

# **PROTOKÓŁ**

## **LUSTRACJI PEŁNEJ**

**przeprowadzonej w:**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**RADOGOSZCZ - ZACHÓD**

**W ŁODZI**

**ul. 11 Listopada 38**

**przez lustratora Mirosława Kędzię – uprawnienia lustracyjne nr 5517/08**

**ŁÓDŹ, grudzień 2013 r.**

# **SPIS TREŚCI**

## **A. INFORMACJE WSTĘPNE.**

## **B. USTALENIA LUSTRACJI.**

### **I. Zagadnienia organizacyjno-prawne.**

1. Statut oraz wewnętrzny system normatywny.
2. Walne Zgromadzenie Członków.
3. Rada Nadzorcza.
4. Zarząd.
5. Struktura organizacyjna służb spółdzielni.

### **II. Stan prawny gruntów będących we władaniu spółdzielni.**

### **III. Działalność społeczno-wychowawcza.**

### **IV. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.**

1. Rejestr członkowski.
2. Najem lokali mieszkalnych.
3. Dyspozycja lokalami.

### **V. Zagadnienia gospodarki zasobami lokalowymi.**

1. Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych.
2. Stan techniczny zasobów, sprawy estetyczno-porządkowe.
3. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Ustalanie wysokości opłat i terminowość ich wnoszenia.
5. Gospodarka lokalami użytkowymi.
6. Usługi komunalne.

## **VI. Gospodarka remontowa.**

1. Nadzór techniczny nad zasobami i ustalanie potrzeb remontowych.
2. Plany remontów i ich realizacja.
3. Źródła finansowania remontów.
4. Wykonawstwo robót remontowych, w tym wyłanianie wykonawców.

## **VII. Gospodarka finansowa spółdzielni.**

1. System księgowości i ewidencja kosztów.
2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.
3. Sprawozdawczość finansowa.
4. Gospodarka kasowa.
5. Zobowiązania, w tym rozliczenia z budżetem.
6. Koszty zarządzania Spółdzielnią.

## **C. INFORMACJA KOŃCOWA.**

# PROTOKÓŁ

## z przeprowadzonego badania lustracyjnego

w Spółdzielni Mieszkaniowej „RADOGOSZCZ – ZACHÓD” w Łodzi,  
ul. 11 Listopada 38, w dniach 07.10.2013 r. do 29.11.2013 r. /z przerwami/, przez  
lustratora Mirosława Kędzię, działającego w oparciu o upoważnienie Krajowej Rady  
Spółdzielczej w Warszawie z dnia 18.09.2013 r.

### A. INFORMACJE WSTĘPNE.

1. Lustrowana Spółdzielnia funkcjonuje pod nazwą Spółdzielnia Mieszkaniowa „RADOGOSZCZ – ZACHÓD” z siedzibą w Łodzi ul. 11 Listopada 38.
2. NIP 947 – 16 – 99 – 524 oraz REGON 471588882, ustalono na podstawie okazanych decyzji: Drugiego Urzędu Skarbowego Łódź - Bałuty z dnia 13.08.1997 oraz Urzędu Statystycznego w Łodzi z dnia 05.08.1997 r. /zał. nr 2 i 3, do protokołu/.
3. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000097659 /wypis z dnia 25.09.2013./ zawiera aktualne dane co do składu organów Spółdzielni, tj. Rady Nadzorczej oraz Zarządu. /zał. nr 1 do protokołu/.
4. Przedmiotem przeprowadzonej lustracji była działalność Spółdzielni w okresie od 01.01.2010 do 31.12.2012. oraz działalność organów samorządowych do 30.06.2013 r. /badanie pełne/.
5. Podstawą przeprowadzenia lustracji była umowa z dnia 18 września 2013r. zawarta pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „RADOGOSZCZ ZACHÓD” w Łodzi
6. Lustracja przeprowadzona została zgodnie z art. 91-93 ustawy „Prawo spółdzielcze” z dnia 16 września 1982 r. /Dz. U. Z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami./ oraz instrukcją o lustracji organizacji spółdzielczych, stanowiącą załącznik nr 1 do Uchwały Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej nr 9/2010 z dnia 01.07.2010 r. Badanie lustracyjne przeprowadzono metodą wyrywkowego badania dokumentów oraz w oparciu o oględziny obiektów i urzędzeń.

7. Spółdzielnia poddana była uprzednio lustracji w dniach 16.08.2010 r. do 26.11.2010 r. i obejmowała okres od 01.01 2004 r. do 31.12.2009 r. a działalność organów samorządowych do 30.06.2010.

Krajowa Rada Spółdzielcza sformułowała wnioski, będące wynikiem przeprowadzonej lustracji i zawarła je w piśmie z dnia 15 grudnia 2010 r. nr PR-51/389/2010/BM.

Wnioski skierowane do organów statutowych Spółdzielni zawierały następujące zalecenia:

- poddawać Spółdzielnię lustracji w terminach ustalonych w ustawie Prawo spółdzielcze,
- powiadamiać Krajową Radę Spółdzielczą o realizacji wniosków polustracyjnych,
- zamieszczać w porządku obrad walnych zgromadzeń punkty dotyczące podziału nadwyżki bilansowej,
- wykreślonego lub wykluczonego przez radę nadzorczą członka spółdzielni, powiadamiać o przysługującym mu prawie do odwołania od decyzji rady nadzorczej nie tylko do walnego zgromadzenia lecz także bezpośrednio do sądu,
- odwołania członka od decyzji rady nadzorczej rozpatrywać na najbliższym walnym zgromadzeniu,
- przestrzegać zapisów regulaminu zamówień na roboty budowlane i usługi,
- uzupełnić zapisy dotyczące prowadzenia rachunkowości,
- dostosować regulaminy wewnętrzne do aktualnych zapisów Prawa spółdzielczego,
- uwzględniać w protokołach zarządu informacje o sprawach przekazywanych do uchwalenia radzie nadzorczej,
- nie przekraczać granic kompetencji organów określonych w statucie i regulaminach, w zakresie podejmowanych uchwał,
- dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, pod kątem zapewnienia pełnego zrównoważenia kosztów utrzymania zasobów z przychodami z opłat za użytkowanie lokali,
- uwzględniać w planach finansowo-gospodarczych podział kosztów ogólnych spółdzielni na koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i koszty związane z działalnością gospodarczą,
- rozliczać na poszczególne nieruchomości koszty/odpisy/ i przychody eksploatacji zasobów mieszkaniowych i funduszu remontowego,

Pismem z dnia 12 lipca 2011 r. nr 1532/2011 Zarząd poinformował Krajową Radę Spółdzielczą o sposobach i terminach wykonania zaleceń polustracyjnych. Informacji z realizacji wniosków polustracyjnych, za lata 2011 i 2012 Zarząd nie przekazał, pomimo że część wniosków była

w trakcie wdrażania. Obowiązek corocznego przekazywania Krajowej Radzie Spółdzielczej i Walnemu Zgromadzeniu informacji, o których mowa wyżej, wynika z art. 93, § 1b Prawa spółdzielczego.

8. Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art.88a „Prawa spółdzielczego”
9. W dniu 07.10.2013 r. lustrator odbył spotkanie z przewodniczącym Rady Nadzorczej Panem Stanisławem Kostrzewą, któremu przedstawił ramową tematykę lustracji oraz poinformował o możliwości współdziałania i uczestnictwa upoważnionych członków Rady Nadzorczej w lustracji. Uchwałą nr 29/R/2013 z dnia 10.10.2013 r. /zał. nr 4 do protokołu/, Rada Nadzorcza wyznaczyła i upoważniła swoich członków w osobach: Stanisława Kostrzewę i Marcina Arcabę, do udziału w lustracji. Rada Nadzorcza nie wskazała lustratorowi spraw i zagadnień, na które należało zwrócić szczególną uwagę w trakcie prowadzenia badania lustracyjnego.
10. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni przeprowadzono następujące kontrole zewnętrzne:
  - 25.05.2010 r. przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi Kontrola dotyczyła stanu sanitarno-technicznego i porządkowego piaskownic. Kontrola nie wniosła uwag. Kontrolę nie wpisano do książki kontroli.
  - 18.06.2010 r. przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi. Kontrola dotyczyła stanu sanitarno-technicznego i porządkowego piaskownic. Kontrola nie wniosła uwag. Kontrola została wpisana do książki kontroli pod pozycją 11.
  - 28.07.2010 r. przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi. Kontrola dotyczyła stanu sanitarno-technicznego i porządkowego piaskownic. Kontrola nie wniosła uwag. Kontrolę wpisano do książki kontroli pod pozycją 12.
  - 23.08.2010 r. przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi. Kontrola dotyczyła stanu sanitarno-technicznego i porządkowego piaskownic. Kontrola nie wniosła uwag. Kontrolę wpisano do książki kontroli pod pozycją 14.
  - 09.09.2010 r. przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi. Kontrola dotyczyła stanu sanitarno-technicznego i porządkowego Klubu Osiedlowego. Kontrola nie wniosła uwag. Kontrolę wpisano do książki kontroli pod poz. 15.
  - 22.10.2010 r. przez Obwodowy Urząd Miar w Łodzi. Zakres kontroli obejmował: przestrzeganie obowiązku stosowania legalnych jednostek miar podczas używania przyrządów pomiarowych, sprawdzenia spełnienia wymogów technicznych przez przyrządy pomiarowe,

podlegające prawnej kontroli metrologicznej; sprawdzenie posiadania przez Spółdzielnię przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz ważnych dowodów tej kontroli; przestrzeganie spełnienia warunków właściwego stosowania przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej. Kontrola nie stwierdziła nieprawidłowości. Kontrola została wpisana do książki kontroli pod pozycją 16.

- 24.05.2011 r. przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi. Kontrola obejmowała ocenę stanu sanitarno-technicznego i porządkowego piaskownic i placów zabaw. Kontrola nie wniosła uwag. Kontrola została wpisana do książki kontroli pod pozycją 17.
- 03.11.2011 r. przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi. Kontrola dotyczyła sprawdzenia warunków higieny pracy w pomieszczeniach pionu technicznego Spółdzielni. Kontrola nie wniosła uwag. Kontrola została wpisana do książki kontroli pod pozycją 18.
- 29.12.2011 r. przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi. Kontrola dotyczyła stanu sanitarno-technicznego i porządkowego Klubu Osiedlowego. Kontrola nie wniosła uwag. Kontrola została wpisana do książki kontroli pod pozycją 19.
- 29.05.2012 r. przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi. Kontrola dotyczyła stanu sanitarno-technicznego i porządkowego piaskownic i placów zabaw. Kontrola nie wniosła uwag. Kontrola została wpisana do książki kontroli pod pozycją 20.
- 02.10. - 19.10.2012 r. przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Łodzi. Przedmiotem kontroli były: prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne; ustalenie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacania tych świadczeń oraz dokonywania rozliczeń z tego tytułu; prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe; wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych. Nie sformułowano zastrzeżeń co do przedmiotu kontroli. Kontrola została wpisana do książki kontroli pod pozycją 21.
- 06.11.2012 r. przez Państwową Inspekcję Pracy. Okręgowy Inspektorat Pracy w Łodzi. Zakres przedmiotowy kontroli obejmował: prawną ochronę pracy oraz stosowanie przepisów dot. legalności zatrudnienia; techniczne bezpieczeństwo i higiena pracy. Kontrola nie wniosła uwag. Kontrola została wpisana do książki kontroli pod pozycją 22.
- 07.12.2012 r. przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi. Zakres kontroli obejmował sprawdzenie stanu sanitarno-technicznego i porządkowego Klubu Osiedlowego. Kontrola nie wniosła uwag. Kontrola została wpisana do książki kontroli pod pozycją 23.

11. W trakcie postępowania sądowego znajduje się jedna sprawa z powództwa mieszkańca Spółdzielni, o odszkodowanie /sygn. akt IIC 600/11.

12. Za lata 2010 -2012, Spółdzielnia opłacała należne składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej i tak:

- składka roczna za 2010 r. - 360 zł, data przelewu: 12.02.2010 r.
- składka roczna za 2011 r. - 360 zł, data przelewu: 11.02.2011 r.
- składka roczna za 2012 r. - 360 zł, data przelewu: 02.02.2012 r.

13. Spółdzielnia nie jest zrzeszona w związku rewizyjnym, jak również nie należy do żadnej organizacji społecznej lub gospodarczej.

14. Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnej.

15. Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli pod poz. 24 .

16. Spółdzielnia posiada na stałe umocowanych pełnomocników, tj.

- Pana Zbigniewa Dudkiewicza, posiadającego pełnomocnictwo do prowadzenia spraw członkowsko-mieszkaniowych , z wyłączeniem uprawnień do substytucji. Pełnomocnictwa udzielił Zarząd Spółdzielni w dniu 10.09.1997 r. na czas nieokreślony, z możliwością jego uchylenia w każdym czasie.

- Pana Jerzego Tomczyka i Pana Zbigniewa Dudkiewicza, posiadających pełnomocnictwo do składania za Spółdzielnię oświadczeń woli i dokonywania w jej imieniu czynności prawnych polegających na zawieraniu w formie aktu notarialnego umów: nabywania i zbywania nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu; obciążania nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego ograniczonymi prawami rzeczowymi; ustanawianie odrębnej własności lokali, przenoszenia prawa własności tych lokali; składania wszelkich wniosków, oświadczeń oraz wyjaśnień związanych z wykonywaniem niniejszego pełnomocnictwa.

Pełnomocnictwa udzielił Zarząd Spółdzielni w dniu 14 maja 2013 r. w formie aktu notarialnego, rep. A – 2319/2013.

Pełnomocnictwa obowiązują przez czas nieokreślony a ustanowieni niniejszym aktem pełnomocnicy są uprawnieni do działania łącznie z członkiem Zarządu Spółdzielni, na zasadzie reprezentacji łącznej.

- Panią Jolantę Januskiewicz, Główną Księgową, posiadającą pełnomocnictwo do składania - łącznie z członkiem Zarządu – oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni, wyrażonych w formie podpisu pod pieczętką Spółdzielni. Pełnomocnictwa udzielił Zarząd



Spółdzielni w dniu 16 lutego 2005 r. na czas nieokreślony, z możliwością jego uchylecia lub zmiany w każdym czasie.

- Pana Piotra Lebedzińskiego, Prezesa Zarządu, posiadającego pełnomocnictwo do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy, w charakterze pracodawcy. Pełnomocnictwa udzielił Zarząd Spółdzielni w dniu 27 grudnia 2000 r.

## **B. USTALENIA LUSTRACJI.**

W trakcie trwania lustracji Spółdzielnię reprezentowali i udzielali informacji:

1. Piotr Lebedziński - Prezes Zarządu
2. Ireneusz Różycki - Członek Zarządu
3. Jolanta Januskiewicz - Główny Księgowy
4. Urszula Oszczudłowska - Specjalista ds. samorządowych
5. Mirosława Borchon - Specjalista ds. Pracowniczych
6. Zbigniew Dudkiewicz - Pełnomocnik Zarządu ds. członkowsko-mieszkaniowych
7. Jerzy Tomczyk - Specjalista ds. terenowo-prawnych.
8. Teresa Biesaga - Specjalista ds. technicznych
9. Monika Migowska - Specjalista ds. księgowości

Wymienione osoby udzielały wszelkich informacji oraz wyjaśnień oraz sporządziły dane tabelaryczne, stanowiące załączniki do protokołu.

Udostępniono lustratorowi wszystkie żądane dokumenty, mogące służyć ustaleniom lustracji, a w szczególności:

- dokumenty obrazujące zdarzenia gospodarcze,
- wewnętrzne akty normatywne,
- dokumenty i ewidencje księgowe,
- materiały /w tym protokoły/ z prac organów samorządowych,
- umowy, zlecenia, zawarte ze Spółdzielnią i inne dokumenty związane z działalnością Spółdzielni.

## **I. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNO - PRAWNE.**

### **1. Statut oraz wewnętrzny system normatywny.**

W okresie objętym lustracją obowiązywał w Spółdzielni Statut o treści uchwalonej przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 25 czerwca 2010 r.

/uchwała nr 5/VI/2010 r./ Wniosek o zarejestrowanie zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym XX Wydziału Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia, Zarząd złożył w dniu 9 lipca 2010 r. Postanowieniem nr LD.XX NS-REJ.KRS/013402/427 z dnia 25.11.2010 r. Sąd Rejestrowy postanowił wpisać w Krajowym Rejestrze Sądowym informację o zmianie statutu, polegającą na skreśleniu dotychczasowych §§ 3-145, w związku z uchwaloną nową treścią §§ 3 – 142.

Na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni /odbytego w częściach w dniach od 19.05.2011 r. - 3.06.2011 r./ podjęto uchwałę nr 7/2011 w sprawie zmian w statucie Spółdzielni, poprzez przyjęcie nowego brzmienia § 114 ust. 5 oraz § 125 ust. 1 oraz dopisanie w § 142 ust. 3. Zmiany statutu będące wynikiem podjętej uchwały postanowieniem Sądu Rejestrowego nr LD.XX.NS-REJ.KRS/015536/11/240 z dnia 17.10.2011 r. zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego.

W Krajowym Rejestrze Sądowym , w okresie objętym lustracją, dokonano następujących wpisów o złożonych: rocznych sprawozdaniach finansowych, opinii biegłego rewidenta, uchwał zatwierdzających sprawozdania finansowe oraz sprawozdań z działalności Spółdzielni:

- za rok 2010 – wniosek z dnia 21.06.2011 r.
- za rok 2011 – wniosek z dnia 20.06.2012 r.
- za rok 2012 – wniosek z dnia 02.07.2013 r.

Analiza treści obowiązującego Statutu wykazała, że:

- przedmiot działalności Spółdzielni odpowiada zapisom art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /z późniejszymi zmianami/,
- przyjęte rozwiązania organizacyjno-prawne zgodne są z obowiązującym w tym czasie stanem prawnym, tj. ustawą Prawo spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- obowiązujące zapisy odpowiednio zabezpieczają prawa i interesy członków Spółdzielni.

Treść Statutu nie budzi zastrzeżeń natury formalnej i jest zgodna z obowiązującym stanem prawnym oraz obowiązującą wykładnią.

*Wyjątek stanowi rozdział III, § 15 ust. 2 , który nie zawiera zapisu określającego prawa członka do odwołania się od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia, bezpośrednio do sądu z pominięciem postępowania wewnątrz spółdzielczego /art. 24, § 6 i § 10 ustawy Prawo spółdzielcze/. Kwestia ta była przedmiotem zaleceń Krajowej Rady Spółdzielczej po poprzednim badaniu lustracyjnym.*

W sprawach nie uregulowanych, Statut odsyła do przepisów ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a także do unormowań wewnętrznych, w postaci regulaminów i instrukcji, zatwierdzanych przez

odpowiednio umocowane organy Spółdzielni.

Obowiązujące w Spółdzielni regulaminy, na dzień rozpoczęcia badania lustracyjnego to:

1. Regulamin Rady Nadzorczej SM „RODOGOSZCZ-ZACHÓD” w Łodzi, uchwalony przez Walne Zgromadzenie członków, odbyte w dniach 19.05. - 03.06.2011 r. /uchwała nr XI/WZ/2011/.
2. Regulamin zamówień na roboty budowlane i usługi w SM „RADOGOSZCZ – ZACHÓD” w Łodzi, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.01.2003 r. uchwała nr I/R/2003 r. /z późniejszymi zmianami, uchwały: 12/R/2005 r, 33/R/2011 r., 40/R/2011 r./.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM „RADOGOSZCZ-ZACHÓD”, uchwalony przez Radę Nadzorczą 06.08.1997 r. uchwała nr 15/97 /z późniejszymi zmianami: uchwały 100/R/99, 120/R/2000, 12/R/2001, 60/R/2001, 3/R/2005, 11/R/2008 r./
4. Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej, uchwalony przez Radę Nadzorczą 14.02.2000 r. uchwała nr 121/R/2000 /z późniejszymi zmianami: uchwały 99/R/2001, 56/R/2002, 47/R/2006, 3/R/2006, 47/R/2006, 11/R/2008, 37/R/2008, 33/R/2010, 60/R/2011, 5/R/2012, 4/R/2013 r.
5. Regulamin organizowania przetargów na najem lokali użytkowych oraz na uzyskanie pierwszeństwa zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w SM „RADOGOSZCZ-ZACHÓD”, uchwalony przez Radę Nadzorczą 23.09.1997 r uchwała nr 21/97/. z późniejszymi zmianami, uchwały: 57/R/2001, 5/R/2003 r./.
6. Regulamin najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w SM „RADOGOSZCZ-ZACHÓD”, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.10.1997 r. uchwała nr 25/97, z /późniejszymi zmianami, uchwała nr 35/R/2011 r./.
7. Regulamin pracy Komisji Rewizyjnej RN, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.01.1998 r. uchwała nr 17/R/1998 r, /z późniejszymi zmianami , uchwały: 7/R/2004, 17/R/2011 r./.
8. Regulamin rozliczeń z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.02.1999 r. uchwała nr 19/R/1999 /z późniejszymi zmianami, uchwały: 32/R/2004, 38/R/2011./.
9. Regulamin pracy Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi RN, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.03.2000 r./ z późniejszymi zmianami, uchwały: 105/R/2002, 59/R/2003, 18/R/2011/.
10. Regulamin korzystania z garaży wolno stojących, finansowania budowy oraz rozliczeń z tego tytułu, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.04.2000r, uchwała nr 47/R/2000, /z późniejszymi zmianami, uchwała 34/R/2011/.
11. Regulamin pracy Komisji Członkowskiej RN, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 02.10.2003 r. uchwała nr 60/R/2003r. /z późniejszą zmianą, uchwała 19/R/2011 r. /.
12. Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców, uchwalony przez

- Radę Nadzorczą w dniu 01.07.2004 r. /uchwała nr 88/R/2004.
13. Regulamin korzystania z pralni i suszarni w bl. 106, kl. III i IV przy ul. Biedronki 13, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.01.2006 r. /uchwała nr 3/R/2006.
  14. Regulamin ustalający zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 10.03.2011 r. /uchwała nr 16/R/2011.
  15. Regulamin pracy Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.08.1997 r., uchwała nr 14/1997 /z późniejszymi zmianami, uchwały: 31/R/2004, 27/R/2011 r/.
  16. Zasady prowadzenia rachunkowości – Zakładowy Plan Kont, uchwalony przez Zarząd w dniu 03.09.1997 r, uchwała nr 63/1997 r. 20.02.2002 r. / z późniejszymi zmianami, uchwały: 33/1998m 80/2002, 433/Z/2009 r./.
  17. Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych. Uchwalony przez Zarząd w dniu 15.04.1998 r. uchwała nr 101/1998 r., z późniejszą zmianą: uchwała 102/2001 r.
  18. Regulamin Organizacyjny, uchwalony przez Zarząd w dniu 15.04.1998 r. /uchwała nr 100/98/.
  19. Regulamin pracy, uchwalony przez Zarząd w dniu 06.05.1998 r. uchwała nr 125/1998 r., /z późniejszymi zmianami, uchwały: 445/2001, 535/2001, 319/2002, 618/2004/.
  20. Instrukcja obiegu dokumentów finansowo-księgowych, uchwalona przez Zarząd w dniu 10.06.1998 r. /uchwała nr 168/98/.
  21. Instrukcja dotycząca gospodarki kasowej, uchwalona przez Zarząd w dniu 16.10.1997 r. /uchwała nr 113/97/.
  22. Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, wpisany przez Okręgowego Inspektora Pracy w Łodzi, do rejestru zakładowych układów zbiorowych pracy w dniu 24.08.2001 r. pod nr U-DCCLXXVII i obowiązuje - łącznie z późniejszymi zmianami w postaci protokołów dodatkowych nr 1 z dnia 01.01.2003, oraz nr 2 z dnia 01.04.2011 r - od 01.09.2001 r. Uchwałą nr 287/Z/2012 r. Zarządu podjęto decyzję o wypowiedzeniu Układu, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Do czasu uzgodnienia i przyjęcia nowego regulaminu wynagradzania, obowiązywać będą dotychczasowe przepisy.

Zawartość merytoryczna wewnętrznych unormowań oraz ich zakres odpowiadający zapisom Statutu, przedstawiona została w dalszej części protokołu, przy omawianiu zagadnień tematycznych będących przedmiotem badania lustracyjnego.

## **2. Walne Zgromadzenie.**

Walne Zgromadzenie funkcjonuje w oparciu o § 115 do § 124 Statutu. Na podstawie okazanej dokumentacji stwierdzono, że w okresie objętym lustracją odbyły się 3 Walne Zgromadzenia /zwyczajne/, podzielone na części, zwołane przez

Zarząd Spółdzielni w następujących terminach:

w 2011 r. - 19.05.2011 do 03.06.2011 r. - 12 części,

w 2012 r. - 31.05.2012 do 06.06.2012 r. - 5 części,

w 2013 r. - 10.06.2013 do 18.06.2013 r. - 7 części

Ponadto, w dniu 25.06.2010 r. zwołane zostało przez Zarząd Zebranie Przedstawicieli, którego przebieg, sposób zwołania oraz zakres przedmiotowy, poddany był badaniu lustracyjnemu w 2010 r.

Lustrującemu przedłożono kompletną dokumentację obrad Walnych Zgromadzeń w częściach. W toku lustracji zbadano tryb zwoływania, przeprowadzenia i udokumentowania obrad Walnych Zgromadzeń w świetle uregulowań Statutu. Ustalono, że wszystkie części Walnych Zgromadzeń odbyły się w czasie, na które zostały zwołane. Z przedłożonego do zbadania zbioru dokumentów wynika, że sposób ich zwoływania oraz dokumentowania nie naruszał postanowień obowiązującego prawa, w tym Statutu Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni podejmując uchwały o zwołaniu Walnych Zgromadzeń posługiwał się zapisami Regulaminu ustalającego zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej nr 16/R/2011. Cytowany regulamin przewidywał, iż przypisywanie członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, musi uwzględniać wspólnotę interesów wynikających z posiadanego prawa do lokalu mieszkalnego w określonym zespole nieruchomości. Ponadto zastrzeżono, że liczba członków zaliczonych do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia nie może być mniejsza niż 200.

Ilość wykazanych w protokołach członków, jako biorących udział w Walnych Zgromadzeniach jest zgodny z załączonymi listami obecności.

Treść zawiadomień doręczonych przez Zarząd członkom Spółdzielni, szczególnie w zakresie obejmującym porządek obrad, uwzględniała uzupełnienia wynikające ze złożonych przez członków projektów uchwał i innych oznaczonych spraw /§ 119 ust. 2 Statutu.

Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 150/Z/2011 r. określił sposób zawiadamiania członków Spółdzielni o zwoływaniu Walnego Zgromadzenia w częściach. Działając na podstawie zapisów art. 8<sup>3</sup> ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 119 ust. 4 Statutu ustalił:

- członkowie, którzy potwierdzili otrzymanie zawiadomień o sposobie dostarczania korespondencji przez Spółdzielnię, otrzymają zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia poprzez włożenie ich do skrzynek pocztowych,
- członkowie, którzy nie potwierdzili otrzymania takiego zawiadomienia, otrzymają zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia wraz ze Statutem, listem poleconym,
- członkowie, którzy nie odebrali wysłanych pocztą zawiadomień o sposobie

dostarczania korespondencji, otrzymają ponownie zawiadomienia z zwołaniu Walnego Zgromadzenia wraz ze Statutem.

Cytowana uchwała Zarządu wyczerpuje dyspozycje zawarte w § 119 ust. 4 Statutu. W dniu 17 maja 2011 r. została przez Prezesa Zarządu sporządzona notatka służbowa informująca w jakim trybie zostały dostarczone członkom Spółdzielni zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Natomiast zgodnie z § 120 ust. 5 Statutu, porządek obrad uzupełniony o żądania zgłoszone przez członków Spółdzielni, został wywieszony na klatkach schodowych budynków mieszkalnych oraz w siedzibie Spółdzielni.

Stosownie do postanowień Statutu, Walne Zgromadzenia zdolne były do podejmowania uchwał, stosując wprost zapis § 121 ust. 2, za wyjątkiem uchwał, dla ważności których, wymagana jest większość kwalifikowana - § 121 ust. 6 Statutu. Uchwały wymagające dla swojej ważności większości kwalifikowanej podejmowane były na Walnym Zgromadzeniu w 2011 r., podczas głosowania nad zmianami w Statucie.

### **Walne Zgromadzenie /w 12 częściach/ – 19.05.2011 do 03.06.2011 r.**

Porządek obrad zawierał następujące tematy, wymagające podjęcia stosownych uchwał, :

- przyjęcie sprawozdania finansowego za 2010 r.
- przyjęcie sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej,
- przedstawienie wniosków polustracyjnych, będących wynikiem przeprowadzonej lustracji za okres 01.01.2004 do 31.12.2009 oraz organów samorządowych w I półroczu 2010 r.
- uchwalenie zmian do Statutu,
- przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu za 2010 rok,
- przyjęcie strategii utrzymania czystości w nieruchomościach Spółdzielni.

Wszystkie części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbyły się w zaplanowanych terminach.

Zgodnie z § 124 ust. 7 Statutu Zarząd zwołał na dzień 15.06.2011 r. Kolegium Walnego Zgromadzenia z udziałem przewodniczących i sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia otrzymało kopertę depozytową, zawierającą dokumentację z przeprowadzonej części WZ, złożoną do czasu obrad Kolegium w siedzibie Spółdzielni. Po stwierdzeniu nienaruszalności kopert zawierających wyniki wyborów na członków Rady Nadzorczej, podpisanych protokołów komisji, wybranych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia i zapoznaniu się z ich zawartością Kolegium ustaliło co następuje:

- łącznie w Walnym Zgromadzeniu SM „RADOGOSZCZ-ZACHÓD” w Łodzi odbyłym w częściach w dniach 19.05. - 03.06.2011 r. uczestniczyło 302 członków Spółdzielni, na 3937 uprawnionych, co przyniosło frekwencję w wysokości 7,67%.

Część I	-25 członków, na 246 uprawnionych, co stanowiło	10,16%
Część II	-14 członków, na 456 uprawnionych, co stanowiło	3,07%
Część III	-16 członków, na 287 uprawnionych, co stanowiło	5,57%
Część IV	-17 członków, na 244 uprawnionych, co stanowiło	6,97%
Część V	- 52 członków, na 309 uprawnionych, co stanowiło	16,83%
Część VI	- 15 członków, na 357 uprawnionych, co stanowiło	4,20%
Część VII	- 47 członków, na 678 uprawnionych, co stanowiło	6,93%
Część VIII	- 20 członków, na 215 uprawnionych, co stanowiło	9,30%
Część IX	- 24 członków, na 234 uprawnionych, co stanowiło	10,26%
Część X	- 40 członków, na 299 uprawnionych, co stanowiło	13,38%
Część XI	- 13 członków, na 232 uprawnionych, co stanowiło	5,60%
Część XII	- 19 członków, na 380 uprawnionych, co stanowiło	5,00%

Na każdej części Walnego Zgromadzenia poddano pod głosowanie wszystkie projekty uchwał, zgodnie z podanym do wiadomości członków Spółdzielni porządkiem obrad, z wyjątkiem uchwały o wyborze członków Rady Nadzorczej, która ma charakter porządkowy i zawiera wyniki wyborów.

Poddano szczegółowemu badaniu procedury zgłaszania kandydatów i wybór członków Rady Nadzorczej.

§ 125 Statutu stanowi, że „Rada Nadzorcza składa się z 13 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie, w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów”. W wyniku podjętej przez Walne Zgromadzenie uchwały nr 7/2011 w sprawie uchwalenia zmian Statutu Spółdzielni, liczba członków Rady Nadzorczej została zmniejszona do 11 osób, z tym iż wymieniony przepis wchodzi w życie po upływie kadencji obecnej Rady Nadzorczej.

Zarząd Spółdzielni w doręczonym członkom zawiadomieniu poinformował, że zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej muszą posiadać formę pisemną, zawierającą imię i nazwisko oraz adres kandydata, imiona i nazwiska oraz adresy popierających kandydaturę co najmniej 10 członków, w terminie do 04.05.2011 r. do godz. 15-tej. Podany termin zgłaszania kandydatów jest zgodny z zapisem § 120 ust. 2 Statutu.

Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę nr 166/Z/2011 z dnia 11 maja 2011 r. o ustaleniu listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Stwierdził, że w przepisany terminie wpłynęło 28 zgłoszeń kandydatów na członków Rady Nadzorczej, z tego 24 kandydatów swoje kandydatury zgłosiło z podpisami wymaganej liczby członków /min. 10 osób/, natomiast 4 kandydatów, list członków Spółdzielni z poparciem minimum 10 osób, nie dostarczyło.

Wszyscy kandydaci /24 osoby/ złożyli oświadczenia:

- o wyrażeniu zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej,
- nie uczestniczenia, jako wspólnik lub członek władz w przedsiębiorstwach prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni,
- nie zasiadania we władzach podmiotów gospodarczych prowadzących działalność gospodarczą analogiczną lub zbliżoną do działalności podejmowanej przez Spółdzielnię, których działalność godziłaby w interesy Spółdzielni.

Na podstawie protokołów Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, w drodze tajnego głosowania, w skład Rady Nadzorczej Spółdzielni zostali wybrani następujący członkowie:

1. Przybysz Rafał – 161 głosów,
2. Lachowicz Zbigniew – 154 głosy,
3. Małek Jerzy Mikołaj – 150 głosów,
4. Kostrzewa Stanisław – 148 głosów,
5. Michalski Jerzy – 144 głosy,
6. Jonkisz Małgorzata – 142 głosy,
7. Konopiński Jan – 139 głosy,
8. Zajda Janusz – 132 głosy,
9. Klocek Jarosław – 131 głosów,
10. Chańko Piotr – 129 głosów,
11. Arcab Marcin – 125 głosów,
12. Janiszewski Stefan – 122 głosów,
13. Kopczyński Marcei – 118 głosów

Walne Zgromadzenie podjęło łącznie 10 uchwał, z tego:

**2** posiadają charakter zatwierdzający:

- zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2010 r,
- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności za 2010 r.

**2** posiadają charakter absolutoryjny, dla członków Zarządu,

**4** posiadają charakter decyzyjny:

- podział nadwyżki bilansowej,
- uchwalenie zmian do Statutu,
- przyjęcie strategii pomiaru wody w lokalach Spółdzielni,
- uchwalenia regulaminu Rady Nadzorczej,

**1** posiada charakter aprobujący, a dotyczył rozpatrzenia wniosków z przeprowadzonej lustracji,

**1** posiada charakter porządkowy, o wyborze członków Rady Nadzorczej.

Jedna uchwała przewidziana w porządku obrad, nie została podjęta w związku z negatywnym wynikiem głosowania.

O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia odbytego w 2011 r. została zawiadomiona Krajowa Rada Spółdzielcza na piśmie, na 21 dni przed datą posiedzenia jego pierwszej części.



## **Walne Zgromadzenie / w 5 częściach/ - 31.05.2012 do 06.06.2012 r.**

Przesłany członkom porządek obrad, uwzględniający zgłoszone przez członków Spółdzielni żądania zamieszczenia w nim oznaczonych spraw, obejmował następujące zagadnienia:

- sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2011 r.
- przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011r.
- przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności w 2011r.
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- podjęcie uchwał w sprawie zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntów.

Wszystkie części Walnego Zgromadzenia odbyły się w zaplanowanych terminach. Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 157/Z/2012, zwołał na dzień 13.06.2012 r. Kolegium Walnego Zgromadzenia, z udziałem przewodniczących i sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

Kolegium po zapoznaniu się z protokołami obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustaliło, że w obradach uczestniczyło 252 członków Spółdzielni, na 3956 uprawnionych /wg. stanu na 31.12.2011 r./ tj. 6,37%

Część I - 17 członków, na 834 uprawnionych, co stanowi 2,04%

Część II – 19 członków, na 683 uprawnionych, co stanowi 2,78%

Część III - 18 członków, na 604 uprawnionych, co stanowi 2,81%

Część IV - 100 członków, na 995 uprawnionych, co stanowi 10,05%

Część V - 98 członków, na 840 uprawnionych, co stanowi 11,67%

Na każdej części Walnego Zgromadzenia poddano pod głosowanie wszystkie projekty uchwał, zgodnie z podanym do wiadomości członków Spółdzielni porządkiem obrad.

Łącznie Walne Zgromadzenie podjęło 8 uchwał, a mianowicie:

- uchwałą nr 1/WZ/2012 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2011 r,
- uchwałą nr 2/WZ/2012 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2011 r,
- uchwałą nr 3/WZ/2012 w sprawie udzielenia absolutorium prezesowi Zarządu Panu Piotrowi Lebedzińskiemu,
- uchwałą nr 4/WZ/2012 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Panu Ireneuszowi Zarzyckiemu,
- uchwałą nr 5/WZ/2012 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2011r.
- uchwałą nr 6/WZ/2012 w sprawie odpłatnego zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Anyżowej 7 w Łodzi,

- uchwałę nr 7/WZ/2012 w sprawie zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Stawowej w Łodzi.,
- uchwałę nr 8/WZ/2012 w sprawie zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Stawowej i Złocieniowej w Łodzi.

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w częściach powiadomiona została Krajowa Rada Spółdzielcza, pismem nr 661/2012 z dnia 24.04.2012 r.

O treści powziętych przez Walne Zgromadzenie uchwał Zarząd Spółdzielni poinformował członków za pośrednictwem ogłoszeń wywieszonych w budynkach Spółdzielni. Informację o identycznej treści przesłano do Krajowej Rady Spółdzielczej./pismo nr 1075/2012 z dnia 21.06.2012 r/.

### **Walne Zgromadzenie / w 7 częściach / - 10.06.2013 do 18.06.2013 r.**

Zgodnie z przesłanym członkom Spółdzielni porządkiem obrad, uzupełnionym o zagadnienia będące przedmiotem żądań członków Spółdzielni, Walne Zgromadzenie debatowało nad następującymi zagadnieniami:

- sprawozdaniem Rady Nadzorczej za 2012 r.
- sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2012 r.
- sprawozdaniem Zarządu Spółdzielni za 2012 r.
- udzieleniem absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za 2012 r.
- podziałem nadwyżki bilansowej za 2012 r
- modernizacji układu komunikacyjnego osiedla Radogoszcz Zachód.
- budowy parkingu wielopoziomowego,
- udzielenia wyjaśnień w sprawie izolacji rurociągów solarnych na dachach budynków,
- zlecenia audytu instalacji solarnej,
- rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za 2012 r,
- bieżącego informowania mieszkańców na stronie internetowej,
- przedstawiania uzasadnień podejmowanych przez Radę Nadzorczą decyzji w sprawie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

Wszystkie części Walnego Zgromadzenia odbyły się w zaplanowanych terminach. Żądania uzupełnienia porządku obrad oraz projekty uchwał zgłosili członkowie:

- Jacek Krygier i Paweł Zbyrowski, /z poparciem 10 członków/, w sprawie odwołania 11 członków Rady Nadzorczej. Żądanie decyzją Zarządu /uchwała nr 147/Z/2013 r zostało oddalone, z uwagi na cyt. „uchybiecie terminu wymienionego w § 119 ust. 1 w związku z § 126 ust. 2 Statutu.”

*Oddalenie a tym samym nie uwzględnienie żądania umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia odwołania 11 członków Rady Nadzorczej, wywołuje wątpliwości wobec zastosowania jako podstawy prawnej § 119 ust. 1, w związku z § 126 ust. 2.*

- Janina Dąbrowska, Stanisława Słomkowska i Teresa Rabiega /z poparciem 10 członków/, w sprawie rozwiązania problemów z parkowaniem samochodów. Żądanie Zarząd uwzględnił i uzupełnił porządek obrad o kwestię budowy parkingu wielopoziomowego.
- Paweł Zbyrowski /z poparciem 12 członków/ w sprawie podjęcia przez Walne Zgromadzenie 14 uchwał. Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały nr 147/Z/2013 r. postanowił 10 projektów uchwał odrzucić z uwagi na ich cyt. „niezgodność ze Statutem, z powodu braku podstaw prawnych w Statucie oraz z uwagi na wcześniejsze rozstrzygnięcia problemów przez Walne Zgromadzenie”. Natomiast 4 projekty postanowił przyjąć i przedstawić Walnemu Zgromadzeniu.

*Badając treść uchwały nr 147/Z/2013 w zakresie odmowy uwzględnienia przez Zarząd żądań i projektów uchwał w porządku obrad Walnego Zgromadzenia - z uwagi na brak podstaw prawnych i z uwagi na wcześniejsze rozstrzygnięcie zgłoszonych problemów przez Walne Zgromadzenia w latach poprzednich, - należy uznać ją za niezgodną z prawem. Art. 8<sub>3</sub> w ust. 10 uprawnia członków spółdzielni do zgłaszania projektów uchwał i żądań, przy czym projekt uchwały /ust. 11 / musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Zarząd natomiast, jest zobowiązany jedynie do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni./ust. 13/. Zarząd Spółdzielni nie może stanowić o zgodności z prawem, treści żądań i projektów uchwał zgłaszanych przez członków w trybie art. 8<sub>3</sub> ust.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*

Zgodnie z § 120 ust. 5 Statutu, uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia został wywieszony na klatkach schodowych budynków mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej.

O terminie, miejscu oraz porządku obrad Walnego Zgromadzenia została poinformowana Krajowa Rada Spółdzielcza /pismo z dnia 27.05.2013, nr 1274/2013.

Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 170/Z/2013 r. , zgodnie z § 124 ust.7 zwołał na dzień 27.06.2013 r. Kolegium Walnego Zgromadzenia, z udział przewodniczących i sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

Kolegium po zapoznaniu się z dokumentacją Walnego Zgromadzenia, tj. protokołami z obrad poszczególnych części ustaliło co nastąpiło:

- w Walnym Zgromadzeniu SM „RADOGOSZCZ-ZACHÓD”, odbytym w częściach w dniach 10.06. do 18.06.2013 r. uczestniczyło 288 członków, na 3960 uprawnionych /wg. stanu na 31.12.2012 r./, tj. 7,27%, z czego

w poszczególnych częściach:

- Część I - 47 członków, na 684 uprawnionych, co stanowi 6,87%
- Część II - 48 członków, na 835 uprawnionych, co stanowi 5,75%
- Część III - 38 członków, na 605 uprawnionych, co stanowi 6,28%
- Część IV - 29 członków, na 221 uprawnionych, co stanowi 13,12%
- Część V - 34 członków, na 538 uprawnionych, co stanowi 6,32%
- Część VI - 55 członków, na 546 uprawnionych, co stanowi 10,07%
- Część VII - 37 członków, na 531 uprawnionych, co stanowi 6,97%

Na każdej części Walnego Zgromadzenia poddano pod głosowanie wszystkie projekty uchwał, zgodnie z podanym do wiadomości członków Spółdzielni porządkiem obrad.

Łącznie Walne Zgromadzenie podjęło 13 uchwał, a mianowicie:

- uchwała nr 1/WZ/2013, zatwierdzająca sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2012 r.
- uchwała nr 2/WZ/2013, zatwierdzająca sprawozdanie Zarządu za 2012 r,  
uchwała nr 3/WZ/2013 udzielająca absolutorium prezesowi Zarządu Panu Piotrowi Lebiedzińskiemu za 2012 r.
- uchwała nr 4/WZ/2013. Udzielająca absolutorium członkowi Zarządu Panu Ireneuszowi Różyckiemu za 2012 r.
- uchwała nr 5/WZ/2013 dokonująca podziału nadwyżki bilansowej za 2012 r.
- uchwała nr 6/WZ/2013 upoważniająca Zarząd i Radę Nadzorczą do przyjęcia koncepcji modernizacji układu komunikacyjnego osiedla Radogoszcz-Zachód,
- uchwała nr 7/WZ/2013 upoważniająca Zarząd i Radę Nadzorczą do podjęcia działań zmierzających do budowy parkingu wielopoziomowego na obrzeżach osiedla Radogoszcz-Zachód,
- uchwała nr 8/WZ/2013 zobowiązująca Radę Nadzorczą i Zarząd do wyjaśnienia kwestii podpisania aneksu nr 5 z dnia 31.08.2010 r. ustalającego zmniejszenie wynagrodzenia firmie SKORUT, z powodu stanu izolacji rurociągów solarnych,
- uchwała nr 9/WZ/2013 zobowiązująca Zarząd do zlecenia audytu instalacji solarnej w terminie 2 miesięcy od daty podjęcia niniejszej uchwały oraz poinformowania mieszkańców o wynikach audytu,
- uchwała nr 10/WZ/2013 zobowiązująca Zarząd do zlecenia audytu wiatrołapów, zbudowanych przed wejściami do klatek budynków 5-kondygnacyjnych w terminie 2 miesięcy od daty podjęcia niniejszej uchwały,
- uchwała nr 11/WZ/2013 zobowiązująca Zarząd do przedstawienia szczegółowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za 2012 r.
- uchwała nr 12/WZ.2013 r. zobowiązująca Radę Nadzorczą i Zarząd do bieżącego informowania mieszkańców Spółdzielni o wszelkich posunięciach związanych z planami, zarządzaniem, oraz inwestycjami w formie komunikatów zamieszczanych na stronie internetowej Spółdzielni,
- uchwała nr 13/WZ/2013 zobowiązująca Radę Nadzorczą do niezwłocznego

uzasadniania podejmowanych decyzji w sprawie ustalania stosunku kosztów wspólnych centralnego ogrzewania do kosztów realnego zużycia ciepła, według odczytu podzielników ciepła wraz z przedstawieniem algorytmu, obrazującego stosowne wyliczenie.

*Należy zwrócić uwagę, że rozstrzygnięcia Walnego Zgromadzenia zawarte w uchwałach: 6/WZ/2013, 7/WZ/2013, 8/WZ/2013, 9/WZ/2013, 10/WZ/2013, 11/WZ/2013, 12/WZ/2013 i 13/WZ/2013 wykraczają poza statutowe kompetencje tego organu i mogą mieć wyłącznie charakter opinii i zaleceń, pozostawiając podjęcie ostatecznych decyzji właściwym organom Spółdzielni.*

O treści uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie poinformowani zostali mieszkańcy Spółdzielni, poprzez opublikowanie ich treści na stronie internetowej.

### **3. Rada Nadzorcza.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni działa na podstawie § 125 do § 128 Statutu. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni odbyte w częściach w dniach 19.05. - 03.06.2011 r. uchwała nr11/WZ/2011.

Rada Nadzorcza składa się z 13 członków, wybranych w głosowaniu tajnym, przez Walne Zgromadzenie, spośród członków Spółdzielni, na okres 3 lat. Czas trwania kadencji Rady liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

Pierwsze posiedzenie po wyborach zwołuje Zarząd Spółdzielni, w celu ukonstytuowania się Rady, w terminie 14 dni od daty Kolegium Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w § 124 Statutu.

Rada wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego oraz sekretarz Rady. W jego skład wchodzi również przewodniczący stałych komisji Rady. Do obowiązków Prezydium Rady należy między innymi: ustalanie terminów posiedzeń i propozycji porządku obrad Rady, rozpatrywanie projektów uchwał, które mają być przedmiotem obrad Rady, nadawanie biegu uchwałom i czuwanie nad ich realizacją.

Decyzje Rady zapadają w formie uchwał, wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad. Rada podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, członków obecnych na posiedzeniu, w obecności co najmniej połowy składu Rady, w głosowaniu jawnym, za wyjątkiem uchwał podejmowanych w sprawie zawieszenia członka Rady oraz odwoływania lub powoływania członka Zarządu.

Rada wybiera ze swego grona komisje problemowe, w tym obligatoryjnie

Komisję Rewizyjną /§ 128 ust. 10 Statutu/.

Rada Nadzorcza Spółdzielni „RADOGOSZCZ – ZACHÓD” powołała 3 komisje, mianowicie Komisję Rewizyjną, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Członkowską.

### **Komisja Rewizyjna.**

Działa w oparciu o regulamin, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej nr 17/R/2011r. z dnia 10.03.2011 r.

Do zakresu działania Komisji Rewizyjnej należy:

- opiniowanie projektów regulaminów dotyczących rozliczeń finansowych z członkami,
- opiniowanie projektów rocznych planów gospodarczo-finansowych.
- opiniowanie projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- przeprowadzanie okresowych ocen w zakresie wykonania planów gospodarczo-finansowych,
- współpraca z biegłymi rewidentami w ocenie sprawozdań finansowych i stawianie wniosków w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych,
- sporządzanie ocen oraz opinii w sprawie prowadzenia gospodarki finansowej.

Komisja Rewizyjna składa się z 5 osób. Członkowie Komisji wybierają ze swego grona przewodniczącego i zastępcę. W pracach komisji mogą uczestniczyć osoby zaproszone, w tym pozostali członkowie Rady Nadzorczej oraz członkowie Zarządu. Komisja zobowiązana jest do przedstawiania Radzie Nadzorczej informacji o wynikach swoich prac.

Komisja odbywa swoje posiedzenia w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.

Członkowie Komisji Rewizyjnej nie mogą wchodzić w skład innych komisji Rady Nadzorczej.

Wnioski Komisji zapadają zwykłą większością głosów, przy obecności więcej niż połowy członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy.

Wnioski i opinie Komisji są zamieszczane w protokołach oraz poprzez adnotacje na dokumentach opiniowanych.

W okazanej lustratorowi dokumentacji, z okresu objętego lustracją, znajdowały się między innymi : protokoły z posiedzeń Komisji, plany finansowe i gospodarcze, opinie i raporty biegłych rewidentów, itp.

Komisja Rewizyjna działa w oparciu o regulamin, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej nr 17/R/2011 r., z dnia 10.03.2011 r.

### **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.**

Komisja GZM działa w oparciu o regulamin, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do uchwały nr 18/R/2011 z dnia 10.03.2011 r.

Komisja GZM jest powołana przez Radę Nadzorczą dla sprawniejszego wykonywania zadań nadzorczych i kontrolnych Rady.

Do zakresu działania Komisji GZM należy:

- opiniowanie projektów regulaminów sposobu korzystania przez członków Spółdzielni i najemców z urządzeń, lokali oraz pomieszczeń gospodarczych,
- dokonywanie okresowych ocen świadczeń Spółdzielni w zakresie utrzymania porządku w zasobach Spółdzielni,
- opiniowanie zasad ustalania opłat, wysokości stawek za używanie lokali, pomieszczeń oraz dzierżawę terenu,
- opiniowanie projektów w zakresie zabudowy i zagospodarowania osiedla,
- opiniowanie planów remontów, konserwacji i napraw,
- przeprowadzanie okresowych ocen wykonania planów remontów.

Komisja składa się z 3-5 osób, powoływanych przez Radę Nadzorczą. W pracach Komisji mogą brać udział inni członkowie Rady oraz osoby zaproszone, bez prawa głosu.

Sprawozdania, opinie i wnioski Komisji GZM stanowią podstawę do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.

Wnioski i opinie Komisji zapadają większością głosów, przy obecności więcej niż połowy członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy.

W otrzymanej przez lustratora dokumentacji, znajdowały się: protokoły z obrad Komisji, dokumenty stanowiące załączniki do wydawanych opinii i wniosków, sprawozdania okresowe z wykonania planów remontów, dokumenty dotyczące wykonawców robót remontowych, itp.

### **Komisja Członkowska.**

Komisja Członkowska działa w oparciu o regulamin w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej nr 19/R/2011 z dnia 10.03.2011 r..

Do zakresu działania Komisji Członkowskiej należy:

- opiniowanie wniosków w sprawie pozbawienia członkostwa,
- opiniowanie odwołań członków Spółdzielni w sprawach członkowskich,
- przeprowadzanie okresowych ocen stanu zaległości w opłatach za używanie lokali,

Komisja składa się z 3 osób, powołanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków.

Inne postanowienia organizacyjne związane z działalnością Komisji Członkowskiej, są zbieżne z odpowiednimi uregulowaniami obowiązującymi Komisję Rewizyjną i Komisję GZM.

Członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu za udział w pracach Rady i jej posiedzeniach, bez względu na

ilość posiedzeń w miesiącu, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady w każdym posiedzeniu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona. Na podstawie § 114 ust. 5 Statutu /uchwała nr 7/2011 r. o zmianie Statutu Spółdzielni/, członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie miesięczne w wysokości:

- przewodniczący Rady – 55%,
- pozostali członkowie Rady – 50%.

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokółowane. Protokół podlega przyjęciu na następnym posiedzeniu Rady.

Badaniu lustracyjnemu poddano dokumentację Rady Nadzorczej za okres od 01.07.2010 r. do 30.06.2013 r.

W wymienionym wyżej okresie Rada Nadzorcza odbyła łącznie 28 posiedzeń, z tego:

- w roku 2010 /od 01.07./ - 4 posiedzenia,
- w roku 2011 - 10 posiedzeń,
- w roku 2012 - 9 posiedzeń,
- w roku 2013 /do 30.06./ - 5 posiedzeń

Rada Nadzorcza na swoim pierwszym po wyborach posiedzeniu w dniu 17.06.2011 r. dokonała wybory Prezydium Rady w składzie:

1. Przewodniczący – Stanisław Kostrzewa
2. Z-ca Przewodniczącego – Rafał Przybysz
3. Sekretarz – Małgorzata Jonkisz

Rada Nadzorcza powołała również trzy komisje Rady w składzie:

Komisja Rewizyjna:

1. Marcin Arcab – Przewodniczący,
2. Marcei Kopczyński – z-ca przewodniczącego,
3. Stefan Janiszewski – sekretarz
4. Jarosław Klocek – członek
5. Rafał Przybysz – członek

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi;

1. Jerzy Michalski – przewodniczący
2. Zbigniew Lachowicz – z-ca przewodniczącego
3. Jan Konopiński – sekretarz
4. Mikołaj Jerzy Małek – członek



## 5. Janusz Zajda – członek

### Komisja Członkowska:

1. Mikołaj Jerzy Małek – przewodniczący
2. Piotr Chańko – z-ca przewodniczącego
3. Małgorzata Jonkisz – sekretarz

Obowiązujący regulamin Rady Nadzorczej przewiduje w § 8 ust. 1, że posiedzenia Rady zwołuje i prowadzi jej przewodniczący a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał, zawiadamiając o tym fakcie członków Rady co najmniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia.

**W roku 2010** /od 01.07. - 31.12.2010/Rada Nadzorcza obradowała na 4 posiedzeniach, których przedmiotem były między innymi zagadnienia:

- przyjęcie sprawozdania finansowego z wykonania planu za 6 miesięcy 2010 r.
- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów za 6 miesięcy 2010 r.
- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu inwestycji za 6 miesięcy 2010 r.
- rozpatrzenie ustanowienia służebności gruntowej na działce nr 90/I.
- informacja o przebiegu lustracji Spółdzielni,
- podjęcie uchwał o przyznaniu premii członkom Zarządu za II i III kwartał 2010 r.
- wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2010 r.
- podjęcie uchwały w sprawie nabycia nieruchomości przy ul. Jeziornej 8,
- rozpatrzenie sprawozdania z wykonania planu remontów za III kwartał 2010,
- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu inwestycji za III kwartał 2010 r.
- przyjęcie planu remontów na 2011 r.
- przyjęcie sprawozdania finansowego z wykonania planu za 9 miesięcy 2010r.
- uchwalenie zmian do Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej,
- podjęcie uchwały w sprawie zasad rozliczania wyniku w opłacie za zimną wodę i ścieki,
- podjęcie uchwały w sprawie ustalenia stawek podatków i opłat lokalnych dla lokali mieszkalnych od 01.01.2011 r.
- podjęcie uchwały w sprawie ustalenia stawki opłat za dostawę zimnej wody i odprowadzania ścieków od 01.01.2011 r.
- podjęcie uchwały w sprawie ustalenia stawki ryczałtu za centralne ogrzewanie dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów od 01.01.2011 r.
- podjęcie uchwały o przyznaniu członkom Zarządu premii za IV kwartał 2010 r.
- podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia kwoty 1.000.000 zł - z tytułu

odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni – na sfinansowanie instalacji solarnej.

**W roku 2011** Rada Nadzorcza obradowała na 10 posiedzeniach, których przedmiotem były między innymi zagadnienia:

- przyjęcie wniosków wynikających z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni za okres 01.01.2004 do 31.12.2009 i organów samorządowych w I półroczu 2010 r.
- rozpatrzenie spraw personalnych i płacowych Zarządu Spółdzielni,
- podjęcie uchwały o ustaleniu poziomu funduszu płac na rok 2011,
- podjęcie uchwał w sprawie ustalenia wysokości stawek opłat począwszy od 01.05.2011 r.,
- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2011 r,
- przyjęcie regulaminu ustalającego zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- uchwalenie zmian do regulaminów Komisji Rady Nadzorczej: Rewizyjnej, GZM i Członkowskiej,
- podjęcie uchwały w sprawie wyboru wykonawcy na likwidację zsyków w bud. 112,
- podjęcie uchwały w sprawie wyboru wykonawcy na wykonywanie przeglądów gazowych, podjęcie uchwały w sprawie ustalenia stawki opłat za garaże począwszy od 01.07.2011 r,
- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z wykonania planu remontów za 2010 r.
- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z wykonania planu inwestycji za 2010 r.
- uchwalenie regulaminu Zarządu Spółdzielni,
- przyjęcie opinii i raportu z badania finansowego Spółdzielni za 2010 r,
- podjęcie uchwały i przyjęcie sprawozdania z wykonania planu finansowo-gospodarczego za 2010 r,
- podjęcie uchwały w sprawie ustalenia stawki opłat za wywóz nieczystości od dnia 01.05.2011r,
- zatwierdzenie zmian w regulaminie zamówień na roboty budowlane i usługi,
- uchwalenie zmian do regulaminu korzystania z garaży, miejsc parkingowych, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tytułu,
- uchwalenie zmian w regulaminie najmu lokali mieszkalnych,
- podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii członkom Zarządu za I kwartał 2011 r,
- podjęcie uchwały o uchyleniu regulaminu rozliczeń z członkami z tytułu wkładów,

- podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów na 2011 r,
- uchwalenie zmian w regulaminie zamówień na roboty budowlane i usługi,
- ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej,
- podjęcie uchwały w sprawie wdrożenia systemu pomiaru zużycia wody w oparciu o wodomierze ze zdalnym odczytem radiowym,
- ustalenie stawki opłat na fundusz społeczno-wychowawczy,
- uchwalenie zmian w regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej,
- wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2011 r.
- podjęcie uchwały w sprawie ustalenia stawki opłat za dostawę zimnej wody i odprowadzania ścieków począwszy od 01.01.2012 r,
- uchwalenie zmian w regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej,
- uchwalenie planu remontów na 2012 r,
- uchwalenie funduszu płac na 2012 r,
- rozpatrzenie spraw płacowych członków Zarządu Spółdzielni.

**W roku 2012** Rada Nadzorcza obradowała na 9 posiedzeniach, których przedmiotem były między innymi następujące zagadnienia:

- podjęcie uchwały o zatwierdzeniu planu finansowo-gospodarczego na 2012 r.
- podjęcie uchwały w sprawie ustalenia stawki opłat eksploatacji podstawowej od 01.07.2012 r,
- przyjęcie opinii i raportu z badania finansowego Spółdzielni za 2011 r,
- podjęcie uchwały w sprawie wykonania planu remontów w 2011 r,
- podjęcie uchwały o przyznaniu premii członkom Zarządu za I kwartał 2012 r,
- umorzenie odsetek naliczonych od zaległości powstałych przy wnoszeniu opłat za używanie lokali mieszkalnych,
- podjęcie uchwały o nie przyznaniu nagrody jubileuszowej dla członka Zarządu,
- zapoznanie się z informacją w sprawie zakładowego układu zbiorowego pracy,
- podjęcie uchwały w sprawie ustalenia warunków zbycia nieruchomości gruntowej,
- podjęcie uchwały w sprawie sprawozdania z wykonania planu finansowo-gospodarczego za 6-miesiący 2012 r,
- podjęcie uchwały w sprawie wykonania planu remontów w I-półroczu 2012 r,
- podjęcie uchwały w sprawie ustalenia funduszu płac na 2013 r,
- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu remontów na 2013 r,
- wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2012 r,
- podjęcie uchwały w sprawie ustalenia stawki odpisu na fundusz remontowy w 2013 r,
- podjęcie uchwały w sprawie ustalenia stawki opłat za zimną wodę w 2013 r,

- korekta planu finansowo-gospodarczego na 2012 r.

**W roku 2013 /do 30.06./** Rada Nadzorcza obradowała na 5 posiedzeniach, których przedmiotem były między innymi następujące zagadnienia:

- informacja o projekcie regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni,
- podjęcie uchwały w sprawie planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2013r,
- podjęcie uchwały w sprawie sprawozdania z wykonania planu remontów w 2012 r,
- przyjęcie raportu i opinii z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2012 r,
- podjęcie uchwały w sprawie sprawozdania wykonania planu finansowo-gospodarczego za 2012 r,
- podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów na 2013 r,
- podjęcie uchwały w sprawie wyboru systemu opłat za wywóz odpadów komunalnych,
- podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii członkom Zarządu za I kwartał 2013 r,
- podjęcie uchwały o ustanowieniu nieodpłatnej służebności przesyłu przy ul. Anyżowej,
- podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad postępowania w przypadku różnicy pomiędzy kosztami a przychodami dotyczącymi zużycia zimnej wody,
- podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia służebności drogi koniecznej,
- podjęcie uchwały w sprawie warunków zbycia działki nr 74/18 przy ul. Anyżowej 7,
- podjęcie uchwały w sprawie przeprowadzenia lustracji działalności Spółdzielni za lata 2010 – 2012.

Stwierdza się, że wymóg dotyczący częstotliwości zwoływanych posiedzeń, wynikający z postanowień Statutu został spełniony.

Strona formalna sporządzonych protokołów nie budzi zastrzeżeń.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, Rada Nadzorcza podjęła ogółem 177 uchwał, z czego:

- w 2010 r./ od 01.07/ - 41 uchwał,
- w 2011 r. - 71 uchwał
- w 2012 r. - 38 uchwał
- w 2013 r./do 30.06./ - 27 uchwał

Analizie poddano merytoryczną stronę podejmowanych uchwał konfrontując czy Rada Nadzorcza przy podejmowaniu uchwał nie wykraczała poza ustawowe

i statutowe kompetencje tego organu.

Należy stwierdzić, że podejmowane przez Radę Nadzorczą uchwały były zgodne z kompetencjami przypisanymi temu organowi w Statucie Spółdzielni /§ 127 ust. 2/ oraz nie naruszały przepisów prawa, szczególnie Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały od strony formalnej są prawidłowe. Posiadają kolejne numery oraz zawierają podpisy przewodniczącego oraz sekretarza Rady.

Rada Nadzorcza nadzór i kontrolę działalności Spółdzielni prowadziła poprzez:

- oceny sprawozdań z wykonania rocznych oraz okresowych planów finansowo-gospodarczych, remontowych, inwestycyjnych oraz funduszu płac,
- oceny sprawozdań biegłych rewidentów z badania sprawozdań finansowych,
- analizy protokołów z lustracji i wniosków zawartych w tych protokołach,
- kontrole zawieranych przez Spółdzielnię umów na roboty remontowe i usługi, szczególnie w zakresie zgodności ich treści i formy z obowiązującym regulaminem,
- oceny sposobu wykorzystywania majątku Spółdzielni, służącemu do prowadzenia działalności gospodarczej,
- analizy stanu oraz skuteczności windykacji należności z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych oraz najmu lokali użytkowych,
- oceny sposobu załatwiania przez Zarząd, spraw zgłaszanych przez członków Spółdzielni,

Członkowie Rady Nadzorczej aktywnie uczestniczyli w pracach komisji Rady, w organizowanych przetargach na prace remontowe i usługi oraz w Walnych Zgromadzeniach.

Z badania lustracyjnego wynika, że Rada Nadzorcza poprzez prowadzony nadzór i kontrolę, zabezpieczała prawidłową działalność Spółdzielni.

*Zastrzeżenia lustracji wzbudza praktyka podejmowania przez Radę Nadzorczą uchwał, umożliwiających odstąpienie od procedur – przewidzianych w regulaminie- w przypadkach zgłoszenia do przetargu tylko jednej oferty lub braku ofert.*

*Ponadto w skład komisji przetargowej, powoływanej przez Zarząd, nie powinni wchodzić członkowie Rady Nadzorczej z prawem głosu. Poszczególni członkowie Rady nie mogą współdecydować w podejmowaniu decyzji przez inny organ samorządowy, jakim jest Zarząd. Należy dokonać stosowanych zmian w Regulaminie zamówień na roboty budowlane..*

Kontrola realizacji uchwał Rady Nadzorczej prowadzona jest na bieżąco, poprzez działania Komisji Rady jak i poprzez okresowe sprawozdania składane przez Zarząd.

## 4. Zarząd.

Zarząd Spółdzielni – zgodnie z § 129 ust. 1 Statutu – składa się z 2-3 osób, w tym z prezesa, wybieranych przez Radę Nadzorczą.

Kompetencje Zarządu określa Statut w § 130, ust. 2/ i Regulamin pracy Zarządu, § 5/ stanowiący załącznik do uchwały nr 27/R/2011 Rady Nadzorczej z dnia 24.03.2011 r.

Zarząd pracuje kolegialnie, na odbywanych okresowo posiedzeniach roboczych,

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, sposób obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Jego treść i ustalenia wynikają z przepisów prawa tj. ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu..

Uchwały Zarządu podejmowane są w obecności pełnego składu i zapadają jednomyślnie.

Posiedzenia Zarządu odbywają się co tygodniowo a w miarę potrzeb również częściej. Członkowie Zarządu kierują pracami podporządkowanych im bezpośrednio pracowników, stosownie do podziału czynności wynikających z zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją funkcje członków Zarządu pełnili:

- Piotr Lebedziński – prezes Zarządu, od dnia 10.12.2000 r.
- Ireneusz Różycki - członek Zarządu, od dnia 10.12.2000 r.

Z powołanymi członkami Zarządu Rada Nadzorcza zawarła umowy o pracę, na czas nieokreślony.

Zgodnie z § 131, ust. 1 i 2 Zarząd może udzielać pełnomocnictw związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jak również do dokonywania czynności określonego rodzaju i czynności szczególnych.

Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu wraz z pełnomocnikiem.

Przedłożono lustratorowi kompletną dokumentację obrazującą działalność Zarządu w okresie objętym lustracją. Na jej podstawie ustalono, że Zarząd obradował łącznie na 140 posiedzeniach, z czego:

- w 2010 r. /od 30.06./ - na 23 posiedzeniach,
- w 2011 r. - na 47 posiedzeniach,
- w 2012 r. - na 46 posiedzeniach,
- w 2013 r/ /do 30.06./ - na 24 posiedzeniach,

których przedmiotem były sprawy i zagadnienia przypisane kompetencyjnie temu

organowi, a w szczególności:

- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- wypłacenie nagród jubileuszowych oraz innych decyzji w sprawach płacowych
- zatwierdzanie planów działalności socjalnej,
- podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności dla nieruchomości, objętych przepisami umożliwiającymi przekształcania praw spółdzielczych do lokali w odrębną własność,
- podejmowanie uchwał oraz zawieranie umów o przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo,
- dokonywanie wyboru wykonawców robót i usług,
- w sprawie częściowego zwrotu kosztów za wymianę stolarki okiennej,
- zawierania i rozwiązywania umów o dzierżawę terenów Spółdzielni,
- o uruchamianiu funduszu premiewego dla pracowników Spółdzielni ,
- ogłoszenia przetargów ofertowych na uzyskanie pierwszeństwa na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego,
- ustalenie terminów zwołania i porządku obrad Zebrań Grup Członkowskich,
- przyjęcia projektu Statutu,
- przyznawanie pożyczek z ZFŚS na remonty mieszkań,
- ustalenie terminów i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli oraz Walnych Zgromadzeń,
- przyjęcia zmian w Instrukcji gospodarki kasowej Spółdzielni,
- w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznych majątku Spółdzielni,
- akceptacja wniosków komisji likwidacyjnej w sprawie likwidacji środków trwałych,
- w sprawie zwołania Kolegium Walnego Zgromadzenia,
- w sprawie zmian w porządku obrad Walnych Zgromadzeń, związanych ze złożonymi przez członków żądaniami,
- w sprawie zmian w treści projektowanych uchwał Walnego Zgromadzenia, związanych z wniesionymi przez członków żądaniami,
- ustalenia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
- sposobu zawiadamiania członków Spółdzielni o zwoływaniu Walnego Zgromadzenia w częściach,
- w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia w częściach,
- dokonywanie podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
- zmiany w Układzie Zbiorowym Pracy pracowników Spółdzielni,
- w sprawie wypowiedzenia Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy,
- w sprawie zmian w rozliczeniu kosztów podgrzania wody,
- w sprawie zatwierdzenia planów urlopów pracowników Spółdzielni.

*Zarząd podejmował również uchwały o wykreśleniu z rejestru członków osoby zmarłe oraz te, które z członkostwa zrezygnowały. Wykreślenie z rejestru członków jest wyłączną kompetencją Rady Nadzorczej, co wynika wprost z § 127 ust. 2, pkt. 15 Statutu.*

Szczegółowemu badaniu poddano zakres oraz treść podjętych w okresie objętym lustracją uchwał o przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ilości zawartych umów oraz ich zgodności z art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Umów o przekształcenie praw spółdzielczych, z zachowaniem trybu przewidzianego w w/wym. Ustawie, na przestrzeni lat 2010 – 2012 zawarto łącznie 50. Wszystkie były wynikiem złożonych przez członków Spółdzielni wniosków. Podjęte przez Zarząd uchwały wynikały z faktu, że lokale wobec których złożono wnioski o przekształcenie zlokalizowane były w budynkach, położonych w nieruchomościach, dla których nie został określony przedmiot odrębnej własności lokali. Warunkiem podpisania stosownej umowy było dokonanie przez członka stosownych rozliczeń ze Spółdzielnią. We wszystkich badanych umowach zachowana została forma pisemna.

Warunki pracy oraz aktualny poziom wynagrodzenia dla prezesa Zarządu regulują uchwały Rady Nadzorczej nr 83/R/2000 r. z dnia 29.08.2000 oraz nr 70/R/2011 z dnia 15 grudnia 2011 r, dla członka Zarządu zaś, uchwały Rady Nadzorczej nr 84/R/2000 r. z dnia 29.08.2000 r. oraz nr 6/R/2011 r. z dnia 20 stycznia 2011 r.

Określone Statutem i Regulaminem zadania, Zarząd Spółdzielni realizował w formie podejmowanych uchwał. Na podstawie analizy ich treści i formy ustalono, że zawierały one numer, datę oraz tytuł podjętej uchwały. Były one podpisywane przez członków Zarządu.

W wyniku analizy lustracyjnej podjętych uchwał ustalono, że ich zakres merytoryczny mieścił się w ramach kompetencji przypisanych Zarządowi. Nie stwierdzono, aby Zarząd podejmował i rozstrzygał zagadnienia leżące w kompetencji innych organów Spółdzielni, za wyjątkiem uchwał o wykreśleniu z rejestru członków. Strona formalna działalności Zarządu, nie nasuwa uwag.

## **5. Struktura organizacyjna Spółdzielni.**

Zgodnie z postanowieniem § 127 ust. 2, pkt. 6 Statutu, zatwierdzenie struktury organizacyjnej należy do kompetencji Rady Nadzorczej. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza nie podejmowała uchwał zmieniających obowiązujący od 18.12.2003 r. /uchwała nr 97/R/2003/ schemat organizacyjny. /zał. nr 5 protokołu/ oraz regulamin organizacyjny Spółdzielni, przyjęty przez Zarząd w dniu 15.04.1998 r. /uchwała 100/98/.

Organizacja służb etatowych, przewidziana w obowiązującym schemacie



organizacyjnym, podzielona jest na trzy pionowy zarządzania, mianowicie:

1. Pion prezesa Zarządu, o symbolu „D”,
2. Pion członka Zarządu, kierownika ds. techniczno-eksploatacyjnych, o symbolu „DT”,
3. Pion głównego księgowego, o symbolu „DE”.

*Badając tę sferę działalności Spółdzielni należy stwierdzić:*

- *występuje brak korelacji pomiędzy schematem organizacyjnym, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 18.12.2003 r / uchwała nr 97/R/2003 r./, a regulaminem organizacyjnym Spółdzielni, został przyjęty przez Zarząd w dniu 15.04.1998 r. /uchwała nr 100/98/,*
- *organem Spółdzielni, który winien zatwierdzać strukturę organizacyjną, tj. schemat organizacyjny i regulamin organizacyjny, jest Rada Nadzorcza. /§ 127, ust. 2, pkt. 6 Statutu/,*

## **Zatrudnienie.**

Wielkość zatrudnienia w okresie objętym lustracją przedstawiona jest w tabeli stanowiącej załącznik nr 9 do protokołu lustracji.

Średnioroczne zatrudnienie /w przeliczeniu na pełne etaty, kształtowało się na poziomie:

- 2010 r. - 35,92
- 2011 r. - 36,63
- 2012 r. - 36,00

i odpowiadało wielkościom przewidzianym w rocznych planach finansowo-gospodarczych Spółdzielni.

W Spółdzielni obowiązuje regulamin Pracy w wersji przyjętej uchwałą Zarządu nr 618/Z/2004 z dnia 15.12.2004 r.

Regulamin określa:

- podstawowe obowiązki pracowników,
- czas pracy,
- dyscyplinę pracy, urlopy i zwolnienia z pracy,
- wynagrodzenia za pracę,
- nagrody i wyróżnienia,
- bezpieczeństwo i higienę pracy,
- ochronę pracy kobiet.

Do przestrzegania regulaminu zobowiązani są wszyscy pracownicy Spółdzielni, do czego zobowiązali się stosownymi oświadczeniami, znajdującymi się w aktach

osobowych. Kontrolę w tym względzie sprawuje Zarząd Spółdzielni.

### **Wynagrodzenia.**

Poziom funduszu na wynagrodzenia oraz wynagrodzenie przeciętne przypadające na jednego zatrudnionego, charakteryzuje tabela, stanowiąca załącznik nr 9 do protokołu lustracji.

Wyłacone wynagrodzenia w ramach osobowego funduszu płac wyniosły w zł:

- 2010 r. - 1.784.406,57
- 2011 r. - 1.833.854,07
- 2012 r. - 1.917.715,14

co pozwoliło na uzyskanie przeciętnego wynagrodzenia /brutto/ na jednego pracownika w kwocie:

- 2010 r. - 4.139,77
- 2011 r. - 4.172,02
- 2012 r. - 4.564,16

Poziom wynagrodzenia oraz pozostałe warunki zatrudnienia dla członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza, w drodze uchwał. Dla pozostałych pracowników funkcję pracodawcy wypełnia prezes Zarządu.

Badaniem lustracyjnym objęto losowo wybrane akta osobowe pracowników, pod kątem ich kompletności. Nie stwierdzono braków dokumentów, których obowiązek gromadzenia wynika z przepisów prawa pracy jak i przepisów wydanych na podstawie Kodeksu Pracy. Ustalono, że dokumentacja w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz prowadzenia akt osobowych są zgodne z Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy, zmienionym Rozporządzeniem Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 17.12.2003 r.

Do 31.12.2012 r. obowiązywał w Spółdzielni Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, zawarty 6.08.2001 r. pomiędzy Pracodawcą, którego reprezentował Zarząd Spółdzielni a Zarządem Międzyzakładowego Związku Zawodowego „Budowlani” w Łodzi. Zgodnie z art. 7 ust. 5 Układu, jego postanowienia stosowane są do czasu wejścia w życie nowego układu. Do czasu podjęcia badania lustracyjnego w Spółdzielni nie wprowadzono nowego układu zbiorowego pracy.

Sprawdzeniu poddano również zgodność - podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni decyzji w sprawach pracowniczych – z obowiązującym kodeksem pracy,

wydanymi na jego podstawie przepisami wykonawczymi oraz układem zbiorowym. Ustalono, że decyzje podejmowane przez Zarząd w zakresie spraw pracowniczych są zgodne z obowiązującymi przepisami.

Wszyscy pracownicy posiadają umowy o pracę na czas nieokreślony lub określony, przy czym treść umów nie nasuwa zastrzeżeń i uwag.

Zaświadczenia lekarskie potwierdzające zdolność pracowników do wypełniania obowiązków przewidzianych w umowach o pracę są kompletne.

Wynagrodzenia za pracę wypłacane są terminowo, to jest do ostatniego dnia miesiąca, za miesiąc rozliczeniowy.

Urlopy wypoczynkowe udzielane są zgodnie z zatwierdzonym przez Zarząd, planem urlopów. Występujące odstępstwa podyktowane są udzielaniem tzw. urlopów na żądanie lub w przypadku zdarzeń losowych.

Zaliczki na podatek dochodowy /PIT/ oraz obowiązujące składki na ZUS odprowadzane były w terminie i wysokości określonej w przepisach o podatkach osobistych i zobowiązaniach wobec ZUS.

### **Kontrola wewnętrzna.**

Schemat organizacyjny Spółdzielni nie przewiduje stanowiska ds. kontroli wewnętrznej.

Kontrolę funkcjonalną i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza.

Kontrola poprawności pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym ewidencjonowanych dokumentów, sprawowana jest przez pracowników, zajmujących stanowiska kierownicze i samodzielne, jak również i przez Zarząd.

### **Ochrona mienia.**

Ochronę siedziby Spółdzielni jak i znajdującego się w niej mienia zapewniają systemy alarmowe, połączone z systemem powiadamiania firmy ochroniarskiej.

Mienie Spółdzielni jest ubezpieczone w Towarzystwie Ubezpieczeń S.A. „UNIQA”, Oddział w Łodzi, i obejmuje:

- ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych /budynki mieszkalne, biurowe, maszyny i urządzenia, wyposażenie, gotówka, budynek usługowy/, na łączną kwotę 717.010.501,90 zł, składka roczna 63.387,00 zł.
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku /gotówka w kasie, gotówka w transporcie, środki obrotowe, wyposażenie, maszyny i urządzenia, wyposażenie hydroforni/, na łączną kwotę 982.827,27 zł, składka roczna 14.295,00 zł,
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego /wyposażenie biur/, na łączną kwotę 112.026,49, składka roczna 3.400,00 zł,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia

i zarządzaniem nieruchomościami, /3606 lokali mieszkalnych oraz 52 lokale użytkowe/, składka roczna 57.598,00 zł,

- ubezpieczenie szyb od stłuczenia. /szyby w częściach wspólnych budynków mieszkalnych/, roczna składka 540,00 zł

Polisa ubezpieczeniowa /nr 998A 134483/ obejmująca ewentualne szkody i odszkodowania zawarta została w dniu 13.12.2012 r. i potwierdza zawarcie umów ubezpieczenia na okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 r.

Ponadto Zarząd Spółdzielni ubezpieczył od ognia i innych zdarzeń losowych dwa pawilony handlowe nr 83 /polisa nr 640-A 113692, na sumę ubezpieczeniową 1.734.000,00 zł, składka roczna 522,00 zł, oraz nr 84 /polisa nr 640-A 113693, na sumę ubezpieczeniową 1.734.000,00 zł, składka roczna 522,00 zł.

Ochrona mienia Spółdzielni zlecona jest firmie Securitas Alert Services Polska Sp. z o.o. w Warszawie. Oddział w Łodzi ul. Żeligowskiego 32/24, a zakres świadczonych usług ochroniarskich zawarty jest w umowie z dnia 21.11.2011 r.

## **II. STAN PRAWNY GRUNTÓW ZNAJDUJĄCYCH SIĘ WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI.**

Efekty gospodarowania przez Spółdzielnię gruntami, charakteryzuje tabela, stanowiąca załącznik nr 6 do protokołu lustracji.

Wynika z niej, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym, powierzchnia gruntów będących we władaniu Spółdzielni nie uległa zmianie i wynosi 45,1 ha. Z tego 13,0 ha stanowi własność Spółdzielni, zaś pozostałe część tj. 32,1 ha jest w użytkowaniu wieczystym.

Zwiększeniu uległa powierzchnia gruntów stanowiących własność Spółdzielni, poprzez nabycie od Gminy Łódź 1.8 ha, a mianowicie:

- działki nr 53/12 o pow. 0.1133 ha, płacąc po 3,70 zł/m<sup>2</sup>
- działki nr 4/17 o pow. 0.2418 ha, płacąc po 3,70 zł/m<sup>2</sup>
- działki nr 4/15 o pow. 0,3027 ha, płacąc po 3.26 zł/m<sup>2</sup>
- działki nr 53/10 o pow. 0,2286 ha, płacąc po 3,87 zł/m<sup>2</sup>
- działki nr 53/9 o pow. 0,2552 ha, płacąc po 3,87 zł/m<sup>2</sup>
- działki nr 53/8 /obręb B-4/, o pow. 0,2996 ha, płacąc po 3,26 zł/m<sup>2</sup>
- działki nr 8/6 o pow. 0,3754 ha, płacąc po 3,26 zł/m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowana gruntów wynosi 31,3 ha. Pozostała część gruntów o powierzchni 13,8 ha wykorzystywana jest pod infrastrukturę osiedlową, tj. tereny zielone, drogi wewnętrzne, parkingi itp.

W stosunku do stanu na 01.01.2010 r. ilość działek o nie uregulowanym stanie prawnym, uległa znacznym zmianom. Dawna działka nr 53/8 z księgi wieczystej LD1M/00125797/9 z nie uregulowanym stanem prawnym została podzielona na kilka działek, tj. od nr 53/16 do nr 53/20 oraz od nr 53/23 do nr 53/34. Wobec tego

działkami wymagającymi uregulowania są aktualnie:

- nr 53/16 o pow. 0,5394 ha,
- nr 53/17 o pow. 0,2128 ha,
- nr 53/19 o pow. 0,1325 ha
- nr 53/20 o pow. 0,0694 ha,
- nr 53/25 o pow. 0,2351 ha,
- nr 53/26 o pow. 0, 2046 ha,
- nr 53/27 o pow. 0, 2523 ha,
- nr 53/28 o pow. 0, 2493 ha,
- nr 53.29 o pow. 0, 2710 ha,
- nr 53/30 o pow. 0, 2685 ha,
- nr 53/31 o pow. 0, 1984 ha,
- nr 53/32 o pow. 0, 0016 ha,
- nr 53/33 o pow. 0, 2801 ha,
- nr 53/34 o pow. 0, 3045 ha,

Szczegółowe wyjaśnienia przyczyn nie uregulowania stanu prawnego wymienionych działek, zamieszczone są w protokole z badania lustracyjnego przeprowadzonego w 2010 r.

W 2011 r. dla działki nr 29/18 o pow. 0,1152 ha, stan prawny został uregulowany i została ona wpisana do księgi wieczystej LD1M/00219498/8.

### **III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – WYCHOWAWCZA.**

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno-wychowawczą na podstawie § 7, pkt. c Statutu, której cele realizowane są przez Klub Osiedlowy „RADOGOSZCZ”.

Działalność merytoryczna Klubu polega na administrowaniu pomieszczeniami klubowymi, w celu udostępniania ich na działalność gospodarczą innych podmiotów oraz organizowanie imprez masowych.

Koszty Klubu pokrywane są z przychodów stanowiących opłaty ponoszone przez członków Spółdzielni na rzecz działalności społeczno-wychowawczej /§ 71 pkt. 1 Statutu/.

Stawki i zasady rozliczania kosztów określa Rada Nadzorcza w ramach planów finansowo-gospodarczych.

Dodatkowymi przychodami Klubu są również środki pochodzące z wnoszonych opłat za wynajem sali oraz środki pozyskiwane od sponsorów.

Przychody i koszty Klubu w okresie objętym lustracją:

Rok 2010:

1. Przychody - 70.591,02 zł
2. Koszty - 87.265,71 zł
3. Wynik - /- / 16.674,69 zł

Rok 2011:

1. Przychody - 70.769,51 zł
2. Koszty - 122.497,33 zł /w tym przeniesiony wynik z 2010 r/
3. Wynik - /- / 28.402,51 zł

Rok 2012:

1. Przychody - 115.557,28 zł
2. Koszty - 114.163,10 zł / w tym przeniesiony wynik z 2011 r/.
3. Wynik - 1.394,18 zł

## **IV. SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE.**

Statut Spółdzielni w § 4 stanowi, że celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, w tym również garaży.

### **1. Rejestr członkowski – członkostwo spółdzielni.**

Tryb przyjmowania w poczet członków oraz prawa i obowiązki członków zostały ujęte w Statucie, w rozdziale II, § 9-14 oraz rozdział III § 15-16.

Z § 9, wynika, że członkiem Spółdzielni może być wyłącznie osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

W zakresie ewidencji członkostwa, Spółdzielnia prowadzi rejestr członków w formie elektronicznej. Zawiera on następujące dane:

- nr kolejny rejestru,
- nazwisko i imię członka,
- adres zamieszkania,
- wysokość zadeklarowanych i opłaconych udziałów,
- data przyjęcia do Spółdzielni,
- data ustania członkostwa,
- wysokość wniesionych i opłaconych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,

Rejestr członkowski jest kompletny.

Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd. Warunkiem przyjęcia na członka jest:

- złożenie w formie pisemnej deklaracji członkowskiej, podpisanej przez przystępującego,
- złożenie wniosku u ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lub dokumentów potwierdzających nabycie prawa do lokalu,
- spełnienie wymogów określonych § 11 Statutu.

Uchwały w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd podejmował w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji /§ 12 ust. 3 Statutu/.

O podjętych uchwałach Zarząd zawiadamiał zainteresowanych, pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia.

Organem uprawnionym do rozpatrywania odwołań od uchwał odmawiających przyjęcia na członka Spółdzielni jest Rada Nadzorcza, której decyzje są ostateczne, w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

W okresie objętym lustracją w poczet członków przyjęto 335 osób z czego:

- w 2010 r. - 109 osób,
- w 2011 r. - 117 osób,
- w 2012 r. - 109 osób.

Sposób ustania członkostwa i jego skutki uregulowany jest w rozdz. XIII, dział A. Postanowienia ogólne, §§ 82 – 87 Statutu.

Przewiduje on, że ustanie członkostwa następuje na skutek;

- wystąpienia członka ze Spółdzielni,
- wykluczenia członka,
- wykreślenia członka,
- śmierci członka,

Członek Spółdzielni może w każdym czasie złożyć na piśmie wypowiedzenie członkostwa. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc.

Wykluczenie członka może nastąpić wyłącznie wówczas, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego, w szczególności, jeżeli:

- członek świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
- poważnie narusza zasady współżycia społecznego lub dobre obyczaje,
- uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów lub innych uchwał organów Spółdzielni,
- świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych

uprawnień,

- wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z lokali przez pozostałych mieszkańców.
- uporczywie nie wnosi opłat za używanie lokalu.

Uchwałę o wykluczeniu członka podejmuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.

Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn od niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków, w szczególności gdy:

- nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
- nie wpłacił w terminie wyznaczonym przez Zarząd wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- utracił lub zbył spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu,
- posiada odrębną własność lokalu w budynku, wobec którego mają zastosowanie przepisy o własności lokali,

Uchwałę o wykreśleniu członka podejmuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.

W latach 2010 – 2012 członkostwo w Spółdzielni ustało wobec 387 osób na skutek:

- wystąpienia ze Spółdzielni - 291 osób,
- śmierci - 96 osób

Stwierdzono, że w okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza nie podejmowała uchwał o wykreśleniu lub wykluczeniu członków Spółdzielni, z przyczyn określonych w §§ 84 i 85 Statutu.

W oparciu o rejestr członków oraz dokumenty źródłowe stwierdzono, że ilość członków Spółdzielni na koniec 2012 r. wyniosła 3.905 członków, tj. o 36 członków mniej od stanu na 31.12.2010 r.

Spółdzielnia nie posiada członków oczekujących oraz osób deklarujących chęć zamiany mieszkania.

Dane o liczbie członków zawiera załącznik nr 8 do protokołu.

## **2. Najem lokali mieszkalnych.**

Kwestię najmu lokali mieszkalnych reguluje Statut Spółdzielni w § 56 do § 60 oraz § 103 do § 109 i uchwalony na jego podstawie Regulamin najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, / uchwała nr 35/R/2011 Rady Nadzorczej z dnia 14.04.2011/.

Przedmiotem najmu mogą być lokale mieszkalne uzyskane przez Spółdzielnię w wyniku realizacji wyroków eksmisyjnych oraz adaptacji pomieszczeń użytkowych na cele mieszkalne.

Umowy najmu mogą zostać zawarte z osobami fizycznymi a wyboru najemców dokonuje Rada Nadzorcza z którymi umowy najmu na czas określony lub



nieokreślony zawiera Zarząd.

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji, wykonania remontu we własnym zakresie i na własny koszt, odnawiania lokalu w trakcie trwania umowy, wnoszenia opłat czynszowych i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

Aktualnie Spółdzielnia posiada 8 zawartych umów najmu na lokale mieszkalne.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie zawierała nowych umów najmu na lokale mieszkalne.

### **3. Dyspozycja lokalami mieszkalnymi.**

Stosownie do obowiązujących w badanym okresie uregulowań statutowych Spółdzielnia mogła dysponować lokalami w sposób następujący:

- ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- wynajmować lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Spółdzielni oraz lokale o innym przeznaczeniu i garaże.
- ustanawiać odrębną własność lokali.
- sprzedawać lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu oraz garaże.

W badanym okresie Spółdzielnia ustanowiła 34 spółdzielczych lokatorskich praw do lokali wobec osób, którym przysługiwało roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a mianowicie: małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni, dzieciom i innym osobom bliskim. Wobec tych osób nie miały zastosowania przepisy art. 11 ust.2. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali zostały ustanowione na rzecz osób uprawnionych w formie pisemnej umowy.

Na dwa lokale mieszkalne z tzw. odzysku, wolne w sensie prawnym, Spółdzielnia ogłosiła publiczny przetarg ustny /licytację/ na ich zbycie. Podstawą przetargu był regulamin organizowania przetargów na najem lokali użytkowych oraz na uzyskanie pierwszeństwa zawarcia umowy na ustanowienie prawa do lokalu, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/97, z dnia 23.09.1997 r. z późniejszymi zmianami. Badaniu poddano dokumentację związaną z przeprowadzonymi licytacjami, pod kątem ich kompletności i zgodności z zapisami Statutu i Regulaminu.

W celu przeprowadzenia przetargów Zarząd Spółdzielni powoływał Komisję Przetargową w składzie 4-osobowym, w tym członek Rady Nadzorczej.

Wysokość ceny wywoławczej ustalana była przez Zarząd, w oparciu o wykonane przez uprawnionych rzeczoznawców operaty szacunkowe.

Osoby biorące udział w przetargach wpłacały należne wadia. Wygrywający przetarg wpłacał oferowaną kwotę w terminach określonych przez Zarząd oraz przystępował w umówionym terminie do aktu notarialnego.

Nieprawidłowości badanie lustracyjne nie stwierdziło.

*Należy uzupełnić regulamin o zasady przewidziane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, szczególnie sposobu postępowania zgodnego z art. 11 ust. 2 ustawy, w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu.*

Badaniu poddano prawidłowość przenoszenia własności lokali przez Spółdzielnię oraz przekształcenia lokatorskich spółdzielczych praw do lokali na spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

### **Przeniesienia własności lokali.**

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zawarła 152 umowy przenoszące własność lokali mieszkalnych. Podstawą prawną umów były uchwały Zarządu, które określały:

- oznaczenie nieruchomości, obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku,
- rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych
- wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
- oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
- przypadający na każdy lokal stan zadłużenia.

W latach 2010 /od 01.07./ do 2013/do 30.06/ Zarząd Spółdzielni podjął jedną uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, mianowicie uchwałę nr 134/Z/2012 z dnia 27.04.2012 r. odnoszącą się do lokali położonych w nieruchomości przy ul. Motylowej 10/12/14. Uchwała nie została zaskarżona w trybie przewidzianym w art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i weszła w życie z dniem podjęcia. Uchwała stanowiła podstawę oznaczenia lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej.

We wszystkich przypadkach przeniesienie własności lokali dokonywane było na pisemne żądanie członka Spółdzielni. Stosowne umowy sporządzone były w formie aktów notarialnych.

W poddanych badaniu lustracyjnemu umów o przeniesieniu własności lokali w latach 2010 - 2012, w 8 przypadkach było to przeniesienie własności z praw lokatorskich a w 3 przypadkach, z praw własnościowych.

Stwierdzono, że wszyscy członkowie na rzecz których przeniesiono prawo własności lokali mieszkalnych, spełnili wymagania, określone ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **Przekształcenia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali na spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.**

Ustanawianie spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych odbywało się - w okresie objętym lustracją - w trybie przewidzianym w art. 6 ust. 1, pkt. 2 ustawy z dnia 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Przepis ten dopuszczał ustanawianie tych praw na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w art. 12, ust. 1 ustawy osm. Przepis ten miał zastosowania wówczas, gdy lokal znajdował się w budynku położonym na nieruchomości, dla której nie został określony przedmiot odrębnej własności lokali na podstawie uchwały Zarządu lub uchwała ta została zaskarżona do sądu. W latach 2010- 2012 procedurą przekształceń praw lokatorskich na własnościowe objęto 72 lokale.

Badaniem lustracyjnym poddano wyrywkowo 12 umów, z czego 6 zawartych w 2010 r. , 3 umowy zawarte w 2011r, 3 umowy zawarte w 2012 r.

Wszystkie poddane weryfikacji umowy zawarte zostały w formie pisemnej. Określały tytuł umowy, datę jej zawarcia, przedmiot oraz wymieniały osoby reprezentujące Spółdzielnię. Zawierały również stwierdzenie dokonania przez członka spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę oraz zobowiązanie /w formie odrębnej umowy/ członka do ratalnej spłaty zobowiązania z tytułu udziału w kosztach termomodernizacji budynku, w którym położony jest zajmowany przez niego lokal mieszkalny. Umowy podpisane zostały przez członka i Zarząd Spółdzielni.

### **Zamiana lokali mieszkalnych.**

Statut Spółdzielni w przepisach zawartych w §§ 44 – 49 określił kryteria stosowane przy zamianie lokali mieszkalnych. Wynika z nich, że członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości lub właścicielami domów jednorodzinnych. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu mieszkalnego, uzależniona jest od wyrażenia zgody i przyznania tytułu prawnego na rzecz dotychczasowego członka, przez dysponenta lokalu zajmowanego przez najemcę.

Zamiana mieszkań między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez zarządy zainteresowanych spółdzielni.

Zamiana spółdzielczego lokalu mieszkalnego może występować w formie zamiany cywilnej lub w formie zamiany spółdzielczej. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, prawie odrębnej własności lokalu i wymaga formy aktu notarialnego.

Za przeprowadzone zamiany lokali Spółdzielnia może pobierać od członków jednorazową opłatę, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

W okresie objętym lustracją zrealizowano 18 zamian lokali mieszkalnych./zał. Nr 8 do protokołu lustracji/. Były to zamiany wzajemne, pomiędzy osobami fizycznymi, będącymi zarówno członkami Spółdzielni jak i osobami spoza Spółdzielni. Sprawdzeniu poddano procedury zamian w 6 przypadkach, obejmujące okres od 01.01.2010 – 31.12.2012 r. Stwierdza się, że procedury zamian lokali mieszkalnych w lustrowanych przypadkach, były zgodne z przepisami zawartym w Statucie Spółdzielni.

Zgodnie z wymogami art. 176 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założone zostały oddzielne księgi wieczyste. Rejestr zawiera: liczbę porządkową, nazwisko i imię oraz adres, datę założenia księgi, nr KW, adnotacje o ustanowieniu hipoteki.

W okresie od 01.01.2010 – 31.12.2012 r. w rejestrze dokonano 663 wpisów oraz odnotowano ustanowienie 78 hipotek. Ostatni wpis do rejestru miał miejsce w dniu 27.12.2012 r. pod poz. 1299, nr KW 277878/2.

## **V. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.**

### **1. Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych.**

Z informacji przedstawionych w załączniku nr. 7 do protokołu wynika, że Spółdzielnia posiada w swoich zasobach 70 budynków mieszkalnych, o łącznej ilości 3.607 mieszkań i całkowitej powierzchni użytkowej 183 741,27 m<sup>2</sup>. Ponadto Spółdzielnia posiada 48 lokali użytkowych o powierzchni 5 209,90 m<sup>2</sup> oraz 146 garaży o powierzchni 2.616,40 m<sup>2</sup>.

Zarządzane przez Spółdzielnię nieruchomości usytuowane są w dzielnicy Łódź-Bałuty, na jednym zwartym osiedlu i podzielone na 29 nieruchomości.

Zasoby Spółdzielni wybudowane zostały w latach 1982 – 1994, w technologii wielkopłytkowej, typu „Szczecin”.

Wszystkie budynki wielorodzinne wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania, instalacje wodno-kanalizacyjne, instalacje ciepłej wody użytkowej, instalacje gazowe, elektryczne, telefonii kablowej i odbioru telewizji.

Budynki wysokie /12 kondygnacji/ wyposażone są w dźwigi osobowe.

Energia cieplna dostarczana jest przez dostawcę zewnętrznego w postaci gorącej wody a węzły cieplne wyposażone są w urządzenia pomiarowe. Ponadto na każdym budynku mieszkalnym zainstalowano i uruchomiono instalacje kolektorów słonecznych, dla podgrzewania wody do celów bytowych użytkowników mieszkań. Do rozliczania kosztów ciepła stosuje się podzielniki kosztów.

Wszystkie budynki posiadają wodomierze obiektowe a ponad 99% lokali mieszkalnych posiada wodomierze indywidualne.

Zarządzanie zasobami lokalowymi Spółdzielni odbywa się centralnie,

z siedziby Spółdzielni.

Utrzymanie czystości w zasobach – sprzątanie powierzchni wewnętrznych w budynkach /klatki schodowe, piwnice i inne części wspólne/ realizowane jest przez zewnętrzną firmę sprzątającą. Drobne prace remontowe, konserwacyjne oraz usuwanie usterek wykonują pracownicy zatrudnieni przez Spółdzielnię.

Roboty remontowe, szczególnie wynikające z rocznych planów remontów, zlecane są firmom zewnętrznym.

Kontrole okresowe sprawności technicznej budynków, budowli, urządzeń, sieci itp. /roczne i pięcioletnie/ wykonywane są przez własne służby techniczne.

Ogólny nadzór nad organizacją zarządzania zasobami lokalowymi sprawuje Zarząd Spółdzielni, a osobą odpowiedzialną za realizację tych zadań jest Członek Zarządu, Kierownik ds. techniczno-eksploatacyjnych, którego kompetencje obejmują:

- administrowanie zasobami,
- nadzór techniczny nad zasobami,
- utrzymanie porządku i czystości,
- konserwacja zasobów,
- sporządzanie bilansu potrzeb remontowych i termomodernizacyjnych,
- wykonawstwo robót remontowo – budowlanych,
- zawieranie umów na usługi komunalne,
- nadzór inwestorski nad robotami,
- zaopatrzenie,
- magazyn

Licencję zawodową zarządcy nieruchomości, wydaną przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast posiadają:

- Piotr Lebedziński – nr 10238,
- Ireneusz Różycki - nr 9388

## **2. Stan techniczny zasobów, sprawy estetyczno-porządkowe.**

W trakcie badania lustracyjnego dokonano oględzin zasobów mieszkaniowych i użytkowych Spółdzielni, pod względem ich stanu technicznego, porządkowego i estetycznego. Stwierdzono, że zasoby utrzymane są w należytym stanie a w szczególności:

- budynki posiadają ocieplenie ścian zewnętrznych i stropodachów, wg aktualnych norm,
- dachy pokryte są papą termozgrzewalną,
- okna na klatkach schodowych wymienione na PCV,
- drzwi na klatkach schodowych wymienione, łącznie z montażem wiatrołapów,
- na dachach budynków zainstalowano kolektory słoneczne.

- klatki schodowe uprzątnięte i czyste,
- na klatkach schodowych wywieszono tablice informacyjne oraz regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- umieszczono zakresy obowiązków gospodarzy domów

Przeprowadzone oględziny potwierdziły znaczną dbałość Zarządu Spółdzielni o powierzony im majątek. Podkreślenia wymaga szeroki zakres działań, zwiększających ilość stanowisk parkingowych na osiedlu oraz podnoszenie poziomu bezpieczeństwa mieszkańców.

Stan wyposażenia technicznego zasobów lokalowych Spółdzielni jest zawarty w załączniku nr 7 do protokołu lustracji.

### **3. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi znajdują swojego unormowania w §§ 61-74 Statutu Spółdzielni. W świetle ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /art. 4/, Spółdzielnia jest zobowiązana między innymi do:

- pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości z opłat pobieranych od użytkowników lokali oraz innymi przychodami Spółdzielni,
- rozliczania różnic między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów, poprzez odpowiednie zwiększenie kosztów lub przychodów nieruchomości w roku następnym,
- pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadają członkom Spółdzielni,
- członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którzy eksploatują lokale będące w zarządzie Spółdzielni, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat.
- na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, użytkownicy lokali uiszczają miesięczne zaliczki.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali zawiera regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą /uchwała nr 15/97 z dnia 26.08.1997 r. z późniejszymi zmianami oraz aneks do tego regulaminu pn. regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.12.2008 r. /uchwała nr 37/R/2008 r/.

*Postulowana jest zmiana Regulaminu, poprzez dostosowanie jego zapisów do treści art. 4 ust. 11 i 4. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*

Podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji

i utrzymania nieruchomości stanowią ustalenia zawarte w rocznych planach gospodarczo-finansowych, uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

Projekt planu wnosi Zarząd Spółdzielni w terminie do 15 stycznia roku, którego plan dotyczy. Do czasu uchwalenia planu przez Radę Nadzorczą, wniesiony przez Zarząd plan stanowi prowizorium, na podstawie którego prowadzona jest działalność Spółdzielni.

Koszty gzm są planowane i rozliczane na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe, garaże zajmowane na warunkach członkowskich oraz najmu. Piwnice, strychy, mansardy zajmowane przez użytkowników lokali użytkowych obciąża się kosztami eksploatacji według cen umownych, przy czym ceny te nie powinny być niższe od rzeczywistych kosztów eksploatacji tych lokali.

Podstawowymi jednostkami przyjętymi dla obciążania użytkowników lokali są: powierzchnia użytkowa lokalu w m<sup>2</sup>, liczba zamieszkałych osób, wskazania urządzeń pomiarowych w lokalach.

Stawki opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne ustala się na poziomie kosztów własnych oraz według wskazań zainstalowanych w lokalach urządzeń pomiarowych.

Opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wnoszone są do Spółdzielni co miesiąc, z góry, do 15 każdego miesiąca. Od niezapłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

Zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawia tabela, stanowiąca załącznik nr 10 do protokołu lustracji.

Z analizy danych zawartych w tabeli wynika, że w okresie objętym lustracją koszty i przychody kształtowały się następująco:

#### **2010 rok:**

Przychody - 15.182.145,90 zł  
Koszty - 16.067.161,63 zł  
i ustaliły wynik finansowy gzm w kwocie /-/ 885.015,73 zł

#### **2011 rok:**

Przychody - 15.772.029,59 zł  
Koszty - 16.583.889,22 zł  
i ustaliły wynik finansowy gzm w kwocie /-/ 811.859,63 zł

#### **2012 rok:**

Przychody - 16.675.711,83 zł  
Koszty - 17.621.252,00 zł  
i ustaliły wynik finansowy gzm w kwocie /-/ 945.540,17 zł

Prezentowany wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w latach

objętych badaniem lustracyjnym dowodzi, że wnoszone przez użytkowników lokali opłaty eksploatacyjne nie pokrywały w pełni kosztów eksploatacji oraz utrzymania zasobów mieszkaniowych. Powstałe niedobory pokrywane były w całości lub w części z podziału nadwyżek bilansowych, dokonywanych w wyniku uchwał Walnych Zgromadzeń i tak:

- uchwała nr 6/WZ/2011, przeznaczono kwotę 576.463,00 zł na pokrycie niedoboru przychodów z opłat eksploatacyjnych w nieruchomościach mieszkaniowych,
- uchwała nr 5/WZ/2012 r., przeznaczono kwotę 948.621,27 zł na pokrycie niedoboru przychodów z opłat eksploatacyjnych w nieruchomościach mieszkaniowych,
- uchwała nr 5/WZ/2013, przeznaczono kwotę 1.046.711,78 zł na pokrycie niedoboru przychodów z opłat eksploatacyjnych w nieruchomościach mieszkaniowych.

#### **4. Ustalanie wysokości opłat i terminowość ich wnoszenia.**

Głównym źródłem przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2010-2012 były opłaty pobierane od użytkowników lokali mieszkalnych. Ich wysokość wynikała z rocznych planów finansowo-gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, wykonania planów za rok ubiegły oraz prognoz związanych ze wzrostem kosztów.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorczą podjęła ogółem 9 uchwał ustalających wysokość stawek opłat za używanie lokali.

Poddano sprawdzeniu, czy Spółdzielnia dochowała obowiązku zawiadomienia osób zamieszkałych w jej zasobach o zmianie wysokości opłat – zależnych od Spółdzielni - na co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca / art. 4, ust. 7 uosm /. Zmiana wysokości opłat wymaga również uzasadnienia na piśmie. Stwierdzono, że Spółdzielnia przestrzegała terminów wynikających z cytowanego wyżej przepisu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z prowadzonej ewidencji księgowej wynika, że – według stanu na koniec poszczególnych lat objętych badaniem – zaległości w opłatach eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy, wynosiły:

- stan na 31.12.2010 r. 1.287.961 zł i stanowiły 7,98 % rocznego wymiaru opłat,
- stan na 31.12.2011 r. 1.399.781 zł i stanowiły 8,64 % rocznego wymiaru opłat,
- stan na 31.12.2012 r. 1.416.238 zł i stanowiły 8,77 % rocznego wymiaru opłat.

Najwyższy strukturalnie poziom zaległości na koniec poszczególnych lat badanego okresu, wystąpił w przypadkach zaległości powyżej 6 miesięcy.

Wielkość wskaźników zadłużenia w poszczególnych latach objętych lustracją,



wskazywała na stabilizację skuteczności egzekwowania zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

Jeżeli chodzi o zaległości w opłatach eksploatacyjnych, według ilości lokali mieszkalnych, to ewidencja wykazuje następujące wskaźniki:

- stan na 31.12.2010 r. - 1.357 lokali zadłużonych, co stanowi 37,6 % ogólnej liczby lokali,
- stan na 31.12.2011 r. - 1.149 lokali zadłużonych, co stanowi 30,9 % ogólnej liczby lokali,
- stan na 31.12.2012 r. - 1.600 lokali zadłużonych, co stanowi 44,3 % ogólnej liczby lokali.

Przedstawione powyżej zestawienie wskazuje na utrzymujący się wysoki a nawet wzrastający poziom ilości lokali zadłużonych, szczególnie w ostatnim roku objętym lustracją.

System windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych odbywa się poprzez wysyłanie informacji o wysokości zadłużenia. Zawiadomienia te mają charakter monitów: zwykłych i ostatecznych. Monity zwykłe wysyłane są do dłużników zalegających z opłatami za okres do dwóch miesięcy, natomiast monity ostateczne wysyłane są do dłużników zalegających z opłatami za okres przekraczający dwa miesiące. Przy przekroczeniu zadłużenia ponad 2000 zł, Spółdzielnia przekazuje sprawę firmie windykacyjnej, w celu wyegzekwowania zaległości czynszowej. Ponadto kierowane są do sądu pozwy o zasądzenie należności czynszowej. Spółdzielnia nie stosuje praktyki kierowania do sądu wniosków o eksmisję.

Poziom zaległości w terminowym wnoszeniu opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy przedstawia tabela stanowiąca zał. nr 12 do protokołu lustracji..

## **5. Gospodarka lokalami użytkowymi.**

Statut Spółdzielni w § 56 ust. 1 przewiduje, że lokal użytkowy może być zagospodarowany na podstawie zawartej umowy najmu. Szczegółowy tryb przeprowadzania przetargu w zakresie wyboru najemcy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.1997 r., uchwała nr 21/97 z późniejszymi zmianami.

Natomiast zasady i tryb udostępnienia na działalność gospodarczą pomieszczeń ogólnego użytku lub wolnych terenów regulują przepisy Statutu w §§ 104-111. Przepisy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni przewidują ponadto, że pomieszczenia w nieruchomości służące do użytku wszystkich właścicieli oraz część działek stanowiących współwłasność lub współużytkowanie wieczyste właścicieli lokali, mogą być oddane przez Spółdzielnię w najem lub dzierżawę, za zgodą większości współwłaścicieli.

Prawa oraz obowiązki najemców i dzierżawców, wysokość czynszu i innych opłat związanych z najmowanym lokalem lub dzierżawą określają postanowienia umowy. Najemca i dzierżawca zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczenia czynszu.

Wyrywkowej kontroli poddano następujące umowy najmu i dzierżawy:

1. Umowa najmu lokalu użytkowego zawarta w dniu 04.01.1998 r. z firmą Serwis Autoryzowany „VITRONIC” Krzysztof Witkowski, z siedzibą w Łodzi. Przedmiotem umowy jest lokal położony przy ul. Motylowej 3, bl. 114 składający się z pomieszczeń o łącznej powierzchni 63,71 m<sup>2</sup>, w którym najemca prowadzi działalność gospodarczą polegającą na naprawie sprzętu RTV.  
Umowę zawarto bez przeprowadzenia procedury przetargowej, przewidzianej w regulaminie.  
Aktualny poziom miesięcznej opłaty za najem lokalu, zawarty jest w aneksie nr 1/2012 do obowiązującej umowy i wynosi 5,24 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni.
2. Umowa najmu lokalu użytkowego, zawarta w dniu 01.04.1998 r. z Januszem Bartosem zamieszkałym w Łodzi. Przedmiotem umowy najmu jest lokal położony przy ul. Jesionowej 12, bl. 128, składający się z pomieszczeń o łącznej powierzchni 41,00 m<sup>2</sup>, który to najemca wykorzystuje na działalność gospodarczą, polegającą na świadczeniu usług magła i prasowalni.  
Umowę zawarto bez przeprowadzenia procedury przetargowej, przewidzianej w regulaminie.  
Aktualny poziom miesięcznej opłaty za najem lokalu, zawarty jest w aneksie nr 1/2012 z dnia 30.03.2012 r. do obowiązującej umowy i wynosi 4,96 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni.
3. Umowa na dzierżawę, zawarta w dniu 09.08.2011 r. z Marianną Kucharczyk DROGERIA MARIANNA w Łodzi. Przedmiotem umowy jest dzierżawa terenu położonego przy ul. Zgierskiej 240, bl. 124, o powierzchni 12,00 m<sup>2</sup>, jako teren pod kiosk handlowy /nie związany na stałe z gruntem/.  
Umowę zawarto bez przeprowadzenia procedury przetargowej, przewidzianej w regulaminie.  
Dzierżawca wniósł kaucję w kwocie 648,27 zł.  
Aktualny poziom miesięcznej opłaty za dzierżawę terenu wynosi 15,87 zł za m<sup>2</sup> powierzchni.
4. Umowa na dzierżawę terenu, zawarta w dniu 01.06.2003 r. z Alicją Zabłocką Artykuły Piśmienne i Zabawki zam. w Łodzi. Przedmiotem

umowy jest dzierżawa terenu położonego przy ul. Motylowej/Jagiellońskiej, o powierzchni 24,00 m<sup>2</sup>, jako teren pod kiosk handlowy. Kiosk stanowi własność dzierżawcy.

Umowę zawarto bez przeprowadzenia procedury przetargowej, przewidzianej w regulaminie.

Dzierżawca wniósł kaucję w kwocie 1.330,77 zł.

Aktualny poziom miesięcznej opłaty za dzierżawę terenu wynosi 17,77 zł za m<sup>2</sup> powierzchni.

5. Umowa na dzierżawę terenu, zawarta w dniu 01.07.2001 r. z Radosławem Ceranem zam. w Łodzi. Przedmiotem umowy jest dzierżawa terenu położonego przy ul. 11 Listopada, o łącznej powierzchni 24,00 m<sup>2</sup>, jako teren pod kiosk handlowy.

Umowę zawarto bez przeprowadzenia procedury przetargowej, przewidzianej w regulaminie.

Dzierżawca wniósł kaucję w kwocie 964,26 zł.

Aktualny poziom miesięcznej opłaty za dzierżawę terenu wynosi 15,87 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni.

*Należy uzupełnić regulamin przetargu na najem lokali i dzierżawę gruntu o zasady postępowania w przypadkach zawierania umów na dzierżawę gruntów, na których znajdują się obiekty wzniesione przez dzierżawców a następnie zbywane przez nich na rzecz osób trzecich.*

Terminowość wnoszenia opłat przez najemców lokali użytkowych oraz dzierżawców terenów, charakteryzuje tabela stanowiąca załącznik nr 13 do protokołu lustracji i wynika z niej:

- stan na 31.12.2010 r., zaległość 222.654 zł, co stanowi 13,42 % naliczonych opłat,
- stan na 31.12.2011r. zaległość 183.144 zł, co stanowi 9,94 % naliczonych opłat,
- stan na 31.12.2012 r. zaległość, 212.790 zł, co stanowi 11.25 % naliczonych opłat.

Liczba lokali użytkowych zalegająca z opłatami utrzymuje się ,w okresie objętym lustracją, na zbliżonym poziomie, mianowicie:

rok 2010 - 109 lokali

rok. 2011 - 94 lokale

rok 2012 - 101 lokali

## 6. Usługi komunalne.

Badaniu lustracyjnemu poddano w sposób szczegółowy, wszystkie obowiązujące w okresie objętym lustracją umowy z podmiotami zewnętrznymi, świadczącymi usługi komunalne na rzecz Spółdzielni.

Z okazanych dokumentów wynika, że Spółdzielnia ma zawartych 6 umów, z następującymi podmiotami:

1. **Zakładem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.** z siedzibą w Łodzi, ul. Wierzbowa 52. Umowy na dostarczanie wody na cele gospodarstw domowych oraz odprowadzania ścieków, zawarte są oddzielnie dla każdej nieruchomości, na czas nieokreślony. Umowy potwierdzają, że sieci wodociągowe oraz kanalizacyjne są własnością gminy Łódź, która ich zarządzanie powierzyła ZWiK, jako dostawcy usług. Załączniki stanowiące integralną część umów określają: zobowiązania i uprawnienia stron umów, zakres czynności serwisowych wykonywanych przez dostawcę oraz rozdziału wody pobieranej z sieci miejskiej wg obowiązujących taryf opłat.
2. **Zakładem Robót Komunalnych Spółka z o.o.** z siedzibą w Łodzi, przekształconym z dniem 31.12.2008 r. w wyniku połączenia, w firmę **Remondis Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, Oddział w Łodzi, ul. Zbąszyńska 6, na wywóz odpadów stałych z nieruchomości objętych administrowaniem przez Spółdzielnię. Umowa nr 105/99 z dnia 26.05.1999 r. z późniejszymi zmianami w formie aneksów, została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością jej rozwiązania po uprzednim trzymiesięcznym wypowiedzeniu jej na piśmie. Umowa określa obowiązki stron, w szczególności ustala częstotliwość usuwania odpadów, dostarczenia przez zleceniobiorcę odpowiedniej ilości pojemników i utrzymywanie ich we właściwym stanie technicznym oraz oczyszczanie miejsc zaśmieconych przy załadunku odpadów do samochodu. W związku z przejęciem obowiązków wywózki i utylizacji śmieci przez gminę, Spółdzielnia pismem z dnia 29.03.2013 r. wypowiedziała firmie Remondis umowę na wywóz odpadów z dniem 30.06.2013 r.
3. **Przedsiębiorstwem Usługowo-Porządkowym „Bromex”** ul. Przędzalniana 127/61 umowa z dnia 31.10.1997 r. z późniejszymi zmianami w postaci aneksów / z lat 1998, 1999, 2008, 2009, 2010, 2012/, na wykonywanie prac porządkowych, konserwacji terenów zielonych oraz likwidację skutków zimy. Pierwsza umowa została zawarta na czas określony tj. na okres 5-lat a po jego upływie ustanowiono prawo jej rozwiązania z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia a w przypadku braku wypowiedzenia strony ustaliły, że umowa ulega przedłużeniu na czas nieokreślony. Zgodnie z przyjętymi zasadami, wynagrodzenie za wykonywane usługi objęte umową ustalane było w postaci ceny jednostkowej za m<sup>2</sup> powierzchni

sprzątanej, wewnątrz jak i na zewnątrz budynków. Strony przewidziały w umowie możliwość pomniejszenia przez zleceniodawcę wynagrodzenia w razie niewykonania lub nienależytego wykonania usług.

4. Łódzkim Zakładem Energetycznym w Łodzi, ul. Tuwima 58, przekształconym na podstawie umowy aportowego przeniesienia przedsiębiorstwa, w **Łódzki Zakład Energetyczny Dystrybucja Sp. z o.o.** na przesył i sprzedaż energii elektrycznej na rzecz Spółdzielni, według warunków dostarczania i odbioru energii elektrycznej, stanowiącej załącznik do umowy. Aktualnie obowiązuje kilkadziesiąt umów, obejmujących budynki stanowiące zasób Spółdzielni o identycznej treści. Ich postanowienia dotyczą między innymi: przewidywanej przez odbiorcę wielkości zużycia energii, sposób wzajemnych rozliczeń, sposób ustalania cen i stawek opłat, czas obowiązywania umów oraz warunki wypowiedzenia umowy.
5. Zespołem Elektrociepłowni w Łodzi S.A. /aktualnie **Dalkia Łódź Spółka Akcyjna**, ul. Wieniawskiego 40, 93-564 Łódź/ na sprzedaż ciepła w wodzie gorącej, dostarczanej z sieci ciepłowniczej do węzłów cieplnych, wymienionych w załączniku nr 4 do umowy. Umowa nr 2537/WOM/2002 z dnia 05.09.200r. . Sprzedawca zobowiązał się dostarczać ciepło w postaci wody gorącej o temperaturze zgodnej z tabelą regulacyjną. Umowa obowiązuje od 01.10.2002 /z późniejszymi zmianami/ i została zawarta na czas nieokreślony.  
Strony postanowiły, że umowę można rozwiązać za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na 30 września każdego roku.  
Podstawą do ustalania wysokości opłat za dostarczone ciepło są wskazania układu pomiarowo-rozliczeniowego.  
Odbiorca zobowiązał się do regulowania tzw. opłat stałych i opłat zmiennych, wynikających ze stawek i cen ustalonych w „Taryfie dla ciepła”.  
Prawa i obowiązki stron oraz odpowiedzialność za niedotrzymanie warunków umowy, opisane zostały szczegółowo z załącznika nr 1 do umowy.
6. **„Usługa” Sp. z o.o. - Zakład Pogotowia Technicznego** z siedzibą w Łodzi, na wykonywanie zlecenia obsługi awaryjnej zasobów Spółdzielni, według wykazu budynków, stanowiącego załącznik do umowy. Obowiązki zleceniobiorcy polegać będą na likwidacji i zabezpieczeniu źródła awarii instalacji centralnego ogrzewania, wodociągowych, elektrycznych i kanalizacyjnych.  
Strony zgodnie ustaliły, że wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług obliczane będzie w oparciu o cennik stanowiący załącznik do umowy, który może ulegać zmianom, w wyniku negocjacji pomiędzy stronami, w formie aneksu. W okresie obowiązywania umowy strony wynegocjowały zmiany cen 6-cio krotnie i podpisały stosowne aneksy.

Wszystkie sprawdzone umowy są sporządzone poprawnie pod względem formalnym. Interesy Spółdzielni są zabezpieczone, poprzez równowagę praw i obowiązków stron.

## **VI. GOSPODARKA REMONTOWA.**

Art. 6, ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na spółdzielnię mieszkaniową obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych oraz określa krąg osób zobowiązanych do świadczenia na ten fundusz. Jednakże ustawodawca nie określił zasad tworzenia tego funduszu oraz sposobu gospodarowania nim. Wobec tego wspomniana problematyka wymaga szczegółowej regulacji w statucie lub w regulaminie uchwalonym przez właściwy organ spółdzielni, na podstawie delegacji statutowej. Statut Spółdzielni „Radogosz-Zachód” w § 77 przewiduje, że zasady wykorzystania funduszu remontowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

*Spółdzielnia nie posiada regulaminu funduszu remontowego.*

Tym samym badaniem lustracyjnym objęto jedynie zgodność stosowanych procedur w zakresie gospodarki remontowej z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu /§ 134, ust. 1/.

Odpisy na ten fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi a przychody stanowią ich pokrycie . Finansowanie remontów jest realizowane w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych bez podziału na nieruchomości. Ewidencjonowanie zaś przychodów i wydatków tego funduszu dokonywane jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

### **1. Nadzór techniczny nad zasobami.**

Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia sprawuje poprzez własne służby techniczne. Zatrudnieni w nich pracownicy posiadają wymagane odrębnymi przepisami uprawnienia zawodowe, takie jak: uprawnienia budowlane, licencje zarządcy nieruchomości, nadzoru nad urządzeniami, instalacjami i sieciami gazowymi i elektrycznymi /SEP/.

Obiekty budowlane w czasie ich użytkowania poddawane są okresowej kontroli przez zarządcę, zgodnie z dyspozycją art. 62, ust. 1, pkt 1, lit. A ustawy z dnia 7 lipca 1994 r Prawo budowlane. Co najmniej raz w roku kontroli poddawane są: elementy budynków, urządzeń technicznych narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne, instalacje gazowe, przewody kominowe i wentylacyjne. Natomiast co najmniej raz na pięć lat sprawdzeniu stanu technicznego podlegają całe obiekty budowlane wraz z ich otoczeniem a także instalacje elektryczne i piorunochronne.

Przeglądy jednoroczne jak i pięcioletnie wykonywane są przez własnych pracowników, za wyjątkiem kontroli szczelności instalacji gazowych, przewodów kominowych i wentylacyjnych, które to czynności powierzane są specjalistycznym firmom zewnętrznym

Wszystkie budynki mają założone książki obiektów budowlanych /70 szt. dla budynków mieszkalnych, 5 szt. dla pawilonów handlowych, 1 szt. dla budynku administracyjnego Spółdzielni, 1 szt. dla garaży/, według wzoru ustalonego Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego /Dz. U. Nr 120, poz. 1134/.

Z czynności nadzoru technicznego sporządzana jest dokumentacja zawierająca: protokoły z czynności kontrolnych, opinie z oględzin, ekspertyzy oraz wpisy do ksiąg obiektów budowlanych.

Badaniu wyrywkowemu poddano sposób prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, szczególnie pod kątem dokonywania rocznych jak i pięcioletnich przeglądów technicznych budynków mieszkalnych, za okres objęty badaniem lustracyjnym.

**1. Książka obiektu budowlanego dla budynku mieszkalnego nr 114, ul. Motylowa 3, tom II, data założenia 1999 r.**

Dane identyfikacyjne obiektu: budynek wielorodzinny, rok zakończenia budowy 1982, właściciel obiektu SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, księga wieczysta nr KW 58170, Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łodzi, nr ewidencyjny gruntów 48,38.

Dane techniczne obiektu: powierzchnia użytkowa 2384,75 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy 696,05 m<sup>2</sup>, kubatura 11209,06 m<sup>3</sup>, rodzaj konstrukcji – system „Szczecin”, wyposażenie w kompletne instalacje i urządzenia.

Wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności obiektu z okresu 2010-2012 / 1 raz w roku/: próba szczelności instalacji gazowej – 3 protokoły, sprawdzenie przewodów wentylacyjnych – 3 protokoły, pomiary elektroenergetyczne – 1 protokół.

Wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznego sprawności i wartości użytkowej całego obiektu /co 5 lat/: kontrola przeprowadzona w maju 2012 r. /karta kontroli nr 114/2012/.

Wykaz protokołów odbioru robót remontowych: wykonanie zabezpieczenia antypoślizgowego w wiatrołapach, umowa nr 17/2010 r.

**2. Książka obiektu budowlanego dla budynku mieszkalnego nr 109, przy ul. Biedronkowej 19, tom II, data założenia 1999 r.**

Dane identyfikacyjne obiektu: budynek wielorodzinny, rok zakończenia budowy 1982, właściciel obiektu SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, księga wieczysta nr 3592, XX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łodzi, nr ewidencyjny gruntów 143.

Dane techniczne obiektu: powierzchnia użytkowa 2013,50 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy 585,83 m<sup>2</sup>, kubatura 9369,44m<sup>3</sup>, rodzaj konstrukcji – system „Szczecin”, wyposażony w kompletne instalacje i urządzenia.

Wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności obiektu /1 raz w roku/: próba szczelności instalacji gazowej – 3 protokoły, sprawdzenie przewodów wentylacyjnych – 3 protokoły, pomiary elektroenergetyczne – 1 protokół.

Wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej całego obiektu /co 5 lat: kontrola przeprowadzona w maju 2012 r./karta kontroli 109/2012/.

Wykaz protokołów odbioru robót remontowych; wykonanie zabezpieczenia antypoślizgowego w wiatrołapach, umowa nr 17/2010 r.  
3. Książka obiektu budowlanego dla budynku mieszkalnego nr 47 przy ul. 11-go Listopada 51 /tom II/, data założenia 1999 r.

Dane identyfikacyjne obiektu: budynek wielorodzinny, XII kondygnacyjny, rok zakończenia budowy 1980, data założenia książki 1999 r., właściciel SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, księga wieczysta nr 51823, 125799, XX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łodzi, nr ewidencyjny gruntów 12/1, 13/33.

Dane techniczne: powierzchnia użytkowa 2920,09m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy 385,16 m<sup>2</sup>, kubatura 13854,00m<sup>3</sup>, rodzaj konstrukcji system 'Szczecin”, wyposażony w kompletne instalacje i urządzenia.

Wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznego sprawności obiektu /1 raz w roku/: próba szczelności instalacji gazowej – 3 protokoły, sprawdzenie przewodów wentylacyjnych – 3 protokoły, pomiary elektroenergetyczne w węzłach cieplnych – 1 protokół.

Wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej całego obiektu /co 5 lat/: kontrola przeprowadzona w maju 2012 r. /karta kontroli 47/2012 r/.

Protokoły są kompletne a sposób ich sporządzenia nie nasuwa zastrzeżeń.

## **2. Plany remontów i ich realizacja.**

Podstawą gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych są programy oraz roczne plany rzeczowo-finansowe uchwalane przez Radę Nadzorczą, które powinny zapewnić każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu.

Zarząd Spółdzielni na lata 2010 – 2012 r przygotowywał projekty planów remontowych w zakresie rzeczowym i finansowym, a Rada Nadzorczą je zatwierdzała, co oznacza iż Spółdzielnia w sposób należyty przygotowywała



i wdrażała zasady niezbędne przy planowaniu rzeczowym jak i finansowym remontów zasobów mieszkaniowych.

Roczne plany remontowe składają się z trzech części:

- roboty ogólnobudowlane,
- roboty instalacyjne /elektr. wod-kan, co, gaz,
- tereny i otoczenie budynków,

Potrzeby remontowe identyfikowano w oparciu o wnioski płynące z rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych nieruchomości, zgłaszane przez mieszkańców uwagi i z rozpoznania służb technicznych.

Bilanse otwarcia funduszu remontowego na 01.01 lat objętych lustracją, kwoty odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz poniesione nakłady, są zgodne z ewidencją księgową, zaprezentowaną w załączniku nr 11 do protokołu lustracji.

### **3. Źródła finansowania remontów.**

W wyniku postępowania lustracyjnego stwierdzono, że zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia w badanym okresie tworzyła fundusz remontowy, z przeznaczeniem finansowania remontów.

Z informacji zawartej w załączniku nr 11 do protokołu wynika, iż środki dyspozycyjne funduszu remontowego w poszczególnych latach, z tytułu odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych, z uwzględnieniem B.O. na 01.01 oraz innych przychodów, rozliczone na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, zamknęły się kwotami:

- w 2010 r. - 4.593.123,20 zł, w tym:
  - 2.709.063,84 zł z odpisów w ciężar kosztów lok. mieszk. i użytkow.,
  - 1.875.559,36 zł z dotacji BGK i NFOŚiGW
  - 8.500,00 zł z odpisów w ciężar kosztów garaży.
- w 2011 r. - 2.656.074,74 zł, w tym:
  - 2.608.500,00 zł z odpisów w ciężar kosztów lok. mieszk. i użytk.
  - 8.500,00 zł z odpisów w ciężar kosztów garaży,
  - 39.074,74 zł inne przychody,
- w 2012 r. - 2.848.843,89 zł, w tym:
  - 2.767.300,00 zł z odpisów w ciężar kosztów lok. mieszk. i użytk.
  - 8.500,00 zł z odpisów w ciężar kosztów garaży,
  - 73.043,89 zł inne przychody

Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na sfinansowanie planów remontowych,

w poszczególnych latach badanego okresu wynosiły:

- w 2010 r. -       /-/ 7.792.139,27 zł, w tym:
  - b. o. /-/ 1.476.087,28 zł,
    - /-/     9.105,61 zł na remont elewacji
    - /-/ 4.605.011,84 zł na instalacje solarne,
    - /-/   879.107,05 zł na remonty chodników, dróg i parkingów,
    - /-/   822.827,69 zł na remonty pozostałej infrastruktury.
  
- w 2011 r. -       /-/ 6.117.996,65 zł, w tym:
  - b. o. /-/ 3.199.016,27 zł,
    - /-/   221.310,64 zł na instalacje solarne,
    - /-/ 1.055.240,03 zł na remont dróg, chodników i parkingów,
    - /-/ 1.642.429,81 zł na remonty pozostałej infrastruktury.
  
- w 2012 r. -       /-/ 5.063.191,88 zł, w tym:
  - b.o. /-/ 3.461.922,01 zł,
    - /-/    99.528,70 zł na remonty elewacji,
    - /-/ 271.887,42 zł na instalacje solarne,
    - /-/ 140.571,45 zł na remonty instalacji wod.-kan.
    - /-/ 909.282,30 zł na remonty pozostałej infrastruktury.

Na koniec okresów sprawozdawczych w latach 2010 – 2012, saldo funduszu remontowego było ujemne i wynosiło:

31.12.2010 r. - /-/ 3.199.016,27 zł

31.12.2011 r. - /-/ 3.461.922,01 zł,

31.12.2012 r. - /-/ 4.017.890,74 zł.

Spółdzielnia w badanym okresie nie posiadała zobowiązań z tytułu zaciągniętego kredytu, z przeznaczeniem na dofinansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

#### **4. Wykonawstwo robót remontowych, w tym wyłanianie wykonawców.**

Roboty remontowo-budowlane, wynikające z planów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą , prowadzone były przez wykonawców zewnętrznych lub - w ograniczonym zakresie - przez własnych pracowników.

Tryb wyboru wykonawców zewnętrznych reguluje Regulamin zamówień na roboty budowlane i usługi , uchwalony w postaci tekstu jednolitego przez Radę Nadzorczą w dniu 10.05.2011 r., uchwała nr 40/R/2011 r. Określa on zasady, formy oraz tryb

udzielania zamówień finansowanych ze środków własnych Spółdzielni.

Zamówień udziela się w trybie przetargu nieograniczonego, przetargu uproszczonego i z wolnej ręki.

Podstawowym trybem wyłaniania wykonawców jest **tryb przetargu**

**nieograniczonego**. Organizuje się go dla robót budowlanych i usług o wartości szacunkowej powyżej 30.000 EURO. Przedmiot zamówienia oraz warunki udziału w przetargu określa specyfikacja istotnych warunków zamówienia.

Przystępujący do przetargu zobowiązany jest wnieść wadium w gotówce, w wysokości 3-5 % wartości przedmiotu zamówienia.

Przetargi przeprowadza komisja przetargowa, powoływana przez Zarząd Spółdzielni, która na posiedzeniu niejawnym rozpatruje złożone oferty i dokonuje wyboru oferenta lub decyduje o odrzuceniu wszystkich ofert, tym samym o unieważnieniu przetargu.

**Przetarg uproszczony** dotyczy zamówień o wartości nie mniejszej niż 6.000 EURO do 30.000 EURO. Zamawiający negocjuje wówczas warunki realizacji zamówienia z nie mniej niż dwoma wykonawcami. Przy robotach powtarzalnych, komisja przetargowa ma prawo wyboru wykonawcy bez przetargu ale jego wybór zatwierdza Rada Nadzorcza.

Udzielenie zamówienia z **wolnej ręki** stosuje się wówczas, gdy wartość szacunkowa robót nie przekracza 6.000 EURO. Wybór wykonawcy w tym trybie nie wymaga zwołania komisji przetargowej i nie jest wymagany protokół z negocjacji.

Regulamin przewiduje, iż po zawarciu umowy, zamawiający może odstąpić od jej realizacji w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że jej wykonanie nie leży w interesie zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili ogłoszenia przetargu lub zawarcia umowy.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, Spółdzielnia zawarła 71 umów na roboty remontowo-budowlane.

Sprawdzeniu poddano wrywkowo następujące umowy:

#### **Rok 2010:**

1. Umowa nr 1/02/2010 r. z dnia 22.02. 2010 r. zawarta z firmą **ENEL Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, ul. Ku Wiśle 2, m. 3. Przedmiotem umowy było wykonanie i montaż konstrukcji wzmocnienia i podparcia dachu w budynku handlowym Spółdzielni przy ul. 11-go Listopada 38 w Łodzi, na podstawie przekazanej dokumentacji projektowej. Wartość zamówienia wyniosła 71.021,46 zł, jednakże wyboru wykonawcy dokonano bez przetargu, przy czym Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odstąpienie od procedury przetargowej.  
Protokół odbioru robót jest niekompletny, brak podpisu upoważnionego przedstawiciela wykonawcy.
2. Umowa nr 7/2010 r/ z dnia 31.03.2010 r. zawarta z **Zakładem Remontowo-Budowlanym Grzegorz Wiaderek** z siedzibą w Łodzi, wykonanie rozbudowy przedsionków wejściowych do budynku mieszkalnego przy ul.

Zgierskiej240, /bl. 124/, 4 klatki w oparciu o projekt budowlany, opracowany przez Pracownię Projektową „MIM TWARDOWSCY”.

Ofertę firmy Pana Grzegorza Wiaderka wybrano w trybie przetargu nieograniczonego, ogłoszonego za pośrednictwem ogłoszenia prasowego zamieszczonego w Dzienniku Łódzkim w dniu 09.03.2010 r.

Do przetargu wpłynęły dwie oferty, z których Komisja Przetargowa wybrała ofertę Grzegorz Wiaderka jako korzystniejszą finansowo.

Decyzja komisji Przetargowej została potwierdzona uchwałą Zarządu nr 116/Z/2010 r. z dnia 31.03.2010 r.

Wykonawca wniósł wadium w kwocie 6.000 zł.

Termin rozpoczęcia robót określono na 04.05.2010 r. a zakończenia na 30.10.2010 r. Integracyjną częścią umowy był harmonogram rzeczowy robót, stanowiący załącznik do umowy.

Wysokość wynagrodzenia ustalono na kwotę 252.000 zł /netto/ a jego wysokość jest nieprzekraczalna i nie ulegnie podwyższeniu do zakończenia całości prac, objętych umową.

Wykonawca udzielił zamawiającemu gwarancji dla wykonanych robót, na okres 60 miesięcy.

Protokołem z dnia 10.11.2010 r. wykonawca przekazał Zamawiającemu wykonany przedmiot umowy, bez braków i usterek.

Faktura końcowa została wystawiona przez wykonawcę w dniu 20.12.2010 r. i opłacona w całości.

3. Umowa nr 1655/RPOWŁ/2010/Wrocław1, zawarta z **Centrum Wspierania Projektów Europejskich S.A.** z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Rogowskiej 127. Umowa obejmowała następujące zagadnienia:
- opracowanie wniosku o pomoc finansową w formie bezzwrotnej dotacji z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego, na realizację projektu inwestycyjnego polegającego na montażu instalacji kolektorów słonecznych do podgrzewania wody użytkowej,
  - opracowania studium wykonalności projektu inwestycyjnego,
  - monitorowanie przebiegu procesu prac nad ostatecznymi wytycznymi do wybranego programu pomocowego do którego powstała dokumentacja,
  - rozliczenia finansowego projektu, jeżeli wniosek Spółdzielni zostanie pozytywnie rozpatrzony.
- W umowie postanowiono, że wykonawca nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za podjęcie i skutki decyzji dotyczącej przyznania wsparcia finansowego przez organ udzielający.
- Strony ustaliły, że wynagrodzenie za opracowanie wniosku i studium wykonalności wyniesie 12.300 zł /netto/ i będzie płatne w dwóch ratach, pierwsza w terminie 7 dni od daty podpisania umowy a druga w terminie 7 dni od dnia opracowania ostatecznej wersji dokumentów.
- Pozostała część wynagrodzenia zależna będzie od wielkości przyznanego dofinansowania.

Integralną częścią umowy stanowił harmonogram działań, stanowiący załącznik nr 1.

## **Rok 2011.**

1. Umowa nr 3/2011, zawarta w dniu 15.02.2011 r. z „**DANAK**” Firmą **Budowlaną Marciszewski Zawadowscy sp. z siedzibą w Łodzi**, na wykonanie parkingu na samochody osobowe z kostki brukowej, przy ul. 11 Listopada 77 /bl.60/.

Ofertę firmy DANAK wybrano w trybie przetargu nieograniczonego, ogłoszonego za pośrednictwem ogłoszenia prasowego zamieszczonego w Dzienniku Łódzkim w dniu 18.01.2011 r. Do przetargu wpłynęły 2 oferty. Komisja Przetargowa dokonała wyboru firmy DANAK jako wykonawcy parkingu, a Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 37/Z/2011 z dnia 09.02.2011 r. wybór ten zatwierdził.

Zamawiającemu przypisano dostarczenie kompletnej dokumentacji z niezbędnymi uzgodnieniami, aktualnej planszy uzbrojenia terenu oraz protokółarnego przekazania frontu robót.

Wykonawca zobowiązał się do zakończenia robót objętych umową w terminie do 31.08.2011 r. Strony przewidziały możliwość przedłużenia terminu umownego w przypadku wystąpienia klęsk żywiołowych, przerwy w realizacji robót z przyczyn ciężących po stronie zamawiającego oraz innych, niezależnych od wykonawcy przyczyn uniemożliwiających terminową realizację robót.

Wartość przedmiotu umowy ustalono na kwotę 405.441,02 zł /netto/, co odpowiadało wartości złożonej oferty. Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie gwarancji ubezpieczeniowej na kwotę 14.000 zł.

Odbiór przedmiotu umowy nastąpi w formie protokołu odbioru podpisanego przez przedstawicieli stron, w ciągu 3 dni od daty zgłoszenia wykonanych robót przez wykonawcę. Protokółarne przekazanie przedmiotu umowy, nastąpiło w dniu 09.09.2011 r. W trakcie odbioru nie stwierdzono braków i usterek.

Rozliczenie wykonanych robót następowało poprzez wystawianie faktur częściowych, po zakończeniu każdego etapu prac objętych umową, zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym, stanowiący załącznik do umowy.

Wykonawca udzielił 36 miesięcznej gwarancji na pełny zakres wykonanych robót.

Faktura końcowa została wystawiona przez Wykonawcę w dniu 12.09.2011 r. i opłacona w całości.

2. Umowa nr 14/2011 zawarta w dniu 01.06.2011 r. z architektem **Marcinem Twardowskim** na wykonanie prac projektowych zmiany zagospodarowania terenu wokół budynków położonych przy ul. Pasiecznej 2/6 i 8/12 w oparciu

o uzgodnioną koncepcję.

Oferta została wybrana w trybie przetargu uproszczonego, spośród 2 zgłoszonych. Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 192/Z/2011 r. zatwierdził wybór Komisji Przetargowej.

Umowa przewidywała zakończenie prac na 31.12.2011 r, która to data została określona jako data złożenia wniosku o pozwolenie na budowę.

Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy określono na poziomie 35.000 zł /netto/ i jego wypłata nastąpiła w dwóch transzach, z których pierwsza w wysokości 6.000 zł /netto/ w terminie 14-tu dni od daty doręczenia faktury za wykonanie mapy do celów projektowych, inwentaryzacji zieleni oraz badań geologicznych terenu, natomiast druga w wysokości 29.000 zł /netto/ po zakończeniu i odebraniu przedmiotu umowy. Projekt budowlany, będący przedmiotem umowy został przekazany Zamawiającemu, protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu 06.04.2012.

Strony przewidziały poniesienie odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w postaci kar umownych.

Faktura końcowa została przez Wykonawcę wystawiona 06.04.2012 r. i w całości opłacona.

3. Umowa nr 25/2011 zawarta w dniu 19.08.2011 r. z firmą **ista Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Łodzi, ul. Wodna 39, której przedmiotem było wykonanie robót instalacyjno-montażowych, polegających na dostawie i wymianie wodomierzy w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, na wodomierze c.w./z. modilys@m w klasie metrologicznej C/R160/, DN 15 z modułami radiowymi, o nominalnym strumieniu objętościowym 1,5 m<sup>3</sup>.

Wykonawca robót wyłoniony został w trybie przetargu nieograniczonego, ogłoszonego za pośrednictwem ogłoszenia zamieszczonego w Dzienniku Łódzkim, w dniu 21.04.2011 r.

Do przetargu wpłynęły 4 oferty, z których Komisja Przetargowa wybrała ofertę firmy ista Polska sp. z o.o. jako najkorzystniejszą. Decyzja komisja została potwierdzona uchwałą Zarządu nr 238/Z/2011 r. z dnia 10.08.2011 r.

Wykonawca zobowiązał się do wykonania przedmiotu umowy w latach 2011 – 2015. Ponadto do jego obowiązków należało: utylizacja zużytych wodomierzy, zapewnienie oprogramowania systemu zdalnego odczytu i ewidencji oraz przeszkolenia pracowników Zleceniodawcy.

Wynagrodzenie wykonawcy strony ustaliły na poziomie określonym w załączniku nr 1 do umowy płatne w kolejnych 10 latach, począwszy od roku 2011. Podstawą rozliczenia wykonanych prac oraz wyliczenia należnego wynagrodzenia, stanowią protokoły odbioru robót dla poszczególnych budynków.

Zabezpieczeniem należytego wykonania umowy jest kwota 30.000 zł wniesiona przez wykonawcę z możliwością jej zamiany na weksel bankowy. Wykonawca udzielił Zamawiającemu gwarancji na dostarczone wodomierze oraz oprogramowanie zdalnego ich odczytu na okres 5 lat, licząc od daty

odbioru, natomiast gwarancja na moduł radiowy wyniosła lat 10.  
Strony przewidziały w umowie kary umowne za niedotrzymanie terminów montażu, opóźnienie w usunięciu wad lub odstąpienia od umowy przez Zamawiającego.

## **Rok 2012.**

1. Umowa nr 3/2012 /Z-111/2012/. z dnia 24.02.2012 r zawarta z **P.U.PH. „Dźwig- Service” Sp. z o.o.** w Łodzi, na wykonanie modernizacji dźwigu osobowego elektrycznego zainstalowanego przy ul. Ziołowej 7, kl. 1 wg zakresu rzeczowego ujętego w załączniku do umowy.

Wyboru wykonawcy dokonano bez zastosowania procedury przetargu uproszczonego.

Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy strony ustaliły na poziomie 78.700 zł /netto/, płatne w terminie 21 dni od wystawienia przez wykonawcę faktury VAT.

Wykonawca udzielił zamawiającemu gwarancji na okres 24 miesięcy od daty dopuszczenia dźwigu do eksploatacji przez UDT.

Strony przewidziały również obowiązek zapłaty kar umownych przez wykonawcę jak i zamawiającego, w przypadku nie wykonania obowiązków wynikających z zawartej umowy.

2. Umowa nr 7/2012, zawarta w dniu 23.05.2012 r. z **„DANAK” Firmą Budowlaną Marciszewski Zawadowscy** z siedzibą w Łodzi, na wykonanie parkingu na samochody osobowe z kostki brukowej oraz dojść do klatek przy ul. Pasicznej 2/6 i 8/12.

Wykonawca robót został wyłoniony w trybie przetargu nieograniczonego.

Do przetargu wpłynęły 3 oferty, z których Komisja Przetargowa wybrała ofertę firmy DANAK, jako najkorzystniejszą /protokół z dnia 08.05.2012 r/.

Po stronie zamawiającego zapisano następujące obowiązki: dostarczenie kompletu dokumentacji z niezbędnymi uzgodnieniami, dostarczenie aktualnej planszy uzbrojenia terenu oraz przekazanie frontu robót. Po stronie wykonawcy zaś: wyznaczenie kierownika budowy, zabezpieczenie terenu w trakcie trwania robót oraz przekazanie zamawiającemu protokółarnie wykonanego obiektu.

Zlecone niniejszą umową prace wykonawca zobowiązał się wykonać w terminie do 30.09.2012 r.

Wartość przedmiotu umowy strony ustaliły na kwotę 695.280,78 zł /netto/, która jest zgodna z ofertą wykonawcy złożoną w przetargu.

Wykonawca wniósł zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie gwarancji ubezpieczeniowej na kwotę 25.000 zł.

Odbiór całości lub części przedmiotu umowy w formie protokołu odbioru będzie stanowił podstawę do wystawiania dokumentów rozliczeniowych i żądania zapłat.

W trakcie trwania umowy strony uzgodniły konieczność wykonania robót dodatkowych, których wartość zwiększy koszty realizacji zamówienia o 42.702,00 zł.

Wykonawca wystawiał faktury częściowe, według harmonogramu rzeczowo-finansowego przewidzianego dla poszczególnych etapów budowy. Fakturę końcową wykonawca wystawił w dniu 10.10.2012 r. a zapłaty dokonano dnia 26.10.2012 r.

3. Umowa nr 10/2012, zawarta w dniu 18.06.2012 r. z firmą „**IZOLBUD**” **Zakład Usług i Produkcji Materiałów Budowlanych** w siedzibę w Łodzi, na wykonanie robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku mieszkalnego nr 134 przy ul. Anyżowej 4/6.

Wykonawca wyłoniony został w trybie przetargu nieograniczonego, Komisja Przetargowa na posiedzeniu w dniu 12.06.2012 r. dokonała wyboru wykonawcy tj. firmę „IZOLBUD”, spośród 2 ofert, jako ofertę najtańszą cenowo.

Strony ustaliły, że roboty wykonane zostaną w dwóch etapach: I – etap w okresie od 23.07.2012 do 10.09.2012, natomiast II-etap w terminie od 06.05.2013 do 31.07.2013 r.

Wysokość wynagrodzenia wyniosła 309.805,04 zł /brutto/ i objęło ono wszystkie koszty i opłaty i nie mogło ulec podwyższeniu do momentu zakończenia całości prac, objętych umową.

Ustalono, że zapłata należności nastąpi na podstawie wystawionych faktur, potwierdzonych przez inspektora nadzorującego roboty.

Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w kwocie 8.000 zł.

Strony przewidziały możliwość naliczania kar umownych, w przypadku niedotrzymania terminu zakończenia lub odbioru robót.

Przekazania wykonania robót I etapu dokonano protokołem odbioru w dniu 14.09.2012 r. Na powyższą okoliczność Wykonawca w dniu 21.09.2012 wystawił fakturę, która w całości została opłacona.

## **VII. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.**

### **1. System księgowości i ewidencja kosztów.**

W sprawach prowadzenia rachunkowości i gospodarki finansowej mają zastosowanie przepisy ustawy o rachunkowości, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni w §§ 137 -140.

Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 80/Z/2002 z dnia 20.02.2002 r. ustalił zasady



prowadzenia rachunkowości w SM „RADOGOSZCZ-ZACHÓD”. Następnie uchwałą nr 433/Z/2009 z dnia 30.12.2009 r. uzupełnił treść przyjętych zasad rachunkowości. Załącznikiem do uchwały nr 80/Z/2002 r. jest Zakładowy Plan Kont wzorowany na „Wzorcowym Zakładowym Planie Kont” autorstwa J.F. Głogiewicza z 2001 r. wraz z wykazem kont syntetycznych, stanowiących załącznik do Planu.

Zasady rachunkowości obowiązujące w Spółdzielni obejmują:

- określenie roku obrotowego /01.01 do 31.12. w każdym roku kalendarzowym/,
- zamknięcie ksiąg rachunkowych,
- miejsce prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- określenie metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenia wyniku finansowego,
- wycenę materiałów i towarów, produkcji w toku oraz składników rzeczowych aktywów obrotowych,
- przyjęty do stosowania system przetwarzania danych oraz stosowane programy komputerowe,
- obieg i kontrolę dokumentów,
- sposób przeprowadzania i rozliczania inwentaryzacji,
- określenie środków trwałych i środków pracy i ich wycena,
- wycenę środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych,
- wycenę należności i zobowiązań,
- tworzenie rezerw,
- rozliczenia podatku VAT,
- ewidencję wkładów i ich umorzenie.

*Obowiązujące zasady nie uwzględniają szeregu zapisów ustawy o rachunkowości, pomimo, że w praktyce są stosowane. Dotyczą one między innymi: sposobu i metody amortyzacji bądź umorzenia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, ewidencji pozabilansowej, funkcjonowania biernych i czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, tworzenia i wyceny rezerw. Należy doprowadzić do uzupełnienia zasad polityki rachunkowości, w drodze stosownych wewnętrznych aktów prawnych.*

Wykaz kont księgi głównej, obejmującej konta syntetyczne, służą do ujęcia zapisów wszystkich zdarzeń gospodarczych, zgodnie z zasadą podwójnego zapisu. Plan kont przewiduje prowadzenie następujących kont:

- zespół „0” - aktywa trwałe,
- konta pozabilansowe do zespołu konta „0”,
- zespół „1” - środki pieniężne, rachunki bankowe i inne krótkoterminowe aktywa finansowe,
- zespół „2” - rozrachunki i roszczenia,
- konta pozabilansowe do zespołu konta „2”,

- zespół „3” - materiały i towary,
- konta pozabilansowe do zespołu konta „3”,
- zespół „4” - koszty według rodzaju i ich rozliczenie,
- zespół „5” - koszty działalności i ich rozliczenie,
- zespół „6” - produkty,
- zespół „7” - przychody i koszty ich uzyskania,
- zespół „8” - kapitały /fundusze/, rezerwy i wynik finansowy.

Spółdzielnia ustala wynik finansowy z uwzględnieniem przepisów art. 6, ust. 1 uosm, art. 17 ust. 1, art. 17 ust. 1 pkt. 44, art. 12, 15 i 16 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i art. 42 ustawy o rachunkowości. Tak ustalony wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest prezentowany w rachunku zysków i strat jako zmiana stanu produktów. Natomiast wynik na pozostałej działalności w tym tzw. gospodarczej, jest prezentowany w rachunku zysków i strat jako zysk /strata/ netto i podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

W trakcie badania lustracyjnego zapoznano się z zasadami funkcjonowania ewidencji finansowo-księgowej i przestrzeganiem przez Spółdzielnię obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności ustawy o rachunkowości oraz obowiązujących zasad rachunkowości.

Sprawdzeniem objęto prowadzenie ksiąg rachunkowych, w szczególności:

- stosowanego planu kont,
- wykazu zbioru danych tworzących księgi rachunkowe,
- metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego,
- systemu służącego ochronie danych /w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonywanych w nich zapisów.

Analiza tych dokumentów uprawnia do stwierdzenia, iż rachunkowość Spółdzielni prowadzona jest w sposób umożliwiający stwierdzenie rzetelności ksiąg rachunkowych i wypełniania postanowień art. 24 ustawy o rachunkowości.

Ewidencja księgowa prowadzona jest z zastosowaniem technik komputerowych, z wykorzystaniem stosowanych programów finansowo-księgowych. Nośniki danych odporne są na zagrożenia, systematycznie tworzone są kopie rezerwowe zbioru danych zapisanych na trwałych nośnikach informacji, programy komputerowe i dane informatyczne systemu rachunkowości chronione są przed dostępem osób nieupoważnionych i zniszczeniem.

Stosowane instrumenty są zgodne z wymogami wynikającymi z art. 13, ustawy o rachunkowości, który enumeratywnie określa jakie urządzenia księgowe należy prowadzić.

Badaniem lustracyjnym objęto dokumentację stosowanych programów komputerowych. Sprawdzone, czy określone zostały procedury przetwarzania danych i czy spełniają one wymagania legalności ich stosowania.

Aktualnie stosowane programy komputerowe systemu rachunkowości to:

- pakiet oprogramowania TRAWERS 4.2000, AD, KG w DJ, wraz z licencją udzieloną przez Centrum Oprogramowania w Gdyni, ul. Zygmunta Augusta 3-7. Licencja jest licencją jednostanowiskową i uprawnia do czasowo nieograniczonego użytkowania jej przedmiotu,
- programy komputerowe: środki trwałe, przelewy, płace, podatek dochodowy oraz raport kasowy wraz z licencją na ich wykorzystywanie, udzielona przez firmę ZUK Jacek Grodziński z Łodzi.
- program komputerowy o nazwie WK 97 CZ. wraz z licencją udzieloną w dniu 02.01.2002 r. przez autora programu firmę Usługi Informatyczne Marcin Arcab z Łodzi,
- program komputerowy „Czynsze” wraz z nieodpłatnie przekazaną licencją na użytkowanie programu, udzieloną przez firmę Programowanie Komputerów Jacek Stanisławski z Łodzi.

Zbiory danych tworzących księgi rachunkowe drukowane są w okresach miesięcznych oraz przenoszone na komputerowy nośnik danych, zapewniający trwałość zapisu, przez okres nie krótszy niż 5 lat.

Stan środków finansowych, uzyskiwane przychody oraz odsetki, przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 14 do protokołu.

## **2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.**

Zgodnie z § 138 Statutu, Spółdzielnia tworzy fundusze własne. Sposoby gospodarowania funduszami określają „Zasady gospodarki finansowej”. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach są:

- fundusz udziałowy,/służący finansowaniu bieżącej działalności Spółdzielni i tworzony jest z wpłat udziałów członkowskich oraz z podziału nadwyżki bilansowej,
- fundusz zasobowy,/finansuje majątek Spółdzielni /,
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych /służy do sfinansowania procesu inwestycyjnego, prowadzonego w celu uzyskania mieszkań o statusie lokatorskim lub odrębnej własności,

oraz fundusze celowe:

- fundusz remontowy,/ tworzony z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i służy finansowaniu remontów zasobów mieszkaniowych/,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,/ tworzony z odpisów w ciężar kosztów, odpłatności pracowników a wykorzystywany na działalność wypoczynkowo-kolonijną, remonty mieszkań, umorzenie pożyczek/.

Zmiany stanu funduszy na koniec lat objętych postępowaniem lustracyjnym oraz ich strukturę, obrazuje załącznik nr 15 do niniejszego protokołu.

Na koniec okresów sprawozdawczych, lat objętych badaniem lustracyjnym, Spółdzielnia wykazywała ujemne saldo funduszu remontowego. Stan ten jest wynikiem przekroczenia planowanych nakładów na remonty, w wyniku robót związanych z budową instalacji solarnych, do podgrzewu ciepłej wody użytkowej, w budynkach mieszkalnych Spółdzielni.

*Z powodu wyczerpania się możliwości zasilenia funduszu remontowego ze źródeł publicznych / dotacje ekologiczne/, nieodzownym jest zrównoważenie stanu tego funduszu, poprzez wskazanie przez organy Spółdzielni innych źródeł jego sfinansowania.*

Do procedury odpisów i ewidencji tych funduszy lustracja uwag nie wnosi.

### **3. Sprawozdawczość finansowa.**

Spółdzielnia zgodnie z wymogami art. 4, ust. 3 ustawy o rachunkowości – sporządzała sprawozdania finansowe za poszczególne lata badanego okresu. Spółdzielnia nie spełnia kryteriów opisanych w art. 64, ust. 1, pkt. 4 ustawy o rachunkowości i wobec tego, nie była zobowiązana do poddania weryfikacji sporządzonych sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta i ogłaszania ich w Monitorze Spółdzielczym. Jednakże w okresie objętym lustracją tj. za lata 2010, 2011 i 2012, sprawozdania finansowe poddawane były badaniu przez wybrany przez Radę Nadzorczą podmiot, uprawniony do przeprowadzania audytu finansowego.

- Sprawozdanie finansowe za 2010 rok było badane przez Kancelarię Biegłego Rewidenta „SALDO” Anna Jatczak w Łodzi, ul. Żubardzka 11 m. 69. Podmiot ten był uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisem do ewidencji pod numerem 572. Badanie przeprowadził Biegły Rewident Anna Jatczak, numer ewidencyjny 1412/1998. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego dokonała Rada Nadzorcza w trybie § 127 ust. 2, pkt. 6 Statutu. W wyniku przeprowadzonego badania, został sporządzony raport wraz z opinią, z której wynika, że:
  - sprawozdanie finansowe za 2010 r. przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2010 r. jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2010 – 31.12.2010r.
  - zostało sporządzone z godnie z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.
  - jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami

prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

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

Opinia z badania sprawozdania finansowego za 2010 r. stanowi załącznik nr 16 do protokołu lustracji.

- Sprawozdanie finansowe za 2011 rok było badane przez Kancelarię Rachunkowości Kumor Barbara, Łódź, ul. Węgierska 5 m.19. Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego, wpisem do ewidencji pod numerem 1071. Badanie przeprowadził Biegły Rewident Tadeusz Szustak, numer ewidencyjny 4021. Wyboru podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdania finansowego dokonała Rada Nadzorcza, w trybie § 127 ust. 2, pkt. 6 Statutu. W wyniku przeprowadzonego badania został sporządzony raport wraz z opinią, z której wynika, że:
  - sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2011 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2011 – 31.12.2011r.
  - Zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.
  - Jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu.

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

Opinia z badania sprawozdania finansowego za 2011 rok, stanowi załącznik nr 17 do protokołu lustracji.

- Sprawozdanie finansowe za 2012 rok było badane przez Kancelarię Biegłego Rewidenta Anna Jatczak w Łodzi, ul. Żubardzka 11/69. Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego, wpisem do ewidencji pod numerem 572. Badanie przeprowadził Biegły Rewident Anna Jatczak, numer ewidencyjny 1412/1998. Wyboru podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdania finansowego dokonała Rada Nadzorcza w trybie § 127 ust. 2, pkt. 6 Statutu. W wyniku przeprowadzonego badania został sporządzony raport wraz z opinią, z której wynika, że:
  - zbadane sprawozdanie przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2012 r. jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2012 – 31.12.2012 r.
  - zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg

rachunkowych,

- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

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

Opinia z badania sprawozdania finansowego za 2012 r. stanowi załącznik nr 18 do protokołu lustracji.

Zarząd Spółdzielni składał sprawozdania w terminach przewidzianych przepisami prawa :

- we właściwym sądzie rejestrowym, załączając opinie i raporty z badania sprawozdania finansowego, bilanse, rachunki zysków i strat, informacje dodatkowe , sprawozdania Zarządu a ponadto uchwały Walnych Zgromadzeń zatwierdzających sprawozdania finansowe i sprawozdania Zarządu oraz uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej
- we właściwym urzędzie skarbowym

#### **4. Środki pieniężne.**

System funkcjonowania gospodarki kasowej Spółdzielni reguluje „Instrukcja dotycząca gospodarki kasowej w SM „RADOGOSZCZ-ZACHÓD”, przyjęta uchwałą Zarządu nr 113/97 z dnia 16.10.1997 r. Określa ona sposób dokumentowania obrotu kasowego, przechowywania dokumentów kasowych, inwentaryzacji i kontroli kasy, ochrony wartości pieniężnych oraz wypełniania formularzy i druków kasowych.

Osoba odpowiedzialna za stan środków pieniężnych złożyła oświadczenie o zapoznaniu się z postanowieniami Instrukcji oraz przyjęciu odpowiedzialności za powierzone walory. W aktach osobowych osoby odpowiedzialnej znajduje się również poświadczenie, iż nie jest notowaną w rejestrze skazanych Ministerstwa Sprawiedliwości.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym dokonywane były kontrole stanu środków pieniężnych i innych walorów.

1. Inwentaryzacja środków pieniężnych w kasie, przeprowadzona w dniu 31.12.2010 r. przez Komisję Inwentaryzacyjną powołaną uchwałą Zarządu. Spisu dokonano na dzień 31.12.2010 r. a jego wyniki opisano w protokole nr 1/k/2010 . Komisja nadwyżek lub niedoborów w kasie nie stwierdziła oraz nie sformułowała wniosków o występowaniu innych nieprawidłowości w prowadzeniu kasy.  
Protokół został zatwierdzony przez Zarząd w dniu 26.01.2011 r.
2. Inwentaryzacja środków pieniężnych w kasie, przeprowadzona w dniu 30.12.2011 r. przez Komisję Inwentaryzacyjną powołaną uchwałą Zarządu, Spisu z natury dokonano na dzień 31.12.2011 a jego wyniki opisano

w protokole nr 1/k/2011 r. Komisja nie stwierdziła występowania w kasie nadwyżek lub niedoborów oraz nie sformułowała wniosków w związku z występowaniem innych nieprawidłowości w prowadzeniu kasy.

Protokół został zatwierdzony przez Zarząd w dniu 16.01.2012 r.

3. Inwentaryzacja środków pieniężnych w kasie, przeprowadzona w dniu 31.12.2012 r. przez Komisję Inwentaryzacyjną powołaną uchwałą Zarządu. Spisu z natury dokonano na dzień 31.12.2012 r. a jego wyniki opisano w protokole nr 2/k/2012 . Komisja nie stwierdziła występowania w kasie niedoborów lub nadwyżek oraz nie sformułowała wniosków w związku z występowaniem innych nieprawidłowości w prowadzeniu kasy. Protokół został zatwierdzony przez Zarząd w dniu 24.01.2013 r.

Pomieszczenie kasy spełnia wymogi bezpieczeństwa, między innymi poprzez wzmocnienie drzwi, okratowanie okna, a budynek chroniony jest systemem alarmowym, połączonym z monitoringiem firmy ochroniarskiej. Gotówka w kasie jest ubezpieczona a wysokość zapasu gotówki wynika z decyzji Zarządu i pozwala jedynie na bieżącą obsługę Spółdzielni.

Dowody kasowe są drukami ścisłego zarachowania, są drukowane i numerowane automatycznie przez program komputerowy.

Spółdzielnia swoje rozliczenia finansowe prowadzi za pośrednictwem rachunków otwartych w PKO Bank Państwowy VII Oddział w Łodzi, ul. Zgierska 223. Aktualnie czynne rachunki dotyczą:

- obrotów bieżących,
- wpłat czynszowych, /opłaty za używanie lokali/,
- wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- obrotów na funduszu socjalnym,
- lokat pieniężnych.

W Oddziale banku złożone są wzory podpisów osób mogących dysponować środkami pieniężnymi, w liczbie 5, z tego 2 członków Zarządu oraz 3 Pełnomocników.

Spółdzielnia korzysta z elektronicznego dostępu do rachunków bankowych. Obecnie czynne są aktywacje dla 8 osób, w tym 2 członków Zarządu oraz 6 dla pozostałych użytkowników, umożliwiające pełny dostęp do składania dyspozycji w imieniu Spółdzielni za pośrednictwem elektronicznych kanałów dostępu.

Stan wolnych środków finansowych przedstawiony jest w tabeli stanowiącej załącznik nr 14 do protokołu lustracji. Wynoszą one:

- na 31.XII. 2010 r. - 3.741.234,29 zł
- na 31.XII. 2011 r. - 5.187.167,28 zł
- na 31.XII. 2012 r. - 4.595.222,16 zł

Spółdzielnia nie angażuje swoich wolnych środków w papiery wartościowe, w postaci akcji, obligacji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

Spółdzielnia nie posiada zawartych umów kredytowych.

## **5. Zobowiązania, w tym rozliczenia z budżetem.**

Spółdzielnia w badanym okresie zapłaciła odsetki za zwłokę w regulowaniu swoich zobowiązań, co przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 14 do protokołu lustracji. Przetknięte zobowiązania obejmowały:

Rok 2010 - CIT za m-c N/2010 r., naliczone i zapłacone odsetki wyniosły 17 zł,

- III rata opłaty za użytkowanie wieczyste, odsetki wyniosły 244,17 zł,

Rok 2011 - faktura za dostarczenie ciepła przez firmę DALKIA, odsetki wyniosły 112,38 zł.

Ponadto w oparciu o korektę deklaracji podatku od nieruchomości za okres od 01/2006 do 04/2010, dotyczącą gruntów nie będących własnością /lub w wieczystym użytkowaniu/ Spółdzielni, odsetki od naliczonego i zapłaconego podatku wyniosły 7.895,00 zł,

Dokonano sprawdzenia rozliczeń Spółdzielni z budżetem i ZUS. Ustalono, że Spółdzielnia zobowiązana była do rozliczeń w zakresie:

- podatku od nieruchomości,
- opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu,
- podatku od osób fizycznych – PIT,
- podatku dochodowego od osób prawnych – CIT,
- podatku od towarów i usług - VAT
- ZUS.

Badając deklaracje podatkowe i dokumenty księgowe stwierdzono, że nie występują w tym względzie nieprawidłowości a podatki i opłaty regulowane były w przepisanych terminach i w zadeklarowanych kwotach.

W roku 2010 Spółdzielnia uzyskała pomoc zewnętrzną na sfinansowanie instalacji solarnej na budynkach mieszkalnych w postaci:

- premii termomodernizacyjnej z Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, na kwotę 695.425,90 zł,
- dotacji z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie, na kwotę 1.180.133,46 zł.

Ogółem dotacja wyniosła 1.875.559,36 zł.



## **5. Koszty zarządzania Spółdzielnią.**

Źródłem pokrycia kosztów utrzymania Spółdzielni są opłaty eksploatacyjne wnoszone przez mieszkańców oraz przychody z działalności gospodarczej. Zasady ich planowania i rozliczania określa Statut Spółdzielni w §§ 61-74. Przewiduje on, że koszty związane z zarządaniem, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, planuje się z podziałem na poszczególne nieruchomości, natomiast podstawą do rozliczenia kosztów jest plan finansowo-gospodarczy uchwalany na dany rok przez Radę Nadzorczą.

Do kosztów ogólnych, które rozliczane są na poszczególne nieruchomości mieszkaniowe, nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, działalność gospodarczą oraz działalność kulturalno-oświatową, należy zaliczyć wszystkie koszty ewidencjonowane na koncie 550 a w szczególności:

- wynagrodzenia pracowników administracji i Zarządu,
- świadczenia na rzecz pracowników i narzuty,
- koszty biurowe,
- usługi bankowe,
- delegacje i przejazdy, /w tym ryczałty na wykorzystywanie samochodów prywatnych do celów służbowych/,
- podatki i opłaty,
- ubezpieczenia majątku,
- amortyzacja,
- pozostałe koszty ogólne /wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, składki na rzecz KRS, rozmowy telefoniczne, zużycie materiałów i energii/.

Podstawową jednostką przyjętą do obciążenia adresatów tych kosztów jest powierzchnia użytkowa lokalu / w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni/.

## C. INFORMACJA KOŃCOWA.

1. Protokół zawiera 75 kolejno ponumerowanych stron. Każdą ze stron Lustrator oznaczył, poprzez umieszczenie na niej swojej parafy. Integralną częścią jest 18 załączników i stanowią je:

- Zał. nr 1 odpis z Krajowego Rejestru Sądowego,
- Zał. nr 2 zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON,
- Zał. nr 3 decyzja w sprawie nadania NIP,
- Zał. nr 4 uchwała nr 29/R/2013 Rady Nadzorczej ,
- Zał. nr 5 schemat organizacyjny Spółdzielni,
- Zał. nr 6 gospodarka gruntami /tabela/,
- Zał. nr 7 zasoby lokalowe /tabela/,
- Zał. nr 8 sprawy członkowsko-lokalowe /tabela/,
- Zał. nr 9 zatrudnienie i wynagrodzenia /tabela/,
- Zał. nr 10 przychody i koszty gospodarki zasobami lokalowymi /tabela/,
- Zał. nr 11 gospodarka remontowa /tabela/,
- Zał. nr 12 zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych ,
- Zał. nr 13 zaległości w opłatach z tytułu najmu lokali użytkowych /tabela/,
- Zał. nr 14 gospodarka finansowa /tabela/,
- Zał. nr 15 zmiany w stanie funduszy własnych /tabela/,
- Zał. nr 16 opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok 2010 rok,
- Zał. nr 17 opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za 2011 rok,
- Zał. nr 18 opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za 2012 rok

2. Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole. Ponadto poinstruowano Zarząd o prawie zgłoszenia pisemnych zastrzeżeń przy podpisywaniu protokołu w terminie 7 dni od daty jego otrzymania.

3. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa pozostawiono w Spółdzielni z przeznaczeniem dla Rady Nadzorczej i Zarządu, trzeci zaś egzemplarz Lustrator przekazuje Krajowej Radzie Spółdzielczej w Warszawie.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Po zapoznaniu się z treścią niniejszego protokołu lustracji, zastrzeżeń odnośnie stwierdzeń w nim zawartych, nie wnosimy.

**ZARZĄD**  
**PREZES ZARZĄDU**

1. *[Signature]*  
mgr inż. Piotr Lebedziński

Prezes

**CZŁONEK ZARZĄDU**

**KIEROWNIK**

2. *[Signature]*  
d/s techniczne eksploatacji...

*[Signature]*  
CZŁONEK ZARZĄDU

**LUSTRATOR**  
**LUSTRATOR**

*[Signature]*  
Miroslaw Kędzia  
nr. upr. 5517/08...

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„RADOGOSZCZ-ZACHÓD”  
ZARZĄD  
91-371 Łódź, ul. 11-go Listopada 38

Łódź, dnia 2 grudnia 2013 r.

