

ZWIĄZEK REWIZYJNY  
Spółdzielni Mieszkaniowych RP

**PROTOKÓŁ**

z lustracji pełnej za lata 2015 ÷ 2017

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej  
„Młoda Rodzina”  
w Warszawie

W A R S Z A W A 2018 rok

## PROTOKÓŁ

### **lustracji pełnej ustawowej za lata 2015 ÷ 2017 przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Młoda Rodzina” w Warszawie ul. Relaksowa 37**

#### **INFORMACJE WSTĘPNE**

1. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 04.09.2018 roku pomiędzy Spółdzielnią, a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.
2. Na podstawie upoważnienia Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 07.11.9.2018r. lustrację przeprowadził Mirosław Janiak posiadający uprawnienia lustracyjne nr 4801/2002 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą.
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada:
  - adres: 02-796 Warszawa ul. Relaksowa 37 tel. 22 407 07 00, e-mail: smlw@wp.pl  
strona internetowa: www.mlodarodzina.pl
  - numer statystyczny WUS w systemie REGON nr 001233829.
  - numer identyfikacji podatkowej NIP 527-111-94-02
  - odpis z KRS nr 0000021185. prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (odpis aktualny z dnia 18.10.2018 roku).
  - Księgi Wieczyste nr WA2M/00352790/7W oraz WA2M/00279090/4 dla działek prowadzi Sąd dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Warszawie.
4. Lustracją objęto działalność Spółdzielni za okres 01.01.2015 - 31.12.2017 r.
5. Lustrację rozpoczęto w dniu 22.11.2018r. Fakt rozpoczęcia lustracji odnotowano w **Księżce Kontroli pod pozycją nr 1.**
6. Lustrację zakończono w dniu 18.12.2018 roku.
7. W czasie trwania lustracji pracuje Zarząd w składzie jednoosobowym:

- Jacek Galinowski - Prezes Zarządu

Księgi rachunkowe prowadzone są przez CEE Property Administrator Sp. z o.o. za pośrednictwem pani Agnieszki Pilarskiej – licencja MF nr 42055/2010

8. O rozpoczęciu lustracji Prezes Zarządu powiadomił Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W trakcie trwania lustracji wyjaśnień udzielali: Prezes Zarządu, przedstawiciel firmy administrującej oraz księgowa
  9. Badania lustracyjne prowadzono wykorzystując metodę wrywkową.
  10. Zasoby Spółdzielni są ubezpieczone w UNIQA T.U. S.A. Oddział w Warszawie polisa podpisana do dnia 30.06.2019 roku.
  11. Spółdzielnia nie jest zrzeszona w żadnym Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych. Składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej określonej w uchwale nr 16/2013 Kongresu Spółdzielczości wnosi na bieżąco, ostatniej wpłaty dokonano w 2018 roku.
- Oplatę za przeprowadzenie lustracji (I-sza rata) – wniesiono w dniu 27.11.2018 roku.

#### **Lustracją objęto zagadnienia:**

- I. Realizacja wniosków polustracyjnych oraz zaleceń pokontrolnych jakim Spółdzielnia była poddana w okresie od poprzedniej lustracji.**
- II. Organizacja Spółdzielni.**
  - Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
  - działalności organów Spółdzielni,
  - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
- III. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).**
- IV. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokalami i dyspozycja lokalami.**
- V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (gzm):**
  - 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 umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

#### **VI. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości:**

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

#### **VII. Gospodarka finansowa:**

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

#### **VIII. Ocena realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

### **I. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH ORAZ ZALECEŃ POKONTROLNYCH**

Poprzednią lustrację pełną przeprowadzono za okres 01.01.2012 – 31.12.2014 roku w dniach 25.05 – 07.07.2015 roku przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

List polustracyjny z dnia 03.08.2015 roku został omówiony przez Radę Nadzorczą oraz Zarząd.

List odczytany został także na Walnym Zgromadzeniu w 2016 roku.

List nie zawierał zaleceń polustracyjnych.

## II. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Młoda Rodzina” w Warszawie powstała w dniu 29.09.1984 roku na zebraniu założycielskim 61 członków założycieli na którym wybrano Radę Nadzorczą, Zarząd oraz uchwalono Statut Spółdzielni. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy Sąd Gospodarczy wpisał Spółdzielnię do rejestru pod nr ARs – 1829 oraz zarejestrował jej Statut.

W dniu 21.06.2001 roku Sąd Rejonowy dla m.st. III Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał Spółdzielnię do rejestru KRS pod numerem 0000021185.

W wyniku nowelizacji Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych wnoszone były stosowne zmiany do Statutu, o czym świadczą wpisy do rejestru. Ostatnie zmiany do Statutu wprowadzone zostały na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 21.03.2018 roku i wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym w 2018 roku.

Odpis z rejestru KRS stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

W swoim działaniu lustrator opierał się na zapisach Statutu, którego ostatnie zmiany uchwalono na WZ w 2017 roku.

### 1. Regulaminy

Regulaminy obowiązujące w Spółdzielni regulują wewnętrzną organizację, a ich zapisy są aktualizowane z zapisami Ustaw oraz Statutu (wykaz regulaminów załącznik nr 2).

Spółdzielnia ma uchwalone nw akty prawne o charakterze regulaminów wewnętrznych:

- Statut
- Regulamin Walnego Zgromadzenia
- Regulamin Rady Nadzorczej
- Regulamin Zarządu
- Regulamin przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania skarg i wniosków
- Regulamin porządku domowego
- Regulamin zasad szczegółowego rozliczania kosztów użytkowanie lokali
- Regulamin funduszu remontowego
- Regulamin prowadzenia windyacji
- Regulamin rozdzielania prac i rozstrzygania konkursu ofert
- Regulamin ochrony danych osobowych



- Instrukcja ppoż dla budynku mieszkalnego i garaży

Po zapoznaniu się z treścią regulaminów lustrator stwierdza, że ich zapisy wymagają aktualizacji i dostosowania do aktualnie obowiązujących zapisów Statutu oraz prawa.

## 2. Działalność organów Spółdzielni

Zgodnie z postanowieniami § 43 Statutu uchwalonego w 2017 organami Spółdzielni są:

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

## WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

Zgodnie z zapisem § 44 ww. Statutu najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie Członków, którego zakres określony jest w § 44 - 50 Statutu oraz w Regulaminie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Młoda Rodzina”.

W badanym okresie Zarząd Spółdzielni zwoływał Walne Zgromadzenia w dniach:

- 24 czerwca 2015 r. - obecnych 16 członków Spółdzielni
- 20 czerwca 2016 r. - obecnych 11 członków Spółdzielni (wybory RN)
- 9 lutego 2017 r. – obecnych 10 członków Spółdzielni (uchwalenie zmian do Statutu oraz regulaminu obrad WZ)
- 22 czerwca 2017r. – obecnych 14 członków Spółdzielni
- 21 marca 2018r. – obecnych 22 członków Spółdzielni (uchwalenie zmian do Statutu)
- 17 maja 2018r. – obecnych 18 członków Spółdzielni

Walne Zgromadzenia zwoływane były zgodnie z przyjętymi w Spółdzielni zasadami.

Na podstawie analizy dokumentów Walnych Zgromadzeń lustrator stwierdza że:

- zwoływanie WZ odbywało się zgodnie z obowiązującym Statutem,
- protokoły z WZ podpisane są przez przewodniczącego i sekretarza Zebrania,
- w treści protokołów zawarta jest informacja o podjętych uchwałach z podaniem wyników głosowania,
- podjęte uchwały zawierają podstawę prawną, wszystkie są objęte porządkiem obrad,



- wszystkie uchwały oraz dokumenty Zebrania są podpisane przez przewodniczącego i sekretarza Zebrania.

Dokumentacja WZ i jest uporządkowana, kompletna i przechowywana w biurze Spółdzielni.

## RADA NADZORCZA

Działa na podstawie § 57 - 55 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 26.06.2012 roku (aktualny z 2018r).

Rada Nadzorcza zgodnie z zapisem § 51 pkt.2 Statutu składa się z 3 do 5 osób wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat.

W trakcie badania lustracyjnego Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie (wybrana na Walnym Zgromadzeniu w dniu 20.06.2016 roku).

1. Andrzej Stańczak – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Maciej Garbień – Sekretarz Rady Nadzorczej
3. Robert Wojciechowski - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

W okresie objętym badaniem lustracyjnym pracowała także Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie w dniu 14.06.2013 roku w składzie 5 osób, która ukonstytuowała się następująco:

1. Andrzej Kania – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Kazimierz Budkiewicz – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Wioleta Gawryszewska – Członek Rady Nadzorczej (zrezygnowała 08.10.2015 r.)
4. Tomasz Szwed – Sekretarz Rady Nadzorczej
5. Andrzej Stańczak – Członek Rady Nadzorczej

Na podstawie przedstawionego odpisu z KRS lustrator stwierdza, że skład Rady Nadzorczej został zgłoszony do wpisu w dziale 2 rubryka 1 organ nadzoru.

Analizując przedstawioną dokumentację pracy Rady Nadzorczej stwierdza się, że posiedzenia Rady odbywają się regularnie, są protokołowane, a treść protokołów odzwierciedla przebieg obrad i dyskusji, oraz zapis podjętych uchwał (Statut Spółdzielni w § 54 pkt.1 określa, że posiedzenia Rady zwołuje Przewodniczący w miarę potrzeby jednak nie rzadziej niż raz na kwartał) .

Z analizy dokumentów wynika także, że Rada zajmowała się sprawami bieżącymi i ważnymi z punktu interesów Spółdzielni.

Podejmowane uchwały nie wykraczają poza statutowe uprawnienia. Prowadzony jest rejestr uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą. W posiedzeniach udział biorą członkowie Zarządu, a także zaproszone osoby.

Tematem posiedzeń były między innymi sprawy :

- Sprawy organizacyjno-porządkowe
- Podjęcie uchwały o przeprowadzeniu lustracji
- Omówienie wyników lustracji.
- Omówienie rocznych planów remontowych.
- Omówienie sprawozdania Rady na WZ
- Omówienie sprawozdania Zarządu na WZ.
- Omówienie projektów uchwał na WZ
- Ustalenie terminu WZ
- Przyjęcie planów gospodarczo-finansowych
- Omówienie okresowych i rocznych sprawozdań finansowych
- Przyjęcie projektów regulaminów
- Omówienie wyników przeglądów zasobów Spółdzielni

Zgodnie z postanowieniami § 45 Statutu Rada Nadzorcza wybrała ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza. W trakcie trwania lustracji Rada działała w składzie trzyosobowym.

Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej składane były na Walnych Zgromadzeniach.

Członkowie Rady nie pobierają wynagrodzenia za pełnione funkcje.

Do przedstawionej dokumentacji pracy Rady Nadzorczej lustrator uwag nie wnosi.

## ZARZĄD

Działa na podstawie § 56-59 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę nadzorczą w dniu 09.12.2016 roku

W okresie objętym lustracją Zarząd pracował w składzie jednoosobowym:

- Julian Mere - Prezes Zarządu (do 31.01.2016r)
- Jacek Galinowski - Prezes Zarządu (od 01.02.2016 roku).

W wyniku badania dokumentacji pracy Zarządu lustrator stwierdza, że posiedzenia odbywają się systematycznie wspólnie z Radą Nadzorczą ( 8-10 w ciągu roku), posiadają



porządek obrad oraz są protokołowane. Decyzje podejmowane były kolegiąlnie w sprawach wynikających z bieżącej działalności i niewymagających stosowania procedury podejmowania uchwał, a mianowicie:

- sprawy członkowskie
- sporządzania planów rzeczowo – finansowych
- przedstawianie Radzie Nadzorczej projektów nowych stawek eksploatacyjnych
- realizacji ww. planów
- sporządzania sprawozdań z wykonania zadań rzeczowo - finansowych
- wybór firm realizujących zadania na rzecz Spółdzielni – komisje przetargowe
- rozpatrywanie skarg i wniosków członków Spółdzielni
- lustracja Spółdzielni
- techniczno-eksploatacyjne utrzymanie zasobów.
- analiza protokołów z przeglądów zasobów Spółdzielni
- analiza stanu zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych

Podejmowane Uchwały zawarte są w treści protokołu, a merytoryczna ich treść nie wykracza poza statutowe kompetencje Zarządu. Nie jest prowadzony rejestr uchwał podejmowanych przez Zarząd. Dokumentacja pracy Zarządu nie nasuwa uwag.

Sprawozdania z działalności Zarządu przedkładane są na bieżąco Radzie Nadzorczej oraz zatwierdzone corocznie przez Walne Zgromadzenie.

Regulamin Zarządu nie rozdziela zakresu obowiązków i odpowiedzialności. W Spółdzielni Zarząd pracuje w jednoosobowym składzie. Prezes Zarządu zakres swoich obowiązków ma załączony do umowy o pracę.

### 3. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni

Spółdzielnia nie posiada uchwalonej struktury organizacyjnej opierając się na zapisach Statutu oraz bieżących uchwałach Rady Nadzorczej.

W dniu 20 lutego 2012 roku Spółdzielnia zawarła umowę o administrowanie zasobami z firmą INTACTO Sp. z o.o. Spółka Komandytowa – Andrzej Olszewski z Warszawy

Spółdzielnia zatrudnia:

w zarządzie - 1 osoba na 1 etat

Sprawdzono akta osobowe Prezesa Zarządu:

Akta zawierają:

- aktualne zaświadczenie lekarskie
- uchwałę o wyborze na stanowisko
- dokumentację przebiegu zatrudnienia
- zakres obowiązków

Wielkość zatrudnienia oraz struktura organizacyjna Spółdzielni zapewnia realizację zadań - przy zaangażowaniu czynnika społecznego.

Spółdzielnia nie posiada regulaminu pracy i regulaminu wynagradzania.

#### 4. Funkcjonowanie systemu kontroli i ochrony danych osobowych

System kontroli wewnętrznej w Spółdzielni oparty jest na kontroli funkcyjnej polegającej na sprawowaniu nadzoru przez osoby na stanowiskach kierowniczych (Zarząd).

W zakresie przestrzegania ochrony danych osobowych w Spółdzielni wdrożono m.in:

- uchwalono Regulamin Ochrony Danych Osobowych
- zabezpieczenie komputerów na których przetwarzane są dane osobowe - indywidualnymi hasłami użytkownika
- przestrzeganie zasad określonych w ustawie o ochronie danych osobowych
- przechowywanie teczek członkowskich oraz akt personalnych w szafach z ograniczonym dostępem osób nieuprawnionych
- umowy z firmą administrującą i firmą prowadzącą księgowość zawierają zapisy o konieczności przestrzegania zasad ochrony danych osobowych.

#### 5. Rozpatrywanie skarg i wniosków.

Skargi i wnioski członków Spółdzielni wpływające do jej organów rejestrowane są jak wszystkie dokumenty wpływające do Spółdzielni i kierowane do rozpatrzenia zgodnie z kompetencjami i w terminach określonych w Statucie. Zagadnienia te w Spółdzielni reguluje także „Regulamin przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania skarg i wniosków SML-W „MŁODA RODZINA” przyjęty przez Radę Nadzorczą w 2016 roku.

Lustracja nie wykazała przypadków spraw, które wpłynęły do Spółdzielni i nie zostały rozpatrzone przez jej organa w ustalonym czasie.

#### 6. Działalność społeczna i kulturalno-oświatowa – w okresie objętym lustracją

Spółdzielnia nie prowadziła żadnej działalności w tym zakresie.

### III. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI (i budynków z nim związanych oraz racjonalność ich wykorzystania)

Spółdzielnia posiada w użytkowaniu wieczystym działki przy ul. Relaksowej 37 o ogólnej powierzchni 5530 m<sup>2</sup>.

Gospodarkę gruntami przedstawia tabela 2

**Tabela nr 2**

#### GOSPODARKA GRUNTAMI

Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
Powierzchnia gruntów (w ha), do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny:	0,5530	0,5530	0,5530
w tym: - zabudowane	0,5530	0,5530	0,5530
- nie nadająca się do zabudowy	-	-	-

Spółdzielnia posiada dla w/w działek urządzone Księgi Wieczyste: nr WA2M/00279090/4 dla działek o powierzchni 4098 m<sup>2</sup> oraz WA2M/00352790/7W dla działek o powierzchni 1432 m<sup>2</sup>.

Podział nieruchomości załącznik nr 3.

Wykaz działek będących we władaniu Spółdzielni stanowi załącznik nr 4 do protokołu lustracji.

#### IV. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI

1. Ewidencja członków Spółdzielni prowadzona jest w księdze w typowym układzie, zgodnie z art. 30 Ustawy Prawo Spółdzielcze. Zawiera zapisy od nr 1 z dnia 29.09.1984 roku do nr 297. Wpisy, jak również skreślenia z rejestru członków, prowadzone są z podaniem przyczyny. Sposób prowadzenia rejestru jest prawidłowy.

Spółdzielnia nie prowadzi rejestru kandydatów na członków.

Liczbę członków Spółdzielni przedstawia zestawienie w tabeli nr 1

**Tabela nr 1**

#### LICZBA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Lp	Wyszczególnienie	2015	2016	2017
1.	Liczba członków na 31 grudnia w tym:	43	41	54
	- zamieszkali w budynkach spółdzielni	40	38	51
	- z tego współmałżonkowie	1	1	6
2.	Liczba osób posiadających prawa do lokalu, a nie będących członkami spółdz	-	-	-
3.	Liczba zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu, w tym:	-	-	-
	- z nowego budownictwa	-	-	-
	- z odzysku	-	-	-
4.	Liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności	-	-	-
5.	Liczba dokonanych przekształceń najmu i uprawnień lokator. na własnościowe	-	-	-
6.	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień lokatorskich na odrębną własność	-	-	-

2. Ostatni wpis w rejestrze członkowskim to poz 297 wpis w rejestrze członków z 2017r.

Lustrator zbadał wybrane losowo akta członkowskie lokali.

W aktach członkowskich znajdują się dokumenty potwierdzające prawo do lokalu (umowy, przydziały, akty notarialne, postanowienia Sądu o nabyciu spadku), dokumentacja korespondencji z członkiem Spółdzielni.

Teczki członkowskie są uporządkowane i należycie przechowywane w zamkniętej metalowej szafie. Do przedstawionej dokumentacji lustrator uwag nie wnosi.

3. Spółdzielnia prowadzi w systemie komputerowym rejestr ustanowionych ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - założone jest 14 takich KW. Rejestr zawiera imię i nazwisko, adres nieruchomości, ustanowione hipoteki oraz datę założenia. Spółdzielnia nie prowadzi rejestru lokali z wyodrębnioną własnością, gdyż nie wpłynął żaden wniosek.

4. Tytuły prawne lokali będących we władaniu Spółdzielni zestawiono w tabeli nr 3

**Tabela nr 3**

**TYTUŁY PRAWNE UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH**

*(na dzień 31 grudnia 2017 roku)*

Lp	Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność	Umowa najmu	Bez tytułu prawnego
1	Relaksowa 37	48		48			

Do przedstawionej dokumentacji lustrator uwag nie wnosi..

**V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

1. Nadzór nad gospodarką zasobami mieszkaniowymi sprawuje Zarząd.

Stan zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela nr 5

**Tabela nr 5****ZASOBY MIESZKANIOWE**

Lp	Wyszczególnienie	2015	2016	2017
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 w tym: - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych	3332,40	3332,40	3332,40
5.	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie	3332,40	3332,40	3332,40
6	Powierzchnia lokali korzystających z centralnej ciepłej wody	3332,40	3332,40	3332,40
7	Liczba lokali korzystających z dźwigów	0	0	0
8.	Liczba eksploatowanych dźwigów	-	-	-
9.	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm	-	-	-
10.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	1	1	1
11.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	1	1	1
12.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	48	48	48
13.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	48	48	48

**2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

Zasady rozliczania poniesionych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określone są w regulaminie ustalania opłat za używanie lokali uchwalonym przez Walne Zgromadzenie w 2016 roku na podstawie Statutu (§ 37 pkt 1 ust.14). Poszczególne składniki opłat eksploatacyjnych naliczane są od powierzchni użytkowej lokalu, od osoby lub od lokalu.

Koszty i przychody w poszczególnych latach przedstawia poniższe zestawienie -  
tabela 6

**Tabela Nr 6**  
**KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZAKNIOWYMI**  
**(GZM)**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	Koszty Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w zł, w tym:	499.454,77zł	509.731,17zł	489.593,28zł
	- eksploatacja i remonty (GZM)	499.454,77zł	509.731,17zł	489.593,28zł
	- inne (jakie)*	0,00zł	0,00zł	0,00zł
2.	Przychody Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w zł, w tym:	487.570,08zł	504.042,68zł	504.041,56zł
	- opłaty od lokali mieszkalnych (GZM)	487.570,08zł	504.042,68zł	504.041,56zł
	- inne (jakie)*	0,00zł	0,00zł	0,00zł
3.	Wynik finansowy (poz. 2- poz.1) GZM	-11.884,69zł	-5.688,49zł	14.448,28zł
4.	Stan rozliczeń międzyokres. w GZM na 31 grudnia	-20.792,04zł	-36.807,23zł	-22.084,87zł
5	Koszty pozostałej działalności GZM, w tym:	11.642,43zł	13.040,20zł	11.792,18zł
	- operacyjnej GZM	11.370,21zł	12.902,43zł	11.602,72zł
	- finansowej GZM	272,22zł	137,77zł	189,46zł
6.	Przychody pozostałej działalności GZM, w tym:	2.735,08zł	2.713,50zł	4.670,99zł
	- operacyjnej GZM	2.731,52zł	2.713,50zł	1.938,92zł
	- finansowej GZM	3,56zł	0,00zł	2.732,07zł
7.	Wynik finansowy na pozostałej działalności dot. GZM (poz. 6-5)	-8.907,35zł	-10.326,70zł	-7.121,19zł
8.	Podatek dochodowy z GZM	0,00zł	0,00zł	0,00zł
9.	Wynik finansowy GZM netto	-20.792,04zł	-16.015,19zł	7.327,09zł

Natomiast charakterystykę zmian w jednostkowych kosztach GZM obciążających lokale mieszkalne w rozbiciu na podstawowe składniki w badanym okresie przedstawia poniższe zestawienie

**Tabela Nr 7**

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

Lp.	Rodzaj kosztów (w zł/m <sup>2</sup> )	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
I	Eksploracja (bez remontów)	82,22zł	81,92zł	80,23zł
	z tego:			
	- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych	1,80zł	7,28zł	7,20zł
	- płace i narzuty na płace konserwatorów			
	- materiały			
	- energia elektryczna	1,95zł	1,87zł	2,16zł
	- woda i kanalizacja	17,69zł	17,63zł	16,84zł
	- wywóz śmieci	3,51zł	3,62zł	3,66zł
	- opłata za użytkowanie terenu i podatek od nieruchomości	15,33zł	14,48zł	14,48zł
	- odpisy na fundusze specjalne			
	- pozostałe koszty (w tym gaz)	41,94zł	37,03zł	35,90zł
II	Odpis na fundusz remontowy	30,00zł	30,00zł	30,00zł
III	Rezerwa		1,20zł	1,20zł
IV	Koszty c.o.	41,10zł	22,23zł	18,94zł
V	Koszty c.w.		13,79zł	12,32zł
VI	Razem koszty (I+II+III+IV+V)	153,32zł	149,14zł	142,70zł



3. Decyzje w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne podejmowane były przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni tj. Radę Nadzorczą, na podstawie rocznych planów gospodarczych i wynikających z nich stawek kalkulacyjnych przygotowanych przez Zarząd.

Lustratorowi przekazano pismo Ministra Inwestycji i Rozwoju skierowane do Prezesa Spółdzielni w sprawie skargi złożonej przez jednego z członków Spółdzielni. Ze względu na tematykę pisma obejmującą okres 2018 roku, który nie był przedmiotem badań lustracyjnych lustrator nie ustosunkował się do tematyki w nim zawartej.

4. Zmiany w wysokościach zaległości w opłatach za lokale mieszkalne

**Tabela Nr 8**  
**ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD**  
**LOKALI MIESZKALNYCH**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	Roczny wymiar opłat w zł	488.155,08zł	505.715,25zł	506.399,78zł
2.	Stan zaległości w opłatach na 31 grudnia w zł	59.743,15zł	57.965,92zł	52.751,49zł
3.	Poz. 2 w % (poz.1 do poz.2)	12,3%	11,4%	10,7%
4.	Struktura zaległości w zł			
	- do 2 miesięcy	15.185,29zł	10.925,64zł	12.371,94zł
	- 3 miesięczne i dłuższe	44.557,86zł	47.040,28zł	40.379,55zł
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	26	21	19
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	2	1	6
7.	Liczba orzeczony eksmisji	-	-	-
8.	Liczba zrealizowanych eksmisji	-	-	-

Windykacja zadłużeń jest realizowana poprzez:

- wysyłanie wezwań do zapłaty,
- rozmowy przeprowadzane przez Zarząd z zalegającymi,

- pozwy sądowe o zapłatę.

Wskaźnik zadłużeń nie wpływa na płynność finansową Spółdzielni.

Na dzień lustracji nikt nie korzysta z dodatku mieszkaniowego.

5. Ilość lokali użytkowych - Spółdzielnia nie posiada lokali użytkowych.

Stawki opłat eksploatacyjnych i czynszowych są określane stosownymi uchwałami Rady Nadzorcze na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Walne Zgromadzenie.

6. Utrzymanie czystości zasobów mieszkaniowych realizowane jest przez pracowników firmy zewnętrznej (MPR SERVIS – Warszawa).

Lustrator w obecności Prezesa Zarządu przeprowadził kontrolę stanu techniczno – porządkowego zasobów mieszkaniowych w dniu 12.12.2018 roku. Zarówno budynek jak i przyległy teren utrzymane są w bardzo dobrym stanie

Lustrator do stanu porządku i utrzymania zasobów uwag nie wnosi.

7. W zakresie umów z podmiotami gospodarczymi, zwłaszcza z przedsiębiorstwami komunalnymi lustrator zapoznał się z umowami między innymi:

- Umowa nr 9468 na dostawę w wody i odprowadzenie ścieków z MPWiK podpisana w dniu 26.05.1999 roku
- wywóz nieczystości stałych na podstawie uchwały Rady Warszawy i comiesięcznych deklaracji składanych przez Spółdzielnię
- umowa kompleksowa na dostawę energii elektrycznej do pomieszczeń wspólnych Spółdzielni przez firmę Innogy - umowa z 2010 roku oraz z firmą Polkomtel – umowa z 24.01.2017 r.
- umowa kompleksowa nr HU/1724/1862/2001 sprzedaży paliwa gazowego dla kotłowni co i cw umowa z PGNiG Warszawa. Umowa podpisana 2001 roku.
- sprzątanie nieruchomości – firma MRP SERVIS. Umowa podpisana w 2012 roku
- administrowanie nieruchomością firma „INTACTO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa”. Umowa zawarta w dniu 01.07.2014 roku.
- usługi telekomunikacyjne (Internet) firma „UPC Polska” umowa zawarta w dniu 23.05.2017 roku oraz z firmą Polkomtel (telefon) – umowa zawarta w dniu 18.01.2017r.

- świadczenie usług księgowych - firma CEE Property Administrator sp. z o.o. umowa zawarta w dniu 26.07.2016 r.

Wszystkie umowy zabezpieczają interes Spółdzielni. Zmiany zakresu świadczonych usług, kosztów i innych spraw organizacyjnych są wprowadzane aneksami.

Do badanych umów uwag nie wnoszę.

## **VI. ZASPOKAJANIE POTRZEB TECHNICZNYCH NIERUCHOMOŚCI**

Zasoby mieszkaniowe eksploatowane przez Spółdzielnię ujęte są w tabeli 5.

Środki finansowe na zapewnienie prawidłowego gospodarowania zasobami w zakresie remontów gromadzone są na funduszu remontowym. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa regulamin funduszu remontowego uchwalony przez Walne Zgromadzenie w 2016 roku.

Budynek został wybudowany w roku 1999 w technologii tradycyjnej i wymaga systematycznej dbałości o stan jego instalacji oraz budowli.

Wyposażony jest w instalacje: elektryczną, domofonową, telekomunikacyjną, wodno-kanalizacyjną, co, gazową, sieć TV kablowej.

W 2012 roku Spółdzielnia zleciła opracowanie audytu energetycznego w celu określenia kolejności działań termomodernizacji i oszczędzania ciepła.

1. Nadzór w zakresie utrzymania obiektów w należyтым stanie technicznym sprawuje Zarząd Spółdzielni.

Dokumentacja czynności nadzoru technicznego obejmuje:

- książkę obiektu budowlanego
- protokoły kontroli sprawności technicznej budynku
- protokoły kontroli gazowych i kominiarskich
- protokoły kontroli instalacji elektrycznych oraz skuteczności zerowania.

2. Książka obiektu budowlanego założona jest zgodnie z zapisem art. 64 postanowień ustawy Prawo Budowlane w 2003 roku.

Protokoły z przeglądów okresowych budynku przechowywane są w biurze Spółdzielni.

Przeglądy wynikające z zapisów art. 62 ust. 1 pkt.1 przeprowadzane są w terminach zgodnych z ustawą.

Przeglądy wykonywane były przez firmy zewnętrzne, a osoby je wykonujące posiadały odpowiednie uprawnienia (kopie uprawnień są załączone do protokołów).

3. Kontrole stanu technicznego budynków określone w:

a. art. 62 ust. 1 pkt.1 ustawy Prawo budowlane – przeglądy kominiarskie i gazowe są realizowane corocznie,

b. art. 62 ust.1 pkt 2 przeprowadzone były w 2013 roku – stanu technicznego budynków oraz 2018 roku instalacji elektrycznych i skuteczności zerowania.

Komplet dokumentacji z tego przeglądu znajduje się w biurze Spółdzielni.

Kontrole okresowe budynków wykonywane są przez firmy zewnętrzne bez udziału organów Spółdzielni.

Kontrola stanu technicznego urządzeń ciśnieniowych w kotłowni wykonana była przez Urząd Dozoru Technicznego.

Protokoły z kontroli przedstawiane są Radzie Nadzorczej i Zarządowi.

4. Roboty konserwacyjne – bieżące Spółdzielnia wykonuje na podstawie zlecenia firmom zewnętrznym.

5. Wykonawcy na roboty remontowe wybierani są w drodze przetargu. W komisji przetargowej udział biorą członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawiciele mieszkańców. Z posiedzenia komisji sporządzany jest protokół. Protokoły z wyboru wykonawcy przechowywane są w Spółdzielni.

Lustrator zapoznał się ze zleceniami i dokumentacja przetargową, jak również z wybranymi umowami zawierającymi na roboty w latach 2015 - 2017:

Rok 2015

Przegląd i bieżące naprawy dachu.

Rok 2016

Wymiana pompy w siłowniku kotłowni gazowej.

Rok 2017

Naprawa przewodów odprowadzających wodę z dachów.

W trakcie badania ww dokumentów stwierdzono, że dokumentacja zawiera:

- zapytanie ofertowe
- protokoły z wyboru wykonawców

- umowy na roboty zawierające:
  - a) zakres robót
  - b) termin rozpoczęcia i zakończenia robót
  - c) cenę (ryczałtowa lub kosztorys powykonawczy)
  - d) zabezpieczenie należytego wykonania robót
  - e) rękojmię należytego wykonania robót
  - f) kary umowne
  - g) nadzór inwestorski i wykonawczy
- protokoły odbioru robót
- faktury za wykonane roboty zgodne z zapisami umowy.

Wysokość nakładów na remonty oraz sposób ich finansowania przedstawia tabela 10

**Tabela Nr 10**

**GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości			
2.	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości w zł, w tym:	0,00 zł	42.593,00zł	41.838,84zł
	- na ocieplenie ścian zewnętrznych	-	-	-
	- na opomiarowanie zużycia wody i ciepła	-	-	-
3.	Stan funduszy remontowych na 1 stycznia w zł	433 413,47zł	534.698,44zł	598.539,54zł
4.	Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych w zł	99.972,00zł	99.972,00zł	99.972,00zł
5.	Kredyty bankowe	-	-	-
6.	Inne przychody funduszu remontowego (specyfikacja)	1.312,97zł	6.462,10zł	0,00zł
7.	Stan funduszu remontowego na 31 grudnia - mieszkania	534.698,44zł	598.539,54zł	656.672,70zł
8.	Stan funduszu remontowego na 31 grudnia - garaże	3669,12 zł	4586,40 zł	5.503,68 zł
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>538.367,56 zł</b>	<b>603.125,94 zł</b>	<b>662.176,38 zł</b>



W trakcie badania dokumentacji z zakresu gospodarki remontowej lustrator stwierdził, że jest ona kompletna i odzwierciedlająca zakres wykonanych prac.

Do badanej dokumentacji lustrator innych uwag nie wnosi.

## VII. GOSPODARKA FINANSOWA

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków. Działalność ta finansowana jest funduszami własnymi Spółdzielni, wkładami członków oraz przychodami ze świadczonych usług i przychodami finansowymi. Polityka Rachunkowości została opracowana przez Zarządu jednak nie podjęto jeszcze uchwały o jej przyjęciu.

W zakresie unormowań wewnętrznych dotyczących gospodarki finansowej oprócz przepisów wynikających ze Statutu - Spółdzielnia posiada następujące zasady prowadzenia rachunkowości przyjęte Uchwałą Zarządu w której przyjęto:

- Ogólne zasady prowadzenia ksiąg Rachunkowych
- Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego
- Zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych:
  - a) Zakładowy Plan Kont
  - b) wykaz zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych
  - c) nośnikach danych
  - d) opis systemu przetwarzania danych systemu informatycznego
- oświadczenie Głównej Księgowej o przyjęciu obowiązku prowadzenia ksiąg rachunkowych

Nadzór nad prowadzeniem spraw finansowo – księgowych w okresie objętym lustracją sprawowała Główna Księgowa - Pani Wanda Karasińska – firma administrująca INTACTO, a od 2016 r. firma CEE Property Administrator Sp. z o. o. – pani Agnieszka Pilarska.

Gospodarkę finansową Spółdzielni ujęto w tabeli 13

Tabela Nr 13

**GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI**

L.p	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31 grudnia w zł, w tym:	602.147,67zł	670.126,22zł	750.735,46zł
	- lokaty bankowe	550.282,96zł	629.147,81zł	726.396,30zł
	- akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje państwowe	-	-	-
2.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody:	8.545,27 zł	8.864,85zł	7.248,49zł
	- z odsetek od lokat bankowych	8.545,27 zł	8.864,85zł	7.248,49zł
	- z akcji, udziałów, obligacji	-	-	-
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)	-	-	-
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni	0,00	0,00zł	2.732,07zł
	- naliczone przez Spółdzielnię	0,00	0,00zł	2.732,07zł
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię	0,00	0,00zł	2.732,07zł
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł	-	-	-
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię	270,49 zł	267,78zł	269,86zł
	- wymierzone Spółdzielni	270,49 zł	267,78zł	269,86zł
	- zapłacone przez Spółdzielnię	270,49 zł	267,78zł	269,86zł

1. Polityka Rachunkowości

Zarząd ma opracowane zasady polityki rachunkowości które jeszcze nie zostały przyjęte odpowiednią uchwałą.

2. System ewidencji księgowej

Księgi rachunkowe prowadzone są w oparciu o technikę komputerową, system finansowo- księgowy firmy ZSI UNISOFT.

W wyniku przeprowadzonego badania wybranej dokumentacji finansowo-księgowej za lata 2015-2017 lustrator stwierdza, że stan formalno-rachunkowy i merytoryczny jest zgodny z obowiązującymi w tym zakresie zasadami i przepisami finansowymi.

Dokumenty źródłowe stanowiące podstawę ewidencji księgowej są numerowane i właściwie dekretowane. W ewidencji syntetycznej i analitycznej zapisy dokonywane są chronologicznie. Poprawność dokonanych zapisów w księgowaniu jest zachowana. Sposób prowadzenia i przechowywania dokumentów jest przejrzysty i pozwala na łatwe powiązanie z księgowaniem.

System kontroli wewnętrznej w Spółdzielni oparty jest na kontroli funkcyjnej polegającej na sprawowaniu kontroli przez osoby na stanowiskach kierowniczych. Ustalenia systemu organizacyjnego i kontroli wewnętrznej są przestrzegane.

Kontrola zapewnia kompletność ujęcia i udokumentowania przychodów i rozchodów operacji gospodarczych w czasie.

Dokumenty finansowo-księgowe likwidowane są przy pomocy pieczęci zawierającej następujące elementy:

Wzór pieczęci:

Sprawdzono pod względem merytorycznym	
dnia .....	podpis .....
Sprawdzono pod względem formalnym i rachunkowym	
dnia .....	.....
	(Główny Księgowy)
Zatwierdzono do wypłaty ze środków obrotowych	
zi .....	gr ..... (słownie złotych)
.....	
dnia .....	.....
	ZARZĄD

Sprawowanie kontroli potwierdzone jest podpisem na dokumentach pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym. Zatwierdzone dokumenty są prawidłowo segregowane i przechowywane. Dokumentacja z lat ubiegłych jest archiwizowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

### 3 Gospodarka kasowa.

Spółdzielnia nie prowadzi kasy wewnętrznej.

Operacje finansowe z członkami dokonywane są głównie za pośrednictwem banku.

W banku znajdują się aktualne wzory podpisów osób mogących dysponować środkami pieniężnymi.



#### 4 Badanie sprawozdań finansowych

Sprawozdania finansowe Spółdzielni - zgodnie z art.64 Ustawy o Rachunkowości z dnia 29.09.1994r z późniejszymi zmianami nie podlega obowiązkowemu badaniu przez uprawnione organy zewnętrzne. Sprawozdanie te były corocznie weryfikowane i przyjmowane przez Radę Nadzorczą, która rekomendowała je Walnemu Zgromadzeniu do przyjęcia. Sprawozdania były także poddawane okresowym badaniom przez Radę Nadzorczą.

- Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2015 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową 10 116 641,78 zł. Było badane i przyjęte przez Radę Nadzorczą.

Do Sprawozdania załączona jest informacja dodatkowa. Zatwierdzone było przez Walne Zgromadzenie w dniu 20.06.2016 roku i złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz Urzędzie Skarbowym.

- Sprawozdanie finansowe za rok 2016 było przedmiotem badania przez Radę Nadzorczą oraz przyjęte do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową 10 001 342,24 zł. Do bilansu załączona jest informacja dodatkowa. Zatwierdzone zostało przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 22.06.2017 roku i złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz Urzędzie Skarbowym
- Bilans za rok 2017 po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową 10 600 632,19.zł. Sprawozdanie finansowe było badane przez Komisję Rewizyjną oraz przyjęte przez Radę Nadzorczą. Do sprawozdania załączona jest informacja dodatkowa i zostało ono przyjęte przez Walne Zgromadzenie w dniu 17.05.2018 roku, a także złożone w Urzędzie Skarbowym i Krajowym Rejestrze Sądowym.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych zostały potwierdzone przez bank.  
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dotyczące bieżących rozliczeń za miesiąc grudzień, uregulowane są w miesiącu styczniu.

#### 5 Fundusze Spółdzielni

Zgodnie z postanowieniami § 73 Statutu w Spółdzielni tworzone są następujące fundusze:

- fundusz udziałowy,



- fundusz zasobowy,
- fundusz inwestycyjny
- fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych

Stan i zmiany w stanie funduszy w okresie poddanym lustracji przedstawia tabela nr 11.

**Tabela Nr 11**

**FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI**

Lp.	Nazwa funduszu	Na dzień 31.12.2015	Na dzień 31.12.2016	Na dzień 31.12.2017
1.	Fundusz udziałowy	51.666,05zł	47.666,05zł	47.666,05zł
2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	0,00zł	0,00zł	0,00zł
3.	Fundusz zasobowy	4.056.383,92zł	3.983.804,32zł	3.947.514,52zł
4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00zł	0,00zł	0,00zł
5.	Fundusz wkładów budowlanych	6.060.436,27zł	5.961.332,84zł	5.825.839,61zł
6.	Ewentualne inne fundusze własne			

6. Rozliczenia z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych oraz ZUS naliczane i rozliczane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Terminy rozliczeń są zachowane.

7. Księgowość prowadzona przez firmę CEE Property Administrator Sp. z o.o. posiada licencję na program komputerowy ZSI Unisoft dedykowany do obsługi spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Spółdzielnia zachowuje zdolność do terminowego regulowania swoich zobowiązań.

Zgodnie z informacją uzyskaną od Księgowej płynność finansowa Spółdzielni jest zachowana i nie ma przypadków opóźnień w płatnościach faktur.

Uzyskane wyniki finansowe za okres objęty lustracją świadczą o prawidłowo prowadzonej działalności Zarządu i współpracy z Radą Nadzorczą.

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

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami Spółdzielnia podjęła działania mające na celu realizację jej zapisów.

- w 2012; 2017 i 2018 roku dokonano zmian w Statucie dostosowując jego zapisy do zmian w ustawach
- dokonywane są zmiany zapisów w regulaminach wewnętrznych do zapisów w Statucie
- ze względu na brak wniosków o wyodrębnienie własności lokalu w Spółdzielni nie podjęto uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych.

Spółdzielnia nie prowadzi rejestru wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu, gdyż do tej pory nie wpłynął żaden wniosek.

### **INFORMACJA KOŃCOWA**

1. Protokół z lustracji zawiera 28 stron kolejno numerowanych. Każda ze stron podpisana jest przez lustratora.
2. Treść ustaleń zawartych w protokole została odczytana Zarządowi Spółdzielni, który nie wniósł żadnych uwag.
3. Protokół z lustracji oraz list polustracyjny Związku Rewizyjnego są dokumentami publicznymi i członkowie Spółdzielni mają prawo zapoznania się z ich treścią.
4. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla:
  - Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „MŁODA RODZINA”
  - Rady Nadzorczej Spółdzielni
  - Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych R P

Lustrator



Mirosław JANIĄK  
Nr uprawnień 4801/2002

Załączniki:

- 1) odpis aktualny KRS
- 2) wykaz regulaminów
- 3) podział nieruchomości
- 4) wykaz działek będących we władaniu Spółdzielni
- 5) oświadczenie Zarządu
- 6) protokół z formalno-rachunkowej kontroli sprawozdania finansowego za rok 2017
- 7) tabele

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji, co do ich zgodności ze stanem faktycznym zastrzeżeń nie wnosimy.

Warszawa 10 stycznia 2019 roku

Jaśko Galinowski  
Prezes Zarządu

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA  
"MŁODA RODZINA"  
ul. Relaksowa 37  
02-796 WARSZAWA

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

## CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

## KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 18.10.2018 godz. 17:59:29

Numer KRS: 0000021185

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA  
"MŁODA RODZINA"  
ul. Relaksowa 37  
02-796 WARSZAWA

20 280 1010  
Jacek Galinowski  
Prezes Zarządu

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	21.06.2001			
Ostatni wpis	Numer wpisu	27	Data dokonania wpisu	23.05.2018
	Sygnatura akt	RDF/75044/18/317		
	Oznaczenie sądu	SYSTEM		

## Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1. Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2. Numer REGON/NIP	REGON: 001233829, NIP: 5271119402
3. Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA "MŁODA RODZINA"
4. Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI ARS 1829 SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY SĄD GOSPODARCZY
5. Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6. Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1. Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWSKI, gmina WARSZAWA-URSYNÓW, miejsc. WARSZAWA
2. Adres	ul. RELAKSOWA, nr 37, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-796, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3. Adres poczty elektronicznej	SMLW@WP.PL
4. Adres strony internetowej	WWW.MLODARODZINA.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

## Rubryka 4 - Informacje o statucie

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	30.09.1995R.-TEKST JEDNOLITY 27.06.1999R.-ZMIANA PAR.1 PKT 3 ORAZ PAR.22 PKT 2
	2	27.11.2003 R., ZMIENIONO: §4, §5, §7, §9, §10, §15, §22-28, §29-34, §57, §59; USUNIĘTO §68; ZMIANA TYTUŁU ROZDZ. V, DODANE ŚRÓDTYTUŁY A,B,C,D,E; ZMIANA TYTUŁU ROZDZ. VI
	3	17.06.2004 ZMIANA §6 UST.1 - ZATWIERDZONO TEKST JEDNOLITY STATUTU.
	4	3 LUTY 2012 ROKU, ZMIANA §§: 1, 5, 6, 7, 8, 9 UST. 1 PKT D), 9 UST. 2, 9A, 16, 17, 19, 28 UST. 3, 32, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 42 UST. 2, 42 UST. 2 PKT A), 43, 47, 49, 50, 51, 54 UST. 1, 57A, 57C, 57E, 61 UST. 2, 66 UST. 2, SKREŚLONO § 28 Z INDEKSEM 2 UST. 2, 52, 53. TEKST JEDNOLITY.
	5	09.02.2017 R., ZMIENIONO §§: 4, 8, 9, 9A, 14, 15, 16, 20, 22, 28, 28 (2), 28(5), 31, 32, 35, 39, 40, 42, 47, 49, 50, 56, 57, 57 B, 59, 63, 66, 67 SKREŚLONO §§: 23 ZMIANA NUMERACJI §§: 9A STAJE SIĘ 10, 10 STAJE SIĘ 11, 11 STAJE SIĘ 12, 12 STAJE SIĘ 13, 13 STAJE SIĘ 14, 14 STAJE SIĘ 15, 15 STAJE SIĘ 16, 16 STAJE SIĘ 17, 17 STAJE SIĘ 18, 18 STAJE SIĘ 19, 19 STAJE SIĘ 20, 20 STAJE SIĘ 21, 21 STAJE SIĘ 22, 22 STAJE SIĘ 23, 23 STAJE SIĘ 24, 28 (1) STAJE SIĘ 29, 28 (2) STAJE SIĘ 30, 28 (3) STAJE SIĘ 31, 28 (4) STAJE SIĘ 32, 28 (5) STAJE SIĘ 33, 28 (6) STAJE SIĘ 34, 28 (7) STAJE SIĘ 35, 28 (8) STAJE SIĘ 36, 29 STAJE SIĘ 37, 30 STAJE SIĘ 38, 31 STAJE SIĘ 39, 32 STAJE SIĘ 40, 33 STAJE SIĘ 41, 34 STAJE SIĘ 42, 35 STAJE SIĘ 43, 36 STAJE SIĘ 44, 37 STAJE SIĘ 45, 38 STAJE SIĘ 46, 39 STAJE SIĘ 47, 40 STAJE SIĘ 48, 41 STAJE SIĘ 49, 42 STAJE SIĘ 50, 43 STAJE SIĘ 51, 44 STAJE SIĘ 52, 45 STAJE SIĘ 53, 46 STAJE SIĘ 54, 47 STAJE SIĘ 55, 48 STAJE SIĘ 46, 49 STAJE SIĘ 57, 50 STAJE SIĘ 58, 51 STAJE SIĘ 59, 54 STAJE SIĘ 60, 55 STAJE SIĘ 61, 56 STAJE SIĘ 62, 57 STAJE SIĘ 63, 57 A STAJE SIĘ 64, 57 B STAJE SIĘ 65, 57 C STAJE SIĘ 66, 57 D STAJE SIĘ 67, 57 E STAJE SIĘ 68, 57 F STAJE SIĘ 69, 57 G STAJE SIĘ 70, 57 H STAJE SIĘ 71, 58 STAJE SIĘ 72, 59 STAJE SIĘ 73, 60 STAJE SIĘ 74, 61 STAJE SIĘ 75, 62 STAJE SIĘ 76, 63 STAJE SIĘ 77, 64 STAJE SIĘ 78, 65 STAJE SIĘ 79, 66 STAJE SIĘ 80, 67 STAJE SIĘ 81
	6	21.03.2018 R. - ZMIANY: § 5 - ZMIENIONY § 6 - ZMIENIONY § 7 - ZMIENIONY § 8 - ZMIENIONY § 11 UST. 1 PKT B, E, F I G - ZMIENIONE § 13 - ZMIENIONY § 14 - ZMIENIONY § 15 - ZMIENIONY § 16 - ZMIENIONY § 17 - ZMIENIONY § 18 - ZMIENIONY § 19 - ZMIENIONY § 21 - ZMIENIONY § 22 - ZMIENIONY § 32 - ZMIENIONY § 33 - ZMIENIONY § 44 UST 2 - ZMIENIONY § 50 UST 5 - ZMIENIONY § 52 UST. 1 PKT. 10 - ZMIENIONY § 52 UST 3 -SKREŚLONY § 56 UST. 3 - DODANY § 64 UST. 5 PKT. 2 - ZMIENIONY § 73 - ZMIENIONY § 76 UST. 2 - ZMIENIONY § 76 UST. 6- DODANY PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO STATUTU.

1. Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	NA CZAS REALIZACJI PRZYJĘTEGO PROGRAMU BUDOWY (KABATY UL. RELAKSOWA)
---	--

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu
Brak wpisów

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2. Sposób reprezentacji podmiotu	PAR.51 UST.1 STATUTU-OŚWIADCZENIE WOLI ZA SPÓŁDZIELNIĘ O ZARZĄDZIE WIELOOSOBOWYM SKŁADAJĄ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU I PEŁNOMOCNIK, A ZA SPÓŁDZIELNIĘ O ZARZĄDZIE JEDNOOSOBOWYM PREZES LUB DWÓCH PEŁNOMOCNIKÓW	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1. Nazwisko	GALINOWSKI
	2. Imiona	JACEK ANDRZEJ
	3. Numer PESEL	48070502839
	4. Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	5. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6. Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru				
1	1. Nazwa organu		RADA NADZORCZA	
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu			
	1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma		STAŃCZAK
		2. Imiona		ANDRZEJ
		3. Numer PESEL/REGON		54121804052
		4. Numer KRS		****
	2	1. Nazwisko / Nazwa lub firma		WOJCIECHOWSKI
		2. Imiona		ROBERT MARCIN
		3. Numer PESEL/REGON		70072600734
		4. Numer KRS		****
	3	1. Nazwisko / Nazwa lub firma		GARBIEŃ
		2. Imiona		MACIEJ
		3. Numer PESEL/REGON		82102607815
4. Numer KRS		****		

## Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

## Rubryka 4 - Pełnomocnicy

Brak wpisów

## Dział 3

## Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1. Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
2. Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK

## Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1. Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	01.10.2001	01.01.2000 - 31.12.2000
	2	02.09.2004	01.01.2003 - 31.12.2003
	3	22.03.2005	01.01.2002 - 31.12.2002
	4	29.08.2005	01.01.2004 - 31.12.2004
	5	11.08.2006	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	14.09.2007	01.01.2006 - 31.12.2006
	7	17.07.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	8	22.07.2010	01.01.2008 - 31.12.2008
	9	29.09.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	10	29.09.2011	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	18.12.2013	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	12	29.12.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	13	16.10.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	14	27.03.2017	OD 01.01.2011 DO 31.12.2011
	15	27.03.2017	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	26.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	23.05.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.1998 - 31.12.2000
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2000 - 31.12.2000
	2	*****	01.01.2003 - 31.12.2003
	3	*****	01.01.2002 - 31.12.2002
	4	*****	01.01.2004 - 31.12.2004



5	*****	01.01.2006 - 31.12.2006	
6	*****	01.01.2007 - 31.12.2007	
7	*****	01.01.2008 - 31.12.2008	
8	*****	01.01.2010 - 31.12.2010	
9	*****	01.01.2009 - 31.12.2009	
10	*****	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012	
11	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013	
12	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014	
13	*****	OD 01.01.2011 DO 31.12.2011	
14	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015	
15	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016	
16	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017	
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	17.06.2000 - 17.06.2001
	2	*****	01.06.2003 - 31.05.2004
	3	*****	14.06.2002 - 29.06.2003
	4	*****	06.2004 - 05.2005
	5	*****	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA OKRES CZERWIEC 2005 - 8 CZERWIEC 2006
	6	*****	OD CZERWCA 2006 R. DO KWIETNIA 2007 R.
	7	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2011 DO 31.12.2011
	11	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	12	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	13	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017

## Rubryka 3

Brak wpisów

## Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

## Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe

31.12.2000

Dział 4

## Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

## Rubryka 2 - Wierzytelność

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

## Dział 5

## Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

## Dział 6

## Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacja o połączeniu/podziale lub przekształceniu spółdzielni

Brak wpisów

## Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych , o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów


















Rubryka 8 - Informacje o rozwiązaniu Spółdzielni

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 18.10.2018

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru:

# Statut i regulaminy

- 1 STATUT SML-W MR - tekst jednolity uchwalony przez NWZCz 2018-03-21.pdf 
  - 2 Regulamin Walnego Zgromadzenia SML-W MR - uchwalony 2017-02-09.pdf 
  - 3 Regulamin Rady Nadzorczej SMLW MR zatwierdzony 2018-10-22 
  - 4 Regulamin Zarządu SMLW MR zatwierdzony 2016-12-09 
  - 5 Regulamin funduszu remontowego SML-W MR zatwierdzony 2016-12-09 
  - 6 Regulamin ochrony danych osobowych SML-W MR zatwierdzony 2016-12-09 
  - 7 Regulamin windykacji wierzytelności SML-W MR zatwierdzony 2016-12-09 
  - 8 Regulamin skarg i wnioskow SML-W MR zatwierdzony 2016-12-09 
  - 9 Regulamin doręczania korespondencji SML-W MR zatwierdzony 2016-12-09 
  - 10 Regulamin rozdzielania prac i konkursów ofert w SML-W MR zatwierdzony 2016-12-09 
  - 11 Regulamin porządku domowego SML-W MR zatwierdzony 2016-12-09 
  - 12 Regulamin rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków w SLM-W MR zatwierdzony 2016-12-09 
  - 13 Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej, C.O. oraz podgrzewania wody użytkowej zatwierdzony 2016-12-09 
  - 14 Regulamin rozliczania kosztów zarządzania SML-W MR zatwierdzony 2016-12-09.pdf 
  - 15 Regulamin funkcjonowania monitoringu wizyjnego w SML-W MR zatwierdzony 2017-06-20 
- Instrukcja - Ppoż 
- Okregowy Urzad Miar Protokol kontroli 30.12.2013r (P.OBD.49.01.2014) 



**WYKAZ DZIAŁEK I AKTÓW NOTARIALNYCH**

**do wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:**

**1. działki po budynku mieszkalnym o łącznej powierzchni 4098 m<sup>2</sup>:**

dz. ew. nr 105 z obrębu 1-11-13 – 2832 m<sup>2</sup>

dz. ew. nr 106 z obrębu 1-11-13 – 1146 m<sup>2</sup>

**Akt Notarialny Rep. A 16926/97 z dn. 04.12.1997 r.**

dz. ew. nr 43 z obrębu 1-11-13 – 108 m<sup>2</sup>

dz. ew. nr 44/1 z obrębu 1-11-13 – 12 m<sup>2</sup>

**Akt Notarialny Rep. A 5180/2001 z dn. 29.10.2001 r.**

**2. działki pod budynkiem garażowym o łącznej powierzchni 1392 m<sup>2</sup>:**

dz. ew. nr 37/11 z obrębu 1-11-13 – 214 m<sup>2</sup>

dz. ew. nr 37/13 z obrębu 1-11-13 – 227 m<sup>2</sup>

dz. ew. nr 37/15 z obrębu 1-11-13 – 207 m<sup>2</sup>

dz. ew. nr 37/17 z obrębu 1-11-13 – 379 m<sup>2</sup>

dz. ew. nr 46/3 z obrębu 1-11-13 – 365 m<sup>2</sup>

**Akt Notarialny Rep. A 6800/00 z dn. 09.05.2000 r.**

**3. działka pod budynkiem garażowym o łącznej powierzchni 40m<sup>2</sup>:**

dz. ew. nr 44/4 z obrębu 1-11-13 – 40 m<sup>2</sup>

**Akt Notarialny Rep. A 7627/2011 z dn. 11.10.2011 r.**

## OŚWIADCZENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko\_Własnościowej „Młoda Rodzina” reprezentowany przez:

1. Jacka Galinowskiego - Prezesa Zarządu

Oświadczam, że roczne sprawozdanie finansowe za rok 2017 zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994r o rachunkowości ( Dz.U. nr 121 p. 591 z póź. zmianami) na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, a także wynik finansowy Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni

1. .....  
Jacek Galinowski  
Prezes Zarządu  
Jacek Galinowski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA  
"MŁODA RODZINA"  
ul. Relaksowa 37  
02-700 WARSZAWA

Lustrator

.....  
Miroslaw Janiak

Główny Księgowy

Protokół  
z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego  
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Młoda Rodzina”  
W Warszawie

za 2017 rok.

W dniu 17.12.2018 roku lustrator Mirosław Janiak dokonał formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego za rok 2017.

1. Wobec lustratora Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
  - 1) Jacek Galinowski -Prezes Zarządu
  - 2) Agnieszka Pilarska. - Główna Księgowa
  
2. Zarząd Spółdzielni w osobach jak wyżej:
  - 1) Złożył oświadczenie, że roczne sprawozdanie finansowe za rok 2017. zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz.U. nr 121 p. 591 z późn. zm.) na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni, (oświadczenie stanowi załącznik do protokołu),
  - 2) Okazał do wglądu lustratorowi:
    - a) Bilans sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2017 roku
    - b) Rachunek zysków i strat obejmujący okres 01.01–31.12.2017
    - c) Informację dodatkową do bilansu oraz rachunku zysków i strat
    - d) Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.
  
3. W wyniku kontroli Lustrator stwierdził co następuje:
  - 1) Bilans Spółdzielni za rok 2017 wykazuje na dzień 31.12.2017 roku po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie 10.600.632,19zł, a rachunek zysków i strat wykazuje nadwyżkę na gzm w kwocie 7.327,09zł oraz zysk netto na działalności pozostałej w kwocie 29.780,32zł.
  - 2) Roczne sprawozdanie finansowe nie zawiera błędów rachunkowych i jest prawidłowe pod względem formalnym. Zostało sporządzone i podpisane przez osobę sporządzającą oraz wszystkich członków Zarządu.
  - 3) Podział pozycji prezentowanych w rachunku zysków i strat na gzm i działalność pozostałą przedstawia się następująco:

L.p	Treść	Ogółem	Gzm	Działalność Pozostała
		z tego:		
<b>1.</b>	<b>PRZYCHODY</b>			
1.	Przychody ze sprzedaży	506.399,78zł	504.041,56zł	2.358,22zł
2.	Pozostałe przychody operacyjne	34.646,56zł	1.938,92zł	32.707,64zł
3.	Przychody finansowe	9.980,92zł	2.732,07zł	7.248,85zł
4.	Zyski nadzwyczajne	0,00zł	0,00zł	0,00zł
5.	<b>Razem przychody (w.1 do w.4)</b>	551.027,26zł	508.712,55zł	42.314,71zł
<b>II.</b>	<b>KOSZTY</b>			
6.	Koszty działalności operacyjnej	489.593,28zł	489.593,28zł	0,00zł
7.	Pozostałe koszty operacyjne	17.152,11zł	11.602,72zł	5.549,39zł
8.	Koszty finansowe	189,46zł	189,46zł	0,00zł
9.	Straty nadzwyczajne	0,00zł	0,00zł	0,00zł
10	<b>Razem koszty (w.6 do w.9)</b>	506.934,85zł	501.385,46zł	5.549,39zł
11.	<b>WYNIK brutto (w.5-w. 10)</b>	44.092,41zł	7.327,09zł	36.765,32zł
12.	Podatek dochodowy	6.985,00zł	0,00zł	6.985,00zł
13.	<b>WYNIK netto (w.11 – w.12)</b>	37.107,41zł	7.327,09zł	29.780,32zł

4. Kontrola losowo wybranych dowodów dotyczących:
- 1) przychodów ze sprzedaży towarów, wyrobów, usług, przychodów z operacji finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych,
  - 2) kosztów działalności gospodarczej i operacji finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych,
  - 3) strat nadzwyczajnych,
  - 4) zysków nadzwyczajnych,
- nie wykazała nieprawidłowości i usterek.
5. Na podstawie wyników kontroli pod względem formalnym, rachunkowym jak i merytorycznym Lustrator **nie wnosi uwag** do rocznego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok 2017 w wersji przedłożonej w kontekście zgodności z obowiązującymi przepisami.

Uwagi – brak.

6. Na tym protokół zakończono i po uprzednim odczytaniu przyjęto bez zastrzeżeń.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

LUSTRATOR

Jacek Gałinowski  
Prezes Zarządu

Stowarzyszenie MIESZKANIOWA  
KOPRZYCKO-WŁASNOŚCIOWA  
"ŁÓDA RODZINA"  
ul. Relaksowa 37  
01-106 WARSZAWA



**Tabela nr 2**

**GOSPODARKA GRUNTAMI**

Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
Powierzchnia gruntów (w ha), do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny:	0,5530	0,5530	0,5530
w tym: - zabudowane	0,5530	0,5530	0,5530
- nie nadająca się do zabudowy	-	-	-

**Tabela nr 1****LICZBA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**

Lp	Wyszczególnienie	2015	2016	2017
1.	Liczba członków na 31 grudnia w tym:	43	41	54
	- zamieszkali w budynkach spółdzielni	40	38	51
	- z tego współmałżonkowie	1	1	6
2.	Liczba osób posiadających prawa do lokalu, a nie będących członkami spółdz	-	-	-
3.	Liczba zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu, w tym:	-	-	-
	- z nowego budownictwa	-	-	-
	- z odzysku	-	-	-
4.	Liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności	-	-	-
5.	Liczba dokonanych przekształceń najmu i uprawnień lokator. na własnościowe	-	-	-
6.	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień lokatorskich na odrębną własność	-	-	-

**Tabela nr 3**

**TYTUŁY PRAWNE UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH**

*(na dzień 31 grudnia 2017 roku)*

Lp	Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność	Umowa najmu	Bez tytułu prawnego
1	Relaksowa 37	48		48			



**Tabela nr 5****ZASOBY MIESZKANIOWE**

Lp	Wyszczególnienie	2015	2016	2017
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 w tym: - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych	3332,40	3332,40	3332,40
5.	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie	3332,40	3332,40	3332,40
6	Powierzchnia lokali korzystających z centralnej ciepłej wody	3332,40	3332,40	3332,40
7	Liczba lokali korzystających z dźwigów	0	0	0
8.	Liczba eksploatowanych dźwigów	-	-	-
9.	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm	-	-	-
10.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	1	1	1
11.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	1	1	1
12.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	48	48	48
13.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	48	48	48

Tabela Nr 6

**KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZAKNIOWYMI  
(GZM)**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	Koszty Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w zł, w tym:	499.454,77zł	509.731,17zł	489.593,28zł
	- eksploatacja i remonty (GZM)	499.454,77zł	509.731,17zł	489.593,28zł
	- inne (jakie)*	0,00zł	0,00zł	0,00zł
2.	Przychody Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w zł, w tym:	487.570,08zł	504.042,68zł	504.041,56zł
	- opłaty od lokali mieszkalnych (GZM)	487.570,08zł	504.042,68zł	504.041,56zł
	- inne (jakie)*	0,00zł	0,00zł	0,00zł
3.	Wynik finansowy (poz. 2- poz.1) GZM	-11.884,69zł	-5.688,49zł	14.448,28zł
4.	Stan rozliczeń międzyokres. w GZM na 31 grudnia	-20.792,04zł	-36.807,23zł	-22.084,87zł
5	Koszty pozostałej działalności GZM, w tym:	11.642,43zł	13.040,20zł	11.792,18zł
	- operacyjnej GZM	11.370,21zł	12.902,43zł	11.602,72zł
	- finansowej GZM	272,22zł	137,77zł	189,46zł
6.	Przychody pozostałej działalności GZM, w tym:	2.735,08zł	2.713,50zł	4.670,99zł
	- operacyjnej GZM	2.731,52zł	2.713,50zł	1.938,92zł
	- finansowej GZM	3,56zł	0,00zł	2.732,07zł
7.	Wynik finansowy na pozostałej działalności dot. GZM (poz. 6-5)	-8.907,35zł	-10.326,70zł	-7.121,19zł
8.	Podatek dochodowy z GZM	0,00zł	0,00zł	0,00zł
9.	Wynik finansowy GZM netto	-20.792,04zł	-16.015,19zł	7.327,09zł

Tabela Nr 7

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

Lp.	Rodzaj kosztów (w zł/m <sup>2</sup> )	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
I	Eksploatacja (bez remontów)	82,22zł	81,92zł	80,23zł
	z tego:			
	- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych	1,80zł	7,28zł	7,20zł
	- płace i narzuty na płace konserwatorów			
	- materiały			
	- energia elektryczna	1,95zł	1,87zł	2,16zł
	- woda i kanalizacja	17,69zł	17,63zł	16,84zł
	- wywóz śmieci	3,51zł	3,62zł	3,66zł
	- opłata za użytkowanie terenu i podatek od nieruchomości	15,33zł	14,48zł	14,48zł
	- odpisy na fundusze specjalne			
	- pozostałe koszty (w tym gaz)	41,94zł	37,03zł	35,90zł
II	Odpis na fundusz remontowy	30,00zł	30,00zł	30,00zł
III	Rezerwa		1,20zł	1,20zł
IV	Koszty c.o.	41,10zł	22,23zł	18,94zł
V	Koszty c.w.		13,79zł	12,32zł
VI	Razem koszty (I+II+III+IV+V)	153,32zł	149,14zł	142,70zł

**Tabela Nr 8****ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD  
LOKALI MIESZKALNYCH**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Rok 2015</b>	<b>Rok 2016</b>	<b>Rok 2017</b>
1.	Roczny wymiar opłat w zł	488.155,08zł	505.715,25zł	506.399,78zł
2.	Stan zaległości w opłatach na 31 grudnia w zł	59.743,15zł	57.965,92zł	52.751,49zł
3.	Poz. 2 w % (poz.1 do poz.2)	12.3%	11,4%	10,7%
4.	Struktura zaległości w zł			
	- do 2 miesięcy	15.185,29zł	10.925,64zł	12.371,94zł
	- 3 miesięczne i dłuższe	44.557,86zł	47.040,28zł	40.379,55zł
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	26	21	19
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	2	1	6
7.	Liczba orzeczony eksmisji	-	-	-
8.	Liczba zrealizowanych eksmisji	-	-	-

Tabela Nr 10

## GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości			
2.	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości w zł, w tym:	0,00 zł	42.593,00zł	41.838,84zł
	- na ocieplenie ścian zewnętrznych	-	-	-
	- na opomiarowanie zużycia wody i ciepła	-	-	-
3.	Stan funduszy remontowych na 1 stycznia w zł	433 413,47zł	534.698,44zł	598.539,54zł
4.	Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych w zł	99.972,00zł	99.972,00zł	99.972,00zł
5.	Kredyty bankowe	-	-	-
6.	Inne przychody funduszu remontowego (specyfikacja)	1.312,97zł	6.462,10zł	0,00zł
7.	Stan funduszu remontowego na 31 grudnia - mieszkania	534.698,44zł	598.539,54zł	656.672,70zł
8.	Stan funduszu remontowego na 31 grudnia - garaże	3669,12 zł	4586,40 zł	5.503,68 zł
	Razem fundusz remontowy	538.367,56 zł	603.125,94 zł	662.176,38 zł



Tabela Nr 13

## GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

L.p	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31 grudnia w zł, w tym:	602.147,67zł	670.126,22zł	750.735,46zł
	- lokaty bankowe	550.282,96zł	629.147,81zł	726.396,30zł
	- akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje państwowe	-	-	-
2.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody:	8.545,27 zł	8.864,85zł	7.248,49zł
	- z odsetek od lokat bankowych	8.545,27 zł	8.864,85zł	7.248,49zł
	- z akcji, udziałów, obligacji	-	-	-
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)	-	-	-
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni	0,00	0,00zł	2.732,07zł
	- naliczone przez Spółdzielnię	0,00	0,00zł	2.732,07zł
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię	0,00	0,00zł	2.732,07zł
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł	-	-	-
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię	270,49 zł	267,78zł	269,86zł
	- wymierzone Spółdzielni	270,49 zł	267,78zł	269,86zł
	- zapłacone przez Spółdzielnię	270,49 zł	267,78zł	269,86zł

**Tabela Nr 11****FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI**

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa funduszu</b>	<b>Na dzień 31.12.2015</b>	<b>Na dzień 31.12.2016</b>	<b>Na dzień 31.12.2017</b>
1.	Fundusz udziałowy	51.666,05zł	47.666,05zł	47.666,05zł
2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	0,00zł	0,00zł	0,00zł
3.	Fundusz zasobowy	4.056.383,92zł	3.983.804,32zł	3.947.514,52zł
4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00zł	0,00zł	0,00zł
5.	Fundusz wkładów budowlanych	6.060.436,27zł	5.961.332,84zł	5.825.839,61zł
6.	Ewentualne inne fundusze własne			