

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY  
SPOŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ  
W TARNOWSKICH GÓRACH** -

# **PROTOKÓŁ LUSTRACJI KOMPLEKSOWEJ**

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
przy ul. HARCERSKIEJ 2 A  
w OSTROWIE WIELKOPOLSKIM**

**Ostrów Wielkopolski styczeń 2007**

## P R O T O K O Ł

**lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. Harcerskiej 2A przeprowadzonej w okresie od 06 grudnia 2006 do 12 stycznia 2007r. przez lustratora mgr Jerzego Kukulkę posiadającego uprawnienia lustracyjne nr. 15/95 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczości w Warszawie.**

Lustrację przeprowadzono na podstawie upoważnienia nr 51/2006 wydanego w dniu .06-12-2006 grudnia 2006r. przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.

Przedmiotem badań kontrolnych była lustracja pełna prowadzone przez Spółdzielnię działalność pod względem legalności gospodarności i rzetelności w okresie od czasu ostatniej lustracji kompleksowej zakończonej we wrześniu 2003 roku do końca 2005 roku

Badania lustracyjne przeprowadzono zgodnie z przepisami § 1 i § 2 art. 91 Ustawy „ prawo spółdzielcze „ oraz instrukcji w sprawie lustracji i organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej – Uchwała nr. 16/2005r. z dnia 05 grudnia 2005r. oraz Przedmiotowej i Podmiotowej Tematyki Lustracji Spółdzielni , również w oparciu o przeprowadzone analizy i oceny poziomu ekonomicznej efektywności funkcjonowania Spółdzielni Obsługi członków i zaspokojenia ich potrzeb.

W czasie lustracji Spółdzielnie reprezentowali:

- Prezes Zarządu Spółdzielni – p. Janusz Michalak
- Członek Zarządu - p. Irena Szymkowiak
- Członek Zarządu , Gł. Księgowy - p. Irena Jankowiak

### I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁDZIELNI

1. O rozpoczęciu lustracji kontrolujący powiadomił p. Leszka Naskręta – Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz w dniu 13-12-2006r. na posiedzeniu Rady Nadzorczej omówił zakres prowadzonej lustracji zgodnie z przepisami art. 91-93 Ustawy „ prawo spółdzielcze „, jak i też to w jaki sposób członkowie Rady mogą wnosić do lustracji odrębne tematy lub w niej uczestniczyć.

2. W marcu 1995 roku Spółdzielnia została zarejestrowana jako powszechna spółdzielnia mieszkaniowa o nazwie SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA PRZY UL. HARCERSKIEJ 2 A w Ostrowie Wielkopolskim. Aktualnie Spółdzielnia ta zwana dalej w protokole SPÓŁDZIELNIA – posiada siedzibę w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. Harcerskiej 2A.

Nr. telefonu      062-592-13-87  
 REGON            001084223  
 NIP                622-19-66-916

Biuro Zarządu Spółdzielni oraz administracji jest czynne od poniedziałku do piątku w godzinach od 17,00 do 21,00. Informacja o czasie pracy biura Spółdzielni umieszczona jest na tablicy przy wejściu do budynku biura

3. Według stanu na dzień 31 grudnia 2005r. liczba członków spółdzielni wynosi 441 osób.

4. W badanym okresie 2003-2005 roku Spółdzielnia nie realizowała inwestycji mieszkaniowych lub infrastruktury osiedlowej.
5. Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo osiedli zakładów remontowo – budowlanych oraz ekip konserwacyjno – remontowych. Lokalizacja eksploatowanych zasobów mieszkaniowych jest rozproszona w różnych osiedlach na terenie miasta Ostrów Wlkp. Bezpośrednio zarządzanie tymi zasobami oraz obsługa członków prowadzona była centralnie w biurze Zarządu Spółdzielni przy ul. Harcerskiej

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni:

- Oś. ul. Harcerska	- 4 budynki	- 120 mieszkań
- Oś. ul. Al. Słowackiego	- 2 budynki	- 60 mieszkań
- Oś. ul. Dembińskiego	- 2 budynki	- 70 mieszkań
- Oś. ul. Zana	- 1 budynek	- 20 mieszkań
- Oś. ul. Bojanowskiego	- 1 budynek	- 40 mieszkań
- Oś. ul. 60 P. Piechoty	- 1 budynek	- 30 mieszkań

W sumie według stanu na dzień 31 grudnia 2005r. Spółdzielnia eksploatowała 11 budynków, 340 mieszkań o łącznej pow. 20.019,42 m<sup>2</sup> p.u.

Wiek eksploatowanych budynków:

- 1 budynek wybudowany w 1974 roku
  - 8 budynków wybudowanych w latach 1980-1990
  - 2 budynki wybudowane po 1990 roku
6. Według stanu na dzień 31 grudnia 2005 roku Spółdzielnia eksploatowała grunty o łącznej powierzchni 3 ha 2537 m<sup>2</sup>. W stosunku do wszystkich użytkowanych gruntów Spółdzielnia posiada tytuł prawny ujawniony w księgach wieczystych w Sądzie Rejonowym w Ostrowie Wielkopolskim. Do czasu lustracji Spółdzielnia zakończyła wszelkie prace geodezyjne w wyniku których z eksploatowanych gruntów wydzieliła 8 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.
    - przy ul. harcerskiej z bud. Nr. 2,4,6,i 8
    - przy ul. Harcerskiej z bud. Nr. 10
    - przy ul. 60 P. Piechoty z bud. Nr. 17
    - przy ul. Al. Słowackiego z bud. Nr. 6
    - przy ul. Zana z bud. Nr. 12
    - przy ul. Dembińskiego z bud. Nr. 22 i 24
    - przy ul. Bojanowskiego z bud. Nr. 1
  7. Niniejsza lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego za rok 2005r. jak i też za lata poprzednie. Stosownie do przepisów art. 88 a badanie sprawozdań finansowych w tym okresie przeprowadziła Rada Nadzorcza Spółdzielni.
  8. W badanym okresie 2003-2005 Spółdzielnia nie prowadziła działalności kulturalno – oświatowej dla członków i ich rodzin i nie gromadziła na ten cel środków pieniężnych.
  9. Dla wszystkich eksploatowanych zasobów i pozostałego mienia w badanym okresie Spółdzielnia posiadała opłacane polisy ubezpieczeniowe w Towarzystwie

Ubezpieczeniowym „ UNIQA” w Łodzi. Ubezpieczenia majątkowe obejmowały pakiet polis ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych budynków , sprzętu i środków obrotowych oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Polisy te opłacane były z terminami do 28 listopada 2007r.

Załącz. nr. 1 do niniejszego protokołu stanowi opis Spółdzielni , dane liczbowe oraz wskaźniki ekonomiczne.

## II. REALIZACJA WNIOSKÓW POKONTROLNYCH

1. Spółdzielnia posiada zaprowadzoną Książkę Kontroli Spółdzielni. Według zapisów w tej książce w badanym okresie 2003-2005 rok Spółdzielnia poddana była badaniom kontrolnym:

A. W okresie od 15 września do 1 października 2003 roku Spółdzielnia poddana była kompleksowej lustracji za okres 2000-2002 rok. Lustrację to przeprowadził Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach. Ustalenia z tej lustracji omówione były na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 14 listopada 2003 roku oraz przyjęte do realizacji 6 wniosków wynikających z ustaleń lustracji.

Załącz. Nr. 2 do niniejszego protokołu stanowi kserokopię listu polustracyjnego oraz wymienionych wyżej uchwalone wnioski polustracyjne.

Badania lustracyjne wykazały , że Zarząd Spółdzielni wszystkie uchwalone przez Radę Nadzorczą wnioski polustracyjne – zrealizował.

Natomiast stosownie do przepisów zawartych w art. 93 § 16 i § 4 jak i też art. 38 § 1 ust.3 Ustawy „ prawo spółdzielcze „ Spółdzielnia nie ujęła w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków jakie odbyło się w dniu 26 czerwca 2004 rok – informacji o przeprowadzonej lustracji Spółdzielni oraz o przyjętych przez Radę Nadzorczą do realizacji 6 wniosków. Jedynie w sprawozdaniu Zarządu złożonym na na to walne Zgromadzenie Członków umieszczona została informacja ,że w miesiącu wrześniu 2003 roku Spółdzielnia poddana była lustracji pełnej przez Regionalny Związek Rewizyjny w Katowicach zgodnie z przepisami art. 91-93 Ustawy „ prawo spółdzielcze”

B. W dniach 8-13 grudnia 2004r. przeprowadził kontrolę Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w zakresie wykonywania obowiązków wynikających z art. 62 Ustawy – prawo budowlane. Protokół z tej kontroli Nr. 2-12/XII/2004r. spisany w dniu 14 grudnia 2004 roku nie zawiera wniosków pokontrolnych , uwag lub zastrzeżeń.

## III. STATUT ORAZ INNE UNORMOWANIA WEWNĘTRZNE

1. W badanym okresie Spółdzielnia posiadała uchwalony w dniu 26 czerwca 2004 roku przez Walne Zgromadzenie Członków nowy Statut. Wniosek o wpis nowego Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia prawidłowo złożyła w Sądzie Rejestrowym w Poznaniu Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Sad ten postanowieniem z 11 sierpnia 2004r. uchwalony Statut Spółdzielni wpisał do

Krajowego Rejestru Sadowego pod Nr. 0000169989. Wcześniej w Spółdzielni funkcjonował Statut uchwalony w czerwcu 1996 roku.

Załącznik Nr. 3 do niniejszego protokołu stanowi kserokopia postanowienia Sadu Rejonowego w Poznaniu z 11 sierpnia 2004 roku.

W wymienionym wyżej Krajowym Rejestrze Sadowym również ujawnione zostały osoby powołane do reprezentowania Spółdzielni: Prezes Zarządu, oraz członek Zarządu, również ujawnione zostały osoby wybrane do Rady Nadzorczej Spółdzielni – organ nadzoru.

Przeprowadzone badania lustracyjne treści aktualnie obowiązującego w Spółdzielni Statutu wykazały, że:

- W Statucie zostały unormowane zasady przyjmowania osób w poczet członków Spółdzielni, zasady ustanowienia praw do lokali oraz unoszenia wkładów i ich rozliczania z członkami w przypadku wygaśnięcia praw do lokalu.
- Treść Statutu prawidłowo określa zasady wybierania i odwoływania członków organów samorządowych – Rady Nadzorczej, Zarządu Spółdzielni. Również określa kompetencje tych organów.
- W Statucie zostały unormowane zasady zwoływania i obradowania Walnego Zgromadzenia Członków.
- W postanowieniach Statutu Spółdzielnia uwzględniła zmiany przepisów, które weszły w życie. ustawą z dnia 19 grudnia 2002 roku „o zmianie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych”. Natomiast w czasie lustracji Spółdzielnia przygotowywała do uchwalenia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków zmiany niektórych postanowień Statutu w związku z wejściem w życie w dniu 22 lipca 2005 roku znowelizowanych przepisów ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych oraz „ustawy „Prawo spółdzielcze”

Uwagi kontrolującego do postanowień aktualnie obowiązującego Statutu:

w § 51 ust. 1 wyrazy „równowartość prawa do lokalu” powinny być zastąpione słowami „wartość rynkowa tego prawa” – zgodnie z przepisami art. 11 ust. 1 i 2 Ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych. Również w tym postanowieniu należy skreślić zdanie zaczynające się od słów: „Równowartość ustala się .....” – zasady ustalania równowartości, prawa do lokalu wymienione w art. 229 Ustawy prawo spółdzielcze zostały uchylone.

w § 16 ust. 4 powinno być skreślone słowo „..... przedstawiciele ....” i w to miejsce wpisane słowo „członków”, bowiem najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie Członków.

w § 16 ust. 5 powinien być uwzględniony termin wymieniony w przepisach art. 68 ustawy „o rachunkowości” / 15 dni /, bowiem formalnie dotyczy to prawidłowego wyłożenia do wglądu członkom sprawozdania finansowego.

2. Spółdzielnia posiada komplet uchwalonych unormowań wewnętrznych niezbędnych do prowadzenia swej działalności, przewidzianych postanowieniami Statutu

Załącznik Nr. 4 do niniejszego protokołu stanowi wykaz obowiązujących w Spółdzielni unormowań wewnętrznych.

Przeprowadzone badania lustracyjne tych unormowań wykazały, że:

a/unormowania zawarte w uchwalonych uregulowaniach Spółdzielni były zgodne z postanowieniami obowiązującego Statutu

b.Spółdzielnia wyłączyła z kompletu unormowań:

- regulamin przyjmowania w poczet członków
- regulamin przydziału i zamiany mieszkań
- regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków
- regulamin rozliczania Spółdzielni z członkami z tytułu wygaśnięcia praw do lokalu.

Unormowania zawarte w wyżej wymienionych regulaminach Spółdzielnia określiła bezpośrednio w postanowieniach Statutu

Kontrolujący nie wnosi uwag lub zastrzeżeń do wyżej uchwalonych unormowań wewnętrznych Spółdzielni.

#### **IV .STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI I ZATRUDNIENIE**

1. Spółdzielnia posiada regulamin organizacyjny uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16-10-1998 roku oraz schemat organizacyjny z wykazem liczby stanowisk pracowniczych uchwalonym przez Radę Nadzorczą 1 maja 2003r.

Załącznik Nr. 5 do niniejszego protokołu stanowi kserokopia wyżej cytowanego schematu organizacyjnego.

Prezesowi Zarządu podlegają sprawy:

- organizacyjno samorządowe
- członkowsko – mieszkaniowe oraz procesowe i obsługa prawna
- obsługa techniczna i administracyjna eksploatowanych zasobów oraz nadzór techniczny
- planowana realizacja i rozliczenia wykonywanych robót remontowych i konserwacji
- utrzymanie w należyłym stanie technicznym eksploatowanych zasobów

Czł. Zarządu – specjalista ds. rozliczeń opłat czynszowych oraz spłaty kredytu zaciągniętego w banku PKO na budownictwo mieszkaniowe, oraz prowadzenie wszelkiej dokumentacji członkowsko – mieszkaniowej w Spółdzielni.

Czł. Zarządu – Gł... Księgowemu podlegają:

- sprawy finansowe Spółdzielni
- prowadzenie ewidencji księgowej
- prowadzenie ewidencji rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu prowadzenia eksploatacji oraz dostarczania mediów
- prowadzenie windykacji
- wykonywanie wszelkich analiz i wynikowych wskaźników oceny finansowo – gospodarczej

Uchwalony regulamin organizacyjny Spółdzielni prawidłowo określa podporządkowanie decyzyjne oraz określa zakres rzeczowy uprawnień i obowiązków w poszczególnych komórkach organizacyjnych i na stanowiskach pracowniczych

Przeprowadzone badania lustracyjne uchwalonego regulaminu organizacyjnego Spółdzielni wykazały ,że:

- regulamin ten jest kompletny pod względem merytorycznym. Oznaczony jest w nim wykaz komórek organizacyjnych w układzie 3-ch pionów oraz przypadających dla nich czynności
- wymieniony wyżej regulamin obejmuje całość działalności prowadzonej przez Spółdzielni.
- zgodnie z postanowieniami Statutu regulamin ten umożliwia prawidłową obsługę członków oraz obsługę techniczną eksploatowanych zasobów

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2005 roku w Spółdzielni zatrudnionych było 5 pracowników / wszyscy zatrudnieni na niepełnym wymiarze godzin ½ etatu

- Prezes Zarządu
- 2-ch członków Zarządu
- specjalista ds. eksploatacji i remontów
- specjalista ds. windyacji

Ponadto w Spółdzielni zatrudnionych było:

- 6 osób do sprzątnięcia posesji zatrudnionych na umowę – zlecenie
- 5 osób – konserwatorów – zatrudnionych na umowę – zlecenie

Spółdzielnia posiada uchwalone unormowania dotyczące zatrudnienia i wynagradzania pracowników:

- Regulamin pracy uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 16 października 1998r.
- Regulamin wynagrodzenia pracowników uchwalony przez Zarząd Spółdzielni 16 października 1998 r .Jednak unormowania te nie były aktualizowane po wejściu w życie zmian przepisów Kodeksu Pracy

Przeprowadzone badania kontrolne wykazały ,że w badanym okresie 2005 roku średnia miesięczna płaca zatrudnionych pracowników kształtowała się w wysokości 720 zł. na 1 pracownika miesięcznie

Przeprowadzone badania kontrolne dokumentacji związanej z zatrudnieniem oraz sposobem prowadzenia akt osobowych pracowników wykazały , że:

- Teczki osobowe pracowników prowadzone są zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z 28 05.1995r. / Dz. U. Nr. 62 poz.20c/
- Spółdzielnia prowadzi dla każdego pracownika odrębną ewidencję czasu pracy z wykazem dni wykorzystanego urlopu , dni chorobowe oraz inne wolne dni od pracy.
- W badanym okresie 2003-2005 roku w Spółdzielni nie były spisane protokoły powypadkowe bowiem nie było takich zdarzeń.
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2005 roku wszyscy zatrudnieni pracownicy posiadali aktualne zaświadczenia lekarskie o wykonywanym badaniu okresowym z wyznaczeniem daty następnego badania.
- szkolenia bhp – ostatnie szkolenia BHP pracowników przeprowadzone było 18 maja 2005r.

## V. SPRAWY CZŁONKOWSKIE – DYSPOZYCJA MIESZKANIAMI

1. Zgodnie z przepisami art. 30 Ustawy „prawo spółdzielcze”, Spółdzielnia posiada zaprowadzony rejestr członków. W rejestrze tym ujęte zostały imiona i nazwiska oraz numer kolejny wpisanych członków, ich miejsce zamieszkania, data przyjęcia w poczet członków i liczba zadeklarowanych wysokość wniesionych udziałów oraz datę ustania członkostwa. Natomiast w rejestrze tym nie była wpisana wysokość wniesionych do Spółdzielni wymaganych wkładów i ich rodzaj. Dane te Spółdzielnia ujmuje na odrębnych imiennych kartotekach członków.

Według wymienionego wyżej rejestru członków na dzień 31 grudnia 2005 roku w Spółdzielniach było zarejestrowanych ogółem 425 członków w tym 340 członków zamieszkałych w zasobach Spółdzielni / 340 mieszkań / Spółdzielnia nie posiada członków oczekujących na mieszkania i nie prowadziła takich rejestrów. Nie posiada też członków z tytułu uzyskania prawa do lokalu użytkowego lub garażu. Natomiast różnica, pomiędzy ewidencją członków w rejestrze / 425 czł./ a liczba członków zamieszkałych / 340 czł. / wynika z tego, że 85 członków zbyło posiadane mieszkanie na wolnym rynku lecz nie złożyło w Spółdzielni podania o wypowiedzenie członkostwa. Do czasu lustracji Zarząd Spółdzielni nie wyjaśnił tej sprawy. Członkowie ci nie posiadają w Spółdzielni wkładów mieszkaniowych i w świetle postanowień Statutu nie mogą pozostać członkami.

W stosunku do osób które zajmują mieszkania bez tytułu prawnego / po wykluczeniu / Spółdzielnia pobierała opłaty czynszowe za eksploatację w takich wysokościach jak dla członków Spółdzielni.

Załącznik... Nr, 6 do niniejszego protokołu stanowi dane liczbowe o członkach Spółdzielni.

W badanym okresie 2003-2005 roku Spółdzielnia nie dysponowała wolnymi mieszkaniami w eksploatowanych zasobach.

Według stanu nadzień 31 grudnia 2003 roku mieszkania w Spółdzielni zasiedlone były:

- 90 mieszkań na zasadach własnościowego prawa do lokalu w 3-ach budynkach łącznie z gruntami przejętych w 1997 roku nieodpłatnie od Spółki Polskie Górnictwo Naftowe i Gazowe S.A z siedzibą w Warszawie w ten sposób że spółka PGNiG dokonała wyceny poszczególnych mieszkań w przekazanych budynkach na podstawie operatów szacunkowych i przekazała te mieszkania aktem notarialnym Spółdzielni już zasiedlonymi pracownikami na podstawie umowy najmu. Lokatorzy w tych mieszkaniach zobowiązani byli do wpłacenia w Spółdzielni 10 % wartości lokalu i po złożeniu w Spółdzielni deklaracji o przystąpieniu w poczet członków oraz stosownego wniosku o zamianę lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu Zarząd Spółdzielni dokonał przekwalifikowania tego prawa do lokalu.
- 189 mieszkań wybudowanych przez Spółdzielnię pierwotnie zasiedlonych na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu a następnie na wniosek członka przekwalifikowane na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- 56 mieszkań zasiedlonych na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu
- 5 mieszkań po wykluczeniu z członkostwa i nadal zajmowane

Przeprowadzone badania kontrolne dokumentacji dotyczącej spraw członkowskich wykazały co następuje:

- A. Dla wszystkich członków wpisanych do rejestru Spółdzielni posiada zaprowadzone teczki akt osobowych. Dokumentacja ta gromadzona jest wg numerów mieszkań w budynkach i posegregowana budynkami na otwartych regałach w pokoju biura / regały nie zamykane /
- B. W badanym okresie 2003-2005 roku w Spółdzielni nie było przypadków wykluczeń z członkostwa.
- C. W badanym okresie Spółdzielnia nie dysponowała żadnym wolnym mieszkaniem
- D. Stosownie do przepisów art.17 Ustawy ‘ o spółdzielniach mieszkaniowych ,, Spółdzielnia posiada zaprowadzony rejestr lokali dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste.
- E. W Spółdzielni złożyło wnioski o wyodrębnienie własności posiadanego lokalu mieszkalnego 3-ch członków w budynku przy ul. Harcerskiej 6 lecz do czasu lustracji Zarząd Spółdzielni nie podjął uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w tej nieruchomości stosownie do dyspozycji art. 42 Ustawy ‘ o spółdzielniach mieszkaniowych ,,

## **VI. ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH SPÓŁDZIELNI**

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem samorządowym Spółdzielni W badanym okresie 2003-2005 roku zgodnie z przepisami art. 39 § 1 Ustawy „ prawo spółdzielcze”

Walne Zgromadzenie członków przeprowadzone było w terminie:

- 14 czerwca 2003 roku
- 26 czerwca 2004 roku
- 27 czerwca 2005 roku

Walnego Zgromadzenia Członków zwoływane były zgodnie z postanowieniami statutu , podejmowane na tych Zebraniach uchwały były zgodne z przyjętym porządkiem obrad , a protokoły i materiały z tych zebrań prawidłowo przechowywane w biurze Zarządu.

W ramach niniejszej lustracji badaniem kontrolnym objęto sposób zwoływania oraz przeprowadzania Walnego Zgromadzenia Członków zwołanego w dniu 27 czerwca 2005 roku. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Zarząd Spółdzielni zgodnie z postanowieniem § 16 ust. 5 Statutu powiadomił członków Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem tego zebrania poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków. W tym terminie również zarząd

powiadomił o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków – Regionalny Związek Rewizyjny SM w Katowicach oraz Krajowa Radę Spółdzielczą w Warszawie.

Na zwołanym w dniu 27 czerwca 2005r. Walne Zgromadzenie Członków obecnych było 48 członków Spółdzielni, zatem zgodnie z postanowieniem § 17 ust. 2 Statutu zebranie to było zdolne do podejmowania ważnych uchwał.

Tryb obradowania Walnego Zgromadzenia Członków oraz sposób podejmowania uchwał... Spółdzielnia określiła w postanowieniu § 17 i 18 Statutu. Niezależnie od tych postanowień szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określał regulamin Walnego Zgromadzenia Członków uchwalony każdorazowo przez Walne Zgromadzenie Członków.

Komplet materiałów dotyczących obrad oraz protokołów Walnego Zgromadzenia Członków przechowywany jest w biurze Zarządu Spółdzielni w odrębnych segregatorach dla każdego z tych zebrań.

Przeprowadzone badania kontrolne materiałów z Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 27 czerwca 2005 roku wykazały, że:

- Podejmowane na tym Zebraniu uchwały były zgodne z przyjętym porządkiem obrad oraz postanowieniem Statutu Spółdzielni.
- 
- Uchwały podjęte na tym Zebraniu w liczbie 7 uchwał podejmowane były zgodnie z postanowieniami § 17 Statutu.
- 
- Uchwała nr. 2 Walnego Zgromadzenia Członków przyjęła sprawozdanie Zarządu z prowadzonej działalności w 2004 roku.
- Uchwała nr. 3 Walnego Zgromadzenia Członków zatwierdziła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2004 rok w tym:
  - o bilans na dzień 31 grudnia 2004 rok zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą 10.652.952,27 zł.
  - o rachunek strat i zysków za rok obrachunkowy 2004 który zamyka się wynikiem „zerowym”, Natomiast nadwyżka w działalności podstawowej w kwocie 10.388,13 odniesiona była do rozliczeń między okresowych w Spółdzielni
- Uchwała nr. 4 Walnego Zgromadzenia Członków przyjęła sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni
- Uchwała nr. 5 Walnego Zgromadzenia Członków udzieliła absolutorium dla Zarządu Spółdzielni. W świetle przepisów art. 38 § 1 ust. 2 Ustawy „prawo spółdzielcze”, absolutorium powinno być udzielane odrębnie dla każdego członka Zarządu, natomiast w podjętej uchwale głosowanie odbyło się dla Zarządu a nie jego członków.

Kontrolujący nie wnosi uwag lub zastrzeżeń co do sposobu zwołania, przeprowadzenia i protokolowania Walnego Zgromadzenia Członków oraz sposobu przechowywania wszelkich dokumentów z tych zebrań.

2. Rada Nadzorcza Spółdzielni składa się z 5-ciu członków wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 27 czerwca 2005 roku zgodnie z postanowieniem § 19 ust. 2 Statutu na okres 3 lat.

Przeprowadzone badania lustracyjne dokumentacji związanej z działalnością Rady Nadzorczej Spółdzielni wykazały co następuje

- A. Szczegółowy tryb zwołania posiedzeń Rady, obradowanie i podejmowanie uchwał oraz inne sprawy organizacyjne aktualnie określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 12 czerwca 2006 roku. Regulamin ten również określa kompetencję Rady Nadzorczej zasady powoływania Prezesa Zarządu oraz Członków Zarządu Spółdzielni. Również określa wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu –  $\frac{1}{4}$  średniego najniższego wynagrodzenia w kraju za udział w jednym posiedzeniu.
- B. W badanym okresie od początku kadencji – czerwiec 2003 rok do końca czerwca 2005 rok Rada Nadzorcza odbyła w sumie 36: posiedzeń na których podjęła w sumie 55 uchwał głównie w sprawach samorządowych , organizacyjnych i finansowych. Z odbytych posiedzeń Rada Nadzorcza sporządzała protokoły odrębnie dla każdego posiedzenia. Spółdzielnia prowadzi odrębny rejestr podejmowanych przez Radę Nadzorczą uchwał.

Uwagi kontrolującego odnośnie spisywanych protokołów posiedzeń oraz podejmowanych przez Radę Nadzorczą uchwał:

- W protokołach występowały pozycje „ Analiza rachunków i faktur zakupu „ bez wykazania w treści protokołu czy Rada w wyniku tej analizy wnosi uwagi lub zastrzeżenia czy też ich nie ma.
- Szereg podjętych uchwał dotyczyło tylko zobowiązania Zarządu do przygotowania rachunków zakupu za dany miesiąc lecz w protokołach posiedzeń nie ma w tym zakresie żadnej wzmianki.
- W przypadku zatwierdzenia planów gospodarczych Spółdzielni ani w treści protokołu posiedzenia ani w podejmowanych uchwałach nie były wykazane wielkości kwotowe uchwalonych planów gospodarczych .Na przykład w podjętej Uchwale nr. 4/05 z dnia 14-02-2005r. postanowiono: „ Rada Nadzorcza jednogłośnie zatwierdziła projekt planu remontowego na 2005 rok - koniec zapisanej treści. Ani w tej uchwale , ani w treści protokołu z posiedzenia w dniu 14-02-2005 roku nie wymieniono planowanego kosztu remontów , również środków pieniężnych z których koszt remontów zostanie pokryty.

- C. Stosownie do postanowień § 8 ust. 16 wyżej cytowanego regulaminu Rady Nadzorczej w badanym okresie 2003 –2005 roku Rada nie powoływała komisji problemowych.

3. Zarząd Spółdzielni zgodnie z postanowieniem § 22 ust. 1 Statutu składa się z 3-ch członków w tym Prezesa i 2-ch członków Zarządu. Stosownie do przepisów zawartych w art.49 § 2 Ustawy „ prawo spółdzielcze „ przynajmniej jeden członek Zarządu powinien pełnić funkcję Z-cy Prezesa Zarządu. W badanym okresie 2003-2005 roku osobowy skład Zarządu Spółdzielni nie uległ zmianie i nadal pełni te funkcję :

- p. Michalak Janusz – Prezes powołany na to stanowisko 10 stycznia 2003 roku ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym i wpisany postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu w dniu 12 sierpnia 2003 roku. P. Janusz Michalak posiada prawidłowo zawartą umowę o pracę / ½ etatu / w dniu 10 stycznia 2003r.
- p. Irena Szymkowiak – członek Zarządu powołana na stanowisko spec ds. czynszów i rozliczeń kredytowych w 1983 roku ujawniona W Krajowym Rejestrze Sądowym postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 12 sierpnia 2003 roku.  
P. Irena Szymkowiak posiada prawidłowo zawartą umowę o pracę /1/2 etatu / w dniu 01 lipca 1985r.
- p. Irena Jankowiak – członek Zarządu – Gł. Księgowa Spółdzielni powołana do pełnienia funkcji członka Zarządu Uchwałą Rady Nadzorczej 34/99 z dnia 14 września 1999 roku Ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 12 stycznia 2003 roku.  
P. Irena Jankowiak posiada prawidłowo zawartą umowę o pracę / ½ etatu / w dniu 01 lipiec 2002 r.

Zarząd Spółdzielni posiada „Regulamin Zarządu „ uchwalony przez Radę Nadzorczą – Uchwała nr. 19/1998 r. z dnia 16 października 1998 roku. Regulamin ten prawidłowo określa podział pracy oraz kompetencje i uprawnienia członków Zarządu.

Przeprowadzona lustracja protokołów z posiedzeń Zarządu nie wykazała zastrzeżeń lub uwag, co do sposobu i rzetelności ich prowadzenia. Z każdego posiedzenia odrębnie pisane były protokoły – podpisane przez członków Zarządu i łącznie z kompletem omawianych dokumentów oraz podejmowanych uchwał lub decyzji wpięte do segregatora. Spółdzielnia nie prowadziła odrębnych rejestrów podejmowanych przez Zarząd uchwał lub decyzji. W badanym okresie 2003-2005 roku Zarząd Spółdzielni odbył w sumie 40 posiedzeń głównie w sprawach członkowskich finansowych, remontowych.

## **VII. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ OBSŁUGA CZŁONKÓW**

1. Wszystkie czynności związane z zarządzaniem, administrowaniem i obsługą techniczną budynków oraz obsługą członków Spółdzielni prowadzi w siedzibie Zarządu przy ul. Harcerskiej 2A. Prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz realizacja zadań remontowych, również prowadzenie rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami podporządkowane było poszczególnym członkom Zarządu zgodnie z uchwalonym w Spółdzielni regulaminem organizacyjnym.
2. Przeprowadzone badania kontrolne dokumentacji związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni oraz obsługa członków wykazały, że:
  - A. Obsługa członków w ramach zgłaszanych drobnych napraw, usterek lub usuwanie awarii w mieszkaniach i budynkach ewidencjonowane była w dzienniku zgłoszeń. W dzienniku tym były odnotowane
    - numer kolejny zgłoszenia, data, kto zgłaszał, adres i opis naprawy

Natomiast brak było wpisania daty wykonywania zgłoszenia oraz numer zlecenia wydanego dla konserwatora zatrudnionego na umowę – zlecenie

W czasie lustracji został zaprowadzony nowy dziennik zgłoszeń napraw i usterek z prawidłowo ujętymi rubrykami oraz wprowadzono dla konserwatorów zlecenia – typowe druki „zlecenia zgłoszeń” z wykazem zużytych materiałów

- B. Do utrzymania czystości i sprzątania posesji Spółdzielnia zatrudniała 7 osób na zasadzie umowy – zlecenie. Osoby te prawidłowo posiadają określone w zawartych umowach zakresy określone zakresy wymaganej pracy. Do zakresu tych obowiązków należały:
- utrzymanie porządku i czystości na terenach przydomowych – ulica, chodniki, parkingi, place zabaw oraz korytarze piwniczne w budynkach. Natomiast utrzymanie czystości w klatkach schodowych prowadzone było przez mieszkańców.
- C. W dniu 3 stycznia 2007 roku kontrolujący w obecności członka Zarządu p. Ireny Szymkowiak oraz pracownika ds. gospodarki zasobami p. Marka Hermanna dokonał przeglądu budynków i posesji na osiedlu przy ul. Harcerskiej pod względem jakości utrzymania porządku, ładu i czystości w klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i na terenach przy domowych. Przeprowadzony przegląd umożliwił wydanie pozytywnej opinii co do dbałości o utrzymanie ładu, porządku i czystości oraz wyglądu estetycznego kontrolowanych budynków. Nie budziły zastrzeżeń w budynkach instalacje elektryczne i sprzęt oświetleniowy w klatkach i korytarzach piwnicznych, czystość i wygląd powłok malarskich w klatkach schodowych oraz tablice ogłoszeń. Również nie budziły zastrzeżeń stan techniczny kontrolowanych budynków, trawników i żywopłoty oraz sprzęt zabawowy na placu zabaw. Lustracje przeprowadzono na dowolnie wybranych budynkach przy ul.:
- Harcerska 2,4,6,10
  - Słowackiego 6
- D. Dla zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania urządzeń i instalacji wod-kan i elektrycznej w eksploatowanych budynkach Spółdzielni zatrudniała 4 pracowników – konserwator na umowach zlecenie z miesięcznym ryczałtowym wynagrodzeniem/ członkowie spółdzielni zamieszkali w osiedlu /. Pracownicy ci poza godzinami pracy biura Spółdzielni oraz w dni wolne i święta przyjmowali wszelkie zgłoszenia w zakresie usterek lub awarii i dokonywali napraw. Telefon dyżurny odnośnie wykonywania wymienionych wyżej napraw Spółdzielnia podała do wiadomości mieszkańcom na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych.
- E. Od czasu ostatniej lustracji przeprowadzone we wrześniu 2003 roku w Spółdzielni nie uległy zmianie zawarte umowy o dostawę wody i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych w osiedlu, dostawa energii cieplnej do ogrzewania mieszkań oraz umowy o

dostawę energii elektrycznej do oświetlania klatek schodowych i korytarzy piwnicznych.

- F. Spółdzielnia posiada zaprowadzone „ Książki obiektu budowlanego „ dla każdego budynku. Książki te zostały zaprowadzone zgodnie z przepisami od 1999 roku i posiadają prawidłowo ujęte:
- opis techniczny budynku
  - mapka sytuacyjna
  - bieżące wpisy z przeprowadzonych przeglądów i kontroli stanu technicznego budynków badań sprawności instalacji oraz wykonywanych remontów
- Badaniem objęto wszystkie książki obiektów budowlanych
- G. Spółdzielnia posiada opracowany ramowy program obsługi technicznej eksploatowanych zasobów stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych oraz przepisów zawartych w rozdziale 6 art. 62 Ustawy „ prawo budowlane” Program ten szczegółowo określa przedmiot wykonywanych kontroli, czynności kontroli , wymagane kwalifikacje kontrolującego , szczegółowy zakres kontroli wymagana dokumentacja pokontrolna oraz wymagany wpis do „ Książki obiektu budowlanego „
- Przeprowadzone badania lustracyjne wykonywanych badań i kontroli technicznej budynków wykazały co następuje :
- kontrola okresowa / okres co 5 lat / sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków stosownie do art. 62 ust. 1 pkt. 2 Ustawa „ prawo budowlane :” przeprowadzone było w sierpniu 2004 roku przez p. mgr. inż. Zbigniewa Tomickiego posiadającego uprawnienia do nadzoru budowlanego nr. BN – 109/51/79
  - P. Zbigniew Tomicki jest członkiem Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budowlanych w Poznaniu Nr. ewid. WKP/BO/5244/01 Dla wszystkich eksploatowanych budynków spisane były protokoły kontroli stanu technicznego i przydatnej do użytkowania obiektu i jego otoczenia i wpisano do „ Książki obiektu budowlanego „
  - Kontrolę instalacji gazowej w Spółdzielni / piony poziomy i urządzenia gazowe/ wykonywane były w badanym okresie w każdym budynku 1 x w roku. Ostatnie badanie instalacji gazowej przeprowadzane było w październiku i listopadzie 2005 roku przez p. Andrzeja Domagałę posiadający uprawnienia do wykonywania dozoru i eksploatacji instalacji gazowej Nr. 7132/49/KI/2001
- Z przeprowadzonych kontroli Spółdzielnia posiada spisane protokoły odrębnie dla każdego budynku oraz odrębnie z przeprowadzonych badań szczelności urządzeń gazowych w mieszkaniach
- Kontrola przewodów i urządzeń wentylacyjnych , dymnych i spalinowych wykonywane były w badanym okresie we

wszystkich budynkach w roku zgodnie z art. 62 pkt. 1c , 6 Prawa budowlanego przez KONCESJIONOWANY ZAKŁAD KOMINIARSKI w Grabowie. Z przeprowadzonych kontroli Spółdzielnia posiada spisane protokoły przez mistrza kominiarskiego wymienionego wyżej Zakładu oraz stosowne wpisy do ksiąg obiektu budowlanego.

Kontrola instalacji piorunochrowej / wymagana co 5 lat przeprowadzona była na wszystkich budynkach w 2002 roku przez Zakład Usług Elektrycznych – Henryk Wodniczak w Ostrowie Wlkp posiadający uprawnienia do wykonywania tych usług Nr. UAN- 8386/88/86

Spółdzielnia posiada protokoły z tych kontroli wydane przez p. Henryka Wodniczaka oraz stosowne wpisy do Ksiąg obiektu budowlanego.

Kontrola i pomiary instalacji elektrycznej / wymagana co 5 lat/ przeprowadzona była na wszystkich budynkach w kwietniu 2005 roku przez Zakład Usług Elektrycznych – Henryk Wodniczak w Ostrowie Wlkp posiadający uprawnienia jak wyżej .

Spółdzielnia posiada protokoły z tych kontroli wydane przez p. Henryka Wodniczaka oraz stosowne wpisy do książki obiektów budowlanych.

Prawidłowość przeprowadzenia wymienionych wyżej kontroli i badań technicznych elementów budynków instalacji i urządzeń – sprawdzana była w grudniu 2004 roku przez inspektorów Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ostrowie Wlkp .Pozostawiony w Spółdzielni protokół z tej kontroli sporządzony w dniu 9 grudnia 2004 roku nie zawiera uwag lub zastrzeżeń.

3. Plan potrzeb remontowych w badanym okresie 2005 roku Spółdzielnia opracowała w wyniku dokonywanych przeglądów technicznych oraz okresowych kontroli budynków zgodnie z ustalonym ramowym programem obsługi technicznej budynków. Plan ten przyjęty był Uchwałą nr. 4/05 Rady Nadzorczej w dniu 14 lutego 2005 roku na ogólną kwotę 125.500 zł. z której to przypadło na :
- |   |              |
|---|--------------|
| - wymiana drzwi wejściowych do budynków                                     | 32 000 zł... |
| - wymiana rynień i obróbek blacharskich dachów przy ul. Harcerskiej 2,4,6,8 | 48 000 zł.   |
| - remont dachu budynek administracji  | 15 000 zł.   |
| - wymiana poziomów i pionów wody zimnej                                     | 20 000 zł... |
- Załącznik Nr. 7 do niniejszego protokołu stanowi zestawienie planowanych i wykonywanych robót remontowych w 2005 roku

Przeprowadzone badania kontrolne dokumentacji związanej z realizacją robót remontowych wykazały że:

A. W badanym okresie 2005 roku Spółdzielnia wykonała i sfinansowała roboty remontowe na ogólną kwotę 124.211 zł... Natomiast w zakresie rzeczowym nie wykonano planowanych robót z przyczyn braku środków finansowych.

- remont chodnika - 3 000 zł.
- budowa śmietnika - 2.500 zł...
- remont drogi - 3 000 z

Roboty te wykonano i sfinansowano w 2006 roku.

B. W badanym okresie 2003-2005 roku Spółdzielnia realizowała roboty remontowe zgodnie z uchwalonymi planami robót:

- 2003 roku na kwotę 125,000 zł.
- 2004 roku na kwotę 118,350 zł.
- 2005 roku na kwotę 124,211 zł

Wszystkie zrealizowane w badanym okresie remonty w pełni sfinansowane były środkami własnymi funduszu remontowego

C. Wszystkie roboty remontowe o charakterze specjalistycznym w badanym 2005 roku Spółdzielnia zlecała wykonawcom obcym, natomiast drobne , proste w wykonaniu remonty wykonywane były systemem gospodarczym przez pracowników zatrudnionych w Spółdzielni na umowach – zlecenie.

Spółdzielnia nie ogłaszała przetargów na wykonanie robót remontowych . Oferty na wykonawstwo poszczególnych rodzajów robót składały zakłady lub przedsiębiorstwa , które już wcześniej wykonywały w Spółdzielni roboty remontowe oraz inne zakłady oraz inne zainteresowane wykonawstwem tych robót.

Oferty na wykonawstwo robót rozpatrywane były przez powoła Komisję przetargową zgodnie z uchwalonym regulaminem przeprowadzania przetargów na roboty remontowe.

D. Wszystkie realizowane roboty na które Spółdzielnia zawierała umowy w wyniku przeprowadzonego przetargu posiadały opracowane kosztorysy ofertowe określające szczegółowy zakres robót i ich wartość. Zawieranie umowy o wykonawstwo robót szczegółowo określały zakres robót, termin realizacji wartość wynagrodzenia , warunki , płatność udzielonych przez wykonawcę okres gwarancji oraz kary umowne.

E. Wszystkie realizowane w badanym okresie roboty remontowe objęte były nadzorem przez inspektora posiadającego stosowne uprawnienia do nadzoru budowlanego.

F. Wszystkie zakończone roboty posiadały sporządzone protokoły komisyjnego odbioru robót z udziałem inspektora nadzoru robót. Protokoły te stanowiły warunek zapłaty przedstawionej przez wykonawcę faktury sprawdzonej przez inspektora nadzoru robót.

Wybrane przykłady zleczanych do wykonania robót remontowych ujętych w planie remontów na 2005 rok:

- złożone oferty na wymianę rynien rur spustowych i opierzeń blacharskich na dachach budynków przy ul. Harcerskiej 2,4,6,8 i powołana Komisja przetargowa rozpatrywała w dniu 29 kwietnia 2005 roku.

Do Spółdzielni złożyły oferty:

- PPHU „ INSDACH „ – Ostrów Wlkp z kosztorysem ofertowym na kwotę ogółem 32.187 zł...
- Zakład Blacharsko-Dekarski – Grabów z kosztorysem ofertowym na kwotę 38.131 zł...
- Usługi Ogólno-Budowlane – Ostrów Wlkp z kosztorysem ofertowym na kwotę - 40.004 zł...

Według protokołu spisanego 29 kwietnia 2005 roku Komisja przetargowa wybrała najtańszą ofertę PPHU „ INSDACH „, z ofertą 32 187 zł. NETTO. Z wymienionym wyżej wykonawcą Spółdzielnia zawarła umowę Nr. 1/05/05 w dniu 13 maja 2005 roku

W umowie tej zostały określone:

- /§ 1 / szczegółowy zakres robót dla budynku przy ul. Harcerskiej 2,4,6,8
- /§ 2/ termin realizacji robót do dnia 15-08-2005 r.
- wynagrodzenie ryczałtowe pierwotnie przyjęte przez Komisję przetargową na kwotę 32 187 zł. NETTO. Następnie aneksem do tej umowy zawartym w dniu 23 czerwca 2005 roku zmieniono rodzaj materiału rynnowego na blachę tytan – cynkową / na wniosek inspektora nadzoru robót / co spowodowało po przeliczeniu kosztu zakupu tych rur zwiększenie umownej kwoty ryczałtu na kwotę 48.500 zł. NETTO
- /§ 10 / Wykonawca udzielił gwarancji na okres 10 lat
- /§ 8 / strony określiły kary umowne za odstąpienie od umowy również za zwłokę w wykonaniu umownego zakresu robót i zwłokę za usuwanie usterek

Roboty nadzorował p. mgr. inż. Zbigniew Tomicki inspektora posiadający uprawnienia do nadzorowania robót budowlanych.

Protokół przekazania placu budowy podpisany był w dniu 13 maja 2005r. Protokół komisyjnego odbioru wykonywanych robót spisany był w dniu 29 sierpnia 2005 roku.

Spółdzielnia uregulowała wykonawcy należności zgodnie z zawartą umową:

- f-ra nr. 50/05 z 28.07.05 / + 7 % VAT / - 25947,50 zł...
- f-ra nr. 58/05 z 28.08.05 / + 7 % VAT / - 25.947,50 zł...

Na wykonanie demontażu i montażu drzwi wejściowych w budynkach przy ul. Harcerskiej 2,4,6,8,10 Al. Słowackiego 6 , Bojanowskiego 1 i Dembińskiego 22 i 24 – w sumie 33 otwory drzwiowe wpłynęły do Spółdzielni 4 oferty Zakładów:

- MIR – PLAST Ostrów Wlkp z kosztorysem ofertowym na kwotę 2.430 zł/szt.
- TRASKO-AL. – ostrów Wlkp z kosztorysem ofertowym na kwotę 3.207 zł/szt
- EFKT – Ostrów Wlkp z kosztorysem ofertowym na kwotę 2.375 zł/szt
- DRUTEKS – Ostrów Wlkp z kosztorysem ofertowym na kwotę 2.323 zł/szt

Według protokołu komisji przetargowej spisano w dniu 13 maja 2004 roku z pośród wymienionych ofert wybrano najtańszą ofertę Firmy DRUTEKS w Ostrowie Wlkp z kwotą przetargowa ogółem 2 323 zł/szt. NETTO w tym i koszt drzwi – 2 000 zł/szt.

- demontaż i montaż – 323 zł/szt.

Zarząd zawarł z tą Firmą umowę nr. 1/2004r. w dniu 17 maja 2004 roku. w umowie tej zostały określone:

- / w § 1/zakres robót: demontaż starych drzwi wejściowych do klatki schodowej budynku dostarczenie i montaż nowych drzwi z materiału stalowo – aluminiowego o profilu ciepłym
- / w § 2 / termin realizacji strony ustaliły na rozpoczęcie w czerwcu 2004 roku i zakończenie do 30 września 2005 roku.
- / w § 5 / wynagrodzenie ryczałtowe NETTO zgodnie z przyjętym przez komisję przetargowa kosztorysu ofertowego na kwotę 2.323 zł. 1 szt. i rozliczana faktura wystawiona odrębnie dla każdego budynku po zakończeniu robót
- / w § 7 / wykonawca udzielił Spółdzielni gwarancji na wykonane roboty w okresie 24 miesięcy od daty protokołu odbioru robót.
- / w § 6 / Strony uzgodniły wysokość kar umownych za odstąpienie od umowy oraz za zwłokę w wykonaniu umownego zakresu robót również zwłokę w usuwaniu usterek.

Prowadzone roboty nadzorował p. mgr inż. Zbigniew Tomicki inspektor posiadający uprawnienia do nadzoru budowy.

Protokoły końcowe odbioru robót z udziałem inspektora nadzoru robót Spółdzielnia sporządziła po zakończeniu robót odrębnie dla każdego budynku. Na przykład po zakończeniu wymiany drzwi w budynku przy ul. Dembińskiego 22 – 3 klatki schodowe protokół komisyjnego odbioru robót spisany był 5 kwietnia 2005 roku a Firma DRUTEKS wystawiła faktury:

- f-ra nr. 64/2005 z dnia 05.05.05 na kwotę 7 320 zł.n tj. 3 szt x 2 000 + 22 % VAT
- f-ra nr 65/2005 z dnia 05.05.05 na kwotę 1 182,18 tj. demontaż i montaż 3 szt x 323 + 22 % VAT

## **VIII GOSPODARKA FINANSOWA ORAZ WYNIKI EKONOMICZNE SPÓŁDZIELNI**

1. W świetle przepisów art. 50 Ustawy z 29 września 1994 roku „ o rachunkowości “ /Dz.U. Nr. 12 poz.591 z późniejszymi zmianami / w badanym okresie 2003-2005 roku sprawozdanie finansowe Spółdzielni nie podlegały obowiązkowi ich badania przez biegłego rewidenta

Roczne sprawozdanie finansowe zgodnie z przepisami art. 88 a .Prawa spółdzielczego podlegały badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości ich sporządzenia – przez Radę Nadzorczą Spółdzielni a mianowicie:

- Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2003 oraz bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2003 roku , który zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 10 855 444,57 zł. Rada nadzorcza Uchwała Nr. 17/04 z dnia 21 czerwca 2004 roku sprawozdanie to wraz z rachunkiem strat i zysków

przyjęła / w Spółdzielni brak protokołu Rady Nadzorczej z przeprowadzonego badania tego sprawozdania finansowego /

W dniu 26 czerwca 2004 roku Walne Zgromadzenie Członków Uchwała Nr. 4/04 sprawozdanie to zatwierdziło w dniu 28 czerwca 2004 roku zatwierdzone sprawozdanie finansowe Spółdzielni przesłała do Urzędu Skarbowego w Ostrowie Wlkp oraz w dniu 30 lipca 2004 roku do Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

- Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2004 rok oraz bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2004 roku , który zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 10 652 951,27 zł. również rachunek strat i zysków badane było pod względem rzetelności i prawidłowości przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Rada Nadzorcza w podjętej Uchwale / bez numeru/ w dniu 23 maja 2005 roku sprawozdanie to przyjęła i oceniła , że „ sprawozdanie finansowe odzwierciedla prawidłowo i rzetelnie wyniki działalności oraz sytuację finansową Spółdzielni „ W dniu 21 czerwca 2005 roku zatwierdzone sprawozdanie finansowe Spółdzielni przesłała do Urzędu Skarbowego w Ostrowie Wlkp oraz w dniu 19 lipca 2005 roku do Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział Gospodarczy K.R.S.
- Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2005 rok oraz bilans sprawdzony na dzień 31 grudnia 2005 roku który zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 10 582 570,44 zł... również rachunek strat i zysków badane było pod względem rzetelności i prawidłowości przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Rada Nadzorcza w podjętej Uchwale Nr. 5 /2006 w dniu 28 kwietnia 2006 roku sprawozdanie to przyjęła i oceniła , że„ sprawozdanie to odzwierciedla prawidłowo i rzetelnie wyniki działalności oraz sytuację finansową Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2005 roku”
- Uchwała Nr 4/06 W.Z.Cz. w dniu 16.06.2006 roku sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2005 rok zatwierdziło.
- Zatwierdzone sprawozdanie finansowe Spółdzielni przesłała w dniu 24 lipca 2006 roku do Urzędu Skarbowego w Ostrowie Wlkp. i w dniu 24 lipca 2006 roku do Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział Gospodarczy KRS.
- Zał. Nr 8 i 8a do niniejszego protokołu stanowi kserokopie bilansu Spółdzielni na dzień 31.12.2003r. oraz rachunek zysków i strat w 2003 roku.
- Zał. Nr 9 i 9a do niniejszego protokołu stanowi kserokopie bilansu Spółdzielni na dzień 31.12.2004r. oraz rachunek zysków i strat w 2004r.
- Zał. Nr 10 i 10a do niniejszego protokołu stanowi kserokopie bilansu Spółdzielni na dzień 31.12.2005r. oraz rachunek zysków i strat w 2005r. oraz wyżej cytowana Uchwała nr. 5/2006 Rady Nadzorczej
- Przeprowadzone badania lustracyjne sprawozdań finansowych za lata 2003-2005 roku ( w dużej mierze metodą wrywkową )- dowodów i zapisów księgowych potwierdzających kwoty i informacje zawarte w tych

sprawozdaniach oraz poprawności stosowania przez Spółdzielnie zasad rachunkowości wykazały co następuje:

- A. Księgi rachunkowe Spółdzielnia prowadzi przy użyciu systemu informatycznego odpowiadającego stosowanym wymogą Ustawy „o rachunkowości” i w oparciu o Uchwałę Nr 3 Zarządu Spółdzielni z dnia 13.02.1998 roku w sprawie zatwierdzenia zakładowego planu kont wraz z wykazem kont syntetycznych i analitycznych.
- B. W Spółdzielni brak było zasad polityki rachunkowości. Jednak w trakcie lustracji zasady te zostały opracowane i przedłożone Zarządowi do zatwierdzenia. W opracowanych zasadach polityki rachunkowości uwzględnione zostały:
- zasady obiegu dokumentów
  - instrukcja inwentaryzacji
  - archiwizacja dokumentów
  - sposób rozliczeń zakupów gotówkowych
- C. Księgi rachunkowe prowadzone są przy użyciu komputerów . Spółdzielnia posiada licencje na użytkowanie programów komputerowych tj. programu BF.KV2.2.5-zakupione od autora mgr inż. Janusza Króla oraz programu Firmy PIXEL –czynsze, media-woda zakupione od Zakładu Informatyki stosowanej w Poznaniu
- D. Sporządzone księgi rachunkowe w postaci wydruków obejmują :
- konta ewidencji syntetycznej
  - konta ewidencji analitycznej
  - zestawienia obrotów i sald kont syntetycznej i analitycznych
- E. Badania kontrolne wykazały zgodność sald kont syntetycznych z kontami analitycznymi w poszczególnych pozycjach .
- F. Środki pieniężne w badanym okresie nie przechowywano w pomieszczeniach biura Spółdzielni / nie zatrudniono kasjera/  
Wydatki gotówkowe realizowane były poprzez:
- zaliczki na zakupy pobierane przez upoważnionego pracownika z rachunku bankowego na podstawie zatwierdzonego przez Prezesa Zarządu „ wniosku o zaliczkę”. W badanym okresie 2003-2005 rok przyjęta była zasada rozliczenia tych zaliczek w terminie 1 m-ca / na koniec miesiąca/
  - wszelkie wypłaty wynagrodzeń pracowników oraz zleceniobiorców realizowane były przelewami na ich rachunki bankowe.

Kontrolujący wybiórczo sprawdził rozliczenie zaliczek zakupionych materiałów w miesiącu styczniu 2005 roku oraz prawidłowość ewidencji tych zakupów..

Załącznik nr. 10 „B” do niniejszego protokołu obrazuje rozliczenie pobranych zaliczek i zakupionych materiałów w miesiącu styczniu 2005 roku..

Wymienione w tym załączniku pobrane zaliczki na kwotę 4.250 zł. Spółdzielnia zaewidencjonowała na podstawie raportu kasowego Nr.1/05 sporządzonego na koniec miesiąca stycznia 2005r.

Załącznik nr. 10 „C” do niniejszego protokołu stanowi kserokopię wyżej wymienionego raportu.

Kontrolujący nie wnosi uwag lub zastrzeżeń co do prawidłowości pobieranych i rozliczanych zaliczek oraz ewidencji dowodów kasowych / wystawionych rachunków/. We wszystkich badanych rachunkach wymienionych w w/w załączniku prawidłowo były opisane i sprawdzone pod względem formalnym rachunkowym i merytorycznym oraz zatwierdzone przez Prezesa Zarządu.

2. Koszty prowadzonej działalności gospodarczej w badanym okresie Spółdzielnia prowadziła w ewidencji księgowej na kontach syntetycznych i analitycznych według rodzaju ich poniesienia. Aktualnie Spółdzielnia posiada wprowadzony system podziału poniesionych kosztów działalności gospodarczej na poszczególne eksploatowane budynki.

Przeprowadzone badania lustracyjne wyników finansowych prowadzonej działalności w 2005 roku wykazały, że:

- A. Poniesione w 2005r. koszty działalności gospodarczej w kwocie ogółem: 1.403.399,97zł. Spółdzielnia globalnie pokryła z następujących źródeł dochodów „
- |   |                 |
|---|-----------------|
| - z opłat za lokale mieszkalne          | 1.249.373,35zł. |
| - z wpłat na f. remontowy               | 156.151,68zł.   |
| - z pozostałych przychodów operacyjnych | 21.106,38zł.    |

W sumie według stanu na dzień 31 grudnia 2005r. przychody Spółdzielni wynosiły 1.418.631,44 zł. i wykazywały nadwyżkę ogółem w kwocie 15.231,44zł. przeniesione do funduszu remontowego na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia członków / Uchwała nr. 4 /

Załącznik Nr 11 do niniejszego protokołu stanowi wykaz kosztów i przychodów Spółdzielni w 2005 roku.

- B. Opłaty członków w lokalach mieszkalnych wnoszone do spółdzielni na pokrycie kosztów eksploatacji i na fundusz remontowy w badanym okresie 2005 roku kształtowały się średnio w wysokości :
- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| - eksploatacja podst. bez f. remontowego | - 1,65zł./m <sup>2</sup> pu |
| - wpłaty na f. remontowy                 | - 0,65zł./m <sup>2</sup> pu |

---

Łącznie : 1.30 zł. /m<sup>2</sup>pu

Wymieniona wyżej wysokość stawki opłat eksploatacyjnych –1.65zł./m<sup>2</sup>pu nie uległa zmianie. Natomiast stawka wpłat na fundusz remontowy w 2005r. Uchwała Nr 6/2005 Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 27 czerwca 2005r. została podniesiona z 0,60 zł. /m<sup>2</sup>pu na 0,70zł./m<sup>2</sup>pu i naliczona mieszkańcom od 1 lipca 2005 r. Przy naliczeniu członkom uchwalonej podwyżki wpłat na fundusz remontowy Spółdzielnia nie uwzględniła przepisów zawartych w art. 4 ust. 7 Ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” – zawiadomienie członków o zmianie wysokości opłat powinno być wysłane co najmniej 14 dni przed upływem terminu.

Wymieniona wyżej wysokość wnoszonych przez członków opłat na pokrycie kosztów eksploatacji oraz na fundusz remontowy – łącznie 1,30 zł./m<sup>2</sup>pu mieszkania w badanym okresie należała do niskiego poziomu tych opłat na terenie miasta Ostrowa Wlkp.

Na przykład :

W Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Stawki opłat eksploatacyjnej i fundusz remontowy łącznie kształtował się w wysokości 3.29zł./m<sup>2</sup>w budynkach z instalacją ciepłej wody i 2,92 zł./m<sup>2</sup>pu w budynkach bez instalacji ciepłej wody.

Zał. Nr. 12 do niniejszy protokołu stanowi kserokopie wymienionych wyżej naliczeń opłat w Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W budynkach Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Ostrowie Wlkp. opłaty eksploatacyjne za lokal mieszkalny w budynkach o podobnym standardzie i wyposażeniu technicznym w tym czasie wynosiły 3,73zł./m<sup>2</sup>pu mieszkania .

Zał. Nr.13 do niniejszego protokołu stanowi kserokopia przykładowego naliczania czynszu dla budynku MZGM przy ulicy Kopernika 14 w Ostrowie Wlkp.

C. Według stanu na dzień 31 grudnia 2005r. Spółdzielnia posiadała nieuregulowane:

-należności ogółem w kwocie :	234.896,56zł.
-zobowiązania ogółem :	134.526,66zł.

Wymienione wyżej zobowiązania finansowe głównie dotyczyły faktur za dostawę i usługi również podatków i składek ZUS z terminem do uregulowania w miesiącu styczniu 2006r.

Według danych zawartych w sprawozdaniu finansowym za 2005r. Spółdzielnia posiadała zabezpieczone płynności finansowe środkami pieniężnymi. na lokatach bankowych w Banku BOŚ w Ostrowie Wlkp. w kwocie 40.000zł.

- D. Spółdzielnia jest członkiem Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach od sierpnia 2005r. i prawidłowo wniosła wpisowe w kwocie 300zł. oraz składkę członkowską za IV kw. 2005 w kwocie 420zł. . Natomiast w badanym okresie 2003-2005r. Spółdzielnia nie wносиła składek do Krajowej Rady Spółdzielczej.
- E. Według stanu na dzień 31 grudnia 2005r. zaległości członków w opłatach czynszowych w lokalach mieszkalnych wynosi na koniec 2005r. kwota 228.907zł. co stanowi 16%ogółem rocznego wymiaru opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych.
- Przeprowadzone badania kontrolne dokumentacji związanej z windykacją zadłużeń w opłatach czynszowych w 2005r. r. wykazały, że Zarząd Spółdzielni oraz Rada Nadzorcza podejmowały szereg czynności zmierzających do wyegzekwowania tych zadłużeń na drodze wewnątrz spółdzielczej , a w ostateczności w stosunku do szczególnie opornych kierowane były pozwы do sądu o zapłatę. W badanym okresie 2003-2005r. postępowania sądowe o zapłatę przeprowadzone były w stosunku do 10 członków. Z tej liczby tylko w 2-ch przypadkach postępowanie sądowe zakończono a zasądzone należności ściągane przez komornika.

## **IX ROZLICZENIE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI Z TYTUŁU OPŁAT ZA CO.,CW, I WODE**

1. Spółdzielnia nie posiada uchwalonego regulaminu zasad rozliczania kosztów i ustalenia opłat za ciepło dostarczane do lokali mieszkalnych i podgrzewania wody gospodarczej.

Przeprowadzone badania kontrolne prawidłowości i rzetelności rozliczeń pomiędzy przedsiębiorstwem ciepłowniczym –dostawą energii cieplnej, a Spółdzielnią i użytkownikami lokali mieszkalnych wykazały co następuje – badano okres od 10.01.2005do 31.12.2005r. :

- A. W badanym okresie energię ciepłą do zasobów Spółdzielni dostarczał Ostrowski Zakład Ciepłowniczy w Ostrowie Wlkp. w wyniku zawartej umowy Nr 23/04/99 w dniu 10 października 1999r. ( z późniejszymi aneksami ) .Z umowy tej wynika ,że koszt dostarczonej energii cieplnej do mieszkań wyliczony jest na podstawie :
- Taryfy cenowej: stosowana taryfa ceny w badanym 2005 rok była zgodna z decyzją Prezesa URE z dnia 30.06.2004rok / obowiązującą od 1.08.2004 / wydanej dla O.Z.C w Ostrowie Wlkp
  - opłaty zmiennej z tytułu pobranej ilości energii cieplnej według liczników zamontowanych w węzłach cieplnych – podawanej w jednostkach GJ
  - opłaty stałej z tytułu mocy zamówionej podawanej w jednostkach „ MW „

W badanym okresie koszt zakupionej energii cieplnej do ogrzewania mieszkań i podgrzewania wody gospodarczej w lokalach mieszkalnych wynosił 534.116,00 zł.

Załącznik Nr. 14 do niniejszego protokołu stanowi wykaz kosztów energii cieplnej na cele ogrzewania i podgrzewania wody:

B. W zasobach Spółdzielni zostały wybudowane węzły cieplne wraz z wymiennikami do podgrzewania wody ciepłej oraz urządzeniami liczników energii cieplnej pobieranej do ogrzewania mieszkań i podgrzewania wody::

- w budynku przy ul. Bojanowskiego 1 ogrzewanie 2.300,50 m kw. p.u.
- w budynku przy ul. Dembińskiego 22 i 24 ogrzewanie- 4.306,75 m kw. p.u.
- w budynku przy ul. Harcerskiej 10 i Al. Słowackiego 6 ogrzewanie 3.502,5 m kw. p.u.
- w budynku przy ul. Harcerskiej 6 oraz 2.4.8. ogrzewanie 7.323,98 m kw. p.u.
- w budynku przy ul. Zana 12 ogrzewanie 1.334,30 m kw. p.u.
- w budynku przy ul. 60 Pułku Piechoty 17 ogrzewanie 1.311,39 m kw. p.u.

Odczyty ilości zużytej energii cieplnej dokonywane były w okresach miesięcznych i w takich też okresach O.Z.E.C w Ostrowie Wlkp fakturował swoje należności.

Spółdzielnia nie opomiarowała grzejników w mieszkaniach członków / termostaty i podzielniki kosztów pobranego ciepła / a opłaty za ogrzewanie mieszkań ustalone były średnią wielkością faktycznie poniesionych kosztów zakupu energii cieplnej w danym węźle cieplnym w stosunku na 1 m<sup>2</sup> p.u. mieszkania. Mieszkańcy w zasobach Spółdzielni nie wnosili zaliczkowych opłat na ogrzewanie mieszkań.

Szczegółowy sposób rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej i ustalenia opłat za ogrzewanie mieszkań obrazują niżej przedstawione przykłady:

- W węźle centralnego ogrzewania przy ul. Harcerskiej 6 , który obsługuje również budynki przy ul. Harcerskiej 2,4, i 8 – łącznie ogrzewanej powierzchni użytkowej mieszkań 7.323,98 m<sup>2</sup> p.u. w wybranym losowo miesiącu marcu 2005 roku Spółdzielnia poniosła koszty zakupu energii cieplnej:
- F-ra OZEC Nr. FC/02890/03/05 z tytułu opłaty stałej
- w m-cu marcu 3.776,73 zł
- F-ra OZEC Nr. FC/03988/03/05 za energię
- ciepłą w m-cu marcu 20.922,39 zł.
- R A Z E M 24 699,12 zł...

Z tej kwoty została odjęta wartość energii zużytej do podgrzewania zimnej wody gospodarczej wyliczona na podstawie uchwalonej w Spółdzielni ceny 9,50 zł... za 1 m<sup>3</sup> podgrzanej ilości wody według odczytów liczników zużycia w mieszkaniach w miesiącu marcu w budynkach przy ul. Harcerskiej 2-8 według liczników ciepłej wody w mieszkaniach członkowie zużyli ogółem 517 m<sup>3</sup> wody za tym wartość podgrzewania wody gospodarczej w węźle cieplnym H-06 wynosiło:

- 517 m<sup>3</sup> x 9,50 zł... = 4.911,50 zł...

- a koszt ogrzewania mieszkań - 19.788,62 zł...

Do kosztu ogrzewania mieszkań Spółdzielnia doliczyła koszt energii elektrycznej zużytej w miesiącu marcu do pracy pomp obiegowych w tym węźle wg. F-ry ZE Nr. 223/06419/H na kwotę 671,33 zł...

Razem do rozliczenia z członkami Spółdzielnia ustaliła koszt energii cieplnej do ogrzewania mieszkań - 20.450,95 zł.

W wyniku tego rozliczenia w miesiącu marcu w budynkach przy ul. Harcerskiej 2-8 mieszkańcy płacili za ogrzewanie mieszkań – 2,80 zł... za 1 m<sup>2</sup> p.u. swojego mieszkania.

Załącznik Nr. 15 do niniejszego protokołu stanowi kserokopia wyżej cyt. F-ry Nr. FC/03988/03/05 – za energię cieplną w m-cu marcu 2005 roku.

Załącznik Nr. 16 do niniejszego protokołu stanowi kserokopie wyżej cyt. F-ry FC/02890/03/05 – opłata stała za c.o.

Załącznik 17 do niniejszego protokołu stanowi wyliczony wskaźnik kosztów ogrzewania 1 m<sup>2</sup> p.u. mieszkań w poszczególnych węzłach c.o.

W węźle centralnego ogrzewania dla bud. przy ul. Bojanowskiego 1 o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 2 300,5 m<sup>2</sup> p.u w wybranym losowo miesiącu sierpniu / okres międzygrzewczy / Spółdzielnia poniosła koszty zakupu ciepła:

- F-ra OZEC nr. FC/08691/08/05 z tytułu opłaty stałej w m-cu sierpniu	1.532,05 zł.
- F-ra OZEC FC/09/106/08/05 wystawiona 31 sierpnia 2005 roku	
za dostawę energii cieplnej	1.006,87 zł
R A Z E M	2.538,92 zł.

Koszt podgrzewania wody gospodarczej w tym budynku wg. odczytów liczników zamontowanych w mieszkaniach Spółdzielni wyliczyła :

107 m<sup>3</sup> x 9,50 zł = 1.016,50 zł...

Koszt energii cieplnej w tym budynku przypadający na 1 m<sup>2</sup> p.u. mieszkania w m-cu sierpniu wynosił:

- koszt ogółem	2.538,92 zł.
- minus podgrzanie wody gospodarczej	- 1.016,50 zł.
	-----
	1.522,42 zł...

1.522,42 zł... : 2.300,5 m<sup>2</sup> p.u = 0,67 zł... za 1 m<sup>2</sup> p.u mieszkania.

Załącznik... nr. 19 do niniejszego protokołu stanowi kserokopię F-ry Nr. 08691/08/05 z tytułu opłaty stałej w m-cu sierpniu - 1.532,05 zł...

Załącznik... Nr. 20 do niniejszego protokołu stanowi kserokopia F-ry Nr. FC/09106/08/05 za dostawę energii cieplnej w m-cu sierpniu – 1.006,87 zł...

Załącznik... Nr. 21 do niniejszego protokołu stanowi wyliczenie wskaźników kosztów ogrzewania 1 m<sup>2</sup> mieszkania w m-cu sierpniu 2005 roku w poszczególnych węzłach c.o.

W wyniku powyższych ustaleń kontrolujący nie wnosi uwag lub zastrzeżeń co do prawidłowości i rzetelności rozliczeń z mieszkańcami kosztów zakupu energii cieplnej do ogrzewania mieszkań i podgrzewania wody gospodarczej. Wystawione faktury przez OZEC za dostarczoną energię cieplną była zgodna z postanowieniami zawartej umowy oraz zgodna z zatwierdzoną taryfą

2. Stosownie do przepisów art. 26 Ustawy „ o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków Spółdzielnia nie uchwałała regulaminu zasad rozliczeń z członkami kosztów dostarczenia do mieszkań wody i odprowadzenia ścieków , również sposobu rozliczania niedoboru kosztów wody zużytej w budynku lub zespole budynków wynikający z różnicy

wskazań zamontowanych wodomierzy zbiorczych i sumy wodomierzy zamontowanych w lokalach.

Przeprowadzone badania lustracyjne prawidłowości i rzetelności rozliczenia kosztów dostarczonej do mieszkań wody i odprowadzenia ścieków wykazały co następuje:

- A. Spółdzielnia posiada prawidłowo zawartą umowę Nr. 46/94 z dnia 30 kwietnia 1994 roku o dostawę wody i odprowadzenie ścieków dla wszystkich eksploatowanych budynków z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji WOD-KAN Sa w Ostrowie Wlkp
- B. W badanym okresie 2005 roku na terenie Miasta Ostrowa Wlkp obowiązywały wprowadzone przez PW i K WOD-KAN S.A taryfy opłat dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków.
- |   |             |
|---|-------------|
| - za 1 m <sup>3</sup> dostarczonej wody netto | 2,20 zł...  |
| - za 1 m <sup>3</sup> odprowadzenia ścieków   | 4,40 zł     |
| - opłata abonamentowa za 1 wod.               | 11,34 zł... |
- C. Koszt dostarczonej wody i odprowadzenie ścieków Spółdzielnia ewidencjonowała odrębnie dla każdego budynku na podstawie odczytów liczników zamontowanych w budynkach. Odczyty zamontowanych głównych liczników poboru wody dokonywane były zgodnie z zawartą umową w okresach miesięcznych i takich okresach PW i K wystawiało faktury za dostarczoną wodę i odprowadzenie ścieków
- D. Wszystkie mieszkania w zasobach Spółdzielni zostały wyposażone w wodomierze wody zimnej i wodomierze wody ciepłej. Za ilość zużytej wody Spółdzielnia obciążała mieszkańców na podstawie miesięcznych odczytów wskazań wodomierzy wody zimnej i wodomierzy wody ciepłej.
- E. W badanym okresie 2003 – 2005 rok w Spółdzielni występowały różnice wskazań ilości pobranej wody pomiędzy licznikami głównymi w a sumą wskazań liczników zamontowanych w mieszkaniach:.
- o za rok 2003 niedobór w wysokości 7 741,36 stanowił 3,5% kosztu ogólnego
  - o za rok 2004 niedobór w wysokości 8.663,84, stanowił 3,9%
  - o za rok 2005 niedobór w wysokości 7357,48 zł... stanowił 3 % kosztu ogólnego
- Wymienione wyżej różnice Spółdzielnia ujmowała do rozliczenia w kosztach eksploatacji podstawowej
- F. W badanym okresie 2005 roku Spółdzielnia poniosła koszty zakupu wody i odprowadzenia ścieków na ogólną kwotę 271.120,21 zł... - suma otrzymanych faktur od PW i K w Ostrowie Wlkp  
Załącznik Nr. 33 do niniejszego protokołu stanowi zestawienie faktur za dostarczoną wodę i odprowadzenie ścieków w badanym okresie 2005 roku.

Z wymienionej wyżej kwoty 271.120,21 przypadało do obciążenia:

- 21.308,81 zł... - bezpośrednio odniesione do kosztów eksploatacji podstawowej z tytułu odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji
  - 249.811,40 zł. – koszt zużytej wody zimnej i ciepłej w mieszkaniu. Kwota ta została pokryta wpłatami mieszkańców wyliczonych na podstawie wskazań wodomierzy w mieszkaniach – do wysokości 242.453,48 zł...
- Przykłady rozliczeń Spółdzielni z członkami kosztów dostawy do mieszkań wody i odprowadzenia ścieków w 2005 roku:
- Przykład I
- W budynku przy ul. Harcerskiej 2 – 30 mieszkań w miesiącu wrześniu 2005 roku zużycie wody według wskazań liczników wody zimnej i wody ciepłej zamontowanych w mieszkaniach – wynosiło ogółem 221 m<sup>3</sup> w tym do rozliczeń energii cieplnej pobranej do podgrzania wody wynosiło 104 m<sup>3</sup>  
Zał... Nr. 24 do niniejszego protokołu stanowi zestawienie odczytów ilości zużytej wody w poszczególnych mieszkaniach tego budynku /zestawienie sporządzono dla 4-ch budynków przyłączonych do wspólnego węzła cieplnego/

Według faktury PW I K Nr. R 05/19602 z dnia 30 września 2005 roku dla budynku przy ul. Harcerskiej 2 koszt dostarczonej wody i odprowadzenia ścieków – łączna kwota 6,60 zł netto za 1 m<sup>3</sup> wynosił:

153 m<sup>3</sup> x 6,60 zł... + 11,34 zł. – 1.021,14 netto

Natomiast mieszkańcy tego budynku zapłacili na podstawie odczytów wskazań wodomierzy:

221 m<sup>3</sup> x 6,60 zł = 1.458,60 netto

Lokator w mieszkaniu Nr. 1 w tym budynku za m-c wrzesień 2005 roku obciążony był za pobrana wodę / zimna i ciepła / łącznie 9 m<sup>3</sup> / wskazania liczników /

9 m<sup>3</sup> x 6,60 zł = 59,4 netto + 7 VAT = 63,56 zł

Zał... Nr. 25 do niniejszego protokołu stanowi kserokopię F-ry Nr. R 05/19602 za pobranie wody ww m-cu wrześniu 2005 rok

Zał. Nr. 26 do niniejszego protokołu stanowi kserokopię przykładowego obciążenia za pobrana ilość wody w m-cu wrześniu 2005 w mieszkaniu przy ul. Harcerskiej 2 mieszkanie nr. 1

#### Przykład II

W budynku przy ul. Bojanowskiego 1 – 40 mieszkań zużycie wody za miesiąc kwiecień 2005 rok ogółem według odczytów liczników wody zimnej i wody ciepłej wynosiło 279 m<sup>3</sup> w tym do rozliczeń energii cieplnej do podgrzewania wody gospodarczej 135 m<sup>3</sup>

Zał... Nr. 27 do niniejszego protokołu stanowi zestawienie odczytów ilości zużytej wody w poszczególnych mieszkaniach tego budynku. Według f-ry PW i K Nr. R 05/8081 z 29 kwietnia 2005 roku dla budynku przy ul. Bojanowskiego 1 koszt dostarczonej wody i odprowadzanie ścieków wynosił:

301 m<sup>3</sup> x 6,60 zł... + 11,34 = 1997,94 netto

Natomiast mieszkańcy tego budynku zapłacili na podstawie odczytów wskazań wodomierzy:

$279 \text{ m}^3 \times 6,60 \text{ zł} + 11,34 \text{ zł} \dots = 1.841,14 \text{ zł} \dots \text{ netto}$

Lokator w przykładowym wybranych mieszkaniu Nr. 1 w tym budynku za miesiąc kwietniu 2005 roku obciążony był za pobrana wodę / zimna i ciepła /  $7 \text{ m}^3 \times 6,60 = 46,20 \text{ zł} \dots = 7 \% \text{ VAT} = 49,43 \text{ zł} \dots$

Załącznik Nr. 28 do niniejszego protokołu stanowi kserokopię Faktury PW i K Nr. R 05/8081 z 29.04.2005 za pobraną wodę w miesiącu kwietniu

Załącznik Nr. 29 do niniejszego protokołu stanowi obciążenie za zużyta wodę w przykładowo wybranym mieszkaniu Nr. 1 bud. Bojanowskiego 1

## X. USTALENIA KOŃCOWE

1. Integralna część niniejszego protokołu stanowią niżej wymienione załączniki :

1. Opis Spółdzielni , dane liczbowe
2. Wnioski lustracji przeprowadzonej w 2003 roku
3. Kserokopia postanowienia Sądu o wpisaniu do K.R.S.
4. Wykaz obowiązujących w Spółdzielni regulaminów
5. Schemat organizacyjny Spółdzielni.
6. Dane liczbowe o członkach Spółdzielni.
7. Plan remontów na 2005 rok i wykonania.
8. i 8a Bilans oraz rachunek strat i zysków za 2005 rok..
9. i 9a Bilans oraz rachunek strat i zysków za 2004 rok..
10. Bilans oraz rachunek strat i zysków za 2005 rok.
- 10.B. Rozliczenie zaliczek
- 10.C. Raport kasowy RK 1/05
11. Zestawienie kosztów i przychodów za 2005 rok.
12. Naliczenie opłat czynszowych w Ostrowskiej SM.
13. Naliczenie opłat czynszowych w budynkach MZGM w Ostrowie Wlkp
14. Wykaz kosztów zakupu energii cieplnej w 2005 roku.
15. Kserokopia F-ry Nr FC/03988/03/05 za energie cieplną .
16. Kserokopia F-ry Nr FC/02890/03/05 za energie cieplną.
17. Wskaźnik ogrzewania  $1 \text{ m}^2 \text{ pu}$  w poszczególnych węzłach C.O.
18. Przykładowe naliczenie opłat w marcu 05 dla mieszkań nr. 1 Harcerska 2.
19. Kserokopia F-ry Nr FC/08691/08/05 –opłata stała VIII .
20. Kserokopia F-ry Nr FC/09106/08/05- za energie cieplną VIII.
21. Wyliczenie ogrzewania  $1 \text{ m}^2 \text{ pu}$  w poszczególnych węzłach CO
22. Przykładowe naliczenie opłat w sierpniu mieszkanie 1 przy ul. Bojanowskiego 1
23. Zestawienie faktur za wodę i ścieki w 2005 roku.
24. Zestawienie zużycia wody w mieszkaniach Harcerska 2,4,6,8.
25. F-ra Nr R05/19602 za wodę w m-c wrześniu 2005r.
26. Obciążenie za zużyta wodę w mieszkaniu nr 1 Harcerska 2.
27. Zestawienie zużycia wody w mieszkaniu Bojanowskiego 1.
28. F-ra Nr R05/8081 za wodę w m-c kwietniu 2005 roku.
29. Obciążenie za zużyta wodę w mieszkaniu nr1 budynku przy ul. Bojanowskiego 1

2. Niniejszy protokół sporządzono w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach z tego 2 egzemplarze pozostawiono Prezesowi Zarządu Spółdzielni w tym 1 egz. dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni
3. W świetle przepisów art. 93 Prawa Spółdzielczego niniejszy protokół ma moc dokumentu urzędowego i może być udostępniony członkom Spółdzielni wyłącznie do wglądu.

Przeprowadzający  
Lustracje

Do stwierdzeń zawartych w protokole  
lustracji zastrzeżeń nie wnosimy

ZARZĄD:

Ostrów Wlkp dn. 16 stycznia 2007 rok c

