

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (22) 620-00-28, tel. (22) 652-32-74

PEKAO SA O/WARSZAWA nr 26 1240 6218 1111 0000 4614 4418
NIP 525-000-98-61 e-mail: kzrsm@wp.pl REGON 010016329

L.dz. ZR/09/2014

Warszawa, dn. ...02.11... 2014 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Przyszłość”
w Wyszkanie

2014 -01- 08

W PŁY N Ę Ł O

L. dz.64.....

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Przyszłość”
ul. gen. Józefa Sowińskiego 63
07-200 Wyszaków

Na podstawie umowy z dnia 29.10.2013 r. zawartej między Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Przyszłość” w Wyszkanie w dniach od 05.11.2013 r. do 28.11.2013 r. z przerwami została przeprowadzona lustracja pełna Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2010 r. do dnia 31.12.2012 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
6. Gospodarka finansowa.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień i oświadczeń złożonych przez pracowników Spółdzielni, w tym prowadzących księgi rachunkowe.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole lustracji łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość.

W dokumentowaniu pracy organów samorządowych nieprawidłowości nie stwierdzono, poza nieprowadzeniem rejestrów uchwał Rady Nadzorczej i Zarządu oraz niezachowaniem częstotliwości posiedzeń Zarządu określonej w § 4 ust. 3 Regulaminu Zarządu – na nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie.

Zarząd Spółdzielni funkcjonuje w trzyosobowym składzie, wybieranym przez Radę Nadzorczą. W zmienionym Regulaminie Zarządu nie sprecyzowano, który członek Zarządu Spółdzielni nadzoruje gospodarkę remontową i gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, który jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawnymi. W okresie objętym lustracją stan członków Spółdzielni uległ zmniejszeniu o 145 osób i na dzień 31.12.2012 r. wynosi 3.844 członków.

Spółdzielnia posiada 98 budynków wielorodzinnych z 3.645 lokalami mieszkalnymi, wybudowanych w latach 1960-2009. Wszystkie budynki są opomiarowane w zakresie zużycia wody i ciepła oraz zostały ocieplone. Wielkość zasobów mieszkaniowych w okresie objętym lustracją nie uległa zmianie.

Pozytywnie ocenić należy gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, w której w latach 2010 - 2012 koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi były niższe od przychodów z tej działalności, a Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik w tej działalności. Stawki opłat eksploatacyjnych nie zmieniły się w badanym okresie.

Spółdzielnia rozlicza koszty energii cieplnej dostarczanej do mieszkań i lokali użytkowych w okresach rocznych, stosując zaliczkowe wpłaty na poczet kosztów ogrzewania rozliczanych po zakończeniu sezonu grzewczego, określając poziom kosztów stałych (55 %) i zmiennych (45 %). Z dokonywanych rozliczeń wynika wzrost salda nadpłat z kwoty 963,4 tys. zł. w 2010 r. do 1.609,4 tys. zł. w 2012 r.

Zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w okresie objętym lustracją nie uległo istotnej zmianie i kształtuje się na poziomie około 11,0% ich rocznego wymiaru. W kwocie zaległości na koniec lat objętych lustracją najwyższy udział mają zaległości długotrwałe, powyżej 12 m-cy, które stanowiły średnio 69,4% całej kwoty zadłużeń. Zadłużenia te są wyjątkowo trudne do wyegzekwowania. Według stanu na dzień 31.12.2010 r. z opłatami eksploatacyjnymi zalegało 804 lokali mieszkalnych. W kolejnych latach zmniejszono poziom zadłużonych lokali – do 509 w roku 2012. Spółdzielnia w ramach realizowanych działań windykacyjnych w stosunku do osób zalegających z opłatami, w latach 2010 – 2012 wniosła do sądu 237 pozwów wobec osób zalegających z opłatami.

Spółdzielnia nie posiada opracowanych zasad określających procedury najmu lokali użytkowych. W czasie lustracji stwierdzono brak zabezpieczenia przedmiotu umowy kaucją w umowie najmu lokalu użytkowego zawartej z firmą [REDAKTOWANO]. Wskaźnik zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu najmu lokali użytkowych w stosunku do ich rocznego wymiaru w okresie objętym lustracją wzrósł z 2,45% do 4,46%, jednak kształtuje się na stosunkowo niskim poziomie. Przeciętna wysokość zaległości wzrosła z 816,30 zł. w roku 2010 do

3.022,03 zł w roku 2012. Na wzrost zadłużenia ma wpływ zadłużenie w okresie ponad 12 miesięcy 2 firm: [REDAKTOWANE] wobec których toczy się postępowanie egzekucji komorniczej, a ich łączne zadłużenie na koniec roku 2012 wyniosło 42.738,0 zł.

Spółdzielnia w pełni zabezpiecza potrzeby członków w zakresie niezbędnych usług komunalnych i bytowych. Realizowane bieżące usługi konserwacyjne wykonywane są przez własnych pracowników oraz firmy zewnętrzne.

Podczas częściowego przeglądu zasobów mieszkaniowych nie stwierdzono istotnych uwag co do stanu technicznego i estetycznego budynków.

Spółdzielnia przeprowadzała wymagane przepisami okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych stanowiące podstawę do opracowania rzeczowo-finansowego rocznego planu remontów. Nie wszystkie zaplanowane zadania remontowe zostały zrealizowane zgodnie z założeniami planu. Zasady wyboru wykonawców robót remontowych w Spółdzielni uregulowano w regulaminie zlecenia robót obcym wykonawcom uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Regulamin nie określa wpływu poszczególnych elementów zgłaszanych ofert na wybór najkorzystniejszej oferty.

Dla każdego budynku została założona książka obiektu budowlanego, a sposób ich prowadzenia był zgodny z ogólnymi wymaganiami rozporządzenia MSWiA w sprawie książki obiektu budowlanego, z wyjątkiem niewypełnienia działu III książek obiektów - spis dokumentacji na dany obiekt.

Przepisami ustawy - Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994 r. w art. 62 nałożony został na właściciela lub zarządcę obiektów budowlanych obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli w zakresie: instalacji gazowej w zasobach stanu technicznego przewodów kominowych instalacji elektrycznej i piorunochronnych. W zasobach Spółdzielni przeglądy przeprowadzane są w ramach umów-zleceń przez uprawnione osoby.

Poniesione w okresie objętym lustracją nakłady na remonty sfinansowane zostały środkami funduszu remontowego.

Gospodarka finansowa Spółdzielni uregulowana jest w statucie, regulaminie gospodarki finansowej i regulaminach rozliczania kosztów.

Spółdzielnia posiada politykę rachunkowości stosownie do wymogów ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości. Z dokonanego przeglądu dokumentacji operacji gospodarczych ujętych w księgach rachunkowych wynika, iż dowody księgowe odpowiadają wymogom art. 21 ustawy o rachunkowości. Zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości Spółdzielnia sporządzała roczne sprawozdania finansowe w sposób i w terminach określonych ustawą o rachunkowości. Sprawozdania finansowe podlegały badaniu przez biegłych rewidentów, uzyskiwały opinię bez

zastrzeżeń, były zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia i składane w wyznaczonych ustawą terminach w Urzędzie Skarbowym w Wyszkowie i Sądzie Rejonowym - KRS w Warszawie.

Spółdzielnia w terminie regulowała swoje zobowiązania publiczno-prawne, w okresie objętym lustracją nie wystąpiły odsetki zwłoki z tego tytułu.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała dobrą kondycję finansową o czym świadczy wzrost wskaźnika płynności ogólnej z 1,58 w roku 2010 r. do 1,71 w roku 2012. Ponadto Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe, w wysokości od 5,0 do 6,9 mln zł. Z tytułu odsetek bankowych od środków pieniężnych, uzyskiwano przychody pieniężne: 293 tys. zł w roku 2010, 274,6 tys. zł w roku 2011 i do 477,0 tys. zł w roku 2012.

Na tle ustaleń protokołu lustracji i niniejszego pisma polustracyjnego, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przedkłada do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. Założyć rejestry uchwał Rady i Zarządu Spółdzielni.
2. Przestrzegać postanowień statutu w zakresie częstotliwości posiedzeń Zarządu Spółdzielni.
3. W regulaminie Zarządu Spółdzielni określić, który członek Zarządu nadzoruje gospodarkę remontową i gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
4. W związku z wysokim poziomem nadpłat zaliczek na centralne ogrzewanie przeanalizować ich wysokość i podjąć stosowne decyzje.
5. W książce obiektów budowlanych uzupełnić dział III książek obiektów - spis dokumentacji na dany obiekt.
6. W regulaminie zlecenia robót obcym wykonawcom określić wpływy poszczególnych elementów oferty na jej wybór.
7. W szczegółowej specyfikacji warunków zleczanych robót i umowach na te roboty określać formy finansowego zabezpieczenia wykonania robót.
8. W polityce rachunkowości określić sposób rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni.

Przedstawiając powyższe wnioski z przeprowadzonej pełnej lustracji Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 ustawy – Prawo Spółdzielcze powinny być one przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu .

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych.

Z poważaniem



RN
13 11 29

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Przyszłość”
w Wyszkanie

2013 -11- 29

W P Ł Y N Ę Ł O

L. dz. 4753

**Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
w Warszawie**

PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ” w Wyszkanie, ul. Gen. Józefa Sowińskiego nr 63, tel. 029-742-54-18 przeprowadzonej w dniach od 05.11.2013 r. do 28.11.2013 r. przez lustratorów:

- Zygfryda Sulewskiego, posiadającego uprawnienia lustracyjne nr 2449/96,
- Leona Ejsmonta, posiadającego uprawnienia lustracyjne nr 5968/12,

na podstawie upoważnień: nr 78 i 79 z dnia 29.10.2013 r. wystawionych przez Prezesa Zarządu Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 2/14.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Podstawę prawną przeprowadzenia lustracji stanowią:

- art. 91 ustawy z dnia 19.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami i obwieszczeniem Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 października 2003 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. nr 188 z 2003 r., poz. 1848).
- „Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych” - stanowiąca załącznik Nr 1 do uchwały Nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010 r.;
- Statut Spółdzielni.

2. Rejestracja Spółdzielni

Spółdzielnia została wpisana dnia 02.05.2007 r. do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego - Nr KRS: 0000130308. Lustratorom przedstawiono odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego według stanu na dzień jego wydania tj. 27.06.2013 r.,

Urząd Skarbowy w Wyszkanie decyzją z dnia 15.06.1993 r. nadał nr identyfikacji podatkowej NIP: 762-000-37-46.

Urząd Statystyczny w Warszawie w dniu 25.05.2004 wydał zaświadczenie o nadaniu Spółdzielni numeru identyfikacyjnego Regon: 000492440.

Stosownie do postanowień art. 266 Prawa Spółdzielczego za lata objęte lustracją Spółdzielnia opłacała składki na rzecz Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 2/14. W latach 2010-2012 Spółdzielnia nie opłacała składek na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie.

3. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2010 r. do 31.12.2012 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia :

- I. **Organizacja Spółdzielni**
- II. **Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni**
- III. **Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami**
- IV. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**
- V. **Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych**
- VI. **Gospodarka finansowa**

4. Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią a Związkiem lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 89 Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

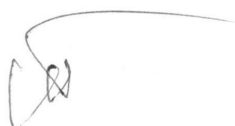
5. Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów, na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni .

W szczególności ustaleniom lustracji służyły :

- analiza planów i sprawozdań z działalności Spółdzielni ,
- dane tabelaryczne ilustrujące działalność Spółdzielni ,
- regulaminy i inne wewnętrzne unormowania działalności Spółdzielni ,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni ,
- dokumentacja i ewidencja księgowa Spółdzielni ,
- dokumentacja dotycząca działalności Spółdzielni w zakresie objętym lustracją .

Lustrację przeprowadzono w znacznej części metodą wrywkową.

W trakcie badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień udzielali członkowie Zarządu Spółdzielni oraz pracownicy Spółdzielni.



6. W dniu 05.11.2013 r. lustrator przedstawił Zarządowi, zakres i tematykę lustracji, jednocześnie poinformowano o możliwości rozszerzenia badań lustracyjnych. Prezes Zarządu przekazał tę informację Przewodniczącemu Rady Nadzorczej.
7. Poprzednia lustracja pełnej działalności Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 05.09.2010 r. do 15.10.2010 r. przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie i obejmowała całość działania Spółdzielni od 01.01.2006 r. do 31.12.2009 r. Ustalono, że wyniki lustracji działalności Spółdzielni za lata 2006 - 2009 zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu, zgodnie z wymogami art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze. 6 wniosków polustracyjnych, zawarte w piśmie z dnia 29.10.2010 r. zostały wykonane z wyjątkiem

Pkt. 4 Uzupelnic ksiązki obiektów budowlanych o niewypelnione rozdziały

Nie uzupełniono działu III ksiąg obiektów.

8. W badanym okresie wystąpiły zdarzenia uzasadniające konieczność dokonywania aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego. Zdarzeniami tymi były :
- zmiana w składzie Rady Nadzorczej,
 - zmiany w składzie Zarządu,
 - zgłoszenie do Krajowego Rejestru Sądowego zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni.
9. W okresie przeprowadzania lustracji Spółdzielnię reprezentował Zarząd w składzie:
- Prezes Zarządu - Mirosław Marszał
 - Z-ca Prezesa ds. technicznych - Jerzy Prusakowski
 - Członek Zarządu - Barbara Roicka

B. USTALENIA LUSTRACJI

1. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

1.1. Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny

1.1.1. Statut Spółdzielni

W Spółdzielni obowiązuje Statut uchwalony na Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 28.02.2008 roku, a zmiany, jakie wtedy zostały uchwalone dotyczyły: prawa i sposobu do otrzymywania dokumentów przez członków Spółdzielni, o terminie i sposobie zawiadamiania odwołującego się członka od decyzji Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia, treści umowy o




budowę lokalu, o ubezpieczeniu i podatkach wchodzących w skład kosztów eksploatacji i utrzymania, o opłatach z tytułu dostawy mediów, o reprezentacji w częściach Walnego Zgromadzenia członków nie mających zdolności do czynności prawnych, o wynagrodzeniu członków Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej Spółdzielni.

1.1.2. Regulaminy

Spółdzielnia posiada niezbędne:

- regulaminy normujące działalność organów samorządowych Spółdzielni,
- regulaminy normujące szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni oraz stosunki między Spółdzielnią, a członkami,
- regulaminy normujące szczegółowe zasady postępowania etatowych służb Spółdzielni.

Wykaz regulaminów zawiera **zał. nr 3**, część z nich jest nieaktualna (np. Regulamin obrad zebrania grupy członkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Przyszłość" w Wyszkowie z 1997 r. - który jest niezgodny z u.o.s.m z 2002 r. art. 8³.1. - w Spółdzielni odbywają się od 2008 roku częściowe Walne Zgromadzenia)

1.2. Działalność organów Spółdzielni

Zgodnie z § 77 Statutu obowiązującego organami Spółdzielni są :

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

1.2.1. Walne Zgromadzenia w częściach

Z uwagi na fakt, że liczba członków przekracza ilość 500, to stosownie do zapisu art. 8³.1. u.o.s.m. Statut w § 79 stanowi, że Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Podział Członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, w okresie objętym lustracją, dokonywany był przez Radę Nadzorczą uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

W 2010 roku podział ten obejmował członków z następujących osiedli: Polonez; Centrum i Norwid; Sowińskiego, Kościuszki oraz członków oczekujących (3 części).

W 2011 roku: osiedle Prosta, Norwid, Centrum, Polonez, Kościuszki (5 części).




W 2012 roku: osiedle Prosta i Centrum; osiedle Norwid; osiedle Polonez; osiedle Sowińskiego, Kościuszki i członkowie oczekujący (4 części).

Walne Zgromadzenia w częściach zostały zwołane zgodnie z zapisami § 82 i 83 Statutu. Zarząd Spółdzielni zawiadamił pisemnie w dniach: 27.05.2010 r., 26.05.2011 r. i 28.05.2012 roku; oraz wywieszał stosowne zawiadomienia na tablicach ogłoszeń poszczególnych budynków i w siedzibie Spółdzielni.

W 2010 roku odbyły się trzy części Walnego Zgromadzenia w terminach: 18.06.2010 r., 21.06.2010 r., 22.06.2010 r.

W dniu 18.06.2010 r. w trakcie obrad przyjęto sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej, nie udzielono absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni. Podjęto 14 uchwał; zgłoszono 7 wniosków, z których przyjęto sześć, obecnych na zebraniu było 44 członków.

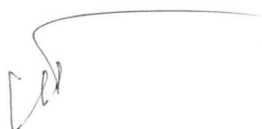
Członkowie Spółdzielni uczestniczący w części II i III Walnego Zgromadzenia w 2010 roku przyjęli wszystkie sprawozdania, udzielili absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni, zostało zgłoszonych 14 wniosków w części II, które nie zostały poddane pod głosowanie, a w części III zgłoszono 1 wniosek, który nie został zatwierdzony do realizacji. W części II Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 220 członków, a w III części 183 członków, co potwierdzają protokoły Komisji Mandatowo-Skrutacyjnych.

W dniu 29.06.2010 roku odbyło się kolegium, stosownie do zapisu § 85(8) Statutu, w składzie przewodniczących obrad i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które po ukonstytuowaniu się stwierdziło, że według list, obecnych na wszystkich częściach było 447 członków co stanowi 12,04 % ogółu uprawnionych. Kolegium autoryzowało treści 14 podjętych uchwał oraz potwierdziło ich przyjęcie przez Walne Zgromadzenie. Przedstawiona lustratorom uchwała nr 14/2010 w sprawie założenia strony internetowej Spółdzielni, odwołująca się do art. 8¹ ust. 3 u.o.s.m., która winna zawierać dostęp do: statutu spółdzielni, regulaminów obowiązujących, uchwał i protokołów obrad organów SM "Przyszłość", planu remontów na dany rok, informacji przekazywanych drogą elektroniczną w celu poprawy komunikacji między członkami, a Zarządem SM.

W 2011 roku odbyło się 5 części Walnego Zgromadzenia.

W pierwszej części Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 12 członków, przyjęto jeden zgłoszony wniosek.

W części drugiej wzięło udział 18 członków, zgłoszono 3 wnioski, które przyjęto jednogłośnie.



W dniu 22.06.2011 r. odbyła się trzecia część Walnego Zgromadzenia, w której uczestniczyło 29 członków, zgłoszono 1 wniosek, który został przyjęty.

Czwarta część Walnego Zgromadzenia odbyta w dniu 24.06.2011 r. przyjęła zgłoszony jeden wniosek, w zebraniu wzięło udział 10 członków.

W dniu 27 czerwca odbyła się piąta część Walnego Zgromadzenia, w której wzięło udział 34 członków. Przyjęto jeden zgłoszony wniosek.

Przedstawiony protokół z zebrania kolegium odbytego w dniu 04.07.2011 roku potwierdza fakt uczestnictwa 103 członków obecnych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, co stanowi 2,79 % ogółu uprawnionych członków; oraz podjęcie autoryzowanych 10 uchwał, w tym między innymi o: nowelizacji Regulaminu Rady Nadzorczej, o wyrażeniu zgody na sprzedaż przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych.

W 2012 roku odbyły się cztery części Walnego Zgromadzenia w następujących terminach:

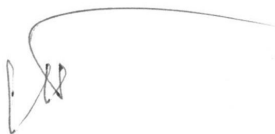
- w dniu 19.06.2012 r. członkowie osiedli Prosta i Centrum, w którym uczestniczyło 28 osób, ze zgłoszonych 9 wniosków zostało przyjętych sześć;
- w dniu 20.06. członkowie osiedla Norwid, wzięło udział w tym zebraniu 12 członków, zgłoszono 2 wnioski, które zostały przyjęte;
- w dniu 22.06.2012 r. członkowie osiedla Polonez, obecnych na zebraniu było 8 członków;
- w dniu 25.06.2012 r. członkowie osiedli Sowińskiego, Kościuszki i członkowie oczekujący. W zebraniu uczestniczyło 25 członków, wniesione na zebraniu trzy wnioski zostały przyjęte.

W trakcie obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia podjęto 8 uchwał dotyczących między innymi: podziału nadwyżki bilansowej za 2011 rok, o odłączaniu mediów osobom zalegającym z opłatami z tytułu eksploatacji i użytkowania lokalu.

W dniu 02.07.2012 roku odbyło się zebranie kolegium składające się z przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, którzy w sporządzonym protokole z zebrania potwierdzili udział 73 członków według list obecności co stanowi 2 % ogółu uprawnionych członków. Kolegium potwierdziło podjęcie 8 uchwał.

1.2.3.Rada Nadzorcza

Zgodnie z § 86 ust 1 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza składa się z 12 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie Członków.




Wybór członków do składu Rady Nadzorczej działającej w okresie objętym lustracją dokonany był w dniu 29.06.2010 roku na trzy letnią kadencję, wybrano Radę w składzie 12 osób. Rada ukonstytuowała się w dniu 20.07.2010 roku, wybierając prezydium oraz 3 komisje:

- Komisja Rewizyjna
- Komisja Zasobów Mieszkaniowych
- Komisja Pojedyncza

Podejmowane uchwały Rady Nadzorczej najczęściej dotyczyły:

- przyznanie premii członkom Zarządu,
- uchwalania regulaminów, planów gospodarczo-finansowych i ich korygowanie,
- wykreślenia z rejestru członków,
- ustalanie wysokości opłat czynszowych i opłat za wynajem lokali użytkowych i garaży.

Rada Nadzorcza w okresie objętym lustracją odbyła:

- w 2010 r. 11 posiedzeń, podjęto 41 uchwał,
- w 2011 r. 7 posiedzeń, podjęto 61 uchwał,
- w 2012 r. 9 posiedzeń, podjęto 86 uchwał,

na których zajmowała się sprawami przewidzianymi w statucie i regulaminie Rady Nadzorczej.

Stosownie do zapisu § 10 Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 04.07.2011 roku protokoły podpisuje jednoosobowo Przewodniczący posiedzenia.

Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej określona jest w regulaminie Rady Nadzorczej - nie rzadziej niż raz na kwartał została zachowana.

W Spółdzielni nie jest prowadzony rejestr uchwał, podjęte uchwały są zamieszczone w treści protokołów z posiedzenia Rady Nadzorczej, a załączniki do nich (dotyczy to pism, wniosków, uzasadnień i kopii samych uchwał) przechowywane są w odrębnym segregatorze. Stwierdzono nie zachowanie kolejności numeracji uchwał: w dniu 17.05.2011 roku podjęto uchwały o numerach 12, 13, 14, co zostało odnotowane w protokole, a na posiedzeniu w dniu 16.08.2011 roku podjęto uchwały od numeru 16 do numeru 38, co zostało zapisane w protokole, brakuje uchwały o numerze "15".

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie ryczałtu miesięcznego bez względu na ilość posiedzeń na zasadach określonych zgodnie z zapisem u.o.s.m. art. 8².1. to jest zgodnie z zapisem statutu.

Udokumentowanie przebiegu obrad i podjęte uchwały poza wyżej wymienionymi innymi uwag nie nasuwają.

1.2.3 Zarząd Spółdzielni.

W latach objętych lustracją w skład Zarządu Spółdzielni wchodził:

- Mirosław Marszał Prezes Zarządu
- Bogusław Pakieła Z-ca Prezesa ds. technicznych do 21.02.2012 r
- Jerzy Prusakowski Z-ca Prezesa ds. Technicznych od 15.05.2012 r.
- Barbara Roicka Członek Zarządu

Działalność Zarządu Spółdzielni uregulowana jest w §§ 99-104 Statutu, który w § 102 stanowi, iż podział czynności członków Zarządu określa regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Regulamin Zarządu Spółdzielni zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.02.2010 r.

określa podział czynności między członków Zarządu Spółdzielni. W zmienionym Regulaminie nie sprecyzowano, który członek Zarządu Spółdzielni nadzoruje gospodarkę remontową i gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

Zarząd zajmował się sprawami bieżącymi, członkowskimi, pracowniczymi, windykacją należności, zwoływaniem Walnych Zgromadzeń, inwentaryzacją, sprawami technicznymi, remontami zasobów mieszkaniowych oraz zawieraniem umów najmu lokali użytkowych, garaży i stanowisk postojowych.

Z protokołów z posiedzeń Zarządu wynika, że w latach objętych lustracją, tj.:

- w 2010 r. odbyły się 24 protokołowane posiedzenia Zarządu, przyjęto 25 uchwał,
- w 2011 r. odbyły się 24 protokołowane posiedzenia Zarządu, przyjęto 24 uchwał,
- w 2012 r. odbyły się 24 protokołowane posiedzenia Zarządu, przyjęto 23 uchwały.

Protokoły z posiedzeń Zarządu są podpisywane przez członków Zarządu.

W Spółdzielni nie jest prowadzony rejestr podjętych uchwał.

Częstotliwość posiedzeń określona jest w § 4 ust. 3 Regulaminu Zarządu – nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie – nie zawsze była zachowana, wystąpiły przypadki posiedzeń co 3 tygodnie.

Struktura organizacyjna

Spółdzielnia posiada opracowaną strukturę organizacyjną (schemat stanowi **zał. nr 4**) zatwierdzoną w dniu 19.01.2010 r. przez Radę Nadzorczą (Uchwała nr 2/2010) i jest oparta o Regulamin organizacyjny z 1995 roku.

Z analizy materiałów wynika, że w Spółdzielni funkcjonuje 3 pionowa struktura organizacyjna.

Od 2010 r. liczba przewidzianych etatów w strukturze organizacyjnej wynosi 57 etatów, w tym 26 na stanowiskach robotniczych.

Średnioroczne zatrudnienie oraz wynagrodzenie w Spółdzielni w okresie objętym lustracją przedstawia się następująco:

Lp	Treść	2010 r.	2011 r.	2012 r.
1	2	3	4	5
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w tym:	57	56	54
a)	- <i>pracownicy umysłowi</i>	25	25	23
b)	- <i>dozorcy i sprzątacze</i>	14	13	13
c)	- <i>konserwatorzy</i>	18	18	18
2.	Wynagrodzenie ogółem w zł w tym :	2.399.757,45	2.429.113,41	2.367.063,42
	osobowy fundusz płac w tym:	2.295.119,44	2.333.210,59	2.257.027,38
a)	- <i>pracownicy umysłowi w tym:</i>	1.223.086,18	1.222.064,92	1.215.931,38
b)	- <i>dozorcy i sprzątacze</i>	329.432,24	341.255,11	328.324,49
c)	- <i>konserwatorzy</i>	732.601,02	769.890,56	712.771,51
	bezosobowy fundusz płac	104.638,01	95.902,82	110.036,04
3.	Przec. wynagrodzenie miesięczne w zł ogółem:	3.355,44	3.472,04	3.483,07
a)	- <i>pracownicy umysłowi</i>	4.110,29	4.073,55	4.405,55
b)	- <i>dozorcy i sprzątacze</i>	1.960,91	2.187,53	2.104,64
c)	- <i>konserwatorzy</i>	3.391,67	3.564,31	3.299,87

Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w 2011 r. nieznacznie wzrosło w porównaniu z 2010 r. natomiast w 2012r obniżyło się do poziomu niższego o 1,4% niż wynagrodzenia w 2010r.

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne wzrosło z 3.355,44 zł w 2010 r. do 3.483,07 zł (wzrost o 3,8 %) w 2012 r., a związane to było z wypłatą odprawy emerytalnej oraz odejściem z pracy 3 pracowników. .

Na podstawie przeglądu akt osobowych pracowników na stanowiskach administracyjnych i robotniczych: referenta ds. inwestycji, specjalisty ds. pracowniczych, księgowej-kasjera, kierownika działu eksploatacji zasobów, inspektora ds. administracyjnych, hydraulika-spawacza, elektryka stwierdzono, że w aktach znajdują się dokumenty pogrupowane w dziale A, B i C.

W dziale A znajdują się podania o przyjęcie do pracy, kopie umów z poprzednich zakładów pracy, kopie dyplomów i świadectw, kwestionariusz osobowy.

W dziale B znajdują się angaże, awanse, lub zmiany wynagrodzeń, zaświadczenia o uprawnieniach do wykonywania zadań na danym stanowisku i szkoleniach m. in. o szkoleniu bhp i p. poż. - wszystkie

są ważne, zaświadczenia lekarskie z przeprowadzonych badań wstępnych, okresowych i kontrolnych po przebytych długotrwałych chorobach – wszystkie są ważne; oświadczenia zobowiązujące do ochrony danych osobowych pracowników i mieszkańców, których dane są przetwarzane w systemie papierowym i komputerowym; zaświadczenia o uprawnieniach zawodowych; deklaracja kasjera - o odpowiedzialności za powierzone mienie spółdzielcze i materiały; oświadczenie o znajomości przepisów w tym zakresie - zapytanie o karalności lub oświadczenie w tym zakresie - uzupełnione zostało w trakcie lustracji.

Akta osobowe przechowywane są zgodnie z Rozporządzeniem MP i PS z dnia 28.05. 1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika z podziałem na grupy tematyczne A B i C.

W badanych aktach stwierdzono dokumenty potwierdzające podnoszenie kwalifikacji zawodowych.

Urlopy wypoczynkowe były udzielane zgodnie z planem i kodeksem pracy.

Akta osobowe są zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych.

Innych uwag odnośnie prowadzenia spraw kadrowych nie stwierdzono.

W wyniku powyższego ustalono, że w zakresie spraw pracowniczych prowadzone są:

- badania wstępne przy przyjmowaniu do pracy,
- badania okresowe w terminach i zakresie przewidzianych dla danego stanowiska,
- szkolenia w zakresie bhp na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych,
- pracownicy wykonujący prace kontrolno-pomiarowe instalacji gazowej i elektrycznej posiadają uprawnienia „F” na eksploatację i konserwację oraz prace pomiarowo – kontrolne,
- kartoteki czasu pracy,
- akta osobowe zawierają dokumenty potwierdzające posiadane kwalifikacje zakresy obowiązków i odpowiedzialności oraz umowy o pracę.

Ubezpieczenia.

Majątek Spółdzielni jest ubezpieczony w Towarzystwie Ubezpieczeniowym [REDAKTED] w Warszawie W 2012r wg polisy ubezpieczono następujący majątek:

a) od ognia i szkód losowych:

- budynki mieszkalne na kwotę 379.133,380,00 zł
- pozostałe budynki 12.068.760,00 zł



- inne obiekty 15.000,00 zł
 - maszyny, urządzenia, wyposażenie 245.300,00 zł
- b) od kradzieży:
- maszyny, urządzenia, wyposażenie 245.300,00 zł
 - gotówka 150.000,00zł
 - sprzęt elektroniczny i oprogramowanie 220.746,00 zł
- c) od odpowiedzialności cywilnej na kwotę 101.000,00 zł

2. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI I SPOSÓB ICH WYKORZYSTANIA

Powierzchnia gruntów będących we władaniu Spółdzielni została wykazana w Tablicy 2 „Gospodarka gruntami” załączonej do protokołu lustracji.

Według stanu na dzień 31.12.2012 r.

- grunty własne Spółdzielni (**tab. nr 2**) stanowiły 321.993 m²
- grunty stanowiące prawo odrębnej własności 115.941 m²
- pozostałe 206.052 m²

Stan prawny gruntów został uregulowany. Na działki w wieczystym użytkowaniu Spółdzielnia posiada akty notarialne.

3. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE I DYSPOZYCJA LOKALAMI MIESZKALNYMI.

Sprawy członkowsko – mieszkaniowe uregulowane są : w §§ 7 – 76¹ Statutu Spółdzielni oraz stosownych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

3.1. Stan członków Spółdzielni

Prowadzony w Spółdzielni rejestr członków jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawnymi (Ustawa Prawo Spółdzielcze art. 30).

Lustratorom został przedstawiony rejestr członków, którzy zostali przyjęci w latach 2010 - 2012, zawierający wpisy od numeru 7673 z dnia 19.01.2010 r. do numeru 7950 z dnia 31.12.2012 roku.




Według stanu na dzień 31.12.2012 r. 3.662 członków posiadało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Stan członków Spółdzielni w okresie objętym lustracją przedstawiony został w Tablicach 1, 1A i 1B załączonych do protokołu.

Liczba członków zamieszkałych w budynkach Spółdzielni wg stanu na :

- 31.12.2010 r. wynosiła 3.564
- 31.12.2011 r. wynosiła 3.562
- 31.12.2012 r. wynosiła 3.534

Liczba członków oczekujących wg stanu na 31.12.2012 r. wynosiła 182 członków, w okresie objętym lustracją zmniejszyła się o 94 osoby; ze stanu Spółdzielni ubyło 258 członków ze względu na zbycie lokalu oraz zostało skreślonych na skutek zgonu 57 członków.

Formalna strona podejmowanych decyzji w sprawie przyjęcia w poczet członków zgodna jest z zasadami określonymi w statucie. W okresie objętym lustracją nie było w Spółdzielni wykluczeń.

3.2. Sprawy mieszkaniowe

Wg stanu na dzień 31.12.2012 r. Spółdzielnia eksploatowała – 3.645 lokali mieszkalnych:

Lokale te były użytkowane jako:	lokatorskie	94	tj.	2,58 %
	własnościowe	2094	tj.	57,45 %
	wyodrębnione	1412	tj.	38,74 %
	bez tytułu prawnego	21	tj.	0,58 %
	wynajmowanych	22	tj.	0,60 %
	wolne lokale/zastępcze	2	tj.	0,05 %
	razem	3.645		100,00 %

W okresie objętym lustracją dokonano 84 przekształceń na własność wyodrębnioną lokalu mieszkalnego.

Spółdzielnia prowadzi następujące rejestry:

- rejestr zmian w lokalach mieszkalnych (zamiana, darowizna, spadek, sprzedaż),
- rejestr umów o wyodrębnienie własności lokali,
- rejestr wydanych zaświadczeń (za lata 2010 - 2012 wydano 511 zaświadczeń w większości do notariusza i sądu rejestrowego)
- rejestr lokali, dla których założono księgi wieczyste - prowadzony jest w formie elektronicznej.

3.3. Dokumentacja członkowska

Sprawdzono dokumentację i akta członkowskie losowo wybranych członków, którzy zostali przyjęci w poczet członków na podstawie:

- umowy darowizny, umowy o dożywocie, postanowienia Sądowego o nabyciu spadku: [REDACTED]
- umowy sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu: [REDACTED]
- umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności: [REDACTED]
- umowy kupna w ramach przetargu: [REDACTED]

Analiza dokumentacji członkowskiej wykazała, że jest ona kompletna.

W aktach członkowskich znajdują się podstawowe dokumenty jak:

- deklaracja członkowska, poświadczenie wpłaty wpisowego i udziału,
- umowa (ustanowienia prawa do lokalu, kupna-sprzedaży, darowizny, nabycia spadku),
- protokół zdawczo-odbiorczy lokalu i potwierdzenie wpłaty wkładu,
- akty notarialne (o ustanowienie odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży, umowy darowizny),
- korespondencja między członkiem a Spółdzielnią, dokumentacja przetargowa oraz wypis z ksiąg wieczystych.

Dokumenty są oznakowane i podpisane przez strony statutowo upoważnione.

Na deklaracji przystąpienia do Spółdzielni wpisany jest numer uchwały Zarządu Spółdzielni i data przyjęcia w poczet członków.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w formie przetargu, przeprowadzenie i udokumentowanie postępowania przetargowego uwag nie nasuwa.

4. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

4.1. Stan ilościowy i techniczny zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych Spółdzielni obrazuje tablica 4 stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Spółdzielnia posiada 98 budynków (wybudowanych w latach 1960-2009), w których znajduje się 3.645 mieszkań.

Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wynosi na dzień 31.12.2012 r.:

ogółem	194.450 m ²
w tym: lokali mieszkalnych	185.364 m ²
lokali użytkowych	7.007 m ²

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 94,3 %, a lokali użytkowych 3,6 % ogólnej powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych.

W 96 budynkach opomiarowano zużycie wody, a 92 budynki zostały ocieplone (zał. tablica 4B).

4.2. Koszty, wpływy i wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Koszty, wpływy i wyniki finansowe uzyskane w okresie objętym lustracją w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni przedstawione zostały w tablicach 5 i 6 stanowiących załączniki do niniejszego protokołu.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawiają się następująco:

- w 2010 r. 16.604.632,97 zł
- w 2011 r. 16.463.061,71 zł
- w 2012 r. 17.244.278,01 zł

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wzrosły w 2012 r w w porównaniu z 2010r o 3,8 % .

W kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi największy udział (łącznie prawie 95 %) stanowiły: eksploatacja, remonty i konserwacja, energia ciepła oraz woda i kanalizacja.

Widoczny jest znaczny wzrost kosztu wody i odprowadzenia ścieków o 17 % w porównaniu z 2010 r, natomiast koszt energii cieplnej poza 2011 rok utrzymywał się na zbliżonym poziomie.

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazują wyższą dynamikę wzrostu niż koszty (o 6,3 % w 2012 porównaniu z 2010r.):

- w 2010 r. 17.033.918,33 zł
- w 2011 r. 17.103.987,17 zł
- w 2012 r. 18.173.500,96 zł

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w okresie objętym lustracją pochodziły:

- z opłat od lokali mieszkaniowych: od 89 % w 2010 r. do 86 % w 2012 r
- z opłat od lokali użytkowych: od 7,7 % w 2010 r. do 9,7 % w 2012 r

W badanym okresie w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami:

- w roku 2010 – 429 tys. zł co stanowiło 2,6 % poniesionych kosztów,
- w roku 2011 – 640 tys. zł co stanowiło 3,9 % poniesionych kosztów
- w roku 2012 - 929 tys. zł co stanowiło 5,4 % poniesionych kosztów.

W okresie objętym lustracją widoczna jest tendencja wzrostu nadwyżki przychodów nad kosztami.

Rada Nadzorcza podjęła uchwały regulujące czynsz w poz. dotyczącej podgrzania wody o 0,79 zł/m³ do kwoty 15,12 zł/m³ oraz opłaty za c.o. o 0,13 zł/m³ do wysokości 2,45 zł/m³ w maju 2010 roku i po raz kolejny w maju 2012 roku w odniesieniu do opłaty za c.o. ustalając stawkę ryczałtową w wysokości 3,59 zł/m³, jak również opłaty w pozycji „gaz” o 1,50 zł/osobę do kwoty 8,30 zł/osobę (uchwały Rady Nadzorczej :nr nr 25/2010 i 26/2010 z dnia 25.05.2010 r. oraz 78/2012 i 79/2012 z dn. 22.05.2012 r.).Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążające lokale mieszkalne przedstawione w tablicy nr 6 stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu lustracji, obrazują nieznaczne zmiany, których wzrost stanowi niespełna 4 % w 2012 r w porównaniu do 2010r.

Uchwały Rady Nadzorczej w zakresie ustalania opłat eksploatacyjnych nie budzą zastrzeżeń.

Opłaty z tytułu eksploatacji, utrzymania zasobów mieszkaniowych zapewniały w latach 2010-2012 pokrycie kosztów GZM (przychody przewyższały koszty).

Spółdzielnia posiada regulaminy związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi w zakresie:

- rozliczania kosztów ciepła zużywanego do ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych,
- rozliczania wody,
- oraz dotyczący rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

Regulamin dotyczący rozliczenia kosztów ciepła używanego do ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych przewiduje zaliczkowe wpłaty na poczet kosztów ogrzewania rozliczanych po zakończeniu sezonu grzewczego, określając poziom kosztów stałych (55 %) i zmiennych (45 %). Rozliczeń dokonuje na zlecenie Spółdzielni firma [REDAKOWANE]

Po zakończeniu sezonu grzewczego dokonywane są rozliczenia poszczególnych lokali z zużycia



energii cieplnej, które przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2010	2011	2012
1	Nadpłaty	1.151.488,53 zł	1.737.853,31 zł	1.710.657,34 zł
2	Niedopłaty	188.108,61 zł	77.943,31 zł	101.266,83 zł
3	Saldo (nadpłaty) 1-2	963.379,92 zł	1.659.910,00 zł	1.609.390,51 zł

Koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków rozliczane są na podstawie odczytów z liczników w poszczególnych lokalach.

W badanym okresie nie zmieniła się stawka „eksploatacja podstawowa”, która kształtowała się w wysokości 2,76 zł/m², natomiast ulegały zmianom zaliczki na poczet: c.o., c.w., z.w., gaz, które w poszczególnych latach kształtowały się następująco:

- c.o. do 31.05.2010 roku wynosiło 2,32 zł/m², a od 01.06.2010 r. 2,45 zł/ m² do 31.05.2012 r. i od 01.06.2012 r. w wysokości 2,76 zł/ m² ;
- c.w. do 31.05.2010 r. = 14,33 zł/m³ , a od 01.06.2010 r. = 15,12 zł/ m³ do 31.05.2012 r. = 17,00 zł/ m³ , która obowiązuje nadal;
- z.w. zmieniona od 01.01.2010 r. na 6,60 zł/ m³ do 31.12.2010 r., od 01.01.2011 r. = 8,12 zł/ m³ do 31.12.2011 r. i od 01.01.2012 r. = 8,53 zł/ m³ ;
- gaz niezmieniona stawka od 01.04.2009 r. w wysokości 6,80 zł/osoba do 31.05.2012 r., podwyższona od 01.06.2012 r. do kwoty 8,30 zł/osoba;
- pozostałe stawki, takie jak dźwigi nie zmienione od 01.01.2006 w wysokości 8,50 zł/osoba; opłata za podatek od nieruchomości - niezmieniona od 01.08.2008 r. w wysokości 0,07 zł/ m² ; opłata za wieczyste użytkowanie gruntu – niezmieniona od 01.08.2008 r. w wysokości 0,11 zł/ m² obowiązywała w latach 2010-2011, w 2012 roku nie występuje ze względu na własność, opłata za wywóz nieczystości stałych ujęta w stawce „eksploatacja podstawowa”.

Wyżej wymienione zmiany w ustaleniu wysokości opłat i zaliczek wpływających na wysokość czynszu dokonano zgodnie z:

- Regulaminem rozliczania kosztów ciepła używanego do ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych,
- Regulaminem określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za lokale,




- Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody, ścieków i podgrzania wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

4.3. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych przedstawione zostały w tablicy 7, stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

Ilustruje to także poniższe zestawienie:

Lp	Wyszczególnienie	2010 r.	2011 r.	2012 r.
1.	Roczny wymiar opłat w zł	14.827.201,00	15.755.364,00	15.762.821,00
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. w zł	1.655.597,00	1.626.168,00	1.740.895,00
3.	poz. 2: poz. 1 w %	11,17	10,32	11,04
4.	Liczba spraw skierowanych do sądu	94	81	62
5.	% zadłużonych lok. mieszkalnych	22,06	12,40	13,96
6.	% zadłużeń powyżej 1 roku	64,07	73,38	70,72

Zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych znacznie się nie zmieniło w okresie objętym lustracją i średnio wyniosło 11,02 % rocznego wymiaru czynszu.

W kwocie zaległości na koniec lat objętych lustracją najwyższy udział mają zaległości długotrwałe; ponad 12 m-cy, które stanowiły średnio 69,39 % całej kwoty zadłużeń. Zadłużenia te są wyjątkowo trudne do wyegzekwowania. Wg stanu na dzień 31.12.2010 r. z opłatami eksploatacyjnymi zalegało 804 lokali mieszkalnych istniejących w Spółdzielni. W kolejnych latach, dzięki działaniom windykacyjnym zmniejszono poziom zadłużonych lokali w 2012 roku do 509. Spółdzielnia w ramach realizowanych działań windykacyjnych w stosunku do osób zalegających z opłatami, wniosła do sądu 237 pozwów.

Sprawdzono dokumentację 6 dłużników (członków o numerach członkowskich [REDAKTED] i stwierdzono, że Spółdzielnia dla wierzytelności powstałych w okresie:

- od maja 2009 roku do lutego 2011 r. - wierzytelność główna 9.295,15 zł plus odsetki, złożono pozew do Sądu Rejonowego [REDAKTED] w dniu 16.04.2011 r., w wyniku którego uzyskano nakaz zapłaty z dn. 28.04.2011 r., opatrzony klauzulą wykonalności z dnia 10.10.2011 r., a w dniu 12.12.2011 r. złożono wniosek egzekucyjny; postępowanie egzekucyjne w toku (nr członkowski [REDAKTED] wykluczony)
- od VI 2009 do VII 2010 - wierzytelność główna 7.248,72 zł plus odsetki, złożono pozew do sądu w dniu 11.10.2010 r., w wyniku którego uzyskano nakaz zapłaty w dniu 25.11.2010 r, opatrzony

klauzulą wykonalności z dnia 11.03.2011 r., a w dniu 31.10.2012 r. złożono wniosek egzekucyjny; (nr członkowski [REDAKTOWANE], wykluczony)

- od XII 2010 do VIII 2012 - wierzytelność główna 13.153,75 zł plus odsetki, złożono pozew sądowy w dniu 22.10.2012 roku, na skutek którego Sąd Rejonowy [REDAKTOWANE] wydał Nakaz Zapłaty w dniu 07.11.2012 roku, a w dniu 18.01.2013 r. na wniosek powoda Sąd opatrzył klauzulą wykonalności. W dniu 28.02.2013 roku złożono wniosek do egzekucji komorniczej; (nr członkowski [REDAKTOWANE])

dla pozostałych wierzytelności powstałych w okresie: od XI 2009 r. do XI 2010 r., od XII 2009 r. do XI 2010 r., od I 2011 r. do VIII 2012 roku Spółdzielnia realizowała podobną procedurę windykacyjną, jak wyżej opisane. Skierowanie pozwu do sądu następowało z reguły po 12 miesiącach od powstania zadłużenia, względem którego starano się odzyskać wierzytelności w postępowaniu polubownym, przy czym są to dłużnicy, którzy posiadają już wcześniej zasądzone wyroki i toczące się postępowanie komornicze, wobec których Spółdzielnia złożyła wniosek o eksmisję z zajmowanego lokalu mieszkalnego.

W 2012 roku dokonano skutecznie dwóch eksmisji z lokalu mieszkalnego.

4.4. Gospodarka lokalami użytkowymi.

Gospodarka lokalami użytkowymi w Spółdzielni w badanym okresie nie była unormowana wewnętrznymi przepisami.

Wg stanu na dzień 31.12.2012 r. w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni znajduje się 29 - lokali użytkowych, z których 18 użytkowanych jest na zasadzie własnościowego prawa do lokalu użytkowego, natomiast 11 na podstawie umowy najmu.

Oceny stosowanego trybu wynajmowania lokali użytkowych, zatwierdzanych umów najmu oraz prowadzonej gospodarki lokalami użytkowymi dokonano na przykładzie losowo wybranych 3 lokali użytkowych:

a) Lokal użytkowy o powierzchni łącznej [REDAKTOWANE] m² w budynku przy ul. Gen. Józefa Sowińskiego [REDAKTOWANE] użytkowany przez firmę [REDAKTOWANE]

Umowa najmu zawarta w dniu 01.03.1995 roku, wielokrotnie aneksowana, w okresie objętym lustracją sporządzono aneks (bez numeru) w dniu 11.01.2011 r. dotyczący zmiany brzmienia § 3 pkt 1 ustalając nową wysokość czynszu miesięcznego na kwotę [REDAKTOWANE] brutto (poprzedni czynsz

określony aneksem z dnia 12.01.2006 r. wynos[redacted] z brutto) oraz podając sposób rozliczania dostarczanych mediów.

Ustalono moc obowiązującą czynszu na dzień 01.01.2011 roku.

b) Lokal użytkowy o powierzchni łącznej [redacted] m² w budynku przy ul. Gen. Józefa Sowińskiego

[redacted]
W okresie objętym bieżącą lustracją lokal użytkowany był przez [redacted] według umowy zawartej w 1993 roku, a dotyczącej wynajmu 18,75 m² powierzchni w momencie podpisywania umowy, poprzez powiększenie jej w kolejnych latach sporządzonymi aneksami do wielkości [redacted] m² z ustalonym czynszem określonym w aneksie z dnia 11.01.2011 roku jako ryczałt miesięczny w kwocie [redacted] netto. W dniu 18.10.2011 roku Spółdzielnia wypowiedziała umowę najmu lokalu użytkowego w związku z § 5 dotyczącym: "Najemcy nie wolno odstępować swych praw wynikających z niniejszej umowy osobom trzecim bez pisemnej zgody Spółdzielni." Do pisma znakowanego L.Dz. 4139/2011 załączono, potwierdzenie odbioru listu poleconego podpisane przez współwłaściciela najemcy. W dniu 07.11.2011 r. najemca zwrócił się do Spółdzielni z prośbą o anulowanie wypowiedzenia, uaktualnienie umowy z uwzględnieniem możliwości podnajmu części lokalu. W dniu 01.12.2011 r. firma [redacted] wystąpiła z prośbą o wyrażenie zgody na podnajem części lokalu firmie [redacted]

W dniu 01.12.2011 roku została spisana Umowa najmu regulująca przedmiotowe kwestie cytowane powyżej. Pismem z dnia 01.12.2011 r. Spółdzielnia wyraziła zgodę na podnajem części lokalu. W piśmie z 06.06.2012 roku, najemca zwrócił się z kolejną prośbą o wyrażenie zgody na podnajem części lokalu, na którym jest adnotacja o treści "Zarząd wyraża zgodę na powyższe. Protokół Nr 11/2012 z dnia 18.06.2012 r.". W kolejnych pismach z dn. 04.07.2012 r., 14.08.2012 r. najemca zwracał się z prośbami o wyrażenie zgody na: zamontowanie reklamy na antresoli, podnajem części lokalu.

W dniu 22.08.2012 r. zostało wystosowane do najemcy wypowiedzenie umowy najmu z dniem 01.09.2012 r. zgodnie z zapisem § 9 umowy z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia, na co wpłynęła prośba najemcy o skrócenie okresu wypowiedzenia do dnia 30.09.2012 r. z powodu trudnej sytuacji finansowej. Pismem z dnia 21.09.2012 r. Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na wcześniejsze rozwiązanie umowy i protokółarne przekazanie lokalu. W tym samym dniu Spółdzielnia wysłała

pismo do [REDAKTED] o zamieszczenie ogłoszenia o przetargu na najem lokalu użytkowego.

Spółdzielnia wysłała zapytania ofertowe do następujących firm: [REDAKTED] S.A. z dnia 17.08.2012 r., [REDAKTED] z dn. 09.08.2012 r.

Otrzymano oferty od niżej wyszczególnionych firm z załączonymi potwierdzeniami wpłaty wadium w wysokości 3.000,00 zł:

- [REDAKTED] z ofertą czynszu w wysokości 4.200,00 zł/m-c,
- [REDAKTED] - 2.947,50 zł,
- [REDAKTED] - 2.718,25 zł,
- [REDAKTED] 3.275,00 zł/m-c.

W dniu 05.10.2012 r. odbył się przetarg. Spółdzielnia nie posiada regulaminu określającego procedury najmu lokalu użytkowego. Komisja przetargowa składająca się z Prezesa Zarządu i Członka Zarządu zaprosiła obecnego oferenta - pełnomocnika firmy [REDAKTED] w celu możliwości podwyższenia ceny. Po odczytaniu ofert z najwyższą ceną, uczestniczący w przetargu przedstawiciel firmy [REDAKTED] zaproponował stawkę „[REDAKTED] zł/m-c netto + media”, którą Komisja przyjęła. W dniu 10.10.2012 r. została podpisana umowa najmu lokalu z firmą [REDAKTED] na czas nieokreślony, z wynegocjonowanym czynszem [REDAKTED] netto plus media z waloryzacją czynszu od 2014 roku oraz określeniem obowiązującego czasu trwania umowy na czas nieokreślony. W umowie brak zapisu o zabezpieczeniu przedmiotu umowy kaucją, czy też w innej formie.

W dniu 17.07.2013 r. najemca złożył prośbę o obniżenie wysokości płaconego czynszu do 3.500,00 zł netto miesięcznie.

Na skutek wniesionej prośby został podpisany aneks w dniu 19.08.2013 r. ustalający ryczałt na kwotę [REDAKTED] netto. W wyniku powyższego działania Spółdzielnia wynajęła lokal w niższej cenie niż oferowały w postępowaniu ofertowym [REDAKTED] (z oferowanym czynszem w wysokości [REDAKTED] zł/m-c.)

e) lokal użytkowy o powierzchni łącznej [REDAKTED] m² w pawilonie przy ul. Gen. Józefa Sowińskiego [REDAKTED]

Umowa najmu zawarta w dniu 25.01.2012 r. na okres do 30.04.2012 r. z firmą [REDAKTED] [REDAKTED] z ustaloną wysokością czynszu na kwotę [REDAKTED] miesięcznie z dodatkowo




płatnymi mediami oraz kaucją w wysokości [REDAKTED] zł. Następnie w dniu 15.03.2012 został ogłoszony przetarg poprzez rozesłanie zapytań ofertowych i ogłoszenie w lokalnej prasie.

W dniu 29.03.2012 roku w siedzibie Spółdzielni odbył się przetarg na wynajem przedmiotowego lokalu, do którego przystąpiło 7 oferentów. Komisja przetargowa wybrała najkorzystniejszą ofertę, którą przedłożyła dotychczas wynajmująca firma. W dniu 23.04.2012 roku została podpisana umowa najmu nr 2/2012 określająca wysokość czynszu w kwocie [REDAKTED] zł netto miesięcznie. Czynsz nie obejmuje kosztów mediów, które będą oddzielnie fakturowane przez Spółdzielnię, poza energią elektryczną, wywozem nieczystości i usługami telekomunikacyjnymi, które najemca będzie uiszczać bezpośrednio dostawcom. Zabezpieczeniem roszezeń Spółdzielni jest kaucja w wysokości [REDAKTED] zł, której zwrot nastąpi w kwocie nominalnej, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy. Czynsz najmu podlega corocznej waloryzacji począwszy od 1 lutego 2013 roku na podstawie rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Umowa zawarta na czas określony od dnia 01.05.2012 r. do dn. 30.04.2017 r. W dniu 23.04.2012 roku został podpisany aneks nr 1 do umowy regulujący podmiotowość najemcy, która zmieniła się na spółkę komandytowo-akcyjną.

Analiza dokumentacji wykazała poprawność stosowania zasad wynajmu według uzasadnienia rynkowego, natomiast brak uregulowań wewnętrznych dopuszcza dowolność w ich zastosowaniu.

4.5. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni.

Zaległości w opłatach od lokali użytkowych przedstawione zostały w tablicy 8, stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu, z której wynika, iż zadłużenie w opłatach od lokali użytkowych, w okresie objętym lustracją wzrosło ponad dwukrotnie, z dynamiką wzrostu z 2,45 % rocznego wymiaru opłat w 2010 roku do 4,46 % rocznego wymiaru w 2012 r.

Zaległości lokali użytkowych przedstawia się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	2010	2011	2012
1.	Roczny wymiar opłat w zł	1.595.908,00	1.615.360,00	2.166.417,00
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. w zł	39.052,00	38.366,00	96.705,00
3.	poz. 2: poz. 1 w %	2,45	2,38	4,46
4.	Zadłużenie w dniach (cykl obrotu)	8,9	8,7	16,3
5.	% zadłużonych lok. użytkowych	32,0	22,9	15,6
6.	% zadłużeń 6 miesięcznych i dłuższych	28,1	50,9	44,6

W kwocie zaległości na koniec lat objętych lustracją najwyższy udział mają zaległości długotrwałe; półroczne i dłuższe, które w 2010 r. stanowiły 28,1 % całej kwoty zadłużeń, a według stanu na dzień 31.12.2011 r. wzrosły do 44,6% wymiaru opłat.

Liczba lokali zalegających z opłat uległa zmniejszeniu z 48 w 2010r do 32 lokali w 2012r, a przeciętna wysokość zaległości wzrosła z 816,30 zł.w 2010r do 3.022,03 zł w 2012r. Na wzrost zadłużenia miał wpływ wzrost opłat w 2012r oraz toczące się postępowanie egzekucji komorniczej od 2010 roku przeciwko firmom: [REDAKCYJNA] które sprawiło, że zadłużenie na koniec 2012 roku wyniosło 42.738,0 zł dla wierzytelności ponad 12 miesięcy.

4.6. Usługi komunalne.

Na dostawę energii cieplnej

W dniu 30.04.2008 roku została zawarta umowa z [REDAKCYJNA] w Wyszкові na sprzedaż energii cieplnej, która jest nadal obowiązującą. Aneksm nr 1 z dn. 04.07.2012 roku zmieniono zapis § 2 pkt 5 umowy w brzmieniu: „Odbiorca ma prawo wystąpić o zmianę mocy zamówionej raz w roku na podstawie aneksu do umowy lub w innym uzgodnionym pomiędzy stronami terminie” - co dotychczas regulowane było w terminie do 1 października; ponadto zmianie uległy zapisy dotyczące: mocy zamówionej na potrzeby CWU. Aneksm nr 2 z dnia 21.11.2012 roku zmniejszona została moc zamówienia w obiekcie położonym przy ul. Sowińskiego 81.

Według taryf: nr OWA – 4210-2(14)/2010/292/VII/RW obowiązującej z dniem 01.06.2010 r. oraz nr OWA – 4210-7(12)/2012/292/VII/ES obowiązującej od 01.06.2012 r., stawki kształtują się następująco:

	w 2010 roku	w 2012 roku
•za zamówioną moc cieplną	4.389,76 zł/MW/m-c	4.643,89 zł/MW/m-c
•za usługi przesyłowe stałe	1.785,36 zł/MW/m-c	2.076,27 zł/MW/m-c
•za usługi przesyłowe zmienne	9,14 zł/GJ	11,58 zł/GJ
•za ciepło pobrane	23,31 zł/GJ	27,00 zł/GJ
•nośnik ciepła	23,66 zł/m ³	28,48 zł/m ³

Ceny usług zdecydowanie wpływających na koszt ogrzewania wzrosły w okresie objętym lustracją od 16 % (usługi przesyłowe stałe) do 29 % (za usługi przesyłowe zmienne), pozostałe elementy ustalające stawkę wzrosły o 15 % za ciepło pobrane i o 20 % nośnik ciepła.

W zał. nr 1 do umowy (wg aneksu nr 1 od dnia 01.07.2012 r.) określono zapotrzebowanie mocy cieplnej według poniższego zestawienia:

centralne ogrzewania w kW	10.901,4 kW
cieplej wody w kW	4.255,91 kW
inne	108,0 kW
razem	15.265,31 kW

Sprawdzono fakturę wystawioną przez dostawcę nr FVS-C/1569/2012 z dnia 31.08.2012 r. na kwotę brutto 8.670,01 zł z wyszczególnieniem zgodnym z obowiązującą taryfą.

Na dostawę wody i odprowadzanie ścieków

W okresie objętym lustracją obowiązywała umowa zawarta w 2004 roku z [REDAKTOWANE] na dostawę wody i odbiór ścieków do wszystkich nieruchomości z późniejszymi taryfami opłat. Warunki dostarczania wody i odprowadzania ścieków określone są według Regulaminu Rady Miasta Wyszkanie. Opłaty te kształtowały się następująco:

Rok	Dostawa wody	Odprowadzanie ścieków
2010 r.	2,13zł/m ³	4,04zł/m ³
2011 r.	2,47zł/m ³	5,05 zł/m ³
2012 r.	2,59zł/m ³	5,31 zł/m ³

W okresie objętym lustracją opłaty za wodę wzrosły o 14 % w 2011 roku i 4 % w 2012 r., a za odprowadzenie ścieków o 25 % w 2011 r. i 5 % w 2012 r.

Według faktury nr 502189/12 z dnia 31.08.2012 r. zastosowane stawki były zgodne z obowiązującym cennikiem.

Na wywóz nieczystości stałych komunalnych

z zasobów mieszkaniowych, Spółdzielnia zawarła umowę w 2006 roku z firmą [REDAKTOWANE] która przekształciła się, w wyniku zmian organizacyjnych, w [REDAKTOWANE] Umowa została zmieniona aneksem z dnia 12.10.2010 r. w zakresie § 5 pkt 1 dotyczącym: ceny odbioru odpadów komunalnych:

- od mieszkańców w wysokości 4,02 zł netto od osoby miesięcznie,




- z powierzchni użytkowej sklepów 1,11 zł/m² netto,
- z powierzchni użytkowej biur 0,37 zł/m² netto.

Aneksem z dnia 19.01.2011 r. została obniżona cena odbioru odpadów komunalnych z powierzchni użytkowej biur na 0,36 zł/m² netto.

W dniu 01.05.2012 r. została zawarta umowa nr 24/TE/2012 z tą firmą na czas nieokreślony. W § 5 ustalono ceny odbioru: odpadów komunalnych:

- od mieszkańców w wysokości 5,60 zł netto od osoby,
- z powierzchni lokali użytkowych 1,28 zł netto za m²,
- z powierzchni użytkowej biur 0,40 zł netto za m²,
- z powierzchni 2 aptek 0,38 zł netto za m²,
- z bazy remontowej spółdzielni 57,96 zł netto za opróżnienie pojemnika MGM 1100.

Ustalono, iż zmiana ceny następuje w formie aneksu do umowy, i może być waloryzowana corocznie do wysokości wskaźnika wzrostu inflacji, ponadto z uwagi na wzrost cen składowania odpadów.

Załącznik z wykazem osób zameldowanych i lokali użytkowych stanowi integralną część umowy.

Sprawdzono fakturę nr 15/FVP/12/0800105 z dnia 31.08.2012 r., w której podane ceny są zgodne z umową.

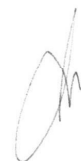
Umowy zapewniają należyłą ochronę interesów lustrowanej Spółdzielni, lecz w przypadku dostawy ciepła, wody i odprowadzania ścieków jak również wywozu nieczystości stałych, nie ma możliwości negocjowania wysokości opłat, które ustalane są stosownymi uchwałami organów samorządowych.

4.7. Konserwacja w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

Zgłoszenia awarii są przyjmowane osobiście lub telefonicznie przez pracowników spółdzielni działu gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Osoby zatrudnione na tym stanowisku odpowiedzialne są przede wszystkim za podejmowanie działań w celu niezwłocznego usunięcia zgłoszonych usterek poprzez skierowanie odpowiednich wykonawców do napraw.

W Spółdzielni prowadzony jest Rejestr Zgłoszeń od mieszkańców z podziałem na prace:

- gazowe
- elektryczne
- hydrauliczne
- inne

Awarie zgłaszane przez mieszkańców są wpisywane do rejestrów zgłoszeń, odpowiednio do zakresu robót, jaki ma być wykonany. Następnie są wystawiane dzienne zlecenia robót, na których jednym z punktów jest potwierdzenie wykonania. Sprawdzono rejestry zgłaszanych usterek-awarii i zlecenia wystawione do ich usunięcia za okres 2010 – 2012 na podstawie:

• **dziennik zgłoszeń gazowych** – 3 rejestry zawierające następujące rubryki: lp. zgłaszający/adres, opis zgłoszonych robót, termin uzgodniony/faktyczny, uwagi. Rejestr zawiera 173 wpisów w 2010r, 245 wpisów w 2011 r. i 211 wpisów w 2012 r.

• **dziennik zgłoszeń hydraulicznych:**

rok 2010 – 3 rejestry – z 2.346 wpisami, przy czym pominięto numerację 16 wpisów w dniach 10-12.05.2010r.

rok 2011 – 3 rejestry – z 2.299 wpisami,

rok 2012 – 4 rejestry – z 2.585 wpisami.

• **dziennik zgłoszeń elektrycznych:** w **2010** roku prowadzono 3 rejestry - z 2.069 wpisami w 2010r, 1.964. wpisami w 2011 r. i 2.029 wpisami w 2012 r.

Wszystkie dzienniki zawierają wpisy wykonanych robót, podpis, data dotycząca poszczególnych wpisów znajduje się tylko w rejestrach zgłoszeń elektrycznych, natomiast w pozostałych: hydraulicznych i gazowych pod jedną datą znajduje się wiele wpisów.

Sprawdzono wrywkowo zlecenia dzienne dla wykonawców robót elektrycznych i uwag nie stwierdzono.

Konserwacja w budynkach Spółdzielni wykonywana jest przez zatrudnionych następujących pracowników (stan na 31.12.2012 r.):

- elektryk 4 osoby
- hydraulik 4 osoby

ponadto pracami o charakterze remontowo-budowlanym zajmują się również:

- murarz - tynkarz 2 osoby
- murarz – malarz 1 osoba
- murarz – blacharz 2 osoby
- stolarz - szklarz 1 osoba
- ślusarz - szklarz 1 osoba
- pracownik ogólnobudowlany 1 osoba
- razem 10 osób

Kształtowanie się kosztów konserwacji przedstawia poniższa tabela

Lp.	Wyszczególnienie	2010 r.	2011 r.	2012 r.
1.	Koszty konserwacji w tym:	566.868,27	586.622,35	560.572,19
a.	<i>Wynagrodzenia</i>	426.278,37	429.909,10	406.885,68
b.	<i>Pochodne wynagrodzenia</i>	73.923,13	83.873,88	80.475,66
c.	<i>Materiały i inne</i>	66.666,77	72.839,37	73.210,85

Z analizy kosztów konserwacji wynika, iż najwyższy udział w kosztach (od 88,2% w 2010 r. do 86,9 w 2012 r.) stanowią wynagrodzenia osobowe. Koszt konserwacji w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych kształtuje się od 0,26 zł w 2010 r. do 0,25 zł w 2012r.

których udział, w przeliczeniu na 1 m² w stawce opłaty eksploatacyjnej stanowi 0,22 zł/ m²

W zakresie usług o charakterze konserwacyjnym Spółdzielnia ma zawarte między innymi umowy z firmami zewnętrznymi:

1. [REDAKTED] Sp. z o.o. z Warszawy na serwis rozliczeniowy obejmujący: dokonanie odczytu zużytego ciepła, założenie nowych plomb przy podzielnikach ciepła, wymiana i przełożenie zużytych kapilar, sprawdzenie, czy podzielniki kosztów ogrzewania zostały prawidłowo zainstalowane, sporządzenie indywidualnych rachunków kosztów ogrzewania;
2. [REDAKTED] z Warszawy na stałą konserwację dźwigów osobowych: sprawdzanie stanu mechanizmu podnoszenia, stanu cięgien i ich zamocowania oraz urządzeń chwytnych, sprawdzenie działania zamków, rygli, kontaktów bezpieczeństwa, drzwi przystankowych oraz wyłączników krańcowych, sprawdzenie urządzeń sterowniczych i sygnalizacyjnych, systematyczne smarowanie zgodnie z instrukcją oraz uzupełniania oleju w wciągarnie i silniku.

Uwag co do poprawności: wystawienia, zgodności wynagrodzenia, kontroli wykonania prac przez służby odpowiedzialne w Spółdzielni nie stwierdzono.

W dniu 21.11.2013 roku lustrator Leon Ejsmont w obecności Inspektora ds. administracji i zieleni dokonał oględzin stanu techniczno-porządkowego i estetycznego nieruchomości położonych przy osiedlach: Centrum, Sowińskiego Kościuszki, Norwida i Polonez. Stwierdzono:

stan czystości i porządku na zewnątrz budynków i w klatkach schodowych, windach bez większych zastrzeżeń,

•stan zieleni i placów zabaw, dróg - chodników w większości zasobów nie nasuwają uwag, poza chodnikiem przy budynku 1 Maja 3, Pułtuska 23, plac zabaw nieoczyszczony z liści,

•**stan techniczny większości budynków** przy ulicach: 1 Maja, Sowińskiego, Bankowa, Szkolna stwierdzono widoczne zacieki na ścianach zewnętrznych. Wejścia do budynków zadbane.

5. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

5.1.1 Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi i ustalanie potrzeb remontowych.

Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi powierzono zakresem czynności z dnia 12.06.1997 r kierownikowi Działu Eksploatacji Zasobów Mieszkaniowych w pionie Zastępcy Prezesa ds. Technicznych.

Realizację zadań i robót wynikających z planu remontów oraz bieżących zgłoszeń usterek i awarii powierzono majstrowi ds. remontów.

5.1.2. Planowanie remontów zasobów mieszkaniowych.

Zadania w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni wyznaczane były w rocznych planach remontów zasobów mieszkaniowych. Spółdzielnia nie opracowuje wieloletnich planów remontów zasobów mieszkaniowych.

Roczne zadania Spółdzielni w zakresie remontów ustalane są w rzeczowych planach remontów zatwierdzanych zgodnie ze statutem przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Rzeczowe plany robót remontowych zatwierdzone zostały uchwałami Rady Nadzorczej:

- na rok 2010– uchwała nr 9 z dnia 16.03.2010r
- na rok 2011– uchwała nr 6 z dnia 8.03.2011r
- na rok 2012– uchwała nr 46 z dnia 14.03.2012r

Spółdzielnia posiada regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.03.2010 r. Regulamin przewiduje finansowanie funduszu remontowego między innymi z nadwyżki przychodów nad kosztami w działalności GZM, co jest sprzeczne z art. 6. 1. ⁽²¹⁾ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych według której (art. 6. 1. ⁽²¹⁾.) różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.




5.2. Akumulacja Środków finansowych na remonty.

Remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni finansowane są środkami funduszu remontowego.

Stan i wpływy środków finansowych na fundusz remontowy Spółdzielni w latach 2010-2012 obrazuje tablica 9 stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Głównymi źródłami zasilania funduszu remontowego były:

L.p.	Treść	2010 r.	2011r.	2012 r.
1	Stan na 01.01.	293 001,00	243 674,00	7 892,00
2	Zwiększenia w tym	1 935 686,00	1 845 920,00	1 867 785,00
	<i>odpisy od lokali mieszkalnych</i>	<i>1 743 847,00</i>	<i>1 702 981,00</i>	<i>1 668 278,00</i>
	<i>odpisy od lokali użytkowych</i>	<i>41 954,00</i>	<i>18 249,00</i>	<i>40 136,00</i>
	<i>inne przychody (podział wyniku fin)</i>	<i>149 885,00</i>	<i>124 690,00</i>	<i>159 371,00</i>
3	Wydatki	1 985 013,00	2 081 702,00	1 825 568,00
4	Stan na 31.12	243 674,00	7 892,00	50 109,00

Inne przychody dotyczą podziału czystej nadwyżki (po 50% nadwyżki na fundusz zasobowy i remontowy) zgodnie z uchwałami Walnych Zgromadzeń.

Rada Nadzorcza ustaliła w dniu 1.04.2009 r. stawkę eksploatacyjną w kwocie 2,76 zł/m² obejmującą opłatę eksploatacyjną i stawkę odpisu na fundusz remontowy. W okresie objętym lustracją stawka ta zmianie nie ulega. W czasie uchwalania planu remontowego Rada Nadzorcza podejmuje każdorazowo uchwałę o odpisaniu określonej kwoty z opłaty na fundusz remontowy, co w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej stanowiło: w 2010 r. 0,78 zł/m² w 2010 r. i po 0,75 zł/m² w 2011 r. i 2012 r.

5.3. Rozmiary i kierunki prowadzonej działalności remontowej.

Wielkość nakładów finansowych poniesionych na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w latach 2010-2012 przedstawiona została w tablicy 9 stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

W badanym okresie Spółdzielnia poniosła nakłady finansowe na remonty:

l.p	treść	2010 r.	2011 r.	2012 r.
1	2	3	4	5
1	plan	2.211.935,00	2.030.976,00	1 756 460,00
2	wykonanie	1 985 013,00	2 081 702,00	1 825 668,00
3	% wykonania planu (3:4)	111,4	102,5	103,9

Plany remontów globalnie zostały wykonane.

Wydatki z funduszu remontowego w okresie objętym lustracją w ujęciu rodzajowym przedstawia poniższa tabela :

wyszczególnienie		2010 r.	2011 r.	2012 r.
1	remont elewacji, wiatrołapy i zadaszenia	219 897,00	403 455,00	159 796,00
2	malowanie klatek	170 596,00	186 259,00	261 804,00
3	wymiana wodomierzy i zaworów		116 333,00	534 029,00
4	remont stropodachów, dachów i płyt balkonowych	174 288,00	244 360,00	100 799,00
5	drogi, parkingi, chodniki	832 243,00	412 048,00	424 123,00
6	wymiana okien	127 949,00	209 656,00	138 330,00
7	wymiana lamp oświetleniowych		111 230,00	
8	ogrodzenia, piaskownice i place zabaw	204 078,00	123 779,00	
9	przerób konserwatorów	106 775,00	149 778,00	135 642,00
10	przebudowa, podwyższenie kominów, opaski remont opasek	66 636,00	55 245,00	46 268,00
11	inne wydatki (ogłoszenia, odszkodowania, materiały i itp)	82 551,00	69 559,00	24 777,00
12	razem	1 985 013,00	2 081 702,00	1 825 568,00

Największy udział w zakresie robót stanowiły remonty dróg, parkingów i chodników w 2010 r. i 2011 r. oraz wymiana wodomierzy i zaworów w 2012 r.

Wykonanie planów remontów w poszczególnych latach przedstawiają załączniki nr 5,6,7, z których wynika, iż:

- a) w największym stopniu zrealizowano plan w nieruchomości nr 28 w 2010 r. (plan 85 240,00 zł, wykonanie 143 590,26 zł), w 2011 w nieruchomości nr 20 (plan 10 670,00 zł., wykonanie 43 846,05 zł) i w nieruchomości nr 6 w 2012r (wykonanie 19 662,51 zł nie ujęte w palnie).
- b) w największym stopniu nie zrealizowano planu w nieruchomości nr 19 w 2010 r (plan 53 600,00 zł, wykonanie 3 699,97 zł), w 2011 w nieruchomości nr 26 (plan 150 880,00 zł, wykonanie 100 979,76 zł).

5.4. Wybór obcych wykonawców robót remontowych.

Tryb wyboru obcych wykonawców robót remontowych w Spółdzielni w okresie objętym lustracją był uregulowany w regulaminie zlecenia robót obcym wykonawcom uchwalony przez Radę Nadzorczą w uchwale nr 21/2009r z dnia 13.10.2009r Rady Nadzorczej. Zgodnie z powyższymi

unormowaniami roboty o wartości:

- do 20 tys. zł zlecane są po negocjacjach Zarządu Spółdzielni z potencjalnym wykonawcą, po uprzednim zaproszeniu oferenta i ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń,
- od 20 do 50 tys. zł na zasadach przetargu ograniczonego lub nieograniczonego ogłoszonego w prasie lokalnej,
- powyżej 50 tys. zł na zasadach przetargu nieograniczonego ogłoszonego w prasie lokalnej,

Zgodnie z regulaminem w skład komisji przetargowej wchodzi członkowie Zarządu Spółdzielni, oraz powołany w jej skład pracownik Spółdzielni, w przypadku nieobecności któregośkolwiek członka Zarządu. Do komisji zapraszani są z głosem doradczym oraz w roli obserwatorów członkowie Rady Nadzorczej.

Regulamin określa kryterium oceny oferty;

- cena
- wiarygodność techniczna i ekonomiczna,
- doświadczenie Spółdzielni ze wcześniejszą współpracą z daną firmą.

Regulamin nie określa wpływu poszczególnych elementów na wybór oferty. Ocenę przeprowadzanego przez Spółdzielnię wyboru obcych wykonawców robót remontowych dokonano na przykładzie udostępnionych dokumentów dotyczących wyboru wykonawców na wytypowane losowo roboty remontowo-budowlane:

a) **Remont pokrycia dachu budynkach przy ul. 11 Listopada 52 zleczone firmie:** [REDAKCYJNA KREW]

Spółdzielnia opracowała w dniu 21.03.2011 r. warunki przetargowe, w których określono warunki, jakim mają odpowiadać oferty oraz ustaliła opis robót podstawowych, okres gwarancji 5 lat, termin płatności faktur 30 dni od daty wystawienia, a termin składania ofert wyznaczono na dzień 15.04.2011. Powierzchnia dachu budynku została określona w warunkach przetargowych na ok. 1760 m².

W ogłoszenie o przetargu nieograniczonego, które ukazało się w wydaniu [REDAKCYJNA KREW] n [REDAKCYJNA KREW] w dniu 22.03.2011r określono zakres robót jako: "remont pokrycia dachowego budynku 11 Listopada 52" oraz wskazano adres Spółdzielni w celu uzyskania szczegółowych danych dotyczących przewidzianych robót.

Z protokołu z przetargu sporządzonego w dniu 4.04.2011 r. (protokół stanowi **zał. nr 8**) przez komisję w składzie Prezes Zarządu, Członek Zarządu i Kierownik ds. eksploatacji wynika, iż przedmiotem przetargu było 19 pozycji robót rozpatrywanych w następujących godzinach;

- 10⁰⁰ pozycja przetargowa nr 1,2,3
- 10³⁰ pozycja przetargowa nr 4,5,9
- 11⁰⁰ pozycja przetargowa nr 6,7,8
- 11³⁰ pozycja przetargowa nr 10,11,14
- 12⁰⁰ pozycja przetargowa nr 12
- 12³⁰ pozycja przetargowa nr 13,15,16,17,18,19

(oferta remontu pokrycia dachu budynkach przy ul. 11 Listopada 52 oznaczona została nr 14)

Protokół zakończono na omówieniu 12 pozycji przetargowych bez określenia stanu pozostałych ofert od pozycji od nr 7 do 11 i 14. Według wyjaśnień Zarządu Spółdzielni pozostałe punkty nie zostały rozstrzygnięte z uwagi na brak co najmniej 2 oferentów.

Do ponownego – drugiego przetargu obowiązywały warunki z przetargu pierwszego czyli opracowane 21.03.2011r. Spółdzielnia Mieszkaniowa określiła w nich, dla remontu pokrycia dachu budynku 11 Listopada 52 warunki jakim mają odpowiadać oferty, oraz ustaliła opis robót podstawowych, okres gwarancji 5 lat, termin płatności faktur 30 dni od daty wystawienia, a termin składania ofert wyznaczono na dzień 15.04.2011. Powierzchnia dachu budynku została określona w warunkach przetargowych na ok. 1760 m².

W ogłoszeniu o przetargu nieograniczonym, które ukazało się w wydaniu [REDAKCYJNA] w dniu 12.04.2011r. zakres robót określono jako: remont pokrycia dachowego budynku 11 Listopada 52 oraz wskazano adres Spółdzielni w celu uzyskania szczegółowych danych dotyczących przewidzianych robót.

Z protokołu z przetargu sporządzonego w dniu 18.04.2011 r. (**zał nr 9**) przez komisję w składzie:

- Prezes Zarządu
- Z-ca Prezesa ds. technicznych
- Kierownik ds. eksploatacji

wynika, iż na przetarg odnośnie remontu pokrycia dachu budynkach przy ul. 11 Listopada 52 ofertę złożono jedna ofertę [REDAKCYJNA] z ceną brutto 125 zł/m².

W dniu 11.05.2011r zawarto umowę nr 22/TE/2011 z firmą [REDAKTOWANE] z terminem realizacji do 30.08.2011r, okresem gwarancji 60 m-cy i wynagrodzeniem w kwocie 113,00 zł/m². brutto, ustalonym w wyniku negocjacji. W umowie zaznaczono, iż zawarto ją po przeprowadzeniu negocjacji (w dokumentach Spółdzielni nie stwierdzono dokumentu potwierdzającego przeprowadzenie negocjacji).

W umowie określono i przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją techniczną. W umowie ustalono częściowe fakturowanie robót (40%). Protokół przekazania terenu budowy sporządzono w dniu 11.05.2011r, a aneksem nr 1 z dnia 3.08.2011 r. przedłużono termin wykonania robót do dnia 16.12.2011r. z uwagi na trudne warunki atmosferyczne.

W wyniku realizacji punktu umowy zezwalającej na zaliczkowe fakturowanie robót sporządzono protokół częściowego odbioru robót dnia 8.08.2011 r. (stanowiący załącznik do faktury do Fa 32/2011r z dnia 09.08.2011r) w którym potwierdzono wykonanie ok. 50% rzeczowego zakresu robót bez stwierdzenia usterek. W dniu 3.10.2011 r. poinformowano pisemnie wykonawcę, iż w czasie kontroli robót remontowych dachu stwierdzono 5 usterek w tym nieprawidłowe łączenie obróbek blacharskich (na zakład), a w dniu 24.11.2011 r. komisja w składzie 3 osobowym, z udziałem przedstawiciela wykonawcy stwierdziła 8 usterek w wykonywanym remoncie w tym łączenie obróbek blacharskich na zakład zamiast na rąbek stojący.

W dniu 14.12.2011 r. sporządzono protokół odbioru robót, w którym w pozycji „usterki” nie zawiera wpisu, a w uwagach komisji wpisano, iż nie wymieniono dachowych rur spustowych z uwagi na ich mały stopień zużycia, oraz że połączenie obróbek blacharskich dokonano częściowo na zakład, częściowo na złącza dekarские. W odpowiedzi na ten protokół Wykonawca w piśmie z dnia 15.12.2011 r. stwierdziła, iż w Inwestor nie określił technologii łączenia obróbek blacharskich pozostawiając, w ten sposób wykonawcy swobodę działania, stawiając warunek, że wykonanie ma być zgodne ze sztuką budowlaną. Spółdzielnia posiada opinię radcy prawnego z dnia 21.12.2011r, który stwierdził, iż w obecnym stanie dokumentacji robót (specyfikacja i umowa) brak jest podstaw do żądania zmiany warunków umownych zaproponowanych w protokole odbioru.

Spółdzielni ustalono wynagrodzenia za wykonane prace:

- | | |
|--|---------------|
| • ogółem 1797,7 m ² powierzchni dachu x 113,00 zł/ m ² to jest łącznie | 203.140,11 zł |
| • minus nie wykonane prace (rury spustowe) | 8.808,62 zł |
| • wynagrodzenie wykonawcy | 194.331,47 zł |

Wykonawca wystawił 2 faktury:




- Fa 32/2011r z 09.08.2011r na kwotę 79.552,00 zł brutto(40% wynagrodzenia)
- Fa 60/2011r z 29.12.2011r na kwotę 114.779,47 zł (pozostała kwota)
- **razem** **194.331,47 zł**

Termin płatności ustalono na 30 dni,

Faktury opłacono w terminie. Do faktur załączono protokoły odbioru elementów robót potwierdzone przez inspektora nadzoru i kierownika budowy.

b) Budowa 11 wiatrołapów zlecone F [REDACTED]

Spółdzielnia opracowała w dniu 21.03.2011 r. warunki przetargowe, w których określono warunki, jakim mają odpowiadać oferty oraz ustaliła opis robót podstawowych, składania ofert wyznaczono na dzień 01.04.2011r. Ogłoszenie w [REDACTED]” ukazało się w dniu 22.03.2011. Na przetarg wpłynęła jedna oferta.

Ponownie w ogłoszeniu o przetargu nieograniczonym, które ukazało się w wydaniu [REDACTED]” w dniu 12.04.2011r określono zakres robót oraz wskazano adres Spółdzielni w celu uzyskania szczegółowych danych dotyczących przewidzianych robót.

Z protokołu z przetargu sporządzonego w dniu 18.04.2011r. (zał nr 9) przez komisję w składzie:

- Prezes Zarządu
- Z-ca Prezesa ds. technicznych
- Kierownik ds. eksploatacji

wynika, iż na przetarg wpłynęła 1 oferta [REDACTED]

[REDACTED] i w związku z tym przetargu nie rozstrzygnięto. Stwierdzenie to jest zgodne z Regulaminem zlecenia robót obcym wykonawcom zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 30.11.1999r (zmienionym w dniu 08.05.2001r). w myśl którego, do ważności przetargu wymagany jest udział minimum dwóch jednostek gospodarczych, a w przypadku braku minimum 2 chętnych oferentów, przy powtórny przetargu, zlecenie może nastąpić na zasadach negocjacji ceny pomiędzy komisją przetargową, a potencjalnym wykonawcą robót.

W dniu 06.06.2011 r zawarto umowę nr 25/TE/2011 z firmą: [REDACTED]

[REDACTED] na wykonanie 11 wiatrołapów z wynagrodzeniem zryczałtowanym brutto 12.500,00 za 1 szt. wiatrołapu w terminie do 30.10.2011r. W umowie widnieje zapis o jej zawarciu w wyniku negocjacji w dniu 6.06.2011.

W umowie przewidziano kary za nieterminowe wykonanie wiatrołapów w wysokości 0,1% wartości zadania za każdy dzień zwłoki.



W dniu 5.10.2011 r. dokonano protokolarnego przekazania placu budowy, a w dniu 12.10.2011 r. sporządzono aneks nr 1 do umowy, w którym, „w związku z nieprzewidzianymi trudnościami przy rozbiórce istniejących fundamentów wejść do klatek” wydłużono termin wykonania robót do 15.12.2011r.

Odbioru robót dokonano w dniu 13.12.2011r sporządzając protokół odbioru 11 wiatrołapów oceniając jakość robót jako dobrą, z 1 usterką; wymienić obrzeża przy IX klatce schodowej budynku przy ul. Okrzei 81 nie ustalając terminu jej wykonania. Z-ca Prezes ds. Technicznych wyjsnił, iż usterkę wykonano w dniu odbioru.

Wykonawca wystawił w dniu 13.12.2011r 2 faktury za wykonanie 11 wiatrołapów po 12.500,00 zł brutto za 1 szt. to jest łącznie 137.500,00 zł brutto – zgodnie z umową.

c) Remont nawierzchni ulicy 11 listopada 42,44 o powierzchni ok.1.700 m² zlecone firmie [REDACTED]

[REDACTED] Spółdzielnia opracowała w dniu 22.08.2012 r szczegółowe warunki przetargowe ,w których określono warunki, jakim mają odpowiadać oferty oraz ustaliła; termin składania ofert do dnia 3.09.2012 r.

W ogłoszenie o przetargu nieograniczonym, które ukazało się w wydaniu [REDACTED] [REDACTED] w dniu 22.08.2012r określono zakres robót oraz wskazano adres Spółdzielni w celu uzyskania szczegółowych danych dotyczących przewidzianych robót.

Z protokołu z przetargu sporządzonego w dniu 5.09.2012 r. przez komisję w składzie:

- Mirosław Marszał Prezes Zarządu
- Jerzy Prusakowski Z-ca Prezesa ds. technicznych
- Barbara Roicka - Członek Zarządu

z udziałem 2 członków Rady Nadzorczej, w charakterze obserwatorów, wynika, iż na przetarg wpłynęły 2 oferty:

- [REDACTED] 127 zł/m²
- [REDACTED] 125 zł/m²

W wyniku negocjacji z oferentami firma [REDACTED] obniżyła cenę do 125 zł/m², na ponowną propozycję zmiany ceny nie uzyskano potwierdzenia. Na wykonawcę wybrano [REDACTED] z którym w dniu 07.09.2012r zawarto umowę nr 24/TE/2012 z terminem realizacji do 30.11.2012 r., wynagrodzeniem zgodnym z przyjętą ofertą to jest 125 zł/ m² oraz stosowanie fakturowania częściowego po wykonaniu 50% robót.




Wykonawca wystawił 2 faktury:

- Fa 53/2012r z 07.11.2012r na kwotę 105.004,12 zł brutto(840 m² powierzchni)
- Fa 62/2012r z 10.12.2012r na kwotę 104.619,10 zł brutto (836,92 m² powierzchni)
- **razem 209.623,22 zł**

Termin płatności ustalono na 30 dni.

Faktury opłacono w terminie. Do faktur załączono protokoły odbioru elementów robót potwierdzone przez inspektora nadzoru i kierownika budowy, przy czym protokół częściowego odbioru robót z dnia 6.11.2012r nie zawiera usterek, natomiast w protokole odbioru końcowego z dnia 7.12.2012r stwierdzono 3 usterki, których termin usunięcia ustalono na okres od 30.04 do 15.05.2013r. Do czasu usunięcia usterek zatrzymano z faktury kwotę 2.000,00 zł.

W umowie i szczegółowej specyfikacji nie przewidziano finansowego zabezpieczenia wykonania robót (np. kaucji lub potrącenia z faktur).

5.5.1. Książki obiektów budowlanych

Przepisami ustawy - Prawo Budowlane - z dnia 7.07.1994 r. w art. 64 nałożony został na właściciela lub zarządcę obiektów budowlanych obowiązek prowadzenia dla każdego budynku książki obiektu budowlanego. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 r. wprowadzony został nowy wzór książki obiektu i nałożony obowiązek ich zaprowadzenia od m-ca lutego 1999 r.

Stwierdza się, że książki obiektów budowlanych wg nowego wzoru zostały zaprowadzone na wszystkie eksploatowane budynki Spółdzielni.

Oceny prawidłowości prowadzenia książek obiektów budowlanych i dostosowania ich do wymogów rozporządzenia MSWiA z dnia 19.10.1998 r. dokonano na przykładzie losowo wybranych książek obiektów budowlanych założonych na budynki według tabeli:

lp	adres	funkcja	rok bud.	kubatura	pow. użytk m ²		ilość lok. mieszk.	ilość wind	kondygnacji
					lokali mieszk.	lokali użytk			
1	Bankowa 7	mieszkalny	2008	6 916,68	1 066,00	-	23	-	4 i 7
2	Sowińskiego 81	mieszkalny	1981	16.806,60	2 628,57	-	42	3	7
3	Szkolna 6	mieszkalny	2003	13 087,00	1 977,7	-	45	-	3
4	11 Listopada 46	mieszkalny	1999	11 452,50	2 389,90	-	44	-	4 i 5
5	11 Listopada 38	mieszkalny	1985	14 870,78	3 904,14	-	71	5	6

ul. [REDAKTOWANE] którym wykazano:

- w pozycji 8. "Wykaz pomieszczeń w których należy dokonać konserwacji i naprawy" wpisano : lokal nr [REDAKTOWANE] i nr [REDAKTOWANE] instalacje zabudowane szafkami, brak dostępu do zaworu.
- w pozycji 10. "Inne" wpisano: lokal nr [REDAKTOWANE] -cała instalacja zabudowane sufitem, brak dostępu, nie ma możliwości sprawdzenia instalacji gazowej.

Usterki usunięto, w protokole kontroli instalacji gazowej z dnia 17.12.2012 r dotyczącym tej nieruchomości żadnych uwag odnośnie tych lokali nie zamieszczono.

Protokół kontroli instalacji gazowej dnia 17.12.2012 r w budynku przy ul. Sowińskiego [REDAKTOWANE] w pozycji 8. "Wykaz pomieszczeń w których należy dokonać konserwacji i naprawy" wpisano : lokal [REDAKTOWANE] -instalacja zabudowana jest meblami, występują przecieki na złączach, a właściciel nie chce rozkręcić mebli. Do protokołu załączono protokół kontroli instalacji w lokalu nr [REDAKTOWANE] z 20.12.2012r. (po usunięciu tej usterki) w którym stwierdzono szczelność instalacji gazowej i kuchni gazowej.

W księgach rewizyjnych dźwigów analizowanych budynków znajdują się wpisy Urzędu Dozoru Technicznego w Warszawie potwierdzające aktualny stan badań technicznych.

6. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

6.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

6.1.1. Uregulowania wewnętrzne gospodarki finansowej Spółdzielni.

Gospodarka finansowa w Spółdzielni uregulowana jest:

- w § 114-118 Statutu Spółdzielni,
- regulaminie gospodarki finansowej,
- regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej
- regulaminem rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków

6.1.2. Zasady rachunkowości

Spółdzielnia posiada zakładowy plan kont zatwierdzony uchwałą nr 45/2008 z dnia 31.12.2008r Zarządu Spółdzielni opracowany na podstawie wzorcowego planu kont dla Spółdzielni Mieszkaniowych autorstwa [REDAKTOWANE] wydanego przez Centrum Informacji i Wydawnictw [REDAKTOWANE]

Księgowość prowadzona jest techniką komputerową, opartą o program finansowo- księgowy [REDAKTOWANE] e [REDAKTOWANE] w postaci:

- dziennika,



- księgi głównej,
- ewidencji analitycznej,
- wydruków dotyczących obrotów i sald.

W trakcie lustracji dokonano przeglądu dokumentacji operacji gospodarczych w księgach rachunkowych za marzec 2011 i grudzień 2012 r. (rejstry: BRZ, RZU i RZM) i stwierdzono, że jest ona kompletna i przejrzysta. Dowody księgowe odpowiadały wymogom art. 21 ustawy o rachunkowości wskazanie okresu, którego dotyczyły, podpis upoważnionej osoby stwierdzający ich zakwalifikowanie do ujęcia w księgach, a także dekretację operacji i potwierdzenie przeprowadzenia ich merytorycznej i formalno-rachunkowej kontroli.

6.1.3. Gospodarka kasowa.

Kasę Spółdzielni prowadzi [REDAKTOWANO] księgową – kasjera. Kasa służy głównie do przyjmowania wpłat za czynsz.

Kasa znajduje się w biurze Spółdzielni. Zabezpieczenie kasy uwag nie nasuwa. Dowody Kp i Kw są traktowane jako druki ścisłego zarachowania.

Kontrola kasy przeprowadzona w dniu 20.09.2013r (protokół stanowi zał.10) nieprawidłowości nie wykazała. [REDAKTOWANO] zostało ustalone przez Zarząd Spółdzielni w wysokości [REDAKTOWANO]

Wyrywkowa kontrola dokumentów kasowych za grudzień 2012r według następujących raportów kasowych:

- nr 233 z 03.12.2012 r. – obroty 62.584,95 zł saldo 9.989,21 zł
 - nr 236 z 06.12.2012 r. – obroty 38.745,44 zł saldo 8.392,40 zł
 - nr 246 z 20.12.2012 r. – obroty 39 720,76zł saldo 8 967,59 zł
 - nr 250 z 31.12.2012 r. – obroty 53 721,24 zł saldo 4 194,23 zł
- nieprawidłowości nie wykazała.

6.1.4. Sprawozdania finansowe.

Zgodnie z wymogami rozdziału 5 ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia sporządza roczne sprawozdania finansowe w sposób i w terminach określonych ustawą o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe za okres objęty lustracją zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994r o rachunkowości podlegały badaniu przez biegłego rewidenta. Wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych dokonywała Rada Nadzorcza, w formie uchwał. W wyniku badania wydawano w każdym z lat objętych lustracją opinię bez zastrzeżeń.



Sprawozdania finansowe zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone uchwałami:

- Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w dniach 22-27.06.2011 r. za 2010 r.
- Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w dniach 19-25.06.2012r. za 2011 r.
- Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w dniach 03-10.06.2013 r. za 2012 r.

Sprawozdania zostały złożone w Sądzie Rejonowym XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie w dniach:

- w dniu 15.07.2011 r. za 2010 r.
- w dniu 19.07.2012 r. za 2011 r.
- w dniu 03.07.2013 r. za 2012 r.

Sprawozdania zostały złożone w II Mazowieckim Urzędzie Skarbowym w Warszawie w dniach:

- w dniu 14.07.2011r. za 2010 r.
- w dniu 11.07.2012r. za 2011 r.
- w dniu 18.06.2013 r. za 2012r.

Sprawozdanie finansowe zostały ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym B:

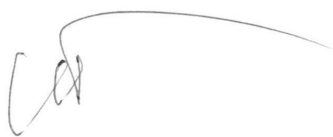
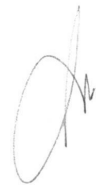
- w dniu 20.12.2011r (nr 98) za 2010 r
- w dniu 31.12.2012r (nr 104) za 2011 r

Z dniem 1 stycznia 2013 r., na mocy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o redukcji niektórych obowiązków obywateli i przedsiębiorców (Dz. U. 232, poz. 1378), obowiązek ogłaszania sprawozdań finansowych w Monitorze Polski B został zniesiony. Sprawozdanie finansowe zostały złożone na prawidłowych drukach i zawierają wszystkie elementy przewidziane z art. 45 ustawy z dnia 29 września 1994r o rachunkowości.

6.2. Fundusze Spółdzielni.

Spółdzielnia zgodnie z zapisem art. 64 ust. 5 i ust. 2 prawa spółdzielczego oraz art. 9.1, 10.2, 17.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z § 117 Statutu Spółdzielnia tworzy fundusze własne:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych
- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz remontowy,

Ponadto w Spółdzielni występują fundusze nie ujęte w statucie fundusze: konto 810-Pozostałe środki trwałe i konto wartości niematerialne i prawne (do ewidencji umorzeń zasobów mieszkaniowych).

Fundusze

Spółdzielnia zgodnie z zapisem art. 64 ust. 5 i ust. 2 prawa spółdzielczego oraz art. 9.1, 10.2, 17.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 86 Statutu tworzy następujące fundusze:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz remontowy,
- fundusz wkładów zaliczkowych,
- fundusz inwestycyjno-rozwojowy,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Ponadto w Spółdzielni występują konta:

Fundusz aktualizacji wyceny *konto 807*.

Stan funduszy Spółdzielni oraz ich zmiany w okresie objętym lustracją przedstawione są w poniższych tabelach:

Fundusz udziałowy : *konto 801*

Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich i stanowi zabezpieczenie pokrycia ewentualnych strat bilansowych w części przekraczającej fundusz zasobowy Spółdzielni. Środki funduszu służą do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni. Saldo i zmiany w stanie tego funduszu przedstawia poniższa tabela:

wyszczególnienie	2010 r.	2011 r.	2012 r.
stan na 01.01	171 358,95	182 933,95	181 407,70
zwiększenia	11 975,00	7 899,95	11 205,40
zmniejszenia	400,00	9 426,20	7 681,40
stan na 31.12	182 933,95	181 407,70	184 931,70

Stan funduszu jest zgodny z ewidencją i rejestrem udziałów. Zwiększenia dotyczyły wpłat udziałów nowych członków w wysokości zgodnej ze statutem. Zmniejszenia funduszu dotyczyły wypłat udziałów.

Fundusz zasobowy *konto 802*

W okresie objętym lustracją zwiększenia i zmniejszenia funduszu dotyczyły głównie księgowania związanych z prawem wieczystego użytkowania gruntów, wyodrębnień i pokrycia strat.

Szczegółowe zmiany tego funduszu przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2010 r.	2011 r.	2012 r.
Stan na dzień 01.01	12 999 791,26	12 101 031,65	11 802 676,05
Zwiększenia: w tym	1 561 180,01	380 769,34	240 034,13
wpisowe	23 800,00	15 600,00	15 800,00
amortyzacja środków trwałych	50 178,97		
nadwyżka bilansowa	148 831,30	124 689,94	159 371,27
zwroty nominalnych kwot umorzenia	35 664,10		
likwidacja funduszu odtworzeniowego	632 771,16		
wyksięgowanie umorzenia zw. z wyodrębnieniem	482 600,69	145 916,66	63 973,38
przeszacowanie wartości wkładów		59 105,55	
inne	187 333,79	35 457,19	889,48
Zmniejszenia: w tym	2 459 939,62	679 124,94	394 171,20
amortyzacja-likwidacja f.odtworzeniowego	530 287,90		
umorzenie	173 493,43	169 298,62	166 889,83
wyksięgowanie wartości gruntów i lokali w zw.z wyodr.	1 561 074,72	447 732,84	191 750,19
przeszacowanie wartości umorzenia		27 484,07	
inne zmniejszenia	195 083,57	34 609,41	35 531,18
Stan na dzień 31.12.	12 101 031,65	11 802 676,05	11 648 538,98

Wysokość wpisowego była zgodna ustawą Prawo spółdzielcze, fundusz zasobowym i ze statutem.

W okresie objętym lustracją fundusz zasobowy zmniejszył się o kwotę 1 351 252,28 zł to jest o 10,4% głównie w wyniku przekształceń własnościowych.

Fundusz wkładów mieszkaniowych - konto 804

Fundusz służy ewidencjonowaniu wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych finansujących lokatorskie prawa do lokali. Fundusz ten finansuje część majątku spółdzielni, która odpowiada różnicy pomiędzy kosztem budowy danego lokalu mieszkalnego (z uwzględnieniem skutków rewaluacji).

W okresie objętym lustracją zwiększenia funduszu dotyczyły skutków przeszacowania wkładów do wartości rynkowej w związku z przekształceniem uprawnień do lokali. Zmniejszenia natomiast dotyczyły wyniesienia wkładów mieszkaniowych na budowlane oraz skorygowania umorzeń.

Zmiany funduszu przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	2010 r.	2011 r.	2012 r.
Stan na dzień 01.01	4 923 307,41	3 671 671,42	3 317 027,06
Zwiększenia: w tym	653 077,08	372 027,59	121 732,02
<i>przeszacowanie wartości wkładów</i>		153 504,35	
<i>wyksięgowanie umorzeń w zw.z przekształceniami.</i>	653 077,08	218 523,24	121 732,02
Zmniejszenia: w tym	1 904 713,07	726 671,95	365 012,98
<i>wyksięgowanie wkładów w zw z wyodrębnieniami</i>	1 816 399,91	573 261,98	287 285,91
<i>umorzenie roczne</i>	88 313,16	82 030,49	77 727,07
<i>przeszacowanie wartości wkładów</i>		153 504,35	
<i>wyksięgowanie umorzeń w zw. z przekształceniami</i>	653 077,08	218 523,24	121 732,02
BZ	3 671 671,42	3 317 027,06	3 073 746,10

W okresie objętym lustracją fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszył się o kwotę 1 849 561,31 zł to jest o 37,6% głównie w wyniku przekształceń własnościowych

Fundusz wkładów budowlanych konto 805

Fundusz służy ewidencjonowaniu wnoszonych przez członków wkładów budowlanych z tytułu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, uzupełnienia wkładów, przeniesienia z wkładów mieszkaniowych w zawiązku z przekształceniami własnościowymi. Fundusz ten finansuje część majątku spółdzielni, która odpowiada różnicy pomiędzy kosztem budowy danego lokalu mieszkalnego (z uwzględnieniem skutków rewaluacji) a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych.

Zmiany funduszu przedstawia tabela:

wyszczególnienie	2010 r.	2011 r.	2012 r.
Stan na dzień 01.01	100 309 468,98	94 383 445,80	90 216 998,55
Zwiększenia: w tym	1 201 569,54	883 324,48	204 288,48
<i>wyksięgowanie umorzeń wkładu budowlanego- wyodrębnienia</i>	1 198 016,86	884 174,80	204 288,48
<i>inne(korekty wartości wkładów)</i>	3 552,68	-850,32	
Zmniejszenia: w tym	7 127 592,72	5 049 771,73	2 919 765,25
<i>wyksięgowanie wart. wkładu w zw z przekształceniem</i>	4 876 789,91	2 841 271,78	723 306,70
<i>umorzenie roczne</i>	2 250 802,81	2 208 499,95	2 196 458,55
Stan na dzień 31.12.	94 383 445,80	90 216 998,55	87 501 521,78

Fundusz wkładów wykazuje zmniejszenie, w okresie objętym lustracją, o kwotę 12 807 947,20 zł tj. o 12,8 % głównie w wyniku przekształceń własnościowych.

Fundusz wkładów zaliczkowych konto 806

Fundusz tworzony jest z wpłat wnoszonych na poczet finansowania kosztów budowy. Po zakończeniu inwestycji i ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy fundusz ten przekształcany jest na fundusz wkładów budowlanych. Zmiany funduszu przedstawia tabela:

wyszczególnienie	2010 r.	2011 r.	2012 r.
Stan na dzień 01.01	0,00	1 029 853,35	1 030 436,30
Zwiększenia: w tym	1 029 853,35	582,95	0,00
wpłaty wkładu zaliczkowego	1 029 853,35		
dopłaty wkładu budowlanego		582,95	
Zmniejszenia: w tym	0,00	0,00	938 526,56
wyksięgowanie wartości lokali i miejsc postojowych (wyodrębnienia)			934 206,27
inne (umorzenie)			4 320,29
Stan na dzień 31.12.	1 029 853,35	1 030 436,30	91 909,74

Fundusz został utworzony w 2010 r. w kwocie 1.029.853,35 zł. w związku z II etapem budowy garaży ul. Norwida, rozliczony w kwocie 938.526,56 zł w 2012 r.

Fundusz aktualizacji wyceny konto 807.

Fundusz powstał w efekcie ustawowego przeszacowania majątku trwałego na dzień 01.01.1995r. W okresie objętym lustracją zmianie nie uległ i wynosi w **1 404 691,33**

Fundusz remontowy. Gospodarkę funduszem na remonty omówiono w rozdziale V protokołu.

W 2010 r zostały zlikwidowane ~~zlikwidowane~~ 2 fundusze odtworzeniowe:

- środków trwałych wnoszący na dzień 01.01.2010 r. 172 577,84 zł
- wartości nie materialnych i prawnych wnoszący na dzień 01.01.2010 r. 223 914,68 zł.

6.3 Koszty ogólne i ich rozliczenie

Rozliczenie kosztów przedstawia Tablica10 załączona do protokołu lustracji:

Wyszczególnienie	Rok		
	2010	2011	2012
Koszty ogólne Spółdzielni z tego rozliczane na:	1 506 620	1 482 294	1 508 112
lokale mieszkalne	1 381 189	1 415 920	1 440 499
lokale użytkowe	64 070	66 374	67 613
inwestycje	61 361		

Koszty ogólne Spółdzielni ewidencjonowane na koncie 550 obejmują koszty związane z utrzymaniem mienia własnego, wszystkich kosztów poniesionych w celu prawidłowego

funkcjonowania Spółdzielni. Koszty ogólne rozliczane są na lokale mieszkalne i użytkowe w stosunku do struktury przychodów.

Wyrównoważona kontrola tych kosztów za grudzień 2012 r. (rejstry BRZ, RZU i RZM) nieprawidłowości nie wykazała. Sposób rozliczenia kosztów ogólnych nie jest określony w polityce rachunkowości lub innych uregulowaniach wewnętrznych.

6.4. Spłata zadłużenia z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych.

Zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów na koniec poszczególnych lat przedstawia tabela:

wyszczególnienie	31.12.2010r	31.12.2011r	31.12.2012r
- kredyt zaciągnięty na budowę mieszkań	145 193,33	89 276,19	38 493,95
-odsetki skapitalizowane	917 614,21	790 256,00	715 802,58
-odsetki wykupione przez budżet państw	3 481 283,34	3 212 000,01	3 050 098,26
Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.12.	4 544 090,88	4 091 532,20	3 804 394,79

Spółdzielnia spłaca długoterminowe kredyty mieszkaniowe uzyskane w latach poprzednich w [REDAKTOWANE] na inwestycje mieszkaniowe w oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 czerwca 1998r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu stosowania oraz sposobu rozliczania zadłużeń z tytułu przejściowego wykupu ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. nr 84 poz. 535 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 lutego 1996r w sprawie szczegółowych warunków i trybu rozliczeń z bankami z tytułu przejściowego wykupu ze środków budżetu odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. nr 27/96 poz. 119). Ewidencja analityczna tych zadłużeń była przedmiotem kontroli [REDAKTOWANE] w

dniach:

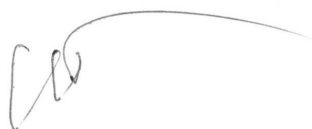
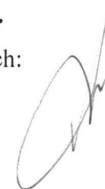
- 06.10.2010 r. raport z kontroli
- 20.10.2011 r. protokół nr 85/2011
- 07.11.2012 r. protokół /bez numeru

Nie wniesiono zastrzeżeń do sposobu i formy prowadzonej dokumentacji, którą uznano za uporządkowaną i prowadzoną czytelnie.

6.5. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni o charakterze publicznym.

W 2012 r. Spółdzielnia rozliczała się z następujących tytułów podatkowych i nie podatkowych:

- podatku dochodowego od osób fizycznych,

- podatku VAT, PFRON-u,
- składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,
- podatku od nieruchomości,
- opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
- podatku dochodowego od osób prawnych,

Rozliczenie z budżetem za 2012r przedstawia poniższa tabela

l.p.	tytuł	Saldo BO		naliczono	Przekazano lub rozliczono	Saldo BZ	
1	2			4	5	6	
1	Podatek od osób fizycznych	Ma	31 661,00	184 794,00	182 893,00	Ma	33 562,00
2	Podatek od osób prawnych	Wn	13 632,00	257 398,00	146 487,00	Ma	97 279,00
4	ZUS	Ma	140 320,88	939 991,71	921 082,21	Ma	159 230,38
3	Podatek od nieruchomości	Wn	3 404,49	262 920,57	264 702,08	Wn	5 186,00
4	Rozrachunki z tytułu pod. VAT	Ma	14 031,00	415 619,00	396 152,00	Ma	33 498,00
5	PFRON	Ma	4 666,13	56 322,00	56 279,13	Ma	4 709,00
6	Wieczyste użytkowanie gruntu	Ma		83 732,10	83 732,10	Ma	
7	Razem	Wn	17 036,49	X	X	Wn	5 186,00
		Ma	190 679,01			Ma	328 278,38

Zobowiązania swoje Spółdzielnia reguluje w terminie, odsetki zwłoki w roku 2012 nie wystąpiły. Saldo zobowiązań na 31.12.2012 r. zgodne jest z deklaracjami.

6.6.Kondycja finansowa Spółdzielni

O sytuacji finansowej Spółdzielni świadczą dane dotyczące jej możliwości płatniczych

LP	wyszczególnienie	2010r	2011r	2012r
1	Należności i krótkoterminowe	3 720 936,59	4 213 379,60	4 546 620,65
2	Środki pieniężne	5 051 233,81	5 365 449,42	6 880 577,16
3	Razem aktywa bieżące	8 772 170,40	9 578 829,02	11 427 197,81
4	Zobowiązania krótkoterm. i fund. spec.	3 819 797,33	3 989 807,51	5 102 534,65
5	Nadwyżka aktywów nad pasywami (4-5)	4 952 373,07	5 589 021,51	6 324 663,16

Kondycję finansową Spółdzielni ilustrują wskaźniki płynności ogólnej, jako relacja majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, które kształtowały się następująco:

- 2010 r 1,58
- 2011 r 1,69
- 2012 r 1,71

Utrzymywanie wskaźnika płynności zbliżonym do poziomu 2 świadczy o dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni.

Przed podpisaniem protokołu poinformowano Zarząd Spółdzielni o możliwości zgłoszenia zastrzeżeń odnośnie konkretnych sformułowań i danych ujętych w protokóle. Ponadto poinformowano o prawie zgłaszania pisemnych wyjaśnień przy podpisaniu lub w terminie 7 dni od daty podpisania protokołu lustracji. Protokół niniejszy sporządzono w 3 egzemplarzach i podpisano bez zastrzeżeń. Dwa egzemplarzach protokołu pozostawiono Zarządowi Spółdzielni i Radzie Nadzorczej. Protokół niniejszy liczy 47 stron kolejno ponumerowanych i podpisanych przez lustratora. Lustrację wpisano do książki kontroli Spółdzielni w poz. 12.

Część składową niniejszego protokołu stanowią:


12 tabel i 10 załączników według spisu:

1. tablica 1,1A,1B,1C - sprawy członkowsko-lokalowe,
2. tablica 2,A - gospodarka gruntami,
3. tablica 3 - zatrudnienie i wynagrodzenie,
4. tablica 4,4A - zasoby mieszkaniowe,
5. tablica 5 - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
6. tablica 6 - zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi i obciążających lokale mieszkalne,
7. tablica 7 - zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych,
8. tablica 8 - zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych,
9. tablica 9 - gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
10. tablica 10 - koszty ogólne i ich rozliczenie,
11. tablica 11 - gospodarka finansowa Spółdzielni
12. tablica 12 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię oraz załączniki:


1. Bilanse analityczne za lata 2010-2012.
2. Odpis z rejestru przedsiębiorców KRS według stanu na dzień 16.08.2013 r.
3. Wykaz regulaminów Spółdzielni,
4. Struktura organizacyjna Spółdzielni
5. Wykonanie planu remontów w 2010 r.
6. Wykonanie planu remontów w 2011 r.




7. Wykonanie planu remontów w 2012 r.
8. Protokół z przetargu z dnia 04.04.2011 r.
9. Protokół z przetargu z dnia 18.04.2011 r.
10. Protokół kontroli kasy z dnia 20.11.2013 r.


.....
Leon Ejsmont
upr. lustr. 5968/12

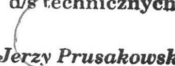
Lustratorzy


.....
Zygfryd Sulewski
upr. lustr. 2449/96

Do stwierdzeń zawartych w protokóle lustracji nie wnosimy zastrzeżeń.

Członek Zarządu

Barbara Roicka
Zarządca Nieruchomości
Nr Licencji 2574

Zarząd Spółdzielni
Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s technicznych

Jerzy Prusakowski

Wyszków, dnia 29 listopada 2013 r

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Marszał

Pokwitowanie odbioru protokołu lustracji

SPOŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
07-200 Wyszków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
tel./fax (0-29) 74 254 18, 74 242 48, 74 257 95 kogn. 0-501 593 320
NIP 762-000-37-48

Niniejszym kwituje odbiór 2 egzemplarzy protokołu lustracji, po jednym, dla Zarządu i Rady Nadzorczej.

.....
Prezes Zarządu
PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Marszał

Tablica 1 Sprawy członkowsko - lokalowe

Lp	Wyszczególnienia •	2010 r	2011 r	2012r
1.	Liczba członków ogółem na 31-XII.	3989	3934	3844
	w tym: - zamieszkali w budynkach spółdzielni	3564	3562	3534
	- współmałżonkowie członków	149	133	128
	- członkowie oczekujący	276	239	182
2.	Liczba kandydatów na członków			
3	Liczba zarejestrow. wniosków o zmianę mieszkań			
	Liczba zawartych umów w tym:			
	- z nowego budownictwa			
	- z odzysku	1		6
5.	Liczba zrealizowanych wniosków o zmianę mieszkań			
6.	Liczba zrealizowanych eksmisji z lokali spółdzielczych			2
7.	Liczba wniosków o ustanowienie własności odrębnej	48	25	11
8.	Liczba przekształceń lokatorskich na własność wyod.	12	5	3
9.	Liczba przekształceń własnościow. na własność	36	20	8
9	Środki finansowe pozyskana przez Spółdzielnię w wyniku przekształceń uprawnień w zł.	38.591,40	0	0

Tablica 1A Sprawy członkowsko-lokalowe

Lp.	Wyszczególnienie	2010r.	2011r.	2012r.
I	Liczba członków ogółem w tym:	3989	3934	3844
1	- członkowie oczekujący	276	239	182
2.	- Członkowie osoby fizyczne posiadający tytuł prawny do lokali spółdzielczych z tego:	3713	3695	3662
	a) członkowie posiadający lokal mieszkalny (i współmałż)	3706	3688	3655
	b) posiadający członkostwo tylko z tytułu prawa do garażu	2	2	2
	c) posiadający członkostwo tylko z tyt. prawa do lok użytk.	5	5	5
3	-Członkowie -osoby prawne	7	7	7
	w tym: posiadający tytuł prawy do:			
	a) lokalu mieszkalnego			
	c) lokalu użytkowego (w tym garażu)	7	7	7
II	Liczba najemców lokali spółdzielczych w tym:	38	62	56
1.	- najmujących tylko lokale mieszkalne	6	30	24
	a)osoby fizyczne			
	b)osoby prawne			
2.	- najmujących tylko lokale użytkowe	12	12	12
	a)osoby fizyczne			
	b)osoby prawne			
3.	- najmujących tylko garaże	20	20	20
III	Liczba osób wykluczonych z członkostwa w tym:			
	-z tytułu zaległości w opłatach			

podpisy członków Zarządu

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
07-200 Wyszków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
tel./fax: (0-29) 74 254 18, 74 242 48, 74 257 95 kom. 0-301 593 320
NIP 762-000-37-46

Tablica 1B Sprawy członkowsko - lokalowe

Lp	Wyszczególnienia •	2010 r	2011 r	2012r
I	Liczba lokali mieszkalnych na 31.12	3645	3645	3645
1	w tym: - użytkowanych na statusie własn., wyodr.	1374	1395	1412
	-użytkowanych na statusie własnościowym	2076	2067	2094
	lokatorskim	144	133	94
	w tym- użytkowanych bez tytułu prawnego	46	19	21
2	-wynajmowanych	5	29	22
3	-funkcyjnych			
4	-wolnych lokali			
	w tym -pomieszczeń zastępczych pod eksmisję	0	2	2
5	- przejściowo-rotacyjnych			
6	-domki jednorodzinne			
II	Liczba członków Spółdzielni ogółem	3989	3934	3844
	W tym:- zamieszkali	3564	3562	3534
	- współmałżonkowie	149	133	128
	-oczekujący	276	239	182
III	Liczba umów najmu lokali mieszkalnych	5	29	22

Tablica 1C Lokale użytkowe (w tym garaże)

Lp	Wyszczególnienia •	2010 r	2011 r	2012r
1	Liczba lokali użytkowych (cele usługowo-produkcyjne)	29	29	29
	w tym : wolnostojące (pawilony)	9	9	9
	-wbudowane	20	20	20
	w tym użytkowanych			
	1) na zasadach spółdzielczego własność. prawa do lokalu	17	17	17
	2) na zasadach najmu	12	12	12
	3) wolnych:			
	a) nie znaleziono najemcy			
	b) nie ustanowiono prawa do lokalu z inwestycji			
2	Liczba garaży ogółem	121	176	176
	w tym : wolnostojące	58	112	112
	-wbudowane	63	64	64
	w tym użytkowanych			
	1) na zasadach spółdzielczego własność. prawa do lokalu	100	155	155
	2) na zasadach najmu	21	21	21
3	Liczba garaży z nowych inwestycji			
	w tym: ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na podstawie umowy o budowę garażu			
	ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze przetargu			
	-wolne			

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
07-200 Wyszaków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
tel./fax (0-29) 74 254 18, 74 242 48, 74 257 95 kom. 0-501 593 320
NIP 782-000-37-48

podpisy członków Zarządu



Tablica 2 Gospodarka gruntami

Lp	Wyszczególnienie	Rok		
		2010	2011	202
1.	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni w ha w tym:	321382	321993	321993
	- stanowiące prawo odrębnej własności	110870	114657	115941
	- pozostałe	210512	207336	206052

*/ Dzierżawa wieczysta, własność, nr KW

Uwaga! Szczegółowe zestawienie wg załącznika do Tablicy 2

podpisy członków Zarządu

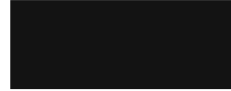
**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIBWA
"PRZYSZŁOŚĆ"**
07-200 Wyszków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
tel. (0-29) 74 754 18, 74 742 40, 74 751 95 fax. 0-81 361 300
NIP 762-000-37-48

.....

.....

.....

.....

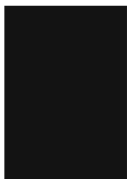


TABLICA 2. WYKAZ DZIAŁEK POZOSTAJĄCYCH W UŻYTKOWANIU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "PRZYSZŁOŚĆ" NA 31.12.2012R.

Lp.	Nr działki	nr KW	Powierzchnia działki w m ²	Tytuł prawny
1			19 538,00	własność
2			224,00	własność
3			591,00	własność
4			19 982,00	własność
5			1 416,00	własność
6			19 722,00	własność
7			1 373,00	własność
8			7 412,00	własność
9			2 307,00	własność
10			1 786,00	własność
11			1 212,00	własność
12			1 908,00	własność
13			13 959,00	własność
14			13 826,00	własność
15			20 372,00	własność
16			21 318,00	własność
17			4 404,00	własność
18			130,00	własność
19			13 951,00	własność
20			8 629,00	własność
21			12 805,00	własność
22			1 321,00	własność
23			1 638,00	własność
24			2 670,00	własność
25			3 631,00	własność
26			478,00	własność
27			778,00	własność
28			700,00	własność
29			2 696,00	własność
30			2 669,00	własność
31			2 412,00	własność
32			12 243,00	własność
33			2 916,00	własność
34			13 538,00	własność
35			6 671,00	własność
36			9 132,00	własność
37			14 457,00	własność
38			12 989,00	własność
39			4 231,00	własność
40			167,00	własność
41			1 143,00	własność
42			196,00	własność
43			24,00	własność
44			348,00	własność
45			114,00	własność
46			65,00	własność
47			1,00	własność
48			558,00	własność
49			595,00	własność
50			815,00	własność

51		4 598,00	własność
52		4 385,00	własność
53		260,00	własność
54		199,00	własność
55		61,00	własność
56		360,00	własność
57		190,00	własność
58		1 499,00	wieczyste użytkowanie
59		9 008,00	wieczyste użytkowanie
60		143,00	wieczyste użytkowanie
61		143,00	wieczyste użytkowanie
62		1 048,00	wieczyste użytkowanie
63		2 109,00	wieczyste użytkowanie
64		209,00	wieczyste użytkowanie
65		590,00	wieczyste użytkowanie
66		2 784,00	wieczyste użytkowanie
67		609,00	wieczyste użytkowanie
68		1 132,00	wieczyste użytkowanie
69		1 764,00	wieczyste użytkowanie
70		4 841,00	wieczyste użytkowanie
	RAZEM w tym:	321 993,00	
	własność	296 114,00	
	wieczyste użytkow.	25 879,00	

podpisy członków Zarządu:



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
 07-200 Wyszaków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
 tel./fax (0-29) 74 254 18, 74 242 48, 74 257 95 kom. 0-501 593 320
 NIP 762-000-37-4R

Tablica 3 Zatrudnienie i wynagrodzenie

Lp	Wyszczególnienie	Rok		
		2010	2011	202
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w tym:	57	56	54
	- pracownicy umysłowi	25	25	23
	- dozory i sprzątacze	14	13	13
	- konserwatorzy	18	18	18
	- inni (jacy)			
2.	Zrealizowane wynagrodzenie ogółem w zł w tym :	2 399 757,45	2 429 113,41	2 367 063,42
	- osobowy fundusz płac w tym	2 295 119,44	2 333 210,59	2 257 027,38
	o pracownicy umysłowi	1 233 086,18	1 222 064,92	1 215 931,38
	o dozory i sprzątacze	329 432,24	341 255,11	328 324,49
	o konserwatorzy	732 601,02	769 890,56	712 771,51
	o inni (jacy)			
	- bezosobowy fundusz płac	104 638,01	95 902,82	110 036,04
3.	Przebiegłe wynagrodzenie miesięczne w zł ogółem:	3 355,44	3 472,04	3 483,07
	- pracownicy umysłowi	4 110,29	4 073,55	4 405,55
	- dozory i sprzątacze	1 960,91	2 187,53	2 104,64
	- konserwatorzy	3 391,67	3 564,31	3 299,87
	- inni			

podpisy członków Zarządu

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIGWA
 "PRZYSZŁOŚĆ"
 07-200 Wyszków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
 NIP 62-9074 554-18 14 242 48 74 231 82 100 0-801 863 300
 NIP 762-900-37-46



.....
 C. P. M. J. A.

SPÓDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
07-200 Wyszków, ul. Gen. J. Sowińskiego 83
NIP 762-000-37-46

SPÓDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
07-200 Wyszków, ul. Gen. J. Sowińskiego 83
NIP 762-000-37-46

2013-11-19 14:27

264A

POWIERZCHNIA LICZBA LOKALI Na 3.1.12.2012r

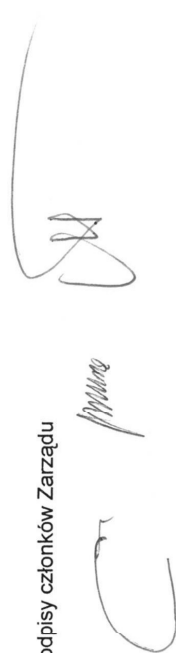
Lp.	Nazwa lokalu	Lp. - Liczba lokali łączna			PO - Powierzchnia		
		1 - LOKALE MIESZK.	2 - LOKALE UŻYTK.	3 - GARAZE I MIEJ.	1 - LOKALE MIESZK.	2 - LOKALE UŻYTK.	3 - GARAZE I MIEJ.
		Poz 1	Poz 2	Poz 3			
X 1. Nieuchomość							
-	Okrzei 41, 57 Pułuska 23, 25, 29	200,00			200,00	12 274,46	12 274,46
-	11 Listopada 38, 40, 42, 44	209,00	6,00		215,00	10 941,72	11 521,62
-	11 Listopada 46, 52, 54, 56	209,00			209,00	10 226,50	10 435,50
-	11 Listopada 58A, 58B, 58C, 58E	72,00	5,00	112,00	112,00	4 595,37	1 033,19
-	Gen. J. Sowińskiego 81, 83	63,00	3,00		66,00	2 905,10	2 998,80
-	Szkolna 6, Bankowa 9	51,00		2,00	53,00	2 282,33	2 299,60
-	Bankowa 3, 5, 7	243,00	2,00	45,00	45,00	815,55	815,55
-	Stanowiska postojowe Bankowa 7A	165,00			165,00	8 668,35	8 668,35
-	11 Maja 1, 3, 7 Gen. J. Sowińskiego 51, 53	318,00			318,00	14 962,99	15 280,99
-	11 Maja 9, 11, 13 Gen. J. Sowińskiego 43, 45, 47, 49	306,00			306,00	16 804,71	17 110,71
-	11 Listopada 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	192,00	1,00		193,00	8 296,30	8 427,30
-	Prosta 11, 11 Listopada 2, Gen. J. Sowińskiego 32, 34, 36	181,00			181,00	7 818,00	7 818,00
-	Prosta 9, Gen. J. Sowińskiego 39, 41	185,00			185,00	8 421,50	8 421,50
-	11 Listopada 5, 7, 9, Gen. J. Sowińskiego 40, 46	30,00			30,00	1 303,00	1 303,00
-	Gen. J. Sowińskiego 27A	80,00			80,00	3 303,76	3 303,76
-	Gen. J. Sowińskiego 28A	228,00	1,00		229,00	9 199,64	9 246,82
-	S. Okrzei 81	180,00			180,00	6 500,40	6 500,40
-	Prosta 16	20,00			20,00	949,06	949,06
-	Prosta 18	18,00			18,00	932,22	932,22
-	Prosta 14	24,00			24,00	1 086,00	1 086,00
-	Prosta 8	20,00	1,00		21,00	1 308,12	2 132,32
-	Pułuska 143	12,00	3,00		15,00	811,30	1 479,10
-	Geodetów 76	47,00		14,00	61,00	2 242,50	2 454,75
-	Geodetów 52A	114,00			114,00	7 285,80	7 285,80
-	Pułuska 155, 153, 151, 149	24,00			24,00	1 573,20	1 573,20
-	Pułuska 145	108,00			108,00	7 097,40	7 097,40
-	Pułuska 141, 139, 137, 135	66,00			66,00	4 326,30	4 326,30
-	Geodetów 52, 54, 56	84,00			84,00	5 368,60	5 368,60
-	Geodetów 58, 60, 62, 64	78,00			78,00	5 046,80	5 046,80
-	Geodetów 70, 72, 74, Gen. W. Sikorskiego 15	90,00			90,00	5 830,70	5 830,70
-	Gen. W. Sikorskiego 9, 11, 13, Geodetów 68	30,00			30,00	1 975,50	1 975,50
-	Pułuska 147	1,00	1,00		2,00	1 030,50	2 005,50
-	Pawilon Handlowy Gen. J. Sowińskiego 65	8,00	8,00		16,00	1 030,50	2 005,50
-	Ciąg handlowo-usługowy Gen. J. Sowińskiego 61, 63	3 647,00	31,00	173,00	3 851,00	185 364,21	194 449,79
zest					3 851,00	185 364,21	2 078,29

Tablica 5 Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Lp	Wyszczególnienie	Rok		
		2010	2011	2012
1.	Koszty gospodarki zasobami w zł	16 604 632,97	16 463 061,71	17 244 278,01
	w tym:			
	- eksploatacja, remonty, konserwacja	7 363 431,86	7 244 391,83	7 482 963,99
	- energia cieplna	6 189 164,78	5 849 786,12	6 195 902,90
	- woda i kanalizacja	2 219 328,70	2 643 584,77	2 693 092,30
	- gaz	613 199,69	615 588,10	736 931,91
	- dźwigi	96 068,18	62 975,32	73 799,01
	- inne koszty sądowe, odsetki zapłacone itp.	123 439,76	46 735,57	61 587,90
2.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł	17 033 918,33	17 103 987,17	18 173 500,96
	w tym:			
	- opłaty od lokali mieszkalnych	15 182 493,01	15 246 176,02	15 721 367,02
	- opłaty od lokali użytkowych	1 318 805,67	1 323 793,03	1 761 064,47
	- dotacje			
	- inne (odsetki uzyskane itp.)	532 619,65	534 018,12	691 069,47
2	Inne przychody			
3.	Nadwyżka przychodów lub kosztów (poz. 2 - poz. 1) w tym:	429 285,36	640 925,46	929 222,95
	- zmiana stanu produktów	20 105,47	153 642,91	299 741,38
	- zysk/strata brutto	409 179,89	487 282,55	629 481,57

podpisy członków Zarządu

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
07-200 Wyszków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
K.M. 0-20/7,24,18, 74,22,48, 74,53 % um. 0,501, 591,20
NIP 762-000-37-46



Tablica 6 Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążającymi lokale mieszkalne

Lp	Rodzaj kosztów	Rok	
		2010	2011
		w zł/m2/miesiąc	
I.	Eksploatacja (bez remontów) z tego:	2,42	2,42
	- materiały	0,09	0,09
	- energia elektryczna	0,17	0,17
	- usługi obce	0,19	0,16
	- wywóz śmieci	0,29	0,25
	- konserwacja	0,40	0,42
	- podatek od nieruchomości	0,16	0,16
	- narzut kosztów ogólnych	0,62	0,63
	- narzut kosztów administr...technicz	0,41	0,41
	- koszty mienie ogólnego	0,01	0,01
	- pozostałe koszty	0,08	0,12
II.	Odpis na fundusz remontowy	0,77	0,74
III.	Koszty utrzymania dźwigów	0,47	0,31
IV.	Koszty energii cieplnej	2,66	2,51
V.	Gaz	0,35	0,35
VI.	Woda i kanalizacja	0,95	1,13
VII	Razem koszty (I+II+III+IV+V+VI)	7,62	7,46
			2,54
			0,08
			0,19
			0,21
			0,31
			0,39
			0,15
			0,66
			0,43
			0,01
			0,11
			0,75
			0,36
			2,68
			0,42
			1,15
			7,90

podpisy członków Zarządu

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZY SZŁOŚC"
07-500 Wyszki, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
tel./fax (0-20) 74 254 18, 74 254 48, 74 257 95 fax (0-30) 593 200
NIP 762-000-37-449

[Handwritten signature]



Tablica 7 Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych

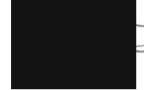
Lp	Wyszczególnienie	Rok		
		2010	2011	2012
1.	Roczny wymiar opłat w zł	14 827 201,00	15 755 364,00	15 762 821,00
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. w zł	1 655 597,00	1 626 168,00	1 740 895,00
3.	Poz. 2: Poz. 1 w %	11,17	10,32	11,04
4.	Struktura zaległości w opłatach w zł	1 655 597,0	1 626 168,0	1 740 895,0
	- 1 ÷ 2 miesięczne	174 312,0	70 205,0	83 569,0
	- 3 miesięczne	72 786,0	56 490,0	68 791,0
	- 4 ÷ 6 miesięcy	162 224,0	127 371,0	158 648,0
	- 6 ÷ 12 miesięcy	185 529,0	178 791,0	198 690,0
	powyżej 12 miesięcy	1 060 746,0	1 193 311,0	1 231 197,0
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	804	452	509
	- 1 ÷ 2 miesięcy	507	193	224
	- 3 miesięczne	74	54	60
	- 4 ÷ 6 miesięcy	89	71	85
	- 6 ÷ 12 miesięcy	55	53	52
	powyżej 12 miesięcy	79	83	88
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	94	81	62

podpisy członków Zarządu

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
07-200 Wyszaków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
tel./fax: (0-24) 7254 18; 7424 48; 7423 95; fax: (0-24) 583 20
NIP 762-000-37-46

.....
.....
.....

.....

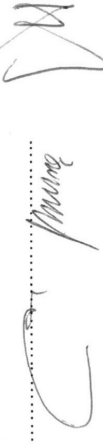


Tablica 8 Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych

Lp	Wyszczególnienie	Rok	
		2010	2011
1.	Roczny wymiar opłat w zł	1 595 908,00	1 615 360,00
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. w zł	39 052,00	38 366,00
3.	Poz. 2: Poz. 1 w %	2,45	2,38
4.	Struktura zaległości w opłatach w zł	39 052,00	38 366,00
	- 1 ÷ 2 miesięczne	10 006,00	13 316,00
	- 3 miesięczne	7 831,00	3 049,00
	- 4 ÷ 6 miesięcy	10 233,00	2 455,00
	- 6 ÷ 12 miesięcy	10 982,00	0,00
	powyżej 12 miesięcy		19 546,00
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	48	47
	- 1 ÷ 2 miesięcy	35	40
	- 3 miesiące	8	3
	- 4 ÷ 6 miesięcy	3	3
	- 6 ÷ 12 miesięcy	2	0
	powyżej 12 miesięcy	0	1
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	0	1
			2

podpisy członków Zarządu

GÓLDTZIELNIA MIEBZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
 07-200 Wyszaków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
 tel./fax (0-29) 74 284 10, 74 202 48, 74 261 95, fax (0-29) 501 501, 520
 NIP 762-900-37-46

.....




Tablica 9 Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych

Lp	Wyszczególnienie	Rok		
		2010	2011	2012
1.	Bilans otwarcia (stan f. remontowego na 1.01)	293 001,00	243 674,00	7 892,00
2.	Odpisy na fundusz remontowy naliczone od lokali mieszkalnych	1 743 847,00	1 702 981,00	1 668 278,00
3.	Odpisy na fundusz remontowy naliczone od lokali użytkowych	41 954,00	18 249,00	40 136,00
4.	Kredyt bankowy			
5.	Inne przychody funduszu remontowego	149 885,00	124 690,00	159 371,00
6.	Razem zwiększenia	1 935 686,00	1 845 920,00	1 867 785,00
7.	Nakłady (zmniejszenie funduszu) poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków w tym:	1 985 013,00	2 081 702,00	1 825 568,00
	— remont elewacji	200 798,00	150 468,00	156 403,00
	- malowanie klatek	170 596,00	186 259,00	261 804,00
	- wymiana wodomierzy		116 333,00	478 533,00
	- remont stropodachów	148 003,00	50 028,00	
	- krycie dachów		194 332,00	
	- drogi, parkingi, chodniki	832 243,00	412 048,00	424 123,00
	- wymiana okien	127 949,00	209 656,00	138 330,00
	- wymiana lamp oświetleniowych		111 230,00	
	- remont płyt balkonowych			100 799,00
	- inne wydatki remontowe (place zabaw, przerób konserwatorów, remont opasek, zawory kulowe ...)	505 424,00	651 348,00	265 576,00
8.	Stan funduszu remontowego na 31.XII. (1+6-7)	243 674,00	7 892,00	50 109,00

w złotych

podpisy członków Zarządu

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
07-200 Wyszków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
K/M: 15-97/14 934.18. 74 102 48 71 57 85. fax: 0-301 563 500
NIP 7652-000-37-40




Tablica 10 Koszty ogólne spółdzielni i ich rozliczenie

Lp	Wyszczególnienie	Rok		
		2010	2011	2012
1.	Koszty ogólne Spółdzielni z tego rozliczane na:	1 506 620	1 482 294	1 508 112
	GZM-lok.mieszkalne	1 381 189	1 415 920	1 440 499
	Eksploatacja-działalność pozostała	64 070	66 374	67 613
	Środki trwałe w budowie	61 361		

podpisy członków Zarządu

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
07-200 Wyszki, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
tel./fax (0-29) 74 251 18, 74 251 95, fax 6301 593 320
NIP 762-900-317-46

.....
[Signature]

[Signature]

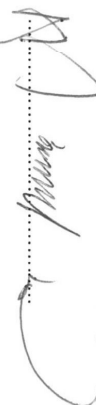


Tablica 11 Gospodarka finansowa Spółdzielni

Lp	Wyszczególnienie	Rok	
		2010 r	2011 r
1.	Stan wolnych środków finansowych na 31.XII. w zł w tym:	5 024 683,81	5 365 449,42
	- w kasie	3 349,53	6 010,56
	- na kontach	316 184,43	220 551,09
	- lokat bankowych	4 705 149,85	5 138 887,77
	- akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje państwowe i komunalne		
2.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody finansowe	293 518,79	274 590,30
	- z odsetek od lokat bankowych	156 439,03	177 753,04
	- z akcji, udziałów, obligacji /dywidendy/		
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)	12 072,58	7 565,21
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni	136 559,21	99 837,26
	- naliczone przez Spółdzielnię	217 045,88	243 763,60
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię	136 559,21	99 837,26
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł		
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię	3 394,33	579,05
	- wymierzone Spółdzielni	3 394,33	579,05
	- zapłacone przez Spółdzielnię	3 394,33	579,05

podpisy członków Zarządu

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
7-200 Wyszków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
NIP: 762-000-37-46



Tablica 12 **Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię**

Lp	Rodzaj kosztów	2010	2011	2012
1	Zadłużenie Spółdzielni na 01.01 z tytułu:	5 352 362,95	4 544 090,88	4 091 532,20
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań	212 495,04	145 193,33	89 276,19
	-odsetek skapitalizowanych	1 135 191,68	917 614,21	790 256,00
	-odsetek wykupionych przez budżet państwa	4 004 676,23	3 481 283,34	3 212 000,01
	-odsetek przedstawionych do wykupu (redukcji)			
2	Odsetki przejściowo wykupione w danym roku	52 795,36	46 930,18	44 311,22
3	Spłaty zadłużenia w danym roku wynikające z umów kredytowych	122 330,27	111 827,41	107 744,28
4	Kapitalizacja odsetek	4 900,46	4 160,57	4 394,85
5	Dokonane spłaty przez lokatorów z tytułu	126 963,35	64 353,23	44 996,10
	- kredytu i skapitalizowanych odsetek	43 173,47	18 493,69	15 882,86
	-odsetek budżetowych	83 789,88	45 859,54	29 113,24
6	Umorzony kapitał odsetkowy	128 200,48	59 853,92	13 655,76
7	Umorzone odsetki budżetowe dla lokali mieszkalnych	488 473,79	267 614,88	169 447,34
8	Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.12. z tytułu	4 544 090,88	4 091 532,20	3 804 394,79
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań	145 193,33	89 276,19	38 493,95
	-odsetek skapitalizowanych	917 614,21	790 256,00	715 802,58
	-odsetek wykupionych przez budżet państw	3 481 283,34	3 212 000,01	3 050 098,26
9	Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetek wykupionych przez budżet	49	44	41

Odsetki nie ujęte na 31.12., do rozliczenia w roku następnym

Odsetki przedstawione do wykupu (redukcji) 11 713,10 11 729,28 10 371,96

Odsetki do kapitalizacji 1 035,08 1 090,55 1 148,48

podpisy członków Zarządu



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
07-200 Wyszaków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
tel./fax: 0-297 74 254 18, 74 242 48, 74 257 95 kom. 0-501 593 320
NIP: 762-000-37-46

ELEMENTY ANALIZY FINANSOWEJ

I. BILANS - AKTYWA.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2010 r.		31.12.2011 r.		31.12.2012 r.		ZMIANY	
		KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%
A	MAJĄTEK TRWAŁY w tym:	111 387 412,99	92,2	105 742 358,34	90,9	101 356 891,02	89,4	-4 385 467,32	-4,1
1.	Wartości niematerialne i prawne	26 445,87	0,0	13 855,73	0,0	1 946,91	0,0	-11 908,82	-85,9
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	106 949 321,39	88,5	101 713 426,77	87,5	97 577 522,83	86,1	-4 135 903,94	-4,1
3.	Należności długoterminowe	4 411 645,73	3,7	4 015 075,84	3,5	3 777 421,28	3,3	-237 654,56	-5,9
4.	Inwestycje długoterminowe		0,0		0,0		0,0	0,00	0,0
5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0,0		0,0		0,0	0,00	0,0
B	MAJĄTEK OBROTOWY w tym:	9 442 687,74	7,8	10 542 047,27	9,1	12 025 764,15	10,6	1 483 716,88	14,1
1.	Zapasy	144 885,03	0,1	126 488,57	0,1	135 087,87	0,1	8 599,30	6,8
2.	Należności	3 720 936,59	3,1	4 213 379,60	3,6	4 546 620,65	4,0	333 241,05	7,9
	- w tym z tytułu dostaw i usług	2 095 985,94	1,7	2 401 710,92	2,1	2 539 651,71	2,2	137 940,79	5,7
	Inwestycje krótkoterminowe	5 051 233,81	4,2	5 365 449,42	4,6	6 880 577,16	6,1	1 515 127,74	28,2
	w tym środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 051 233,81	4,2	5 365 449,42	4,6	6 880 577,16	6,1	1 515 127,74	28,2
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	525 632,31	0,4	836 729,68	0,7	463 478,47	0,4	-373 251,21	-44,6
C	OGÓŁEM AKTYWA	120 830 100,73	100,0	116 284 405,61	100,0	113 382 655,17	100,0	-2 901 750,44	-2,5

II. BILANS - PASywa.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2010 r.		31.12.2011 r.		31.12.2012 r.		ZMIANY	
		KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%
A	FUNDUSZE w tym:	109 974 554,16	91,0	105 283 342,69	90,5	101 429 728,87	89,5	-3 853 613,82	-3,7
1.	Fundusze podstawowe (minus nie wniesione i udziały własne)	106 357 389,22	88,0	101 478 889,64	87,3	97 417 773,23	85,9	-4 061 116,41	-4,0
2.	Fundusze zapasowe	3 367 785,05	2,8	3 485 710,50	3,0	3 626 240,07	3,2	140 529,57	4,0
3.	Fundusze wkładów zaliczkowych				0,0		0,0	0,00	0,0
4.	Fundusz inwestycyjno-rozwojowy				0,0		0,0	0,00	0,0
5.	Niepodzielony wynek z lat ubiegłych		0,0		0,0		0,0	0,00	0,0
6.	Wynek finansowy roku obrotowego (minus udziały z zysku w ciągu roku)	249 379,89	0,2	318 742,55	0,3	385 715,57	0,3	66 973,02	21,0
B	REZERWY	129 411,09	0,1		0,0		0,0	0,00	0,0
C	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	4 601 721,19	3,8	4 130 425,39	3,6	3 832 537,32	3,4	-297 888,07	-7,2
D	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	3 819 797,33	3,2	3 998 807,51	3,4	5 154 730,69	4,5	1 155 923,18	28,9
	- w tym z tytułu dostaw i usług	2 075 489,09	1,7	1 779 935,50	1,5	1 867 285,93	1,6	87 350,43	4,9
E	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2 304 616,96	1,9	2 871 830,02	2,5	2 965 658,29	2,6	93 828,27	3,3
F	OGÓŁEM PASywa	120 830 100,73	100,0	116 284 405,61	100,0	113 382 655,17	100,0	-2 901 750,44	-2,5

III. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - PRZYCHODY.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2010 r.		2011 r.		2012 r.		ZMIANY	
		KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%
A	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY w tym:	16 651 185,97	96,9	16 512 401,62	96,9	17 274 379,95	96,2	761 978,33	4,6
1.	Za sprzedazy produktów	13 501 298,68	96,0	16 569 969,05	97,2	17 482 431,49	97,3	912 462,44	5,5
2	Zmiana stanu produktów zmniejszenie - plus zwiększenie - minus	-20 105,47	-0,1	-153 642,91	-0,9	-299 741,38	-1,7	-146 098,47	-95,1
3	Koszt świadczeń na własne potrzeby (minus)	169 992,76	1,0	96 075,48	0,6	91 689,84	0,0	-4 385,64	-4,6
4	Za sprzedazy materiałów i towarów		0,0		0,0		0,0	0,00	0,0
B	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	239 100,86	1,4	259 427,82	1,5	214 018,49	1,2	-45 409,33	-17,5
C	PRZYCHODY FINANSOWE	293 518,79	1,7	274 590,30	1,6	477 050,98	2,7	202 460,68	73,7
D	ZYSKI NADZWYCZAJNE		0,0		0,0		0,0	0,00	0,0
E	OGÓŁEM PRZYCHODY	17 183 805,62	100,0	17 046 419,74	100,0	17 965 449,42	100,0	919 029,68	5,4

IV.1 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - KOSZTY (WARIANT PORÓWNAWCZY)

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2010 r.		2011 r.		2012 r.		ZMIANY	
		KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%
A	KOSZTY DZIAŁALNOŚC OPERACYJNEJ (su	16 651 185,97	99,3	16 512 401,62	99,7	17 274 379,95	99,6	761 978,33	4,6
1.	Amortyzacja	50 178,97	0,3	63 737,58	0,4	64 005,86	0,4	268,28	0,4
2.	Zużycie materiałów i energii	9 838 029,97	58,6	9 889 264,13	59,7	10 446 362,20	60,3	557 098,07	5,6
3.	Usługi obce	1 333 582,34	7,9	1 146 649,74	6,9	1 455 518,32	8,4	308 868,58	26,9
4.	Podatki i opłaty	500 032,23	3,0	502 845,75	3,0	517 832,32	3,0	14 986,57	3,0
5.	Wynagrodzenia	2 389 757,45	14,3	2 429 113,41	14,7	2 367 063,42	13,7	-62 049,99	-2,6
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	519 024,92	3,1	537 981,35	3,2	550 778,25	3,2	12 796,90	2,4
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 010 580,09	12,0	1 942 809,66	11,7	1 872 819,58	10,8	-69 990,08	-3,6
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,0		0,0		0,0	0,00	0,0

IV.3 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - KOSZTY (ELEMENTY WSPÓLNE DLA OBU TYPÓW)

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2010 r.		2011 r.		2012 r.		ZMIANY	
		KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%
B	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	120 045,43	0,7	46 156,52	0,3	61 441,83	0,4	15 285,31	33,1
C	KOSZTY FINANSOWE	3 394,33	0,0	579,05	0,0	146,07	0,0	-432,98	-74,8
D	STRATY NADZWYCZAJNE		0,0		0,0		0,0	0,00	0,0
E	OGÓŁEM KOSZTY I STRATY	16 774 625,73	100,0	16 559 137,19	100,0	17 335 967,85	100,0	776 830,66	4,7
F	WYNIK FINANSOWY BRUTTO	409 179,89	100,0	487 282,55	100,0	629 481,57	100,0	142 199,02	29,2
G	PODATEK DOCHODOWY	159 800,00	39,1	168 540,00	34,6	243 766,00	38,7	75 226,00	44,6
H	INNE OBciążENIA WYNIKU		0,0		0,0		0,0	0,00	0,0
I	WYNIK FINANSOWY NETTO	249 379,89	60,9	318 742,55	65,4	385 715,57	61,3	66 973,02	21,0

V. WSKAŹNIKI ANALITYCZNE

Lp.	RODZAJ WSKAŹNIKA	LATA			ZMIANY	
		2010 r.	2011 r.	2012 r.	PUNKTY	%
1.	Zamrożenie funduszy (%)	92,2	90,9	89,4	-1,5	0,0
2.	Samofinansowania (%)	91,0	90,5	89,5	-1,1	0,0
3.	Trwałości struktury finansowania (%)	94,9	94,1	92,8	-1,2	0,0
4.	Zadłużenia (%)	7,0	7,0	7,9	0,9	0,1
5.	Sfinans. majątku trwałego fund. wł. (%)	98,7	99,6	100,1	0,5	0,0
6.	Samofinansowania majątku obrotowego (%)	-15,0	-4,4	0,6	5,0	-1,1
7.	Poziom kosztów (%)	97,6	97,1	96,5	-0,6	0,0
8.	RENTOWNOŚCI BRUTTO (%)					
a)	przychodów	2,4	2,9	3,5	0,6	0,2
b)	majątku	0,3	0,4	0,6	0,1	0,3
c)	funduszy własnych ogółem (bez zysku)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
9.	RENTOWNOŚCI NETTO (%)					
a)	przychodów	1,5	1,9	2,2	0,3	0,1
b)	majątku	0,2	0,3	0,3	0,1	0,3
c)	funduszy własnych ogółem (bez zysku)	0,0	0,3	0,4	0,1	0,3
10.	PEŁNYNOŚCI					
a)	ogólnej	1,58	1,69	1,71	0,02	-1,2
b)	bieżącej	2,33	2,43	2,24	-0,18	-7,6
c)	szybkiej (pieniężnej)	1,32	1,34	1,33	-0,01	-0,7
11.	ROTACJI (w dniach)					
a)	Zapasów	3,2	2,8	2,9	0,1	1,8
b)	Należności	79,0	90,2	92,4	2,2	2,4
c)	Należności z tytułu dostaw i usług	45,9	53,1	53,7	0,6	1,1
d)	Zobowiązań	83,1	88,1	108,5	20,4	23,1
d)	Zobowiązań z tytułu dostaw i usług	45,5	39,3	39,5	0,1	0,3

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
07-200 Wyszków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
M/km (0-20) 74 234 18, 74 242 48, 74 257 79, kom. (0-20) 583 528
NIP 762-900-37-49

C
Murawski
CSA

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 20.11.2013 godz. 09:19:39

Numer KRS: 0000130308

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	13.09.2002			
Ostatni wpis	Numer wpisu	20	Data dokonania wpisu	08.08.2013
	Sygnatura aktu	WA.XIV NS-REJ.KRS/22404/13/174		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1. Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2. Numer REGON/NIP	REGON: 000492440, NIP: 7620003746
3. Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PRZYSZŁOŚĆ"
4. Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI ARS 147 SĄD REJONOWY W OSTROŁĘCE V WYDZIAŁ GOSPODARCZY SEKCJA REJESTROWA
5. Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6. Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1. Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WYSZKOWSKI, gmina WYSZKÓW, miejsc. WYSZKÓW.
2. Adres	ul. GENERAŁA JÓZEFA SOWIŃSKIEGO, nr 63, lok. ---, miejsc. WYSZKÓW, kod 07-202, poczta WYSZKÓW, kraj POLSKA
3. Adres poczty elektronicznej	-----
4. Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	14.VI.2002R.
	2	30 CZERWCA 2003R. - UCHWAŁĄ NR 9/2003 ZGROMADZENIA PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW UCHWALONO NOWY STATUT SPÓŁDZIELNI
	3	08.06.2006R.-ZMIENIONO PAR.2 UST.1, PAR.6 UST.2, PAR.10 UST.6 PKT 1 UST.7, PAR.11, PAR.12 PKT 8 PPKT G, PAR.12 PKT 10, PAR.13 PKT 13, 14, PAR.16 UST.1, PAR.19 UST.1 I UST.2, PAR.21 UST.1, PAR.24(1), PAR.24(2), PAR.24(3), PAR.25, PAR.26, PAR.27 UST.2, PAR.40(1) UST.2, UST.5, PAR.40(2) UST.2, PAR.40(4) UST.2, PAR.40(4) UST.3, PAR.41, PAR.42, PAR.44, PAR.45 UST.1, PAR.48, PAR.50 UST.2, PAR.51 UST.2, PAR.54 UST.7, PAR.60 UST.2, PAR.67 UST.2, PAR.68 UST.1, UST.4, UST.5, UST.6, PAR.69 UST.1 I UST.2, PAR.70, PAR.72 UST.1, UST.2, UST.6, UST.9, PAR.73, PAR.74 UST.3, PAR.75, PAR.76 UST.2, PAR.76(1) UST.2, PAR.78 UST.2, UST.3, UST.9, PAR.91 PKT 11 I 19, PAR.99 UST.8, PAR.100 PKT 10, PKT 11, PAR.112 UST.1 PKT 1 STATUTU
	4	30.05.2007R. - PAR.79 PKT.15, PAR.85A, PAR.100 PKT.12, PAR.106 PKT.3, PAR.114 PKT.3
	5	30 LISTOPADA 2007R. - PAR.2 UST.1; PAR.4 UST.2 PKT 1 (1), PAR.4 UST.2 PKT 2; PAR.4 (1); PAR.10 UST.2; PAR.10 UST.6 I 7; PAR.10 UST.6-14 PAR.12; PAR.14; PAR.15 UST.4; PAR.16 UST.2 PKT.3; PAR.19; PAR.21 UST.3 I 4; PAR.22 PKT.4; PAR.24(1); PAR.27 UST.2; PAR.27 UST.3; PAR.34; PAR.37 UST. 1; PAR.37 (1); PAR.38; PAR.40 UST.1,2,3,4 DOTYCHCZSOWE 5,6,7 OTRZYMUJĄ NR 1,2,3; PAR.40(2)- PAR.40(6); PAR.42; PAR.45(1); PAR.46 UST.2, PAR.51 UST.4; PAR.56; PAR.61 UST.1; PAR.63 UST.1; PAR.66; PAR.72; PAR.73; PAR.74; PAR.75; PAR.76; PAR.76 (1); PAR.77 UST.1; PAR.78-PAR.85(14); PAR.86-PAR.91; PAR.92-PAR.98; PAR.99 UST.3,4,8; PAR.100 UST.1; PAR.100 UST.5; PAR.100 UST.6; PAR.101; PAR.107-PAR.113; PAR.114-PAR.119; PAR.121 OTRZYMUJE MR PAR.120 28.02.2008R. - PAR.12 PKT.8; PAR.19 UST.3; PAR.27 UST.2; PAR.72 UST.7 PKT.6; PAR.72 UST.9; PAR.80 UST.4; PAR.89 UST.5

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu	
Brak wpisów	

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2. Sposób reprezentacji podmiotu	OŚWIADCZENIA WOLI ZA SPÓŁDZIELNIĘ SKŁADAJĄ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU I OSOBA DO TEGO PRZEZ ZARZĄD UPOWAŻNIONA (PEŁNOMOCNIK)	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1. Nazwisko	MARSZAŁ
	2. Imiona	MIROSLAW KRZYSZTOF
	3. Numer PESEL	██████████
	4. Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	5. Czy osoba wchodząca w skład	NIE

	zarządu została zawieszona w czynnościach?	
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko	ROICKA
	2.Imiona	BARBARA
	3.Numer PESEL	██████████
	4.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko	PRUSAKOWSKI
	2.Imiona	JERZY KAZIMIERZ
	3.Numer PESEL	██████████
	4.Funkcja w organie reprezentującym	ZASTĘPCA PREZESA DO SPRAW TECHNICZNYCH
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WASILEWSKI
	2.Imiona	JÓZEF
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	DAWIDZKI
	2.Imiona	JAN JERZY
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	RZEWNICKA
	2.Imiona	MAGDALENA
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PRZYBYSZ
	2.Imiona	KAZIMIERZ
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WIŚNIEWSKI
	2.Imiona	ZBIGNIEW
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****

6	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SYLWANOWICZ KRÓL
	2.Imiona	EWA
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
7	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SUSKA
	2.Imiona	BOGUSŁAW
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
8	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SERZYSKO
	2.Imiona	ANDRZEJ ADAM
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
9	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	OGRODZIŃSKI
	2.Imiona	JAN
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
10	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	DZIUBŁOWSKI
	2.Imiona	JAN
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
11	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	DZBEŃSKI
	2.Imiona	KAZIMIERZ
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
12	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ABRAMCZYK
	2.Imiona	JAN
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Rubryka 4 - Pełnomocnicy

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1. Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1	70, 1, , OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	2	70, 11, Z, ZAGOSPODAROWANIE I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	70, 20, Z, WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK

4	70, 32, , ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA ZLECENIE
5	70, 12, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1. Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	25.07.2002	1.I.2001 - 31.XII.2001
	2	15.07.2003	01.01.2002R. DO 31.12.2002R.
	3	01.07.2004	01.01.2003R DO 31.12.2003R.
	4	06.07.2005	1.01.2004R. DO 31.12.2004R.
	5	27.06.2006	1.01.2005R. DO 31.12.2005R.
	6	25.07.2007	01.01.2006-31.12.2006
	7	15.07.2008	01.01.2007 DO 31.12.2007
	8	17.07.2009	1.I.2008 DO 31.XII.2008
	9	03.04.2011	01.01.2009R.-31.12.2009R.
	10	15.07.2011	01.01.2010R. - 31.12.2010R.
	11	19.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	12	03.07.2013	1.01.2012R.-31.12.2012R.
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2002R. DO 31.12.2002R.
	2	*****	01.01.2003R. DO 31.12.2003R.
	3	*****	1.01.2004R. DO 31.12.2004R.
	4	*****	1.01.2005R. DO 31.12.2005R.
	5	*****	OD 01.01.2006 DO 31.12.2006
	6	*****	01.01.2007 DO 31.12.2007
	7	*****	1.I.2008 DO 31.XII.2008
	8	*****	01.01.2009R.-31.12.2009R.
	9	*****	01.01.2010R. - 31.12.2010R.
	10	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	11	*****	1.01.2012R.-31.12.2012R.
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	1.I.2001 - 31.XII.2001
	2	*****	01.01.2002R. DO 31.12.2002R.
	3	*****	01.01.2003R. DO 31.12.2003R.
	4	*****	1.01.2004R. DO 31.12.2004R.
	5	*****	1.01.2005R. DO 31.12.2005R.
	6	*****	01.01.2006-31.12.2006
	7	*****	01.01.2007 DO 31.12.2007
	8	*****	1.I.2008 DO 31.XII.2008
	9	*****	01.01.2009R.-31.12.2009R.
	10	*****	01.01.2010R. - 31.12.2010R.
	11	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	12	*****	1.01.2012R.-31.12.2012R.
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	1.I.2001 - 31.XII.2001
	2	*****	01.01.2002R. DO 31.12.2002R.

3	*****	01.01.2003R. DO 31.12.2003R.
4	*****	1.01.2004R. DO 31.12.2004R.
5	*****	1.01.2005R. DO 31.12.2005R.
6	*****	01.01.2006-31.12.2006
7	*****	01.01.2007 DO 31.12.2007
8	*****	1.I.2008 DO 31.XII.2008
9	*****	01.01.2009R.-31.12.2009R.
10	*****	01.01.2010R. - 31.12.2010R.
11	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
12	*****	1.01.2012R.-31.12.2012R.

Rubryka 3

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacja o połączeniu lub podziale spółdzielni

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu naprawczym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 20.11.2013

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>

Zaj 3

**WYKAZ REGULAMINÓW OBOWIĄZUJĄCYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ”
NA DZIEŃ 31.12.2012 R.**

LP.	Nazwa regulaminu	Zatwierdzony przez :	Data zatwierdzenia
1.	Regulamin obrad Zebrania Przedstawicieli Członków SM	Zebranie Przedstawicieli	27.06.1997 r.
2.	Regulamin Rady Nadzorczej SM	Walne Zgromadzenie Członków SM	04.07.2011 r. Uchwała nr5/2011
3.	Regulamin Komisji Rewizyjnej	Radę Nadzorczą	20.04.2010 r.
4.	Regulamin Zarządu SM	Radę Nadzorczą	16.02.2010 r.
5.	Regulamin Obrad Grup Członkowskich SM	Radę Nadzorczą	04.03.1997 r.
6.	Regulamin rozliczeń finansowych z członkiem z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych	Radę Nadzorczą	26.06.1997 r.
7.	Regulamin Komisji Zasobów Mieszkaniowych	Radę Nadzorczą	20.04.2010 r.
8.	Regulamin rozliczeń finansowych z użytkownikami zwalnającymi lokale do dyspozycji SM , połączony z regulaminem obowiązków SM i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali	Radę Nadzorczą	21.04.1997 r.
9.	Regulamin używania lokali i zasad porządku domowego	Radę Nadzorczą	21.04.1997 r. znowelizowany Uchwałą R. N. nr 39/2010
10.	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali	Radę Nadzorczą	16.02.2010 r.
11.	Regulamin zlecania robót obcym wykonawcom w SM	Radę Nadzorczą	21.04.1997 r. znowelizowany Uchwałą R.N. nr 11/2001 , uchwałą z dn. 13.10.2009r.
12.	Regulamin świadczeń związanych z udziałem w pracach	Radę Nadzorczą	04.03.1997 r.

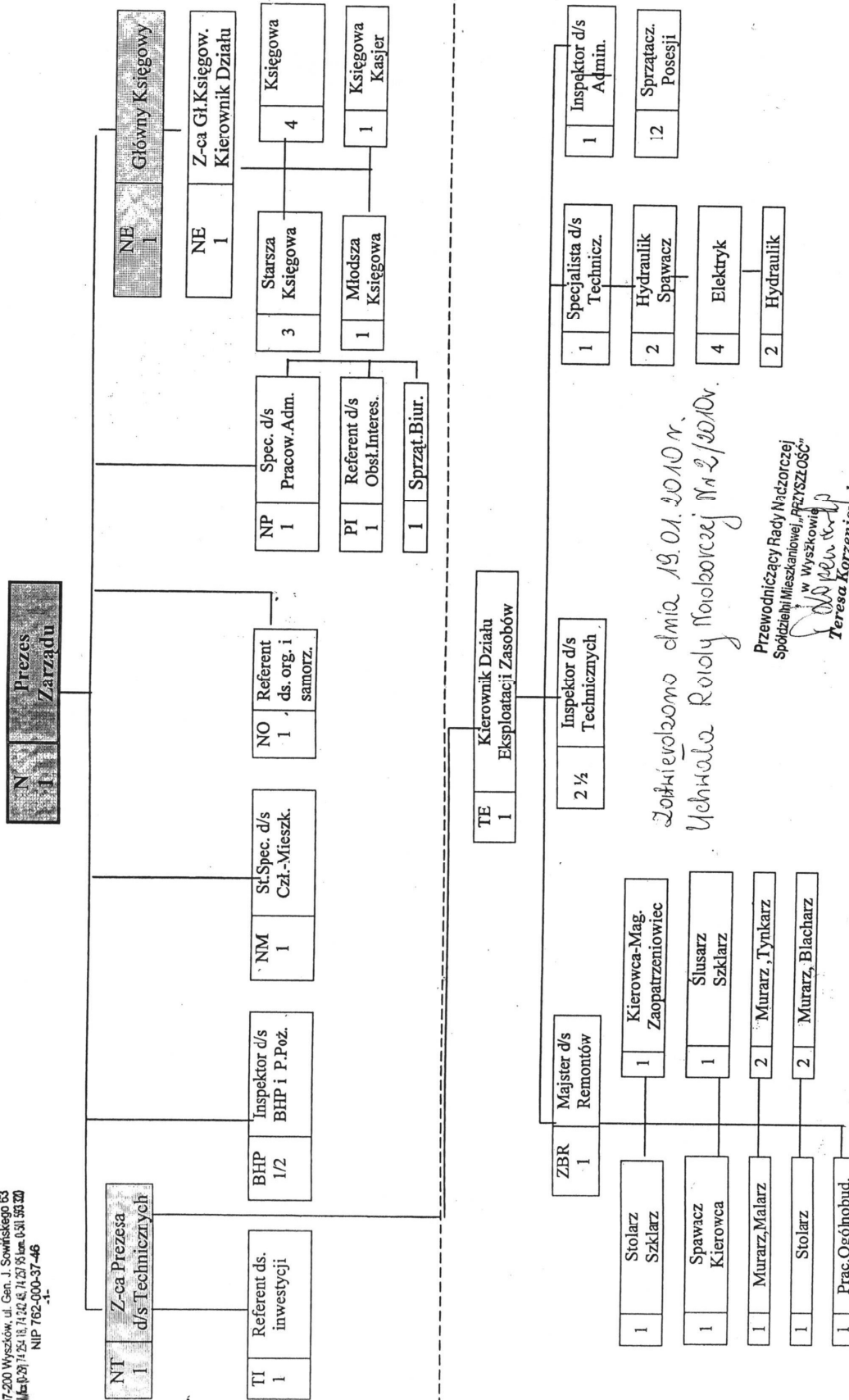
	statutowych i regulaminowych organów samorządowych SM		
13.	Regulamin przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań ze starych zasobów	Radę Nadzorczą	03.06.1997 r.
14.	Regulamin świadczeń związanych z udziałem w pracach statutowych i regulaminowych organów samorządowych SM	Radę Nadzorczą	04.03.1997 r.
15.	Regulamin Rady Osiedla SM	Radę Nadzorczą	21.04.1997 r.
16.	Regulamin gospodarki finansowej SM	Radę Nadzorczą	21.04.1997 r.
17.	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym	Radę Nadzorczą	16.03.2010 r.
18.	Regulamin Komisji Pojedynczej SM	Radę Nadzorczą	20.04.2010 r.
19.	Regulamin rozliczania kosztów ciepła zużywanego do ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych w SM	Radę Nadzorczą	10.12.1996r. znowelizowany uchwałą R.N. nr 12,52/97, 13/99, 2/2001, 5/2009, 5/2010 w tekście jednolitym
20.	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem celowym	Radę Nadzorczą	12.10.1999 r.
21.	Regulamin obowiązków pomiędzy SM, a członkami i najemcami lokali w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń SM z członkami zwalniającymi lokale	Radę Nadzorczą	21.04.1997 r.
22.	Regulamin rozdysponowania –zbywania miejsc garażowych w wielostanowiskowym garażu na os. Polonez	Radę Nadzorczą	16.05.2000 r.
23.	Regulamin użytkowania stanowisk podziemnych	Radę Nadzorczą	31.05.2001 r.
24.	Regulamin przeniesienia praw własnościowych mieszkań z nowych inwestycji, finansowania ich budowy i rozliczeń z tytułu w SM	Radę Nadzorczą	10.07.2001 r.
25.	Regulamin użytkowania stanowisk garażowych podziemnych w garażu wielostanowiskowym SM przy ul. Szkolna 6 Bankowa 9	Radę Nadzorczą	25.11.2003 r. nowelizowany 19.05.2009 r.

26.	Regulamin użytkowania stanowisk garażowych SM w budynku Geodetów 52a	Radę Nadzorczą	25.11.2003 r. nowelizowany 19.05.2009 r.
27.	Regulamin rozdysponowywania – zbywania garaży, finansowania ich budowy , rozliczeń z tytułu w SM „Przyszłość”	Radę Nadzorczą	20.04.2010 r.
28.	Regulamin zasad gospodarki finansowej	Radę Nadzorczą	21.04.1997 r.
29.	Regulamin rozdysponowywania –zbywania lokali mieszkalnych z nowych inwestycji , przeniesienia praw własnościowych , finansowania ich budowy , rozliczeń z tego tytułu	Radę Nadzorczą	07.03.2001 r.
30.	Regulamin rozdysponowywania – zbywania miejsc garażowych w wielostanowiskowym garażu w ramach zadania inwestycyjnego – budynku mieszkalne na os. „Kościuszki” – Szkołna 6 i Bankowa 9	Radę Nadzorczą	03.06.2003 r.
31.	Regulamin rozdysponowywania – zbywania lokali użytkowych w ramach zadania inwestycyjnego – budynek os. „Kościuszk”	Radę Nadzorczą	06.08.2002 r.
32.	Regulamin dotyczący rozliczania wody	Radę Nadzorczą	26.01.2009 r. nowelizowany 21.02.2012 r.
33.	Regulamin przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych oddanych do dyspozycji SM „Przyszłość” .	Rada Nadzorczą	20.04.2010 r.
34.	Regulamin zasad wynagradzania Członków Organów SM „Przyszłość”	Zebranie Przedstawicieli	2007 r.
35.	Regulamin korzystania z placów zabaw należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkowie	Rada Nadzorczą	16.08.2011 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZKOWIE (obow. 01.01.2010r.)

Załącznik

07-200 Wyszów, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
 NIP 762-000-37-46



Zatwierdzono dnia 19.01.2010 r.
 Uchwała Rady Nadzorczej Nr 2/2010r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
 Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ”
 w Wyszowie
Teresa Korzeniowska

Wykonanie planu remontów w 2010 r.

Nieruchomość	Plan robót remontowych	Wykonanie planu robót remontowych	Uwagi
1	194 650,00	129 459,19	
2	167 950,00	155 867,89	
3	99 840,00	124 808,68	
4			
5	59 900,00	33 518,55	
6	16 525,00	6,61	
7	4 525,00	7 352,04	
8			
9	154 600,00	120 487,95	
10	123 850,00	125 400,82	
11	262 230,00	242 404,67	
12	142 490,00	132 863,15	
13	171 575,00	203 368,75	
14	37 600,00	29 167,64	
15	94 880,00	76 591,33	
16	1 000,00	2,96	
17	25 540,00	33 933,23	
18	90 400,00	41 257,16	
19	53 600,00	3 699,97	
20	12 150,00	5 535,15	
21	12 000,00	13 424,88	
22	8 900,00	3 869,42	
23	43 915,00	21 324,69	
24	16 420,00	6 722,79	
25	13 000,00	19 891,80	
26	53 245,00	78 081,21	
27	15 000,00	14 173,57	
28	85 240,00	143 590,26	
29	35 700,00	19 678,31	
30	50 910,00	44 161,60	
31	33 200,00	34 477,96	
32	99 800,00	84 164,19	
33	31 300,00	35 726,84	
RAZEM:	2 211 935,00	1 985 013,26	

zau 6

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"07-200 Wyszaków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
tel/fax 29 74 254 18, 74 242 48, 74 257 95 kom. 501 593 320
NIP 762-000-37-46

Wykonanie planu remontów w 2011 r

Nieruchomość	Plan robót remontowych	Wykonanie planu robót remontowych	Uwagi
1	89 100,00	73 097,70	
2	128 400,00	133 777,41	
3	243 400,00	238 753,49	
4		6 150,00	
5	19 600,00	41 169,69	
6			
7			
8	3 900,00		
9	146 360,00	123 435,33	
10	43 900,00	28 186,16	
11	151 270,00	115 680,44	
12	135 822,00	109 778,30	
13	147 050,00	145 248,97	
14	27 000,00	23 952,80	
15	184 196,00	185 518,25	
16	5 208,00	4 752,80	
17	3 000,00	3 955,66	
18	129 000,00	156 872,75	
19	102 000,00	123 279,01	
20	10 670,00	43 846,05	
21	2 000,00		
22	2 000,00		
23	2 000,00		
24	20 460,00	20 106,51	
25		330,43	
26	150 880,00	100 979,76	
27	38 000,00	37 664,33	
28	43 740,00	41 068,16	
29	47 200,00	37 177,56	
30	19 260,00	21 326,80	
31	27 860,00	17 524,46	
32	78 700,00	72 157,85	
33	29 000,00	22 996,80	
	Przerób konserwator.	149 778,21	
	Pozostałe koszty	3 136,31	
RAZEM:	2 030 976,00	2 081 702,00	

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
07-200 Wyszaków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
tel/fax (0-29) 74 254 18, 74 242 48, 74 257 95 kom. 0-501 593 320
NIP 762-000-37-46

Wykonanie planu remontów w 2012 r.

Nieruchomość	Plan robót remontowych	Wykonanie planu robót remontowych	Uwagi
1	50 650,00	40 777,87	
2	345 300,00	319 973,30	
3	108 850,00	87 666,72	
4			
5	2 000,00	3 518,90	
6		19 662,51	
7			
8	5 000,00		
9	79 400,00	48 464,22	
10	70 700,00	56 833,97	
11	85 200,00	90 215,36	
12	131 560,00	18 360,96	
13	155 020,00	140 213,77	
14	55 800,00	52 396,62	
15	144 650,00	196 007,52	
16	10 200,00	7 263,38	
17	17 400,00	17 763,50	
18	49 760,00	52 713,45	
19	35 400,00	37 968,02	
20	5 600,00	3 449,50	
21	5 240,00	3 262,12	
22	6 320,00	4 178,26	
23	4 000,00	3 121,20	
24	27 330,00	3 618,95	
25	116 400,00	92 625,80	
26	77 720,00	87 457,06	
27	12 420,00	14236,61	
28	21 720,00	29 958,22	
29	16 640,00	16 209,62	
30	21 940,00	23 121,24	
31	39 360,00	3 8797,7	
32	40 880,00	30 997,54	
33	5 000,00	3 977,00	
	Przerób konserwatorów	135 642,02	
	Pozostałe koszty	12 061,20	
Razem:	1 756 460,00	1 825 668,00	

PROTOKÓŁ

Z przetargu przeprowadzonego w dniu 4.04.2011 r. w siedzibie spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”, w Wyszku na wykonanie nw. zadań:

1. Koszenie trawników i cięcie żywopłotów.
 2. Założenie trawników na powierzchni około 630 m².
 3. Wymiana piasku w 20 piaskownicach
 4. Budowa ogrodzenia przy nieruchomości nr. 11.
 5. Ogrodzenie czterech placów zabaw.
 6. Docieplenie stropodachu budynku Prosta 18.
 7. Docieplenie stropodachów metodą wdmuchiwania (7 budynków).
 8. Remont docieplenia 7 ścian szczytowych.
 9. Wymiana 49 lamp oświetleniowych – parkowych.
 10. Remont płyt balkonowych budynku 11 Listopada 2.
 11. Dostawa i montaż 11 wiatrołapów.
 12. Malowanie 34 klatek schodowych.
 13. Remont opasek – łącznie długości około 915 m.
 14. Remont pokrycia dachowego budynku 11 Listopada 52.
 15. Remont nawierzchni ulicy osiedlowej, równoległej do ulicy Pułtuskiej.
 16. Remont nawierzchni ulicy, utwardzenie placu przy budynkach Pułtуска 149 i 153.
 17. Remont nawierzchni ulicy przy budynku 11 Listopada 38.
 18. Remont nawierzchni ulicy i chodnika – 11 Listopada 2.
 19. Remont nawierzchni ulicy osiedlowej przy budynku 11 Listopada 5.1
- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Pozycja przetargowa 1,2,3 | - o godzinie 10 ⁰⁰ |
| 2. Pozycja przetargowa 4,5,9 | - o godzinie 10 ³⁰ |
| 3. pozycja przetargowa 6,7,8 | - o godzinie 11 ⁰⁰ |
| 4. Pozycja przetargowa 10,11,14 | - o godzinie 11 ³⁰ |
| 5. Pozycja przetargowa 12 | - o godzinie 12 ⁰⁰ |
| 6. Pozycja przetargowa 13,15,16,17,18,19 | - o godzinie 12 ³⁰ |

Komisja w składzie:

1. Mirosław Marszał - Prezes Zarządu SM „Przyszłość” - Przewodniczący komisji.
2. Barbara Roicka - Członek Zarządu SM „Przyszłość”.
3. ██████████ - Kierownik ds. eksploatacji SM.

O godzinie 10⁰⁰ rozpoczął się przetarg. Na pozycję **przetargową 1** wpłynęło sześć ofert.

1. ██████████ - Cięcie żywopłotów za kwotę 8000 zł.
2. ██████████ - Wymiana piasku w piaskownicach za kwotę 13800 zł.
3. ██████████ - Wymiana piasku w piaskownicach za kwotę 24000 zł.
4. ██████████ - Koszenie trawników za kwotę 14526 zł, cięcie żywopłotów za kwotę 3137 zł., założenie trawników za kwotę 5,94 zł/m².
5. ██████████ - Koszenie trawników za kwotę 20000 zł., cięcie żywopłotów za kwotę 8000 zł., założenie trawników za kwotę 8,0 zł/m².
6. ██████████ - Koszenie trawników za kwotę 16740 zł, cięcie żywopłotów za kwotę 10260 zł, założenie trawników za kwotę 8,0 zł/m².

Na propozycję obniżenia ceny, zaproponowano.

Koszenie trawników:

- [redacted] za kwotę 16000 zł.

Cięcie żywopłotów:

- [redacted] za kwotę 7000 zł.

Komisja wybrała : firmę [redacted]

- koszenie trawników za kwotę 14526 zł. za jedno cięcie,

- strzyżenie żywopłotów 3137 zł. za jedno strzyżenie,

- założenie trawników 5,94 zł/m² trawnika.

Wymiana piasku w piaskownicach firma [redacted] za kwotę 13800 zł.

Pozycja przetargowa 2, wpłynęło 5 ofert.

1. [redacted] – Budowa ogrodzenia przy nieruchomości nr. 11 za kwotę 290 zł/m, ogrodzenie 4 placów zabaw za kwotę 380 zł/m.

2. [redacted] Ogrodzenie przy nieruchomości nr. 11 - 200 zł/m.

- ogrodzenie placów zabaw - 300 zł/m.

3. [redacted] – wymiana parkowych lamp oświetleniowych 2276 zł za 1 lampę.

4. [redacted] – wymiana parkowych lamp oświetleniowych 2460 zł. za 1 lampę.

5. [redacted] –wymiana parkowych lamp oświetleniowych – 2878 zł za 1 lampę.

Na propozycję obniżenia cen [redacted] 295 i 200 zł., [redacted] za wymianę 1 lampy.

Komisja wybrała: [redacted] Budowa ogrodzenia przy nieruchomości nr. 11 za kwotę 200 zł/m. Ogrodzenie placów zabaw 295 zł./m.

[redacted] – wymiana lamp oświetleniowych za kwotę 2270 zł.

za 1 lampę. **Pozycja przetargowa nr.3** wpłynęło pięć ofert.

- Docieplenie stropodachy Prosta 18 [redacted] za kwotę 110 zł/m². [redacted]

[redacted] 145 zł/m² Docieplenie stropodachów metodą wdmuchiwaną – [redacted]

za kwotę 15,20 zł/m². [redacted] za kwotę 13,25 zł/m². Remont

docieplenia szczytów – [redacted] za kwotę 85,0 zł/m². [redacted] za kwotę

90 zł/m². [redacted] za kwotę 90 zł/m². [redacted]

113,40 zł/m². Na propozycję obniżenia cen.

Docieplenie stropodachu Prosta 18 – [redacted] 110 zł/m². [redacted] 120 zł/m².

Docieplenie stropodachów metodą wdmuchiwania [redacted] 13,25 zł/m².

.Remont docieplenia szczytów – [redacted] za kwotę 83 zł m². [redacted] 83

zł/m². [redacted] 85 zł/m². [redacted] 85 zł/m².

Komisja wybrała: -Docieplenie stropodachu Prosta 18 [redacted] za kwotę 110zł/m².

Docieplenie stropodachów metodą wdmuchiwania – [redacted] za kwotę 13,25

zł/m². Remont docieplenia szczytów – [redacted] za kwotę 83 zł/m², - (cztery

szczyty), [redacted] za kwotę 83 zł/m². (cztery szczyty).

Pozycj przetargowa nr. 4 – wpłynęły trzy oferty, po jednej na dostawę i montaż wiatrołapów i remont pokrycia dachowego 11 Listopada 52.

Na remont 16 płyt balkonowych wpłynęły dwie oferty .Sp
1 balkon , firma , [REDACTED] 3000 zł/1 balkon.

Komisja wybrała [REDACTED] za kwotę 2850 zł za remont jed

Pozycja przetargowa nr 5 malowanie 34 klatek schodow

oferty. [REDACTED] -18 zł/m2, [REDACTED] -20 zł/m2, [REDACTED] - 22
zł/m2, [REDACTED] 20 zł/m2.

Na propozycje obniżenia cen : [REDACTED] 18 zł/m2, [REDACTED] 18 zł/m2

[REDACTED] 8 zł/m2 , [REDACTED] 18 zł/m2.

Komisja wybrała; [REDACTED] 18 zł/m2 -10 klatek schodowych, [REDACTED]
[REDACTED] 18 zł/m2 – 10 klatek schodowych , [REDACTED] 18 zł/m2 -14
klatek schodowych.

Pozycja przetargowa 6. Na remont opasek wpłynęły 4 oferty. [REDACTED]

[REDACTED] remont opasek za kwotę 70 zł/m. [REDACTED] 74 zł/m.ZB

[REDACTED] 78zł/m. [REDACTED] 90 zł/m. Po propozycji obniżenia ceny

zaproponowano : [REDACTED] 69 zł/m, [REDACTED] 70 zł/m,

[REDACTED] 70 zł/m, [REDACTED] 70 zł/m. Po ponownej prepozycji

obniżenia ceny wszyscy oferenci zaproponowali kwotę 69 zł./za 1m opaski.

Komisja wybrała [REDACTED] połowa opasek za kwotę 69 zł/m. i

[REDACTED] połowa opasek za kwotę 69 zł/m. Na remont nawierzchni uliczatok

postojowych chodników wpłynęły dwie oferty . [REDACTED] 09 zł/m2 na

istniejącej podbudowie ,119 nżł/m2 z wykonaniem podbudowy ,chodnik 91

zł/m2. [REDACTED] na istniejącej podbudowie 115 zł/m2, wykonaniem

podbudowy 125 zł/m2. chodnik za kwotę 90 zł/m2. Po propozycji obniżenia

cen obydwaj oferenci zaoferowali kwoty: Za wykonanie remontu drogi na

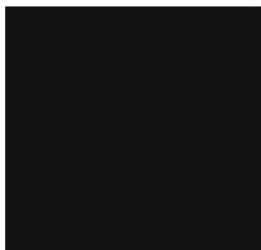
istniejącej podbudowie za kwotę109 zł/m2. z wykonaniem podbudowy 119

zł/m2. chodnik 91 zł /m2 . Komisja zleciła wykonanie firmie [REDACTED]

remont ulicy chodników:11 Listopada5 ,11 Listopada 38 ,11 Listopada2. Firma

[REDACTED] wykona remont ulicy równoległej do Pułtuskiej i przy Pułtuskiej

149/153. Na tym przetarg zakończono.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Załącznik 9
Wyszków 18.04.2011 r.

Protokół

Z przetargu przeprowadzonego w dniu 18.04.2011 r. w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” na wykonanie robót:

- remont pokrycia dachu budynku 11 Listopada 52.
- budowa wiatrołapów – szt. 11.

Komisja w składzie:

Mirosław Marszał – Prezes Zarządu SM „Przyszłość”

Barbara Roicka – Członek Zarządu SM.

██████████ – Kierownik ds. eksploatacji.

Obserwatorzy: Kamińska Genowefa i Gąska Benedykt - Komisja Zasobów.

Przetarg rozpoczął Prezes Mirosław Marszał otwierając i odczytując złożone oferty.

Poz. 1. Remont pokrycia dachu – oferta złożona przez ██████████

██████████ za cenę brutto 125 zł. za m².

Na poz. 2 Budowa wiatrołapów , oferta złożona przez ██████████

██████████ za budowę jednego wiatrołapu za kwotę 12089,20 zł i za 13056,33 zł. - brutto. Oferentowi na remont pokrycia dachu, zaproponowano obniżenie ceny . Oferent obniżył cenę do 115 zł.za m². Ponownie zaproponowano obniżenie ceny –nie rozstrzygnięto przetargu. Poz .2 oferta złożona listownie , brak oferenta na przetargu – nie rozstrzygnięto .Przetarg zakończono.



Marszał

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Mirosław Marszał

Protokół

kontroli kasy Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ” w Wyszkanie, przeprowadzonej w dniu 20.11.2013r od godz.14⁰⁰. do godz.14.²⁰ przez lustratora Zygryda Sulewskiego działającego na podstawie upoważnienia wystawionego przez Prezesa Zarządu Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 2/14.

Kontrolę przeprowadzono w obecności osoby odpowiedzialnej materialnie – [REDAKTOWANO] – księgowej-kasjerki oraz [REDAKTOWANO] – Główniej Księgowej

1. Rzeczywisty stan gotówki w kasie: 9.977,62 zł
2. Stan gotówki w kasie według raportu kasowego nr 222 z dnia 20.11.2013r 9.977,62 zł
3. Innych walorów (depozytów) kasa nie posiada.
4. Stan druków ścisłego zarachowania przechowywanych w kasie jest zgodny z ewidencją. Ostatnie wykorzystane druki: KP nr 797 z dnia 19.11.2013r. i KW nr 678 z dnia 20.11.2013r
5. I [REDAKTOWANO] zostało ustalone w kwocie [REDAKTOWANO]
6. Kasjerka jest zaznajomiona z zasadami w sprawie udokumentowania operacji kasowych, przechowywania gotówki i obowiązków kasjerów oraz w sprawie zasad gospodarki kasowej.
7. Ostatnią kontrolę kasy przeprowadzono w dniu 31.12.2013r.
8. Zabezpieczeniu pomieszczenia kasy uwag nie nasuwa.

Protokół niniejszy został sporządzony w 3 jednobrzmiących egzemplarzach i podpisany po uprzednim odczytaniu. Dwa egzemplarz protokołu pozostawiono w Spółdzielni.

[REDAKTOWANO]
(kasjerka)

[REDAKTOWANO]
(podpis osoby obecnej przy kontroli)

[REDAKTOWANO]
.....
(kontrolujący)

Wyszaków 20.11.2013r