

**KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA
W WARSZAWIE**

PROTOKÓŁ

**Z LUSTRACJI PEŁNEJ
DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

„ OSIEDLA DOMÓW JEDNORODZINNYCH”

W KRAKOWIE

ZA LATA 2007 - 2010

LUSTRATOR : ZOFIA ROGÓŻ

Spis treści:

<u>A. INFORMACJE WSTĘPNE</u>	3
<u>B. ZAGADNIENIA OBJĘTE LUSTRACJĄ</u>	6
1. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI	6
1.1. Statut oraz wewnętrzny system normatywny	6
1.2. Organizacja i działalność organów spółdzielni	8
1.3. Organizacja wewnętrzna, zatrudnienie, wynagrodzenia i BHP	21
1.4. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni	23
1.5. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami	23
1.6. Realizacja Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sprawie podejmowania uchwał o ustanawianiu odrębnej własności	28
2. INWESTYCJE SPÓŁDZIELNI	29
3. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	31
3.1. Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych	31
3.2. Koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalenia opłat za używanie lokali.	37
3.3. Gospodarka lokalami użytkowymi	38
3.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali	39
3.5. Umowy komunalne oraz umowy stałe	40
4. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH	41
4.1. Dział Techniczny - konserwacja	41
4.2. Dźwigi osobowe i towarowe	41
4.3. Zaplecze techniczne Działu Technicznego	41
4.4. Środki transportu	41
4.5. Gospodarka magazynowa	41
4.6. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych	41
4.7. Program działań energooszczędnych	47
4.8. Finansowanie remontów	47
4.9. Wykonawstwo robót remontowych	47
4.10. Ocena realizacji umów z obcymi wykonawcami	47
5. GOSPODARKA FINANSOWA	49
5.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej	49
5.2. Kredyty mieszkaniowe	51
5.3. Efektywność gospodarki finansowej	54
5.4. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów.	57
6. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA	57
7. Składki i kontrole Spółdzielni	57
8. Realizacja wniosków polustracyjnych za lata 2004 – 2006	59
<u>C. INFORMACJE KOŃCOWE</u>	59

A. INFORMACJE WSTĘPNE

- 1) Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 29.09.2010r. pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Osiedla Domów Jednorodzinnych” w Krakowie.
Lustrację przeprowadziła [redacted] (nr upr. lustr. 333/95) działając na podstawie upoważnienia wystawionego w dniu 29.09.2010r. przez Dyrektora Zespołu Lustracji – [redacted]
- 2) Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2007. do 31.12.2010r.
- 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. Działalność inwestycyjna.
 5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - organizacja i nadzór nad działalnością i utrzymaniem technicznym osiedla,
 - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności,
 - treść umów zawartych o usługi komunalne i ich realizacja (dostawa wody i odbiór ścieków, wywóz nieczystości, centralne ogrzewanie).

6. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- treść zawartych umów i ich realizacja.

7. 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,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni w tym (podatki, zus, pfron),
- windykacja należności,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

9. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

Zgodnie z zawartą umową o przeprowadzenie lustracji, lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 88a ustawy prawo spółdzielcze jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

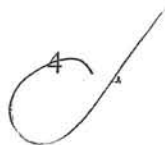
4) W trakcie badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień udzielili:

-  - Prezes Zarządu
-  - Z-ca Prezesa Zarządu, Główny Księgowy
-  - Członek Zarządu,

5) W dniu 16.11.2010r. lustrujący na spotkaniu z Zarządem rozpoczął czynności lustracyjne. Lustrator omówił zakres i tematykę badań lustracyjnych oraz poprosił o powiadomienie członków Rady Nadzorczej o rozpoczęciu czynności lustracyjnych i możliwości rozszerzenia badań lustracyjnych.

Spotkanie z Radą Nadzorczą odbyło się w dniu 20.12.2010r.

6) W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych, jak również nie wyraziła życzenia rozszerzenia zakresu tematycznego lustracji.



- 7) Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli w dniu 16.11.2010r. w poz. nr 1
- 8) Poprzednia pełna lustracja działalności spółdzielni została przeprowadzona w dniach 07.07.2007r. do 30.11.2007r. i obejmowała całość działania spółdzielni za okres od 01.01.2004r. do 31.12.2006r. Wnioski wynikające z listu polustracyjnego zostały zrealizowane.
- 9) Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni i dane porządkowe:

Spółdzielnia została powołana przez zebranie założycielskie w dniu 28.11.1974r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedla Domów Jednorodzinnych” jest wpisana do Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000151016. Ostatni wpis jest z dnia 24.09.2009r

Dane ewidencyjne Spółdzielni:

- numer statystyczny REGON : 000485954

- numer identyfikacji podatkowej NIP: 675-000-58-61

Numery telefonów: (012) 634-29-29 (012) 632-79-05 (fax)

- adres strony internetowej; www.odj.com.pl

- e-mail: biuro@odj.com.pl

Plan osiedli stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu

W okresie objętym lustracją członkami Zarządu byli:

- _____ – Prezes Zarządu
- _____ – Z-ca Prezesa Zarządu, Główny Księgowy
- _____ – Członek Zarządu,

B. ZAGADNIENIA OBJĘTE LUSTRACJĄ

1.ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI

1.1.Statut oraz wewnętrzny system normatywny

- Statut Spółdzielni został uchwalony w oparciu o ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r.(Dz.U.Nr188z2003roku poz.1848) przez Zebranie Przedstawicieli Członków „Osiedla Domów Jednorodzinnych” w dniu 20.06.1983r. i postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa –Śródmieścia Wydział VI Gospodarczy wpisano do rejestru pod pozycją Nr S-175A .

W następnych latach dokonano zmian:

- na Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 27.11.2007r, uchylono dotychczasową treść statutu i zatwierdzono nowy statut.

- w dniu 18.08.2008r dokonano zmian statutu, skreślono § 22 który został zarejestrowany w KRS pod datą 27.10.2008r..

- na Walnym Zgromadzeniu w dniu 29.06.2009 uchylono dotychczasowy statut i zatwierdzono teks jednolity statutu ,który został wpisany do KRS w dniu 19.10.2009r
Do uchwalonego Statutu Spółdzielni wnosi się uwagę

- w zapisie § 60 wpisano w punkcie 1 poz. d) organ Spółdzielni- Rada Osiedla

Zgodnie z art. 35 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848) organami spółdzielni są: walne zgromadzenie, rada nadzorcza, zarząd.

Art. 35 § 3 wskazuje ponadto, iż statut może przewidywać powołanie także innych organów niż wymienione w art. 35 § 1, składających się z członków spółdzielni. W takim przypadku statut określa zakres uprawnień tych organów oraz zasady wyboru i odwoływania tych członków.

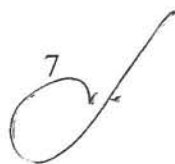
Niniejszy regulamin dla rad osiedla został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 05.07.04 r. uchwała nr.12/44/2004, protokół nr44/2004 i jest nieaktualny.

Rady osiedla nie funkcjonują natomiast w spółdzielni jest wybierany przedstawiciel budynku do kontaktów z Spółdzielnią.

▪ W Spółdzielni obowiązują następujące regulaminy:

Lp.	Nazwa regulaminu	data uchwalenia	uchwała
1	Regulamin Zebrania Grupy Członkowskiej SM ODJ uchwalony przez RN	14.05.2007r.	2/19/2007
2	Regulamin Zebrania Przedstawicieli Członków uchwalony na ZPCz	18.06.2007r.	1/2007
3	Regulamin Walnego Zgromadzenia SM "ODJ" uchwalony na WZ	29.06.2009r.	1/2009
4	Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez WZ	29.06.2009r.	4/2009
5	Regulamin Komisji Rewizyjnej RN uchwalony przez RN	10.12.2009r.	3/11/2009
6	Regulamin Rady Osiedla uchwalony przez RN	05.07.2004r.	12/44/2004
7	Regulamin Komisji Inwestycyjnej RN uchwalony przez RN	10.12.2009r.	11/11/2009
8	Regulamin Zarządu uchwalony przez RN	10.12.2009r.	4/11/2009
9	Regulamin Komisji Remontowej uchwalony przez RN	10.12.2009r.	2/11/2009
10	Regulamin Przetargów nie podlegających ustawie o zamówieniach publicznych uchwalony przez RN	10.07.2000r.	15/2000
11	Regulamin Przetargów został zastąpiony Regulaminem Udzielania Zamówień w SM ODJ nie podlegających ustawie o zamówieniach publicznych Uchwalony przez RN	15.05.2009r.	1/8/2009
12	Regulamin Porządku Domowego w budynkach administrowanych przez SM ODJ uchwalony przez RN	01.04.2009r.	3/7/2009
13	Regulamin Remontów SM ODJ uchwalony przez RN	29.03.1999r.	3/56
14	Regulamin Przyjmowania w poczet członków przydziałów, zasiedlania i zmiany mieszkań w SM ODJ uchwalony przez RN	22.06.1998r.	3/46
15	Zasady Ochrony danych uchwalony przez RN	10.07.2009r.	1/16/2009
16	Regulamin dotyczący udostępnienia dokumentów uchwalony przez RN	20.12.2010	2/16/10
17	Regulamin sportowo rekreacyjny uchwalony przez RN	6.10.2009	2

7



1.2. Organizacja i działalność organów spółdzielni**Zebrania Przedstawicieli Członków i Zebrania Grup Członkowskich**

- W badanym okresie Zebrania Przedstawicieli Członków SM „Osiedla Domów jednorodzinnych” odbyły się w dniach:

Zebranie Przedstawicieli Członków

DATA ZEBRANIA	DATA ZAWIADOMIENIA	PRZEWODNICZĄCY	ILOŚĆ DELEGATÓW	UDZIAŁ % DELEGATÓW
		SEKRETARZ		
18.06.2007	17.05.2007		13	81,25%
27.11.2007	29.10.2007 07.11.2007		10	62,5%
15.05.2008 r.	15.04.2008		12	75%
Nadzwyczajne 18.08.2008 r.	15.07.2008		7	43,75%
Walne Zgromadzenie				
29.06.2009 r.	04.06.2009 r. 05.06.2009 r.		27	17,88 %
28.06.2010 r.	26.05.2010 r.		36	25 %

Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 18.06.2007

Zebranie realizowało porządek obrad.

W punkcie 15 porządku obrad było wykluczenie p. _____ z członka spółdzielni.

Dokumenty dotyczące punktu 15, nie zostały Przedstawicielom Członków do domu przesłane w związku z ochroną danych osobowych. Zarząd spółdzielni nie może w formie powielania i przesyłania innym członkom spółdzielni udostępniać dokumentów dotyczących określonego członka spółdzielni. Natomiast jako ZPCz, do jego kompetencji należy rozpatrywanie odwołań od uchwał RN.

P. _____ nie uczestniczył w obradach przysłał pismo w którym uzasadnił swoje stanowisko dotyczące wątpliwości co do zasadności uchwały o jego wykluczeniu. Przewodniczący zebrania najpierw odczytał uchwałę RN z uzasadnieniem, a potem przeczytano odwołanie p. _____ od tej uchwały. Po długiej dyskusji podjęto uchwałę nr 9/2007

wyniki głosowania były następujące;

10 głosów za

0 głosów przeciw

3 osoby wstrzymały się od głosu.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 16.04.2010r Sąd uchylił uchwałę nr 7/2009 podjętą przez ZPCz i poprzedzającą ją uchwałę nr 1/19/2007r

Rady Nadzorczej. Sąd Apelacyjny w Krakowie I Wydział Cywilny

oddalił apelacje w/w sprawie.

Wyrok Sądu stanowi załącznik nr 4 do protokołu

Do komisji Wnioskowej został zgłoszony 1 wniosek, budowa pensjonatu przy ul. Kasztanowej. nastąpiło głosowanie:

6 - głosów za

2 - głosy przeciw

5 - wstrzymujących się od głosu.

To był jedyny wniosek jaki zgłoszono na tym Zebraniu.

Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 27.11.2007

Zebranie realizowało porządek obrad.

W punkcie 6 Zarząd poinformował zebranych o realizacji wnioski z poprzedniego zebrania Dotyczącego budowy pensjonatu przy ul. Kasztanowej, Spółdzielnia nadal nie ma WZ i ZT, Przewodniczący Zebrania dodał, że jest za wcześnie na zrealizowanie tego wniosku, gdyż nadal nie jest on zaakceptowany przez odpowiednie organa administracji państwowej.

W punkcie 9 omawiano zmiany do statutu. Przegłosowano tekst jednolity statutu jednogłośnie.

W wolnych wnioskach Przewodniczący Zebrania przedstawił sytuację związaną ze sprawą sądową między P a Zarządem Spółdzielni.

W dniu 23.11.2007 został podpisany protokół posiedzenia pojednawczego Sadu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia, Sąd Grodzki wydział X w sprawie oskarżonego z art. 212§ 1 kk. Oskarżony wyraził głębokie ubolewanie iż korespondencja o której mowa w akcie oskarżenia została przez oskarżyciela prywatnego odebrana w sposób, który spowodował wniesienie tego aktu oskarżenia, zapewnia iż nie było jego zamiarem dopuszczenie się czynu z art. 212 § 1 kk względem oskarżyciela prywatnego i zapewnia, iż w przyszłości powstrzyma się od takich działań które uzasadniałyby wniesienie przeciwko niemu kolejnego aktu oskarżenia przeciwko niemu przez oskarżyciela prywatnego. Oskarżyciel prywatny przyjął przeprosiny. Sad stwierdził że doszło do pojednania stron. Na zasadzie art. 492 § 1 kpk umorzył postępowanie. Na ZPCz nie zgłoszono żadnych wniosków.

Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 15.05.2008 r

Zebranie realizowało porządek obrad.

W punkcie 7 omawiano wykreślenia z rejestru członków p.

Wszystkie materiały dotyczące tej sprawy zostały wcześniej Przedstawicielom Członków przekazane do zapoznania się. Pani była obecna na zebraniu, która złożyła wyjaśnienia w sprawie jej odwołania od decyzji RN o wykreśleniu jej z rejestru członków oczekujących SM ODJ – uchwała RN nr 2/36/2004 z dnia 08.03.2004 r. Nastąpiło omówienie sprawy związanej z wykreśleniem p.

Sekretarz Zebrania odczytał treść uchwały nr 2, mówiącej o przywróceniu p. jako członka oczekującego SM ODJ. Uchwała przyjęta została jednogłośnie.

W punkcie 13 podjęto uchwałę nr 7/2008 dotyczącą rozwiązania umowy na użytkowanie wieczyste obręb 59 Podgórze ul. Podlasie, nr 26/13 – 3 m² i nr 26/14 – 17 m². Działki, będących „okrawkami” drogi, które pozostały Spółdzielni po wcześniejszych podziałach.

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

W punkcie 15 podjęto uchwałę nr 8/2008 - dotycząca ustalenia ilości członków Rady Nadzorczej. Podjęto uchwałę że Rada Nadzorcza składać się będzie z 6 członków - uchwałą została przyjęta jednogłośnie.

W punkcie 16 wybrano członków do Rady Nadzorczej
wynik głosowania był następujący, wszystkie głosy były ważne.

- p. _____ - 11 głosów
- p. _____ - 10 głosów
- p. _____ - 10 głosów
- p. _____ - 11 głosów
- p. _____ - 11 głosów
- p. _____ - 11 głosów

Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 18.08.2008 r.

Zebranie realizowało porządek obrad.

Nadzwyczajne ZPCz dotyczyło Zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ODJ” Kraków na bazie nowelizacji ustawy z dnia 14.06.2007 r.

Podjęto uchwałę nr 1 w zakresie decyzji Sądu Rejonowego z dnia 19.05.2008 r.

o wykreśleniu par. 22 a dotyczyło własnościowego prawa do lokalu

uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Podjęto Uchwałę nr 2/2008 – Tekst jednolity Statutu Spółdzielni na bazie nowelizacji Ustawy z dnia 14.06.2007 r. która przyjęta została jednogłośnie.

Walne Zgromadzenie 29.06.2009r

Zebranie realizowało porządek obrad.

Podjęto uchwałę Nr 1/2009 z dnia 29.06.2009 r. zatwierdzającą regulamin Walnego Zgromadzenia, która obowiązuje od daty zatwierdzenia.

W regulaminie Walnego Zgromadzenia brak jest zapisów o wyborze komisji wnioskowej, co zostało uregulowane w regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia - w § 4 punkt 3 zostało wpisane „projekty uchwał, oraz żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać w formie pisemnej: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego zgromadzenia”. Zapis jest zgodny z ustawą Prawo Spółdzielcze.

W punkcie 18 - rozpatrzenie odwołań od decyzji Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni. Przed zatwierdzeniem porządku obrad Pan

zgłosił wniosek do Walnego Zgromadzenia dotyczący wykreślenia z porządku obrad punktu 18, jednocześnie wnioskując o tajny tryb głosowania w tej sprawie,

Przewodniczący Zebrania oznajmił, że będzie głosowanie tajne w sprawie wykreślenia z porządku obrad punktu 18, na wniosek P. _____

Nastąpiło tajne głosowanie.

W głosowaniu wzięło udział 21 osób.

Za – 11 głosów

Przeciw – 10 głosów

W związku z tym wykreślony został punkt 18 Porządku Obrad.

Przewodniczący Zebrania w czasie liczenia głosów po tajnym głosowaniu przedstawił

Walnemu Zgromadzeniu wniosek z dnia 23.06.2009 r. podpisany przez p. _____ p. _____

i p. _____ mówiący o tym, by unieważnić obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z powodu nie powiadomienia członków.

Członkowie zostali powiadomienia listami poleconymi zgodnie z zapisami statutu Spółdzielni. W punkcie 6 Przewodnicząca Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej oznajmiła, że Zebranie jest ważne. Obecne na Zebraniu są 22 osoby, lista obecności została sprawdzona pod kątem kompletności. Zebranie jest zdolne do podejmowania uchwał.

Pan _____ powiedział, że jest zgłoszony formalny wniosek o skreślenie z Porządku Obrad sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej tj. punktu 13-ego, oraz innych uchwał zaopiniowanych przez Radę Nadzorczą. – Wniosek nie został poddany pod głosowanie, gdyż nie spełniał wymogów statutowych.

Przyjęto porządek obrad z wniesionymi wcześniej zmianami:

Za – 19 głosów

Przeciw – 1 głos

4 osoby wstrzymały się od głosu.

W punkcie 9 podjęto Uchwałę nr 3 – tekst jednolity Statutu.

Obecny Statut SM ODJ został zarejestrowany 27 października 2008 r., bieżące zmiany są wprowadzone z uwagi na wyroki trybunału konstytucyjnego oraz dostosowanie Statutu do wymogów zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jest to uchwała, której integralną częścią jest tekst jednolity statutu.

Uchwała ta była łącznie z jednolitym tekstem Statutu SM ODJ wyłożona do zapoznania się dla wszystkich członków w terminach i zgodnie z Statutem, ale żadne uwagi ani wnioski nie wpłynęły.

Nastąpiło głosowanie:

Za- 23 głosy

Przeciw – 0 głosów

4 osoby wstrzymały się od głosu.

Tekst jednolity Statutu został uchwalony wymaganą ustawą i Statutem ilością ponad 2/3 głosów obecnych na zebraniu.

W punkcie 10 podjęto uchwałę nr 4 - Regulamin Rady Nadzorczej SM „ODJ”

Regulamin RN jak i pozostałe dokumenty był wyłożony w siedzibie spółdzielni zgodnie z Statutem, ale nie wpłynęły żadne uwagi do Regulaminu, zatem poddany pod głosowanie zostaje jednolity tekst tego regulaminu.

Nastąpiło głosowanie:

• Za – 22 głosów.

• Przeciw – 0 głosów

• 5 osób wstrzymało się od głosu.

W punkcie 13 przedstawiono Sprawozdanie Rady Nadzorczej które zreferował przewodniczący RN P. _____ . Odbyła się dyskusja :

• P. _____ : powiedział, że sprawy które on wniósł do Walnego Zgromadzenia, a które dzisiaj mają być rozpatrywane jako „odwołania do Walnego Zgromadzenia”, powinny zgodnie z Regulaminem Komisji Rewizyjnej być przez nią rozpatrzone. Komisja Rewizyjna tego nie zrobiła, jest to poważne niedopatrzenie

Przewodniczący Zebrania powiedział, że jeśli komisja się tą sprawą nie zajęła to widocznie uznała, że nie całkiem zasadne były te postulaty.

• P. _____ : zapytał: ”dlaczego Komisja Rewizyjna nie raczyła przeczytać Statutu i dopuściła do tego co zdarzyło się 29 maja br. na zebraniu, które miało być Zebraniem Grupy Członkowskiej. Zgodnie ze Statutem obowiązującym powinno się odbyć Walne Zebranie Spółdzielni, podczas gdy została wdrożona procedura Zebrania Grupy Członkowskiej i Walnego Zebrania Przedstawicieli.

Przewodniczący Zebrania zapytał „gdzie Pan tu widzi uchybienie? I dodał, że dzisiaj mamy

Walne Zgromadzenie w terminie statutowym. Walne Zgromadzenie do końca czerwca powinno było odbyć i się właśnie odbywa. Natomiast zebranie członków spółdzielni może się odbyć o każdej porze jeśli jest taka potrzeba, jeśli trzeba przedyskutować pewne sprawy i takie zebranie się odbyło. Nie ma żadnego uchybienia, stąd nie ma wystąpienia Komisji Rewizyjnej.

Pan _____ powiedział, że: „to będzie przedmiotem mediacji”. Przewodniczący Zebrania zapytał: „Czy to zebranie dzisiejsze ma być przedmiotem mediacji”? Pan

_____ powiedział, że nie i dodał, że to co dzisiaj się dzieje to jest zdarzenie historyczne w naszej spółdzielni. Po raz pierwszy członkowie spółdzielni, zwykli członkowie spółdzielni mają szansę oceniać, wypowiadać się i głosować na temat tego co robią organa spółdzielni: Komisje, Zarząd, Rada Nadzorcza i próby odebrania tej możliwości przez Przewodniczącego są po prostu niczym innym tylko manipulowaniem. Jeżeli ja przytaczam konkretne przykłady zaniedbań ze strony członków Komisji Rewizyjnej, potrafię to udowodnić, że doszło do złamania prawa przez i Radę Nadzorczą i Komisję Rewizyjną, to powinno to być przez Walne Zgromadzenie dostrzeżone, docenione i ocenione.

_____ zapytał o to dlaczego Rada Nadzorcza nie odpowiadała na jego pisma? I przytoczył 2 pisma z dnia 10 marca 2008 r.

Pan _____ powiedział, że to jest pytanie natury zbyt szczegółowej, by w tym momencie na nie odpowiedzieć. Przewodniczący Zebrania zapytał, czy są jeszcze jakieś pytania do tego sprawozdania? Nie było pytań.

Przewodniczący Zebrania poprosił o przeprowadzenie głosowania nad uchwałą nr 9.

Przyjęcie Sprawozdania Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy

Za – 18 głosów

Przeciw – 3 głosy

2 osoby wstrzymały się od głosu

W punkcie 15 została omówiona uchwała ZPCZ o zbyciu lokalu przy ul. Łobzowska 57.

Sekretarz poinformował zebranych podjętej uchwały przez ZPCZ o zbyciu tego lokalu. Była wtedy bardzo trudna sytuacja w Spółdzielni, nie było pieniędzy i były naciski żeby lokal za wszelką cenę sprzedać. W tej chwili lokal ten o powierzchni 317 m² ma ogromną wartość, jest wynajęty prawie w 90 % i spółdzielnia zajmuje tylko niewielką jego część.

Z-ca Przewodniczącego _____ dodał – że wartość lokalu ciągnie rośnie.

Pan _____ powiedział, że w tej sprawie będzie głosował przeciwko i dodał, że „sposób wykorzystywania tego lokalu jest marnotrawstwem naszych pieniędzy”.

Poddano Uchwałę nr 11 o treści – nie wyrażenie zgody na zbycie lokalu Łobzowska 57

Za – 20 głosów

Przeciw – 1 głos

1 osoba wstrzymała się od głosu

W punkcie 17 przedstawiono

Pisma członków spółdzielni skierowane do ZPCZ /Walnego Zgromadzenia SM ODJ

- pismo z dnia 04.07.2008 r. do ZPCZ/Walne Zgromadzenie SM ODJ – odwołanie od uchwały RN z dnia 29 maja 2008 r. pod pismem tym podpisał się pan _____ oraz pani _____

- pismo z dnia 11 lipca 2008 r. odwołanie dotyczy nie udostępnienia analizy ekonomicznej zadania inwestycyjnego- „pensjonat hotelowy na działce Kasztanowa”. Pod tym pismem podpisała się 1 osoba pan _____

- pismo z 6 sierpnia 2008 r.- do ZPCZ / Walne Zgromadzenie SM ODJ, odwołanie w związku z pismem RN z dnia 22.07.2008 r. dotyczącym odmowy przedstawienia członkom ewidencji kosztów utrzymania nieruchomości SM ODJ. Pismo podpisane przez pana _____ i panią _____

- pismo z 03.07.2008 r. do ZPCZ/Walne Zgromadzenie SM ODJ odwołanie od Uchwały RN z

29.05.2008 r. pismo podpisane przez p.

Pisma te zawierające projekty uchwał nie spełniały wymogów regulaminowych i statutowych co do ilości osób wnioskujących do Walnego Zgromadzenia oraz ilości osób podpisanych pod projektami uchwał, dlatego nie zostały rozpatrzone.

Zgodnie z § 59 obowiązującego Statutu, od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w ciągu 21 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie,

Wszystkie te 4 w/w pisma dotyczyły odwołań od pism Rady Nadzorczej a nie od uchwał Rady Nadzorczej, bo takie uchwały nie zostały podjęte. Jedno pismo dotyczyło uchwały z 2007 r. gdzie tryb odwołania jest zapisany i był zapisany w poprzednim Statucie. W każdym z tych pism są projekty uchwał. Statut i ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jasno mówią, że pod projektem uchwał powinno złożyć podpis co najmniej 10 członków.

Pan odniósł się do wypowiedzi dot. wymaganej ilości podpisów i powiedział, że 10 podpisów jest potrzebne jedynie wtedy, kiedy odwołanie do Walnego Zgromadzenia zawiera projekt uchwały, a w tych 4 pismach był tylko 1 projekt uchwały, pozostałe to nic innego jak tylko odwołanie się od negatywnej decyzji Rady Nadzorczej, i dodał, że to co pan Przewodniczący powiedział jest wprowadzaniem w błąd zebranych. Pan dodał jeszcze, że sprawy (zawarte w tych pismach) będą przedmiotem mediacji z Radą Nadzorczą i oznajmił, że jest w stanie udowodnić, że najpierw Zarząd, a później Rada Nadzorcza udzielając negatywnych odpowiedzi złamała prawo, mało tego użyła tego jeszcze jako zarzut do wykluczenia członka ze spółdzielni a to już jest karygodne, to może być przedmiotem rozważania przed Prokuraturą. Stwierdził, że to był odwet za próby krytycznego ustosunkowania się do niektórych spraw.

przedstawił pokrótce problemy poruszane w w/w pismach.

• Przewodniczący Zebrania w odpowiedzi na zarzut stawiany mu przez pana

powiedział, że nikogo nie wprowadza w błąd, ponieważ te 4 pisma nie spełniają wymogów statutowych.

• Sekretarz powiedział żeby w ramach spotkania mediacyjnego omówić każdy z tych tematów w toku merytorycznej, rzeczowej, spokojnej rozmowy.

• Pan odniósł się do wcześniejszej wypowiedzi Sekretarza i powiedział, że Prezes Spółdzielni przeczytał jeden fragment paragrafu 59 Statutu, natomiast nie przeczytał innego fragmentu paragrafu 59, punkt 4: „Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem”. Czyli jeżeli Rada Nadzorcza rozpatrywała pisma – odwołania od pism do Zarządu, które złożył tutaj pan, to wg Statutu Rada Nadzorcza jest zobowiązana doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Pan powiedział jeszcze, że „dla wszystkich tu obecnych to jest bardzo ważne, bo to co państwo przedstawiliście to dla mnie jest to jakby próbą pewnej manipulacji wymaganych podpisów o wniosek do Walnego Zgromadzenia, i dopowiedział, że nie ma wniosku podpisanego przez 10 członków. Po Walnym Zgromadzeniu Prezydium Walnego Zgromadzenia wystosowało do Rady Nadzorczej z powiadomieniem P. pismo które jest załącznikiem nr 12a do protokołu.

Członek i parę osób, złożyli odwołanie co mu przysługuje właśnie w paragrafie 59. Jeśli Rada Nadzorcza zaniedbała i nie podjęła uchwały, to należy teraz zapytać się dlaczego Rada Nadzorcza nie dopełniła tego obowiązku? I w związku z tym dlaczego usiłuje się skasować na nieistniejących jakichś podstawach wnioski, które członek tutaj złożył?

Po Walnym Zgromadzeniu Prezydium Walnego Zgromadzenia wystosowało do Rady Nadzorczej z powiadomieniem P.

pismo które jest załącznikiem nr 12b do protokołu.

Pan _____ wypowiedział się jeszcze w sprawie ochrony danych osobowych.
Głos zabrała pani _____ wypowiedziała się w sprawie „wykluczenia
pana _____ ze spółdzielni”
Przewodniczący Zebrania w nawiązaniu do wypowiedzi pani _____
powiedział, że pan _____ nie jest na razie wykluczony, proces mediacji jest
zainicjowany, nadal jest członkiem.

W punkcie 18 rozpatrywano 3 wnioski które wpłynęły do spółdzielni :

- Wniosek pani _____ 24.06.2009 r.
- Wniosek pana _____ z 25.06.2009 r.
- Wniosek pana _____ z 25.06.2009 r.

Wnioski te nie spełniają wymogów dotyczących terminu składania, dlatego nie mogły zostać
poddane pod głosowanie. – wnioski te zostały tylko odczytane zgromadzonemu.

Przedstawiono kolejny wniosek jaki wpłynął do Komisji Wnioskowej –
mianowicie „by wprowadzić dyżury Radcy Prawnego dla Członków Spółdzielni jeden raz w
miesiącu „

Nastąpiło głosowanie:

Za – 3

Przeciw – 12

2 osoby się wstrzymały od głosu.

Wniosek nie przeszedł.

Walne Zgromadzenie w dniu 28.06.2010r

Zebranie realizowało porządek obrad.

Po punkcie 3 Przyjęcie porządku obrad.

Pan _____ chciał rozmawiać o swoim odwołaniu w sprawie wykluczenia go z
członkostwa spółdzielni. Pan _____ zapytał czy może się zapoznać z tymi złożonymi
wnioskami. Przewodniczący wyjaśnił, że nie można zrobić tego teraz ponieważ nie ma
takiego punktu w programie obrad. Z dokumentami Walnego Zgromadzenia można było zapoznać
się wcześniej, zgodnie z zapisami Statutu, w biurze spółdzielni gdzie dokumenty były
udostępnione. Pan _____ chciał odczytać opinię prawną dotyczącą jego osoby, na co
nie uzyskał zgody. Pani _____ prosi pana _____ żeby powiedział wszystkim o co mu
chodzi?, Pan _____ wytłumaczył, że chodzi o jego wykluczenie z członkostwa
spółdzielni i chce przeczytać opinię prawną. Przewodniczący prosi o odczytanie przez Z-cę
Przewodniczącego opinii prawnej do wniosku P. _____ który znajduje się w
dokumentach Walnego Zgromadzenia. Z-ca Przewodniczącego przeczytał opinię z której wynika,
że wniosek jest bezzasadny i złożony niezgodnie z zapisami Regulaminu Walnego Zgromadzenia,
Statutu oraz ustawy. Pan _____ wyrażnie upiera się by odczytać swoje dokumenty w
trakcie obrad Walnego Zgromadzenia, na co nie uzyskuje zgody. Pyta zatem co z innymi
wnioskami? Pan dyrektor odczytuje opinię prawną znajdującą się w dokumentach Walnego
Zgromadzenia do wniosków p. _____ p. _____ p. _____ p. _____
Orłowicza – wnioski bezzasadne i złożone niezgodnie z zapisami Regulaminu Walnego
Zgromadzenia, Statutu oraz ustawy. P. _____ i _____ proponują żeby pan _____ odczytał
tą swoją opinię, na co nie uzyskuje zgody. Pani _____ proponuje by głosować czy Walne
Zgromadzenie jest prawomocne, ale nikt nie podejmuje propozycji. Pan _____ opuszcza
zebranie z kilkoma osobami. Z-ca Przewodniczącego, pyta zebranych czy wyrażają zgodę na
nagrywanie obrad?. Przewodniczący tłumaczy skąd wzięło się takie pytanie - pewien członek
nagrywał rozmowy bez wiedzy innych członków spółdzielni, a następnie przedstawiał je
wrywkowo w Sądzie. Pan _____ zapytał dlaczego nie można nagrywać?
Z-ca Przewodniczącego przeczytał opinię prawną, która mówi m.in. że jeśli choć jedna osoba

sprzeciwia się nagrywaniu nie można tego robić. Pan(_____) stwierdził, że nagrywanie narusza jego dobra osobiste.

Po głosowaniu zostaje podjęta decyzja że obrady nie będą nagrywane ponieważ przynajmniej 10 osób się na to nie zgadza.

Pan(_____) zauważa, że pan(_____) mimo wcześniejszej decyzji Walnego Zgromadzenia o nie nagrywaniu spotkania, ma ukrytą nagrywarke i nagrywa obrady. Zebrani wyrażają oburzenie i protestują. Pan(_____) chce przeczytać opinie. z której ma wynikać dlaczego nagrywa i że może to robić. W odpowiedzi m. in. pan(_____) p._____. p._____. mówią że to jest skandal i proszą o wyłączenie nagrywarkei ponieważ stanowczo sprzeciwiają się nagrywaniu.

Przewodniczący Zebrania prosi p._____. o wyłączenie i odłożenie nagrywarkei, bo zebranie nie będzie dalej kontynuowane.

Pan(_____) się nie zgadza, na co większość uczestników Walnego Zgromadzenia wyraziła głośno dezaprobatę, żądając wyłączenia dyktafonu. Ponieważ żądania uczestników Walnego Zgromadzenia nie przyniosły efektu, Pan(_____) Pan(_____) oświadczyli, że jeżeli pan(_____) będzie dalej ich nagrywał to pozwa go do prokuratury. Pani(_____) w zdecydowany sposób żąda wyłączenia nagrywarkei przez i_____. Zebrani stwierdzają rażąco nieodpowiednie zachowanie p._____. Pan(_____) opowiada jaki jest p._____. dla swych sąsiadów i prosi go o wyłączenie nagrywarkei lub opuszczenie sali.

Pan(_____) Pan(_____) Pani(_____) wychodzą z zebrania.

Pan(_____) daje na stół prezydium nagrywarke bez baterii.

Ta dyskusja powinna być prowadzona w punkcie

W punkcie 5 Zatwierdzono sprawozdanie finansowe za 2009r oraz przeznaczenia wyniku finansowego na pozostałej działalności gospodarczej na działalność statutowa.

Pan(_____) zapytał czy część tej kwoty nie może być przeznaczona na fundusz remontowy, że w innych spółdzielniach tak jest.

Z-ca Przewodniczącego odpowiedział, że środki te pochodzą z odszkodowania dlatego przeznaczone są na fundusz zasobowy wszystkich członków, w tym również oczekujących. Rozdział równy na budynki byłby niesprawiedliwy dla członków, ponieważ w każdym budynku jest nierówna liczba członków, jedni dostali by więcej inni mniej. Poza tym remonty są pokrywane z funduszu remontowego.

Wynik głosowania Uchwały nr. 2

Za- 26 głosów

Przeciw – 0

W punkcie 7 Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za okres sprawozdawczy. Sprawozdanie Rady Nadzorczej zreferował przewodniczący Rady pan(_____) Przewodniczący Zebrania zapytał czy są pytania do tego sprawozdania

Pan(_____) zapytał dlaczego Rada Nadzorcza zmieniła regulamin komisji rewizyjnej? Odpowiedź udzielił Przewodniczący Walnego Zgromadzenia - regulamin został zmieniony ponieważ był błędny, gdyż zapisano w nim zadania, za które odpowiada Rada Nadzorcza; to rada nadzorcza sprawuje kontrolę w spółdzielni, natomiast komisja rewizyjna nie jest speckomisją, ale wykonuje zadania zlecone przez Rade Nadzorcza.

Uchwała nr 5 – głosowanie

Za- 27 głosów

Przeciw – 0

W punkcie 8 podjęto uchwałę o wydzielenie enklawy zabudowanej budynkami 17 - 19 Estreicherów z przynależnymi działkami podjęto uchwałę nr 6 – głosowanie

Za- 29 głosów

Przeciw – 0

W punkcie 9 omawiano sprawę działek niezabudowanych spółdzielni stanowiące jej własność –

założenia, kierunek gospodarczy lub zbycie .

Z-ca Przewodniczącego zreferował sprawę.

Pan [] zapytał czy są jakieś szanse na zmianę działek oznaczonych jako tereny zielone na budowlane ?

Z-ca Przewodniczącego wyjaśnił , że w porozumieniu z Gminą po wycenach będzie to negocjowane.

Pan [] zapytał, czy jak mówiło się przed kilku laty istnieje możliwość podzielenia między członków działki Kopalina z przeznaczeniem na ogródki działkowe.

Z-ca Przewodniczącego odpowiedział, że to nie możliwe bo miejscowy Plan

Zagospodarowania Przestrzennego nie zezwala na jakąkolwiek zabudowę tego terenu.

Podjęto uchwałę nr 7 o treści, w § 1 wyrazić zgodę na zbycie w dowolnej formie prawnej działek spółdzielni nr. 280/1 oraz 280/4 obr. 9 j.ewidenc. Krowodrza.

§2 Przeznaczyć zbycie przedmiotowych działek (wymienionych w §1) wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa lub Gminy Kraków w formie przekazania za odpłatnością , odszkodowaniem lub wymiany na inną nieruchomość gruntową.

§3 Wykonanie Walne Zgromadzenie powierza Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.

Wynik – głosowania.

Za- 29 głosów

Przeciw – 0

Podjęto uchwałę nr 8 – środki ze sprzedaży działek (Kasztanowa) zostaną przeznaczone wyłącznie na działalność statutową.

Wynik głosowania

Za- 23 głosów

Przeciw – 1

Protokoły z posiedzeń Zebrania Przedstawicieli Członków i Walne Zgromadzenia zostały podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Zebrania. Dokumentacja z zebrań jest kompletna i zawiera uchwały, wnioski, protokoły komisji, listy obecności, sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu oraz inne materiały. Na zebraniach omawiane były wnioski zgłoszone na poprzednim ZPCz i grupach członkowskich oraz WZ. Zebrania zostały zwołane przez Zarząd w terminie, zgodnie z § 79 pkt.1 i pkt 2 Statutu obowiązującego do 28.06.2009r oraz § 63 pkt 5 obowiązującego od 29.06.2009r.

Każdorazowo przed obradami ZPCz zwoływane były przez Zarząd zebrania grup członkowskich członków zamieszkałych i członków oczekujących. W Zebraniu grup członkowskich mogą uczestniczyć wszyscy członkowie spółdzielni zgodnie z § 98 pkt 1 Statutu Spółdzielni. Porządek obrad oraz zasady prowadzenia zebrania były zgodne z Regulaminem Zebrania Grup Członkowskich

Terminy zebrań grup członkowskich przedstawia tabela :

ROK 2007					
GRUPA	DATA ZEBRANIA	DATA ZAWIADOMIENIA	PRZEWODNICZĄCY	ILOŚĆ CZŁONKÓW	UDZIAŁ % CZŁONKÓW
			SEKRETARZ		
ZGCz	16.05.2007r.	25.04.2007r. 27.04.2007r.		46	0,28%
ZGCz	26.10.2007r.	15.10.2007r.		12	0,08%
Rok 2008					
ZGCz	14.04.2008r.	02.04.2008r. 04.04.2008r.		14	0,09%
ZGCz	14.07.2008r.	16.06.2008r. 02.07.2008r.		15	0,15%

Zebranie Grupy Członkowskiej z dnia 16.05.2007r

Zebranie realizowało porządek obrad.

W programie zebrania nie było punktu zatwierdzenie porządku obrad, wpisano go jako punkt 3a i przegłosowano. P₄ stwierdził, że po konsultacji z osobami, które przeczytały tekst projektu sprawozdania Komisji Rewizyjnej padła propozycja żeby wprowadzić do porządku dziennego obrad Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej, gdyż zajmowała się ona sprawami trudnymi i konfliktowymi i należy się tym, którzy brali udział w tworzeniu tego sprawozdania aby znalazło się ono w programie obrad.

Przewodniczy zebrania poinformował obecnych ze dyskusji przeprowadzonej na Radzie Nadzorczej wynikało, że członkowie Komisji Rewizyjnej zapoznali się z tym dokumentem i nie chciały go podpisać z uwagi na to, że nie zgadzały się z zawartymi tam tezami. Ten dokument nie jest dokumentem Rady Nadzorczej, ponieważ prezentowane w kolejnych punktach sprawozdania Rady Nadzorczej zawierają dokumenty przyjęte przez Radę Nadzorczą. Przewodniczący zebrania poinformował P₄ że jeśli chce zaprezentować ten dokument to w programie obrad jest taki punkt jak wnioski- i tam P₄ może zaprezentować ten dokument jako swoje prywatne zdanie, dokument, o którym mówi P₄ jest projektem i to projektem nie sygnowanym przez Komisję Rewizyjną, Rada Nadzorcza nie przyjęła tego dokumentu.

Nastąpiło tajne głosowanie na przedstawicieli na ZGCz wybrano 16 członków.

Zebranie Grupy Członkowskiej z dnia 26.10..2007r

Zebranie realizowało porządek obrad.

17

Zebranie Grupy Członkowskiej z dnia 14.04.2008r

Zebranie realizowało porządek obrad.

Przedstawiono członkom informacje w zakresie zbycie użytkowania wieczystego, działek:

3 m² i 17m², które stanowią ulicę Podlesie, po wcześniejszych podziałach, Spółdzielnia są one zupełnie niepotrzebne. Spółdzielnia nie może uzyskać za te działki odszkodowania z mocy ustawy, gdyż jest to użytkowanie wieczyste, a nie własność. Bezzasadnym jest więc pozostawianie tych działek, tym bardziej, że wciąż działki te są zaśmiecanie i Spółdzielnia ma z tego tytułu do czynienia ze Strażą Miejską. Dlatego też zasadnym jest rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego z Gminą - to jest podstawa wniosku, który został skierowany do ZPCZ, zebranie pozytywnie zaakceptowało wniosek i został on przestawiony za ZPCZ w celu podjęcia uchwały.

Zebranie Grupy Członkowskiej z dnia 14.07.2008r

Zebranie realizowało porządek obrad.

Protokoły z obrad ZGCZ zostały podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza. Dokumentacja z zebrań jest kompletna. Zawiera uchwały, wnioski, protokoły komisji, listy obecności, sprawozdania i inne materiały. Zebrania zostały zwołane przez Zarząd w terminie, zgodnie z § 98 pkt. 2 Statutu Spółdzielni.

Wybory na przedstawicieli Zebrania Przedstawicieli Członków zostały dokonane na Zebraniach Grup Członkowskich w 2007r., zgodnie z postanowieniami statutu i „Regulaminu Zebrań Grup Członkowskich”.

Dokumentacja z Zebrań Przedstawicieli Członków, Walnych Zgromadzeń oraz z Zebrań Grup Członkowskich jest zabezpieczona i przechowywana w pomieszczeniu Spółdzielni.

Do sposobu zwoływania i przeprowadzania ZPCZ, ZGCZ i WZ lustrator nie wnosi zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza

- Rada Nadzorcza zgodnie z postanowieniami § 74 pkt.1 statutu spółdzielni została wybrana spośród członków spółdzielni w ilości 5 do 7 przedstawicieli na okres kadencji tj. trzech lat. W okresie objętym lustracją działała Rada Nadzorcza wybrana na Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 20.06.2005r. skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

Kolejnych wyborów dokonano na ZPCZ w 2008r z dnia 15.05/2008r., wielkość Rady Nadzorczej zatwierdzono 6 osób która przedstawia się następująco:

- Terminy posiedzeń Rady Nadzorczej w badanym okresie przedstawia poniższa tabela.

**ZESTAWIENIE
UCZESTNICTWA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ W PLENARNYCH POSIEDZENIACH
W LATACH 2007 - 2010**

2007							
Data posiedzenia	26.02.2007 r.	05.03.2007 r.	23.04.2007 r.	14.05.2007 r.	02.07.2007 r.	10.09.2007 r.	03.12.2007 r.
Ilość członków	6	6	7	7	6	6	6

2008							
Data posiedzenia	17.03.2008 r.	19.05.2008 r.	29.05.2008 r.	30.06.2008 r.	27.08.2008 r.	03.11.2008 r.	01.12.2008 r.
Ilość członków	7	6	6	5	5	6	5

2009							
Data posiedzenia	01.04.2009 r.	15.05.2009 r.	02.06.2009 r.	06.10.2009 r.	10.12.2009 r.		
Ilość członków	6	6	5	6	5		

2010							
Data posiedzenia	22.02.2010 r.	29.03.2010 r.	24.05.2010 r.	27.09.2010 r.	20.12.2010 r.		
Ilość członków	6	6	5	5	6		

- Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane były zgodnie z w/w regulaminem. w każdym posiedzeniu uczestniczyło co najmniej 90 % członków Rady.
- Rada Nadzorcza działa na podstawie Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej zatwierdzonego przez WZ w dniu 29.06.2009r
- Rada Nadzorcza w latach 2007 - 2010 sporządzała planu pracy. Plan pracy – załącznik nr 2 do protokołu lustracji.
- Do zakresu działań i podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą w lustrowanym okresie należało:
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonywania 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 poszczególnych członków,
 - d) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.

- e) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
- f) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
- g) składanie Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
- h) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu, oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach,
- i) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego.
- j) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.
- k) uchwalanie wysokości opłat dodatkowych związanych z podwyższonymi kosztami zarządu lokalami użytkowymi.
- l) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg na jego działalność.
- ł) zwołanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni wg zasad określonych statutem.
- m) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
- n) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni.
- o) uchwalanie innych regulaminów i zasad działania, do których Rada Nadzorcza jest zobowiązana statutowo, a nie zastrzeżonych dla innych organów.

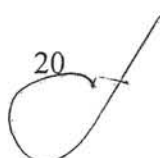
- Dokumentacja Rady Nadzorczej prowadzona jest prawidłowo, zawiera protokoły z plenarnych posiedzeń, uchwały, listy obecności oraz inne materiały. Dokumentacja jest kompletna i odpowiednio zabezpieczona.
- Rada Nadzorcza nie pobierała żadnych uposażeń.
- Rada Nadzorcza podjęła uchwały w zakresie rozpoczęcia zadania inwestycyjnego infrastruktura osiedli, Kr Jadwigi 310-328A, Estreicherów 17-19 Grabowa 21, Kr Jadwigi 277A-C Raciborskiego 9-13 dotyczące dróg wewnętrznych, podjazdów, murów oporowych, Domofonów, ogrodzeń kompleksowych z bramami.
Zadanie inwestycyjne infrastruktura osiedli nie obciąża członków spółdzielni,
Po zakończeniu każdego etapu prac zwiększany jest majątek spółdzielni.

Zarząd

- Bieżącą działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd. Skład i jego kompetencje określa Statut Spółdzielni w § 83. W „Regulaminie pracy Zarządu” zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 10.12.2009r jest podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. W Spółdzielni nie ma pełnomocników Zarządu, w związku z tym oświadczenia woli za Spółdzielnię składają członkowie Zarządu.
- Z posiedzeń Zarządu prowadzona jest dokumentacja. Ilość posiedzeń w poszczególnych latach przedstawiono poniżej:

Rok	Ilość posiedzeń
2007	20
2008	18
2009	11
2010	7

20



- Wybrano losowo protokoły z obrad Zarządu:

2007		2008		2009		2010	
Nr protokołu	Data	Nr protokołu	Data	Nr protokołu	Data	Nr protokołu	Data
17/2007	01.10	2/2008	04.02.	4/2009	28.05	02/2010	15.02.
20/2007	17.12	14/2008	14.08	11/2009	01.12	06/2010	29.10

Do protokołów Zarządu lustrator nie wnosi uwag.

W Spółdzielni są powołane rady osiedla które nie funkcjonują. W każdym budynku jest wybrany przedstawiciel i ta forma funkcjonuje poprawnie w zakresie uzgodnień dotyczących potrzeb eksploatacyjnych i remontowych.

Statutowym organem sprawującym kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni jest tylko Rada Nadzorcza.

1.3. Organizacja wewnętrzna, zatrudnienie, wynagrodzenia i BHP

- Schemat organizacyjny określa 3,5 etatu. Określa on stanowiska wchodzące w skład struktury organizacyjnej, funkcje kompetencyjne i wykonawcze przynależne tym stanowiskom określone są w zakresach czynności.
- Schemat organizacyjny w badanym okresie nie zmieniał się i stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.
- Dokonano losowo kontroli prawidłowości oraz kompletności akt osobowych n/w pracowników:

_____ – referent d/s pracowniczych

_____ Prezes spółdzielni

_____ – Główny księgowy

_____ referent ds. finansowo księgowych.

- Na podstawie przeglądu wykazano:
 - a) akta pracownicze prowadzone są zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie Pracy ostatnia nowelizacja Dz.U 181 z 2007r poz. 1288. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych dział IV.
 - b) nie stwierdzono zaległości w przeprowadzaniu badań lekarskich okresowych oraz szkoleniach BHP
 - c) pracownicy posiadają zakresy czynności

d) urlopy pracownicze ze względu na małą obsadę nie są wykorzystywane terminowo .

- Dokumentacja osobowa prowadzona jest prawidłowo. Wszelkie dokumenty są ponumerowane i znajdują odniesienie w zbiorczych zestawieniach w teczkach osobowych. Całość akt przechowywana jest w zamykanych szafach.
- W Spółdzielni nie ma opracowanego regulaminu pracy pracowników , wszelkie zmiany są dokonywane decyzją zarządu i są zawarte w umowie o pracę.
- Zatrudnienie i wynagrodzenia przedstawione są w poniższej tabeli :

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2007	Rok 2008	Rok 2009	Rok 2010
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach, w tym :	3,25	3,19	4,06	4,5
	- pracownicy umysłowi	3	3	4,06	4,5
	- pracownicy gospodarczy	0,25	0,19	0	0
	Zrealizowane wynagrodzenia	178 644,00	200 169,51	222 931,63	218 610,14
2.	- osobowy fundusz płac	109 453,00	132 290,00	135 125,69	156 040,00
	- odprawy	0,00	1 407,50	0,00	0,00
	- bezosobowy fundusz płac	55 741,00	56 965,55	66 616,04	62 570,14
3.	Dofinansowanie otrzymane do				
	wynagrodzenia z PFRON	-	-	-	-

- Po analizie ilości zatrudnionych, schematu organizacyjnego i z dokumentacji osobowych pracowników należy stwierdzić, że stan zatrudnienia jest bardzo mały i w celu zapewnienia prawidłowości realizacji zadań Spółdzielni występują zaległości w zakresie wykorzystania urlopów.
- Dokonano przeglądu uprawnień kadry kierowniczej i nadzoru technicznego do należytego i kompetentnego wykonywania swoich obowiązków i kierowania Spółdzielnią. Uprawnienia posiada prezes zarządu i są to uprawnienia budowlane WEPP NE 8346/13/82 z 22.03.1982r.
- Funkcję systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia przejął Zarząd i realizuje na bieżąco. W Spółdzielni nie utworzono osobnego stanowiska kontroli wewnętrznej.

Przestrzeganie przepisów BHP.

- W lustrowanym okresie Spółdzielnia nie miała żadnej podpisanej umowy w zakresie świadczeniu usług medycznych ani w zakresie BHP.

1.4. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni

Tabela przedstawia powierzchnie gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni na 31.12.2010 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	m ²
1.	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni	106 166,36
	powierzchnia wpisana do KW	106 166,36
	w tym:	
	zabudowana	9 624,36
	planowana do zabudowy	39 367,00
	drogi	57 175,00
2.	Powierzchnia gruntów własność Spółdzielni w m ²	104 508,00
3.	Powierzchnia gruntów własność Spółdzielni w m ²	1 658,36

- Wykaz działek należących do SM "ODJ",
- Wykaz działek należących do SM "ODJ" udział w działkach,
- Wykaz stanu prawnego właścicieli lokali, współwłaścicieli hipotecznych oraz KW stanowi załącznik nr 8 do niniejszego protokołu.

W wyniku ostatecznego postępowania sądowego Spółdzielnia odzyskała grunty przy ul. Kopaliny. Zgodnie z przepisami rozwiązano akt notarialny zbycia z lipca 2003r bez ponoszenia kosztów procesu sądowego. Zarząd zakończył procedury w wydziale geodezji i w księgach wieczystych.

W spółdzielni sporządzono pełną inwentaryzację działek zajętych pod drogi publiczne. Zarząd rozpoczął procedury dotyczące uzyskania odszkodowania za działki zajęte pod drogi, które zakończyły się 30.09.2009r zgodnie z decyzją Prez. Miasta Krakowa dokonano wyceny i Spółdzielnia otrzymała odszkodowanie w wysokości 2,5 mln zł.

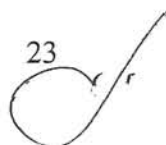
Dalej są prowadzone procedury uzyskania odszkodowań za działki ul. Kasztanowa, Jeleniowa, Modrzewiowa i Raciborskiego zajęte przez PKP.

1.5. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami

- Zgodnie ze Statutem, celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- budowanie lub nabywanie budynków celem ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym



przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

- budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych celem przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- pomoc członkom w budowie budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- budowanie lub nabywanie budynków celem wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w nich lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu,
- zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków oraz nieruchomościami, których jest współwłaścicielem,
- zarząd nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- nabywanie własności gruntów lub ich użytkowania wieczystego,
- dzierżawa, stanowiących własność Spółdzielni gruntów, lub gruntów będących w jej użytkowaniu wieczystym,
- administrowanie, należącymi do jej zasobów budynkami mieszkalnymi, a w szczególności organizowanie prac remontowych i konserwatorskich, dbałość o zaopatrzenie w media, wywóz śmieci, oraz o czystość części wspólnej budynków mieszkalnych,
- prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin,
- prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celu działania określonego w § 3 ust. 1 statutu.

2. Spółdzielnia może również prowadzić działalność handlową, usługową, wytwórczą i budowlaną w zakresie związanym bezpośrednio z realizacją celu określonego w § 2 ust. 5 statutu na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

Zasady przyjmowania w poczet członków są określone w statucie spółdzielni w § 4.

- W badanym okresie nie przyjmowano kandydatów na członków oraz nie realizowano wniosków o zamianę mieszkań.
- Spółdzielnia nie wynajmuje lokali mieszkalnych.

- Charakterystykę ilościową członków Spółdzielni, liczbę nowych umów o ustanowienie prawa do lokalu oraz ilość przekształceń praw lokatorskich na własnościowe przedstawia poniższa tabela:

	Wyszczególnienie	rok 2007	rok 2008	rok 2009	rok 2010
1.	Liczba członków ogółem na 31.XII	160	152	147	143
	w tym: zamieszkali w budynkach Spółdzielni	133	125	123	119
2.	Liczba kandydatów na członków	0	0	0	0
3.	Liczba współczłonkostw -stan na 31.XII	0	0	0	0
4.	Liczba wydanych nowych umów dot. prawa do lokalu	0	0	0	0
	w tym:				
	- nowego budownictwa (garaże)	0	0	0	0
	- z odzysku (lokale mieszkalne)	0	0	0	0
5.	Liczba zrealizowanych wniosków o zamianę mieszkań	0	0	0	0
6.	Liczba zrealizowanych eksmisji z lokali spółdzielczych	0	0	0	0
7.	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień lokatorskich na własnościowe	1	0	0	0
8.	Środki finansowe pozyskane przez Spółdzielnię w wyniku przekształceń uprawnień (w zł)	332,20 zł	0	0	0

- W badanym okresie stan ilościowy członków wynosił:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2007	Rok 2008	Rok 2009	Rok 2010
1.	Przyjęto w poczet członków	2	0	0	0
2.	Skreślono z rejestru członków	12	7	5	4
4.	Wykluczono (wykreślono) z grona członków	1	1	0	0

- Strukturę stanu prawnego lokali usytuowanych w zasobach Spółdzielni przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Tytuł prawny	Stan na			
		31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	48	45	37	33
	w tym: lokale zajmowane przez osoby, które nabyły prawo do lokalu w drodze kupna, spadku lub darowizny, lecz nie przystąpiły do Spółdzielni	2	2	3	2
2.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	1	0	0	0
3.	Umowy najmu	0	0	0	0
4.	Odrębna własność lokalu mieszkalnego	84	87	95	99

- W spółdzielni prowadzone są rejestry:

1) rejestr członków składający się z dwóch ksiąg:

I – nr od 1- 472 obejmujący okres od 28.11.1974r. do 05.05.1977r.

II – nr od 473 – 1689 obejmujący okres od 05.05.1977r. do 14.05.2007r

2) rejestr członków oczekujących od nr 1 do 24

3) rejestr umów o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu

(zawierający wpisy od powstania Spółdzielni do nadal). Wpisy numerowane są odrębnie dla każdego roku.

5) rejestr lokali, dla których założono księgi wieczyste jest w wersji elektronicznej i drukowanej.

6) rejestr umów najmu lokali użytkowych

W/w rejestry prowadzone są prawidłowo i lustrator nie wnosi uwag.

- W oparciu o sprawdzone losowo teczki członkowskie, m.in. dot.:

- ul. Królowej Jadwigi 318/6

- ul. Raciborskiego 9/5

- ul. Królowej Jadwigi 314/5

- ul. Grabowa 21/3

- w teczkach członkowskich są :

- przydziały, umowy, akty notarialne dot. prawa do lokalu mieszkalnego

- wnioski o przydział mieszkania,
- protokoły zdawczo-odbiorcze,
- pełnomocnictwa,
- wyroki i postanowienia sądów,
- operaty szacunkowe,
- inne niezbędne dokumenty.

Dokonano przeglądu rejestrów i porównano zapisy zawarte w tych rejestrach z faktami przedstawionymi w teczkach członkowskich i stwierdzono ich spójność.

- W spółdzielni są wszystkie lokale z własnościowym prawem do lokalu, część właścicieli dokonała wyodrębnień lokali aktem notarialnym.
- Stwierdzono że w Spółdzielni osoby prawne nie posiadają lokali mieszkalnych.
- Spółdzielcze prawo do garażu przysługuje 96 członkom, z czego 96 zamieszkuje w zasobach spółdzielni.
- W badanym okresie Rada Nadzorcza podjęła 2 uchwały o pozbawieniu członkostwa przez wykluczenie z rejestru członków Spółdzielni.

- Rada Nadzorcza podjęła na posiedzeniu w dniu 14.05.2007r uchwałę o wykluczeniu z rejestru członków p. _____ podstawa § 56 statutu w związku z § 54 pkt 1 i 2a . Na ZPcZ z dnia 18.06.2007r. w programie obrad był punkt 15 odwołanie P. _____ podjęto po wcześniejszym obszernym wytłumaczeniu członkom uchwałę nr 9/2007 o odwołaniu 10 głosów za 0 głosów przeciw 3 osoby się wstrzymały.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 16.04.2010r Sąd uchylił uchwałę nr 7/2009 podjętą przez ZPCz i poprzedzającą ją uchwałę nr 1/19/2007r Rady Nadzorczej.

Sądu Apelacyjnego w Krakowie I Wydział Cywilny _____

_____ oddalił apelację w/w sprawie.

Uchwały i Wyrok Sądu stanowi załącznik nr 4 do protokołu.

- Rada Nadzorcza podjęła na posiedzeniu w dniu 01.12.2008r uchwałę nr 1/6/2008r o wykluczeniu z rejestru członków p. _____ podstawa § 57 statutu w związku z § 55 pkt 1 i 2a .

Uchwały stanowi załącznik nr 5 do protokołu.

1.6. Realizacja Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sprawie podejmowania uchwał o ustanawianiu odrębnej własności.

- Zarząd, działając na podstawie art.40 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (Dz. U. nr 4 z 22 stycznia 2001 r., poz. 27.) :
 - uregulował sprawy terenowo-prawne,
- W Spółdzielni brak było uchwał w zakresie ul Estreichera 17,19 ,
postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział II Cywilno Odwoławczy
stwierdził nabycie działek przez zasiedzenie z dniem 31 lipca 2007rok nr 418/4 o pow
0,1313 ha przy ul. Estreichera 17,19,
- wykonał inwentaryzację wszystkich lokali mieszkalnych,
- określił wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości,
- uzyskał zaświadczenia z Wydziału Architektury o samodzielności lokali mieszkalnych,
- podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu - powiadomił mieszkańców o możliwości przeniesienia odrębnej własności lokalu.
- Z możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu w badanym okresie skorzystało
107 użytkowników mieszkań i 62 garaży.

Wykaz mieszkań i garaży wyodrębnionych stanowi Załącznik nr 9 do protokołu.

- Wyodrębniono lokal przy ul. Łobzowskiej 57/108 od SM „Budynki Rozproszone” który
stanowi własność Spółdzielni z udziałem w gruncie.
W dniu 10.01.2008r aktem notarialnym Rep.AN.389/2008 z dnia 10.01.2008r.
podpisano umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu z przeniesienie własności
lokalu użytkowego przy ul. Łobzowska 57/108 Kr1P/00224523/3 o pow. 317,3 m²
z własnością którego związany jest udział 716/10.000,
oraz udział w działce 10/7 o pow. 0,1748 ha obręb 116 Śródmieście.
- Dokonano losowego przeglądu uchwał na poszczególne nieruchomości. Do treści
uchwał nie wnosi się uwag. Na podstawie powyższych ustaleń, stwierdza się prawidłowe
działania Zarządu w realizacji art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
i zachowanie terminów narzuconych w art. 43 tej ustawy.
- Przy ul Nitscha nie było wyłożonych uchwał. Realizując inwestycje podpisywane
były umowy na wyodrębnienie lokali po zakończeniu budowy, spółdzielnia
zarządza budynkiem.
- Spółdzielnia zgodnie z art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
wystosowała pismo dnia 30.12.2010r do właścicieli ul. Raciborskiego 9

w związku z przeniesieniem własności lokali w całości obiektu oraz upływu 2 lat od daty przeniesienia ostatniego lokalu o podanie danych osobowych zarządcy dotyczące przekazania cesji umów na dostarczanie usług komunalnych dotyczących części wspólnych.

Budynek z dniem 1.04.2010r będzie zarządzany przez innego zarządcę. Spółdzielnia dokona rozliczenia na dzień dnia 31 marca z poszczególnymi osobami zamieszkałymi w budynku po otrzymaniu wszystkich dokumentów kosztowych.

2. INWESTYCJE SPÓŁDZIELNI

W okresie 2007 do 2010 spółdzielnia realizowała, kontynuowała następujące zadania inwestycyjne :

Panińskie Skały blok A i blok B

Zadanie rozliczono w 2008roku.

Kasztanowa – pensjonat hotelowy

Rada Nadzorcza w dniu 30.01.2006r podjęła uchwałę nr 7/8/2006 ,8/8/2006, 9/8/2006 w zakresie realizacji zadania inwestycyjnego na działkach spółdzielni 364,365,366,367,260/1 obr 8 Krowodrza budowy pawilonu pensjonatu hotelowego przy ul. Kasztanowa pod wynajem pod prowadzenie działalności gospodarczej własnej o pow. 712 m².

Spółdzielnia wystąpiła o koncepcję do WZ 13.06.2006r i otrzymała zawiadomienie o wszczęciu postępowania AK 02-5-dek7331-1806/06 z dnia 24.07.2006r.

W dniu 6.10.2006r Dec.Prez.M Krakowa nr AK 02-5-dek 7331/1805/06 spółdzielnia otrzymała informacje o zawieszeniu na okres 12 miesięcy postępowania z uwagi na opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego.

Nakłady poniesione na 31.12.2009r wyniosły _____ zł

Nakłady dotyczyły opłat wypisu map, podatku od nieruchomości, porządkowanie terenu i opłat skarbowych.

Decyzją Rady Nadzorczej uchwałą nr 10/10/2009 z dnia 06.10.2009r. nakłady zostały wyksięgowane w koszty operacyjne spółdzielni jako inwestycja zaniechana pod data 31.12.2009r.

Uchwałą nr 8/2010 z dnia 28.06.2010r Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na zbycie w dowolnej formie działek Spółdzielni nr 260/1,364,365,366,367 obr 8 Krowodrza

ul. Kasztanowa.

Uzyskane środki ze zbycia przedmiotowych działek przeznaczyć na cele statutowe.

Do dnia zakończenia lustracji działki nie zostały sprzedane.

Infrastruktura osiedli

W roku 2006 rozpoczęto zadanie inwestycyjne pod nazwą: „infrastruktura Osiedli” z własnych środków spółdzielni.

- drogi wewnętrzne, podjazdy, mury oporowe, ogrodzenia, okładziny ścian.

Wdrożone podjętymi uchwałami Rady Nadzorczej z 13.12.04r, nr 3/53/04 i 28.11.2005r uchwałami nr 7/6/05, 8/6/05, 9/6/05, 10/6/05

Otrzymano pozwolenie na budowę:

- AU – 01 – 3 – ZOB - 73593-120/06 z dnia 25.05.2006r. dot. remontu dróg wewnętrznych osiedli

- AU – 01 – 4 - UNB - 73593-588/06 z dnia 13.12.2006r. dot. ogrodzenia osiedli częściowe

- AK 01-4-DCK73593-405/06 z dnia 25.06.06 dot. ogrodzenia osiedli częściowe

W dniu 31.12.2008r rozliczono poniesione nakłady na infrastrukturę o wartości _____ zł i przeksięgowano nakłady na zwiększenie środków trwałych dokumentami OT.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 2/9/2009 w zakresie ogrodzenia działek nr 220/8 i 420 przy ul. Estreicherów i urządzenie terenu rekreacyjno sportowego.

Kolejna uchwała Rady Nadzorczej nr 12/2010 zobowiązała Zarząd do zamontowania na wjazdach do enklaw luster bezpieczeństwa.

Uchwała RN nr 2/14/2010 dotyczy dokończenie budowy ogrodzeń i zabezpieczeń około budynkowych,

Uchwała RN nr 1/15/2010 dotyczy dokończenie budowy instalacji domofonowej na osiedlach..

W 2009r poniesiona nakłady w wartości: _____ zł a w 2010 nakłady _____ zł

Zadanie inwestycyjne infrastruktura osiedli nie obciąża członków spółdzielni,

Po zakończeniu każdego etapu prac zwiększany jest majątek spółdzielni.

Remont ul. Siemomysła

Spółdzielnia będzie partycypować kosztowo w zakresie jej przynależnym w realizacji remontu ul Siemomysła na podstawie spisanej obustronnie umowy z Krakowskim Zarządem Komunalnym w Krakowie .

Projekt wraz z pozwoleniami oraz realizację prowadzić będzie KZK .

Poniesione nakłady o wartości 1.820,00 zł w roku 2007 dotyczą sporządzenia map syt.-wysok. i inwentaryzacji obiektu w latach 2008-2010 nie poniesiono żadnych nakładów.

Sprawdzono dokumentację i rozliczenie inwestycji, wartość poniesionych nakładów na 31.12 każdego roku wykazano w księgach rachunkowych.

	Stan na 31.12	2007	2008	2009	2010
Lp.	Nazwa inwestycji	Wartość brutto w zł	Wartość brutto w zł	Wartość brutto w zł	Wartość brutto w zł
1	Panieńskie Skąły budynek A				
2	Panieńskie Skąły budynek B				
3	Kasztanowa				
4	Infrastruktura osiedli				
5	Siemomysła				
	razem				

Po analizie dokumentacji inwestycyjnej lustrator stwierdza że prawidłowo ewidencjonowano i rozliczano nakłady.

3. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

3.1. Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych

- Ogólną charakterystykę zasobów mieszkaniowych Spółdzielni przedstawia załącznik nr 6 do protokołu.
- Budynki mieszkalne będące własnością Spółdzielni były budowane w latach 1986-2005 w technologii tradycyjnej.
- Wszystkie budynki zostały ocieplone, wyposażone w zawory termostatyczne c.o. budynki przy ul. Grabowej i Nitscha są rozliczane wg zużytego ciepła z kotłowni lokalnej. Pozostałe zasoby mają indywidualne ogrzewanie.
- Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi od strony funkcjonalnej jest scentralizowane. W zasobach nie wyodrębnia się osiedli mających określoną autonomiczność administracyjną i finansową. .
Budynki administrowane są przez pana
- W trakcie badania lustracyjnego dokonano kontroli wybranych budynków mieszkalnych i ich otoczenia w poszczególnych rejonach. Protokół z przeglądu stanowią załącznik nr 7 do

niniejszego protokołu. W trakcie przeglądów stwierdzono; klatki schodowe są czyste i estetyczne, w piwnicach na ogół panuje porządek i wystawione są trutki przeciw szczurom. Tereny zielone wokół budynków czyste. Ogólnie, co do estetyki osiedla lustrator nie wnosi uwag.

- W zakresie utrzymaniem czystości w zasobach spółdzielni są podpisane umowy zlecenie z osobami fizycznymi.
Podstawą do wypłaty umowy zlecenia jest odbiór wykonanych prac podpisany przez przedstawiciela budynku.
- Dla utrzymania zieleni i estetyki w zasobach Spółdzielni Rada Nadzorcza utworzyła fundusz zieleni.
Do opieki nad zasobami zieleni wybrano dwie firmy ; Greek Hause z Brzozówki i FH Lipiński z Krakowa które zajmowały się zielenią w zasobach Spółdzielni.
Do każdej umowy zlecenia podłączono protokół odbioru prac podpisany przez przedstawiciela budynku.
- Dla zimowego utrzymaniem dróg osiedlowych Rada Nadzorcza utworzyła fundusz zimowego utrzymania obiektów. Do wykonania prac wybrano FH Lipiński z Krakowa.
Do każdej faktury na w/w prace podłączony był protokół odbioru prac podpisany przez administratora w którym po sprawdzeniu zakresu wykonanych usług oraz zgodności z umową wpisuje się ewentualne zastrzeżenia dotyczące wykonania prac. Sumy kwot poszczególnych faktur zgodne były z kwotą uzgodnioną w poszczególnych umowach.

- Spółdzielnia posiada 10670 m² terenów zielonych. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia dokonała wycinki drzew i krzewów na które każdorazowo otrzymano decyzje Prezydenta Miasta Krakowa, zgodnie z Ustawą z dnia 16.10.1991r. o ochronie przyrody (Dz. U. nr 99 poz. 1079 z dnia 02.07.2001r. z późniejszymi zmianami).

Decyzja Prezydenta Miasta Krakowa					
nr	z dnia	drzewa	krzewy	ulica	lokalizacja
WS-5.WS.7635-1-154/07	09.10.2007	2	0	K. Jadwigi	320(dz.220/46obr.8 Krowodrza
WS-5.WS.7635-119/07	06.11.2007	1	0	K. Jadwigi	324(dz.220/45obr.8 Krowodrza
WS-5.WS.7635-221/08	07.05.2008	7	0	K. Jadwigi	324(dz.220/45obr.8 Krowodrza
WS-5.WS.7635-1650/09	15.01.2010	1	2	K. Jadwigi	dz.430/1obr.8 Krowodrza

W czasie przeglądu osiedla stwierdzono duże zaangażowanie mieszkańców w podnoszenie estetyki osiedla.

- W spółdzielni nie ma stanowiska które miałyby w swoim zakresie czynności prowadzenie księzek obiektów budowlanych zgodnie z art. 64 Prawa budowlanego.

Wpisów dokonuje Prezes spółdzielni który posiada stosowne uprawnienia..

Książki są zgodne z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998r. W książkach znajdują się wpisy dotyczące realizacji art.62 Prawa budowlanego. Są to:

- ☐ przeglądy roczne
- ☐ przeglądy roczne okresowe przewodów kominowych
- ☐ przeglądy roczne szczelności instalacji gazowych
- ☐ przeglądy instalacji elektrycznej, pomiarów oporności i izolacji, skuteczności zerowania
- ☐ przeglądy i pomiary instalacji odgromowych
- ☐ przegląd 5-letni techniczny

W Spółdzielni nie ma obiektów małej architektury i wind.
Skontrolowano w zakresie dokonywania obowiązkowych przeglądów (art 62 ust.1) dokumentację dotyczącą :

- budynku ul. Królowej Jadwigi 320

W dokumentacji są :

- a) protokół 12.2007r z przeglądu instalacji gazowej
- b) protokół 10-12.2008z przeglądu o instalacji gazowej
- c) protokół 11-12.2009r z przeglądu techn. instalacji gazowej
- d) protokół 12.2010r z przeglądu techn. instalacji gazowej

przeprowadziła Spółka Inżynierska „Parametr” Kraków ul. Fredlina 10
Stwierdzono, że osoby dokonujące przeglądów posiadały stosowne uprawnienia.
Ponadto kopie uprawnień tych osób znajdują się w dokumentacji przetargowej
W przypadku mieszkań nie udostępnionych w dniu pierwszej kontroli
wyznaczano dodatkowy termin w celu jej przeprowadzenia.

Stosowano praktykę, że na podstawie protokołu z kontroli wysyłano stosowne
pisma do lokatorów wzywające do usunięcia tych usterek i nieprawidłowości,
które leżą w gestii lokatorów.

Prowadzano dodatkową kontrolę bieżącego wykonania zaleceń pokontrolnych.
W protokołach znajduje się ponadto stwierdzenie o poinformowaniu lokatorów
o stwierdzonych w danym lokalu nieprawidłowościach .

W dokumentacji są :

- a)protokół 11-12.2007r z okresowej kontroli przewodów
kominowych dokonanej przez XIV Okręg Kominiarski w Dzielnicy Krowodrza
mistrz kominiarski Wiesław Wrona upr 0479
 - b)protokół z dnia 10-12.2008r. z okresowej kontroli przewodów
kominowych dokonanej przez XIV Okręg Kominiarski w Dzielnicy Krowodrza
mistrz kominiarski Wiesław Wrona upr 0479
 - c)protokół z dnia 11-12.2009r. z okresowej kontroli przewodów
kominowych dokonanej przez XIV Okręg Kominiarski w Dzielnicy Krowodrza
mistrz kominiarski Wiesław Wrona upr 0479
 - d)protokół z dnia 11.2010r. z okresowej kontroli przewodów
kominowych dokonanej przez Zakład Usług Kominiarskich Kraków
ul. Sw Benedykta 3/4 mistrz kominiarski Wojciech Fremel upr 3/88
- Stwierdzono, że nie wszystkie lokale poddano kontroli.

W dokumentacji są :

- a) protokół z miesiąca października 2009r. z badania instalacji
piorunochronnej
- b) protokół miesiąca października 2009r roku z badania
instalacji elektrycznej (pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej
oraz izolacji przewodów oraz uziemień.
- c) Protokół z 03-04.2007r, 03-04.2008r., 03-04.2009r., 03-04.2010r. z okresowej kontroli
stanu budynku.

Okresowa kontrola co najmniej na 5 lat dotycząca sprawdzenia stanu technicznego
Przeprowadzona została w kwietniu 2009r przez ZUPH Inwest Budwit Kraków
ul. Witora 9/5.

- budynku ul. Raciborskiego 9 w Krakowie

W dokumentacji są :

- a) protokół 12.2007r z przeglądu instalacji gazowej
 - b) protokół 10-12.2008z przeglądu o instalacji gazowej
 - c) protokół 11-12.2009r z przeglądu techn. instalacji gazowej
 - d) protokół 12.2010r z przeglądu techn. instalacji gazowej
- przeprowadziła Spółka Inżynierska „Parametr” Kraków ul. Fredłaina 10

Stwierdzono, że osoby dokonujące przeglądów posiadały stosowne uprawnienia.

Ponadto kopie uprawnień tych osób znajdują się w dokumentacji przetargowej
W przypadku mieszkań nie udostępnionych w dniu pierwszej kontroli
wyznaczano dodatkowy termin w celu jej przeprowadzenia.

Stosowano praktykę, że na podstawie protokołu z kontroli wysyłano stosowne
pisma do lokatorów wzywające do usunięcia tych usterek i nieprawidłowości,
które leżą w gestii lokatorów.

Prowadzono dodatkową kontrolę bieżącego wykonania zaleceń pokontrolnych.
W protokołach znajduje się ponadto stwierdzenie o poinformowaniu lokatorów
o stwierdzonych w danym lokalu nieprawidłowościach .

W dokumentacji są :

- a)protokół 11-12.2007r z okresowej kontroli przewodów
kominowych dokonanego przez XIV Okręg Kominiarski w Dzielnicy Krowodrza
mistrz kominiarski Wiesław Wrona upr 0479.
- b)protokół z dnia 10-12.2008r. z okresowej kontroli przewodów
kominowych dokonanego przez XIV Okręg Kominiarski w Dzielnicy Krowodrza
mistrz kominiarski Wiesław Wrona upr 0479.
- c)protokół z dnia 11-12.2009r. z okresowej kontroli przewodów
kominowych dokonanego przez XIV Okręg Kominiarski w Dzielnicy Krowodrza
mistrz kominiarski Wiesław Wrona upr 0479.
- d)protokół z dnia 11.2010r. z okresowej kontroli przewodów
kominowych dokonanego przez Zakład Usług Kominiarskich Kraków
ul. Sw Benedykta 3/4 mistrz kominiarski Wojciech Fremel upr 3/88.

W dokumentacji są :

- a) protokół z miesiąca października 2009r. z badania instalacji
piorunochronnej.
- b) protokół miesiąca października 2009r roku z badania.
instalacji elektrycznej (pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej
oraz izolacji przewodów oraz uziemień.
- c) Protokół z 03-04.2007r, 03-04.2008r., 03-04.2009r., 03-04.2010r. z okresowej kontroli
stanu budynku.

Okresowa kontrola co najmniej na 5 lat dotycząca sprawdzenia stanu technicznego
Przeprowadzona została w kwietniu 2009r przez ZUPH Inwest Budwit Kraków
ul.Witara 9/5

- pawilon usługowy z garażami ul Grabowa 19 w Krakowie

W dokumentacji są :

- a) protokół 12.2007r z przeglądu instalacji gazowej.
 - b) protokół 10-12.2008z przeglądu o instalacji gazowej.
 - c) protokół 11-12.2009r z przeglądu techn. instalacji gazowej.
 - d) protokół 12.2010r z przeglądu techn. instalacji gazowej
- przeprowadziła Spółka Inżynierska „Parametr” Kraków ul. Fredlina 10

W dokumentacji są :

- a)protokół 11-12.2007r z okresowej kontroli przewodów kominowych dokonanego przez XIV Okręg Kominiarski w Dzielnicy Krowodrza mistrz kominiarski Wiesław Wrona upr 0479.
- b)protokół z dnia 10-12.2008r. z okresowej kontroli przewodów kominowych dokonanego przez XIV Okręg Kominiarski w Dzielnicy Krowodrza mistrz kominiarski Wiesław Wrona upr 0479.
- c)protokół z dnia 11-12.2009r. z okresowej kontroli przewodów kominowych dokonanego przez XIV Okręg Kominiarski w Dzielnicy Krowodrza mistrz kominiarski Wiesław Wrona upr 0479.
- d)protokół z dnia 11.2010r. z okresowej kontroli przewodów kominowych dokonanego przez Zakład Usług Kominiarskich Kraków ul. Św. Benedykta 3/4, mistrz kominiarski Wojciech Fremel upr 3/88.

W dokumentacji są :

- a) protokół z miesiąca października 2009r. z badania instalacji piorunochronnej
- b) protokół miesiąca października 2009r z badania instalacji elektrycznej (pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz izolacji przewodów oraz uziemień.
- c) Protokół z 03-04.2007r, 03-04.2008r., 03-04.2009r., 03-04.2010r. z okresowej kontroli stanu budynku.

Okresowa kontrola co najmniej na 5 lat dotycząca sprawdzenia stanu technicznego Przeprowadzona została w kwietniu 2009r przez ZUPH Inwest Budwit Kraków ul.Witora 9/5.

W dokumentach Spółdzielni znajduje się kserokopia świadectw dopuszczających przyrządy pomiarowe do stosowania i potwierdzających ich sprawność techniczną w czasie wykonywania pomiarów .

Protokoły z kontroli obiektów budowlanych zgodnie z wymogami art.64 ust.3 prawa budowlanego są podpisane przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami (art.62 ust.4,5,6).

Protokoły z kontroli obiektów budowlanych są zgrupowane w segregatorach branżowych.

Spółdzielnia nie posiada obiektów zabudowanych elementami zawierającymi

azbest i nie ma obowiązku składania informacji wynikających z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Pracy i polityki społecznej w sprawie wymagań w zakresie wykorzystania i przemieszczania azbestu oraz wykorzystywania i oczyszczania instalacji lub urządzeń w których był lub jest wykorzystywany azbest z dnia 2003-10-23 (Dz.U 2003 nr 192 poz.1876).

Lustrator stwierdza prawidłowe prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.

3.2. Koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalenia opłat za używanie lokali.

- Jednostkowe koszty GZM w rozbiciu na podstawowe składniki przedstawia tabela :

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2007	rok 2008	rok 2009	rok 2010
		w zł/m ² /m-c			
1.	Eksploatacja (bez remontów)	0	0	0	
	- energia elektryczna	0,15	0,16	0,19	0,21
	woda i kanalizacja / m ³	4,71	4,26	4,13	4,21
	wywóz śmieci / os.	4,57	8,56	10,07	11,27
	- opłata za użytkowanie terenu	0	0	0	0
	- podatek od nieruchomości	0,08	0,08	0,08	0,08
	- pozostałe koszty	1,09	1,24	1,25	1,08
2.	Odpis na fundusz remontowy	indywidualnie ustalona stawka dla każdego budynku od 0,50 do 3,00 zł/m ²			

Ogólnie struktura kosztów jednostkowych nie odbiega od średniej struktury w innych krakowskich spółdzielniach mieszkaniowych. Także wysokość kosztów ogółem jest zbliżona do średniej w środowisku krakowskim.

- Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawiono w załączniku nr 10.
- Zmiany stawek opłat za korzystanie z lokali każdorazowo uchwała Rada Nadzorcza zgodnie z § 85 pkt.1 Statutu Zmiany te wynikają z potrzeb ujętych w planach finansowych i są ustalone zgodnie z rzeczywistymi kosztami.

3.3. Gospodarka lokalami użytkowymi

- Zestawienie ilości lokali użytkowych, dzierżaw terenu oraz reklam przedstawiono poniżej:

lp	Nazwa	Adres
1		ul. Grabowa 21/7 ustanowiona odrębna własność
2		ul. Grabowa pawilon Usługowy
3		ul. Łobzowska 57 wynajem pomieszczeń biurowych
4		ul. Łobzowska 57 wynajem pomieszczeń biurowych
5		ul. Łobzowska 57 wynajem pomieszczeń biurowych

- Dokonano analizy treści umów najmu pod kątem precyzyjnego określenia zakresu obowiązków najemcy i Spółdzielni. Treść umów nie budzi zastrzeżeń.
- Wyniki osiągnięte na działalności dotyczącej lokali użytkowych w poszczególnych latach przedstawia tabela;

	2007	2008	2009	2010
Przychody	114 842,85	118 701,56	127 874,17	132 422,76
Koszty	118 303,17	63 911,57	75 312,98	72 104,13
Wynik	-3 460,32	54 789,99	52 561,19	60 318,63

- W przypadku zaległości czynszowych podejmowane są niżej wymienione działania:
 - przeprowadzane są rozmowy telefoniczne z użytkownikami
 - wysyłane są pisemne monity, jak również wypowiedzenia z zaznaczeniem, że wypowiedzenie może być wycofane jedynie w przypadku całkowitego uregulowania zaległości czynszowych.
 - w przypadku większych zaległości sprawy kierowane są na drogę postępowania sądowego.
- W okresie badanym stan zaległości w wartościach bezwzględnych i procentowy stan zaległości w stosunku do rocznych wymiarów przedstawia załącznik nr 11 do niniejszego protokołu. W spółdzielni wskaźnik zadłużenia jest niewielki.

3.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali mieszkalnych

- Działania windykacyjne Zarządu i Rady Nadzorczej:

Wysyłane są wezwania upominawcze, w razie braku wpłaty skierowane są sprawy do sądu. Skierowano do komornika 4 sprawy.

- Działania Spółdzielni są zgodne ze statutem oraz z art. 24 Prawa Spółdzielczego.

Na dzień 31.12.2010r zaległości przedstawiały się następująco na poszczególne budynki :
Zaległości w opłatach na koniec roku

Stan zaległości w lokalach mieszkalnych	
na dzień	wartość
31.12.2007	27 407,17
31.12.2008	16 377,52
31.12.2009	29 343,63
31.12.2010	35 047,72

Stan zaległości na 31.12.2010r na poszczególnych budynkach

budynek	wartość zadłużenia
Estracherów 17	
Estracherów 19	
Grabowa 19	
Grabowa 21	
Królowej Jadwigi 310	
Królowej Jadwigi 312	
Królowej Jadwigi 314	
Królowej Jadwigi 316	
Królowej Jadwigi 319	
Królowej Jadwigi 320	
Królowej Jadwigi 322	
Królowej Jadwigi 324	
Królowej Jadwigi 326	
Królowej Jadwigi 328	
Królowej Jadwigi 328 A	
Królowej Jadwigi 277 A	
Królowej Jadwigi 277 B	
Królowej Jadwigi 277 C	
Raciborskiego 9	
Raciborskiego 13	
Nitscha 1	
Razem	35 047,72

Lustrator nie wnosi zastrzeżeń co do sposobu windykacji opłat, jednakże należy kontynuować działania windykacyjne, aby nie dopuścić do zagrożenia płynności finansowej Spółdzielni.

3.5. Umowy komunalne oraz umowy stałe.

- Umowy o dostawę wody i odprowadzanie ścieków.

Na dostawę wody i odprowadzenie ścieków w Spółdzielni są podpisane umowy indywidualne dla każdego wodomierza, z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie.

Umowy zawierają załączniki z:

- wykazem miejsc dostawy wody i odbioru ścieków,
 - warunkami jakim powinna odpowiadać woda do picia,
- wymogami maksymalnych stężeń fizyko-chemicznych ścieków socjalno-bytowych.

- Umowy na dostawę energii elektrycznej.

Na dostawę energii elektrycznej o świadczenia usług przemysłowych i sprzedaż energii elektrycznej. Spółdzielnia podpisała umowę z Zakładem Energetycznym Kraków SA – Rejon Dystrybucji Krowodrza dla każdego licznika indywidualnie.

- Umowy na wywóz odpadów komunalno-bytowych.

Na wywóz odpadów bytowych oraz odpadów wielkogabarytowych Spółdzielnia podpisała umowy indywidualnie dla każdego budynku z Miejskim Przedsiębiorstwem Oczyszczania Spółka z o.o. Do umowy załączono deklarację usługi w zakresie wywozu odpadów oraz wykaz nieruchomości spółdzielni, lokale handlowo-usługowe mają podpisane indywidualne umowy.

- Wykonywanie usług kominiarskich.

Na wykonywanie usług kominiarskich tj. okresowe czyszczenie przewodów kominiarskich, spalinowych i wentylacyjnych oraz kontroli stanu technicznego przewodów kominów Spółdzielnia zawarła umowę z Zakładem Usług Kominiarskich Wiesław Wrona mistrz kominiarski XIV okręg Kominiarski dzielnicy Krowodrza którą podpisuje, co roku.

Do umowy załączono harmonogram przeglądów, specyfikację czynności kominiarskich oraz wymiar opłat kominiarskich.

W badanym okresie obowiązywała stawka 18 zł/mieszkanie/rok za kontrolę stanu technicznego oraz za czyszczenie przewodów wg cennika Korporacji Kominiarzy Polskich.

W/w umowy są sporządzone prawidłowo i uwzględniają interesy Spółdzielni.

40

4. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH***4.1. Dział Techniczny - konserwacja***

W spółdzielni nie ma stanowiska do spraw remontowo konserwacyjnych, a ta działalnością w zakresie remontów i konserwacji kieruje [redacted] prezes Spółdzielni. Spółdzielnia nie prowadzi magazynu, a zaopatrzenie na bieżąco zapewnia p. [redacted]. Konserwacją osiedla zajmują się [redacted] prezes Spółdzielni. Sprawdzono posiadane uprawnienia.

Lp.	Nazwisko i imię	Stanowisko pracy	Rodzaj uprawnień
1.	[redacted]	Prezes Zarządu Kierownik ogólny Spółdzielni	Upr budowlane WEPP-NE 8346/13/82 z dn. 22.03.1982r.

W/w uprawnienia są zgodne z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28.04.2003r. (Dz. U. Nr 89 poz. 828 i Nr 129 poz. 1184 oraz z 2005r. Nr 141 poz. 1189).

W spółdzielni nie prowadzi się rejestrów zgłoszeń usterek i awarii, zgłaszane awarie i usterki są wykonywane na bieżąco.

W Spółdzielni w zakresie prac konserwatorskich oraz drobnych prac remontowych prowadzony jest poprawnie pomimo małej obsady pracowniczej.

4.2. Dźwigi osobowe i towarowe

W zasobach Spółdzielni nie ma dźwigów osobowych

4.3. Zaplecze techniczne Działu Technicznego

Spółdzielnia nie posiada żadnych warsztatów konserwacyjnych.

4.4. Środki transportu

Spółdzielnia nie posiada żadnych środki transportu.

4.5. Gospodarka magazynowa

Spółdzielnia nie posiada pomieszczeń magazynowych.

4.6. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych

Podstawową zasadą obowiązującą Spółdzielnię przy opracowywaniu planów gospodarczo – finansowych jest dążenie do możliwie najpełniejszego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków przez uzyskanie najlepszych efektów ilościowych i jakościowych przy wydatkowaniu minimalnych środków finansowych. W lustrowanym okresie Spółdzielnia opracowywała plany remontów, które były przedstawiane Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.

W spółdzielni sa tworzone fundusze ; fundusz remontowy , fundusz zieleni, fundusz zimowego utrzymania ,fundusz p. pożarowy. Fundusze prowadzone są odrębnych ewidencjach .

Fundusz zieleni utworzony z wolnych środków Spółdzielni uchwała Rady Nadzorczej nr 10/06 z 31.05.2006 o wartości 8.000,00zł, nr 8/20/2007 z dnia 02.07.2007r zwiększono do wartości 25.000,00zł, uchwałą nr 5/6/2008r. z dnia zwiększono do 50.000,00zł i uchwałą nr 3/15/2010 z dnia 27.09.2010r, zwiększono do wartości 80.000,00zł

Wykorzystano w 2007 20.103,52zł

Wykorzystano w 2008 19.589,87zł

Wykorzystano w 2009 23.479,88zł

Wykorzystano w 2010 15.299,28zł

Saldo do wykorzystania w 2011r pozostało w wysokości 48,56 zł.

Fundusz zimowego utrzymania utworzony z wolnych środków Spółdzielni uchwała Rady Nadzorczej nr 3/12/2010 z dnia 22.02.2010 i uchwałą 1/16/2010 z dnia 02.07.2007r w wartości 50.000,00zł

Wykorzystanie w 2010 29.370,69 zł do wykorzystania pozostało 20,629,31zł

Fundusz zabezpieczenia bezpieczeństwa pożarowego utworzony z wolnych środków Spółdzielni uchwała Rady Nadzorczej nr 5/8/2009 z dnia 15.05.2009 w wartości 6.000,00zł

Wykorzystanie w 2009 3.033,96 zł

Wykorzystanie w 2010 353,80 zł

do wykorzystania pozostało 2,612,24zł

Z utworzonych funduszy korzystają członkowie i nie członkowie spółdzielni. Tworzone fundusze powinny być dla członków Spółdzielni, a osoby które nie są członkami powinny pokrywać koszty w pełnej wysokości.

Fundusz remontowy

Szczegółowe zestawienie bilansu potrzeb remontowych w spółdzielni jest opracowany dla każdego budynku po przeprowadzonych przeglądach rocznych

Plan na rok	Uchwała Rady Nadzorczej		wartość
	nr	z dnia	
2007	3/18/2007	23.04.2007	118 880,00
2008	1/2008	9.05.2008	95 758,00
2009	2/8/2009	15.05.2009	172 588,00
2010	1/14/2010	24.05.2010	153 700,00

Prace remontowe wykonano zgodnie z założeniami do planu remontów, Na wniosek poszczególnych budynków każdorazowo Rada Nadzorcza podejmowała uchwałę o częściowym kredytowaniu z rachunku obrotowego Spółdzielni prac remontowych, które są finansowane przez osoby zamieszkałe w poszczególnych budynkach Spółdzielni wykazane w ewidencji funduszu remontowego.

Fundusz remontowy prowadzony jest na poszczególne budynki.

Stan funduszu na koniec każdego roku przedstawia się następująco ;

Rok 2007					
Budynek nr	Stawka zł/m ²	Stan na BO	Naliczenia	Koszty	Stan na BZ
	2,00	-2 056,47	6 613,20	8 163,26	-3 606,53
	1,00	746,99	7 383,88	-585,78	8 716,65
	1,00	4 550,51	4 412,25	103,33	8 859,43
	3,00	-18 149,60	11 452,48	7 951,38	-14 648,50
	2,00	-3 866,61	7 288,91	3 411,75	10,55
	2,00	1 709,43	4 320,03	13 590,62	-7 561,16
	0,50	5 717,70	2 945,98	-3 463,90	12 127,58
	3,00	-17 180,60	13 308,12	2 481,49	-6 353,97
	0,50	3 949,58	2 263,27	-727,98	6 940,83
	3,00	5 426,86	11 679,47	60 356,98	-43 250,65
	3,00	3 375,66	13 356,26	10 426,09	6 305,83
	0,50	-3 390,11	2 226,96	1 326,44	-2 489,59
	1,00	8 708,17	5 293,36	-454,30	14 455,83
	0,50	9 211,12	1 782,11	0,00	10 993,23
	1,50	-650,52	8 420,12	1 464,00	6 305,60
	0,50	-718,41	757,80	28,54	10,85
	2,00	-222,36	2 574,87	2 070,10	282,41
	0,50	-269,30	769,06	28,54	471,22
	0,50	-7 174,84	5 262,40	304,95	-2 217,39
	0,50	-1 627,75	4 179,59	2 705,44	-153,60
Razem		-11 910,55	116 290,12	109 180,95	-4 801,38

Wyniki ujemne występują na 8 budynkach o wartości 80.281,39 zł

Rok 2008					
Budynek nr	Stawka zł/m ²	Stan na BO	Naliczenia	Koszty	Stan na BZ
	2,00	-3 606,53	8 816,07	1 365,57	3 843,97
	1,00	8 716,65	4 576,05	522,40	12 770,30
	1,00	8 859,43	4 810,01	3 099,35	10 570,09
	3,00	-14 648,50	13 166,00	6 626,56	-8 109,06
	2,00	10,55	8 808,66	180,00	8 639,21
	2,00	-7 561,16	8 633,04	5 159,43	-4 087,55
	0,50	12 127,58	2 364,51	4 089,01	10 403,08
	3,00	-6 353,97	13 308,12	9 313,50	-2 359,35
	0,50	6 940,83	2 352,04	340,46	8 952,41
	3,00	-43 250,65	13 325,76	0,00	-29 924,89
	3,00	6 305,83	13 674,73	34 067,59	-14 087,03
	0,50	-2 489,59	2 226,96	16 860,23	-17 122,86
	1,00	14 455,83	4 661,78	16 986,93	2 130,68
	0,50	10,85	851,33	1 132,15	-269,97
	2,00	282,41	3 116,30	107,00	3 291,71
	0,50	471,22	1 373,12	1 391,00	453,34
	0,50	10 993,23	1 777,06	12 276,39	493,90
	1,50	6 305,60	8 553,58	0,00	14 859,18
	0,50	-2 217,39	6 088,39	901,30	2 969,70
	0,50	-153,60	4 199,25	1 874,06	2 171,59
Razem		-4 801,38	126 682,76	116 292,93	5 588,45

Wyniki ujemne występują na 7 budynkach o wartości 75.960,71 zł

Rok 2009					
Budynek nr	Stawka zł/m ²	Stan na BO	Naliczenia	Koszty	Stan na BZ
	2,00	3 843,97	8 845,81	15 113,29	-2 423,51
	1,00	12 770,30	4 502,77	26 777,30	-9 504,23
	1,00	10 570,09	4 529,60	651,45	14 448,24
	3,00	-8 109,06	12 889,77	699,30	4 081,41
	2,00	8 639,21	8 875,60	13 235,81	4 279,00
	2,00	-4 087,55	8 640,86	1 029,61	3 523,70
	0,50	10 403,08	2 307,63	1 267,70	11 443,01
	3,00	-2 359,35	13 345,37	6 464,14	4 521,88
	0,50	8 952,41	2 338,73	3 617,87	7 673,27
	3,00	-29 924,89	13 325,76	414,38	-17 013,51
	3,00	-14 087,03	13 302,36	602,34	-1 387,01
	2,00	-17 122,86	5 566,80	940,97	-12 497,03
	1,50	2 130,68	5 629,87	714,15	7 046,40
	0,50	-269,97	1 132,30	460,10	402,23
	2,00	3 291,71	3 151,03	460,10	5 982,64
	0,50	453,34	775,52	665,71	563,15
	1,50	493,90	3 425,91	0,00	3 919,81
	1,50	14 859,18	8 606,24	86 969,57	-63 504,15
	0,50	2 969,70	6 119,22	4 484,01	4 604,91
	0,50	2 171,59	4 222,72	1 633,58	4 760,73
Razem		5 588,45	131 533,87	166 201,38	-29 079,06

Wyniki ujemne występują na 6 budynkach o wartości 106 329,44 zł

4.7. Program działań energooszczędnych

W spółdzielni nie występuje zjawisko w/w programu.

Jest indywidualne ogrzewanie budynków.

Spółdzielni są opomiarowane wszystkie lokale i rozliczanie wody jest wg rzeczywistego zużycia.

4.8. Finansowanie remontów

Środki na funduszu remontowym są co roku ustalane do potrzeb zatwierdzonego planu remontów i nie zapewniają pełnego pokrycia prac remontowych.

Rada Nadzorcza każdorazowo wydaje zgodę na kredytowanie remontów w budynkach w których członkowie nie mają zgromadzonych środków na remonty, a w ewidencji funduszu jest informacja o stanie funduszu remontowego dla każdej nieruchomości.

4.9. Wykonawstwo robót remontowych

Prace remontowo-konserwacyjne są zlecane na zewnątrz. Wybór wykonawcy na dane prace remontowe odbywa się w drodze przetargu nieograniczonego, zgodnie z „Regulaminem przetargów SM ODJ nie podlegających ustawie o zamówieniach publicznych”.

4.10. Ocena realizacji umów z obcymi wykonawcami

Z badanego lustracją okresu wybrano losowo 6 umów na prace remontowe wraz z ich realizacją:

ROK 2007Wykonanie prac remontowych nadbudowa kominów w budynkuK. Jadwigi 312

- 1) Zgodnie z obowiązującym regulaminem wybór wykonawcy jest dokonany przez wskazanie wykonawcy przez osoby zamieszkałe w danym budynku.
- 2) Zarząd zawarł umowę z wybranym wykonawcą, tj. z Przedsiębiorstwem Handlowo Usługowe „Spectra” sp zoo Kraków ul. Kolejowa 7 w dniu 03.12.2007r.

- 3) Wartość robót ustalono na zł brutto.

Termin realizacji prac: 18.12.07.- 19.12.07r.

Do treści umowy lustrator nie wnosi uwag.

- 4) Wynagrodzenie za prace było realizowane na podstawie wystawionych faktur:

Nr faktury	Data wystawienia	Kwota (w zł)
46/u/07	20.12.2007	

- 5) Do faktury dołączono protokół odbioru. Prace zrealizowano w terminie, kwota wynagrodzenia określona w umowie nie została przekroczona.

ROK 2008Ocieplanie ścian budynku 328A ul. K. Jadwigi

1. Zgodnie z obowiązującym regulaminem wybór wykonawcy jest dokonany przez wskazanie wykonawcy przez osoby zamieszkałe w danym budynku.

2. Zarząd zawarł umowę z wybranym wykonawcą, Usługi Remontowo Budowlane Andrzej Perak Cianowice 171 32-043 Skała, w dniu 09.08.2008r.

3. Wartość robót ustalono na 13.056,93 zł brutto.

Termin realizacji prac: 09.08 – 08.09.2008r. Odbiór 08.09.2008r.

Do treści umowy lustrator nie wnosi uwag.

4. Wynagrodzenie za prace było realizowane na podstawie wystawionych faktur:

Nr faktury	Data wystawienia	Kwota (w zł)
16	08.09.2008	13.056,93

5. Do faktury dołączony jest protokół odbioru. Prace zrealizowano w terminie, kwota wynagrodzenia określona w umowie nie została przekroczona.

ROK 2009

Remont balkonów i malowanie elewacji budynku Raciborskiego 13

1. Zgodnie z obowiązującym regulaminem wybór wykonawcy jest dokonany przez wskazanie wykonawcy przez osoby zamieszkałe w danym budynku.

2. Zarząd zawarł umowę z wybranym wykonawcą; Zakład Remontowo Budowlany Stanisław Grzyb 30-432 Kraków ul. Ciechocińska 29 w dniu 27.08.2009r.

Wartość robót ustalono na 50 tys. zł brutto.

W trakcie realizacji zlecono wykonanie robót dodatkowych na wartość 10 tys. zł.

Z uwagi na zakres i wartość prac jak również możliwość wystąpienia robót zabezpieczających budynek Zarząd podjął decyzje o prowadzeniu robót pod nadzorem inspektora nadzoru, do realizacji remontu otwarto dziennik budowy (z ustawy Prawo budowlane art. 45 nie było to obligatoryjne).

Termin realizacji prac: 28.08.09-26.10.2009r. Odbiór 30.10.2009r.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 4/8/2009 w dniu 15.05.2009r o skredytowaniu przez spółdzielnię funduszu remontowego segmentu ul. Raciborskiego 13

kwotą 50 tys. zł do zwrotu przez segment w opłatach miesięcznych funduszu remontowego. Do treści umowy lustrator nie wnosi uwag.

3. Wynagrodzenie za prace było realizowane na podstawie wystawionych faktur:

Nr faktury	Data wystawienia	Kwota (w zł)
10/10/2009	30.10.2009	60.000,00

4. Do faktury dołączony jest protokół odbioru. Prace zrealizowano w terminie,

ROK 2010Ocieplanie stropodachu wełną mineralną w segmencie 318 ul. K. Jadwigi .

1. Zgodnie z obowiązującym regulaminem wybór wykonawcy jest dokonany przez wskazanie wykonawcy przez osoby zamieszkałe w danym budynku.

2. Zarząd zawarł umowę z wybranym wykonawcą Usługi Remontowo-Budowlane A.Rerak 32-043 skała Cianowice 171 w dniu 05.05.2010

Wartość robót ustalono na _____ zł brutto.

Termin realizacji prac: 05.05.10-27.05.2010r. Odbiór 27.05.2010r.

Do treści umowy lustrator nie wnosi uwag.

3. Wynagrodzenie za prace było realizowane na podstawie wystawionych faktur:

Nr faktury	Data wystawienia	Kwota (w zł)
14/2010	27.05.2010	_____

4. Do faktury dołączony jest protokół odbioru,. Prace zrealizowano w terminie,

▪ Umowy z obcymi wykonawcami sporządzone były w sposób poprawny, a do sposobu rozliczeń lustrator nie wnosi uwag.

5. Gospodarka finansowa5.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej

- Spółdzielnia posiada Zakładowy Plan Kont obowiązujący od 1.01.2002r.
- Zgodnie z § 90 obowiązującego w Spółdzielni statutu fundusze Spółdzielni stanowią:
 - fundusz udziałowy,
 - fundusz zasobowy,
 - fundusz wkładów budowlanych ,

Jak wynika z treści ustępu 2 i 3 powołanego § 90 statutu Spółdzielnia może tworzyć inne następujące fundusze:

- fundusz remontowy i konserwacyjny ,
- fundusz inwestycyjny,
- zakładowe fundusze socjalne i mieszkaniowe
- fundusz nagród

- Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej - § 90 ust. 3. stanowi, że szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

- Zarząd Spółdzielni w dniu 30.12.2001r. podjął Uchwałę „w sprawie zasad (polityki) finansowej oraz ZPK w zakresie prowadzenia rachunkowości”.

Zasady polityki finansowej spółdzielni zostały określone w następujących punktach:

- a) nr 1 określenie roku obrotowego i chodzących w jego skład okresów sprawozdawczych,
- b) nr 2 określających metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenia wyniku finansowego,
- c) nr 3 zasady prowadzenia ewidencji księgowej,
- d) nr 4 przyjęte zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- e) nr 5 opis systemu przetwarzania danych prowadzonych przy pomocy komputera oraz systemu służącego ochronie danych i ich zbiorów.

Ponadto Spółdzielnia posiada, zatwierdzoną na posiedzeniu Zarządu w dniu 1.02.2001r., Instrukcję obiegu dokumentów finansowo księgowych.

- Gospodarka kasowa

Zasady ochrony wartości pieniężnych, prowadzenia gospodarki gotówką w kasie, udokumentowania operacji kasowych określa instrukcja kasowa Spółdzielni zatwierdzona na posiedzeniu Zarządu w dniu 01.02.2001r.

Kasę Spółdzielnia prowadzi w swojej siedzibie w Krakowie przy ul. Łobzowskiej 57.

W lustrowanym okresie, latach 2007–2010 Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji środków w kasie. Stany środków pieniężnych w kasie były zgodne z saldami wykazanymi w raportach kasowych i księgach rachunkowych Spółdzielni.

Lustrujący przeprowadził kontrolę środków w kasie w dniu 28.03.2011r. w obecności kasjerki i Komisji Inwentaryzacyjnej. Różnic w stanie gotówki nie stwierdzono. Kwota środków była zgodna z wysokością środków wykazaną w raporcie kasowym nr 3.

- Podczas czynności sprawdzających lustrujący ustalił, że:
 - a) Osoba odpowiedzialna za stan gotówki w kasie złożyła oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności materialnej za powierzone walory, a zakres jej czynności określa instrukcja kasowa.
 - b) Złożone w banku wzory podpisów osób mogących dysponować środkami pieniężnymi są aktualne.

- c) Walory pieniężne są w sposób należyty zabezpieczone przed kradzieżą. Kasa zlokalizowana jest w pomieszczeniu biurowym, w którym zainstalowano kraty. Wartości pieniężne są przechowywane w szafie pancерnej.
- d) Dowody KP i KW są traktowane jako druki ścisłego zarachowania zachowujące ciągłość numeracji w okresie roku sprawozdawczego.
- e) Dokonuje się okresowych kontroli walorów pieniężnych w kasie, w spółdzielni prowadzona jest dokumentacja z przeprowadzonych kontroli.
- f) Przestrzega się uchwały Zarządu z dnia 30.11.1998r prot nr 16/98 uchwała nr 3 określającej wysokość pogotowia kasowego, w okresie objętym lustracją nie przekraczano ustalonego pogotowia kasowego.
- g) Przekazywanie gotówki do banku jest sporadycznie i nie przekracza wysokości pogotowia kasowego.

5.2. Kredyty mieszkaniowe w Spółdzielni

- Spółdzielnia posiada zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych zaciągniętych na budowę mieszkań własnościowych. Stan zadłużenia z poszczególnych tytułów przedstawia tabela

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2007	rok 2008	rok 2009	rok 2010
1	Stan zadłużenia na 31.12.każdego roku w tym	91 257,79	91 737,60	90 154,36	88 533,26
2	kredytu i skapitalizowanych odsetek	20 969,16	19 193,16	17 341,16	15 425,16
3	przejściowe wykupienie odsetek	66 803,51	68 097,07	69 208,79	69 973,02
4	oprocentowanie odsetek przejściowo wykupionych naliczony za dany rok	3 485,12	4 447,37	3 604,41	3 135,08

Z przedstawionej tabeli wynika że stan zadłużenia kredytowego w spółdzielni ulega co roku zmniejszeniu, ewidencje prowadzone są prawidłowo.

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone w terminach przewidzianych ustawą.

- W badanym okresie sprawozdania finansowe Spółdzielni były sporządzane:
 - za rok 2007 – 27.03.2008r.
 - za rok 2008 – 26.03.2009r.
 - za rok 2009 – 29.03.2010r.
 - za rok 2010 – 25.03.2011r.

- 1) Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2007 zawiera:
 - a) bilans sporządzony na dzień 31.12.2007r. wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę 20.948.686,10 zł,
 - b) rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) za rok obrotowy od 01.01. do 31.12.2007r. wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 15.122,54 zł zysk na pozostałej działalności wynosił 193.156,69 Spółdzielnia zapłaciła podatek w wysokości 37.512,00 zł
 - c) sprawozdanie rachunek z przepływu środków pieniężnych za okres od 01.01. do 31.12.2007r. spółdzielnia z mocy ustawy nie musiała sporządzać,
 - d) wprowadzenie do sprawozdania i dodatkowe informację i wyjaśnienia.
 - e) Zestawienie zmian w funduszach własnych za rok obrotowy 1.01. do 31.12.2007r. spółdzielnia z mocy ustawy nie musiała sporządzać,Sprawozdanie to, zgodnie z ustawą o rachunkowości, nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.
- 2) Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2008 zawiera:
 - a) bilans sporządzony na dzień 31.12.2008r. wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę 20.232,345,40 zł,
 - b) rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) za rok obrotowy od 01.01. do 31.12.2008r. wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 84.145,29 zł
 - c) sprawozdanie rachunek z przepływu środków pieniężnych za okres od 01.01. do 31.12.2008r. spółdzielnia z mocy ustawy nie musiała sporządzać,
 - d) wprowadzenie do sprawozdania i dodatkowe informację i wyjaśnienia.
 - e) Zestawienie zmian w funduszach własnych za rok obrotowy 1.01. do 31.12.2008r. spółdzielnia z mocy ustawy nie musiała sporządzać,Sprawozdanie to, zgodnie z ustawą o rachunkowości, nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.
- 3) Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2009 zawiera:
 - a) bilans sporządzony na dzień 31.12.2009r. wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę 20.971.811,08 zł,
 - b) rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) za rok obrotowy od 01.01. do 31.12.2009r. wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 104.670,84 zł ,

zysk na pozostałej działalności wynosił 2.318.947,58 Spółdzielnia zapłaciła podatek w wysokości 515.646,00 zł

- c) sprawozdanie rachunek z przepływu środków pieniężnych za okres od 01.01. do 31.12.2009r. spółdzielnia z mocy ustawy nie musiała sporządzać,
- d) wprowadzenie do sprawozdania i dodatkowe informacje i wyjaśnienia.
- e) Zestawienie zmian w funduszach własnych za rok obrotowy 1.01. do 31.12.2009r. spółdzielnia z mocy ustawy nie musiała sporządzać,

Sprawozdanie to, zgodnie z ustawą o rachunkowości, nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

4) Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2010 zawiera:

- a) bilans sporządzony na dzień 31.12.2010r. wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę 18.944.019,92 zł,
- b) rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) za rok obrotowy od 01.01. do 31.12.2010r. wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 96.290,71 zł zysk na pozostałej działalności wynosił 167.059,18 Spółdzielnia zapłaciła podatek w wysokości 40.088,00 zł
- c) sprawozdanie rachunek z przepływu środków pieniężnych za okres od 01.01. do 31.12.2010r. spółdzielnia z mocy ustawy nie musiała sporządzać,
- d) wprowadzenie do sprawozdania i dodatkowe informacje i wyjaśnienia.
- e) Zestawienie zmian w funduszach własnych za rok obrotowy 1.01. do 31.12.2010r. spółdzielnia z mocy ustawy nie musiała sporządzać,

Sprawozdanie to, zgodnie z ustawą o rachunkowości, nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

- Sprawozdania finansowe zostały każdorocznie poddane przez Komisję Rewizyjną.

5.3. Efektywność gospodarki finansowej

- Zmiany w stanie funduszy w badanym okresie przedstawia poniższa tabela.

<i>A. Fundusze własne</i>					
		<i>31.12.2007</i>	<i>31.12.2008</i>	<i>31.12.2009</i>	<i>31.12.2010</i>
1.	<i>Fundusz Udziałowy</i>	46 634,86	46 581,41	44 330,71	42 762,76
2.	<i>Fundusz Zasobowy</i>	15 057 125,08	14 122 130,58	13 397 751,11	15 071 002,25
3.	<i>F zasoby grunty (wieczyste użytkowanie)</i>	182 688,00	749 451,36	749 451,36	345 411,36
4.	<i>Fundusz wkładów mieszkaniowych</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	<i>Fundusz wkładów budowlanych</i>	2 504 680,13	2 403 565,81	1 855 655,27	1 296 218,52
6.	<i>Fundusz wkładów zaliczkowych</i>	561 332,24	561 331,24	561 331,24	19,00
7.	<i>Fundusz z aktualizacji i wyceny</i>	1 783 834,56	1 715 136,52	1 749 285,84	1 768 519,19
	<i>Razem A</i>	20 136 294,87	19 598 196,92	18 357 805,53	18 523 933,08
<i>B. Fundusze specjalne</i>					
1.	<i>Fundusz remontowy</i>	-4 801,38	-5 588,43	-29 079,06	-223 352,21
2.	<i>Fundusz zieleni</i>	8 167,59	13 577,72	-9 902,16	4 798,56
3.	<i>Fundusz awaryjny</i>	60 000,00	56 389,11	50 672,91	39 819,46
4.	<i>Fundusz ppoż.</i>	0,00	0,00	2 966,04	2 612,24
	<i>Razem B</i>	63 366,21	64 378,40	14 657,73	-176 121,95
	<i>Ogółem A+B</i>	20 199 661,08	19 662 575,32	18 372 463,26	18 347 811,13

Jak wynika z powyższego fundusze własne Spółdzielni w badanym okresie zmniejszyły się o 1 851 849,95 zł, a fundusze specjalne zmniejszyły się o 112 755,74 zł.

Zmniejszenie jest wynikiem dokonywania wyodrębnień lokali, a w zakresie funduszy specjalnych kosztów wykonywanych remontów.

- Wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała wolne środki obrotowe w wysokości:

1.622.869,55 zł	– stan na 31.12.2007r.
1.405.177,15 zł	– stan na 31.12.2008r.
2.550.000,00 zł	– stan na 31.12.2009r.
2.696.818,25 zł	– stan na 31.12.2010r.

Rok 2010						
Budynek nr		Stawka zł/m ²	Stan na BO	Naliczenia	Koszty	Stan na BZ
		2,00	-2 423,51	8 837,63	558,39	5 855,73
		1,00	-9 504,23	5 866,88	21 813,94	-25 451,29
		1,00	14 448,24	5 217,44	29 593,87	-9 928,19
		3,00	4 081,41	10 802,86	26 222,00	-11 337,73
		2,00	4 279,00	8 776,29	25 271,25	-12 215,96
		2,00	3 523,70	7 221,13	25 137,59	-14 392,76
		0,50	11 443,01	4 363,00	86 110,07	-70 304,06
		3,00	4 521,88	13 375,14	24 704,82	-6 807,80
		0,50	7 673,27	2 315,17	5 013,44	4 975,00
		3,00	-17 013,51	13 325,76	4 201,82	-7 889,57
		3,00	-1 387,01	10 423,63	436,06	8 600,56
		0,50	-12 497,03	8 906,64	24 721,58	-28 311,97
		1,00	7 046,40	6 808,01	12 555,90	1 298,51
		0,50	3 919,81	5 179,20	9 355,88	-256,87
		1,50	-63 504,15	10 945,16	660,04	-53 219,03
		0,50	402,23	1 144,86	167,41	1 379,68
		2,00	5 982,64	2 403,43	6 413,68	1 972,39
		0,50	563,15	773,93	2 192,51	-855,43
		0,50	4 604,91	6 145,91	14 011,98	-3 261,16
		0,50	4 760,73	4 228,15	12 191,14	-3 202,26
Razem			-29 079,06	137 060,22	331 333,37	-223 352,21

Wyniki ujemne występują na 14 budynkach o wartości 246 578,65 zł

W Spółdzielni co roku zwiększa się niedobór na funduszu remontowym poszczególnych budynków, każdorazowo Rada Nadzorcza na wniosek mieszkańców poszczególnych nieruchomości wyraża zgodę na kredytowanie z rachunku obrotowego prac remontowych które są zarejestrowane w ewidencji funduszu remontowego do zwrotu w okresach następnych.

Oprócz niezbędnych potrzeb remontowych zawartych w poszczególnych planach, Lustrator nie wnosi zastrzeżeń do sporządzonego bilansu potrzeb remontowych.

Główne prace remontowe, które wykonano w badanym okresie to:
 obróbki blacharskie na ścianach szczytowych, wymiana rynien odpływów i pasów podrynnowych, wymiana zadaszeń nad porożami wraz wymiana obróbek blacharskich, naprawa daszków wejściowych, ocieplenie balkonów nad wejściami do klatek.

W Spółdzielni obowiązuje „Regulamin remontów” z dnia 29.03.1999r

Regulamin Przetargów został zastąpiony Regulaminem Udzielania Zamówień w SM ODJ nie podlegających ustawie o zamówieniach publicznych z dnia 15.05.2009r

Część tych środków Spółdzielnia deponowała na lokatach bankowych i tak w :

Rok 2007

- 60.000,00 zł – fundusz remontowy , na 31.12.2007r
- 100.000,00 zł – fundusz remontowy , na 31.12.2007r
- 1.000.000,00 zł – odszkodowanie za działki drogowe, na 31.12.2007r
- 83.000,00 zł – kaucje gwarancyjne ,
na 31.12.2007r
- 330.000,00 zł - fundusz awaryjny Kopaliny , na 31.12.2007r

Rok 2008

- 65.000,00 zł – fundusz remontowy , na 31.12.2008r
- 1.000.000,00 zł – odszkodowanie za działki drogowe, na 31.12.2008r
- 70.000,00 zł – kaucje gwarancyjne ,
na 31.12.2008r
- 250.000,00 zł - fundusz awaryjny Kopaliny , na 31.12.2008r

Rok 2009

- 50.000,00 zł – fundusz remontowy , na 31.12.2009r
- 2.500.000,00 zł – odszkodowanie za działki drogowe, na 31.12.2008r

Rok 2010

- 50.000,00 zł – fundusz remontowy , na 31.12.2010r
- 2.600.000,00 zł – odszkodowanie za działki drogowe, na 31.12.2010r

▪ Spółdzielnia uzyskała odsetki od w/w lokat :

- 89.335,20 zł. w 2007r.,
- 79.397,99 zł. w 2008r.
- 71.266,51 zł w 2009r.
- 125.051,44 zł w 2010r.

▪ Efektywność zaangażowania finansowego w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

W badanym okresie Spółdzielnia miała zaangażowane środki w zakup akcji korporacji ubezpieczeniowej, w ilości 100 szt. o wartości zł.

W trakcie lustracji wysłano potwierdzenie salda.

▪ Zasady rozliczania kosztów mienia w lustrowanym okresie.

Koszty mienia Spółdzielni w latach 2007 – 2010 obciążały gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałe działalności w g ustalonej struktury sprzedaży która przedstawiała się następująco;

w procentach					
Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2007	Rok 2008	Rok 2009	Rok 2010
1	Koszty ogólne Spółdzielni				
1	z tego rozliczone na:	100,00	100,00	100,00	100,00
2	GZM lokale mieszkalne	19,70	20,36	19,95	20,11
3	GZM lokale użytkowe	45,19	42,92	42,81	43,27
4	Na inwestycje	32,08	5,94	0,50	2,66
5	Na przychody z pozostałe	3,03	30,79	36,74	33,96

W badanym okresie Spółdzielnia nie korzystała z dotacji budżetowych
Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni o charakterze publicznym (podatki, ZUS, PFRON) nie budzi zastrzeżeń.

Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych według stanu na 31.12. (źródło-bilanse) wynosiły:

- w 2007r. – 39.661,82 zł – termin zapłaty styczeń – marzec 2008r.,
- w 2008r. - 9.287,42 zł – termin zapłaty styczeń – marzec 2009r.
- w 2009r. - 503.896,78 zł – termin zapłaty styczeń- marzec 2010r.
- w 2010r. - 19.930,28 zł – termin zapłaty styczeń- marzec 2011r.

▪ Terminowość regulowania przez Spółdzielnię pozostałych zobowiązań.
Sprawdzono realizację zobowiązań w badanych okresach i stwierdza się że Spółdzielnia regulowała swoje zobowiązania terminowo.

▪ Należności krótkoterminowe Spółdzielni w badanym okresie przedstawiają się następująco , według stanu na 31.12. w poszczególnych latach :

lp.	Rodzaj należności	2007	2008	2009	2010
1	należności z tyt. opłat od lokali mieszkalnych	27 407,17	16 377,52	29 343,63	35 047,72
2	należności z tyt. opłat od lokali użytkowych	30 882,45	30 882,43	30 882,43	30 882,43
3	aktualizacja należności	41 572,29	43 183,49	41 266,38	41 187,92
4	należności z tyt. budżetowych	0,85	16 856,00	6 181,85	277,59
5	należności dochodzone na drodze sądowej	12 155,42	12 155,42	12 155,42	12 155,42
6	Pozostałe należności	45 550,15	46 348,19	2 768,59	7 816,27
7	Razem należności wykazane w bilansie	74 423,75	79 436,07	40 065,54	44 991,51

Należności dochodzone na drodze sądowej 12.155,42 dotyczą zaległości, która została przekazana do postępowania Komorniczego.

▪ Należności pozostałe w stosunku do należności krótkoterminowych ogółem stanowią:

w 2007r. – 61,20 %

w 2008r. – 58,35 %

w 2009r. – 6,91 %

w 2010r. - 17,37 %

Z tego należności z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych podlegające rozliczeniu z US i ZUS w m-cu styczniu wynoszą:

w 2007r. 0,85 zł

w 2008r. 16.856,00 zł

w 2009r. 6.181,85 zł

w 2010r. 277,59 zł

Należności pozostałe Spółdzielni regulowane są terminowo.

5.4. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów

W spółdzielni nie występuje zjawisko rozliczenia z tytułu wkładów wszystkie lokale są własnościowe.

6. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA

Na podstawie art.1 § 2 Prawa spółdzielczego oraz § 3 pkt. 4 h Statutu, Spółdzielnia nie prowadzi działalność społeczno kulturalno oświatowej.

7. SKŁADKI I KONTROLE SPÓŁDZIELNI

▪ Składki do Krajowej Rady Spółdzielczej

W badanym okresie Spółdzielnia przekazała do Krajowej Rady Spółdzielczej należne składki za poszczególne lata:

Data przekazania	Kwota
2007	240,00 zł
2008	240,00 zł
2009	240,00 zł
2010	360,00 zł
Razem	1 080,00 zł

▪ **Przeprowadzone kontrole Spółdzielni w latach 2007-2010**

Kontrolujący	Kiedy	Czynności kontrolne
2007		
--	--	--
2008		
--	--	--
2009		
Bank PKO	11.06.2010 r.	Kredyt długoterminowy
2010		
--	--	--

8. Realizacja wniosków polustracyjnych za lata 2004 – 2006

- 1) Przedłożyć projekt zmian statutu.

Wniosek został zrealizowany.

- 2) Prowadzić dokumentację kadrową zgodnie z art. 94 pkt 9a rozporządzenia

MP I PS z dnia 28.05.1996r

Wniosek zrealizowany

- 3) Ustalić regulaminy wynikające z zatwierdzonego statutu.

Wniosek zrealizowany

C. INFORMACJE KOŃCOWE

1. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać Krajowej Radzie Spółdzielczej w Warszawie i Walnemu Zgromadzeniu Członków informację o realizacji wniosków polustracyjnych
 2. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
 3. W przypadku lustracji pełnej, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków rozpatrzenie wniosków wynikających z protokołu przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni, natomiast Rada Nadzorcza obowiązana jest złożyć Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie zawierające m.in. wyniki lustracji.
 4. Niniejszy protokół zawiera 60 stron kolejno ponumerowanych oraz 12 załączników
 5. Niniejszy protokół sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, wręczając po jednym egzemplarzu Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni
- Na tym protokół zakończono i podpisano.


.....
Podpis lustratora

Oświadczenie Zarządu i Głównego Księgowego

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy







Kraków, dnia 29 kwietnia 2011r.

Potwierdzenie odbioru protokołu:



za Radę Nadzorczą

11. V. 2011r.

(Imię i nazwisko, funkcja, data, podpis)



za Zarząd Spółdzielni

29. IV. 2011r.

(Imię i nazwisko, funkcja, data, podpis)

WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik nr 1	Plany osiedli
Załącznik nr 2	Plany pracy Rady Nadzorczej na 2007-2010r
Załącznik nr 3	Schemat organizacyjny SM „ODJ”
Załącznik nr 4	
Załącznik nr 5	
Załącznik nr 6	Charakterystyka zasobów mieszkaniowych
Załącznik nr 7	Protokół z przeglądu budynków
Załącznik nr 8	Wykaz działek należących do Spółdzielni
Załącznik nr 9	Wykaz mieszkań i garaży wyodrębnionych
Załącznik nr 10	Przychody i koszty GZM
Załącznik nr 11	Stan zaległości
Załącznik nr 12 a	Pismo Prezydium Walnego Zgromadzenia z dnia 02.07.2009r.L.Dz. nr 771
Załącznik nr 12 b	Pismo Prezydium Walnego Zgromadzenia z dnia 02.07.2009r.L Dz. nr 770