji naliczeń uwzględniając stan zaległości w opłatach w poszczególnych nieruchomościach.

Fundusz mienia Spółdzielni:

- ✓ 1.462.499 zł – BO na 01.01.2021 r.
- ✓ 600.000 zł – zwiększenie w roku,
- ✓ 2.062.499 zł – BZ na 31.12.2021 r.
- ✓ 546.153 zł – zwiększenie w roku,
- ✓ 5.349 zł – wydatki
- ✓ 2.603.303 zł – BZ 31.12.2022 r.
- ✓ 400.000 zł – zwiększenie w roku,
- ✓ 3.003.303 zł – BZ na 31.12.2023 r.

45



Sprawdzono koszty remontów finansowane z funduszu mienia; finansowano roboty dotyczące siedziby Spółdzielni: przebudowa budynku warsztatowo-magazynowego, remont nawierzchni jezdni, przyłącza c.o. z rur preizolowanych, naprawa przyłącza wodociągowego, wykonanie instalacji alarmowej, lampy na parkingu.

Część prac mająca charakter inwestycyjny zwiększyła wartość środków trwałych, które są amortyzowane.

Nie wniesiono zastrzeżeń do wykorzystania funduszu.

5. Wybrane zagadnienia finansowo-księgowe:

W związku corocznym badaniem sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta, zagadnienia finansowo-księgowe zostały zbadane w ograniczonym zakresie.

Głównym księgowym w SM „Osiedle Młodych” jest Ireneusz Butkiewicz.

5.1 System księgowości i ewidencji kosztów.

Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone są w oparciu o Zakładowe Plany Kont wraz z polityką rachunkowości, autorstwa własnego Z-cy Prezesa Zarządu, Głównego Księgowego Ireneusza Butkiewicza.

Uchwałą nr 54/2014 z dnia 17.04.2014 r. Zarząd zatwierdził zmiany do polityki rachunkowości i ZPK, zatwierdzono tekst jednolity obowiązujący od 01.01.2013 r.

Zmiana wprowadzona uchwałą nr 17/2018 z dnia 15.03.2018 r. ze skutkiem od 01.01.2017 r. oraz uchwałą nr 43/2019 z 13.06.2019 r.

Ustalono zasady i sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych obejmujące:

- ✓ metody wyceny aktywów i pasywów,
- ✓ zasady prowadzenia księgi głównej i ksiąg pomocniczych,
- ✓ zasady kwalifikacji zdarzeń gospodarczych,
- ✓ zasady rozliczania wyniku finansowego,
- ✓ instrukcję komputerowej ewidencji księgowej obejmującą wykaz ksiąg rachunkowych, zbiorów tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych, charakterystykę systemu przetwarzania danych przy użyciu komputerów, system ochrony danych i ich zbiorów.

Powyższe zgodne jest z ustawą o rachunkowości.

Księgi rachunkowe prowadzone są za pomocą systemu komputerowego:

oprogramowanie DOM – 5 firmy SACER s.c. składającego się z 18 programów.

5.2 System ewidencji kosztów.

Spółdzielnia prowadzi rachunek kosztów w układzie według rodzajów na kontach zespołu „4” (400 – 462 z zastosowaniem 490), oraz w układzie według typów działalności na kontach zespołu „5”:

Koszty ewidencjonowane są na poszczególne ich rodzaje oraz na poszczególne obiekty. Przychody ewidencjonowane są na kontach zespołu „7” (701 – 707), z zastosowaniem kont 711 – kosztu własnego sprzedaży.

Na koncie „646” – rozliczenia międzyokresowe działalności Spółdzielni służą do ewidencji nadwyżki kosztów nad przychodami lub przychodów nad kosztami, osiągniętej w poprzednim roku i przeznaczonej do rozliczenia w przyszłości.

Ewidencja prowadzona jest na nieruchomości z podziałem na budynki i rodzaje przychodów z dostosowaniem do ewidencji kosztów.

5.3 Koszty ogólnozakładowe.

Koszty ogólne spółdzielni obejmują koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem i koordynacją całej spółdzielni oraz organizacją i obsługą działalności jako całości przez Zarząd spółdzielni.

Z uwagi na to, że Spółdzielnia prowadzi działalność zwolnioną i opodatkowaną, koszty ogólnozakładowe rozliczane są zgodnie z art. 15 ust. 2 a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych tj. przyporządkowane są do poszczególnych rodzajów działalności w takiej proporcji, w jakiej występują przychody uzyskiwane z tych działalności.

Tak naliczona kwota kosztów na poszczególne rodzaje działalności jest następnie rozliczana:

- ✓ lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże – na m²
- ✓ pozostałe – proporcjonalnie do przychodów.

Według ewidencji księgowej konta 555 – koszty zarządu i rozliczenie w okresie objętym lustracją przedstawiały się następująco:

➤ 2.219.694,45 zł - 2021 r.

Rozliczono wskaźnikiem na:

- ✓ 1.837.662,84 zł – lokale mieszkalne,
- ✓ 2.535,56 zł – garaże GZM,
- ✓ 2.014,81 zł – garaże pozostałe,
- ✓ 5.837,80 zł – lokale użytkowe własnościowe prawo,
- ✓ 356.016,79 zł – działalność gospodarcza,
- ✓ 15.626,65 zł – działalność gospodarcza nieruchomości mieszkalne.

➤ 2.479.978,73 zł - 2022 r.

Rozliczono wskaźnikiem na:

- 2.012.155,55 zł – lokale mieszkalne,
- ✓ 2.931,30 zł – garaże GZM,
- ✓ 2.326,25 zł – garaże pozostałe,
- ✓ 6.398,35 zł – lokale użytkowe własnościowe prawo,
- ✓ 438.088,24 zł – działalność gospodarcza,



47

- ✓ 18.079,04 zł – działalność gospodarcza nieruchomości mieszkalne.

➤ **2.811.078,73 zł - 2023 r.**

Rozliczono wskaźnikiem na:

- ✓ 2.267.697,21 zł – lokale mieszkalne,
- ✓ 3.491,47 zł – garaże GZM,
- ✓ 2.917,79 zł – garaże pozostałe,
- ✓ 7.618,02 zł – lokale użytkowe własnościowe prawo,
- ✓ 509.845,35 zł – działalność gospodarcza,
- ✓ 19.508,89 zł – działalność gospodarcza nieruchomości mieszkalne.

5.5 Badanie sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

Zgodnie z postanowieniami rozdziału VII art. 64 ustawy o rachunkowości, spółdzielnia nie podlega obowiązkowi ustawowemu w tym zakresie. Jednakże co roku poddaje badaniu sprawozdanie finansowe.

Wyboru firmy do badania sprawozdania dokonywała Rada Nadzorcza, zgodnie z kompetencją określoną w statucie.

2021 r.

Sprawozdanie finansowe zbadało Biuro Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski w Gdańsku.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 22.036.624,21 zł.,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2021, który wykazuje zysk netto w kwocie 1.198.943,51 zł.,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy 2021, wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1.292.038,34 zł.,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2021, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 863.282,26 zł.,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 1/2022 w dniu 13.06.2022 r., uchwałą nr 2/2022 dokonano podziału zysku z działalności gospodarczej.

2022 r.

Sprawozdanie finansowe zbadało Biuro Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski z Gdańska.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 22.658.563,88 zł.,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2022, który wykazuje zysk netto w kwocie 1.192.812,49 zł.,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy 2022, wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 645.837,48 zł.,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2022, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 207.230,02 zł.,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 19.06.2023 r. uchwałą nr 1/2023, uchwałą nr 2/2023 dokonano podziału zysku z działalności gospodarczej.

2023 r.

Sprawozdanie finansowe zbadało Biuro Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski z Gdańska.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

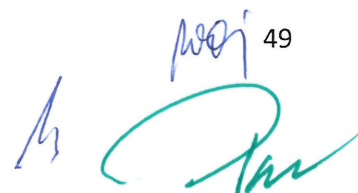
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 23.058.373,75 zł.,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2023, który wykazuje zysk netto w kwocie 1.565.473,64 zł.,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy 2023, wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 32.583,20 zł.,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2023, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 736.220,82 zł.,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe zostanie zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2024 r.

Biegli rewidenci każdorazowo wydawali pozytywne opinie o badanych sprawozdaniach stwierdzając, że:

- przedstawiają jasny i rzetelny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12 każdego roku, oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za badane lata obrotowe,
- sporządzone zostały na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, w strukturze logicznej oraz formacie udostępnionym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych,

49



- są zgodne co do treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i postanowieniami statutu.

5.6 Gospodarka finansowa.

Na podstawie ewidencji ustalono, co następuje:

2021 r.

234.225,57 zł - pozostałe przychody operacyjne,
33.704,80 zł - przychody finansowe,
180.739,81 zł - pozostałe koszty operacyjne,
22,56 zł - koszty finansowe,

87.168,00 zł - przychody do rozliczenia.

7.839.598,24 zł - środki pieniężne na 31.12. 2021 r.,

2022 r.

191.726,98 zł - pozostałe przychody operacyjne,
179.676,13 zł - przychody finansowe,
232.256,22 zł - pozostałe koszty operacyjne,
48,49 zł - koszty finansowe,

139.098,40 zł - przychody do rozliczenia.

7.632.368,22 zł - środki pieniężne na 31.12.2022 r.,

2023 r.

336.668,63 zł - pozostałe przychody operacyjne,
318.293,88 zł - przychody finansowe,
312.483,18 zł - pozostałe koszty operacyjne,
1.344,44 zł - koszty finansowe,

341.134,89 zł - przychody do rozliczenia.

8.368.589,04 zł - środki pieniężne na 31.12.2023 r.

Przychody zostały rozliczone w ogólnym wyniku finansowym Spółdzielni i uchwałą Walnego Zgromadzenia przeznaczone na dofinansowanie członków (w zakresie utrzymania nieruchomości lub zasilenie funduszu remontowego).

5.6 Koszty, przychody i wynik finansowy.

Na podstawie przedłożonych rachunków zysków i strat ustalono, co następuje:

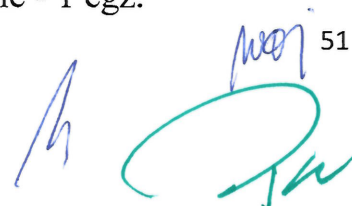
	2021 r.	2022 r.
Przychody netto ze sprzedaży	18.672.343,71 zł	18.958.850,51 zł
Koszty działalności operacyjnej	17.869.755,53 zł	18.322.857,46 zł
Wynik ze sprzedaży	802.588,18 zł	635.993,05 zł
Pozostałe przychody operacyjne	234.225,57 zł	191.726,98 zł
Pozostałe koszty operacyjne	180.739,81 zł	232.256,22 zł
Wynik z działalności operacyjnej	856.073,94 zł	595.463,81 zł
Przychody finansowe	33.704,80 zł	179.676,13 zł
Koszty finansowe	22,56 zł	48,49 zł
Wynik z działalności gospodarczej	889.756,18 zł	775.091,45 zł
Podatek dochodowy	281.908,00 zł	320.947,00 zł
Nadwyżka przychodów nad kosztami	0	0
adwyżka kosztów nad przychodami	591.095,33 zł	738.668,04 zł
Zysk netto	1.198.943,51 zł	1.192.812,49 zł

2023 r.

Przychody netto ze sprzedaży	22.480.326,75 zł
Koszty działalności operacyjnej	21.991.788,08 zł
Wynik ze sprzedaży	488.538,67 zł
Pozostałe przychody operacyjne	336.668,63 zł
Pozostałe koszty operacyjne	312.483,18 zł
Wynik z działalności operacyjnej	512.724,12 zł
Przychody finansowe	318.293,88 zł
Koszty finansowe	1.344,44 zł
Wynik z działalności gospodarczej	829.673,56 zł
Podatek dochodowy	371.650,00 zł
Nadwyżka przychodów nad kosztami	0 zł
Nadwyżka kosztów nad przychodami	1.107.450,08 zł
Zysk netto	1.565.473,64 zł

INFORMACJE KOŃCOWE.

1. W trakcie lustracji udzielono instruktażu w zakresie badanych zagadnień.
2. Protokół zawiera 52 strony kolejno ponumerowane i opatrzone parafą przez lustratora.
3. Integralną częścią protokołu są załączniki:
 - nr 1 - wykaz regulaminów obowiązujących w Spółdzielni,
 - nr 2 – zestawienie przetargów na roboty remontowe.
4. Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem dla:
 - Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni - 2 egz.
 - Krajowego Związku Rewizyjnego SM w Warszawie - 1 egz.



Zarząd nie wnosi zastrzeżeń do ustaleń zawartych w protokole co do zgodności ze stanem faktycznym:

Waldemar Pazio



Ireneusz Butkiewicz



Lustrator:

Jolanta Wojciechowicz



WYKAZ REGULAMINÓW

obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku w okresie objętym badaniem lustracyjnym.

UCHWALONYCH PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE:

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa Regulaminu</i>	<i>Data uchwalenia Data zmiany</i>
1	Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku	Uchwalono – 10. 06. 2019 Uchwała Nr 8/ 2019
2	Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku	Uchwalono – 10. 06. 2019 Uchwała Nr 9/ 2019

UCHWALONYCH PRZEZ RADE NADZORCZA:

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa Regulaminu</i>	<i>Data uchwalenia Data zmiany</i>
1	Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „ Osiedle Młodych” w Gdańsku	Uchwalono – 24. 07. 2019 Uchwała Nr 23/O/ 2019
2	Regulamin Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Remontów Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku	Uchwalono – 24. 07. 2019 Uchwała Nr 24/O/ 2019
3	Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku	Uchwalono – 18. 09. 2013 Uchwała Nr 46/ O/ 2013. Zmiana – 07. 05. 2019 Uchwała Nr 15/ O/ 2019
4	Regulamin premiowania członków Zarządu	Uchwalono – 28. 11. 2018 Uchwała Nr 19/O/ 2018
5	Regulamin Konkursu na stanowisko Członka Zarządu	Uchwalono – 21. 06. 2004 Uchwała Nr 37/ O/ 2004 Uchylono – 21. 02. 2024 Uchwała Nr 01/ 2024
6	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”	Uchwalono – 24. 10. 2018 Uchwała Nr 16/ O/ 2018 Zmiana – 15. 12. 2021 Uchwała Nr 25/ O/ 2021
7	Regulamin tworzenia funduszu remontowego, planowania remontów i modernizacji zasobów oraz określania sposobu ich finansowania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”	Uchwalono – 24. 09. 2015 Uchwała Nr 45/ O/ 2015 Zmiana – 07. 05. 2019 Uchwała Nr 14/O/ 2019
8	Regulamin określający podział obowiązków Spółdzielni i Użytkowników lokali w zakresie napraw w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku	Uchwalono – 18. 02 2016 Uchwała Nr 5/O/ 2016 Zmiana – 07.08.2017 Uchwała Nr 24/O/2017
9	Regulamin porządku domowego oraz współżycia mieszkańców	Uchwalono – 28. 11. 2018 Uchwała Nr 18/O/ 2018

10	Regulamin wymiany stolarki okiennej	Uchwalono – 18. 11. 2013 Uchwała Nr 59/ O/ 2013 Zmiana – 26.03.2019 Uchwała Nr 8/O/2019
11	Regulamin przyznawania oraz warunków użytkowania pomieszczeń gospodarczych nieprzynależnych do mieszkań będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku.	Uchwalono – 28. 05 2015 Uchwała Nr 27/ O/ 2015
12	Regulamin przetargu – ustnej licytacji dotyczący sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku	Uchwalono – 28. 10. 2008 Uchwała Nr 43/ O/ 2008 Zmiana – 24. 09. 2009 Uchwała Nr 60/ O/ 2009
	Regulamin przetargu - ustnej licytacji dotyczący ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku.	Zmiana – 23.11.2017 Uchwała Nr 33/O/2017
13	Regulamin doboru najemców lokali użytkowych i wydzierżawiania terenów przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku	Uchwalono – 27. 01. 2009 Uchwała Nr 1/ O/ 2009 Zmiana – 28. 04 2016 Uchwała Nr 21/O/2016 Zmiana – 19.01.2017 Uchwała Nr 4/O/2017
	Regulamin Komisji Przetargowej na lokale użytkowe i wydzierżawiania terenów	Uchwalono – 27. 01. 2009 Uchwała Nr 1/ O/ 2009 Zmiana – 28. 04 2016 Uchwała Nr 22/O/2016
14	Regulamin przetargu na roboty remontowo-budowlane oraz inne prace przeprowadzane w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku	Uchwalono – 23. 11. 2011 Uchwała Nr 48/ O/ 2011 Zmiana – 23.11.2017 Uchwała Nr 32/O/2017
15	Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”	Uchwalono – 15. 12. 2016 Uchwała Nr 57/ O/ 2016 Zmiana – 27.09.2018 Uchwała Nr 13/O/2018 Uchwalono – 14. 12. 2022 Uchwała Nr 23/ O/ 2022
16	Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku	Uchwalono – 15. 12. 2016 Uchwała Nr 58/O/2016 Zmiana – 26.03.2019 Uchwała Nr 07/O/2019 Zmiana – 23. 11. 2022 Uchwała Nr 18/ O/ 2022
17	Regulamin monitoringu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku	Uchwalono – 27. 10. 2016 Uchwała Nr 48/ O/ 2016 Uchwalono – 25. 10. 2023 Uchwała Nr 15/ O/ 2023

UCHWALONYCH PRZEZ ZARZĄD:

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa Regulaminu</i>	<i>Data uchwalenia – zmiany</i>
1	Regulamin Pracy Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku	Uchwalono – 04. 07. 2014 Uchwała Nr 94/ 2014 Zmiana – 19. 11. 2015 Uchwała Nr 163/ 2015 Zmiana – 11.05.2017 Uchwała Nr 54/2017 Zmiana – 14. 03. 2019 Uchwała Nr 17/ 2019 Zmiana – 17. 12. 2020 Uchwała Nr 66/2020 Uchwalono – 09.11.2023 Uchwała Nr 92/ 2023
2	Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku	Uchwalono – 24.01.2003 Uchwała Nr 2/2003 Zmiana – 11.05.2005 Aneks Nr 1/2005 Zmiana – 28.03.2008 Aneks Nr 2/2008 Zmiana – 26.01.2012 Aneks Nr 3/2013 Zmiana – 14.03.2019 Aneks Nr 4/2019
3	Regulamin Wynagradzania Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku	Uchwalono – 10. 10. 2013 Uchwała Nr 117/ 2013 Zmiana – 13.01.2015 Uchwała Nr 8/ 2015 Zmiana – 16.04.2015 Uchwała Nr 69/ 2015 Zmiana – 22.09.2016 Uchwała Nr 130/ 2016 Zmiana – 15.12.2016 Uchwała Nr 176/ 2016 Zmiana – 29.11.2018 Uchwała Nr 85/2018 Zmiana – 30.12.2021 Uchwała Nr 109/2021 Zmiana – 10.02.2022 Uchwała Nr 16/2022 Uchwalono – 21.12.2023 Uchwała Nr 108/2018
4	Zakładowy Plan Kont	Uchwalono – 13.06.2019 Uchwała Nr 43/2019
5	Instrukcja kasowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”	Uchwalono – 28.12.2017 Uchwała Nr 117/2017
6	Regulamin korzystania z pojazdów służbowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”	Uchwalono – 28.09.2017 Uchwała Nr 95/2017 Uchwalono – 07.01.2021 Uchwała Nr 1/2021 Uchwalono – 15.06.2023 Uchwała Nr 55/2023

7	Instrukcja podatkowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”	Uchwalono – 19.09.2019 Uchwała Nr 59/2019
8	Polityka Bezpieczeństwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” Instrukcja Zarządzania Systemem Informatycznym	Uchwalono – 05.11.2015 Uchwała Nr 154/2015 Zmiana – 29.03.2018 Aneks Nr 1/2018 Zmiana – 13.06.2019 Uchwała Nr 43/2019 Uchwalono – 23.11.2023 Uchwała Nr 100/2023

Gdańsk, dnia 27.02.2024 r.

Sporządziła:


Grażyna Bielas

REALIZACJA PRZETARGÓW I ZLECEŃ NA ROBOTY REMONTOWE - PLAN 2021

zajęte m. 2 do
protokołu z burmistrza

LP	RODZAJ ROBÓT - ADRES	ŚRODKI W PLANIE W TYS. ZŁ	OSÓBA PRZYGOTOWUJĄCA PRZETARG I NADZORUJĄCA ROBOTY	OTWARCIE OFERT	Przetarg	WYKONAWCA	TERMIN REALIZACJI	UMOWA	KWOTA UMOWNA brutto	STAN REALIZACJI ROBÓT 12-2021
1	Modernizacja dźwigów Pomorska 90A, 94A	600	D. Gałka - A. Skoczek - G. Kinic	-----	RN – odstąpienie od przetargu	Elszyk K. Szyszczkowski	15.02 – 15.11.2021	3/2021	589.512	Zrealizowane
2	Malowanie klatek schodowych miejscowo (W3 -G5)	16,5	G. Kinic	-----		VIABET	01.02 – 01.03.2021	ZLECENIE	16.524	Zrealizowane
3	Wymiana rynien i rur spustowych-O5-11;G9,11,13,15	305	G. Kinic	23.02.2021		EURODACH	15.03 – 12.08.2021	8/2021 9/2021	233.771,37	Zrealizowane
4	Wymiana poziomów i pionów wodociagowych	238	D. Gałka	1.07.2021	częściowa realizacja w 2021	T. Bańko	1.09.2021 – 30.06.2022	25/2021	760 392,27	W trakcie realizacji
5	Remont elewacji przy wejściu do budynku – O5-11, G 1, 13, 15	140	A. Skoczek	22.03.2021	nieograniczony	VIABET	30.10.2021 roboty w trakcie	18/2021	125.820,00	Zrealizowane
6	Wymiana instalacji domofonowych G 21, 23, 25	30	G. Kinic	9.02.2021		ANTENY I DOMOFONY		5/2021	24.000,00	Zrealizowane
7	Remont posadzek korytarzy piwnicznych	80	A. Skoczek	25.02.2021	nieograniczony	VIABET	14.06 – 30.10.2021	10/2021	62.587,08	Zrealizowane
8	Remont chodników – ul. Gospody 23	100	A. Skoczek	04.03.2021	nieograniczony	DROGOMET	01.05 – 30.10.2021	15/2021	94.463,46	Zrealizowane
9	Nowe miejsca postojowe Pomorska 94 (82-90) +projekt	370	A. Skoczek		oczekujemy na ofertę projektową					korekta planu: środki przesunięte na poz. 9A
9A	Modernizacja dźwigu Pomorska 82C	370	G. Kinic		odstąpienie od przetargu – uchwała RN	Elszyk K. Szyszczkowski	31.01.2022	34/2021	341070,51	Korekta planu – odstąpienie od przetargu
10	Stojaki na rowery	34	A. Skoczek	25.02.2021	ograniczony	WT BONSAI	30.04 – 30.06.2021 zrealizowane	11/2021	29.852,10	Zrealizowane

11	Dojście do altan śmietnikowych Pomorska	10	A. Skoczek		zlecenie		04.2021			Włączenie do projektu poz. 9, – nowe miejsca parkingowe Pomorska 82-94
12	Remont urządzeń hydroforowych	13,5	D. Gałka		zlecenie	Wilo		ZLECENIE	6323,06	Zrealizowane
13	Wymiana wodomierzy	493	D. Gałka/E. Bajer		umowa	ista sp. z o.o.	25.01- 30.04.2021; aneks do 31.07.21	UZI100183054 SAP83054274	494918	Zrealizowane (pozostały jednostkowe przy padki)
14	Przebudowa warsztatu i rozbiorówka wiaty magazynowej	600	G. Kinic/D. Gałka	29.07.2021	nieograniczony	2 przetargi - brak ofert	-	-	-	realizacja przełożona na 2022, oczekujemy na ofertę firm budowlanych
15	Miejsca postojowe dz. 18/7	50	A. Skoczek		Projekt, prace przygotowawcze, uporządkowanie terenu					Realizacja odroczona, czekamy na ofertę od projektanta
16	Remonty fenolowe	150	A. Skoczek		odstąpienie od przetargu/renegoc jacja umowy	VIABET	09.05.2021 – 08.05.2024	21/2021		W trakcie realizacji

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"OSIEDLE MŁODYCH"
80-340 Gdańsk-Oliwa, ul. Gospodcy 17
tel. 58 511-99-11, fax 58 511-99-10
NIP 584-025-40-47 R.000143937

KIEROWNIK
DZIAŁU TECHNICZNEGO

Dariusz Gałka

REALIZACJA PRZETARGÓW NA ROBÓTY REMONTOWE - PLAN 2022

LP	RODZAJ ROBÓT – ADRES	ŚRODKI W PLANIE W TYS. ZŁ	PRZYGOTO WUJĄCA PRZETARGI NADZORUJĄ CY	Rodzaj przetargu	WYKONAWCA	UMOWA/KWOTA	TERMIN REALIZACJI	UWAGI
1	Modernizacja dźwigów Pomorska 86c, 90c, 94c	1050	D. Gałka/ Skoczek/G. Kinic/M. Pol- Buzalski	odstąpienie od przetargu	PUH Elsyk K. Szyszowski	Umowa 2/2022 1.101.657,74	07.02 – 31.08.2022	Zrealizowano 100%
2	Malowanie klatek schodowych Gospody 23 i 25	260	G. Kinic/ Kozak/ A. Skoczek	przetarg nieograniczony	VIABET Sp. z o.o.	Umowa 9/2022 – 164771,92 Umowa 10/2022 164771,92	09.05 – 25.11.2022 Aneks: 15.12.2022	Zrealizowano 100%
3	Remont posadzek parterów: Pomorska 82a,82c,86a,86c,90a,94a	72	G. Kinic	przetarg nieograniczony	VIABET Sp. z o.o.	Umowa 8/2022 72.941,02	09.05 – 28.10.2022	Zrealizowano 100%
4	Wymiana poziomów i pionów wodociągowych – Wejhera 3	761	D. Gałka/G. Kinic	przetarg nieograniczony – 2021	PUH Instalacje T. Bańko	Umowa 25/2021 760.392,27	30.06.2022 (aneks 31.07.2022)	Zrealizowano 100%
5a	Wymiana poziomów i pionów wodociągowych i pionów kanalizacyjnych – Orłowska 5	500	D. Gałka/ A. Skoczek	przetarg nieograniczony	PUT COTLAT		3.04.2023	W trakcie realizacji 15%
5b	Wymiana poziomów i pionów wodociągowych i pionów kanalizacyjnych – Gospody 9	450	D. Gałka/ Ł. Kozak	przetarg nieograniczony	PUT COTLAT	Umowa 14/2022 1.167.660,65	3.04.2023	Zrealizowano 100%
5c	Wymiana poziomów i pionów wodociągowych i pionów kanalizacyjnych – Gospody 15	200	D. Gałka/ A. Skoczek	przetarg nieograniczony	PUT COTLAT		3.04.2023	W trakcie realizacji 0%
6a	Remont chodników – ul. Pomorska 86, 90, 94 oraz Remont chodników i podestów wejściowych Pomorska 84, 88, 92	90+300	A. Skoczek /Ł. Kozak	przetarg nieograniczony	WT Bonsai	Umowa nr 7/2022 425.655,15	09.05 – 31.10.2022/ Aneks do 15.12.2022	Zrealizowano 100%

7	Remont placów zabaw	31	K. Cobel	odstąpienie od przetargu	Grupa Saternus	Zlecenie/ bezprzetargowo		Zrealizowano 100%
8	Przebudowa warsztatu i rozbiórka wiaty magazynowej	1000	D. Gałka/M. Pol-Buzalski	odstąpienie od przetargu	FHU BUD-ROB	Umowa 5/2022 950.000,00	09.05 – 30.10.2022	Zrealizowano 100%
9	Wymiana przyłącza c.o. – warsztat	30	D. Gałka	przetarg ograniczony	Hydrotron	Umowa 25/2022 49.200,00	22.08 – 25.09.2022	Zrealizowano 100%
10	Zagospodarowanie terenu Gospody 17	300	A. Skoczek/L. Kozak	przetarg nieograniczony	LTM Infrastruktura	Umowa 27/2022 356.692,64; Aneks 304.322,00	01.09.22- 28.01.23	W trakcie realizacji – wykonano 91%
11	Nowe miejsca postojowe – Pomorska projekt	35	D. Gałka/A. Skoczek	przygotowanie	BP Architekt J. Kowalczyk	Zlecenie 18942,00	30.12.2022 + konserwator + pozwolenie na budowę	Przygotowanie projektu dodatkowych miejsc przy Pomorskiej 82, 86, 90, 94 - bez placu za budynkiem 94 od str. zab.

Sporządził: D. Gałka

KIEROWNIK
DZIAŁU TECHNICZNEGO

Dariusz Gałka

REALIZACJA PRZETARGÓW NA ROBOTY REMONTOWE - 2023 /sporządził: Dariusz Gałka/

LP	RODZAJ ROBÓT – ADRES	ŚRODKI W PLANIE W TYS. ZŁ	OSOBA PRZYGOTOWUJĄCA NADZORUJĄCA ROBOTY	OGŁOSZENIE – PRASA, INTERNET	OTWARCIE OFERT	UWAGI	WYKONAWCA	TERMIN REALIZACJI	UMOWA	KWOTA UMOWNA brutto
1	Remont dźwigów – wymiana napędów: Wejhera 3b, Pomorska 90b, Pomorska 94b	150	Gałka/ Kosiedowski			RN – odstąpienie od przetargu	Elszyk	30.10.2023	Nr 1/2023	179 715,03
2	Wymiana poziomów i pionów wodociągowych i pionów kanalizacyjnych – Pomorska 82	800	Gałka/ Kosiedowski	23.03.2023	14.04.2023	przetarg nieograniczony	Instalator s.c.	31.03.2024	21/2023	3 480 000,00
3	Wymiana poziomów i pionów wodociągowych i pionów kanalizacyjnych – Gospody 5	500	Gałka/ Kosiedowski	23.03.2023	14.04.2023	przetarg nieograniczony	Instalator s.c.	31.03.2024	21/2023	
4	Wymiana poziomów i pionów wodociągowych i pionów kanalizacyjnych – Orłowska 7	400	Gałka/ Kosiedowski	23.03.2023	14.04.2023	przetarg nieograniczony	PUT Cotlat sp.z o.o.	31.03.2024	19/2023	1 000 000,00
5	Wymiana poziomów i pionów wodociągowych i pionów kanalizacyjnych – Gospody 11	400	Gałka/ Kosiedowski	23.03.2023	14.04.2023	przetarg nieograniczony	PUT Cotlat sp.z o.o.	31.03.2024	19/2023	
6	Remont – modernizacja rozdzielni elektrycznych: Orłowska 5, 7, 9, 11; Gospody 9, 11, 13, 15	320	Kosiedowski	22.03.2023	5.04.2023	przetarg nieograniczony	Styk s.c.	20.12.2023	16/2023	205 200,00
7	Miejsce postojowe – ul. Pomorska 82-94 + dojście do wiaty śmietnik. P86b	150+20	A. Skoczek	Przetarg po uzyskaniu zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków		nie zrealizowano				
8	Czyszczenie elewacji: Gospody 21, 23, 25	100	A. Skoczek	16.03.2023	27.03.2023	przetarg nieograniczony	Inmago sp. z o.o. sp. k.	24.08.2023	14/2023	56 295,00

KIEROWNIK
DZIAŁU TECHNICZNEGO

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"OSIEDLE MŁODYCH"
80-340 Gdańsk-Oliwa ul. Gospody 17
tel. 58 511-99-11, fax 58 511-99-10
NIP 584-025-40-47 REGON 1433936


Dariusz Gałka