

# **PROTOKÓŁ**

**z lustracji pełnej działalności**

**w okresie od 1.01.2012r.- 31.12.2014r.**

**Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko -Własnościowej**

**„MŁODA RODZINA”**

**z siedzibą w Warszawie przy ul. Relaksowej 37**

**PROTOKÓŁ**  
z lustracji pełnej działalności  
**Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko -Własnościowej**  
**„MŁODA RODZINA”**  
z siedzibą w Warszawie przy ul. Relaksowej 37.

przeprowadzonej w dniach od 25 maja do 7 lipca 2015r. przez lustratora Barbarę Różewską legitymującą się uprawnieniami lustracyjnymi nr 5058/2003 działającą na podstawie upoważnienia wystawionego w dniu 19 maja 2015r. przez Prezesa Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

**I. INFORMACJE WSTĘPNE**

1. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 19 maja 2015r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko - Własnościową „MŁODA RODZINA” a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Podstawą zawarcia Umowy są postanowienia art.91 Ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Lustracją objęto pełną działalność Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „MŁODA RODZINA” prowadzoną w okresie od 1.01.2012roku do 31.12.2014 roku.
3. **Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:**
  - 1) **Organizacja Spółdzielni.**
    - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
    - działalność organów Spółdzielni,
    - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
  - 2) **Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania),**
  - 3) **Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.**
  - 4) **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:**
    - stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
    - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
    - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
    - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
    - treść zawartych umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
  - 5) **Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:**
    - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
    - akumulacja środków finansowych na remonty,
    - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.



## 6) Gospodarka finansowa.

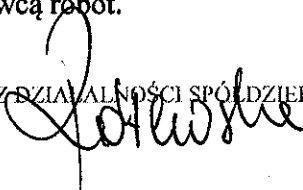
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

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

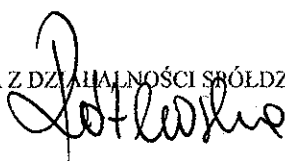
4. Lustracja nie obejmuje badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.
5. Zakres i tematykę działań lustracyjnych omówiono w dniu 25 maja 2015r. z Prezesem Zarządu Panem Julianem Mere, Sekretarzem Biura Spółdzielni Panią Joanną Oszejca, Księgową Spółdzielni Panią Emilią Kleparską oraz z Panią Wandą Karasińską przedstawicielką firmy Administrującej „INTACO Andrzej Olszewski”.
- W dniu 1 czerwca 2015r. odbyło się spotkanie lustratora z członkami spółdzielni. Podczas spotkania zgłoszone zostały sprawy dotyczące zapisów w statucie spółdzielni, sprawy organizacyjne dotyczące funkcjonowania organów spółdzielni oraz sprawy remontowe i eksploatacyjne, które nie uzyskały odpowiedzi od Dyrektora Zespołu Lustracji Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych PR – pismo z dnia 25 lipca 2012r. stanowi załącznik nr 1 do protokołu. Stanowisko Zarządu Spółdzielni w sprawach zgłoszonych przez mieszkańców opisane zostało w piśmie z dnia 15.czerwca 2015r. - stanowi załącznik nr 2 do protokołu.
- W dniu 10 czerwca 2015r. odbyło się spotkanie lustratora z Radą Nadzorczą. Na spotkaniu omówiony został zakres i tematyka badania lustracyjnego. Członkowie Rady zwrócili uwagę na termin przeprowadzenia lustracji i sporządzenia protokołu oraz na uszczegółowienie badania z zakresu należytego dbania o majątek spółdzielni, odzyskiwania należności od dłużników, należytego rozliczania kosztów indywidualnych wody i odprowadzenia ścieków, ogrzewania ponadto porównania kosztów zarządzania spółdzielnią z cenami obowiązującymi na warszawskim rynku. Rada Nadzorcza nie wytypowała Członka Rady do udziału w czynnościach lustracyjnych.
6. W trakcie badań lustracyjnych wyjaśnień udzielali:
- Julian Mere - Prezes Zarządu Spółdzielni
  - Emilia Kleparska - Księgowa
  - Wanda Karasińska - Księgowa firmy Administrującej „INTACO Andrzej Olszewski”
  - Joanna Oszejca – Sekretarz Biura Spółdzielni/ Członek Spółdzielni
7. Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych lub udostępnionych Lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni i przedstawiciela Firmy „INTACO Andrzej Olszewski” Panią Wandę Karasińską.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Statut Spółdzielni i regulamin porządku domowego.
- Plany gospodarcze i sprawozdania z ich wykonania.
- Umowa z wykonawcą robót.



- Dokumentacja członkowska.
  - Przygotowane przez Spółdzielnię tabelarycznie przedstawione dane z zakresu działalności objętego lustracją.
  - Protokoły z posiedzeń organów Spółdzielni.
  - Dokumenty i ewidencja księgową.
  - Dokumentacja z działalności eksploatacyjnej Spółdzielni objętej lustracją.
8. Spółdzielnia założyła Książkę Kontroli SML-W MŁODA RODZINA - badanie lustracyjne zostało zarejestrowane pod pozycją 1.
9. Ostatnia Lustracja z pełnej działalności Spółdzielni została przeprowadzona za okres od 1 stycznia 2009r. do 31 grudnia 2011r. Lustrację przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 16 stycznia do 3 lutego 2012r.
10. List polustracyjny Związku Rewizyjnego z dnia 27 grudnia 2007r zawierał siedem wniosków w celu podjęcia przez organy statutowe Spółdzielni następujących działań:
1. Bezwzględnie przestrzegać obligatoryjnych przepisów art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego nakładających na Radę Nadzorczą obowiązek przedstawienia wniosków polustracyjnych Walnemu Zgromadzeniu.
  2. Uporządkować wewnętrzny system normatywny Spółdzielni poprzez dostosowanie Statutu i norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym do wymogów obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa oraz uchwalić brakujące regulaminy.
  3. O dacie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadomić Krajową Radę Spółdzielczą.
  4. Ewidencję księgową Spółdzielni dostosować do wymogów art. 17 ust.1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
  5. Zintensyfikować prowadzone działania windykacyjne w celu obniżenia poziomu zadłużeń w opłatach za używanie lokali.
  6. Kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków przeprowadzać z częstotliwością określoną art. 62 Prawa budowlanego.
  7. Opracować, uchwalić i przyjąć do stosowania szczegółowe zasady gospodarki finansowej (polityki rachunkowości) zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości.
  8. Przestrzegać terminowego regulowania zobowiązań Spółdzielni wobec kontrahentów.
11. Wnioski polustracyjne w ramach sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres 1.05.2011 do 31.05.2012r. zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 28 czerwca 2012r. W treści protokołu w/w Walnego Zgromadzenia jest krótka wzmianka nt. przeprowadzonej lustracji i listu polustracyjnego. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia nie obejmował przedstawienia listu polustracyjnego członkom Spółdzielni, mimo iż, Statut spółdzielni w § 37 ust. 1 pkt. 3 szczegółowo określa właściwości Walnego Zgromadzenia „rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie”.
12. Układ chronologiczny protokołu lustracji dostosowano do ramowej tematyki lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalonej przez Zarząd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 11 stycznia 2011r. w sprawie instrukcji lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.




## II. USTALENIA LUSTRACJI

### 1. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

#### 1.1. Statut Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa „MŁODA RODZINA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Relaksowej 37 zarejestrowana została w dniu 30 września 1995r. w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy pod numerem ARS 1829.

Obecnie Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa „MŁODA RODZINA” działa na terenie Dzielnicy Ursynów w Warszawie, w dniu 21 czerwca 2001r. została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS – 0000021185.

Spółdzielnia ma nadane następujące numery ewidencyjne:

- Numer identyfikacyjny REGON - 001233829
- NIP 527-111-94-02

Przedstawiony do badań lustracyjnych odpis Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS - 0000021185 z dnia 26.05.2015r. stanowi załącznik nr 3 do protokołu lustracji.

Zmiany statutu dostosowujące do nowelizacji Prawa Spółdzielczego i Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007r. i tekst jednolity statutu uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie w dniu 3 lutego 2012r. Zmiany statutu i jednolity tekst Statutu wpisane zostały w dniu 27.04.2012r. do Krajowego Rejestru Sądowego.

Statut Spółdzielni opisany jest w 67 paragrafach i podzielony na dziesięć rozdziałów:

Rozdział I. Postanowienia wstępne.

Rozdział II. Przedmiot działalności Spółdzielni.

Rozdział III. Członkowie spółdzielni.

Rozdział IV. Wpisowe, udziały i wkłady.

Rozdział V. Tytuły prawne do lokali.

A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

C. Prawo odrębnej własności lokalu.

D. Najem lokalu.

E. Zasady zaspakajania potrzeb lokalowych.

Rozdział VI. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.

Rozdział VII. Organy Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza.

Zarząd.

Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu.

Rozdział VIII. Gospodarka Spółdzielni.

Rozdział IX. Lustracja

Rozdział X. Postanowienia końcowe.

Celem działalności Spółdzielni zgodnie z zapisem § 4 Statutu Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych wynikających z zamieszkiwania we wspólnym budynku. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- a) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi.
- b) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi.
- c) wynajem nieruchomości na własny rachunek.
- d) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- e) wynajem nieruchomości na własny rachunek.

Organami Spółdzielni zgodnie z zapisem § 35 są:

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

Kompetencje oraz sposób zwoływania i obradowania Walnego Zgromadzenia zostały opisane w Statucie w §§ 36-42.

Statut Spółdzielni rozgranicza kompetencje organów do ustalania norm wewnętrznych. Statut Spółdzielni dokonał podziału kompetencji w zakresie uchwalania regulaminów nazwanych w Statucie. Walne Zgromadzenie uchwała zamiany do statutu; regulamin Walnego Zgromadzenia; zasady systemu ekonomiczno - finansowego Spółdzielni i jego elementów dotyczących zasad ustalania wysokości wkładu budowlanego, kosztów budowy oraz wysokości opłat za używanie lokalu, natomiast Rada Nadzorcza uchwała zasady rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi i wysokości stawek opłat za używanie lokali oraz stawek czynszów za wynajem lokali; szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady gospodarki funduszami; regulamin Zarządu.

Zapis wynikający z art. 40 § 1 prawa spółdzielczego dotyczący zawiadamiania o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą opisany został w Statucie Spółdzielni § 39 ust. 1.

## 1.2. Wewnętrzny system normatywny kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów.

Bieżąca działalność Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o poniższe przyjęte regulaminy i zasady wynikające z zapisów statutowych, potrzeb Spółdzielni i innych aktów prawnych.

1. „Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków SML-W MŁODA RODZINA” został przyjęty przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 27.11.2003r.
2. „Regulamin Rady Nadzorczej SML-W MŁODA RODZINA” został przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.2008r.
3. „Regulamin porządku domowego” przyjęty przez zarząd Spółdzielni we wrześniu 2005r.
4. „Instrukcja przeciwpożarowa dla budynku mieszkalnego, garażu wielostanowiskowego oraz posesji SML-W MŁODA RODZINA” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.2008r.
5. „Regulamin przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania skarg i wniosków SML-W MŁODA RODZINA” przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.2008r.
6. „Regulamin prowadzenia windykacji wierzytelności SML-W MŁODA RODZINA” przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.2008r.
7. „Regulamin funduszu remontowego SML-W MŁODA RODZINA” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.2008r.
8. „Regulamin ochrony danych osobowych SML-W MŁODA RODZINA” przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.2008r.



9. „Regulamin dotyczący zasad szczegółowego rozdziału kosztów użytkowania lokali mieszkalnych SML-W MŁODA RODZINA” zatwierdzony przez Walne Zebranie Członków w dniu 8.11.2001r. Zmiany do regulaminu wprowadzono Uchwałą nr 220 Rady Nadzorczej z dnia 2.03.2012r.

10. „Regulamin rozdzielania prac i rozstrzygania konkursów ofert SML-W MŁODA RODZINA” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.2008r.

### 1.3. Działalność organów Spółdzielni.

Stosownie do postanowień § 35 Statutu organami w SML-W „MŁODA RODZINA” są:

- Walne Zgromadzenie Członków
- Rada Nadzorcza
- Zarząd

#### ❖ WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

Sposób zwoływania i kompetencje Walnego Zgromadzenia określają zapisy §§ 36 do 42 Statutu Spółdzielni. Tryb obradowania, dokonywania powołania i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu w tym Prezesa Zarządu został określony w §§ 43 do 56 Statutu Spółdzielni. Natomiast Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków określa tryb i sposób obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie.

Zgodnie ze Statutem: § 36 „Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika ustanowionego notarialnie (w regulaminie WZCZ brak zapisów na temat pełnomocników). Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemający tej zdolności biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej w charakterze gości i inne osoby zaproszone przez Zarząd.

Uprawnienia Walnego Zgromadzenia zostały określone w § 37 w 14 punktach w tym m.in. w pkt. 1. „*uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej*”, w pkt. 3 „*rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie*”, w pkt. 9 „*rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady*”, w pkt. 12 „*wybór i odwołanie członków Rady*”.

Zgodnie z zapisem § 42 ust. 2 i 2a podejmowanie uchwał przez Walne Zgromadzenie następuje zwykłą większością głosów, z wyjątkiem uchwał w sprawach, w których wymagana jest inna kwalifikowana większość. W sprawach likwidacji Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczna jest obecność co najmniej dwóch trzecich ogólnej liczby członków spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenia odbyły się w zgodzie z zapisem § 39 i § 40 Statutu Spółdzielni „*Z zastrzeżeniem § 42 ust.2a, prawidłowo zwołane Zgromadzenie jest prawomocne i może podejmować uchwały niezależnie od liczby obecnych na nim członków*” w następujących terminach:

- w dniu 28 czerwca 2012r. w zebraniu udział wzięło 17 członków na uprawnionych 45 członków.

- w dniu 13 czerwca 2013r. , w zebraniu udział wzięło 18 członków na uprawnionych 45 członków.
- w dniu 12 czerwca 2014r. w zebraniu udział wzięło 17 członków na uprawnionych 45 członków, w tym jedna osoba posiadająca notarialne pełnomocnictwo członka spółdzielni (dołączone do dokumentów Walnego).

Średnia frekwencja udziału członków spółdzielni w Walnym Zebraniu wyniosła 38,51%.

W trakcie lustracji badano tryb zwołania, obradowania i udokumentowania każdego Walnego Zgromadzenia pod kątem przestrzegania przepisów i procedur określonych Prawem Spółdzielczym oraz Statutem spółdzielni ustalając co następuje:

1. Sposób zawiadamiania członków Spółdzielni o czasie, miejscu i porządku obrad był zgodny z wymogiem § 39 Statutu Spółdzielni.
2. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia obejmował sprawy zastrzeżone ustawowo do wyłącznej kompetencji WZ i wyczerpywał dyspozycje ustawowe zawarte w art.38 Prawa Spółdzielczego. Porządki obrad szt. 3 stanowią załącznik nr 4 do protokołu.
3. Podjęte przez WZ Uchwały, dotyczyły wyłącznie spraw objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków spółdzielni w terminach i w sposób określony w Statucie Spółdzielni.
4. Spółdzielnia nie zawiadamiała o Walnym Zgromadzeniu, ani Związku Rewizyjnego w którym jest zrzeszona, ani Krajowej Rady Spółdzielczej tym samym nie wypełniała obligatoryjnej normy zawartej w art. 40 § 1 Prawa Spółdzielczego.
5. Dokumentacja obrad Walnego Zgromadzenia spełnia wymogi formalne określone w § 35 ust.9 Statutu. Dokumentacja jest kompletna i przechowywana starannie.

#### ❖ RADA NADZORCZA

Działalność Rady Nadzorczej Spółdzielni uregulowana jest w §§ 43 do 56 Statutu Spółdzielni. Stosowanie do postanowień § 43 ust.2 Statutu Spółdzielni „Rada składa się z 3-5 członków, zaś zgodnie z zapisem § 43 ust.4 „Kadencja Rady trwa 3 lata”. Regulamin Rady Nadzorczej szczegółowo określa kompetencje i organizację pracy Rady Nadzorczej.

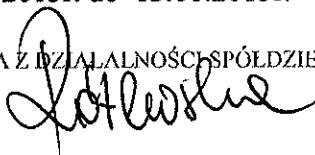
W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza składała się z 4-5 osób. Stan osobowy Rady Nadzorczej:

- w okresie od 3 listopada 2011 do 21 września 2012
1. Dżennet Kamaszewska - Przewodnicząca Rady Nadzorczej
  2. Julian Mere - Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej
  3. Teresa Kowalczyk - Sekretarz Rady Nadzorczej
  4. Anna Kania – Członek Rady Nadzorczej
  5. Wioleta Gawryszewska – Członek Rady Nadzorczej

Zmiana składu osobowego Rady Nadzorczej nastąpiła w dniu 10.02.2012r. Uchwałą nr 219 Rady Nadzorczej Pan Julian Mere Vice przewodniczący RN został oddelegowany do pełnienia funkcji Prezesa Spółdzielni do czasu Walnego Zgromadzenia.

W dniu 21.09.2012 r. P. Teresa Kowalczyk złożyła rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej. W dniu 21 stycznia 2013r. na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Członków uzupełniony został skład Rady Nadzorczej o p. Tomasza Szweda .

- w okresie od stycznia 2013r. do 13.06.2013r.






1. Dżennet Kamaszewska - Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Katarzyna Budkiewicz - Sekretarz Rady Nadzorczej
3. Wioleta Gawryszewska – Członek Rady Nadzorczej
4. Anna Kania – Członek Rady Nadzorczej
5. Tomasz Szwed – Członek Rady Nadzorczej
  - W okresie 14 czerwca 2013 do chwili obecnej
1. Andrzej Kania Przewodniczący – Rady Nadzorczej
2. Katarzyna Budkiewicz - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Tomasz Szwed - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Wioleta Gawryszewska – Członek Rady Nadzorczej
5. Andrzej Stańczak - Członek Rady Nadzorczej

Do zakresu działania Rady Nadzorczej zgodnie z § 44 ust. 1 Statutu Spółdzielni należy m.in.:

- 1) *uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej*
  - 2) *nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:*
    - a) *badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,*
    - b) *dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,*
    - c) *przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.*
  - 5) *zatwierdzania struktury organizacyjnej Spółdzielni,*
  - 7) *składania Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych i lustracji,*
  - 11) *wybieranie członków zarządu, w tym osobno prezesa i jego zastępców oraz ich odwoływanie,*
  - 12) *ustalenie zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi i wysokości stawek opłat za używanie lokali oraz stawek czynszów za wynajem lokali,*
  - 13) *uchwalania szczegółowych zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym również zasad gospodarki funduszami.*
- ust. 3. Rada działa zgodnie z uchwalonym przez siebie regulaminem i planem pracy.*

Zgodnie z § 46 ust. 1 Statutu „*Posiedzenia Rady odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz w kwartale. Posiedzenia zwołuje przewodniczący Rady lub jego zastępca podając jednocześnie porządek obrad*” W badanym okresie 2012r- 2014r. Rada Nadzorcza odbyła 28

plenarnych posiedzeń, podczas których podjęła 26 uchwał, w tym uchwały m.in. w sprawie:

- **zatwierdzania planów gospodarczych na 2013 i 2014r.**
- **zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2011r, 2012r, 2013r,**
- **zatwierdzenia porządków obrad Walnego Zgromadzenia,**
- **odwołania i powołania Prezesa Zarządu oraz Uchwałę nr 220 z dnia 2.03.2012r. w sprawie zmian do regulaminu dotyczącego zasad szczegółowego rozdziału kosztów użytkowania lokali mieszkalnych; Uchwałę nr 228 z dnia 29.11.2012r. w sprawie zawierania ugody z członkami spółdzielni w sprawie rozłożenia na raty spłaty zadłużenia wobec spółdzielni; Uchwałę nr 229 z dnia 18.01.2013r. w sprawie finansowania kosztów związanych z wyodrębnieniem lokali; Uchwałę nr 234 z dnia 27.05.2013r. dotyczącą zatwierdzenia opłat eksploatacyjnych od 1.07.2013r.**

Protokoły z plenarnych posiedzeń wraz z treścią merytoryczną uchwał podpisane są przez wszystkich członków Rady Nadzorczej.

Przestrzegane były wymogi formalne wynikające z zapisów Statutowych Spółdzielni, a dotyczy to sposobu zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, podejmowania uchwał oraz sposobu prowadzenia dokumentacji z pracy Rady Nadzorczej. Nie jest prowadzony oddzielny rejestr uchwał Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni należącymi do zakresu jej działania. Najwięcej uwagi poświęcono bieżącej działalności Spółdzielni w tym: działalności gospodarczo – finansowej, eksploatacji i utrzymania stanu technicznego zasobów, rozliczania kosztów energii cieplnej, wykorzystania funduszy własnych, analizą zaległości i ich windykacją. W okresie prowadzenia badania lustracyjnego na podstawie dokumentacji prowadzonej przez Radę Nadzorczą stwierdza się udział Zarządu w plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach nie otrzymują wynagrodzenia. Statut Spółdzielni zapisem § 47 przewiduje wynagrodzenie dla Rady i Prezydium w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie. Na podstawie okazanej dokumentacji nie stwierdzono przypadków podejmowania przez Radę Nadzorczą działalności sprzecznej z postanowieniem art.46 § 1 Prawa Spółdzielczego i zapisów Statutowych Spółdzielni.

#### ❖ ZARZĄD

Statut Spółdzielni zapisami od § 48 do § 56 określa podstawowe zasady funkcjonowania Zarządu, organu Spółdzielni. W Statucie określono, że „Zarząd składa się z 1 do 3 członków. Zarząd Spółdzielni może być również jednoosobowy, składa się wówczas z Prezesa Zarządu, który jest wybierany na czas określony przez Radę. Zarząd jednoosobowy nie może dokonywać czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa. Czynności takie są dokonywane przez Radę Nadzorczą. Funkcjonowanie i tryb pracy Zarządu oraz podział czynności między członków Zarządu wieloosobowego określa regulamin zarządu uchwalony przez Radę”.

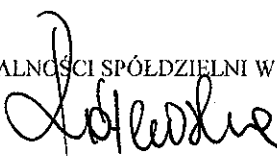
Zarząd zgodnie § 48 Statutu, „kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do Zarządu należy podejmowanie decyzji w sprawach nie zastrzeżonych w prawie spółdzielczym i statucie innym organom Spółdzielni”.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni pracował jednoosobowo:

- do dnia 29.02.2012r. Pan Antoni Mokoida pełnił funkcję Prezesa Zarządu - (w pełnym wymiarze czasu pracy) .
- od dnia 1.03.2012 do chwili obecnej Pan Julian Mere pełni funkcję Prezesa Zarządu - (w pełnym wymiarze czasu pracy) .

Statut spółdzielni nie reguluje spraw formalno- organizacyjnych Zarządu. Lustratorowi nie udostępniono protokołów i uchwał Zarządu. Wg wyjaśnień, jednoosobowy Zarząd wszystkie sprawy dotyczące bieżącego funkcjonowania Spółdzielni prezentuje na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, gdzie następnie są omawiane i rozstrzygane w formie uchwał lub opinii Rady Nadzorczej.

Na podstawie dokumentacji sprawozdawczej Zarządu za lata 2012, 2013 i 2014 oraz informacji uzyskanych podczas spotkań z Prezesem Zarządu i Panią Wandą Karasińską, działalność Zarządu koncentrowała się na:



- prowadzeniu bieżących spraw eksploatacyjno – technicznych w ramach współpracy z firmą INTACTO” sp. z o.o. świadcząca usługę Administratora zasobów Spółdzielni,
- przygotowywaniu, organizowaniu i obsłudze zebrań organów samorządowych Spółdzielni,
- reprezentowaniu Spółdzielni wobec urzędów i instytucji państwowych i samorządowych.

#### 1.4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

Stosowanie do postanowień § 44 ust.1 pkt. 1, 5 i 11 Statutu Spółdzielni uchwalanie planów gospodarczych, zatwierdzanie struktury organizacyjnej oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Do kierowania bieżącą działalnością spółdzielni zatrudniony jest Prezes Zarządu Julian Mere na podstawie umowy zlecenie. Umowa zlecenie i rachunek na kwotę 500,00 zł brutto podpisane są przez obie strony umowy Prezesa Zarządu i Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Do dnia 28 lutego 2012r. zatrudniona była sekretarz spółdzielni i konserwatorzy. Od 1 marca 2012r. Spółdzielnia nie prowadzi spraw kadrowych.

### ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIA

Tablica nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach, w tym:	1/2	1/2	1/2
	- pracownicy umysłowi	1/2	0	0
	- dozorczy i sprzątacze	0	0	0
	- konserwatorzy	0	0	0
	- inni	0	0	0
2.	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w zł (brutto) w tym (łącznie z ZUS)	0	0	0
	- osobowy fundusz płac (z premiami i nagrodami ale bez ZUS)	0	0	0
	- bezosobowy fundusz płac	11416,47	5869,80	6000,00
3	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł (brutto) ogółem:	0	489,15	500,00
	- pracownicy umysłowi	0	489,15	500,00
	- dozorczy i sprzątacze	0	0	0
	- konserwatorzy	0	0	0
	- inni	0	0	0

Umową o administrowanie spółdzielnią mieszkaniową zawartą w dniu 20 lutego 2012r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko- Własnościową „Młoda Rodzina” reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Spółdzielni w osobie Juliana Mere zwana w treści umowy Spółdzielnią, przekazano od dnia 1 marca 2012r. administrowanie firmie INTACTO Andrzej Olszewski reprezentowanej przez właściciela firmy Andrzeja Olszewskiego - zwanej w treści umowy Administratorem. Treść umowy opisana została w 25 paragrafach. Umowa podpisana jest przez obie strony umowy w osobach j.w. Przedmiotem umowy (§ 1) jest administrowanie nieruchomością spółdzielni SMLW „Młoda Rodzina” w Warszawie przy ul. Relaksowej 37. Nieruchomość obejmuje budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej

*Olszewski*

*Mere*

3332,40 m<sup>2</sup> położonej na działkach gruntu nr 37/11,37/13,37/13,37/15,37/17,43,44/1,46/3,105 i 106 posiadająca księgę wieczystą nr WA2M/00279090/4 i wolnostojący budynek garażu o powierzchni użytkowej 697,10 m<sup>2</sup> posiadający księgę wieczystą nr WA2M/00279720. Obowiązki Administratora opisane zostały w § 4 umowy.

1. Do obowiązków Administratora , w zakresie reprezentacji spółdzielni, należy doradztwo i wspieranie Zarządu:
  - a) przy czynnościach reprezentowania spółdzielni na zewnątrz przed organami administracji państwowej i samorządowej,
  - b) przy reprezentowaniu spółdzielni w stosunkach pomiędzy członkami spółdzielni a zarządem.
2. Do obowiązków Administratora, w zakresie obsługi eksploatacyjnej Spółdzielni należy m.in.:
  - a) zapewnienie bieżącej, nieprzerwanej obsługi eksploatacyjnej nieruchomości poprzez wyszukiwanie usługodawców, negocjowanie cen i warunków umów oraz kontrolę wykonania umów przez usługodawców,
  - b) prowadzenie i aktualizacja ewidencji lokali i ich użytkowników,
  - c) weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego lokali wchodzących w skład Spółdzielni,
  - d) udzielanie informacji członkom Spółdzielni, na każde ich życzenie w godzinach funkcjonowania biura administratora, wyczerpujących informacji o sprawach dotyczących administrowanej nieruchomości oraz o rozliczeniach w zakresie dotyczącym poszczególnych lokali,
  - e) wydawanie poświadczeń i zaświadczeń w stosunku do właściciela lokalu oraz najemcom dotyczących kosztów eksploatacji przypadających na lokal, dodatków mieszkaniowych, pomocy społecznej i innych.
3. Do obowiązków Administratora , w zakresie obsługi technicznej Spółdzielni należy:
  - a) sporządzanie protokołu przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego), eksploatacyjnej i finansowej od dotychczasowego Prezesa Zarządu Spółdzielni lub Rady Nadzorczej.
  - b) przechowywanie oraz prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości, w tym książki obiektu budowlanego,
  - c) zapewnienie prawidłowego użytkowania budynku i lokali oraz instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, instalacji i urządzeń gazowych, instalacji elektrycznej, instalacji piorunochronnej, kanałów i przewodów spalinowych oraz domofonowej, przeciwpożarowej,
  - d) zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
  - e) występowanie do właściciela i najemców lokali z wnioskiem o zezwolenie na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
  - f) zapewnienie zabezpieczenia awarii oraz usuwania ich skutków w nieruchomości na warunkach określonych w § 10 umowy.
  - g) zapewnienie bieżącej, nieprzerwanej obsługi technicznej nieruchomości (...).
4. Do obowiązków Administratora, w zakresie obsługi finansowej spółdzielni należy windykacja należności od członków Spółdzielni wnoszonych z góry do dnia 10-go każdego miesiąca zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością, funduszu

remontowego, za media dostarczane do lokali poszczególnych właścicieli o ile rozliczane są zbiorczo poprzez Spółdzielnię.

#### 5. Wydawanie członkom Spółdzielni książeczek opłat zaliczek

Aneks nr 1/2012/REL-37 z dnia 6.08.2012r. rozszerzony został zakres obowiązków Administratora w zakresie obsługi finansowej Spółdzielni w tym m.in.:

- 1) Prowadzenie i przechowywanie przez Administratora dokumentacji rachunkowej w postaci księgi rachunkowej, na którą składają się: dziennik, konta księgi głównej i ksiąg pomocniczych, zestawienie obrotów i sald kont księgi głównej i ksiąg pomocniczych.
- 2) Prowadzenie i przechowywanie dokumentacji podatkowej, na którą składają się kartoteki wynagrodzeń, ewidencji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, ewidencji wyposażenia.
- 3) 3) sporządzanie i dostarczanie właściwym organom deklaracji i informacji podatkowych,
- 4) Prowadzenie rozliczeń podatku pobranego z tytułu pełnienia funkcji płatnika podatku lub zaliczek na podatek, zakres usług księgowych zgodnie z ustawą o rachunkowości, ustawa prawo spółdzielcze i ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 5) Prowadzenie imiennych kartotek posiadaczy spółdzielczych praw do lokali, właścicieli lokali, najemców i kontrahentów, proponowanie wyliczonych zaliczek, dokonywanie odczytów liczników, dokonywanie rozliczeń mediów, imienne powiadomienie o stanie rozrachunków, wystawianie not, rachunków i faktur VAT w imieniu Spółdzielni.
- 6) Naliczanie i rozliczanie odsetek z tytułu nieterminowych wpłat opłat eksploatacyjnych i wymiarów czynszu.
- 7) Sporządzanie w imieniu Spółdzielni wszystkich deklaracji i informacji podatkowych w układzie miesięcznym i rocznym.
- 8) Sporządzanie w imieniu Spółdzielni rozliczeń i deklaracji związanych z ubezpieczeniami społecznymi i zdrowotnymi pracowników oraz zleceniodawców.
- 9) Sporządzanie rocznych rozliczeń wnoszonych przez posiadaczy spółdzielczych praw do lokali, właścicieli lokali i najemców zaliczek związanych z usługami medialnymi.
- 10) Sporządzanie informacji w formie sprawozdania dla potrzeb Zarządu spółdzielni.
- 11) Sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni obejmującego: sprawozdanie finansowe, bilans, rachunek zysków i strat, informację dodatkową oraz zestawienie obrotów i sald kont księgi głównej, zestawienie poniesionych wydatków z podziałem na poszczególne składniki kosztowe, zestawienie nadpłat i zaległości posiadaczy spółdzielczych praw do lokali, właścicieli lokali i najemców, zestawienie należności i zobowiązań kontrahentów, rozliczenie mediów w lokalach.

Strony w § 12 ust. 1 ustaliły na okres pierwszych 10 miesięcy wynagrodzenie miesięczne w kwocie 2.500,00 zł. Bez podatku VAT. Czynności związane z zarządzaniem są zwolnione z podatku VAT. Faktury VAT za wykonaną usługę wystawiane będą nie wcześniej niż 28 –go dnia każdego miesiąca zapłata następować będzie w terminie 7 dni od daty wystawienia. W Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31.12.2012r. z możliwością jej przedłużenia na czas nieoznaczony. Stawka wynagrodzenia Administratora będzie

indeksowana po upływie każdych 12 miesięcy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych w Monitorze Polskim przez Prezesa GUS.

W umowie brak zapisów dotyczących sprawowania bieżącej kontroli nad wypełnianiem przez Administratora obowiązków wynikających z umowy.

Lustrator nie został zapoznany z dokumentami dotyczącymi przeprowadzenia spisu z natury składników majątkowych i aktywów finansowych zgromadzonych na rachunkach bankowych Spółdzielni.

Majątek Spółdzielni w okresie objętym lustracją był ubezpieczony w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA. Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie prowadziła działalności społeczno – kulturalnej.

## **2. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).**

### **2.1. Charakterystyka wielkości gruntów będących we władaniu Spółdzielni i sposób ich wykorzystania.**

We władaniu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Młoda Rodzina” wg stanu na dzień 31.12.2014r. znajduje się grunt o łącznej powierzchni 0,553 ha, wygrodzony i zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, garażem wielostanowiskowym, stacją energetyczną trafo oraz parkingiem. Grunt Spółdzielni zlokalizowany jest w Warszawie na terenie Dzielnicy Ursynów. Szczegółowy stan prawny gruntów został przedstawiony w Tablicy nr 2 „Stan prawny nieruchomości gruntowych” i w Tablicy nr 3 „Gospodarka gruntami”.

### **Stan prawny nieruchomości gruntowych w SML-W „Młoda Rodzina” (stan na dn.31.12.2014r.)**

Tablica nr 2

LP	Adres nieruchomości	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Nr Księgi Wieczystej	Tytuł prawny
1	Relaksowa 37 - działka nr 105;106; 44/1; 43. - obręb 1-11-13	4098,00	WA2M/00279090/4	Użytkowanie wieczyste
2	Relaksowa 37 - działka nr 37/11;37/13;37/15; 37/17; 46/3; 44/4. - obręb 1-11-13	1432,00	WA2M/00352790/7	Użytkowanie wieczyste
	<b>Powierzchnia ogółem:</b>	<b>5530,00</b>		

Grunt będący we władaniu SML-W „Młoda Rodzina” o łącznej powierzchni 5.530,00 m<sup>2</sup> ma uregulowany stan prawny, Spółdzielnia jest wieczystym użytkownikiem gruntu wg zapisu w nr KW WA2M/00279090/4 - do dnia 4 grudnia 2096 r., natomiast w KW nr WA2M/00352790/7W - do dnia 9.05.2099r.

Analizując zapisy w księgach wieczystych będących w Rejestrze Ministerstwa Sprawiedliwości stwierdza się, że w księdze wieczystej nr WA2M/00279090/4 widnieją zapisy, z których wynika, że nieruchomość o powierzchni 4.080,00 m<sup>2</sup> przeznaczona jest pod zabudowę - jest nieruchomością nie zabudowaną. Budynek mieszkalny przy ul. Relaksowej 37 nie jest ujawniony w księdze wieczystej. Zatem istniejący stan prawny nieruchomości budynkowej uniemożliwia wykonywanie czynności dotyczących wyodrębnienia własności lokali.

W związku z powyższym, zaleca się, aby Spółdzielnia przeprowadziła procedurę ujawnienia budynku w księdze wieczystej, uzyskała decyzje o samodzielności lokali oraz wykazała w ewidencji nieruchomości samodzielne lokale z udziałami w nieruchomości wspólnej ponadto zaleca się ujednoczenie powierzchni gruntu w księdze wieczystej.

### GOSPODARKA GRUNTAMI

Tablica Nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	W latach		
		2012	2013	2014
1.	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni (m <sup>2</sup> ), w tym:	5530	5530	5530
	• zabudowana	5530	5530	5530
	• planowana do zabudowy	0	0	0
	• nie nadająca się do zabudowy	0	0	0
2.	Powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny w (m <sup>2</sup> ), w tym:	5530	5530	5530
	• własność	0	0	0
	• użytkowanie wieczyste	5530	5530	5530

Zarząd Spółdzielni, w okresie objętym lustracją, nie zrealizował obowiązku wynikającego z art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie przygotował projektów uchwał w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości wielolokalowej przy ul. Relaksowej 37.

Zgodnie z dyspozycją art. 42 ust.1-4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003 nr 119, poz.1116 ze zm.), w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Uchwała ta powinna określać: oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali (nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej); rodzaj, położenie i powierzchnie lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym

budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje; wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu; oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale Zarządu Spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art.3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali. Gdy omawiana uchwała zostanie podjęta, wszystkie osoby, którym przysługuje roszczenie o nabycie własności lokali stanowiących dotąd własność spółdzielni położonych w obrębie objętej uchwałą nieruchomości, w tym wszyscy członkowie Spółdzielni dysponujący prawami do lokali, dowiedzą się z niej, co nabędą na własność, gdy złożą wniosek o przeniesienie na nich przez Spółdzielnię własności lokali lub domów, których używają, ponieważ uchwała Zarządu określająca przedmiot odrębnej własności lokali zostanie, zgodnie z art. 43 ust.1 u.s.m., wyłożona do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 43 ist.1-5 u.s.m. w ramach przygotowania i podejmowania w/w uchwały Zarząd Spółdzielni powinien wykonać następujące czynności:

1. Przygotować projekt uchwały określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich samodzielnych lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
2. Zawiadomić, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem, o miejscu i terminie wyłożenia tego projektu uchwały do wglądu wszystkie osoby, których uchwała dotyczy i którym przysługuje prawo żądania nabycia własności lokalu do Spółdzielni.
3. Przyjmować wnioski osób, których projekt dotyczy, w czasie wyłożenia i jeszcze przez 14 dni po wyłożeniu.
4. Rozpatrzyć te wnioski najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu składania.
5. Skorygować projekt uchwały w wyniku rozpatrzenia wniosków.
6. Powiadomić na piśmie osoby, których uchwała dotyczy o treści zmian najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia oraz w ciągu 7 dni od daty podjęcia uchwały w skorygowanej treści. Również z zachowaniem tych samych terminów należy powiadomić na piśmie osoby, których wniosków nie uwzględniono w całości lub w części podając jednocześnie faktyczne i prawne uzasadnienie.

Te specjalne procedury obowiązujące przy podejmowaniu uchwały mają zapewnić osobom zainteresowanym wpływ na jej ostateczną treść. Ponadto wszystkie osoby, których uchwała dotyczy (także te, które nie składały żadnych wniosków), mają prawo- zgodnie z art. 43 ust. 5 u.s.m.- zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli narusza ona interes prawny lub uprawnienia. Skarga taka musi być przez niech złożona w ciągu 30 dni od dnia doręczenia uchwały.

Na podstawie uzyskanych informacji jeden członek spółdzielni posiadający prawo do lokalu w nieruchomości Relaksowa 57 składał wniosek o wyodrębnienie własności lokalu. W okresie objętym lustracją ten sam członek spółdzielni, zbył prawo do lokalu i wniosek stał się nie zasadny.





### 3. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI

#### 3.1. Wewnętrzne unormowania spraw członkowsko – mieszkaniowych w SML-W „Młoda Rodzina”.

Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami w Spółdzielni uregulowane są Statutem Spółdzielni w §§ 5 do 19 oraz w §§ 20 do 34 Statutu Spółdzielni. Statut w sposób ogólny reguluje zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, rozliczenia finansowe z tytułu wkładów budowlanych i rozliczenia finansowe z tytułu wygaśnięcia praw do lokali i zwalniania lokali.

#### 3.2. Stan liczebny członków SML-W „Młoda Rodzina”.

Według stanu na dzień 31.12.2014r. Spółdzielnia zrzeszała 45 członków zgodnie informacją zawartą w Tablicy nr 4.

#### LICZBA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Tablica nr 4

Lp	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1	Liczba członków ogółem na 31.12. 2014 r. w tym:	45	45	45
	- zamieszkali w budynkach Spółdzielni	45	45	45
	- z tego współmałżonkowie	1	1	1
	- liczba członków oczekujących	0	0	0
2	Liczba osób posiadających prawa do lokalu, a nie będących członkami	5	5	5
3	Liczba zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu, w tym:	0	0	0
	- z nowego budownictwa	0	0	0
	- z odzysku	0	0	0
4	Liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu	1 (złożony i wycofany)	0	0
5	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień własnościowych na odrębną własność	0	0	0
6	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień lokatorskich na odrębną własność	0	0	0

- Rejestr członków Spółdzielni założony został w dniu 29.09.1984r.– wg stanu w trakcie badania lustracyjnego rejestr członków doprowadzony został do numeru 294 pod datą 24.06.2014r.

Rejestr lokali, dla których założone zostały księgi wieczyste prowadzony jest przez Spółdzielnię. W księgach wieczystych prowadzona jest ewidencja o zastawach zwykłych i kaucyjnych na rzecz Banków.

W rejestrze i w księdze wieczystej spółdzielni nr WA2M/00279090/4 ujawnionych jest 14 wpisów o indywidualnych lokalowych księgach wieczystych oraz jeden wpis o

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

zastawie hipotecznym. Obowiązek prowadzenia rejestru lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste wynika z zapisu art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### Księgi wieczyste lokali

Tablica 5

LP	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Liczba założonych ksiąg wieczystych	
			Spółdzielcze własnościowe	Odrębna własność
1	Relaksowa 37	48	14	0
	<b>Razem:</b>		14	0

W sprawach członkowsko – mieszkaniowych Spółdzielnia współdziała z członkami w zakresie umów cywilno- prawnych kupna-sprzedaży.

W okresie 2012 - 2014 Rada Nadzorcza przyjęła w poczet członków 2 osoby, które nabyły lokale aktem notarialnym. Dokonano 2-ch skreśleń z rejestru członków w związku ze zbyciem mieszkania.

### 3.3. Ustanowienia tytułów prawnych do lokali w SML-W „Młoda Rodzina” .

W badanym okresie wg stanu na dzień 31.12.2014r. Spółdzielnia nie zawarła żadnej umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu mieszkalnego.

### Tytuły prawne użytkowania lokali mieszkalnych na dn. 31.12.2014roku kończącego okres objęty lustracją

Tablica nr 6

Adres nieruchomości	Liczba mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu	Umowa o najmu	Bez tytułu prawnego
Relaksowa 37	48	0	48	0	0	0
<b>Razem:</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Dokumentacja członkowska w SML-W „Młoda Rodzina” .

Z losowo wybranych akt członkowskich dokonano przeglądu zawartości dokumentacji, członków, którzy nabyli mieszkania w ramach inwestycji lub umów cywilno- prawnych.

W aktach członkowskich zgromadzone zostały następujące dokumenty :

#### Akta członkowskie członka Spółdzielni nr 216 zawierają:

- deklaracja przystąpienia do Spółdzielni z dn. 6.12.1994r.,
- decyzja Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków z 1974r.,
- oświadczenia i korespondencja członka spółdzielni,

- umowa o budowę lokalu mieszkalnego z dnia 26.02.1998r.,
- przydział lokalu mieszkalnego typu własnościowego z dnia 4.12.1999r.,
- informacja o opłatach za lokal,
- regulamin porządku domowego,
- ostateczne rozliczenie wkładu budowlanego z dn. 9.11.2001r.,
- korespondencja dotycząca zasadności wysokości opłat,
- korespondencja z w sprawie zmian wysokości opłat za mieszkanie, rozliczenia kosztów dostawy i zużycia mediów,
- zawiadomienia o walnym zgromadzeniu.

**Akta członkowskie członka Spółdzielni nr 277 zawierają:**

- Akt notarialny sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z dnia 20.10.2003r.,
- deklaracja przystąpienia do Spółdzielni z dn. 23.10.2003r.,
- decyzja Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia w poczet członków z 6.11.2003r.
- korespondencja dotycząca wysokości opłat za mieszkanie,
- korespondencja z w sprawie zmian wysokości opłat za mieszkanie, rozliczenia kosztów dostawy i zużycia mediów,
- zawiadomienia o walnym zgromadzeniu.

#### **4. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.**

##### **4.1. Stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia.**

Budynek mieszkalny i garaż wielostanowiskowy wybudowane w 1999r stanowią zasób Spółdzielni. Budynek mieszkalny i garaż są stosunkowo dobrze utrzymane, wymagają naprawy elewacji. Budynek mieszkalny oprócz naprawy elewacji wymaga remontu balkonów i odwodnienia. Z dokumentacji członków spółdzielni wynika, że nieprawidłowo - nie zgodnie ze sztuką budowlaną zostały wykonane kominy wentylacyjne na poziomie poddasza (czopy kominowe na dachu połączone są rurami spiro z przewodami kominowymi). Ściany klatek schodowych malowane są na całej powierzchni farbą emulsyjną, w wyniku eksploatacji ( w budynku brak wind) są miejscowo przybrudzone i uszkodzone - wymagają odświeżenia. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia eksploatowała następujące zasoby (stan na dn.31.12.2014r.):

- 1 budynek mieszkalny z 48 lokalami mieszkalnymi,
- garaż naziemny wielostanowiskowy z 32 miejscami postojowymi,
- infrastruktura towarzysząca w zabudowie mieszkaniowej są to: kotłownia gazowa, stalowe ogrodzenie terenu z 3 bramami, parking naziemny, droga pożarowa, altanka śmietnikowa, ciągi piesze, zieleń niska i wysoka, oświetlenie i drobne formy architektoniczne w tym zabawki dla dzieci.

Zasoby mieszkaniowe w eksploatacji szczegółowo przedstawia tablica nr 7.

## ZASOBY MIESZKANIOWE

Tablica nr 7

LP.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Liczba budynków	1	1	1
2.	Liczba mieszkań	48	48	48
3.	Liczba lokali użytkowych	0	0	0
4.	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> • ogółem • lokali mieszkalnych	3332,40	3332,40	3332,40
5.	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie (m <sup>2</sup> )	3332,40	3332,40	3332,40
6.	Powierzchnia lokali korzystających z centralnie dostarczanej ciepłej wody (m <sup>2</sup> )	3332,40	3332,40	3332,40
7.	Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów (m <sup>2</sup> )	0	0	0
8.	Liczba eksploatowanych dźwigów (szt.)	0	0	0
9.	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnym norm (szt.)	0	0	0
10.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła (szt.)	1	1	1
11.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody (szt.)	1	1	1
12.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła - liczniki ciepła (szt.)	48	48	48
13.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem wody (szt.)	48	48	48

Wg stanu na dzień 31.12.2014r. powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych wynosiła ogółem – 3.332,40 m<sup>2</sup>. Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są ciepłomierze, wodomierze ciepłej i zimnej wody. Rozliczanie kosztów z dostawcami mediów zimnej wody i ciepłej wody oraz za ogrzanie mieszkań następuje w oparciu o wskazania głównego wodomierza i gazomierza zamontowanych w kotłowni budynkowej. Natomiast naliczanie opłat i rozliczenie kosztów w/w mediów z mieszkańcami dokonywane jest według *Regulaminu dotyczącego szczegółowego rozdziału kosztów użytkowania lokali mieszkalnych* przyjętego Uchwałą nr 220 rady Nadzorczej z dnia 2.03.2012r. i tak:

- centralne ogrzewanie – opłaty trybie miesięcznym naliczane są w oparciu o prognozę na następny okres rozliczeniowy, czyli od 1.05 do 30.04 roku następnego, na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym, po uwzględnieniu cen obowiązujących w chwili naliczenia czynszu, każda zmiana cen powoduje automatyczną zmianę zaliczek, natomiast rozliczenie kosztów w lokalach mieszkalnych następuje w oparciu o wskazania licznika ciepła przemnożonego przez współczynnik korygujący uwzględniający położenie mieszkania w budynku (LAF), przy uwzględnieniu kosztów ogólnych ogrzania budynku (klatki schodowe, pomieszczenia spółdzielni), które przyjęto, że stanowią 10% całkowitego zużycia gazu pomniejszonego o ilość gazu potrzebną do wytworzenia ciepłej wody użytkowej. Rozliczenie kosztów ogólnych następuje wg powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (m<sup>2</sup>) w okresie rocznym.
- ciepła woda, zimna woda i odprowadzenie ścieków - opłaty trybie miesięcznym naliczane są w oparciu o prognozę na następny okres rozliczeniowy, czyli od 1.05 do 30.04. roku następnego, na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym, po uwzględnieniu cen obowiązujących w chwili naliczenia czynszu, każda zmiana cen

*[Podpis]*

*[Podpis]*

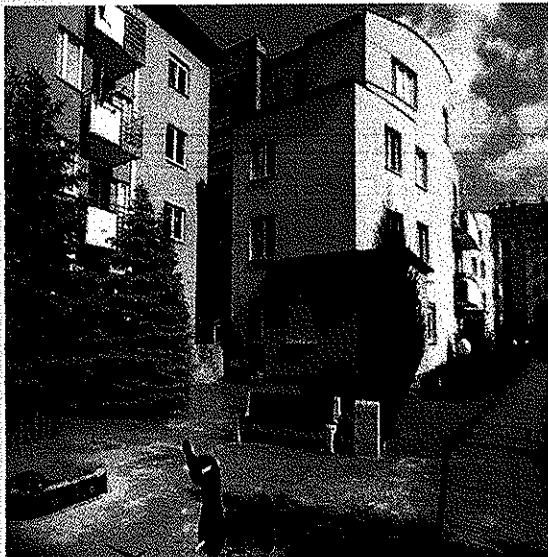
powoduje automatyczną zmianę zaliczek, natomiast rozliczenie kosztów w lokalach mieszkalnych następuje w oparciu o wskazania wodomierzy ( m3).

Według oświadczenia członka Spółdzielni „współczynnik LAF został zniesiony Uchwałą Walnego Zgromadzenia w styczniu 2013 roku i od tamtej pory nie jest stosowany. Okres rozliczeniowy 01.05 do 30.04 był zastosowany w roku 2011/2012. Następnie ustalono, że okresem rozliczeniowym będzie rok kalendarzowy. W związku z tym w roku 2012 było pierwsze rozliczenie obejmujące okres od 01.05.2011 do 31.05.2012 i drugie rozliczenie mediów obejmujące okres od 01.06.2012 do 31.12.2012. W roku 2013 oraz 2014 rozliczenie obejmowało okres roku kalendarzowego, tj. od 01.01 do 31.12”. W okresie badania lustracyjnego uregulowania wewnętrzne Spółdzielni w zakresie zasad rozliczania ciepła nie były spójne z treścią powyższego oświadczenia członka Spółdzielni.

Zaleca się dostosowanie „Regulaminu dotyczącego szczegółowego rozdziału kosztów użytkowania lokali mieszkalnych” w zakresie sposobu naliczania i rozliczenia kosztów ciepła.

W dniu 15 czerwca 2015r. przeprowadzony został przegląd budynku i terenu pod względem estetyczno - porządkowym i technicznym. W przeglądzie brała udział Pani Emilia Kleparska. Z przeglądu sporządzona została dokumentacja fotograficzna i opisowa j.n. Stan estetyczno - porządkowy budynku i ich otoczenia bez zastrzeżeń. Skwer przy budynku jest zagospodarowany, wyposażony w sprzęt zabawowy, ławeczki ze skupiskami różnorodnej zieleni niskiej i wysokiej. Teren został geodezyjnie podzielony na trzy odrębne działki, dwie zabudowane i jedna zagospodarowana na parking naziemny.

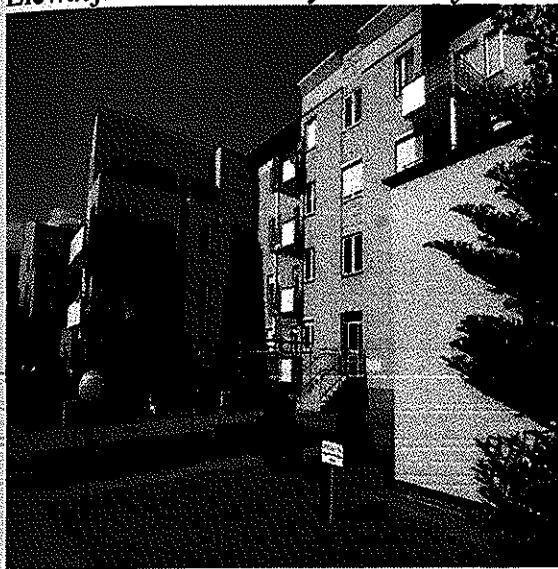
Elewacja budynku i teren od strony zachodniej.



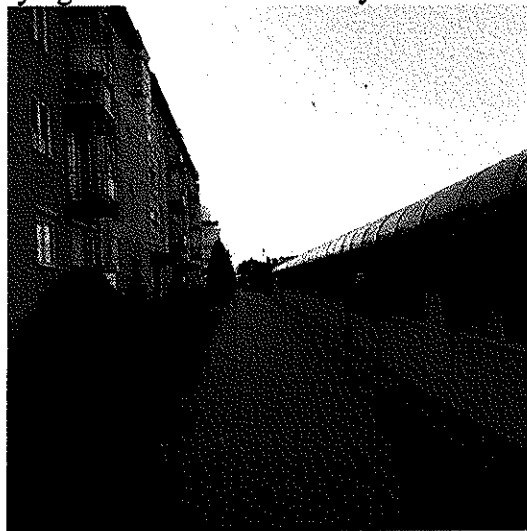
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

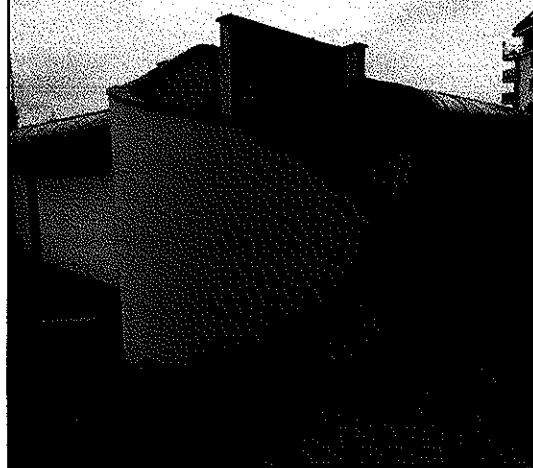
Elewacja i teren od strony zachodniej i od strony wschodniej- wejściowej do budynku.



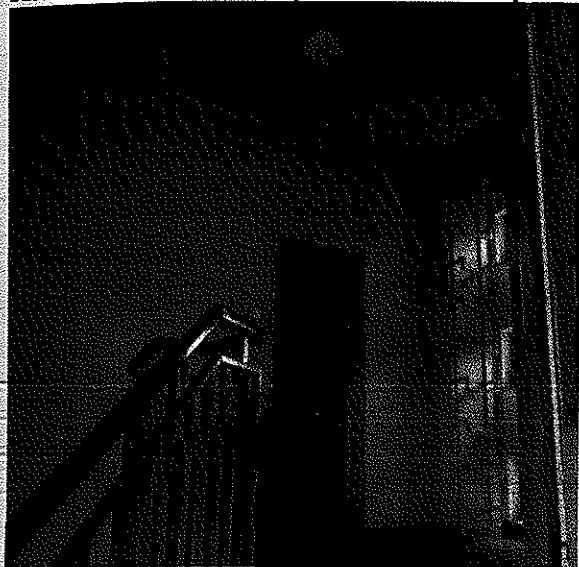
Otoczenie budynku, parking naziemny, ciąg pieszy i garaż wielostanowiskowy.



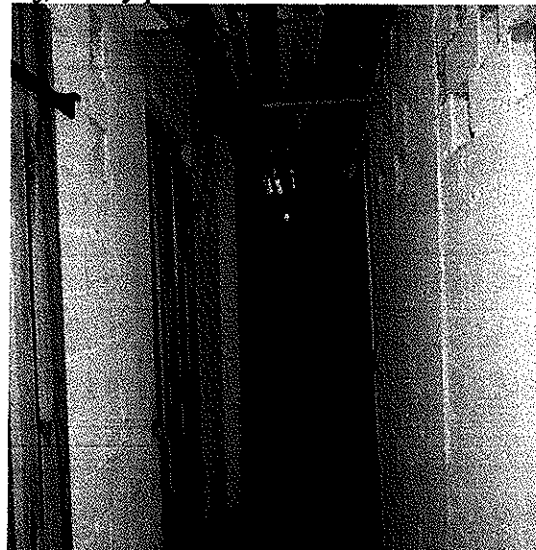
Stacja energetyczna trafo, elewacja i brama wjazdowa do garażu wielostanowiskowego.



**Klatki schodowe: ściany malowane farbą emulsyjną w kolorze pełnym.**



**Piwnice: instalacje co, zw i ccw w izolacji termicznej, ściany pomalowane na biało.**



#### **4.2. Koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali.**

Koszty, przychody i wyniki finansowe uzyskane w gospodarce zasobami mieszkaniowymi przedstawiają się następująco:

**KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**  
(PLN)

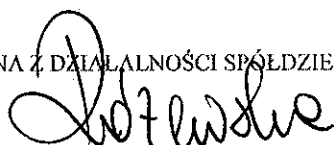
Tablica nr 9

Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w tym:	499.394,40	537.221,82	538.109,65
- eksploatacja i remonty	289.533,20	226.557,40	227.706,41
- inne (jakie)*	209.861,20	310.664,42	310.403,24
Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w tym:	517.496,86	532.982,24	515.500,03
- opłaty od lokali mieszkalnych	517.496,86	532.982,24	526.778,53
- inne opłaty za garaż i miejsca postojowe	0,00	0,00	977,90
Wynik finansowy gzm (poz. 2-poz.1)	4658,16	4.239,58	-22.609,62
Stan rozliczeń międzyokresowych w gzm na 31.12.	0,00	4.239,58	-22.609,62
Koszty pozostałej działalności, w tym:	495,08	1.851,58	1.395,66
- operacyjnej	495,08	1.851,58	1.395,66
- finansowej	0,00	0,00	0,00
Przychody pozostałej działalności, w tym:	1.485,01	11.366,42	8.628,19
- operacyjnej	585,00	585,00	585,00
- finansowej	900,01	10.781,42	8.043,19
Wynik finansowy z pozostałą działalnością	989,93	9.514,84	7.232,53
Podatek dochodowy	188,00	1.807,00	1.384,00
Wynik finansowy netto	801,93	7.707,84	5.848,53

**ZMIANY W JEDNOSTKOWYCH KOSZTACH GOSPODARKI ZASOBAMI  
MIESZKANIOWYMI OBCIĄŻAJĄCYCH LOKALE MIESZKALNE**

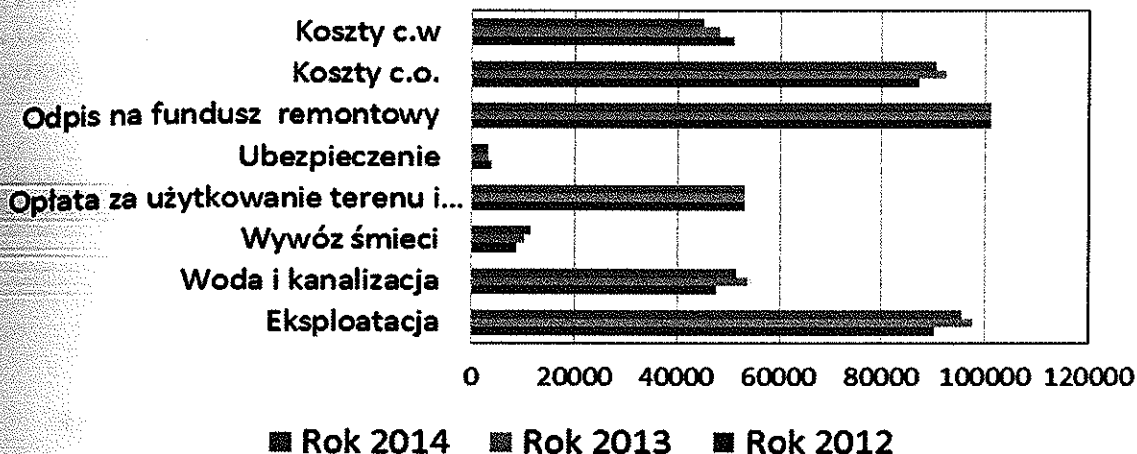
Tablica nr 10

Op	Rodzaj kosztów	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
I	Eksploatacja (bez remontów) z tego:	90.191,19	97.755,33	95.520,25
	- Zarząd i obsługa prawna (płace i narzuty na płace pracowników umysłowych)	22.978,47	13.183,00	13.243,00
	- utrzymanie czystości (płace i narzuty na płace dozorców i sprzątaczek)	24.380,47	25.300,00	25.300,00
	- konserwacja instalacji i urządzeń (płace i narzuty na płace konserwatorów)	9.119,25	4.483,82	3.004,20
	- materiały	989,72	1.897,69	1.500,41
	- energia elektryczna	7.723,28	8.490,82	8.072,64
	- administrowanie zewnętrzne	25.000,00	44.400,00	44.400,00
II	Woda i kanalizacja	47.683,16	53.698,58	51.660,35
III	Wywóz śmieci	8.884,08	10.406,52	11.700,00
IV	Oplata za użytkowanie terenu i podatek od nieruchomości	53.267,70	53.118,89	53.267,73
V	Odpis na fundusz rezerwowy	0,00	0,00	0,00
VI	Ubezpieczenie	3.926,01	3.263,83	3.332,00
VII	Odpis na fundusz remontowy	100.889,28	100.889,28	100.889,27
VIII	Koszty c.o. wraz z kosztami części wspólnych	87.057,88	92.372,96	90.417,04
IX	Koszty c.w	51.073,42	48.235,66	45.322,77
	<b>Razem koszty:</b>	<b>442.972,72</b>	<b>459.161,36</b>	<b>452.109,41</b>





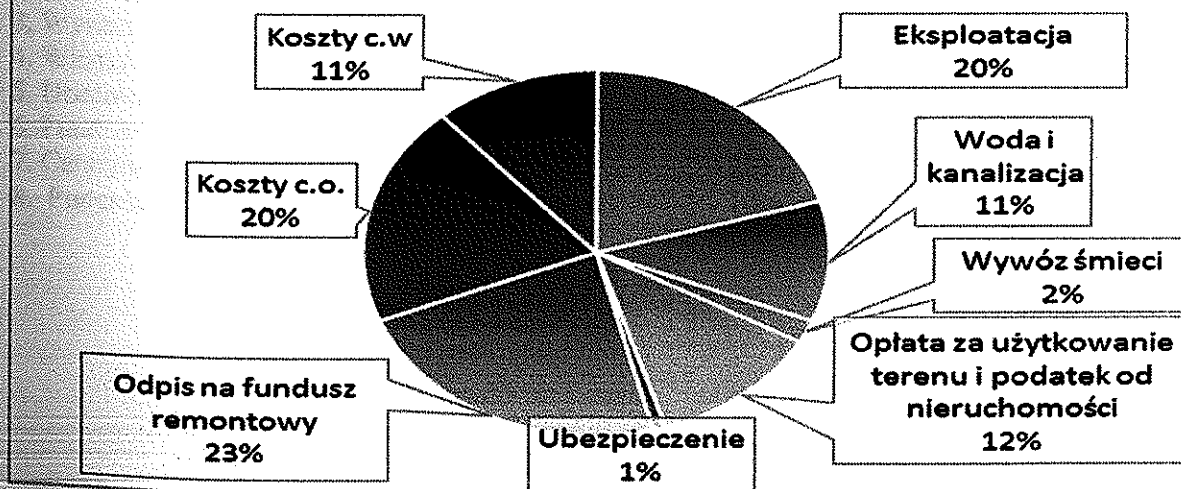

## Koszty GZM - utrzymania nieruchomości w okresie 2012-2014



Na podstawie zestawienia rodzajowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tab. 10 i wykres nr1) uległy zwiększeniu koszty 2014r. w stosunku do kosztów 2012r. o 9.136,69 zł. Ogółem, koszty GZM w 2012r. wynosiły 442.972,72zł, w 2013 r. – 459.161,36 zł oraz w 2014r. koszty uległy zmniejszeniu o 7.051,95 zł w stosunku do 2013r. i wynosiły 452.109,41zł.

W tablicy nr 10 w pozycji koszty c.o. przedstawione zostały koszty ogrzewania mieszkań i części wspólnych. W 2013r. rozdzielono koszty ogrzewania mieszkań i części wspólnych przyjmując 81.379,57 zł jako koszty lokali i 9.037,47 zł jako koszty wspólne. W 2014r. koszty ogrzewania mieszkań wynosiły 83.135,52 zł i części wspólnych 9.237,44 zł.

### Struktura kosztów GZM w 2012 r



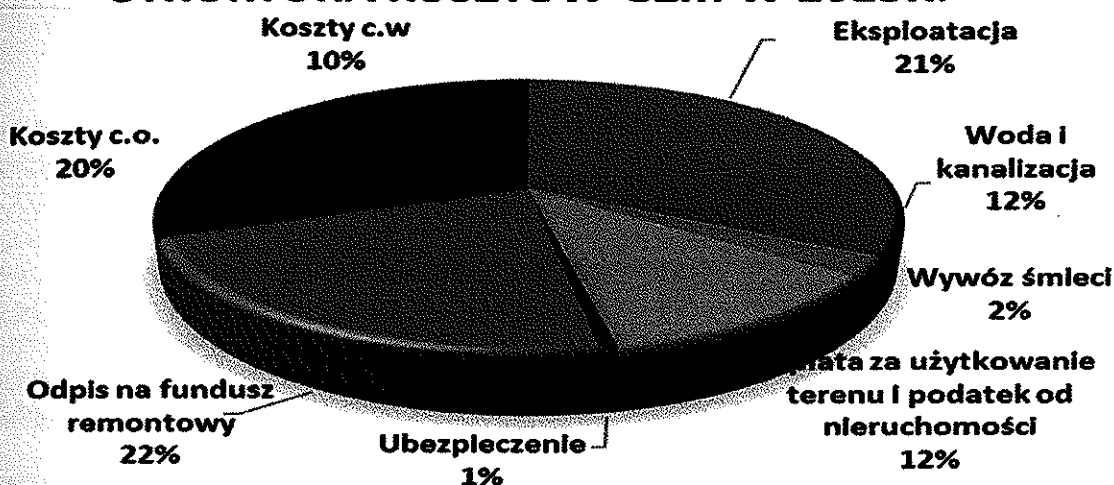
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Udział kosztów w kosztach GZM 2012r. (wykres nr 2) przedstawia się następująco:

1. Eksploatacja	- 20 %
2. Woda i kanalizacja	- 11%
3. Wywóz śmieci	- 2 %
4. Wieczyste użytkowanie , podatek od nieruchomości	- 12%
5. Ubezpieczenie	- 1%
6. Fundusz remontowy	- 23%
7. Centralne ogrzewanie	- 20%
8. Podgrzanie wody	- 11%

### STRUKTURA KOSZTÓW GZM W 2013R.

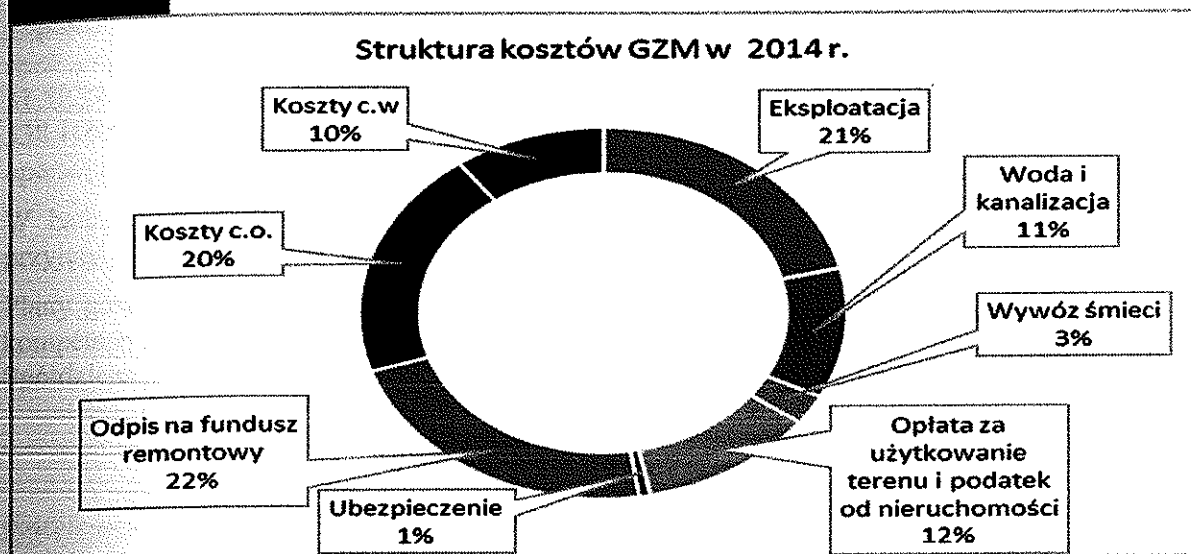


Udział kosztów w kosztach GZM 2013r. (wykres nr 3) przedstawia się następująco:

1. Eksploatacja	- 21 %
2. Woda i kanalizacja	- 12%
3. Wywóz śmieci	- 2 %
4. Wieczyste użytkowanie , podatek od nieruchomości	- 12%
5. Ubezpieczenie	- 1%
6. Fundusz remontowy	- 22%
7. Centralne ogrzewanie	- 20%
8. Podgrzanie wody	- 10%

*Podpis*

*M...*



Udział kosztów w kosztach GZM 2014r. (wykres nr 4) przedstawia się następująco:

1. Eksploatacja	- 21 %
2. Woda i kanalizacja	- 11%
3. Wywóz śmieci	- 3 %
4. Wieczyste użytkowanie , podatek od nieruchomości	- 12%
5. Ubezpieczenie	- 1%
6. Fundusz remontowy	- 22%
7. Centralne ogrzewanie	- 20%
8. Podgrzanie wody	- 10%

Struktura kosztów na przestrzeni 2012r – 2014r. minimalnie ulegała zmianie.

1. Obniżone zostały koszty;
  - ✓ podgrzania wody o 1%
  - ✓ odpisu na fundusz remontowy o 1%
 Zwiększono koszty;
  - ✓ eksploatacji o 1%
  - ✓ wywozu śmieci o 1%
2. Koszty: wody i kanalizacji, wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości, ubezpieczenia i centralnego ogrzewania pozostały bez zmian.

W badanym okresie koszty odpisu na fundusz remontowy, eksploatacji i centralnego ogrzewania stanowiły największy udział w kosztach utrzymania mieszkań bo łącznie stanowiły 63% kosztów utrzymania nieruchomości.

Zatwierdzanie Planu gospodarczego SML-W „Młoda Rodzina” w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

- Plan gospodarczy na 2012r nie został zatwierdzony przez RN.
- Plan gospodarczy na 2013r. został zatwierdzony uchwałą Nr 233 Rady Nadzorczej z dnia 27 maja 2013r.
- Plan gospodarczy na 2014r. został zatwierdzony uchwałą Nr 238 Rady Nadzorczej z dnia 21 maja 2014r.

Plan gospodarczy na 2014r. wykazywał koszty GZM w kwocie 304.388,68zł, i przychody w kwocie 314.303,90 zł w tym wpływy od lokali mieszkalnych w kwocie

*[Signature]*

*[Signature]*

314.303,90 plus wpływy z działalności operacyjno – finansowej w kwocie 13.915,22 zł. Zaplanowany został dodatni wynik na działalności GZM w kwocie 24.715,22zł netto. W sprawozdaniu wykonania planu gospodarczego za 2014r. Spółdzielnia wykazała dn. 31.12.2014r nadwyżkę (zysk) w kwocie 5.848,53 zł przy poniesionych kosztach w kwocie 538.109,65 zł i wpływach od lokali mieszkalnych w kwocie 526.778,53 zł i z działalności operacyjno- finansowej w kwocie 8.628,19 zł.

W badanym okresie plan gospodarczy na 2012 SML-W „Młoda Rodzina” nie został przyjęty, ani zaopiniowany przez Radę Nadzorczą.

Plany gospodarcze Spółdzielni winne być zatwierdzone przez Radę Nadzorczą zgodnie z kompetencjami wynikającymi z zapisów Statutowych § 44 ust. 1 pkt.1 i Prawa Spółdzielczego art.46 §1 ust.1.

### Stawki opłat za lokale mieszkalne w przeliczeniu na 1m2 p.u.m.

**Tabela nr 11**

Naliczenia	2012r.	2013r.	2014r.
<b>Eksplatacja (zł/m2)</b> Przeliczenie wg kalkulacji - 2012 (210,00 zł/lokal : 104,50 m2)= 2,00 zł - 2013 (210,00 zł/lokal : 104,50 m2)= 2,00 zł - 2014 (195,00 zł/lokal : 104,50 m2)= 1,87 zł	2,00	2,00	1,87
<b>Fundusz remontowy (zł/m<sup>2</sup>)</b>	2,50	2,50	2,50
<b>Centralne ogrzewanie (zł/m<sup>2</sup>)</b> Przeliczenie wg kalkulacji - 2012 (209,03 zł : 104,50 m2)= 2,07 - 2013 (1,6745 GJ*109,40zł : 104,50 m2)= 1,75 zł - 2014 (2,3274 GJ*93,30zł : 104,50 m2)= 2,07	2,00	1,75	2,08
<b>Ciepła woda –podgrzanie (zł/m2)</b> Przeliczenie wg kalkulacji - 2012 (183,18 zł : 104,50m2)= 2,43 - 2013 (6 os*1,50 m3*24,64 zł : 104,50m2)= 2,43 - 2014 (10,0 m3*25,43 zł : 104,50m2)= 2,43	1,75	2,12	2,43
<b>Zimna woda i odprowadzenie ścieków (zł/m2).</b> Przeliczenie wg kalkulacji - 2012 (196,73zł : 104,50m2)= 1,88 zł - 2013 (6 os* 3,00 m3*11,47 zł : 104,50m2)=2,25 - 2014 (20,50 m3*11,47 zł : 104,50m2)=2,25	1,88	1,97	2,25
<b>Wywóz nieczystości - zaliczka (zł/m2)</b> Przeliczenie wg kalkulacji - 2012 (6 osób* 13,50zł)= 81,00zł : 104,50 m2)= - 2013 (6 os*13,50 zł) =81,00 zł: 104,50 m2)= - 2014 (45zł/lokal : 104,50 m2)=	0,77	0,77	0,43
<b>Oplata wieczyste użytkowanie gruntu (zł/m2)</b>	1,09	1,09	1,13
<b>Podatek gruntowy i od nieruchomości ( zł/m2)</b>	0,21	0,21	0,13
<b>Fundusz rezerwowy (zł/m2)</b>	0,10	0,10	0,10
<b>Ubezpieczenie (zł/m2)</b>	0,10	0,10	0,10
<b>Fundusz lustracyjny</b> -Przeliczenie : 2012r (15,00 zł : 104,50m2)= 0,14 zł	0,14	0	0
<b>Opłaty za lokal w przeliczeniu na m2 pum</b>	<b>12,54zł/m2</b>	<b>12,61zł/m2</b>	<b>13,02zł/m2</b>

*Lotus*

*Mec*

Stawki opłat za lokale mieszkalne w tabeli nr 11 zaprezentowane zostały w taki sposób, że w kolumnie naliczenia tłustym drukiem wyspecyfikowano naliczenia spółdzielni z tytułu opłat za mieszkanie w poszczególnych latach. Natomiast w kolumnach 2012, 2013 i 2014 zostały ujęte jednostkowe stawki opłat skalkulowane na powierzchnię użytkową mieszkań. W prezentowanej tabeli przyjęto opłaty za lokal o powierzchni 104,50 m<sup>2</sup>.

Stawki opłat za lokale mieszkalne zgodnie ze Statutem Spółdzielni zatwierdza Rada Nadzorcza w oparciu o przyjęty plan gospodarczy. Skalkulowane przez Zarząd stawki były przez Radę Nadzorczą zatwierdzone w 2013r i 2014r. Zgodnie z zapisem § 57a ust.1 i § 57b Statutu Spółdzielni „Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącym mienie spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni. Wysokość kosztów ustalana jest na podstawie planu kosztów zarządu nieruchomością i regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi.” Natomiast „Regulamin dotyczący zasad szczegółowego rozdziału kosztów użytkowania lokali mieszkalnych” rozdziela koszty na koszty stałe i jednorazowe. Do kosztów stałych zalicza się koszty, które zawsze występują w składnikach czynszu np. koszty administracji, sprzątnięcia terenu, energii ogólnej. Kosztami jednorazowymi są koszty, które występują jednorazowo w danym okresie rozliczeniowym np. koszty przeglądów kominiarskich, koszty lustracji.

Składniki opłat za lokale mieszkalne obejmują koszty:

- ✓ **eksploatacji ogólnej**, związanej m.in. z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, energię elektryczną zużywaną do oświetlenia części wspólnych nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych, konserwacji urządzeń, budynków i instalacji, koszty związane z utrzymaniem lokali w zakresie obsługi eksploatacyjnej nieruchomości, wynagrodzeniem pracowników, narzutem kosztów ogólnych Spółdzielni w tym kosztów utrzymania biura Spółdzielni i innych wydatków realizowanych przez firmę zarządzającą INTACTO Andrzej Olszewski.
- ✓ **odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych**,
- ✓ **dostawy gazu na cele centralnego ogrzewania i ogrzania wody**,
- ✓ **dostawy wody i odprowadzenia ścieków**,
- ✓ **wywozu nieczystości stałych**,
- ✓ **podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie terenów**,
- ✓ **fundusz rezerwowy**,
- ✓ **ubezpieczenie majątku Spółdzielni i OC**.

Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w urządzenia pomiarowe typu wodomierze i ciepłomierze. Koszty eksploatacji ogólnej rozliczane są w okresach roku kalendarzowego, obrachunkowego. Natomiast koszty mediów (zw. ccw i co) rozliczane są w okresach rocznych na koniec kwietnia. Rozliczenie kosztów GZM następuje w ramach kosztów nieruchomości.

#### **4.3. Gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa „MŁODA RODZINA” w swoich zasobach nie posiada lokali użytkowych. Spółdzielnia nie prowadzi działalności gospodarczej związanej z najmem lokali lub dzierżawą powierzchni itp.



#### 4.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni.

Zgodnie z zapisem § 57c pkt. 1 i 2 „ Opłaty powinny być wnoszone co miesiąc z góry do 10-go dnia miesiąca, od należności nie wpłaconych w terminie Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej za cały okres opóźnienia, bez konieczności dodatkowych wezwań”. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku , gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współzycia społecznego. Statut jednoznacznie nie precyzuje okresu zaległości w opłatach stanowiącego przyczynę wykluczenia ze spółdzielni. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych przedstawiają się następująco:

### ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD LOKALI MIESZKALNYCH

Tablica nr 12

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Roczny wymiar opłat w zł	521.222,96	523.097,86	516.579,91
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	112.489,51	86.867,82	57.968,24
3.	Poz.2: Poz.1.	23,50%	16,06%	11,22%
4.	Struktura zaległości w zł ✓ do 2 miesięcy ✓ 3 miesięczne i dłuższe	11.075,51 101.303,03	19.259,09 66.960,03	14.936,99 42.928,59
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	21	28	17
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	11	7	3
7.	Liczba orzeczonej eksmisji	0	0	0
8.	Liczba zrealizowanych eksmisji	0	0	0

Zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w okresie objętym lustracją stanowiło 23,50 % - 11,22 % rocznego wymiaru opłat z tendencją malejącą, co opowiada wysokiemu, niebezpiecznemu wskaźnikowi zadłużenia członków. Średnia zaległość we wnoszeniu opłat wynosi powyżej 2 miesięcy.

W badanym okresie średnio zalegały z opłatami 22 lokale, co oznacza, że średnio zadłużonych było 45 % ogółu lokali mieszkalnych.

Roczne zadłużenie w ujęciu statystycznym na mieszkanie w roku 2012 wynosiło 5.356,64 zł, natomiast w roku 2014 zmalało do kwoty 3.409,89 zł. Na podstawie okazanych dokumentów lustrator stwierdza prowadzenie działań windykacyjnych w postępowaniu Sądowym. Natomiast brak działań wewnątrz spółdzielczych zgodnych z zapisami Statutu Spółdzielni, polegających na przekazywaniu dłużników w formie wniosków do Rady Nadzorczej celem wykluczenia z grona członków Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działania windykacyjne wobec dłużników lokali mieszkalnych. Do działań, jakie podejmuje Spółdzielnia w celu poprawienia ściągłości należnych jej opłat należą:

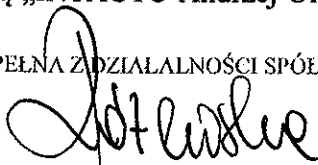
1. Wysyłanie upomnień i wezwań zapłaty do dłużników, których zadłużenie wynosi powyżej 3 miesięcy.

2. Raz w roku wysyłane są potwierdzenia salda ze stanem na dzień 31.12. do dłużników zalegających z opłatami przez okres minimum 1 miesiąca.
3. Zawieranie ugód w formie aktu notarialnego z równoczesnym zastosowaniem art. 777 KPC.
4. Postępowanie Sądowe o nakaz zapłaty.

#### 4.5. Treść zawartych umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz nieczystości, ciepło).

Dla zapewnienia świadczenia usług komunalnych w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia zawarła następujące umowy i zapewniła ich realizację.

1. Zawarta została przez Spółdzielnię umowa nr 9468 w dniu 26.05.1999r. na całodobowe zaopatrywanie budynków mieszkalnych w wodę i odprowadzanie z nich ścieków z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Warszawie, ul. Starynkiewicza 5.
2. Na wywóz nieczystości stałych (odpadów komunalnych) z budynku Spółdzielni z SITA Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. E. Ciołka 16, zawarta została umowa nr 295/B/99 w dniu 27.05.2008r. Przedmiotem umowy jest wywóz odpadów komunalno-bytowych, zbieranych selektywnie odpadów opakowaniowych, wielkogabarytowych, odpadów roślinnych, odpadów remontowych, odpadów w postaci zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego. W związku ze zmianą cen wywozu nieczystości stałych i wprowadzeniem opłaty marszałkowskiej za składowanie odpadów w ramach zapisu § 5 Umowy dokonywane były zmiany w załączniku nr 1 do umowy. Umowa standardowa, ze strony Spółdzielni podpisana przez Prezesa Zarządu.
3. Na dostawę gazu do budynku spółdzielni do celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej zawarta została ze PGNiG S.A. Oddział Mazowiecki Zakład Gazowniczy z siedzibą w Warszawie, ul. Kruczkowskiego 2 umowa sprzedaży paliwa gazowego Nr HU/1724/1862/2001 do której wprowadzono zmiany w zakresie obniżenia dostawy gazu w poszczególnych miesiącach. Umowa standardowa, ze strony Spółdzielni podpisana przez Prezesa Zarządu.
4. Na dostawę energii elektrycznej zawarta została umowa ze STOEN S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 41. W 2010r. została zawarta kompleksowa umowa sprzedaży energii elektrycznej z RWE POLSKA S.A. następcą prawnym STOEN S.A. Umowy standardowe.
5. Na świadczenie usług w zakresie sprzątnięcia i utrzymania czystości w budynku mieszkalnym zawarta została w dniu 31.10.2010r. umowa z firmą PARLER z siedzibą w Warszawie przy ul. Flory 7/34. Aneksem do umowy z dnia 24.05.2012r. zostało obniżone wynagrodzenie. Umowa standardowa, ze strony Spółdzielni podpisana przez Prezesa Zarządu.  
Wg oświadczenia członka spółdzielni, firma PARLER zajmowała się sprzątnięciem budynku do końca sierpnia 2012 roku. Od września 2012 roku sprzątnięciem budynku i terenu zajmuje się firma MRP SERVIS.
6. Na świadczenie usług w zakresie utrzymania w należytym stanie porządkowym terenu zawarta została w dniu 30.08.2012r. umowa z firmą MRP SERVIS z siedzibą w Warszawie przy ul. Dembego 21/7. Umowa standardowa, ze strony Spółdzielni podpisana przez Prezesa Zarządu.
7. Na świadczenie usług w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomością Spółdzielni zawarta została w dniu 20.02.2012r. umowa o administrowanie spółdzielnią mieszkaniową z firmą „INTACTO Andrzej Olszewski” z siedzibą w Warszawie przy ul.



Stępińskiej 22/30. W dniu 6.08.2012r. aneksem rozszerzono zakres usług o czynności związane z prowadzeniem zgodnie z ustawą o rachunkowości ksiąg finansowo – księgowych, rozliczeń podatkowych i sprawozdawczości. Umowa i Aneks podpisane przez Prezesa Zarządu.

8. Na świadczenie usług telekomunikacyjnych zawarta została w dniu 14.12.2009r. umowa nr war 042 na usługi telekomunikacyjne Internet, telefon z firmą „UPC Polska” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 27.  
Umowa standardowa, ze strony Spółdzielni podpisana przez Prezesa Zarządu.

Treści powyższych umów precyzują obowiązki stron. Stawki usług przyjęte zostały na poziomie obowiązującym w Warszawie.

## 5. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

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

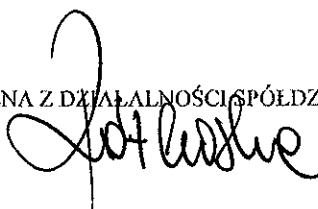
Ogólny nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni pełni Prezes Spółdzielni, Rada Nadzorcza oraz firma „INTACTO Andrzej Olszewski”.

Prowadzone w zasobach Spółdzielni remonty nadzorowane były przez inspektora nadzoru inwestorskiego posiadającego uprawnienia budowlane zatrudnionego przez firmę „INTACTO Andrzej Olszewski”. Przepisami ustawy Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994 r. (Dz. U. Nr 89 poz. 414) w art. 62 nałożony został na właściciela lub zarządcę obiektów budowlanych obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli:

- co najmniej raz w roku sprawność instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
- co najmniej raz na 5 lat – instalacji elektrycznej w zakresie skuteczności zerowania i uziemienia,
- co najmniej raz na 5 lat – sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego.

Okresowe przeglądy szczelności instalacji gazowej i urządzeń gazowych w mieszkaniach, przeprowadzane były corocznie w budynku Spółdzielni. Wyniki przeglądów przedstawione zostały w protokołach. Okresowe przeglądy sprawności przewodów kominowych wentylacyjnych przeprowadzane były corocznie. Wyniki przeglądów przedstawione zostały w protokołach. Ostatnie wpisy w książkach obiektów budowlanych dotyczące przeprowadzonych kontroli instalacji i urządzeń gazowych i przewodów kominowych wprowadzone zostały w grudniu 2014r. W książce obiektu budowlanego w okresie badania lustracyjnego wprowadzono następujące wpisy:

- z okresowej (rocznej) kontroli stanu technicznego i sprawności obiektu w dniach 5.11.2012r; 11.12.2013r i 30.10.2014r.
- z rocznego przeglądu instalacji gazowej w dn. 31.12.2012r; 29.11.2013r; 2.12.2014r.
- z rocznego przeglądu stanu technicznego przewodów kominowych w dniach: 31.12.2012r; 29.11.2013r; 9.12.2014r.
- z 5-letniego przeglądu sprawności technicznej i wartości użytkowej budynku w dniu 30.06.2010r.,





- ze sprawdzenia przez UDT stanu technicznego urządzeń zamontowanych w kotłowni: 2-ch kotłów wodnych typu DTG 350 i stałego zbiornika ciśnieniowego w dniu 23.11.2011r.
- z przeglądu technicznego sprzętu p.poż. będącego na wyposażeniu Spółdzielni: gaśnic proszkowych, koca gaśniczego, szafek hydrantowych, węży, instrukcji p.poż i oznakowania wpis z dnia 27.02.2012r.
- z przeglądu kominiarskiego przeprowadzonego w lokalu nr 11 wpis z dnia 22.05.2014r. i wpis z dnia 20.08.2014r. z przeglądu kominiarskiego po usterkowego.
- danych identyfikacyjnych obiektu, danych charakterystycznych obiektu oraz planu sytuacyjnego obiektu.

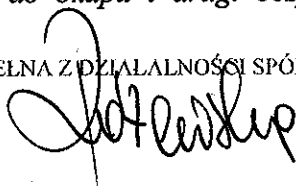
ponadto

- protokół z okresowej kontroli przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej w zakresie skuteczności zerowania i uziemienia budynku sporządzony został w dniu 4.06.2013r. - stwierdza się brak wpisów w całej książce obiektu z wykonanych przeglądów instalacji elektrycznej i pirunochronnej- należy uzupełnić wpis w książce obiektu budowlanego.

W związku ze zgłoszeniami mieszkańców dotyczącymi niesprawności przewodów wentylacyjnych, szczegółowej analizie podano protokół z przeglądu przewodów kominowych. W protokole z okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych nr 853/14 z dnia 9.12.2014r. sporządzonym przez Zakład Usług Kominiarskich EwaMisiun KOMINO-REMONT stwierdzono usterki dotyczące wentylacji pomieszczeń nie mieszkalnych „ Na klatkach schodowych, gdzie zamontowano liczniki gazowe brak wentylacji- klatki schodowe powinny mieć w górnej części otwór wywiewny o przekroju 200 cm<sup>2</sup>. Usterki dotyczące stanu technicznego przewodów kominowych „w pionach kominowych nr 11 i 12 występują nieszczelności międzyprzewodowe- należy uszczelnić kanały kominowe-wentylacyjne. Wyloty spalinowe obsługujące dwa kotły gazowe znajdują się na zaniżeniu- należy ustawić rury dwupłaszczyznowe z blachy kwasoodpornej o przekroju Ø25 cm i dł. 1,5 m. Brak drożności w przewodach wentylacyjnych obsługujących kuchnie w lokalach 2,23,36,41. Brak drożności w przewodach wentylacyjnych obsługujących łazienki w lokalach 13,25,42 , 46. Kanał wentylacyjny obsługujący wentylację kuchni lokalu 46 schodzi poniżej kratki nie jest zaślepiony (brak dekli), co może przyczynić się do zakłócenia ciągu kominowego (lokator narzeka na zapachy)- należy zaślepić kanał wentylacyjny 10 cm poniżej otworu wlotowego (kratki). W lokalu 45 w pomieszczeniu łazienki występuje nieszczelność pomiędzy obudową komina, a kratką- należy uszczelnić kratce.

Informacje dotyczące stanu technicznego przewodów kominowych: Kanał kominowy obsługujący kuchnię lokalu 13 posiada załamanie poziome na strychu. Kanał kominowy obsługujący ubikację lokalu 27 posiada załamanie poziome na strychu.

Usterki związane z nieprawidłową eksploatacją przy urządzeniach gazowych typu A/KG4p. W lokalach 32,38 w pomieszczeniu kuchni, gdzie jest kuchnia gazowa 4p brak wentylacji tj. otworu wywiewnego przyłączonego do własnego przewodu kominowego, co tym oznacza, że pomieszczenie to nie odpowiada warunkom technicznym dla użytkowania KG4p od instalacji gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym samym pomieszczeniu powinien znajdować się kanał wentylacyjny. W lokalach 15,17,19,29,33 w pomieszczeniu kuchennym brak wentylacji, wlot do przewodu wentylacji grawitacyjnej został zamknięty poprzez przyłączenie okapu nadkuchennego. Wyłączony okap elektryczny zamyka drogę odpływu zużytego powietrza z mieszkania do przewodu wentylacyjnego. Aby podłączenie okapu nie pogorszyło wentylacji w mieszkaniu w kuchni powinny znajdować się dwa kanały wentylacyjne lub jeden kanał posiadający dwa przyłączenia tj. do jednego przewodu wentylacji grawitacyjnej możemy przyłączyć dwa otwory wywiewne tj. jeden bezpośrednio pod sufitem dla rury do okapu i drugi bezpośrednio pod rurą od okapu dla kratki




wentylacyjnej. Opisane zostały usterki związane z eksploatacją urządzeń oraz sposobu zamontowania przewodów i kratki wentylacyjnych w sufitach podwieszanych z płyty gips – karton w lokalach 1, 21, 10,20. Ponadto protokół z kontroli zawiera zalecenia dotyczące prawidłowego funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej i obowiązkowego usunięcia usterek.

Rozmiary finansowanych nakładów poniesionych przez Spółdzielnię na remonty zasobów mieszkaniowych obrazuje poniższa tablica nr 13.

## GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

Tablica nr 13

Opis	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości			
	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości w zł, w tym:	12.137,99	52.837,66	54.094,62
	• na ocieplenie ścian zewnętrznych	0	0	0
	• na opomiarowanie zużycia wody i ciepła	0	0	0
	Stan funduszy remontowych na 1.01. w zł	143.934,46	234.386,75	345.480,76
	Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych w zł	99.972,00	99.972,00	99.972,01
	Kredyty bankowe	0	0	0
	Inne przychody funduszu remontowego (wynik finansowy za 2012r. Uchwała WZ)	0	1.312,97	0
	Stan funduszu remontowego na 31.12.	234.386,75	345.480,76	446.370,04

W okresie objętym lustracją głównym źródłem finansowania działalności remontowo-naprawczej Spółdzielni były środki finansowe „naprawy i usuwanie awarii” z eksploatacji podstawowej w wysokości do 30.000,00 zł. Na podstawie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 15.05.2013r. stwierdza się, że w ramach omawiania i przyjmowania sprawozdania finansowego za 2012r. i planu gospodarczego na 2013r. Rada Nadzorcza wydała opinię, że wpływy z tytułu odpisu na fundusz remontowy w 100% będą akumulowane na remont elewacji budynku.

W protokole Rady Nadzorczej z dnia 21.01.2014r. w pkt. 5 porządku obrad Administrator przedstawił propozycje najpilniejszych robót remontowych w tym wymianę wodomierzy lokalowych z uwagi na kończący się okres legalizacji. W zakresie prac remontowych zostały zgłoszone następujące naprawy: naprawa lub wymiana rynien pomiędzy 3 a 4 klatką, naprawa balkonu nad lok. 48, wykonanie zaleceń wskazanych w protokołach z przeglądów kominiarskich, naprawa instalacji p.poż. Rada Nadzorcza zaakceptowała zakres rzeczowy proponowanych prac oraz wyznaczyła termin (marzec-kwiecień) na oszacowanie przez Administratora poziomu finansowego proponowanych prac ze wskazaniem, co najmniej kilku ofert na wykonanie, dla każdego zadania. Do protokołu Rady Nadzorczej z dnia 5.03.2014r. dołączone jest zestawienie 5 ofert na wymianę wodomierzy i ciepłomierzy lokalowych. W protokole Rady Nadzorczej z dnia 7.01.2015r. w pkt. 5. Administrator poinformował, że został naprawiony dach nad lok. Pana Ł oraz, że wodomierze zostaną wymienione w grudniu 2014r. Ponadto omawiana była kwestia dotycząca przyłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej. Do protokołu dołączona została propozycja handlowa DALKIA Warszawa z dnia 13.11.2014r. na możliwość przyłączenia obiektu przy

ul. Relaksowej 37 do sieci ciepłowniczej. Zaproponowano dwie taryfy rozliczeniowe: gdy węzeł cieplny dwufunkcyjny jest własnością spółdzielni i własnością DALKIA oraz zaproponowana została cena na wykonanie przyłącza sieci ciepłej o długości ok. 100 m za kwotę 46.600 zł/netto. Oferta nie obejmowała kosztów budowy – wyposażenia węzła cieplnego.

Protokoły podpisane są przez wszystkich członków Rady Nadzorczej.

Zakres i kierunki działalności remontowej prowadzonej przez Spółdzielnię wyznaczone są:

- zgłoszeniami mieszkańców w sprawie występujących usterek i koniecznych napraw,
- wysokością środków finansowych skumulowanych na subkoncie „naprawy i usuwanie awarii”.

oraz przyjętym planem remontów na 2016r. w zakresie wykonania kompleksowych prac remontowych elewacji wraz z remontem balkonów i odwodnieniem.

W badanym okresie Spółdzielnia nie sporządzała planów rzeczowo - finansowych działalności remontowej Spółdzielni.

- W 2012r nakłady finansowe na przeprowadzenie prac przygotowawczych i remontowych wynosiły 12.137,99 zł, natomiast finansowanie funduszem remontowym nastąpiło kwotą 10.436,99zł. Saldo końcowe funduszu remontowego za 2012r. wynosiło + 234.386,75 zł.
- W 2013r spółdzielnia nie prowadziła prac remontowych finansowanych funduszem remontowym. Wynik finansowy w kwocie 1.312,97 za 2012r. uchwałą Walnego Zgromadzenia zasilił fundusz remontowy Spółdzielni. Saldo końcowe funduszu remontowego za 2013r. wynosiło + 345.480,76 zł.
- W 2014r spółdzielnia nie prowadziła prac remontowych finansowanych funduszem remontowym.

Stan środków finansowych na funduszu remontowym Spółdzielni dn. 31.12.2014r. wynosił 452.109,41 zł.

## WYKONANIE REMONTÓW

Nakłady w roku	Zakres prac	PLN	
		Nakłady remontowe	
		Budynek mieszkalny	Garaż
2012	Wykonanie audytu energetycznego	4.305,00	0,00
	Wykonanie nawierzchni placu zabaw	5.131,99	0,00
	Stojak rowerowy	1.000,00	0,00
2013	Brak nakładów remontowych	0,00	0,00
2014	Brak nakładów remontowych	0,00	0,00
<b>Razem:</b>		<b>10.436,99</b>	<b>0,00</b>

## 5.2. Akumulacja środków finansowych na remonty.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów i wpływów funduszu remontowego indywidualnie na nieruchomości.

Akumulacja środków finansowych na remonty na 2014r. łącznie wyniosła 452.109,41 zł, przy rocznym odpisie na fundusz remontowy w kwocie 99.972,00 zł. W kwestii dotyczącej finansowania remontów Statut Spółdzielni zapisem § 57e odsyła do Regulaminu funduszu remontowego. Regulamin funduszu remontowego SML-W MŁODA RODZINA” normuje działalność obejmującą utrzymanie sprawności technicznej budynku oraz określa sposób pokrywanie kosztów prac niezbędnych do utrzymania zasobów Spółdzielni w należyłym stanie technicznym i estetycznym. Regulamin funduszu remontowego opisany jest w 13 paragrafach i w trzech załącznikach do regulaminu. W § 1 określonych jest 11 źródeł tworzenia funduszu na remonty i konserwację. W § 9 regulaminu, opisana jest procedura sporządzania planów remontów i konserwacji. Przyjęto, że Zarząd Spółdzielni na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących sporządza plan remontów i konserwacji w zakresie rzeczowo – finansowym, a następnie plan ten podkłada radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia. W regulaminie ustalona została kolejność prac remontowych: 1. Prace mające na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich; 2. Prace z zakresu zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków; 3. Prace spełniające wymagania z zakresu ochrony środowiska; 4. Prace mające na celu zachowanie należytego stanu sanitarnego budynku oraz zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu. W § 10 regulaminu przyjęto, m.in., że prowadzone prace remontowo - konserwacyjne podlegają bieżącej kontroli prawidłowości ich wykonania oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Natomiast nadzór nad realizacją planu remontów i konserwacji sprawuje Zarząd i Rada Nadzorcza.

Ewidencja wpływów i nakładów remontowych prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości; budynek mieszkalny, garaż.

Fundusz remontowy ewidencjonowany jest na wydzielonym koncie funduszu remontowego, w rozbiciu na subkonta poszczególnych budynków.

Fundusz remontowy tworzony jest z odpisów w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą. W okresie objętym lustracją obowiązywały odpisy od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy w wysokościach określonych w tablicy nr 11.

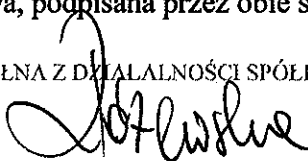
## 5.3. Tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

W okresie objętym lustracją wybór wykonawców robót remontowych w Spółdzielni został uregulowany w Regulaminie rozdzielania prac i rozstrzygania konkursów ofert SML-W Młoda Rodzina. Organizowane przez Spółdzielnię konkursy ofert na wykonanie prac remontowo – naprawczych odbywały się na zasadzie uproszczonej procedury „zapytanie o cenę”. Wyboru wykonawców robót w oparciu o złożone oferty w trybie z konkursu ofert dokonywał Zarząd.

Lustrator zapoznała się z udostępnioną umową na wykonanie prac przygotowawczych do remontu budynku.

1. Na wykonanie świadectwa charakterystyki energetycznej oraz audytu energetycznego dla budynku wielorodzinnego przy ul. Releksowej 37 została zawarta w dniu 12.02.2012r. umowa zlecenie z firmą ARGOX ECO ENERGIA z siedzibą w Warszawie. Wartość przedmiotu umowy strony ustaliły w kwocie 3.500 zł netto.

Umowa zlecenia typowa, podpisana przez obie strony.



Badaniu lustracyjnemu poddano przedłożoną umowę o usługi w zakresie eksploatacyjnym i remontowym, która w badanym okresie była rozliczona pod względem rzeczowo - finansowym.

Nadzór nad realizacją prac pełnił Zarząd i w ramach współpracy firma Administrująca INTACTO Andrzej Olszewski.

## 6. GOSPODARKA FINANSOWA.

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

Ramowe zasady gospodarki finansowej określone zostały w §§ 59-61 Statutu Spółdzielni. Księgi rachunkowe prowadzone są techniką komputerową przy zastosowaniu oprogramowania firmy MMsoft i firmy Comarch Optima specjalistycznego dla Spółdzielni Mieszkaniowych i Zarządców Nieruchomości oraz dla TBS-ów i Spółek prawa handlowego. Zastosowanie powyższego oprogramowania pozwala członkom spółdzielni po zalogowaniu się na wgląd w swoje rozrachunki ze Spółdzielnią. Każdy członek spółdzielni może w każdym czasie uzyskać informację na temat swoich naliczeń, opłat i rozliczeń. Natomiast Rada Nadzorcza ma dostęp do wszystkich lokali, w tym samym zakresie co członkowie Spółdzielni.

Wymagane ustawą o rachunkowości sprawozdania finansowe za 2012r., 2013r. i 2014r. zostały sporządzone kompletnie i terminowo. Wszystkie sprawozdania finansowe były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia i złożone w Urzędzie Skarbowym, Krajowym Rejestrze Sądowym i w redakcji Monitora Spółdzielczego celem opublikowania.

Badaniem sprawozdań finansowych zajmowała się Rada Nadzorcza. W ocenie Rady Nadzorczej sprawozdania finansowe sporządzone zostały prawidłowo.

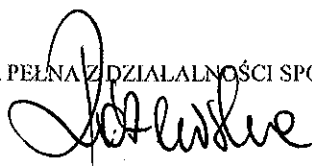
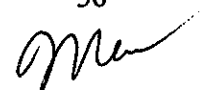
Zgodnie z zapisem § 59 Statutu, Spółdzielnia tworzy fundusze własne: fundusz udziałowy, fundusz zasobowy, fundusz inwestycyjny i fundusz remontowy.

Stan funduszy własnych i celowych tworzonych w Spółdzielni w okresie objętym lustracją przedstawia się następująco:

### FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Tablica nr 2)

Nazwa funduszu	Na dn. 31.12. 2012	Na dn. 31.12. 2013	Na dn. 31.12. 2014
Fundusz udziałowy	50.666,05	50.666,05	52.666,05
Fundusz zasobów mieszkaniowych	0	0	0
Fundusz zasobowy	4.056.183,92	4.056.183,92	4.056.183,92
Fundusz wkładów mieszkaniowych	0	0	0
Fundusz wkładów budowlanych	8.268.531,51	8.268.531,51	8.268.531,51
Umorzenie (minus na funduszu wkładów budowlanych).	-1.765.226,35	-1.900.719,38	-2.036.212,41
Fundusz inwestycyjny	0	0	0

- **Fundusz udziałowy** – ze stanu na dzień 1.01.2012r. w wysokości 50.666,05 zł, na dzień 31.12.2014r. uległ nieznacznej zmianie do kwoty 52.666,05 zł.  
W okresie objętym lustracją fundusz ten uległ :  
✓ zwiększeniu o 2.000,00 zł  
Obecnie na podstawie § 20 pkt. 2 Statutu Spółdzielni udział wynosi 1000 zł i dotyczy nowo przyjętych członków, którzy zakupili mieszkanie lub uzyskali je w wyniku zamiany z innymi Spółdzielniami lub właścicielami lub uzyskali mieszkanie w drodze spadku lub darowizny. Członek jest obowiązany do wniesienia co najmniej jednego udziału.
- **Fundusz zasobów mieszkaniowych** – w okresie badania lustracyjnego stan funduszu wynosił „0”. Spółdzielnia prowadziła inwestycje z własnych środków finansowych po 1995r.
- **Fundusz zasobowy** – w okresie badania lustracyjnego stan funduszu nie wykazywał zmian i wynosił 4.056.183,92zł. Zgodnie ze sprawozdaniami finansowymi Spółdzielni za 2012,2013 i 2014r. fundusz zasobowy obejmuje wpisowe w kwocie 11.88,15 zł , wartość prawa wieczystego użytkowania 3.620.530,00 zł i inne (przeniesione z ksiąg rachunkowych z lat poprzednich ) 424.565,77 zł. Fundusz zasobowy związany jest z przystępowaniem nowych osób w grono członków spółdzielni w związku z czynnościami cywilnoprawnymi lokali mieszkalnych w latach 2012-2014 zarejestrowano przyjęcie 2 osób w poczet członków spółdzielni.  
Z analizy funduszu zasobowego wynika, że Spółdzielnia nie prowadziła umorzenia prawa użytkowania wieczystego, czyli wartości środka trwałego. Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy o rachunkowości, prawo wieczystego użytkowania gruntu zalicza się do środków trwałych (grunty). Podlega ono również amortyzacji lub umorzeniu, przy uwzględnieniu ogólnych zasad przewidzianych dla środków trwałych, tzn. okresu jego ekonomicznej użyteczności. Spółdzielnie Mieszkaniowe stosując zasadę ostrożności przyjmują wskaźnik umorzenia w wysokości od 1,5% do 4,00 w skali roku. Wielkość wskaźnika amortyzacji lub umorzenia środków trwałych przyjmuje uchwałą Rada Nadzorcza. Zaleca się Spółdzielni przeprowadzenie wszystkich czynności przewidzianych ustawą o rachunkowości i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z określeniem wartości środków trwałych w księgach rachunkowych spółdzielni.
- **Fundusz wkładów budowlanych** – obejmuje umorzenie wartości wkładów budowlanych. W tabelicy nr 21 wykazany został stan funduszu wkładów budowlanych, informując że w całym okresie badania lustracyjnego wynosił on 8.268.531,51 zł. Wykazano również umorzenie wartości wkładów budowlanych. Zatem wartość wkładów budowlanych w poszczególnych latach była pomniejszana o wartość umorzenia. Na dzień 31.12.2012r. fundusz wkładów budowlanych wynosił 6.503.305,16zł, na dzień 31.12.2014r. uległ zmniejszeniu do kwoty 6.232.319,00 zł. Łącznie w okresie objętym lustracją fundusz ten uległ zmniejszeniu o kwotę 2.036.212,41zł.  
W okresie badania lustracyjnego Spółdzielnia nie dokonała wyodrębnienia własności lokali, zatem nie nastąpiło zmniejszenie wkładów budowlanych z tytułu przeniesienia własności lokali.
- **Fundusz remontowy** – gospodarce funduszem na remonty omówiono w rozdziale 6 protokołu.
- **Fundusz inwestycyjny** – w okresie badania lustracyjnego stan funduszu wynosił „0”. Spółdzielnia nie prowadziła inwestycji.

## Wolne środki pieniężne

Dane dotyczące wolnych środków pieniężnych Spółdzielni oraz efektywność ich wykorzystania przedstawiają się następująco:

### GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

P	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Stan wolnych środków finansowych spółdzielni na 31.12. w zł, w tym:	261.204,71	389.843,94	524.084,43
	- lokaty bankowe	150.000,00	333.698,35	491.737,69
2.	Uzyskanie przez spółdzielnię przychody	5.892,03	11.328,49	12.517,51
	- z odsetek od lokat bankowych	5.892,03	11.328,49	12.517,51
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)	68.537,38	76.315,45	50.123,51
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni	6.790,00	8.302,20	5.847,64
	- naliczone przez spółdzielnię	6.790,00	8.302,20	5.847,64
	- wyegzekwowanie przez Spółdzielnię	4.990,00	0,00	4.474,32
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł	0,00	0,00	0,00
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię	253,87	523,06	330,44
	- wymierzone Spółdzielni	253,87	523,06	330,44
	- zapłacone przez Spółdzielnię	253,87	523,06	330,44

Z powyższej tablicy wynika, że Spółdzielnia w badanym okresie posiadała wolne środki finansowe na rachunku bankowym. Stan wolnych środków pieniężnych na koniec 2012 roku wynosił 261.204,71 zł i wzrósł na koniec roku 2014 do kwoty 524.084,43 zł. Spółdzielnia tworzyła lokaty bankowe. W okresie badania lustracyjnego Spółdzielnia z lokat bankowych uzyskała przychód w kwocie 29.738,03 zł.

Statut Spółdzielni zapis § 57c ust.2 przewiduje wpływy z tytułu naliczania odsetek (od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości za cały okres opóźnienia, bez konieczności dodatkowych wezwań). W badanym okresie Spółdzielnia naliczyła odsetki w kwocie 20.939,84zł z tytułu zaległości w opłatach za mieszkania, natomiast uzyskała 9.464,32 zł. Również Spółdzielnia poniosła dodatkowe koszty w kwocie 1.107,37 zł związane z opóźnionym regulowaniem zobowiązań.

#### 6.2. Rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni.

Koszty ogólne Spółdzielni w roku 2012 kształtowały się na poziomie 496.786,22 zł, natomiast w roku 2014 wynosiły 529.152,09 zł, koszty 2014r. uległy zwiększeniu w stosunku do 2012r. o 6,52%.

- Koszty ogólne Spółdzielni rozliczane były na lokale mieszkalne w tej samej wysokości. W latach 2012-2014r. Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej, zatem koszty ogólne w tej pozycji nie występowały.

Sposób rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni wynika z przyjmowanych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych w badanym okresie.  
Kształtowanie się kosztów ogólnych Spółdzielni w latach 2012-2014 oraz ich rozliczenie przedstawia poniższa tablica nr 23 .

### „Koszty ogólne Spółdzielni i ich rozliczenie”

Tablica nr 23 PLN

Lp	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1	Koszty ogólne Spółdzielni z tego rozliczone na:	496.786,22	538.010,86	529.152,09
	➤ eksploatację lokali mieszkalnych	496.786,22	538.010,86	529.152,09
	➤ inwestycje	0,00	0,00	0,00

#### 6.3. Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko- Własnościowa „MŁODA RODZINA” nie posiada zobowiązań finansowych wobec Banków z tytułu kredytów mieszkaniowych.

#### 6.4. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON).

W badanym okresie Spółdzielnia rozliczała się z budżetem z następujących tytułów podatkowych i nie podatkowych:

- podatku dochodowego od osób fizycznych,
- podatku VAT,
- składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne,
- podatku od nieruchomości,
- z opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.

Spółdzielnia zobowiązania publiczno – prawne, regulowała w terminach określonych przez jednostki budżetowe.

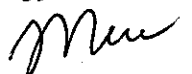
#### 6.5. Dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych.

W badanym okresie Spółdzielnia, nie korzystała ze środków publicznych w zakresie realizacji działalności remontowej i termomodernizacyjnej zasobów mieszkaniowych.

#### 6.6. Rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Zasady rozliczeń z tytułu wkładów z członkami przekształcającymi uprawnienia do zajmowanych lokali oraz ustanawianie tytułów prawnych do lokali zostały określone:

- w ustawie z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- w ustawie z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw,



- w ustawie z dnia 27.07.2002r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz z zmianie niektórych ustaw.

Statut Spółdzielni nie reguluje spraw związanych z rozliczaniem z tytułu wkładów z członkami spółdzielni.

Po wejściu w życie przepisów ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych ustalenie aktualnych wartości prawa własności do lokalu mieszkalnego należy dokonywać na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego. Przy dokonywaniu zmiany tytułów prawnych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność należy stosować przepisy ustawy z dnia 30.11.1995r o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.

## OCENA REALIZACJI PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O OBOWIĄZKÓW MIESZKANIOWYCH SPÓŁDZIELNIACH

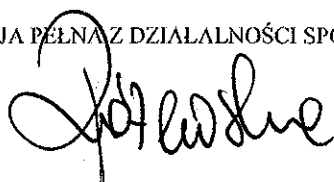
Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zmianami wprowadziła nowy wariant przekształcenia uprawnień do zajmowanych lokali: ze spółdzielczego lokatorskiego bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu i nałożyła na spółdzielnie następujące obowiązki:

- uchwalenia zmian w Statucie stosownie do wymagań ustawy i zgłoszenia ich w Rejestrze Sądowym. Ostatnia nowelizacja ustawy z dnia 24.06.2007r. narzuciła w termin 30 listopada 2007r.,
- określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu na podstawie uchwał Zarządu Spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej,
- podjęcie czynności związanych z rozgraniczeniem lub połączeniem nieruchomości oraz uzyskanie prawomocnych decyzji zatwierdzających nowe podziały geodezyjne działek,
- uzyskanie od starosty prawomocnych decyzji stwierdzających spełnienie samodzielności wszystkich lokali w wyodrębnionej nieruchomości, zarówno lokali mieszkalnych jak i lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży),
- określenia przez Zarząd Spółdzielni przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości w formie uchwały, podjętej w trybie ustalonym w art. 43 ustawy.

Jednocześnie sprecyzowała warunki umożliwiające ustanowienie odrębnej własności lokali (art. 36 – po nabyciu przez Spółdzielnię własności działek lub prawa wieczystego użytkowania w formie umowy notarialnej) oraz obowiązki do spełnienia po wejściu w życie ustawy.

Realizacja wyżej wymienionych obowiązków w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „MŁODA RODZINA” na dzień przeprowadzenia lustracji przedstawia się następująco:

- Zmiany statutu dostosowujące do nowelizacji Prawa Spółdzielczego i Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007r. i tekst jednolity statutu uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie w dniu 3 lutego 2012r. Zmiany




statutu i jednolity tekst Statutu wpisane zostały w dniu 27.04.2012r. do Krajowego Rejestru Sądowego.

- Zarząd Spółdzielni w ramach realizacji art.42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie przygotował projektów uchwał w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Relaksowej 37.
- Ustanowienie odrębnej własności lokali może nastąpić tylko na terenach prawnie uregulowanych z wpisem do Księgi Wieczystej. Wg informacji uzyskanej od Zarządu Spółdzielni 100% powierzchni gruntów jest prawnie uregulowana. Badanie lustracyjne wykazało, że Spółdzielnia dysponuje terenem o powierzchni 5530,00 m2 przy czym powierzchnia 5.512,00 m2 jest prawnie uregulowana i wpisana do Ksiąg Wieczystych. Prace związane z ewidencją lokali według zasad określonych w instrukcji GP- 5, ewidencją nieruchomości i obliczania wskaźnika udziału w nieruchomości wspólnej.
- Spółdzielnia nie dokonała podziału geodezyjnego nieruchomości zabudowanych. Wg oświadczenia członka spółdzielni „*Spółdzielnia nie dokonała podziału geodezyjnego, gdyż na początku mieliśmy tylko teren pod budynkiem w użytkowaniu wieczystym i na ten teren jest założona jedna księga wieczysta, natomiast teren pod garażem i parkingiem mieliśmy początkowo w dzierżawie i dopiero później nastąpiło podpisanie aktów notarialnych o użytkowanie wieczyste. Z tego wynikają 2 księgi wieczyste. Spółdzielnia jeszcze nie scalila tych gruntów*”.

Ponadto sposób realizacji zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie wyodrębniania własności opisany został w rozdziale 2.1. niniejszego protokołu.

Protokół z lustracji zawiera 41 stron kolejno ponumerowanych i parafowanych przez Lustratora i Zarząd Spółdzielni. Integralną częścią protokołu są załączniki oznaczone numerami od 1 do 4 i protokół z formalno - rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego SML-W „MŁODA RODZINA” za 2014r.

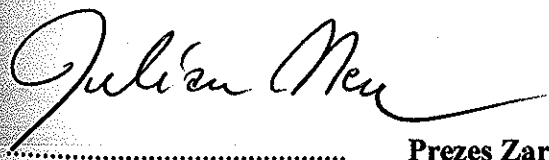
Protokół został podpisany przez Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „MŁODA RODZINA” w dniu 15 lipca 2015r.

Protokół z lustracji sporządzony został w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dla:

1. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „MŁODA RODZINA”.
2. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „MŁODA RODZINA”.
3. Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

..... Lustrator Barbara Różewska

Uprawnienia K.R.S. Nr 5058/2003



Prezes Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej  
„MŁODA RODZINA”.