KRAJOWY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
00-850 WARSZAWA UL. PROSTA 2/14

PROTOKÓŁ
Z LUSTRACJI PEŁNEJ
DZIAŁALNOŚCI

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„PIAST"

WE WROCŁAWIU

ul. Bulwar Ikara 10B

ZA OKRES
01.01.2012 r. – 31.12.2014 r.

Warszawa czerwiec 2015 r.

P R O T O K Ó Ł

z przeprowadzonej lustracji pełnej w dniach 01.04.2015 r. – 30.06.2015 r. przez Lustratora Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, Warszawa, ul. Prosta 2/14

TADEUSZA STEFKA - upr. lustr. Nr 851/95

działającego w oparciu o upoważnienie nr 17/2015 Związku z dnia 10.03.2015 r.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

Lustrację przeprowadzono stosownie do umowy zawartej w dniu 10.03.2015 r. między Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie ul. Prosta 2/14 a Spółdzielnią Mieszkaniową „PIAST" we Wrocławiu ul. Bulwar Ikara 10 B.

Przedmiotem lustracji pełnej był całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2012 r. do 31.12.2014 r.

Lustracja Spółdzielni obejmowała następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
   - statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
   - działalność organów Spółdzielni,

- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
   - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
   - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
   - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
   - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
   - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
   - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
   - akumulacja środków finansowych na remonty,
   - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
6. Gospodarka finansowa:
   - stan funduszów, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
   - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
   - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
   - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
   - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
   - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88a Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Lustrację przeprowadzono w oparciu o dokumentację okazaną przez Spółdzielnię, a także w drodze oględzin i innych czynności sprawdzających, udokumentowanych załącznikami do protokołu.

Zagadnienia będące przedmiotem lustracji zostały omówione na spotkaniu z Zarządem i Przewodniczącym Rady Nadzorczej Krzysztofem Kozakiem.

Lustrator poinformował Przewodniczącego Rady Nadzorczej iż zgodnie z „Instrukcją w sprawie lustracji Organizacji Spółdzielczych" przyjętą w dniu 01.07.2010 r. przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej, udział Rady Nadzorczej w lustracji polega na:

- omówieniu z lustratorem dotychczasowych wyników pracy Rady i jej komisji,
- wskazaniu lustratorowi spraw i zagadnień, na które należy zwrócić szczególną uwagę, a lustrator obowiązany jest uwzględnić, o ile wiążą się one tematycznie z zakresem przedmiotowym badań i istnieją możliwości pogłębienia lub rozszerzenia badań w tym zakresie w ramach czasu określonego na przeprowadzenie lustracji,
- wyznaczeniu osób upoważnionych do roboczych kontaktów z lustratorem w trakcie przeprowadzenia lustracji.

Do Krajowego Związku Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie wpłynęły e-mailem pisma od Pana Przemysława Nowaka – Członka Rady Nadzorczej i Pana Daniela Wiśniewskiego – Członka Rady Osiedla Kosmonautów V z prośbą o zbadanie spraw wyszczególnionych w załącznikach do pism. Otrzymane pisma wraz z załącznikami w dniu 03.06.2015 r. zostały przedłożone dla Rady Nadzorczej Spółdzielni w celu podjęcia decyzji zgodnie z instrukcją o lustracji Organizacji Spółdzielczych (§ 14 ust. 2) zatwierdzonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej uchwałą nr 9/2010 w dniu 01.07.2010 r.

Złożone pismo wraz z przesłanymi dokumentami stanowią załącznik nr 2 do protokołu.

W okresie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych, jak również rozszerzenia zakresu tematycznego badań.

Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli pod poz. 1/2015.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni przeprowadzono następujące kontrole:

W 2012 roku:

- w dniach od 30.04.2012 r. do 27.07.2012 r. została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2011 r.

  W wyniku przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie w liście polustracyjnym z dnia 14.08.2012 r. dokonał oceny działalności Spółdzielni i sformułował pod adresem organów statutowych Spółdzielni następujące wnioski:

  1. Zgodnie z § 92 ust. 3 Statutu podejmować uchwałę Walnego Zgromadzenia w sprawie wniosków polustracyjnych.
  2. Kontynuować aktualizację treści unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym w celu dostosowania ich postanowień do wymogów znowelizowanego Statutu i obowiązującego stanu prawnego oraz opracować i wdrożyć brakujące regulaminy.
  3. Dokonać zmian w Statucie Spółdzielni dotyczących zasad sumowania głosowań wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
  4. Doprowadzić do zgodności regulaminu Rady Nadzorczej z treścią Statutu.
  5. Stosować unormowania wewnętrzne w zakresie funkcjonowania Rady Nadzorczej i jej Komisji oraz Rady Osiedla.
  6. Dostosować strukturę organizacyjną do potrzeb Spółdzielni w celu zapewnienia warunków prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.
  7. Podjąć działania w sprawie uregulowania stanu prawnego gruntów nieruchomości przy ul. C. Skłodowskiej 15.
  8. Założyć rejestr członków w zintegrowanym programie komputerowym i uzgadniać stany udziałów ze stanem członków.
  9. Podjąć działania w zakresie przyspieszenia realizacji wniosków o przekształcenie prawa do lokali w odrębną własność.
  10. Rozważyć potrzebę wykonania remontów i usunąć usterki wykazane w protokole z przeglądu zasobów.

11. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia kosztów utrzymania zasobów opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali i zniwelowania powstałego niedoboru.
12. Zintensyfikować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, ze szczególnym uwzględnieniem należności od lokali użytkowych.
13. Podjąć uchwałę w zakresie sposobu i okresu pokrycia kosztów termomodernizacji zasobów.
14. Przestrzegać zasady wykonywania remontów tych zadań, które zostały ujęte w planie remontów.
15. Unormować zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.
16. Podjąć działania w zakresie poprawy sytuacji finansowej i płatniczej Spółdzielni.
17. Prawidłowo rozliczać koszty zarządu w oparciu o plan gospodarczy.
18. Przestrzegać terminowego regulowania zobowiązań Spółdzielni celem uniknięcia dodatkowych obciążeń finansowych z tytułu odsetek za zwłokę.

Rada Nadzorcza w dniu 25.04.2013 r. zapoznała się z oceną polustracyjną i wnioskami polustracyjnymi i postanowiła, że realizacja wniosków zostanie przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu.

Wyniki lustracji pełnej działalności Spółdzielni zostały przedstawione przez Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w 3 częściach od 24 do 27 maja 2013 r.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę 4/13 w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych.

Wniosek z poprzednio przeprowadzonej lustracji oznaczony nr 1 w brzmieniu: „Zgodnie z § 92 ust. 3 Statutu podejmować uchwałę Walnego Zgromadzenia w sprawie wniosków polustracyjnych" został zrealizowany.

Lustrator w trakcie badań lustracyjnych dokonał sprawdzenia sposobu realizacji wniosków wynikających z oceny polustracyjnej lustracji pełnej działalności, co zostało przedstawione w protokole zagadnień, których wnioski dotyczyły.

Sprawozdanie Zarządu z wykonania wniosków stanowi załącznik nr 3 do protokołu.

- w dniach 29.06., 03.05.06.07.2012 r. została przeprowadzona kontrola przez Państwową Inspekcję Pracy Okręgowego Inspektora Pracy we Wrocławiu.

  Kontrola dotyczyła nie przyznania premii byłemu pracownikowi. W trakcie kontroli Zarząd dokonał naliczenia i wypłaty premii uznaniowej byłemu pracownikowi. Inspektor Pracy w wystąpieniu do Zarządu nakazał przestrzegać postanowień § 18 Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy dotyczącego kryterium nabycia prawa do premii uznaniowej, w stosunku do pracowników.

- w dniu 09.11.2012 r. została przeprowadzona przez PKO BP SA we Wrocławiu kontrola pełna kredytów mieszkaniowych w zakresie:

  1. Prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych począwszy od dnia 01.10.2011 r. do dnia 30.09.2012 r., zgodnie z wymogami ustawy z 30 listopada 1995 r. (Dz. U. nr 119 z 2003 r. poz. 1115 z późniejszymi zmianami).
  2. Prawidłowości sporządzonych przez Spółdzielnię informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia wniesionych w okresie od dnia 01.10.2011 r. do dnia 30.09.2012 r. przez poszczególnych członków Spółdzielni z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych działaniami ustawy z 30.11.1995 r.

  Przeprowadzona kontrola nie wykazała nieprawidłowości.

- w dniu 14 grudnia 2012 r. została przeprowadzona kontrola przez Inspektorów Urzędu Dozoru Technicznego Oddział we Wrocławiu w zakresie sprawdzenia przestrzegania przepisów o dozorze technicznym oraz przepisów i zasad bezpieczeństwa techniki, dotyczących urządzeń transportu bliskiego.

  Przeprowadzona kontrola nie wykazała uwag i zastrzeżeń.

- w dniach 19 i 23.07.2013 r. została przeprowadzona kontrola przez PKO BP SA kontrola kredytów mieszkaniowych w zakresie:

  1. Prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych począwszy od dnia 01.10.2012 r. do dnia 30.06.2013 r. zgodnie z wymogami ustawy z 30 listopada 1995 r. (Dz. U. nr 119 poz. 1115 z późniejszymi zmianami).
  2. Prawidłowości sporządzonych przez Spółdzielnię informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia wniesionych

w okresie od dnia 01.10.2012 r. do dnia 30.06.2013 r. przez poszczególnych członków Spółdzielni z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych działaniami ustawy z 30.11.1995 r.

Przeprowadzona kontrola nie wykazała nieprawidłowości.

- w dniach 19 i 23.07.2013 r. została przeprowadzona kontrola przez PKO BP SA kontrola kredytów mieszkaniowych w zakresie:

1. Prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych począwszy od dnia 01.10.2012 r. do dnia 30.06.2013 r. zgodnie z wymogami ustawy z 30 listopada 1995 r. (Dz. U. nr 119 poz. 1115 z późniejszymi zmianami).
2. Prawidłowości sporządzonych przez Spółdzielnię informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia wniesionych w okresie od dnia 01.10.2012 r. do dnia 30.06.2013 r. przez poszczególnych członków Spółdzielni z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych działaniami ustawy z 30.11.1995 r.

Przeprowadzona kontrola nie wykazała nieprawidłowości.

- w dniach 11 i 14.07.2014 r. została przeprowadzona kontrola przez PKO BP SA kontrola kredytów mieszkaniowych w zakresie:

1. Prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych począwszy od dnia 01.07.2013 r. do dnia 30.06.2014 r. zgodnie z wymogami ustawy z 30 listopada 1995 r. (Dz. U. nr 119 poz. 1115 z późniejszymi zmianami).
2. Prawidłowości sporządzonych przez Spółdzielnię informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia wniesionych w okresie od dnia 01.07.2013 r. do dnia 30.06.2014 r. przez poszczególnych członków Spółdzielni z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych działaniami ustawy z 30.11.1995 r.

Przeprowadzona kontrola nie wykazała nieprawidłowości.

- w dniach 02.09.2014 r. do 16.09.2014 r. została przeprowadzona kontrola przeprowadzona przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek Oddział we Wrocławiu.

Zakres kontroli:

1. Prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego.
2. Ustalanie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych, wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu.
3. Prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe.
4. Wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych dla celów ubezpieczeń społecznych.

Kontrolą objęto okres od stycznia 2009 r. do grudnia 2011 r.

Kontrola wykazała różnice, które Spółdzielnia uregulowała i sporządziła deklaracje korygujące.

- w dniu 24.09.2014 r. Urząd Miejski w Warszawie Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego przeprowadził kontrolę w zakresie obrony cywilnej.

  Spółdzielnia złożyła oświadczenie, że z kontroli nie sporządzono protokołu. Oświadczenie stanowi załącznik nr 4 do protokołu.

W trakcie lustracji wyjaśnień udzielali:

1. Jacek Albert Kludacz - Prezes Zarządu,
2. Marcin Miłosz - Zastępca Prezesa Zarządu,
3. Halina Kisielewska - Główna Księgowa,
4. Ireneusz Pobiedziński - Kierownik Działu Technicznego,
5. Małgorzata Błaszczak-Strach - Specjalista ds. pracowniczych,
6. Robert Dylewski - Zastępca Kierownika Działu Eksploatacji,
7. Iwona Lautenszlager - Zastępca Głównej Księgowej,
8. Joanna Olczyk - Inspektor ds. Członkowskich,

oraz inni pracownicy Spółdzielni w miarę potrzeb.

Lustrację przeprowadzono stosownie do postanowień:

1. INTRUKCJI O LUSTRACJI ORGANIZACJI SPÓŁDZIELCZYCH przyjętej uchwałą nr 9/2010 przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 01.07.2010 r.

2. KODEKSU ETYKI LUSTRATORA przejętego uchwałą nr 10/2010 przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 01.07.2010 r.

Spółdzielnia posiada następujące numery ewidencyjne i kontaktowe:

- NIP: 896-000-38-69,
- REGON: 000492629,
- KRS: 0000064406,
- tel. biuro: (71) 32 57 231, 240
- tel./fax: (71) 70 72 767,
- e-mail: sekretariat@smpiast.com.pl
- strona internetowa: www.smpiast.com.pl

B. USTALENIA LUSTRACJI

1. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI

1.1. Statut oraz wewnętrzny system normatywny

1.1.1. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa we Wrocławiu w dniu 29.11.1966 roku złożyła wniosek do Sądu Powiatowego we Wrocławiu o zarejestrowanie w rejestrze sądowym.

Postanowieniem Sądu Rejonowego we Wrocławiu Nr akt RS 21/66 z dnia 31.01.1966 roku Spółdzielnia została wpisana do Rejestru Sądowego w dziale ARS 268. W dniu 15.08.1978 r. postanowieniem nr 186/78 Sądu Rejonowego we Wrocławiu została zarejestrowana nowa nazwa jako Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST" we Wrocławiu ul. Benedyktyńska 15.

Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego we Wrocławiu Wydział

Krajowego Rejestru Sądowego, sygn. spr.: WR.VI NS-REJ.KRS/8397/1/570 w dniu 23.11.2001 r. pod numerem KRS: 0000064406.

1.1.2. Na Zebraniu Przedstawicieli Członków odbytym w dniu 29.11.2007 r. uchwałą nr 9/2007 dokonano zmian statutu w celu dostosowania jego postanowień do stanu prawnego określonego w ustawie z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873).

Znowelizowany w 2007 roku statut został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego we Wrocławiu z dnia 01.07.2008 r. sygn. sprawy: WR.VI NS-REJ.KRS/000002/08/826.

Kolejne zmiany statutu dokonano w dniu 09.11.2011 r. uchwałą Nr 1/2011 Walnego Zgromadzenia. Zmiany te zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 02.12.2011 r. sygn. sprawy: WR.VI NS-REJ.KRS/025234/11/142.

Na Walnym Zgromadzeniu w dniach 26, 27, 28, 29 czerwca 2012 roku podjęto 10 uchwał nr 19-28 dotyczących zmian w statucie Spółdzielni. Zmiany zostały zarejestrowane w Sądzie Rejonowym postanowieniem WR.VINS-REJ.KRS/020732/12/493 w dniu 27.09.2012 r.

Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dniach 24, 27 i 28 maja 2013 roku podjęło 3 uchwały nr 9-10 w sprawie zmian w statucie.

W aktach Spółdzielni brak postanowienia Sądu Rejonowego o zarejestrowaniu zmian w Statucie Spółdzielni oraz o złożeniu do Sądu zatwierdzonych zmian w statucie w celu ich zarejestrowania.

Zgodnie z oświadczeniem Zarząd wystąpił do Sądu Rejonowego we Wrocławiu Wydział KRS o wydanie postanowień za okres od 20.12.2012 rok do 31.01.2014 rok.

Oświadczenie Zarządu stanowi załącznik nr 5.

Na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w dniach 12, 14 grudnia 2013 roku podjęto uchwałą 2/13 dotyczącą zmiany Statutu.

Zmiany zostały zarejestrowane w Sądzie Rejonowym we Wrocławiu postanowieniem WR.VINS-REJ.KRS/001714/14/76 w dniu 31.01.2014 r.

Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dniach 03, 04, 05 czerwca 2014 roku podjęło uchwałę nr 7/2014 w sprawie zmian w Statucie.

Zmiany te zarejestrowane w Sądzie Rejonowym we Wrocławiu postanowieniem WR.VINS-REJ.KRS/017083/14/288 w dniu 10.07.2014 r.

1.1.3. W Krajowym Rejestrze Sądowym dokonywana jest aktualizacja wpisów wymaganych ustawą.

Z przedstawionej dokumentacji znajdujących się w Spółdzielni w okresie objętym lustracją dokonano wpisów następująco:

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, wydał:

- w dniu 16.01.2012 r. postanowienie WR.VI NS-REJ. KRS/000106/12/514 o wpisaniu:
  - w dziale 2 rubryka 1 zmiany w składzie Zarządu,
  - w dziale 2 rubryka 2 – Organ nadzoru zmiany w składzie Rady Nadzorczej,

- w dniu 27.09.2012 r. postanowienie sygn. spr.: WR.VI NS-REJ. KRS/020732/12/493 o wpisaniu:
  - w Dziale 1 rubryka 4 zmiany treści Statutu,
  - w Dziale 2 rubryka 4 wpis dotyczący pełnomocnika,
  - w Dziale 3 Rubryka 2 wzmianki o złożonych dokumentach:
    - rocznego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2011 r. -31.12.2011 r.,
    - opinię biegłego rewidenta do sprawozdania finansowego za 2011 r.,
    - uchwałę o zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym za okres 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r.,
    - sprawozdanie z działalności podmiotu za 2011 r.,

- w dniu 20.12.2012 r. postanowienie WR.VI NS-REJ. KRS/025866/12/516 o wpisaniu w dziale 2 rubryka 2 – organ nadzoru zmiany w składzie Rady Nadzorczej,

- w dniu 31.01.2014 r. postanowienie sygn. akt WR.VINS-REJ.KRS/001714/14/716 o wpisaniu w dziale 1 rubryka 4 zmian treści Statutu,

- w dniu 10.07.2014 r. postanowienie sygn. spr.: WR.VI NS-REJ. KRS/017083/14/288 o wpisaniu:

- w Dziale 1 rubryka 4 zmiany treści Statutu,
- w Dziale 2 rubryka 4 zmiany w składzie Rady Nadzorczej,
- w Dziale 3, Rubryka 2 – wzmianki o złożonych dokumentach:
  - rocznego sprawozdania finansowego 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.,
  - opinii biegłego rewidenta do sprawozdania finansowego za 2013 rok,
  - uchwały o zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.,
  - sprawozdania z działalności podmiotu 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.,

W dokumentacji Spółdzielni brak postanowień Sądu Rejonowego we Wrocławiu dotyczących zarejestrowania:

- zmian w Statucie zatwierdzonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28.05.2013 roku,
- wpisania wzmianki o złożeniu sprawozdania finansowego za 2012 rok,
- zmian w składzie Rady Nadzorczej dokonanych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28.05.2013 roku.

Aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców stanowi załącznik nr 6.

1.1.4. W Statucie Spółdzielni do ustalenia norm wewnętrznych przyjęto rozstrzygnięcia rozgraniczające kompetencje poszczególnych organów Spółdzielni następująco:

Walne Zgromadzenie uchwala:

a) Statut oraz jego zmiany,
b) Regulamin Walnego Zgromadzenia,
c) Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza uchwala:

- regulamin Zarządu,
- regulamin Rad Osiedli, regulamin Rad Mieszkańców Nieruchomości i koordynowanie działalności nadzoru kontrolnych Rad Osiedli,
- zasady rozliczania kosztów budowy,

- zasady przyznawania i zamiany mieszkań,
- zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale oraz wysokości odsetek za zwłokę w uch uiszczaniu,
- zasady dotyczące komunikacji elektronicznej między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią,
- regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
- strukturę organizacyjną,
- zasady i sposób ustalania wielkości udziałów we współwłasności i nieruchomościach wspólnych,
- tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- regulaminy tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni:
  - fundusz udziałowy,
  - fundusz zasobowy,
  - fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - fundusz zasobów mieszkaniowych,
  - fundusz na remonty,
- regulamin używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- inne regulaminy w sprawach niezastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia.

Zarząd:

- ustala zasady i uchwala regulaminy oraz instrukcje nie zastrzeżone w Ustawie lub Statucie innym organom.

1.1.5. Spółdzielnia posiada następujące regulaminy uchwalone przez:

a) Walne Zgromadzenie Członków:

- Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków uchwalony w dniu 30.06.2010 r. – uchwała nr 1/2010,
- Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony w dniu 26.06.2009 r. – uchwała nr 2/2009. Nowy regulamin uchwalono w dniu 29.06.2012 r. – uchwała 42/2012.

b) Radę Nadzorczą:

- Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej zatwierdzony w dniu 10.08.2011 r. – uchwała 4/2011,
- Regulamin Zarządu – uchwalony w dniu w dniu 22.05.2005 r. – uchwała nr 60/2005. Nowy Regulamin uchwalono w dniu 24.01.2012 r. – uchwała 2/2012,
- Regulamin udostępniania odpisów dokumentów członkom Spółdzielni uchwalony w dniu 09.10.2008 r., protokół nr 5/2008, uchylony uchwałą 22/2011 w dniu 20.12.2011 r.,
- Regulamin przetargu na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności zatwierdzony w dniu 17.01.2008 r. – uchwała 7/2008.
  Nową treść regulaminu uchwalono w dniu 11.10.2012 r. – uchwała 677/2012.
- Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zatwierdzono w dniu 26.03.2012 r. – uchwała nr 646/2012.
  Regulamin zawiera 2 załączniki:
  - załącznik nr 1 – zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
  - załącznik nr 2 – zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków zmiany,

  W regulaminie uchwałami Rady Nadzorczej dokonano następujących zmian:
  - 681/2012 w dniu 29.11.2012 r.,
  - 682/2012 w dniu 29.11.2012 r.,
  - 683/2012 w dniu 29.11.2012 r.,
  - 688/2012 w dniu 20.12.2012 r.,
  - 7/2013 w dniu 28.02.2013 r.,
  - 74/2013 w dniu 16.05.2013 r.,
  - 130/2013 w dniu 24.10.2013 r.,
  - 13/2014 w dniu 22.05.2014 r.,
  - 19/2014 w dniu 26.08.2014 r.,
  - 100/2014 w dniu 18.12.2014 r.,
  - 101/2014 w dniu 18.12.2014 r.,

- Regulamin rozliczania kosztów inwestycji, ustalania kosztu budowy mieszkań, zasad wnoszenia wkładów i rozliczenie kosztów budowy garaży i lokali użytkowych wybudowanych z indywidualnych środków członków, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.03.2002 r. – protokół nr 3/2002.
  Nową treść regulaminu o nazwie regulamin rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdzono w dniu 22.04.2014 r. – uchwała 12/2014.
- Regulamin rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali i przekształcenia praw lokatorskich na własnościowe, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.12.2005 roku – uchwała nr 56/2005,
- Regulamin wyboru wykonawców i organizowania przetargów na roboty inwestycyjne Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.12.2005 roku – uchwała nr 50/2005,
- Regulamin organizacyjny, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.12.2005 roku – uchwała nr 62/2005, obowiązujący od 22.12.2005 r.
  Nową treść regulaminu uchwalono w dniu 28.03.2013 r. – uchwała 6/2013.
- Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców zatwierdzony w dniu 19.02.2009 r. – uchwała 35/2009,
- Regulamin finansowania oraz używania garaży uchwalony w dniu 09.10.2003 r. – uchwała 7/2008,
- Regulamin wyboru wykonawców i organizowania przetargów na roboty remontowe zatwierdzony w dniu 19.02.2009 r. – uchwała 34/2009.
  Nową treść regulaminu o nazwie – regulamin organizowania przetargów i udzielania zamówień został zatwierdzony w dniu 24.04.2014 r. – uchwała nr 11/2014.
- Regulamin przekazywania do użytkowania pomieszczeń między piętrami, przestrzeni pod schodami i innych pomieszczeń członkom zatwierdzony w dniu 28.03.2002 r. , brak uchwały – protokół 3/2002.
  Nową treść regulaminu o nazwie Regulaminy dysponowania pomieszczeniami wspólnymi w nieruchomościach znajdujących się w zasobach Spółdzielni zatwierdzony w dniu 11.10.2012 r. – uchwała 678/2012.
- Regulamin w sprawie przyjmowania członków oraz zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawierania umów o budowę lokalu na odrębną własność zatwierdzony w dniu 22.12.2005 r. – uchwała 55/2005,

- Regulamin Rady Osiedla zatwierdzony w dniu 12.03.2007 r. – uchwała 12/2007,
- Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych zatwierdzony w dniu 01.02.2007 r. – uchwała 4/2007,
- Regulamin windykacji należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe zatwierdzony w dniu 22.12.2005 r. – uchwała 57/2005.
- Regulamin Rad Mieszkańców Nieruchomości zatwierdzony w dniu 27.02.2014 r. – uchwała 2/2014.

c) Zarząd

- Regulamin pracy, zatwierdzony w dniu 26.03.2002 r. - protokół nr 12/2002, akceptowany przez Związek Zawodowy „BUDOWLANI" SM Piast, zmieniony w dniu 29.11.2011 r. – protokół 49/2011,
- Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, zawarty w dniu 01.08.1995 r. pomiędzy Spółdzielnią a Związkiem Zawodowym „BUDOWLANI" przy SM Piast, wpisany przez Okręgowego Inspektora Pracy we Wrocławiu do rejestru zakładowych układów zbiorowych pracy w dniu 07.12.1995 r., pod numerem DCLX. ZUZP obowiązywał do 31.12.2012 r. Informacja o stosowaniu ZUZP do 31.12.2014 r. została wpisana do rejestru prowadzonego przez Okręgowego Inspektora Pracy we Wrocławiu w dniu 12.11.2013 r.
  Nowy regulamin wynagradzania zatwierdził Zarząd w dniu 16.01.2012 r. zarządzeniem nr 6/2013.
- Instrukcja obiegu dokumentów wprowadzona zarządzeniem nr 37/95 z dnia 07.09.1995 r. Nowa instrukcja została zatwierdzona w dniu 31.12.2014 r. uchwałą Zarządu nr 7/37/2014.
- Zasady (polityka) rachunkowości z 2002 roku. Aneks do zasad wszedł z życie z dniem 04.01.2009 r.
  Nową treść zasad (polityka) rachunkowości została zatwierdzona przez Zarząd w dniu 12.12.2012 r. z mocą obowiązującą od 01.01.2012 r. zarządzeniem nr 16/2012.
- Instrukcja gospodarki kasowej, zatwierdzona w dniu 24.09.1990 r. – zarządzenie nr 8/90. Nowa treść instrukcji została zatwierdzona w dniu 09.01.2013 r. Zarządzeniem Zarządu nr 2/2013.
- Regulamin zasad wykorzystania Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych zatwierdzony w dniu 04.07.2006 r. w uzgodnieniu ze Związkiem Zawodowym „BUDOWLANI" przy SM Piast.

1.1.6. Przyjęte w statucie rozstrzygnięcia rozgraniczające kompetencje poszczególnych organów do ustalania norm wewnętrznych oraz poprawność merytoryczna i kompletność posiadanych norm wewnętrznych wymaga aktualizacji i dostosowania ich do obowiązującego prawa oraz konieczność opracowania i zatwierdzenia brakujących regulaminów.

Wniosek z poprzednio przeprowadzonej lustracji oznaczony nr 2 w brzmieniu:

„Kontynuować aktualizację treści unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym w celu dostosowania ich postanowień do wymogów znowelizowanego Statutu i obowiązującego stanu prawnego oraz opracować i wdrożyć brakujące regulaminy" wymaga realizacji.

1.2. Działalność organów Spółdzielni

1.2.1. Zgodnie z postanowieniem § 88 ust. 1 Statutu, organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd,
- Rady Osiedli,
- Rady Mieszkańców Nieruchomości.

Statut w § 90 ust. 1-5 stanowi, iż:

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" przekracza 500 osób, dlatego Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.
3. Podziału Walnego Zgromadzenia na części dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Kryterium przynależności do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowi w szczególności położenie lokali (w tym garaży) znajdujących się w zasobach Spółdzielni, należących do członków Spółdzielni, z tym zastrzeżeniem, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
5. Szczegółowe zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza.

6. W przypadku zbiegu uprawnień do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu z uwagi na posiadanie więcej niż jednego lokalu (w tym garażu) członek Spółdzielni uczestniczy jedynie w jednej części Walnego Zgromadzenia właściwej kolejno z tytułu posiadania prawa do:
   1) lokalu mieszkalnego,
   2) lokalu użytkowego,
   3) garażu,

   przy czym, w przypadku posiadania przez członka więcej niż jednego lokalu o tym samym przeznaczeniu decyduje wcześniejsza data powstania tytułu prawnego do lokalu o tym samym przeznaczeniu.
7. Członkowie, którym nie przysługują spółdzielcze prawa do lokali (garaży) lub odrębne prawa własności lokali (garaży) znajdujących się w zasobach Spółdzielni przynależą do innych części Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

Przed Walnym Zgromadzeniem w czerwcu 2012 roku, Rada Nadzorcza uchwałą nr 663/2012 z dnia 31.05.2012 r. dokonała podziału członków Spółdzielni na 4 części Walnego Zgromadzenia oraz ustalono liczbę członków Rady Nadzorczej, wybieranych na poszczególnych częściach następująco:

1) I część Walnego Zgromadzenia – Osiedle nr 3 Kosmonautów – wybiera 5 członków Rady Nadzorczej
2) II część Walnego Zgromadzenia – Osiedle nr 1 Śródmieście – wybiera 1 członka członków Rady Nadzorczej
3) III część Walnego Zgromadzenia – Członkowie Oczekujący – wybiera 1 członka Rady Nadzorczej
4) IV część Walnego Zgromadzenia – Osiedle nr 5 Kosmonautów wraz z budynkiem U-6 – wybiera 5 członków Rady Nadzorczej.

W 2012 roku zebrania poszczególnych części Walnego Zgromadzenia odbyły się w dniach 26, 27, 28 i 29 czerwca.

Porządek obrad I i IV części Walnego Zgromadzenia był następujący:

1. Otwarcie Zebrania i wybór Prezydium.
2. Przyjęcie porządku obrad.

3. Przyjęcie protokołu z poprzedniego Zebrania.
4. Wybór Komisji:
    a) Mandatowo-Wyborczej,
    b) Skrutacyjnej,
    c) Statutowej.
5. Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za 2011 r.
6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za 2011 r.
7. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Wyborczej.
8. Wybory do Rady Nadzorczej:
    - przedstawienie się kandydatów,
    - pytania do kandydatów,
    - głosowanie.
9. Omówienie wniosków o najwyższej sumie zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
10. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą wniosków polustracyjnych.
11. Omówienie wniosków dot. wystąpienia Spółdzielni z Dolnośląskiej Izby Gospodarczej i Ogólnopolskiej Izby Gospodarki Nieruchomościami.
12. Omówienie propozycji zmian w Statucie.
13. Omówienie propozycji nowego Regulaminu Rady Nadzorczej.
14. Omówienie propozycji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w osiedlu Kuźniki, w rejonie ul. Sarbinowskiej, działka nr 15/11, obręb Kuźniki (KW nr WR1K/00075766/3).
15. Dyskusja.
16. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej.
17. Sprawozdanie Komisji Statutowej.
18. Podjęcie uchwała w sprawach objętych porządkiem obrad.
19. Rozpatrzenie odwołań członków Spółdzielni od uchwał Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia i wykreślenia ze Spółdzielni.
20. Sprawy różne.

Porządek obrad II i III części nie obejmował punktu 8 „Wybory do Rady Nadzorczej". W porządku obrad IV części dodano do pkt. 4 pod literą d – wybór komisji wnioskowej.

W dniu posiedzenia ostatniej VI części Walnego Zgromadzenia, tj. 29.06., Prezydium tej części dokonało podsumowania wyników głosowań wszystkich części.

Walne Zgromadzenie zgodnie z porządkiem obrad głosowało nad treścią 56 uchwał.

Walne Zgromadzenie zatwierdziło:

- sprawozdania Zarządu z działalności za 2011 rok,
- sprawozdania Rady Nadzorczej za 2011 rok,
- sprawozdania finansowego za 2009 rok, 2010 rok, 2011 rok,
- podział nadwyżki bilansowej za 2009 rok, 2010 rok,
- pokrycie straty za 2011 rok.

Walne Zgromadzenie uchwałami 10, 11, 12, 14, 15 nie udzieliło absolutorium:

- Prezesowi Zarządu – Jackowi Kopik-Nagłowskiemu,
- Pierwszemu Zastępcy Prezesa Zarządu – Tadeuszowi Dzierżkowi,
- Zastępcy Prezesa Zarządu – Krzysztofowi Susdorfowi,
- Pierwszemu Zastępcy Prezesa – Ireneuszowi Ziętkiewiczowi,
- Zastępcy Prezesa Zarządu – Krzysztofowi Lisowskiemu.

Walne Zgromadzenie uchwałami nr 13, 16 i 17 udzieliło absolutorium:

- Danielowi Wiśniewskiemu – Prezesowi Zarządu do 29.12.2011 r.,
- Jackowi Albertowi Kludaczowi – Prezesowi Zarządu,
- Marcinowi Miłoszowi – Zastępcy Prezesa Zarządu.

Do podjętych uchwał lustrator nie wnosi uwag.

We wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 417 członków na ogólną liczbę 6.182 uprawnionych członków, co stanowiło 6,75 %.

Przed Walnym Zgromadzeniem w 2013 roku, Rada Nadzorcza uchwałą nr 679/2012 dokonała podziału na 3 części Walnego Zgromadzenia oraz liczbę członków Rady Nadzorczej wybieranych na poszczególnych częściach następująco:

- I część Walnego Zgromadzenia – członkowie oczekujący i członkowie posiadający tytuł prawny do lokalu położonego na Osiedlu nr 1 Śródmieście – wybiera 2 członków Rady Nadzorczej,
- II część Walnego Zgromadzenia – członkowie posiadający tytuł prawny do lokalu położonego na Osiedlu nr 3 Kosmonautów – wybiera 5 członków Rady Nadzorczej,
- III część Walnego Zgromadzenia – członkowie posiadający tytuł prawny do lokalu położonego na Osiedlu nr 5 Kosmonautów i w pawilonie U-6 przy ul. Bystrzyckiej – wybiera 5 członków Rady Nadzorczej.

W 2013 roku Walne Zgromadzenie odbyło się:

- I część 24 maja,
- II część 27 maja,
- III część 28 maja.

Porządek obrad dla części I i III był następujący:

1. Otwarcie Zebrania i wybór Prezydium.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Wybór Komisji Mandatowo-Wyborczej.
4. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
5. Wybór Komisji Statutowej.
6. Przyjęcie protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.
7. Prezentacja kandydatów do Rady Nadzorczej.
8. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Wyborczej.
9. Głosowanie w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej.

10. Zgłaszanie kandydatów do Rady Osiedla.
11. Prezentacja kandydatów do Rady Osiedla.
12. Głosowanie w sprawie wyboru członków Rady Osiedla.
13. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2012 r.
14. Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2012 r.
15. Omówienie kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni.
16. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą wniosków polustracyjnych.
17. Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.
18. Omówienie propozycji zmian w Statucie.
19. Dyskusja.
20. Sprawozdanie Komisji Statutowej.
21. Podjęcie uchwały w sprawie kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni.
22. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2012 rok.
23. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2012 rok.
24. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych.
25. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2012 rok.
26. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sposobu podziału zysku netto za 2012 rok.
27. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu – Jacka Alberta Kludacza.
28. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium dla Zastępcy Prezesa Zarządu – Marcina Miłosza.
29. Podjęcie uchwał w sprawie zmian w Statucie:
    - projekt uchwały w sprawie zmiany w Statucie Spółdzielni dotyczącej wprowadzenia do rejestru członków Spółdzielni informacji na temat zadłużenia członków wobec Spółdzielni,
    - projekt uchwały w sprawie zmiany w Statucie Spółdzielni dotyczącej zmiany wysokości liczby uprawnionych do głosowania koniecznej do podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

- projekt uchwały w sprawie ogólnych zmian w Statucie - projekty uchwał wniesione przez członków Spółdzielni,
- projekt uchwały w sprawie likwidacji Rad Osiedli,
- projekt uchwały w sprawie utworzenia Rady Osiedla Kosmonautów i likwidacji dotychczasowych Rad Osiedli Kosmonautów III i V
- projekt uchwały w sprawie zmian w Statucie dotyczący powołania Zespołów Doradczych Kierowników Osiedli,
- projekt uchwały w sprawie zmiany w Statucie Spółdzielni dotyczącej określenia sposobu korzystania z funduszu remontowego.

30. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej.
31. Podjęcie uchwały dotyczącej wyważenia stanowiska na temat podziału Spółdzielni.
32. Sprawy różne.

Porządek obrad dla III części nie zawierał punktów 7 i 9 dotyczącego prezentacji i wyboru Członków Rady Nadzorczej.

W trakcie obrad zmieniono kolejność punktów w porządku obrad:

- w części II pkt. 29 przeniesiono pod obrady po punkcie 16,
- w części I przeniesiono pod obrady pkt. 31 po punkcie 18,
- w części II przeniesiono pkt. 29 po punkcie 16.

W dniu posiedzenia ostatniej III części Walnego Zgromadzenia, tj. 28.05. Prezydium tej części dokonało podsumowania wyników głosowań wszystkich części.

Walne Zgromadzenie zgodnie z porządkiem obrad głosowało nad treścią 16 uchwał.

Walne Zgromadzenie nie zatwierdziło uchwały w sprawie likwidacji Rad Osiedli, a podjęło uchwałę nr 13 w sprawie utworzenia Rady Osiedla Kosmonautów i likwidacji dotychczasowych Rad Osiedli Kosmonautów III i V.

Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium:

- Prezesowi Zarządu – Jackowi Albertowi Kludaczowi,
- Zastępcy Prezesa Zarządu – Marcinowi Miłoszowi.

Do podjętych uchwał lustrator nie wnosi uwag.

We wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 528 członków na ogólną liczbę 6.182 uprawnionych członków, co stanowiło 8,5 %.

Przed kolejnym Walnym Zgromadzeniem w grudniu 2013 roku Rada Nadzorcza w dniu 26.09.2013 roku – protokół 10/2013 podjęła decyzje nr o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w drugiej połowie listopada w celu wyboru członków Rady Osiedla Kosmonautów. Zgodnie z uchwałą nr 131/2013 z dnia 24.10.2013 roku Walne Zgromadzenie podzielono na 2 części:

- I część Członkowie Osiedla nr 1 Śródmieście i Członkowie oczekujący,
- II część Osiedle Kosmonautów.

Walne Zgromadzenie odbyło się w dniach:

- I część 12 grudnia
- II część 14 grudnia.

Porządek obrad I części po zmianach kolejności był następujący:

1. Otwarcie zebrania.
2. Wybór Prezydium zebrania.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia.
5. Wybór komisji:
   a) Mandatowo-wyborczej,
   b) Skrutacyjnej,
   c) Statutowej.
6. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Wyborczej.

7. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania Pani Łucji Burzyńskiej z funkcji członka Rady Nadzorczej.
8. Informacja Zarządu o stanie spółdzielni, w tym o:
    a) sytuacji finansowej Spółdzielni,
    b) przenosinach siedziby Spółdzielni,
    c) planowanej inwestycji na osiedlu Kuźniki,
    d) stanie przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.
9. Omówienie propozycji zmian w Statucie.
10. Dyskusja.
11. Sprawozdanie Komisji Statutowej.
12. Podjęcie uchwał w sprawie zmian w Statucie.
13. Podjęcie uchwał.
14. Rozpatrzenie odwołania od uchwały dotyczącej wykreślenia z członkostwa Pana A. M. Turkiewicza.

Porządek obrad II części po zmianach kolejności był następujący:

1. Otwarcie zebrania.
2. Wybór Prezydium zebrania.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia.
5. Wybór komisji:
    a) Mandatowo-wyborczej,
    b) Skrutacyjnej,
    c) Statutowej.
6. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Wyborczej.
7. Podjęcie uchwały w sprawie likwidacji Rady Osiedla Kosmonautów i utworzenia Rady Osiedla Kosmonautów III oraz Rady Osiedla Kosmonautów V.
8. Informacja Zarządu o stanie spółdzielni, w tym o:
    a) przenosinach siedziby Spółdzielni,

b) sytuacji finansowej Spółdzielni,

c) planowanej inwestycji na osiedlu Kuźniki,

d) stanie przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

9. Projekt uchwały w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni dotyczących likwidacji Rad Osiedli i powołania Społecznych Rad Mieszkańców.
10. Wybór Rady Osiedla Kosmonautów (tylko na II części Walnego Zgromadzenia):
    a) zgłaszanie kandydatów,
    b) prezentacja kandydatów,
    c) pytania do kandydatów,
    d) głosowanie.
11. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania Pani Łucji Burzyńskiej z funkcji członka Rady Nadzorczej.
12. Omówienie propozycji zmian w Statucie.
13. Dyskusja.
14. Sprawozdanie Komisji Statutowej.
15. Podjęcie uchwał w sprawie zmian w Statucie.
16. Podjęcie uchwał.
17. Rozpatrzenie odwołania od uchwały dotyczącej wykreślenia z członkostwa Pana A. M. Turkiewicza.
18. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej.

W dniu posiedzenia ostatniej II części Walnego Zgromadzenia, tj. 14.12. Prezydium tej części dokonało podsumowania wyników głosowań wszystkich części.

Walne Zgromadzenie zgodnie z porządkiem obrad głosowało nad treścią 19 uchwał.

Walne Zgromadzenie zatwierdziło uchwałę nr 14 w sprawie likwidacji Rady Osiedla Kosmonautów i utworzenia Rady Osiedla Kosmonautów III oraz Rady Osiedla Kosmonautów V.

Do podjętych uchwał lustrator nie wnosi uwag.

We wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 521 członków na ogólną liczbę 5.837 uprawnionych członków, co stanowiło 8,9 %.

Przed kolejnym Walnym Zgromadzeniem w 2014 roku, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 131/2013 z dnia 24.10.2013 roku, w której przyjęto podział następująco:

- I część Walnego Zgromadzenia – Osiedle nr 1 Śródmieście i Członkowie oczekujący,
- II część Walnego Zgromadzenia – Osiedle nr 3 Kosmonautów,
- III część Walnego Zgromadzenia – Osiedle nr 5 Kosmonautów.

Walne Zgromadzenie odbyło się w dniach:

- I część 03 czerwca,
- II część 04 czerwca,
- III część 05 czerwca.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia odbytego w czerwcu 2014 roku w częściach II i III był następujący:

1. Otwarcie Zebrania i wybór Prezydium.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Wybór Komisji Mandatowo-Wyborczej.
4. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
5. Wybór Komisji Statutowej.
6. Przyjęcie protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.
7. Prezentacja kandydatów do Rady Nadzorczej dotyczy tylko części II i III Osiedla Kosmonautów III i V.
8. Zgłaszanie kandydatów do Rady Osiedla dotyczy tylko części II i III Osiedla Kosmonautów III i V.
9. Prezentacja kandydatów do Rady Osiedla dotyczy tylko części II i III Osiedla Kosmonautów III i V.
10. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Wyborczej.

11. Głosowanie w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej dotyczy tylko części II i III Osiedla Kosmonautów III i V.
12. Głosowanie w sprawie wyboru członków Rady Osiedla dotyczy tylko części II i III Osiedla Kosmonautów III i V.
13. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2013 r.
14. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2013 rok.
15. Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2013 rok.
16. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2013 rok.
17. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu – Jacka Alberta Kludacza.
18. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium dla Zastępcy Prezesa Zarządu – Marcina Miłosza.
19. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania Leszka Leszczyńskiego z funkcji członka Rady Nadzorczej.
20. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania Łucji Burzyńskiej z funkcji członka Rady Nadzorczej.
21. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2013 rok.
22. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sposobu podziału zysku netto za 2013 rok.
23. Omówienie wniosków o najwyższej sumie zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
24. Podjęcie uchwały w sprawie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
25. Omówienie propozycji zmian w Statucie.
26. Sprawozdanie Komisji Statutowej.
27. Podjęcie uchwały w sprawie zmian w Statucie dotyczących likwidacji Rad Osiedli - zgłoszona przez członków Spółdzielni.
28. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany w Statucie dotyczącej wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie na inwestycje, których planowany koszt przekracza 5.000.000 zł – zgłoszona przez członków Spółdzielni.
29. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany w Statucie dotyczącej wprowadzenia możliwości elektronicznego głosowania w

głosowaniach jawnych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia – zgłoszona przez Zarząd.

30. Podjęcie uchwały w sprawie zmian w Statucie dotyczących warunków udzielenia pełnomocnictwa do udziału w Walnym Zgromadzeniu - zgłoszona przez Zarząd.
31. Podjęcie uchwały w sprawie zmian w Statucie dotyczących utraty mandatu członka Rady Nadzorcze w sytuacji jednoczesnego wyboru do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla - zgłoszona przez Zarząd.
32. Podjęcie uchwały w sprawie zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej - zgłoszona przez członków Spółdzielni.
33. Podjęcie uchwały w sprawie zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej - zgłoszona przez członków Spółdzielni.
34. Podjęcie uchwały w sprawie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w osiedlu Kuźniki - zgłoszona przez członków Spółdzielni.
35. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej.
36. Dyskusja.

W trakcie Walnego Zgromadzenia części III zmieniono kolejność punktów w porządku obrad ujęto pkt. 27 po punkcie 10.

Porządek obrad I części nie obradowano nad punktem 7 i 11, gdyż nie wybierano członków Rady Nadzorczej.

W trakcie obradowania zmieniono kolejność porządku obrad punkt 23 i 24 umieszczono po punkcie 18 oraz punkt 28 został przesunięty za punkt 23 i 24.

W dniu 19.05.2014 r. do Spółdzielni wpłynęło 6 projektów uchwał od członków Spółdzielni, które zarejestrowane w dzienniku podawczym za numerami 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, dotyczących:

- odwołania Prezesa Zarządu,
- odwołania Zastępcy Prezesa Zarządu,
- kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- utworzenia odrębnego konta bankowego na środki przeznaczone na fundusz remontowy,
- zmian w Statucie dotyczących określenia kompetencji i zakresu działania Rad Mieszkańców Nieruchomości,

- zmian w Statucie wynikających z dostosowania Statutu do obowiązujących przepisów prawa.

W dniu 19 maja 2014 roku Kancelaria Radcy Prawnego Łukasz Kasztelowicz sporządziła opinię, z której wynika, że projekty uchwał nie zawierają jakichkolwiek podpisów poparcia, a jedynie do projektów tych dołączono spięte kartki z podpisami.

Radca prawny w opinii napisał:

„pod projektami wymienionymi na początku przedmiotowego stanowiska brak jest podpisów dziesięciu członków, a załączone karty z podpisami nie wskazują, którego projektu się tyczą, a więc w mojej ocenie brak jest dostatecznych przesłanek, by stwierdzić z pełnym przekonaniem – na dzień dzisiejszy – że projekty uchwał w treści zaproponowanej otrzymały poparcie 10 członków Spółdzielni, a w konsekwencji, że spełniają warunki formalne umożliwiające poddanie tych projektów pod głosowanie zgodnie z przepisami Ustawy".

Opinia stanowi załącznik nr 7 do niniejszego protokołu.

Na podstawie powyższej opinii Zarząd Spółdzielni nie ujął złożonych projektów uchwał w porządku obrad Walnego Zgromadzenia odbywającego się w 3 częściach w dniach 03, 04, 05 czerwca 2014 r.

W dniu posiedzenia ostatniej III części Walnego Zgromadzenia, tj. 05.06., Prezydium tej części dokonało podsumowania wyników głosowań wszystkich części.

Walne Zgromadzenie zgodnie z porządkiem obrad głosowało nad treścią 17 uchwał.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2013 rok,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2013 rok,
- udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Jackowi Kludaczowi,
- udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Marcinowi Miłoszowi,
- zmian w Statucie.

Walne Zgromadzenie nie zatwierdziło sprawozdania Rady Nadzorczej za 2013 rok.

Do podjętych uchwał lustrator nie wnosi uwag.

We wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 797 członków na ogólną liczbę 5.817 uprawnionych członków, co stanowiło 13,7 %.

Po zapoznaniu się z protokołami wraz z załącznikami i wszystkimi dokumentami załączonymi do protokołów Walnych Zgromadzeń stwierdza się, że:

- dokumentacja opracowywana na Walne Zgromadzenia jest merytorycznie dobrze przygotowana, zawiera wyczerpujące informacje o działalności Spółdzielni i jej organów oraz projekty uchwał wraz z uzasadnieniem na bieżące zebrania,
- odbyte Walne Zgromadzenia zostały zwołane i przeprowadzone zgodnie z obowiązującym Statutem Spółdzielni w oparciu o § 90-96 oraz Regulaminem Walnego Zgromadzenia,
- dokumentacja z przebiegu obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia jest kompletna i przechowywana przez Zarząd zgodnie ze Statutem Spółdzielni,
- protokoły z obrad wszystkich części podpisane są przez Przewodniczącego i Sekretarza każdej części zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- w protokołach ostatniej części Walnych Zgromadzeń dokonano podsumowania wyników głosowań wszystkich części.

Do przedstawionej dokumentacji odbytych w okresie lustracji Walnych Zgromadzeń nie wnosi się uwag.

1.2.4. Stosownie do postanowień § 99 Statutu, kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza.

Zgodnie z postanowieniami § 100 obowiązującego Statutu:

- Rada Nadzorcza składa się z 9-12 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.
- Nie można być członkiem dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

Zgodnie z unormowaniami § 102 i 103 Statutu kadencja Członków Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
2) zrzeczenia się mandatu,
3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.
5) wyboru w skład Rady Osiedla, przy czym gdy wybór ten nastąpił na tym samym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym dany członek został wybrany do Rady Nadzorczej utrata mandatu następuje tylko pod warunkiem złożenia oświadczenia w terminie 7 dni od dnia zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia o przyjęciu mandatu członka Rady Osiedla i rezygnacji z wyboru do Rady Nadzorczej, zaś brak złożenia takiego oświadczenia w tym terminie uznaje się za rezygnację z mandatu członka Rady Osiedla i przyjęcie mandatu członka Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 128 statutu kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych w związku z upływem kadencji dotychczasowych członków Rady:

a) na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w roku 2014 trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym członek Rady Nadzorczej został wybrany do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 2 latach od wyborów, którego jednym z punktów porządku obrad jest zatwierdzenie rocznego sprawozdania z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym za ubiegły rok kalendarzowy,

b) na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w roku 2015 trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym członek Rady Nadzorczej został wybrany do Walnego Zgromadzenia odbywanego po jednym roku od wyborów, którego jednym z punktów porządku obrad jest zatwierdzenie rocznego sprawozdania z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym za ubiegły rok kalendarzowy.

W 2016 roku Walne Zgromadzenie dokona wyboru pełnego składu Rady Nadzorczej na wspólną trzyletnią kadencję Rady.

Zgodnie z postanowieniem § 108 i 109 Statutu Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzą: przewodniczący, jego zastępcy, sekretarz.

Zadaniem Prezydium Rady jest koordynowanie działalności Rady i Komisji oraz wykonywanie czynności Prezydium Rady zlecanych przez Radę.

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje stałe lub czasowe.

Zgodnie z § 110 Statutu Spółdzielni, wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie uchwałą 2/2009 w dniu 26.06.2009 roku zatwierdziło Regulamin Rady Nadzorczej.
Nową treść regulaminu Walne Zgromadzenie uchwaliło w dniu 29.06.2012 roku uchwałą 42/2012.

Stosownie do postanowień § 14 ust. 1 Regulaminu Rady, Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu komisje stałe lub czasowe.

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 30.06.2011 r. wybrano członków Rady Nadzorczej w osobach:

- Marian Jędraszek
- Alina Bartoszek
- Przemysław Nowak
- Ireneusz Ziętkiewicz
- Krzysztof Lisowski

Skład Rady Nadzorczej od 30.06.2011 r.:

- Łucja Burzyńska
- Leszek Leszczyński
- Jarosław Marcińczak
- Daniel Wiśniewski
- Tomasz Bihl
- Ireneusz Ziętkiewicz
- Krzysztof Lisowski
- Alina Bartoszak
- Marian Jędraszek
- Maria Bierska
- Przemysław Nowak

- Jacek Kludacz

Na posiedzeniu w dniu 14.07.2011 r. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się następująco:

1. Jacek Kludacz - Przewodniczący Rady,
2. Ireneusz Ziętkiewicz - Z-ca Przewodniczącego,
3. Alina Bartoszak - Sekretarz Rady,
4. Maria Bierska - Członek Rady,
5. Łucja Burzyńska - Członek Rady,
6. Tomasz Bihl - Członek Rady,
7. Marian Jędraszek - Członek Rady,
8. Leszek Leszczyński - Członek Rady,
9. Krzysztof Lisowski - Członek Rady,
10. Jarosław Marcińczak - Członek Rady,
11. Przemysław Nowak - Członek Rady,
12. Daniel Wiśniewski - Członek Rady.

Na skutek uprawomocnienia się wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu w dniu 24.10.2011 roku o uchylenie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia o wyborze do Rady Nadzorczej mandat w Radzie utracili Tomasz Bihl i Jarosław Marcińczak, a Łucja Burzyńska i Leszek Leszczyński, zrezygnowali z udziału w Radzie Nadzorczej, na Walnym Zgromadzeniu w dniu 09.11.2011 r. wybrano do składu Rady Nadzorczej następujących członków:

1. Łucja Burzyńska
2. Leszek Leszczyński

Na Osiedlu nr V uzupełniających wyborów do Rady nie przeprowadzono.

Od 09 listopada skład Rady Nadzorczej liczył 10 członków i przedstawiał się następująco:

1. Jacek Kludacz - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Ireneusz Ziętkiewicz - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Alina Bartoszak - Sekretarz Rady/Członek Komisji Inwestycyjnej,
4. Przemysław Nowak - Przewodniczący Komisji Inwestycyjnej,
5. Łucja Burzyńska - Członek Komisji Inwestycyjnej,
6. Leszek Leszczyński - Przewodniczący Komisji Eksploatacyjnej,
7. Daniel Wiśniewski - Członek Rady

8. Krzysztof Lisowski - Członek Komisji Eksploatacyjnej,
9. Maria Bierska - Członek Rady
10. Marian Jędraszek - Członek Komisji Rewizyjnej

Jacek Kludacz w dniu 29.12.2011 r. złożył rezygnację w związku z kandydowaniem na funkcję Prezesa Zarządu.

W dniu 29.12.2011 r. uchwałą 87/2011 Prezesem Zarządu Spółdzielni został wybrany Jacek Kludacz.

W dniu 12.01.2012 r. Rada wybrała Lucję Burzyńską Przewodniczącą Rady Nadzorczej, a na Zastępcę Przewodniczącego Mariana Jędraszka.

Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach 25-29.06.2012 r. w wyborach uzupełniających dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej, w miejsce członków:
- Łucja Murzyńska – zakończona kadencja,
- Leszek Leszczyński – zakończona kadencja,
- Jacek Kludacz – złożona rezygnacja.

Członkowie wybrani do Rady Nadzorczej:

Osiedle Kosmonautów V:
- Kołczyk Maciej,
- Kozak Krzysztof,
- Rybak Krzysztof,
- Łucja Burzyńska,
- Leszek Leszczyński.

Skład Rady Nadzorczej po dniu 29.06.2012 r.:

1. Alina Bartoszek
2. Maria Bierska
3. Leszek Leszczyński
4. Łucja Burzyńska
5. Marian Jędraszek
6. Przemysław Nowak
7. Daniel Wiśniewski
8. Ireneusz Ziętkiewicz
9. Krzysztof Lisowski
10. Krzysztof Rybak

11. Jozef Kołczyk
12. Krzysztof Kozak

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 12.07.2012 r. – protokół 9/2012 dokonano ukonstytuowania następująco:

- Przewodniczący Rady - Krzysztof Kozak,
- Zastępca Przewodniczącego - Przemysław Nowak,
- Sekretarz - Daniel Wiśniewski.

W dniu 09.08.2012 r. na posiedzeniu Rady Nadzorczej wybrano Komisje Rady:

Skład Komisji Rewizyjnej:

- Maciej Kołczyk
- Ireneusz Ziętkiewicz
- Leszek Leszczyński.

Skład Komisji Remontowo-Inwestycyjnej:

- Krzysztof Rybak
- Alina Bartoszek.

Skład Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Lokalami Użytkowymi:

- Krzysztof Lisowski,
- Przemysław Nowak,
- Daniel Wiśniewski.

Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach 24, 27 i 28.05. dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej w miejsce członków którym skończyła się kadencja:

- Maria Bierska
- Marian Jędraszak,
- Daniel Wiśniewski,
- Józef Kołczyk.

Wybrano członków:

- Stefania Łozińska,

- Stanisław Jankowski,
- Maria Domańska,
- Zbigniew Szałański.

Skład Rady Nadzorczej po 28.05.2013 r.:

1. Krzysztof Kozak
2. Przemysław Nowak
3. Zbigniew Szałaciński
4. Łucja Burzyńska
5. Stanisław Jankowski
6. Leszek Leszczyński
7. Alina Bartoszek
8. Ireneusz Ziętkiewicz
9. Krzysztof Lisowski
10. Krzysztof Rybak
11. Stefania Łozińska
12. Maria Domańska

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 13.06.2013 r. ukonstytuowała się następująco:

- Krzysztof Kozak - Przewodniczący
- Krzysztof Rybak - Zastępca Przewodniczącego
- Leszek Leszczyński - Sekretarz

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 08.08.2013 r. dokonano wyboru składu Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

- Krzysztof Rybak
- Przemysław Nowak
- Ireneusz Ziętkiewicz
- Krzysztof Lisowski
- Zbigniew Szałaciński

Komisja Remontowo-Inwestycyjna:

- Stefania Łozińska
- Stanisław Jankowski
- Zbigniew Szałaciński
- Krzysztof Rybak
- Przemysław Nowak

- Leszek Leszczyński
- Alina Bartoszek

Komisja Finansowo-Rewizyjna:

- Łucja Burzyńska
- Stefania Łozińska
- Przemysław Nowak
- Krzysztof Kozak
- Leszek Leszczyński
- Ireneusz Ziętkiewicz
- Maria Domańska

Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach 25-29.06.2012 r. w wyborach uzupełniających dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej, w miejsce członków którym skończyła się kadencja:

- Alina Bartoszek
- Ireneusz Ziętkiewicz
- Krzysztof Lisowski.

Wybrano członków:

- Bogdan Goś,
- Zbigniew Krysa,
- Józef Brylowski.

Skład Rady Nadzorczej po 05.06.2014 r.:

1. Krzysztof Rybak
2. Krzysztof Kozak
3. Zbigniew Szałaciński
4. Łucja Burzyńska
5. Stanisław Jankowski
6. Leszek Leszczyński
7. Józef Brylowski
8. Bogdan Goś
9. Zbigniew Krysa
10. Przemysław Nowak
11. Stefania Łozińska
12. Maria Domańska

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 23.06.2014 r. (protokół nr 6/2014) ukonstytuowała się następująco:

- Przewodniczący - Krzysztof Rybak
- Z-ca Przewodniczącego - Krzysztof Kozak
- Sekretarz - Zbigniew Szałaciński.

Na posiedzeniu w dniu 17.07.2014 r. Rada wybrała Komisje następująco:

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

1. Przemysław Nowak
2. Zbigniew Krysa
3. Bogdan Goś
4. Leszek Leszczyński
5. Maria Domańska
6. Józef Brylowski

Komisja Inwestycyjno-Remontowa:

1. Zbigniew Krysa
2. Bogdan Goś
3. Leszek Leszczyński
4. Józef Brylowski
5. Stefania Łozińska
6. Przemysław Nowak

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 20.11.2014 r. – protokół 11/2013 Krzysztof Rybak złożył rezygnacje z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 18.12.2014 r. (protokół 12/2014) Przewodniczącym Rady został Krzysztof Kozak.

Rada Nadzorcza uchwałą 4/2011 w dniu 10.08.2011 r. zatwierdziła regulamin Komisji Rewizyjnej i zatwierdziła zasady powołania Komisji Rewizyjnej.

1.2.5. Rada Nadzorcza Spółdzielni działała w oparciu o § 99 – 110 Statutu Spółdzielni oraz Regulamin Rady zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 26.06.2010 r. uchwałą 1/2010.
W dniu 29.06.2012 r. zatwierdzono nową treść regulaminu Rady Nadzorczej.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza odbyła następującą liczbę posiedzeń plenarnych:

- w 2012 roku - 14,
- w 2013 roku - 13,
- w 2014 roku - 12.

Częstotliwość zwoływania posiedzeń została zachowana. Zgodnie z postanowieniem § 106 ust. 1 Statutu posiedzenia odbywały się co najmniej raz na kwartał.

Zgodnie z postanowieniami § 13 Regulaminu Rady:

1. Zadaniem Prezydium Rady jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zlecanych przez Radę Nadzorczą. Praca Prezydium Rady jest koordynowana przez jej przewodniczącego.

2. Do zakresu działania Prezydium Rady należy:
   1) Ustalanie porządku obrad posiedzeń Rady oraz ich miejsca i terminów, przy czym Prezydium ma prawo do nieujmowania w porządku obrad wniosków sprzecznych z obowiązującym prawem, statutem i regulaminami, wniosków bez należytego uzasadnienia oraz do przesuwania wniosków na kolejne posiedzenie Rady ze względu na ich zbyt dużą ilość w celu sprawnego i merytorycznego przeprowadzenia obrad.
   2) Koordynowanie działalności Rady z działalnością komisji.
   3) Opiniowanie wniosków Zarządu Spółdzielni i wniosków komisji kierowanych do decyzji Rady.
   4) Przesyłanie Komisji Rady spraw w celu ich zaopiniowania.
   5) Przesyłanie do Zarządu Spółdzielni uwag, skarg i wniosków członków spółdzielni celem ich zaopiniowania.
   6) Zgłaszanie własnych wniosków do prezentowania na posiedzeniach Rady.
3. Posiedzenia prezydium Rady zwołuje, w miarę potrzeby, przewodniczący lub jego zastępca z własnej inicjatywy oraz na prośbę Zarządu.

4. Z obrad Prezydium Rady sporządza się protokół, który podpisuje jego przewodniczący i sekretarz. Protokoły przechowuje się w siedzibie Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Prezydium Rady Nadzorczej odbyło następującą liczbę protokołowanych posiedzeń:

- w 2012 roku - 15
- w 2013 roku - 13
- w 2014 roku - 12.

Prezydium Rady Nadzorczej na odbywanych posiedzeniach omawiało i opiniowało zagadnienia będące przedmiotem obrad plenarnych Rady Nadzorczej. Prezydium Rady Nadzorczej odbywało posiedzenia przed każdym plenarnym posiedzeniem Rady Nadzorczej z wyjątkiem od 01.06.2013 r. do 30.06.2014 r.

1.2.6. Praca Rady Nadzorczej jest udokumentowana w protokołach z ich posiedzeń. Posiedzenia Rady zwoływał Przewodniczący Rady zgodnie z regulaminem.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami wynikającymi z jej kompetencji, a w szczególności:

- przyjęciem sprawozdań pracy Rady Nadzorczej,
- ustaleniem stawek opłat eksploatacyjnych dla garaży, lokali mieszkalnych i lokali użytkowych,
- ukonstytuowaniem się Rady Nadzorczej i jej stałych komisji,
- okresowymi analizami realizacji zadań wynikających z przyjętych planów społeczno-gospodarczych i rzeczowo-finansowych,
- uchwaleniem regulaminów wewnętrznych i ich zmian,
- podjęciem decyzji w sprawie lustracji,
- omówieniem wyników lustracji,
- wykonaniem planu ekonomiczno-finansowego,
- uzupełnieniem składu Prezydium i Komisji Rady Nadzorczej,
- rozpatrywaniem pism Rady Osiedla,
- informacją Zarządu o wykonanie funduszu eksploatacyjnego i remontowego,
- oceną sytuacji finansowej,
- ustaleniem stawek za zimną wodę,

- przyznaniem premii Członkom Zarządu,
- zmianą stawek za ciepłą wodę oraz zaliczek na c.o.,
- podjęciem uchwał w sprawie zmiany Regulaminu Zarządu,
- podjęciem uchwał w sprawie powołania Komisji Rewizyjnej,
- ustaleniem wynagrodzenia członkom Zarządu,
- podjęciem uchwał w sprawie odwołania członka Zarządu,
- podjęciem uchwał w sprawie wyznaczenie członków Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji członków Zarządu,
- analizą kosztów inwestycji,
- analizą pracy Komisji Inwestycyjnej,
- analizą zatrudnienia,
- wyborem podmiotu do badania sprawozdań finansowych,
- rozpatrywaniem spraw członków,
- zatwierdzeniem struktury organizacyjnej,
- uchwaleniem planu ekonomiczno-finansowego,
- podziałem na części Walnego Zgromadzenia i uchwaleniem liczby członków Rady Nadzorczej,
- przyjęciem i oceną sprawozdań finansowych przez biegłych rewidentów,
- rozpatrzeniem pism i odwołań zgłaszanych przez członków,
- oceną sytuacji gospodarczej,
- sprawy bieżące Spółdzielni,
- przebudową nowej siedziby na biuro Spółdzielni,
- udzielaniem pełnomocnictwa,
- ustaleniem limitu kilometrów na jazdy dla członków Zarządu,
- sprawami członkowsko-mieszkaniowymi (wykreśleniem z członkostwa Spółdzielni Członków oczekujących),
- ustaleniem wysokości opłat z tytułu odpisu na fundusz remontowy,
- podjęciem uchwały w sprawie ustanowienia służebności przesyłu,
- ustaleniem wysokości opłat za energię elektryczną,
- ustaleniem wysokości opłat za dźwigi,
- ustaleniem wysokości opłat za wywóz nieczystości,
- ustaleniem wysokości opłat za gaz,
- stanem technicznym zasobów mieszkaniowych,
- przyjęciem rocznego sprawozdania finansowego,
- ustaleniem porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- powołaniem Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Lokalami Użytkowymi,
- realizacją i planowaniem przedsięwzięć termomodernizacyjnych i inwestycyjnych,

- podjęciem decyzji do wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
- podjęciem uchwały do zmian w statucie Spółdzielni,
- zwołaniem zebrań wyborczych w celu powołania Społecznych Rad Nieruchomości,
- podjęciem uchwał w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości lokali nowo oddanych do użytku.

Protokoły z posiedzenia Rady podpisywane są zgodnie z postanowieniem § 11 ust. 2 Regulaminu Rady przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady.

1.2.7. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza na swych posiedzeniach podjęła następującą liczbę uchwał:

- w 2012 roku - 688,
- w 2013 roku - 137,
- w 2014 roku - 102.

Spółdzielnia prowadzi rejestr podjętych uchwał przez Radę Nadzorczą.

Do treści podjętych uchwał nie wnosi się uwag. Uchwały były podejmowane zgodnie ze Statutem w ramach kompetencji Rady. Kontrola realizacji uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą prowadzona jest na bieżąco w ramach odbywanych posiedzeń.

Wniosek z poprzednio przeprowadzonej lustracji oznaczony nr 4 w brzmieniu: „Doprowadzić do zgodności regulaminu Rady Nadzorczej z treścią Statutu" został zrealizowany.

Zgodnie z §§ 14 i 15 Statutu Spółdzielni:

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu komisje stałe i czasowe.
2. Komisje Rady składają się co najmniej 3 osób powołanych przez Radę.
3. Komisje wybierają ze swego składu przewodniczącego oraz w miarę potrzeby, zastępcę i sekretarza.
4. Rada może dokonywać zmian w składzie komisji.

5. Komisje działają zgodnie z potrzebami Rady Nadzorczej. Posiedzenie komisji zwołuje jej przewodniczący lub zastępca przewodniczącego.

1.2.8. Komisja Remontowo-Inwestycyjna w okresie objętym lustracją odbyła następującą liczbę protokołowanych posiedzeń:

- w 2012 roku - 5,
- w 2013 roku - 3,
- w 2014 roku - 1.

Komisja nie opracowała planu pracy.

1.2.9. Komisja Rewizyjna w okresie objętym badaniem lustracyjnym odbyła następująca liczbę posiedzeń:

- w 2012 roku 4,
- w 2013 roku 1,
- w 2014 roku 0.

Komisja nie opracowała planu pracy.

1.2.10. Komisja Zasobami Mieszkaniowymi w okresie objętym badaniem lustracyjnym odbyła następującą liczbę posiedzeń:

- w 2012 roku - 8,
- w 2013 roku - 12,
- w 2014 roku - Komisja nie odbywała posiedzeń.

Komisja nie opracowała planu pracy.

Komisja Remontowo-Inwestycyjna na odbywanych posiedzeniach kontrolowała, analizowała i opiniowała następujące zagadnienia:

- wybór Prezydium Komisji Inwestycyjnej,
- adaptacja pomieszczeń po przychodni na zasiedlenie członków eksmitowanych za zaległości czynszowe,
- propozycje poprawek do regulaminów,
- planowanie zadań do remontów i termomodernizacji,

- kontrole wykowanych prac remontowych i inwestycyjnych,
- wybór firmy na montaż wodomierzy,
- planowanie terminu przeniesienia siedziby Spółdzielni,
- poziom zaawansowania prac związanych z montażem i wymianą wodomierzy z odczytem radiowym,
- przetarg na wybór firmy do sprzątania,
- przetarg na wymianę stolarki okiennej do siedziby Spółdzielni,
- koszty rozliczenia prądu wspólnego, wind i śmieci,
- wysokość kosztów pracy,
- naliczenie opłat za ogrzewanie,
- rozliczenia kosztów na nieruchomościach,
- termomodernizacja budynków,
- plany remontów,
- realizacja remontów,
- zmiany w regulaminie zasad rozliczania kosztów gzm,
- zmiany stawek opłat eksploatacyjnych,
- sprawdzenie i ocena stanu czystości porządku, terenów zielonych,
- zapoznanie z postępowaniem przetargowym,
- realizacja wniosków polustracyjnych.

Na protokołach brak podpisów członków Komisji.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi na odbywanych posiedzeniach kontrolowała, analizowała i opiniowała następujące zagadnienia:

- zaległości w opłatach za użytkowanie lokali,
- rozliczenia mediów,
- plany remontów,
- ocena realizacji,
- plan pracy,
- przeglądy zasobów,
- kontrole instalacji budynków,
- realizacja wniosków komisji,
- termomodernizacja budynków,
- roczne obowiązkowe przeglądy budowlane,
- ocena funkcjonowania dźwigów osobowych w budynkach.

Komisja Rewizyjna na odbywanych posiedzeniach analizowała i omawiała następujące zagadnienia:

- zaległości w opłatach za użytkowanie lokali
- wnioski polustracyjne,
- Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy,
- projekt regulaminu wynagradzania,
- umowy o dostarczaniu sygnału telewizji,
- windykacja należności z tytułu opłat za lokale.

W okresie objętym lustracją komisja odbyła tylko 5 posiedzeń, w tym 3 nie podpisane przez Członków.
Komisja nie zajmowała się kontrolą sprawozdań finansowych o której mowa w § 2 regulaminu komisji.

Komisja Regulaminowo-Statutowa na swym posiedzeniu analizowała treść statutu i opracowała opinię do przedstawionego Statutu oraz dokonała przeglądu funkcjonujących w Spółdzielni aktów prawnych – regulaminów.

1.2.11. Na podstawie oceny dokumentów i materiałów przedstawionych w pkt. 1.2.3. do 1.2.10. lustrator stwierdza że:

- Prezydium Rady Nadzorczej odbywało posiedzenia przed każdym plenarnym posiedzeniem Rady Nadzorczej z wyjątkiem okresu od 01.06.2013 r. do 30.06.2014 r.,
- komisje nie opracowały planów pracy na każdy rok,
- częstotliwość posiedzeń Komisji Rady Nadzorczej nie została zachowana.

Rada Nadzorcza przedstawiła sprawozdanie ze swej działalności na Walnych Zgromadzeniach odbywanych:

- w dniach 26; 27; 28 i 29.06.2012 r. za 2011 rok,
- w dniach 24; 27; 28.05.2013 r. za 2012 rok,
- w dniach 04; 05; 09.06.2014 r. za 2013 rok.

Walne Zgromadzenie nie zatwierdziło sprawozdania Rady Nadzorczej za 2013 rok.

1.2.12. W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni działał zgodnie z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego w następującym składzie:

- Jacek Albert Kludacz – Prezes Zarządu,
- Marcin Miłosz – Z-ca Prezesa Zarządu,

Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym w dniu 29.12.2011 r. wybrała Zarząd w osobach:

- Jacek Kludacz,
- Marcin Miłosz.

Rada Nadzorcza podjęła uchwały:

- nr 86/2011 o wyborze Jacka Kludacza na Prezesa Zarządu,
- nr 87/2011 o wyborze Marcina Miłosza na Zastępcę Prezesa Zarządu.

Zmiany w składzie Zarządu zostały zarejestrowane w Sądzie Rejonowym we Wrocławiu VI Wydział KRS postanowieniem WR. VI NS-KRS/000106/ 12/514 w dniu 16.01.2012 r. Postanowienia stanowią zał. nr 3 i 4.

Zarząd działał w oparciu o § 111 – 115 obowiązującego Statutu Spółdzielni oraz regulamin Zarządu.

Spółdzielnia posiada regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.05.2005 roku - uchwała 60/2005. Nowy regulamin uchwalono w dniu 24.01.2012 - uchwała 2/2012.

Regulamin Zarządu określa zakres uprawnień, organizację pracy oraz kompetencje członków Zarządu w sprawach nie zastrzeżonych do decyzji kolegialnych Zarządu.

Zgodnie z postanowieniem § 4 regulaminu Zarządu:

- Zarząd podejmuje decyzje na posiedzeniach Zarządu,
- w sprawach pilnych lub mniejszej wagi podjęcie decyzji może nastąpić obiegiem tj. przez podpisanie projektu decyzji kolejno przez wszystkich członków Zarządu. Decyzje uważa się za podjęte z chwilą złożenia ostatniego podpisu,
- posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, w zasadzie nie rzadziej niż raz na 2 tygodnie i są protokołowane. Termin posiedzenia z podaniem porządku obrad powinien być podany członkom Zarządu i zaproszonym gościom co najmniej na 2 dni przed posiedzeniem,

- każdy z członków Zarządu może wnieść do porządku obrad sprawę, która jego zdaniem wymaga decyzji Zarządu,
- decyzje Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. Do ważności decyzji konieczna jest obecność co najmniej większości członków Zarządu,
- członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

1.2.13. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Zarząd odbył następującą liczbę posiedzeń:

- w 2012 roku - 44,
- w 2013 roku - 35,
- w 2014 roku - 37.

Z odbytych posiedzeń sporządzane są kolejno ponumerowane protokoły.

Protokoły podpisane są przez członków Zarządu obecnych na posiedzeniu, zgodnie z postanowieniem § 5 ust. 2 regulaminu.

W badanym okresie Zarząd rozpatrywał sprawy i podejmował decyzje w zakresie spraw wynikających z kompetencji Zarządu w oparciu o Statut i obowiązujące regulaminy, a w szczególności:

- przyjęć w poczet członków,
- przeniesienia własności lokali,
- przygotowywał materiały na posiedzenia Rady Nadzorczej,
- podejmował decyzje w sprawach członkowsko-mieszkaniowych,
- zaległości w opłatach i windykacji należności Spółdzielni,
- projekty planów gospodarczo-finansowych i sprawozdań z ich realizacji,
- sytuacji finansowej Spółdzielni,
- sprzedaży mieszkań,
- stawek opłat za najem lokali,
- wybór wykonawców robót remontowych,
- zawieranie umów o najem lokali,
- inwentaryzacja składników majątkowych – zapasów,
- sprawy członkowskie,
- przyznanie premii dla pracowników,
- przyznanie dodatku świątecznego z ZFŚS,

- zadłużenia z tytułu opłat,
- kierowanie spraw do sądu dotyczących zadłużeń użytkowników lokali oraz eksmisji z lokali,
- termomodernizacja budynków,
- ustalenie terminu i porządku obrad Walnych Zgromadzeń,
- zwołanie Walnych Zgromadzeń,
- ubezpieczenie składników majątku Spółdzielni,
- wykonanie monitoringu w zasobach Spółdzielni,
- modernizacja dźwigów,
- umorzenie odsetek za zaległości w opłatach,
- opracowanie struktury organizacyjnej,
- zatwierdzenie rocznego rozliczenia energii cieplnej,
- udzielaniem pełnomocnictwa w sprawach reprezentowania spółdzielni,
- zmianą stawek opłat za energię elektryczną i dźwigów,
- wprowadzeniem opłat z tytułu montażu wodomierzy i podzielników kosztów centralnego ogrzewania z odczytem radiowym,
- sprzedażą mieszkań przy ul. Drzewieckiego 22 i 46,
- procedurą kredytową dotyczącej termomodernizacji,
- zawieranie umów z użytkownikami lokali użytkowych,
- zawieraniem umów na wykonanie robót,
- ogłaszaniem przetargów na wykonanie robót ogólnobudowlanych i montażowych,
- przekształcenie lokali użytkowych na lokale na własne potrzeby Spółdzielni,
- weryfikację stawek za najem lokali użytkowych i dostosowaniem ich do stawek rynkowych,
- analizą stawek czynszowych dla lokali mieszkalnych i użytkowych,
- zmianą systemu czasu pracy,
- wydzierżawieniem działek będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni,
- wynajęciem firm do wykonania przeglądów wentylacyjnych i instalacji gazowych,
- zamianą mieszkań,
- remontem lokali socjalnych,
- wycenę lokali użytkowych celem sprzedaży,
- zatwierdzeniem instrukcji kasowej,
- zatwierdzeniem regulaminu wynagrodzeń,
- propozycją podniesienia stawki funduszu remontowego,
- strukturą organizacyjną Spółdzielni,
- stawkami opłat za śmieci,
- wyborem firmy do sprzątania budynków w zasobach Spółdzielni,

- wyborem firmy do koszenia trawy,
- wyborem firmy do odśnieżania zasobów Spółdzielni,
- zmianą miejsca siedziby Spółdzielni,
- wyborem firmy na wykonanie okresowej kontroli instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych,
- wykonaniem remontów klatek schodowych,
- remontem i docieplenieм budynków Spółdzielni,
- ustalenie zaliczek z tytułu dostawy energii cieplnej,
- powołanie komisji przetargowej,
- lustracja pełnej działalności Spółdzielni,
- zatrudnianiem pracowników,
- ogłoszenie konkursu na stanowisko członka Zarządu,
- aneks do regulaminu pracy,
- ustalenie stawek za użytkowanie garaży,
- rozpatrywaniem pism od członków i właścicieli mieszkań,
- sprawy różne.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Zarząd na swych posiedzeniach podjął następującą liczbę uchwał:

- w 2012 roku 540,
- w 2013 roku 470,
- w 2014 roku 790.

Ponadto w sprawach związanych z obsługą członków i funkcjonowaniem Spółdzielni podejmował decyzje.

Regulamin Zarządu nie nakłada obowiązku prowadzenia rejestru uchwał i decyzji podjętych przez Zarząd.

1.2.14. Statut Spółdzielni obowiązujący w okresie badanym, przewiduje w § 116-119 funkcjonowanie Rad Osiedli.

Zgodnie z § 116 ust. 1 i 2 oraz § 117 ust. 1-3:

§ 116

1. Rada Osiedla składa się z 9-18 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie lub poszczególne części Walnego Zgromadzenia na okres

3 lat spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w osiedlu, stanowiących ww. grupę.
2. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli określa Rada Nadzorcza.

§ 117

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni, wyboru w skład Rady Nadzorczej lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał wyboru, przed upływem okresu na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Osiedla – innego organu Rady Osiedla.

Rady Osiedla działały w następującym składzie:

Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w czerwcu 2010 roku wybrano Rady Osiedli na kadencję 2010-2013 w następujących składach:

- Osiedle Śródmieście I

1. Bierska Maria
2. Bracka Barbara
3. Czyżyk Wiktor
4. Kochański Leszek
5. Kowalik-Rzepiak Krystyna
6. Kozak Irena
7. Kucharska Ewa
8. Kumaniecka Alicja
9. Kuźbik Leokadia
10. Listopad Jadwiga
11. Młynarczyk Danuta
12. Skrzypek Zygmunt

- Osiedle Kosmonautów III

1. Klich Ryszard
2. Lewandowska Barbara

3. Lusar Maryla
4. Maciejewska Danuta
5. Majkrzak Urszula
6. Pałgan-Peta Ewa
7. Pieniądz Teresa
8. Raś Zofia
9. Siwek Jan
10. Stawicki Andrzej
11. Ziętkiewicz Ireneusz

- Osiedle Kosmonautów V

1. Brzozowska-Bojda Łucja
2. Dengler Zdzisław
3. Dorada Urszula
4. Kołczyk Józef
5. Kubik Jan
6. Lisowski Krzysztof
7. Matuszak Ryszard
8. Oksińska Kazimiera
9. Rybak Krzysztof
10. Sott Jerzy
11. Straszak Henryk
12. Szudy-Nowicka Maria
13. Tadeuszyk Dariusz
14. Wasiak Mirosław
15. Włodarczyk Ewa

Rady Osiedli zgodnie z § 6 regulaminu ukonstytuowały się następująco:

- Osiedle Śródmieście I

– Przewodniczący	– Maria Bierska
– Z-ca Przewodniczącego	– Wiktor Czyżyk
– Sekretarz	– Krystyna Kowalik-Rzepiak
– Członek Prezydium	– Leszek Kochański

- Osiedle Kosmonautów III

– Przewodniczący	– Ireneusz Ziętkiewicz
– Z-ca Przewodniczącego	– Andrzej Stawicki
– Sekretarz	– Maryla Lusar

- Osiedle Kosmonautów V

  - Przewodniczący – Krzysztof Lisowski
  - Z-ca Przewodniczącego – Jan Kubik
  - Sekretarz – Krzysztof Rybak

Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w maju 2013 roku wybrano Rady Osiedli na kadencję 2013-2016 w następujących składach:

- Osiedle Śródmieście:

  1. Bartoszewicz Barbara
  2. Czarnecki Jan
  3. Kowalik-Rzepiak Krystyna
  4. Kucharska Ewa
  5. Kumaniecka Alicja
  6. Listopad Jadwiga do 08.03.2015 r.
  7. Młynarczyk Danuta
  8. Skrzypek Zygmunt
  9. Kochański Leszek

- Osiedle Kosmonautów III

  1. Gawliński Zbigniew
  2. Klich Ryszard
  3. Majkrzak Urszula
  4. Pieniądz Teresa
  5. Raś Zofia
  6. Stawicki Andrzej
  7. Goś Bogdan
  8. Ignatowicz Janusz
  9. Lusar Maryla
  10. Świrski Lesław

- Osiedle Kosmonautów V

  1. Brzozowska-Bojda Łucja
  2. Grzegorczyk Wiesław
  3. Kołczyk Maciej
  4. Kubik Jan
  5. Majdan Teresa

6. Matuszak Ryszard
7. Mosz-Nawrocka Agata
8. Oksińska Kazimiera
9. Waśko Bożena
10. Włodarczyk Ewa

Rady Osiedli zgodnie z § 6 regulaminu ukonstytuowały się następująco:

- Osiedle Śródmieście I

  - Przewodniczący - Danuta Młynarczyk
  - Z-ca Przewodniczącego - Zygmunt Skrzypek
  - Sekretarz - Krystyna Kowali Rzepik

- Osiedle Kosmonautów V

  - Przewodniczący - Jan Kubik
  - Z-ca Przewodniczącego - Wiesław Grzegorczyk
  - Sekretarz - Teresa Majdan

Na Walnym Zgromadzeniu 28 maja 2013 roku podjęto uchwałę nr 13 w sprawie utworzenia Rady Osiedla Kosmonautów i likwidacji dotychczasowych Rad Osiedli Kosmonautów III i V.
Walne Zgromadzenie 14 grudnia 2013 roku podjęło uchwałę nr 14 w sprawie likwidacji Rady Osiedla Kosmonautów i utworzenia Rady Osiedla Kosmonautów III oraz Rady Osiedla Kosmonautów V.

Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w czerwcu 2014 roku wybrano 2 Rady Osiedli:

- Osiedle Kosmonautów III

1. Górski Piotr do 19.05.2015 r.
2. Bugiel Maciej
3. Kulka Jerzy
4. Stawicki Andrzej
5. Pacholska Jadwiga
6. Ziętkiewicz Ireneusz
7. Lusar Maryla
8. Kryściak Eugeniusz
9. Klich Ryszard
10. Łabaziewicz Andrzej do 24.11.2014 r.

- Osiedle Kosmonautów V

1. Kaleta Lidia
2. Majdan Teresa
3. Oksińska Kazimiera
4. Włodarczyk Ewa
5. Mól Zbigniew
6. Wiśniewski Daniel
7. Goliński Stanisław
8. Grzegorczyk Wiesław
9. Olczyk Joanna
10. Brzozowska-Bojda Łucja

Rady Osiedli zgodnie z § 6 regulaminu ukonstytuowały się następująco:

- Osiedle Kosmonautów III

– Przewodniczący	– Ireneusz Ziętkiewicz
– Z-ca Przewodniczącego	– Maciej Bugiel
– Sekretarz	– Klich Ryszard

- Osiedle Kosmonautów V

– Przewodniczący	– Daniel Wiśniewski
– Z-ca Przewodniczącego	– Teresa Majdan
– Sekretarz	– Wiesław Grzegorczyk

Zgodnie z postanowieniem § 118 ust. 1 Statutu:

1. Do zakresu działania Rady Osiedla w osiedlu wyodrębnionym pod względem organizacyjnym i gospodarczym należy:

   - współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
   - współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
   - stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
   - organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,

- krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie trybu rozjemczego,
- rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
- rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.

2. Do zakresu działania Rady Osiedla w osiedlu wyodrębnionym pod względem organizacyjnym i gospodarczym, poza sprawami wymienionymi w ust. 1 pkt 3 - 7 należy:

   - uchwalanie programów działalności gospodarczej osiedla w ramach planów ogólnych Spółdzielni,
   - zatwierdzanie struktury organizacyjnej osiedla,
   - opiniowanie kandydatów na kierownika osiedla i jego zastępców oraz stawianie wniosków o ich odwołanie,
   - sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością kierownika osiedla i jego zastępców,
   - rozpatrywanie odwołań od decyzji kierownika osiedla i jego zastępców,
   - rozpatrywanie skarg na działalność kierownika osiedla i jego zastępców,
   - współpraca z samorządem pracowniczym, jeżeli samorząd taki działa na terenie osiedla,
   - ustalanie podziału osiedla na rejony działania komitetów mieszkańców, koordynowanie działalności komitetów i rozpatrywanie wniosków przez nie przedkładanych,
   - rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.

Według unormowań § 119 obowiązującego Statutu, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
Rada Nadzorcza w dniu 15.02.2007 r. - protokół 2/2007 zatwierdziła Regulamin Rady Osiedla.

Regulamin wymaga dostosowania treści do aktualnego Statutu zarejestrowanego w Rejestrze Sądu Rejonowego we Wrocławiu w dniu 10.07.2014 r.

Wniosek z poprzednio przeprowadzonej lustracji oznaczony nr 5 w brzmieniu: „Stosować unormowania wewnętrzne w zakresie funkcjonowania Rady Nadzorczej i jej Komisji oraz Rady Osiedla" nie został zrealizowany.

Zgodnie z § 10 regulaminu Rady Osiedla posiedzenia odbywają się w miarę potrzeby, z tym, że posiedzenia plenarne nie rzadziej niż raz na kwartał, a Prezydium nie rzadziej niż raz w miesiącu.

Na podstawie przedłożonych przez Spółdzielnie protokołów stwierdzono, że w okresie objętym lustracją Rady Osiedli odbyły następującą ilość posiedzeń:

- Osiedle Śródmieście

  - w 2012 roku 12,
  - w 2013 roku 10,
  - w 2014 roku 12.

  Protokoły z odbywanych posiedzeń nie były numerowane, częstotliwość posiedzeń zachowana.

- Osiedle Kosmonautów III

  - w 2012 roku 0,
  - w 2013 roku 1,
  - w 2014 roku 1.

Protokoły z odbywanych posiedzeń nie są numerowane. Częstotliwość nie została zachowana.

- Osiedle Kosmonautów V

  - w 2012 roku 0,
  - w 2013 roku 2,
  - w 2014 roku 0.

Protokoły z odbywanych posiedzeń nie były numerowane.

Częstotliwość odbywanych posiedzeń nie została zachowana.
Oświadczenie Spółdzielni o przedłożonej dokumentacji stanowi załącznik nr 8.

Rady Osiedla na odbywanych posiedzeniach analizowały, opiniowały, nadzorowały i omawiały następujące zagadnienia:

- **Osiedle Śródmieście**

  - analiza regulaminu Rady Osiedla i propozycje zmian w regulaminie,
  - plan pracy Rady Osiedla,
  - realizacja wniosków z Walnych Zgromadzeń,
  - ocena wykonania planu remontów,
  - analiza potrzeb remontowych,
  - rozliczenie zużycia wody i energii cieplnej,
  - pielęgnacja terenów wokół osiedla,
  - ukonstytuowanie się,
  - premie dla dozorców,
  - analiza zmiany stawek opłat za użytkowanie lokali i za energię cieplną w celu pokrycia niedoboru,
  - analiza stawek za energię elektryczną,
  - rozpatrywanie pism,
  - projekty uchwał na Walne Zgromadzenie,
  - wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia,
  - czystość w budynkach,
  - pielęgnacja trawników,
  - weryfikacja osób zamieszkałych w lokalach,
  - remont pojazdu przy ul. Grunwaldzkiej 10,
  - analiza zużycia wody,
  - apel do mieszkańców w sprawie przestrzegania zasad regulaminu porządku domowego,
  - informacje o przebiegu posiedzenia Rady Nadzorczej,
  - sposób zabezpieczenia tablic sterowanych dźwigów,
  - uprzątnięcia z pomieszczeń wózkowni zbędnych rzeczy, przedmiotów,
  - omówienie materiałów przygotowanych na Walne Zgromadzenie,
  - zakłócanie ciszy nocnej przez osoby nie zamieszkujące w budynkach,
  - analiza stawki za użytkowanie wind,
  - sposób rozliczenia kosztów energii elektrycznej,
  - zamontowanie baterii kondensatorów przy dźwigach osobowych,
  - ocena pracy gospodarzy domów,
  - termomodernizacja budynków,
  - wymiana wind,
  - parkowanie samochodów,
  - analiza wydatków z funduszu remontowego,
  - analiza funduszu remontowego,
  - podział Spółdzielni,
  - ocena programów telewizyjnych,

- rozpatrywanie skarg i korespondencji członków.

W dokumentacji Spółdzielni znajduje się kopie protokołów pisanych ręcznie podpisanych przez członków uczestniczących w posiedzeniu. Brak list obecności.

- **Osiedle Kosmonautów III**

  - ukonstytuowanie się Rady,
  - rozpatrywanie pism do Rady,
  - przygotowanie projektu uchwał,
  - sprawy administracyjno-organizacyjne,
  - wybór wykonawcy do wymiany pionów budynku ul. Bulwar Ikara 24,
  - podział Spółdzielni.

W aktach Spółdzielni znajdują się tylko 2 protokoły z posiedzeń z dniach 21.05.2013 r. i 17.06.2014 r., w tym 1 podpisany przez 5 członków, drugi nie podpisany.

- **Osiedle Kosmonautów V**

  - ukonstytuowanie Rady,
  - omówienie planu remontów i inwestycji,
  - wyłączanie telewizji analogowej,
  - kontrola deflektorów na osiedlu,
  - dojście do przystanku tramwajowego „park zachodni",
  - wniosek o wydzieleniu się Osiedla Kosmonautów V ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast",
  - analiza prac remontowych,

W dokumentacji Spółdzielni znajdują się 2 protokoły z posiedzenia Rady Osiedla z 21.08.2013 r. i 24.04.2013 r. podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady Osiedla.

Lustrator nie wnosi uwag do tematyki omawianej na zebraniach Rad Osiedli.

Częstotliwość posiedzeń została zachowana, tylko w zakresie działalności Rady Osiedla Śródmieście.

1.2.15. Statut Spółdzielni w § 88 przewiduje funkcjonowanie Rad Mieszkańców Nieruchomości zgodnie z § 119 a, b, c Statutu:

§ 119a

1. Rada Mieszkańców Nieruchomości ma prawo reprezentować członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości w sprawach zadań zawartych w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Rady Mieszkańców Nieruchomości uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Poprzez nieruchomość należy rozumieć wydzielony ewidencyjnie grunt wraz z infrastrukturą techniczną oraz budynkiem mieszkalnym lub garażowym.
3. Rada Mieszkańców Nieruchomości składa się z 3 do 9 członków wybranych przez członków Spółdzielni, posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości, na okres kadencji trwającej trzy lata.
4. Wybory do Rady Mieszkańców Nieruchomości dokonywane są w sposób jawny, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Przed przeprowadzeniem głosowania w sprawie wyboru członków Rady Mieszkańców Nieruchomości, członkowie podejmują uchwałę określającą dokładną liczbę członków danej Rady Mieszkańców Nieruchomości.
5. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów bez względu na liczbę obecnych członków, przy czym członkami Rady Mieszkańców Nieruchomości zostają wybrani członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali w danej nieruchomości, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.

§ 119 b

1. Kadencja członków Rady Mieszkańców Nieruchomości rozpoczyna się z dniem odbycia zebrania nieruchomości, na którym zostali oni wybrani, a kończy z dniem odbycia zebrania, na którym wybierani są członkowie Rady Mieszkańców Nieruchomości, na kolejną kadencję.
2. Członkowie Rady Mieszkańców Nieruchomości nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Mieszkańców oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Członkami Rady Mieszkańców Nieruchomości nie mogą być członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali w danej nieruchomości, którzy na podstawie odrębnych umów świadczą usługi pod jakimkolwiek tytułem na rzecz Spółdzielni.

§ 119 c

1. Rady Mieszkańców Nieruchomości są organem o charakterze pomocniczym dla pozostałych organów Spółdzielni w zakresie bieżącego funkcjonowania Spółdzielni obejmującym obszar danej Nieruchomości. Do zakresu działania Rady Mieszkańców Nieruchomości należy:
   1) współdziałanie z Zarządem przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości położonej na obszarze funkcjonowania danej Rady Mieszkańców Nieruchomości,
   2) ocena kandydatur na sprzątaczki i gospodarzy domów,
   3) opiniowanie pracy administratora, gospodarzy domów sprzątaczek,
   4) opiniowanie rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej w lokalach użytkowych,
   5) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków Spółdzielni,
   6) sprawdzania wykorzystania planowanych kosztów utrzymania nieruchomości,
   7) wnioskowanie w sprawie ustalania wysokości odpisu na fundusz remontowy w kwocie wyższej niż odpis ustalany dla nieruchomości przez Radę Nadzorczą,
   8) wyrażanie opinii w sprawie tworzenia i realizacji planu remontów dotyczących danej nieruchomości.
   9) branie udziału w przetargach, przeglądach i odbiorach w charakterze obserwatora z możliwością dołączania do protokołów uwag kierowanych przez mieszkańców Nieruchomość.
   10) wybór i odwołanie przewodniczącego Rady Mieszkańców Nieruchomości.

Szczegółowy zakres działania Rady Mieszkańców Nieruchomości i tryb zwoływania zebrań członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości określa Regulamin Rady Mieszkańców Nieruchomości uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.04.2014 r. – uchwała 2/2014.

W 2014 roku Rada Nadzorcza zgodnie z § 2 regulaminu Rad Mieszkańców Nieruchomości zwołała Zebranie Wyborcze dla każdej nieruchomości – w 50 nieruchomościach.

Proponowany przez Radę Nadzorczą porządek zebrania w każdej nieruchomości był następujący:

1) otwarcie posiedzenia,

2) wybór przewodniczącego Zebrania Nieruchomości,
3) przyjęcie porządku obrad,
4) podjęcie uchwały w sprawie określenia dokładnej liczby członków Rady,
5) wybory członków Rady (zgłaszanie kandydatów, prezentacja kandydatów, pytania do kandydatów, głosowanie),
6) omówienie spraw bieżących nieruchomości,
7) zamknięcie posiedzenia.

Na zebraniach wyborczych nieruchomości omawiano w punkcie sprawy bieżące, m.in. następujące sprawy:

- zgłaszanie bieżących potrzeb remontowych dotyczących nieruchomości,
- składowanie śmieci,
- oświetlenie klatek schodowych i piwnic,
- wybór członków Rady,
- opłaty za windy,
- dodatkowe miejsca postojowe,
- monitoring osiedla,
- rozliczenie gazu,
- wymiana pionów i poziomów,
- wykup gruntu,
- podzielniki ciepła,
- stan funduszu remontowego,
- spłata kredytu,
- wadliwa kanalizacja,
- wymiana wiatrołapów,
- ustalenie harmonogramu spotkań,
- selektywna zbiórka śmieci,
- sprawy bieżące na nieruchomościach.

W każdej nieruchomości powołano Radę Mieszkańców Nieruchomości członków zgodnie z § 119 a Statutu Spółdzielni.

1.3. Struktura służb etatowych

1.3.1. Struktura organizacyjna Spółdzielni obowiązująca w okresie objętym badaniem lustracyjnym została zatwierdzona przez Radę Nadzorczą:

- w dniu 24.01.2012 r. – uchwałą 3/2012 na 2012 rok,

- w dniu 11.10.2012 r. – uchwałą 676/2012 na 2013 rok,
- w dniu 26.09.2013 r. – uchwałą 75/2013 na 2014 rok,
- w dniu 27.02.2013 r. uchwałą 4/2014 dokonano zmiany obowiązującej od 01.03.2014 r.

W strukturze organizacyjnej wyodrębniono dwa piony:

- Prezesa Zarządu
- Zastępcy Prezesa Zarządu.

Do uchwał Rady Nadzorczej w sprawie uchwalenia struktury organizacyjnej Spółdzielni załączono schemat graficzny.

W strukturze plan zatrudnienia zatwierdzono:

- na 2012 rok 109,25 etatu,
- na 2013 rok 101,25 etatu + podmiot obsługa zewnętrzna,
- na 2014 rok 86 etatów + 2 podmioty zewnętrzne,
- od 01.03.2014 r. 86 etatów + 2 podmioty zewnętrzne.

W planie gospodarczo-finansowym planowane środki na wynagrodzenia przedstawiały się następująco:

- w 2012 roku - 6.505.160,00 zł,
- w 2013 roku - 5.515.500,00 zł,
- w 2014 roku - 5.316.800,00 zł.

Spółdzielnia posiada regulamin organizacyjny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.12.2005 r. uchwałą 62/2005. Nową treść regulaminu Rada Nadzorcza uchwaliła w dniu 28.03.2013 r. – uchwała 6/2013.

Organem zarządzającym Spółdzielnią jest Zarząd, który reprezentuje ją na zewnątrz oraz jest osobiście odpowiedzialny za jej działalność.

Prezes Zarządu prowadzi działalność przy pomocy:

- Zastępcy Prezesa Spółdzielni,

oraz podporządkowanych Zarządowi osób na stanowiskach:

- Głównego Księgowego – Pełnomocnika Zarządu,
- Kierowników Administracji.

Prezes Zarządu nadzoruje bezpośrednio pracę następujących komórek organizacyjnych:

- Sekretariat,
- Obsługa prawna – podmiot zewnętrzny,
- Dział członkowsko-mieszkaniowy,
- Dział księgowości.

Zastępcy Prezesa Zarządu podlegają następujące komórki:

- samodzielne stanowisko ds. bhp i p.poż.
- Dział techniczno-eksploatacyjny,
- Administracja Osiedla nr 1 Śródmieście,
- Administracja Osiedla nr III i V Kosmonautów.

Regulamin organizacyjny określa podstawowe obowiązki i uprawnienia osób kierujących wykonywaniem zadań Spółdzielni jako zakładu pracy w ramach zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej oraz podział zadań na poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni i samodzielne stanowiska pracy.

Struktura organizacyjna uchwalona w latach 2012-2014 zmieniła się w porównaniu do poprzednio obowiązującej. Aktualizowane było zatrudnienie stosownie do potrzeb Spółdzielni. Zatrudnienie zmniejszyło się z planowanego 109,25 na 2011 rok etatów do 86 etatów + 2 podmioty zewnętrzne na 2014 rok.

Według danych w tablicy 3 w 2014 roku średnioroczne zatrudnienie ogółem w etatach wynosiło 88 z tego:

- na stanowiskach nierobotniczych 40 etatów,
- na stanowiskach robotniczych 48 etatów.

1.3.2. Dokumentacja osobowa prowadzona jest przez Specjalistę ds. organizacji, samorządów i spraw pracowniczych – Małgorzatę Błaszczak-Strach.

Niżej wymienieni pracownicy posiadają Licencję Zawodową Zarządcy Nieruchomości:

- Robert Dylewski - Zastępca Kierownika Działu Eksploatacji nr 6516 nadaną w dniu 17.04.2001 r.
- Lidia Dąbrówka - Kierownik Osiedla Śródmieście I nr 11530 nadaną w czerwcu 2002 r.

Sprawdzono akta osobowe następujących pracowników :

- Barbara Pelc - Inspektor ds. Finansowych,
- Jacek Urbańczyk - Monter wodno-kanalizacyjny,
- Urszula Boroch - Gospodarz domu,
- Karina Mucha - Główny Specjalista ds. Technicznych,
- Rober Dylewski - Z-ca Kierownika Działu Eksploatacji,
- Grażyna Jamecka - Główny Specjalista ds. Finansowych,
- Joanna Olczyk - Inspektor ds. Członkowsko-Mieszkaniowych,
- Ewa Kacperek - Główny Specjalista ds. Technicznych,
- Beata Łapińska - Gospodarz domu.

W aktach pracowników znajdują się zaświadczenia o ukończeniu kursu z zakresu bhp.

Wszyscy w/w pracownicy posiadają aktualne zaświadczenia z badań lekarskich.

Teczki akt osobowych posiadają wymagane dokumenty zgodnie z obowiązującymi przepisami. Sposób przechowywania akt osobowych oraz ich archiwowanie są prawidłowe dla tego typu dokumentów.

1.3.3. W okresie objętym badaniem lustracyjnym wielkość zatrudnienia średnioroczna w poszczególnych grupach w etatach przedstawiała się następująco:

	2012 r.	2013 r.	2014 r.
• pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	46	43	40
• dozorcy i sprzątacze	55	41	38
• konserwatorzy	17	11	10
Ogółem	**118**	**95**	**88**

Wielkość zatrudnienia oraz wynagrodzenia pracowników przedstawiono w tablicy 3, stanowiącej załącznik do protokołu.

W okresie objętym lustracją średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni na koniec 2014 roku w etatach wynosiło 88 i zmniejszyło się w porównaniu do:

- 2012 roku o 30 etatów,
- 2013 roku o 7 etatów.

Dotyczy to pracowników zarówno na stanowiskach nierobotniczych, jak i robotniczych.

Zrealizowane wynagrodzenie ogółem po zaokrągleniu do pełnego złotego w okresie objętym lustracją wynosiło:

- w 2012 roku – 5.469.082,00 zł,
- w 2013 roku – 4.540.792,00 zł,
- w 2014 roku – 4.177.995,00 zł,

w tym osobowy fundusz płac wynosił:

- w 2012 roku – 5.216.754,00 zł,
- w 2013 roku – 4.317.167,00 zł,
- w 2014 roku – 3.962.994,00 zł.

Wykonane zatrudnienie w stosunku do planu wynosi:

- w 2012 roku - 108,0 %,
- w 2013 roku - 93,8 %,
- w 2014 roku - 102,3 %.

Natomiast wypłacone wynagrodzenie w stosunku do planu wynosi:

- w 2012 roku - 84,0 %,
- w 2013 roku - 82,3 %,
- w 2014 roku - 78,6 %.

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne ogółem w badanym okresie wynosiło:

- w 2012 roku – 3.684,15 zł,
- w 2013 roku – 3.786,99 zł,
- w 2014 roku – 3.752,84 zł.

Indeks łańcuchowy zrealizowanego osobowego funduszu płac przedstawiał się następująco:

- w 2012 roku - 84,4 %,
- w 2013 roku - 82,8 %,
- w 2014 roku - 91,8 %.

Indeks łańcuchowy przeciętnego wynagrodzenia ogółem w stosunku miesięcznym przedstawiał się odpowiednio:

- w 2012 roku - 90,4 %,
- w 2013 roku - 102,8 %,
- w 2014 roku - 99,1 %.

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w 2013 roku wykazuje wzrost w porównaniu do 2012 roku o 2,8 %, a w 2014 roku w porównaniu do 2013 roku przeciętne wynagrodzenie wynosi 99,1 %.

Struktura organizacyjna jest dostosowana do potrzeb Spółdzielni.

Wniosek z poprzednio przeprowadzonej lustracji oznaczony nr 6 w brzmieniu: „Dostosować strukturę organizacyjną do potrzeb Spółdzielni w celu zapewnienia warunków prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni" został zrealizowany.

1.3.4. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał Regulamin pracy zatwierdzony przez Zarząd w dniu 26.03.2002 r. – protokół nr 12/2002.

Regulamin pracy został uzgodniony z Organizacją Związkową Związek Zawodowy „BUDOWLANI" SM Piast we Wrocławiu, z mocą obowiązującą od 10.04.2002 r.
Wszyscy pracownicy zostali zapoznani z ich treścią co zostało potwierdzone pisemnymi oświadczeniami załączonymi do akt osobowych.

Regulamin ustala organizację i porządek w procesie pracy oraz związane z tym prawa i obowiązki pracownika oraz Spółdzielni jako pracodawcy.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym zagadnienia bhp i p.poż. zostały powierzone do prowadzenia pracownikowi zatrudnionemu na stanowisku Specjalisty ds. kancelaryjnych, BHP i P.Poż. – Krystynie Wejksznia, która posiada ukończony kursu bhp i p.poż. dla służb bhp. Umowa o pracę została rozwiązana w dniu 20.08.2013 r. Z dniem 30.09.2013 r. zawarto z Krystyną Wejksznia umowę zlecenia, która obowiązywała do dnia 08.11.2013 roku.

W dniu 29.11.2013 roku Spółdzielnia zawarła umowę zlecenia z Danielem Guszcza na pełnienie funkcji Głównego Specjalisty ds. bhp.

Spółdzielnia dokonała oceny ryzyka zawodowego, zgodnie z wymogami art. 226 Kodeksu Pracy.

1.3.5. W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni obowiązywał Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy zawarty w dniu 01.08.1995 r. i wpisany przez Okręgowego Inspektora Pracy we Wrocławiu w dniu 07.12.1995 roku do rejestru Zakładowych Układów Zbiorowych Pracy pod numerem DCLX.

ZUZP obowiązywał do 31.12.2013 r. Informacja o stosowaniu ZUZP do 31.12.2014 r. została wpisana do rejestru prowadzonego przez Okręgowego Inspektora Pracy we Wrocławiu w dniu 12.11.2013 r.

Nowy regulamin wynagradzania pracowników zatwierdził Zarząd Spółdzielni w dniu 16.01.2013 r. zarządzeniem nr 6/2013.

1.3.6. Spółdzielnia posiada Instrukcję obiegu dokumentów finansowo-księgowych, zatwierdzoną przez Zarząd zarządzeniem nr 37/95 z dnia 07.09.1995 r.

Nowa treść instrukcji została zatwierdzona przez Zarząd w dniu 31.12.2014 r. – zarządzeniem nr 7/37/2014.

Działanie systemu kontroli wewnętrznej oraz ochrony mienia w Spółdzielni oparte jest na przestrzeganiu dokumentowania i kontroli operacji gospodarczych.

Ponadto ochrona majątku trwałego Spółdzielni była zapewniona poprzez ubezpieczenie budynków od zdarzeń losowych w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Łodzi Oddział we Wrocławiu.

Aktualna polisa obejmuje okres od 01.07.2014 r. do 30.06.2015 r.
W dniu 29.06.2015 r. Spółdzielnia zawarła polisy ubezpieczając majątek do 30.06.2016 r. z tym samym Towarzystwem.

1.3.7. Spółdzielnia posiada książkę skarg i wniosków.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym książka nie zawiera wpisów.
Wszystkie pisma wpływające do Spółdzielni, a dotyczące wniosków, zapytań i rozliczeń z członkami rejestrowane są w dzienniku korespondencji, a następnie kierowane do załatwienia do poszczególnych komórek organizacyjnych Spółdzielni lub stanowisk prac, bądź do organów samorządowych.

Ponadto na tablicy ogłoszeń zamieszczona jest informacja o przyjmowaniu w ustalonych terminach skarg i wniosków przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Sprawy skarg i wniosków są omawiane i analizowane na posiedzeniach właściwych do ich rozpatrzenia organów samorządowych Spółdzielni.

1.3.8. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności społeczno-kulturalnej.

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

2.1. Wielkość gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni przedstawiono w tablicy 2, stanowiącej załącznik do protokołu.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, zmiany wielkości gruntów będących we władaniu Spółdzielni przedstawiały się następująco:

- **Stan na 01.01.2012 roku**

lp	Adres Nieruchomości	księga wieczysta	numer działki	Powierzchnia bez mieszkań i lokali wyodrębnionych m²
1.	Bajana 14 - 24	WR1K/00216433/1	5/248	6 243,58
2.	Bajana 24a	WR1K/00149230/7	5/280	507,00
3.	Bajana 26 - 40	WR1K/00216435/5	5/253	6 496,27
4.	Bajana 4 - 12, Szybowcowa 46 - 50	WR1K/00217472/3	5/243	8 650,20
5.	Bajana 42-42c	WR1K/00233960/9	5/260	127,86
6.	Bajana 42-42c	WR1K/00233960/9	5/334	88,04
7.	Bajana 46 - 60	WR1K/00215768/1	5/262	10 316,54
8.	Bajana 64 - 72, Bystrzycka 97 - 105	WR1K/00215771/5	5/266	10 227,71
9.	Balonowa 21 - 27, Drzewieckiego 61 - 71	WR1K/00182916/8	5/270	9 977,19
10.	Balonowa 29 - 37, Hynka 7 - 17	WR1K/00197968/0	5/346	939,12
11.	Balonowa 29 - 37, Hynka 7 - 17	WR1K/00197968/0	5/347	8 456,16
12.	Barlickiego 32-34	WR1K/00075729/2	80	726,10
13.	Benedyktyńska 17 - 19	WR1K/00228264/2	39/2	1 232,51
14.	Benedyktyńska 17 - 19	WR1K/00228264/2	43/1	432,92
15.	Benedyktyńska 21 - 23	WR1K/00228267/3	39/3	1 732,42
16.	Benedyktyńska 21 - 23	WR1K/00228267/3	43/2	261,00
17.	Benedyktyńska 3	WR1K/00191962/6	71/2	1 485,85
18.	Benedyktyńska 3	WR1K/00191962/6	74/6	110,01
19.	Bulwar Ikara 10 - 20, 11 - 17	WR1K/00218591/0	5/210	9 959,53
20.	Bulwar Ikara 21 - 31, 24 - 30	WR1K/00218590/3	5/208	9 477,51
21.	Bystrzycka 91 - 95, Hynka 2 - 12	WR1K/00197967/3	5/271	5 988,55
22.	Curie - Skłodowskiej 15	WR1K/00046834/9	48/1	1 213,00
23.	Drzewieckiego 14 - 22	WR1K/00173020/9	5/205	2 241,46
24.	Drzewieckiego 21 - 35	WR1K/00217481/9	5/258	5 237,47
25.	Drzewieckiego 24	WR1K/00218592/7	5/213	1 707,67
26.	Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 - 32	WR1K/00217467/5	5/320	330,67
27.	Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 - 32	WR1K/00217467/5	5/321	6 429,22
28.	Drzewieckiego 36a	WR1K/00197899/5	5/218	2 375,90
29.	Drzewieckiego 38 - w budowie	WR1K/00262272/1	29	6 886,00
30.	Drzewieckiego 40 - 46	WR1K/00211255/4	5/226	2 482,28

31.	Drzewieckiego 43 - 57	WR1K/00182917/0	5/264	9 547,55
32.	Drzewieckiego 48 - 56	WR1K/00211256/1	5/229	6 652,12
33.	Drzewieckiego 58 - 64, Balonowa 11 - 19	WR1K/00211257/8	5/232	8 525,78
34.	Drzewieckiego 9 - 19	WR1K/00216434/8	5/251	3 006,95
35.	Grunwaldzki 10	WR1K/00260044/0	47/1	813,82
36.	Grunwaldzki 10	WR1K/00260044/0	44/1	125,79
37.	Grunwaldzki 16	WR1K/00221193/4	48/2	863,82
38.	Grunwaldzki 4	WR1K/00223299/1	47/7	1 609,14
39.	Grunwaldzki 6a	WR1K/00053123/4	45/5	1 297,27
40.	Grunwaldzki 8	WR1K/00223300/2	47/5	1 349,52
41.	Horbaczewskiego 11 - 19	WR1K/00214966/2	5/204	3 738,19
42.	Horbaczewskiego 21	WR1K/00211251/6	5/211	2 019,51
43.	Horbaczewskiego 23 - 33a	WR1K/00211252/3	5/214	4 719,58
44.	Horbaczewskiego 37 - 47	WR1K/00211253/0	5/221	2 806,36
45.	Horbaczewskiego 45 - 59	WR1K/00211254/7	5/223	8 620,03
46.	Horbaczewskiego 65 - 73, Balonowa 1 - 9	WR1K/00211258/5	5/233	8 767,35
47.	Jedności Narodowej 169 - 171	WR1K/00064259/6	20/2	712,37
48.	Nowowiejska 75-81	WR1K/00068357/1	92/2	1 557,84
49.	Sępa Szarzyńskiego 34-36	WR1K/00270335/0	74/8	373,32
50.	Sępa Szarzyńskiego 62-66	WR1K/00076122/4	106	617,54
51.	Szczytnicka 18	WR1K/00191964/0	74/4	765,60
52.	Szybowcowa 12 - 20	WR1K/00211250/9	5/199	6 377,18
53.	Szybowcowa 22 - 26, Drzewieckiego 4 – 12	WR1K/00201534/1	5/198	8 103,69
54.	Szybowcowa 34 - 44	WR1K/00217475/4	5/322	369,84
55.	Szybowcowa 34 - 44	WR1K/00217475/4	5/323	11 288,75
56.	Szybowcowa 8 - 10, Horbaczewskiego 3 – 9	WR1K/00186065/0	5/200	7 735,68
57.	Wyszyńskiego 29	WR1K/00191973/6	74/1	990,38
58.	Wyszyńskiego 31	WR1K/00191965/7	74/2	1 192,33
59.	Wyszyńskiego 33	WR1K/00191966/4	71/1	595,94
60.	Wyszyńskiego 33	WR1K/00191966/4	74/3	526,27
61.	Bajana 24a - stacja transformatorowa	WR1K/00157408/	5/279	35,00
62.	Bajana 32 - pusta stacja transformatorowa	WR1K/00239202/0	5/254	94,00
63.	Bajana 62 - pawilon wolno stojacy	WR1K/00239196/4	5/265	525,00
64.	Benedyktyńska 15	WR1K/00053258/9	39/1	1 925,00
65.	Bulwar Ikara - centralna część pasażu	WR1K/00069618/6	5/209	5 005,00
66.	Bulwar Ikara 11 - 13	WR1K/00069618/6	5/203	1 241,00
67.	Bulwar Ikara 11 - 31 droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	5/281	1 510,00
68.	Bulwar Ikara 11, Horbaczewskiego 19 - droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	5/275	106,00
69.	Bulwar Ikara 21 - 31, Drzewieckiego 18 – 22	WR1K/00069618/6	5/206	2 646,00
70.	Bulwar Ikara 24 - 30 droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	5/177	154,00
71.	Bulwar Ikara 24 - 30 droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	5/278	426,00
72.	Bulwar Ikara 30, Drzewieckiego 24 - droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	5/277	183,00
73.	droga wewnątrzosiedlowa	WR1K/00043173/6	74/5	1 201,00
74.	droga wewnątrzosiedlowa	WR1K/00046947/4	71/3	106,00
75.	droga wewnętrzna - Bulwar Ikara 20	WR1K/00069618/6	5/141	584,00

76.	droga wewnętrzna - Drzewieckiego 22	WR1K/00069618/6	5/282	59,00
77.	Drzewieckiego - Bajana - park osiedlowy	WR1K/00197936/7	5/343	19 897,00
78.	Drzewieckiego - droga wewnętrzna	WR1K/00275703/6	5/369	1 195,00
79.	Drzewieckiego - droga wewnętrzna	WR1K/00197936/7	5/274	2 071,00
80.	Drzewieckiego - park osiedlowy	WR1K/00275703/6	5/367	4 502,00
81.	Drzewieckiego 11 - 17 - teren niezabudowany	WR1K/00239198/8	5/250	5 743,00
82.	Drzewieckiego 35 - teren niezabudowany	WR1K/00239199/5	5/257	1 754,00
83.	Drzewieckiego 36 b	WR1K/00069618/6	5/128	164,00
84.	Drzewieckiego 36 c	WR1K/00069618/6	5/127	140,00
85.	Drzewieckiego 36 d	WR1K/00069618/6	5/126	193,00
87.	Grunwaldzki 10	WR1K/00052391/4	44/4	592,00
88.	Grunwaldzki 12 - 14	WR1K/00043688/9	47/2	49,00
89.	Grunwaldzki 12 - 14	WR1K/00043688/9	47/3	576,00
90.	Grunwaldzki 18 - 20	WR1K/00046834/9	48/4	5 444,00
91.	Grunwaldzki 4	WR1K/00053123/4	45/1	5,00
92.	Grunwaldzki 4	WR1K/00053123/4	45/3	252,00
93.	Grunwaldzki 6	WR1K/00053123/4	45/4	20,00
94.	Grunwaldzki 6	WR1K/00043688/9	47/6	1 779,00
95.	Grunwaldzki 6a	WR1K/00043688/9	47/4	377,00
96.	Grunwaldzki 6a	WR1K/00052391/4	44/3	49,00
97.	Grunwaldzki 8	WR1K/00046834/9	48/3	3,00
98.	Horbaczewskiego - park osiedlowy	WR1K/00275703/6	5/365	6 991,00
99.	Horbaczewskiego 21a	WR1K/00069618/6	5/131	658,00
100.	Horbaczewskiego 23 - droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	5/215	76,00
101.	Horbaczewskiego 29 a	WR1K/00069618/6	5/118	206,00
102.	Horbaczewskiego 35 - droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	5/176	399,00
103.	Horbaczewskiego 53 - 61 - droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	5/181	1 269,00
104.	Horbaczewskiego 55 - 67 - parking	WR1K/00069618/6	5/234	1 130,00
105.	Hynka	WR1K/00068358/8	5/272	1 365,00
106.	wewnętrzna droga dojazdowa kierunek Bajana	WR1K/00197936/7	5/342	638,00
107.	wewnętrzna droga dojazdowa kierunek Drzewieckiego	WR1K/00197936/7	5/335	1 628,00
108.	Bystrzycka 69c - pawilon U6	WR1K/00057222/6	11/15	4 636,00
109.	Sarbinowska 1 - 21 i 2 - 8, Dźwirzyńska 5 - 21 i 2 - 8, Majakowskiego 30 - 44 - działka inwestycyjna	WR1K/00075766/3	15/11	20 356,00
110.	droga ul. Koszalińska	WR1K/00068356/4	80/7	35,00
111.	droga ul. Koszalińska	WR1K/00068356/4	80/8	26,00
				328 027,28

W latach 2012 – 2014 dokonano ustanowienia odrębnych własności lokali mieszkalnych na rzecz członków Spółdzielni zmniejszając powierzchnie gruntów o 10 538,47 m^2

w tym:

	ilość mieszkań	ilość użytkowych	powierzchnia m^2 gruntów lokali mieszkalnych	użytkowych
- w 2012 roku	43	0	2 566,29	0,00
- w 2013 roku	51	2	2 914,53	50,09
- w 2014 roku	96	3	4 906,67	100,89
Razem	**190**	**5**	**10 387,49**	**150,98**

W 2012 roku przeniesiono na „Społem" Powszechną Spółdzielnię Spożywców prawo do wieczystego użytkowania gruntu o powierzchni terenu 1.779 m^2 (działka 47/6).

- **Stan na 31.12.2014 roku**

lp	Adres Nieruchomości	księga wieczysta	numer działki	Powierzchnia bez mieszkań i lokali wyodrębnionych m^2
1.	Bajana 14 - 24	WR1K/00216433/1	5/248	5 995,22
2.	Bajana 24a	WR1K/00149230/7	5/280	507,00
3.	Bajana 26 - 40	WR1K/00216435/5	5/253	5 823,04
4.	Bajana 4 - 12, Szybowcowa 46 - 50	WR1K/00217472/3	5/243	8 544,14
5.	Bajana 42-42c	WR1K/00233960/9	5/260	127,86
6.	Bajana 42-42c	WR1K/00233960/9	5/334	88,04
7.	Bajana 46 - 60	WR1K/00215768/1	5/262	8 649,95
8.	Bajana 64 - 72, Bystrzycka 97 - 105	WR1K/00215771/5	5/266	8 647,64
9.	Balonowa 21 - 27, Drzewieckiego 61 – 71	WR1K/00182916/8	5/270	9 630,12
10.	Balonowa 29 - 37, Hynka 7 - 17	WR1K/00197968/0	5/346	895,79
11.	Balonowa 29 - 37, Hynka 7 - 17	WR1K/00197968/0	5/347	8 065,98
12.	Barlickiego 32-34	WR1K/00075729/2	80	726,10
13.	Benedyktyńska 17 - 19	WR1K/00228264/2	39/2	1 232,51
14.	Benedyktyńska 17 - 19	WR1K/00228264/2	43/1	432,92
15.	Benedyktyńska 21 - 23	WR1K/00228267/3	39/3	1 732,42
16.	Benedyktyńska 21 - 23	WR1K/00228267/3	43/2	261,00
17.	Benedyktyńska 3	WR1K/00191962/6	71/2	1 437,36
18.	Benedyktyńska 3	WR1K/00191962/6	74/6	106,42
19.	Bulwar Ikara 10 - 20, 11 - 17	WR1K/00218591/0	5/210	9 882,25

20.	Bulwar Ikara 21 - 31, 24 - 30	WR1K/00218590/3	5/208	9 402,04
21.	Bystrzycka 91 - 95, Hynka 2 - 12	WR1K/00197967/3	5/271	5 840,31
22.	Curie - Skłodowskiej 15	WR1K/00046834/9	48/1	1 213,00
23.	Drzewieckiego 14 - 22	WR1K/00173020/9	5/205	2 186,49
24.	Drzewieckiego 21 - 35	WR1K/00217481/9	5/258	5 048,92
25.	Drzewieckiego 24	WR1K/00218592/7	5/213	1 645,54
26.	Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 – 32	WR1K/00217467/5	5/320	330,67
27.	Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 – 32	WR1K/00217467/5	5/321	6 429,22
28.	Drzewieckiego 36a	WR1K/00197899/5	5/218	1 966,14
29.	Drzewieckiego 38	WR1K/00262272/1	29	6 886,00
30.	Drzewieckiego 40 - 46	WR1K/00211255/4	5/226	2 349,62
31.	Drzewieckiego 43 - 57	WR1K/00182917/0	5/264	9 345,96
32.	Drzewieckiego 48 - 56	WR1K/00211256/1	5/229	6 027,01
33.	Drzewieckiego 58 - 64, Balonowa 11 – 19	WR1K/00211257/8	5/232	8 470,77
34.	Drzewieckiego 9 - 19	WR1K/00216434/8	5/251	2 949,00
35.	Grunwaldzki 10	WR1K/00260044/0	47/1	756,90
36.	Grunwaldzki 10	WR1K/00260044/0	44/1	116,99
37.	Grunwaldzki 16	WR1K/00221193/4	48/2	841,31
38.	Grunwaldzki 4	WR1K/00223299/1	47/7	1 564,63
39.	Grunwaldzki 6a	WR1K/00053123/4	45/5	1 250,66
40.	Grunwaldzki 8	WR1K/00223300/2	47/5	1 349,52
41.	Horbaczewskiego 11 - 19	WR1K/00214966/2	5/204	3 669,11
42.	Horbaczewskiego 21	WR1K/00211251/6	5/211	1 977,63
43.	Horbaczewskiego 23 - 33a	WR1K/00211252/3	5/214	4 675,00
44.	Horbaczewskiego 37 - 47	WR1K/00211253/0	5/221	2 700,53
45.	Horbaczewskiego 45 - 59	WR1K/00211254/7	5/223	8 620,03
46.	Horbaczewskiego 65 - 73, Balonowa 1 – 9	WR1K/00211258/5	5/233	8 719,18
47.	Jedności Narodowej 169 - 171	WR1K/00064259/6	20/2	621,17
48.	Nowowiejska 75-81	WR1K/00068357/1	92/2	1 477,11
49.	Sępa Szarzyńskiego 34-36	WR1K/00270335/0	74/8	362,90
50.	Sępa Szarzyńskiego 62-66	WR1K/00076122/4	106	617,54
51.	Szczytnicka 18	WR1K/00191964/0	74/4	754,94
52.	Szybowcowa 12 - 20	WR1K/00211250/9	5/199	6 341,05
53.	Szybowcowa 22 - 26, Drzewieckiego 4 – 12	WR1K/00201534/1	5/198	6 986,79
54.	Szybowcowa 34 - 44	WR1K/00217475/4	5/322	369,84
55.	Szybowcowa 34 - 44	WR1K/00217475/4	5/323	11 288,75
56.	Szybowcowa 8 - 10, Horbaczewskiego 3 – 9	WR1K/00186065/0	5/200	6 393,89
57.	Wyszyńskiego 29	WR1K/00191973/6	74/1	990,38
58.	Wyszyńskiego 31	WR1K/00191965/7	74/2	1 100,26
59.	Wyszyńskiego 33	WR1K/00191966/4	71/1	556,67
60.	Wyszyńskiego 33	WR1K/00191966/4	74/3	491,60
61.	Bajana 24a - stacja transformatorowa	WR1K/00157408/	5/279	35,00
62.	Bajana 32 - pusta stacja transformatorowa	WR1K/00239202/0	5/254	94,00
63.	Bajana 62 - pawilon wolno stojący	WR1K/00239196/4	5/265	525,00

64.	Benedyktyńska 15	WR1K/00053258/9	39/1	1 925,00
65.	Bulwar Ikara - centralna część pasażu	WR1K/00069618/6	5/209	5 005,00
66.	Bulwar Ikara 11 - 13	WR1K/00069618/6	5/203	1 241,00
67.	Bulwar Ikara 11 - 31 droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	5/281	1 510,00
68.	Bulwar Ikara 11, Horbaczewskiego 19 - droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	5/275	106,00
69.	Bulwar Ikara 21 - 31, Drzewieckiego 18 - 22	WR1K/00069618/6	5/206	2 646,00
70.	Bulwar Ikara 24 - 30 droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	5/177	154,00
71.	Bulwar Ikara 24 - 30 droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	5/278	426,00
72.	Bulwar Ikara 30, Drzewieckiego 24 - droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	5/277	183,00
73.	droga wewnątrzosiedlowa	WR1K/00043173/6	74/5	1 201,00
74.	droga wewnątrzosiedlowa	WR1K/00046947/4	71/3	106,00
75.	droga wewnętrzna - Bulwar Ikara 20	WR1K/00069618/6	5/141	584,00
76.	droga wewnętrzna - Drzewieckiego 22	WR1K/00069618/6	5/282	59,00
77.	Drzewieckiego - Bajana - park osiedlowy	WR1K/00197936/7	5/343	19 897,00
78.	Drzewieckiego - droga wewnętrzna	WR1K/00275703/6	5/369	1 195,00
79.	Drzewieckiego - droga wewnętrzna	WR1K/00197936/7	5/274	2 071,00
80.	Drzewieckiego - park osiedlowy	WR1K/00275703/6	5/367	4 502,00
81.	Drzewieckiego 11 - 17 - teren niezabudowany	WR1K/00239198/8	5/250	5 743,00
82.	Drzewieckiego 35 - teren niezabudowany	WR1K/00239199/5	5/257	1 754,00
83.	Drzewieckiego 36 b	WR1K/00069618/6	5/128	164,00
84.	Drzewieckiego 36 c	WR1K/00069618/6	5/127	140,00
85.	Drzewieckiego 36 d	WR1K/00069618/6	5/126	193,00
87.	Grunwaldzki 10	WR1K/00052391/4	44/4	592,00
88.	Grunwaldzki 12 - 14	WR1K/00043688/9	47/2	49,00
89.	Grunwaldzki 12 - 14	WR1K/00043688/9	47/3	576,00
90.	Grunwaldzki 18 - 20	WR1K/00046834/9	48/4	5 444,00
91.	Grunwaldzki 4	WR1K/00053123/4	45/1	5,00
92.	Grunwaldzki 4	WR1K/00053123/4	45/3	252,00
93.	Grunwaldzki 6	WR1K/00053123/4	45/4	20,00
95.	Grunwaldzki 6a	WR1K/00043688/9	47/4	377,00
96.	Grunwaldzki 6a	WR1K/00052391/4	44/3	49,00
97.	Grunwaldzki 8	WR1K/00046834/9	48/3	3,00
98.	Horbaczewskiego - park osiedlowy	WR1K/00275703/6	5/365	6 991,00
99.	Horbaczewskiego 21a	WR1K/00069618/6	5/131	658,00
100.	Horbaczewskiego 23 - droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	5/215	76,00
101.	Horbaczewskiego 29 a	WR1K/00069618/6	5/118	206,00
102.	Horbaczewskiego 35 - droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	5/176	399,00
103.	Horbaczewskiego 53 - 61 - droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	5/181	1 269,00
104.	Horbaczewskiego 55 - 67 - parking	WR1K/00069618/6	5/234	1 130,00
105.	Hynka	WR1K/00068358/8	5/272	1 365,00
106.	wewnętrzna droga dojazdowa kierunek Bajana	WR1K/00197936/7	5/342	638,00

107.	wewnętrzna droga dojazdowa kierunek Drzewieckiego	WR1K/00197936/7	5/335	1 628,00
108.	Bystrzycka 69c - pawilon U6	WR1K/00057222/6	11/15	4 636,00
109.	Sarbinowska 1 - 21 i 2 - 8, Dźwirzyńska 5 - 21 i 2 - 8, Majakowskiego 30 - 44 - działka inwestycyjna	WR1K/00075766/3	15/11	20 356,00
110.	droga ul. Koszalińska	WR1K/00068356/4	80/7	35,00
111.	droga ul. Koszalińska	WR1K/00068356/4	80/8	26,00
				315 709,81

Według stanu na 31.12.2014 r. tereny należące do Spółdzielni stanowią powierzchnię 31,5710 ha, w tym:

- grunty zabudowane 26,5212 ha,
- grunty planowane do zabudowy 5,0498 ha.

Spółdzielnia nie posiada gruntów nie nadających się do zabudowy.

Zestawienie gruntów planowanych pod zabudowę przedstawia się następująco:

Lp.	Lokalizacja	Nr działki	Pow. działki w ha
1	teren między ulicami Drzewieckiego-Bajana	5/343	1,9897
2	ul. Drzewieckiego, pomiędzy ul. Drzewieckiego 36a, a Drzewieckiego 46	5/367	0,4502
3	ul. Drzewieckiego 11-17	5/250	0,5743
4	rejon ul. Sarbinowskiej 1-21, i Majakowskiego 30-44 – osiedle KUŹNIKI	15/11	2,0356
	Razem		**5,0498**

Tereny te nie posiadają pełnego uzbrojenia. Istnieje możliwość podłączenia do sieci wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i ciepłowniczej. Tereny planowane do zabudowy posiadają dostęp do drogi publicznej.

Stan gruntów na 31.12.2014 r. 31,5710 ha

Wskaźniki struktury tytułu władania w okresie objętym badaniem według stanu na koniec 2014 roku przedstawiały się następująco (w %):

	wieczyste użytkowanie	własność
• w 2014 r.	20,4275	11,1435

Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wykazuje na koniec każdego roku w badanym okresie zgodność z danymi wykazanymi w tablicy nr 2.

2.2. Spółdzielnia nie przejmowała domów mieszkalnych od zakładów pracy.

3. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI

3.1. Zgodnie z § 3 Statutu zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych realizuje poprzez:

- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

3.2. Liczbę członków Spółdzielni przedstawiono w tablicy 1, stanowiącej załącznik do protokołu.

Według stanu na 31.12.2014 roku liczba członków Spółdzielni ogółem wynosiła 6.296 i zmniejszyła się w stosunku do stanu na koniec 01.01.2012 roku o 842 członków.

Zmiany w liczbie członków w poszczególnych latach badanego okresu przedstawiają się następująco:

- **w 2012 roku:**

–	stan na 01.01.2012 r.	7.138
–	przyjęto w poczet członków	32
–	umowa kupna	14
–	umowa darowizny	4
–	nabycie spadku	0
–	roszczenie o przyjęcie w trybie art. 13, 14, 15 uosm	1
–	członkostwo małżonka w związku z posiadaniem prawem do lokalu	3
–	ponowne przyjęcie byłego członka	0
–	ustanowienie spółdzielczego prawa do lokali z odzysku	0
–	wzajemna zamiana z osobą spoza Spółdzielni	1
–	z nowych inwestycji	9
–	ustało członkostwo	833
	z tego: wykluczono	0
	wystąpiło ze Spółdzielni	103
	wykreślono	673 (w tym 660 członków oczekujących)
	wykreślono po zgonach	57
–	stan na 31.12.2012 r.	6.337

- **w 2013 roku:**

–	stan na 01.01.2013 r.	6.337

- przyjęto w poczet członków 53
- umowa kupna 23
- umowa darowizny 17
- nabycie spadku 7
- roszczenie o przyjęcie w trybie art. 13, 14, 15 uosm 0
- ponowne przyjęcie byłego członka 0
- ustanowienie spółdzielczego prawa do lokali z odzysku 5
- wzajemna zamiana z osobą spoza Spółdzielni 1
- z nowych inwestycji 0
- ustało członkostwo 196
  z tego: wystąpiło ze Spółdzielni 59
  wykluczono 24
  wykreślono 71
  wykreślono po zgonach 42
- stan na 31.12.2013 r. 6.194

- **w 2014 roku:**

- stan na 01.01.2014 r. 6.194
- przyjęto w poczet członków 136
- umowa kupna 35
- umowa darowizny 10
- nabycie spadku 22
- roszczenie o przyjęcie w trybie art. 13, 14, 15 uosm 2
- ponowne przyjęcie byłego członka 1
- ustanowienie spółdzielczego prawa

	do lokali z odzysku	5
–	wzajemna zamiana z osobą spoza Spółdzielni	0
–	z nowych inwestycji	0
–	ustało członkostwo	177
	z tego: wystąpiło ze Spółdzielni	70
	wykluczono	25
	wykreślono	33
	wykreślono po zgonach	49
–	stan na 31.12.2014 r.	6.296 osób

Ponadto Spółdzielnia na dzień 31.12.2014 r. posiada 3.929 mieszkań na warunkach własnościowego prawa do lokali, 117 mieszkań spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, a 2.563 mieszkania stanowią odrębną własność i 2 ekspektatywy.

Liczba członków Spółdzielni przedstawia się następująco:

• liczba członków ogółem	31.12.2012 r.	6.337
	31.12.2013 r.	6.194
	31.12.2014 r.	6.296
• liczba członków oczekujących na mieszkanie		27

3.3. Spółdzielnia posiada Regulamin przyjmowania członków oraz zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawierania umów o budowę lokalu na odrębną własność uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.12.2005 roku – uchwała nr 55/2005.

Zgodnie z unormowaniami określonymi w § 6 ust. 1, 4 i 6 Statutu:

- liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni,
- kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków oczekujących na mieszkania ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni,
- po wyczerpaniu ofert złożonych przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom określając warunki zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębną własność.

Statut Spółdzielni, jak również regulamin przyjmowania członków nie zawierają norm dotyczących zaludnienia mieszkań.

Spółdzielnia posiada regulamin przetargu na zawarcia umowy na ustanowienie odrębnej własności lokali zgodnie z §§ 2, 6 i 8 regulaminu:

- w przypadku nabycia przez Spółdzielnię spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obciążonego hipoteką, Spółdzielnia ogłasza przetarg na zawarcie umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w terminie 6 miesięcy od nabycia tego prawa,
- w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności go lokalu nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia tego lokalu,
- pierwszeństwo nabycia lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 2 mają członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.

Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na członka Spółdzielni korzystającego z prawa pierwszeństwa jest wpłata wylicytowanej wartości lokalu.

Wpłata ta musi nastąpić nie później niż w ciągu 30 dni od daty przetargu. Postanowienie niniejsze stosuje się odpowiednio do sprzedaży lokalu na rzecz osoby niekorzystającej z prawa pierwszeństwa.

- przetarg jest organizowany przez Spółdzielnię w celu uzyskania najkorzystniejszej ceny rynkowej lokalu mieszkalnego w związku z zawarciem umowy na ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- w przetargu nieograniczonym mogą uczestniczyć osoby fizyczne, które spełniają warunki przyjęcia na członka Spółdzielni.

3.4. W okresie objętym badaniem lustracyjnym zawarto umowy o ustanowienie praw do lokali mieszkalnych następująco:

W 2012 roku:

- z nowego budownictwa 68
- z odzysku w trybie przetargowym
  (mieszkania wolne w sensie prawnym) 1

W 2013 roku:

- z nowego budownictwa 3
- z odzysku w trybie przetargowym .
  (mieszkania wolne w sensie prawnym) 5

W 2014 roku:

- z nowego budownictwa 0
- z odzysku w trybie przetargowym .
  (mieszkania wolne w sensie prawnym) 7

Umowy notarialne o ustanowienie odrębnej własności lokali na mieszkania z nowych inwestycji zostały zawarte następująco:

- w 2012 roku - 68,
- w 2013 roku - 3,
- w 2014 roku - 0.

Zawarte umowy dotyczą budynku wielorodzinnego J. Bajana 42-42 c o liczbie 46 mieszkań, 31 miejscach postojowych i 0 komórkach lokatorskich oddanych do użytku w grudniu 2009 roku i w budynku przy ul. Drzewieckiego 38-38E oddanym do użytku w sierpniu 2011r., w którym są 72 mieszkania, 41 miejsc postojowych i 75 komórek lokatorskich.

3.5 Sprawa zamiany lokali mieszkalnych jest unormowana w § 67 ust. 1-10 Statutu Spółdzielni następująco:

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę wszystkich rodzajów mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
3. Zamiana mieszkania polega na uzyskaniu prawa do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
4. Realizacja zamiany następuje poprzez:

   umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku niestanowiącym własności Spółdzielni (najemcom, właścicielom domów, właścicielom lokali stanowiących odrębną własność) wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.
5. Wniosek w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:
   1) ustanowienie spółdzielczych praw do lokalu, o ile członkowie ubiegali się zgodnie o wymianę mieszkań między sobą,
   2) zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany,
6. Lista zamian obejmuje członków, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4.
7. Zamiana między członkami Spółdzielni i najemcami lokali pozostających w dyspozycji samorządu terytorialnego bądź dysponentów wymaga ich zgody.
8. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego.

9. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
10. Szczegółowe zasady przyznawania i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

    W szczególnych okolicznościach Rada Nadzorcza może uchwalić odstępstwo od zasad określonych regulaminem.

Spółdzielnia nie posiada odrębnego regulaminu zamiany mieszkań.

W regulaminie w sprawie przyjmowania członków oraz zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawierania umów o budowę lokalu na odrębną własność zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 22.12.2005 r. w rozdziale III - § 9 i 10 zawarto treść dotyczącą zamiany mieszkań.

W okresie objętym lustracją za pośrednictwem Spółdzielni nie realizowano zamiany wzajemnych mieszkań.

3.6. Statut Spółdzielni zawiera w § 5 ust. 3 postanowienia dopuszczające możliwość uzyskania mieszkań spółdzielczych przez osoby prawne, jednakże osoba prawna nie może uzyskać ustanowienia na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3.7. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zawarła 1 umowę o ustanowienie praw do lokali mieszkalnych z osobami prawnymi.

3.8. Zgodnie z § 8 Statutu Spółdzielnia może wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.

3.9. W okresie objętym badaniem lustracyjnym nie zawierano umów najmu na lokale mieszkalne następująco:

W okresie objętym badaniem lustracyjnym zawarto 2 umowy najmu na lokale mieszkalne obie w 2013 r.

Na dzień 31.12.2014 r. w Spółdzielnia posiada 2 zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych o powierzchni 62,78 m^2.

3.10. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założono księgi wieczyste. Według przedstawionego rejestru lokali takich według stanu na dzień 31.12.2014 r. było 4.763, w tym:

- lokale mieszkalne 4.697
- lokale użytkowe 66

Z lokali mieszkalnych 2.563 mieszkań stanowią odrębną własność oraz 2 ekspektatywy.

3.11. Spółdzielnia nie posiada mieszkań funkcyjnych dla gospodarzy domów.

3.12. Na koniec 2014 roku Spółdzielnia posiadała w zarządzaniu 325 lokali użytkowych i 705 garaży.

Z ogólnej liczby 325 lokali użytkowych 145 wynajmowanych jest na podstawie umów najmu, 157 posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 6 stanowią odrębną własność i 17 zajmowanych jest na własne potrzeby.

Z ogólnej liczby 705 garaży:

- 586 użytkowanych jest na warunkach własnościowego prawa do garażu
- 54 stanowi odrębną własność,
- 39 ekspektatywa,
- 26 użytkowanych jest na podstawie umów najmu.

3.13. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe prowadzą 2 osoby zatrudnione na stanowiskach:

- Kierownik Działu Członkowskiego - Krystyna Ferber do 28.02.2014 r.
- Inspektor ds. Członkowskich - Anna Biegom.
- Inspektor ds. Członkowskich - Joanna Olczyk od 01.03.2014 r.

podległe bezpośrednio Prezesowi Zarządu.

Spółdzielnia prowadzi następujące rejestry:

- rejestr członków,
- rejestr umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa,
- rejestr założonych przez członków ksiąg wieczystych,
- rejestr złożonych wniosków o przeniesienie prawa własności,
- rejestr zawartych umów przeniesienia własności dla budynków wielorodzinnych i lokali użytkowych,
- rejestr uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Sprawdzono wybranych losowo 15 teczek akt członków zamieszkałych:

Lp.	Nr rej. członków
1.	1469
2.	1470
3.	495
4.	1869
5.	19529
6.	12415
7.	23244
8.	4642
9.	26956
10.	13832
11.	24854
12.	20695
13.	12226
14.	298
15.	175

Nie wnosi się uwag co do prawidłowości, kompletności badanej dokumentacji, w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych, jak też sposobu jej prowadzenia.

Wniosek z poprzednio przeprowadzonej lustracji oznaczony nr 8 w brzmieniu:

„Założyć rejestr członków w zintegrowanym programie komputerowym i uzgadniać stany udziałów ze stanem członków" został zrealizowany.

Spółdzielnia wprowadziła dane modułu członkowskiego w zakresie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Dane zostały uzgodnione.

4. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

4.1.1. Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych na koniec 2014 roku został przedstawiony w tablicy nr 5, stanowiącej załącznik do protokołu.

Spółdzielnia posiada w eksploatacji według stanu na dzień 31.12.2014 roku następujące zasoby:

Lp.	Treść	Ilość lokali	Powierzchnia w m^2
1.	Lokale mieszkalne	6.630	357.338,15
	w tym:		
	- spółdzielcze lokatorskie prawo	117	6.176,37
	- spółdzielcze własnościowe prawo	3.930	209.579,49
	- lokale stanowiące odrębną własność	2.565	140.821,79
	- umowy najmu	14	568,10
	- bez tytułu prawnego	4	192,40
2.	Lokale użytkowe	325	25.215,10
	w tym:		
	- wynajmowane	145	7.803,76
	- posiadające prawo własnościowe	157	15.246,11
	- lokale stanowiące odrębną		

	własność	6	372,37
	- lokale na własne potrzeby	17	1.792,86
4.	Garaże:	705	12.559,04
	w tym:		
	- garaże wynajmowane	26	401,10
	- garaże posiadające prawo własnościowe	586	10.625,81
	- garaże stanowiące odrębną własność	93	1.532,13
	Razem		395.112,29

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. w centralne ogrzewanie ze źródeł obcych wyposażonych jest 54 budynków mieszkalnych o 6.630 mieszkaniach. Wszystkie mieszkania posiadają instalację wodno-kanalizacyjną

Mieszkania wyposażone są:

- 51 budynków o 6.498 mieszkaniach wyposażonych jest w gaz ziemny,
- 2 budynki o 132 mieszkaniach posiada kuchenki elektryczne bez instalacji gazowej.

W 6.559 mieszkaniach zainstalowano na grzejnikach zawory termostatyczne i podzielniki kosztów, a 71 mieszkań posiada ciepłomierze.

Według stanu na koniec 2014 roku 6596 mieszkań zostało opomiarowanych licznikami zimnej wody.

Budynki zostały oddane do eksploatacji w następujących latach:

	ilość budynków wielorodzinnych
• 1971-1975	10
• 1976-1980	6
• 1981-1985	16

• 1986-1990	13
• 1991-1995	5
• 1996-2000	1
• 2001-2005	1
• 2006-2012	2
Razem	54

Stopień zużycia budynków mieszkalnych wyrażony stosunkiem umorzenia do ich wartości początkowej wynosi 39,6 %, a średni wiek budynków wyrażony średnią ważoną 30,2 lat.

4.1.2. Spółdzielnia eksploatuje zasoby poprzez 2 administracje Osiedli:

- Osiedle Śródmieście,
- Osiedle Kosmonautów.

Wyodrębniono osiedla także w zakresie organizacyjnym i samorządowym.

W każdej administracji osiedla powołano Radę Osiedla.

Administracje Osiedli podlegają Zastępcy Prezesa Zarządu Marcinowi Miłosz.

Zatrudnienie w administracji osiedli przedstawia się następująco:

- **Osiedle Śródmieście**
  - Kierownik Osiedla – Lidia Dąbrówka,
  - Administrator – Marek Łukaszewicz.

- **Osiedle Kosmonautów**
  - Kierownik Osiedla – Mariola Kowalczyk,
  - Administrator – Maria Nowowiejska,
  - Administrator – Katarzyna Pacyna.

Utrzymanie czystości klatek schodowych, w tym mycie okien i klatek schodowych, utrzymanie czystości piwnic oraz otoczenia zasobów mieszkaniowych należy do obowiązków Spółdzielni.

4.1.3. W toku lustracji dokonano komisyjnej selektywnej wizytacji stanu techniczno-porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem czystości i porządku na terenach osiedlowych, w klatkach schodowych i piwnicach oraz stanu techniczno-estetycznego budynków - tynków, elewacji oraz powłok malarskich na klatkach schodowych.
Ustalenia z dokonanej wizytacji są zawarte w odrębnym protokole stanowiącym załącznik do protokołu.

Stwierdzono potrzebę wykonania napraw i remontów, które wykazano w protokole z wizytacji zasobów.

Wniosek z poprzednio przeprowadzonej lustracji oznaczony nr 10 w brzmieniu:
„Rozważyć potrzebę wykonania remontów i usunąć usterki wykazane w protokole z przeglądu zasobów" został w części wykonany.
Notatkę w sprawie wykonania wniosku przedstawia załącznik nr 9.

4.2. Koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali

4.2.1. Koszty i przychody gzm rozliczane są na poszczególne nieruchomości Spółdzielni. Koszty, przychody i wyniki gzm w latach 2012-2014 przedstawiono w tablicy 6, natomiast zmiany w jednostkowych kosztach gzm obciążające lokale mieszkalne w tablicy 7, stanowiących załączniki do protokołu.

Roczne koszty jednostkowe eksploatacji łącznie ze stawką opłat na remonty i kosztami utrzymania dźwigów liczone w zł/m^2 przedstawiają się następująco:

	2012 r.	2013 r.	2014 r.
– eksploatacja	47,52	52,56	52,32
– odpis na remonty	18,24	20,64	22,44
– koszty utrzymania dźwigów	3,60	1,56	2,04
Razem	69,36	74,76	76,80

Jak z zestawienia wynika roczne koszty jednostkowe zwiększyły się w 2013 roku w porównaniu do 2012 roku wzrosły o 5,40 zł/m^2 co stanowi 7,8 %, zwiększyły się w 2014 roku w porównaniu do 2013 roku o 2,04 zł co stanowi 2,7 %.

Jak wynika z danych wykazanych w tablicy 6 koszty eksploatacji i remontów łącznie z kosztami utrzymania konserwatorów w kwotach bezwzględnych wykazują zmniejszenie w 2013 roku w porównaniu do 2012 roku o 2.631,9 tys. zł co stanowi 11,2 %, a następnie zwiększyły się w 2014 roku w porównaniu do 2013 roku o 596,2 tys. zł co stanowi 2,3 %.

4.2.2. Spółdzielnia na koniec 2014 roku posiadała w eksploatacji 6.630 mieszkań o powierzchni użytkowej 357.338,15 m^2 w tym 2.563 mieszkań o powierzchni 140.821,79 stanowiące własność odrębną.

Według danych przedstawionych w tablicy 7 w latach 2012-2014 jednostkowy koszt eksploatacji 1 m^2 p.u. mieszkań w stosunku miesięcznym wynosił:

	2012 r.	2013 r.	2014 r.
– eksploatacja	3,96	4,38	4,36
minus koszty rozliczane w odrębnych pozycjach			
– woda i kanalizacja	1,20	1,24	1,28
– energia elektryczna	0,13	0,28	0,31
– wieczyste użytkowanie terenu	0,06	0,06	0,06
– wywóz nieczystości	0,34	0,58	0,63
– podatek od nieruchomości	0,07	0,08	0,07
– **eksploatacja**	**2,16**	**2,14**	**2,01**
– **remonty**	**1,52**	**1,72**	**1,87**
– **dźwigi**	**0,30**	**0,13**	**0,17**
Razem	**3,98**	**3,99**	**4,05**

W eksploatacji zasobów za 2012 rok w Spółdzielni wystąpił niedobór przychodów nad kosztami w kwocie 2.536.415,12 zł, natomiast w eksploatacji zasobów za lata 2013-2014 Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami i po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych w kwotach:

- za 2013 rok 427.728,60 zł
- za 2014 rok 162.119,86 zł.

Stawki za użytkowanie lokali mieszkalnych uchwalała Rada Nadzorcza.

Stawki opłat obowiązujące w dniu 01.01.2012 r. przedstawiają się następująco:

- **obowiązujące od 01.08.2001 roku**

  Uchwałą 11/2001 w dniu w dniu 12.07.2001 r. Rada Nadzorcza w oparciu o uchwały Rad Osiedli, przy uwzględnieniu wzrostu kosztów i cen wprowadziła regulację opłat z tytułu eksploatacji i remontów następująco:

- **Osiedle Śródmieście**

Ulica	Eksploatacja	Fundusz remontowy
- Benedyktyńska 3	1,67	0,96
- Benedyktyńska 17-19	1,68	0,96
- Benedyktyńska 21-23	1,75	0,96
- Jedności Narodowej 169-171	1,72	0,96
- Nowowiejska 75-81	1,74	0,96
- Pl. Grunwaldzki 4	1,69	0,96
- Pl. Grunwaldzki 6A	1,72	0,96
- Pl. Grunwaldzki 8	1,78	0,96
- Pl. Grunwaldzki 10	1,71	0,96
- Pl. Grunwaldzki 16	1,71	0,96
- M. Skłodowskiej 15	1,70	0,96
- Szczytnicka 18	1,67	0,96
- Kard. St. Wyszyńskiego 29	1,61	0,96
- Kard. St. Wyszyńskiego 31	1,68	0,96
- Kard. St. Wyszyńskiego 33	1,67	0,96
- Barlickiego 32-34	1,68	0,96
- Sępa-Szarzyńskiego 62-66	1,77	0,96

– Sępa-Szarzyńskiego 34-36	1,77	0,96
– Pracownie Plastyczne	1,77	0,96

- **Osiedle Kosmonautów III**

Ulica	Eksploatacja	Fundusz remontowy
– Balonowa 1-9	1,26	0,65
– Balonowa 11-19	1,29	0,65
– Bulwar Ikara 10-20	1,28	0,65
– Bulwar Ikara 11-17	1,28	0,65
– Bulwar Ikara 21-31	1,29	0,65
– Bulwar Ikara 24-30	1,26	0,65
– Drzewieckiego 4-12	1,28	0,65
– Drzewieckiego 14-22	1,32	0,65
– Drzewieckiego 36	1,29	0,65
– Drzewieckiego 40-46	1,28	0,65
– Drzewieckiego 48-56	1,29	0,65
– Drzewieckiego 58-64	1,29	0,65
– Horbaczewskiego 3-9	1,29	0,65
– Horbaczewskiego 11-19	1,26	0,65
– Horbaczewskiego 23-33	1,29	0,65
– Horbaczewskiego 37-43	1,25	0,65
– Horbaczewskiego 45-59	1,26	0,65
– Horbaczewskiego 65-73	1,26	0,65
– Szybowcowa 8-10	1,29	0,65
– Szybowcowa 12-20	1,26	0,65
– Szybowcowa 22-26	1,28	0,65
– Drzewieckiego 24	1,29	0,65
– Horbaczewskiego 21	1,29	0,65
– Pracownie Plastyczne	1,27	0,65

- **Osiedle Kosmonautów V**

Ulica	Eksploatacja	Fundusz remontowy
– Balonowa 21-27	1,22	0,75
– Balonowa 29-37	1,23	0,75
– Bajana 4-12	1,21	0,75
– Bajana 46-60	1,22	0,75
– Bajana 64-72	1,23	0,75

– Bystrzycka 91-95	1,23	0,75
– Bystrzycka 97-105	1,23	0,75
– Drzewieckiego 3-7	1,23	0,75
– Drzewieckiego 43-57	1,23	0,75
– Drzewieckiego 61-71	1,22	0,75
– Hynka 2-12	1,23	0,75
– Hynka 7-17	1,23	0,75
– Szybowcowa 28-32	1,22	0,75
– Szybowcowa 34-44	1,21	0,75
– Szybowcowa 46-50	1,21	0,75
– Drzewieckiego 9-19	1,21	0,75
– Drzewieckiego 21-35	1,21	0,75
– Bajana 14-24	1,21	0,75
– Bajana 26-40	1,22	0,75
– Idzikowskiego 4-8	1,21	0,75
– Szybowcowa 66-74	1,21	0,75
– Pracownie Plastyczne	1,24	0,75

- **obowiązujące od 1 listopada 2006 r.**

  Rada Nadzorcza uchwaliła nowe stawki opłat na fundusz remontowy dla mieszkań i pracowni plastycznych:

  - Osiedle Śródmieście I 1,66 zł/m^2
  - Osiedla Kosmonautów III i V 1,30 zł/m^2

- **obowiązujące od 1 marca 2009 r.**

  Uchwałą 28/2009 w dniu 19.02.2009 r. Rada Nadzorcza w oparciu o uchwały Rad Osiedlowych wprowadziła zmianę wysokości opłat z tytułu energii elektrycznej „wspólnej" z tytułu wzrostu cen energii elektrycznej o 12,17 %

  - Osiedle Śródmieście opłaty z tytułu energii elektrycznej „wspólnej" w wysokości 0,19 zł/m^2/miesiąc,
  - Osiedle Kosmonautów III opłaty z tytułu energii elektrycznej „wspólnej" w wysokości 0,11 zł/m^2/miesiąc,
  - Osiedle Kosmonautów V opłaty z tytułu energii elektrycznej „wspólnej" w wysokości 0,09 zł/m^2/miesiąc.

- **obowiązujące od 1 marca 2009 r.**

  Uchwałą 29/2009 w dniu 19.02.2009 r. Rada Nadzorcza w oparciu o uchwały Rad Osiedli wprowadziła zmianę wysokości opłat z tytułu wywozu odpadów komunalnych w wysokości:
  - Osiedle Śródmieście wzrost 0 21,33 % w przypadku pojemników 1100 l; 25,37 % w przypadku pojemników 240 l i 20,88 % w przypadku pojemników 8 m^3
  - Osiedla Kosmonautów III i V wzrost opłat o 19 %.

Wysokość opłat w poszczególnych nieruchomościach ustalono odrębne stawki dla każdego budynku:

- Osiedle Śródmieście od 4,95 do 8,13 zł/osoba,
- Osiedle Kosmonautów III od 5,52 do 8,87 zł/osoba,
- Osiedle Kosmonautów V od 4,96 do 8,71 zł/osoba.

Stawki za użytkowanie lokali mieszkalnych w zakresie eksploatacji nie zmieniły się od 2001 roku.

- **obowiązujące od 01.06.2012 r.**

  Uchwałą 665/2012 w dniu 31.05.2012 r. Rada Nadzorcza w oparciu o uchwały Rad Osiedli wprowadziła zmianę wysokości opłat z tytułu wywozu odpadów komunalnych.

  Wysokość opłat ustalono odrębne stawki dla każdej nieruchomości:

  - Osiedle Śródmieście od 5,06 do 12,35 zł/osoba,
  - Osiedle Kosmonautów III od 5,91 do 13,45 zł/osoba,
  - Osiedle Kosmonautów V od 5,42 do 7,66 zł/osoba.

- **obowiązujące od 01.09.2012 r.**

  Uchwałą 669/2012 w dniu 09.08.2012 r. Rada Nadzorcza wprowadziła zmianę wysokości opłat z tytułu energii elektrycznej „wspólnej" z tytułu wzrostu cen energii elektrycznej.

  Wysokość opłat ustalono odrębne stawki dla każdej nieruchomości:

  - Osiedle Śródmieście od 0,10 do 1,34 zł/m^2/miesiąc,

- Osiedle Kosmonautów III od 0,15 do 0,50 zł/m^2/miesiąc,
- Osiedle Kosmonautów V od 0,20 do 0,53 zł/m^2/miesiąc,

- **obowiązujące od 01.11.2012 r.**

  Rada Nadzorcza uchwałą 670/2012 w dniu 09.08.2012 r. wprowadziła zmianę wysokości uchwaliła nowe stawki opłat na fundusz remontowy dla mieszkań w nieruchomości przy ul. Bajana 26-46

- **obowiązujące od 01.11.2012 r.**

  Rada Nadzorcza uchwałą 673/2012 w dniu 30.11.2012 r. wprowadziła zmianę wysokości uchwaliła nowe stawki zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania dźwigów.

  Wysokość opłat ustalono odrębne stawki dla każdej nieruchomości:

  - Osiedle Śródmieście od 5,08 do 15,47 zł/osoba,
  - Osiedle Kosmonautów III od 6,30 do 14,61 zł/osoba,
  - Osiedle Kosmonautów V od 8,05 do 11,55 zł/osoba.

- **obowiązujące od 01.04.2013 r.**

  Rada Nadzorcza uchwałą 684/2012 w dniu 20.12.2012 r. wprowadziła dodatkową miesięczną opłatę na pokrycie nadwyżki kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi nad przychodami za okres do 2011 roku, która wynosi 10.461.403,47 zł w rozbiciu na poszczególne nieruchomości w wysokości od 017 do 0,42 zł/m^2/miesiąc.

- **obowiązujące od 01.05.2013 r.**

  Rada Nadzorcza uchwałą 4/2013 w dniu 28.02.2013 r. wprowadziła zmianę wysokości uchwaliła nowe stawki opłat na fundusz remontowy dla mieszkań w nieruchomości przy ul. Stefana Drzewieckiego 36A w wysokości 2,30 zł/m^2

  Rada Nadzorcza uchwałą 5/2013 w dniu 28.02.2013 r. wprowadziła zmianę wysokości uchwaliła nowe stawki opłat na fundusz remontowy dla mieszkań w nieruchomości przy ul. Bystrzyckiej 97-105 i Bajana 64-72 w wysokości 2,01 zł/m^2

- **obowiązujące od 01.05.2013 r.**

  Rada Nadzorcza uchwałą 8/2013 w dniu 21.03.2013 r. wprowadziła opłatę abonamentową z tytułu pokrycia kosztów wymiany (legalizacji) wodomierzy, montażu pierwotnego wodomierzy, montażu modułów radiowych, oraz kosztów odczytów i wprowadzenia danych do ewidencji oraz rozliczenia w wysokości:

  1) 1,89 zł/licznik/miesiąc (w tym 0,57 zł/licznik/miesiąc za moduł radiowy) dla osób uprawnionych do lokali mieszkalnych, w których przez Spółdzielnię dokonano wymiany wodomierzy, na wodomierze z odczytem radiowym,
  2) 2,16 zł/licznik/miesiąc (w tym 0,65 zł/licznik/miesiąc za moduł radiowy) dla osób uprawnionych do lokali użytkowych, w których przez Spółdzielnię dokonano wymiany wodomierzy, na wodomierze z odczytem radiowym,
  3) 3,80 zł/licznik/miesiąc (w tym 0,57 zł/licznik/miesiąc za moduł radiowy) dla osób uprawnionych do lokali mieszkalnych, w których przez Spółdzielnię dokonano montażu pierwotnego wodomierzy z odczytem radiowym,
  4) 4,33 zł/licznik/miesiąc (w tym 0,65 zł/licznik/miesiąc za moduł radiowy) dla osób uprawnionych do lokali użytkowych, w których przez Spółdzielnię dokonano montażu pierwotnego wodomierzy z odczytem radiowym,
  5) 1,50 zł/licznik/miesiąc dla osób uprawnionych do lokali mieszkalnych i użytkowych, w których nie dokonano ani montażu pierwotnego, ani wymiany wodomierzy z odczytem radiowym przez Spółdzielnię, a w których znajdują się liczniki z ważnym okresem legalizacji.

- **obowiązujące od 01.03.2014 r.**

  Rada Nadzorcza uchwałą 136/2013 w dniu 14.11.2013 r. wprowadziła nową wysokość opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych z podziałem na poszczególne nieruchomości w wysokości:

  - eksploatacja dla osób nie będących członkami w wysokości od 1,97 zł/m^2 do 3,03 zł/m^2,
  - eksploatacja dla członków w wysokości od 1,65 zł/m^2 do 2,12 zł/m^2,
  - energia elektryczna ogólnego użytku od 7,46 zł do 40,20 zł za lokal miesięcznie,
  - podatek od nieruchomości od 0,08 zł/m^2 do 3,13 zł/m^2,
  - opłata za dźwigi od 0,05 zł/m^2 do 0,21 zł/m^2,
  - anteny od 2,14 zł/mieszkania do 7,10 zł/mieszkania,

- opłata za koszty utrzymania mienia od 0,03 zł do 0,04 zł/m^2,
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów od 0,04 zł/m^2 do 0,26 zł/m^2
- odpis na fundusz remontowy od 1,30 zł/m^2 do 2,50 zł/m^2.

- **obowiązujące od 01.04.2014 r.**

  Rada Nadzorcza uchwałą 137/2013 w dniu 19.12.2013 r. wprowadziła zmianę wysokości uchwaliła nowe stawki opłat na fundusz remontowy dla mieszkań w nieruchomości przy ul. Bystrzyckiej 97-105 i ul. Bajana 64-72 w wysokości: 2,10 zł/m^2.

- **obowiązujące od 01.02.2014 r.**

  Rada Nadzorcza uchwałą 1/2014 w dniu 23.01.2014 r. z dniem 1 lutego uchyliła uchwałę 684/2012 z dnia 20.12.2012 r. w sprawie ustalenia wysokości opłaty na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami za lata 2010-2011.

- **obowiązujące od 01.08.2014 r.**

  Uchwałą 10/2014 w dniu 24.04.2014 r. Rada Nadzorcza wprowadziła zmianę wysokości opłat z tytułu energii elektrycznej „wspólnej" z tytułu wzrostu cen energii elektrycznej.
  Wysokość ryczałtu ustalono odrębnie stawki dla każdej nieruchomości w wysokości od 8,96 do 40,95 zł/ryczałt/miesiąc.

- **obowiązujące od 01.11.2014 r.**

  Rada Nadzorcza uchwałą 15/2014 w dniu 17.07.2014 r. wprowadziła obniżkę wysokości opłat dla użytkowników lokali mieszkalnych będących członkami w wysokości 0,42 zł/m^2 miesięcznie z tytułu przeznaczenia części zysku za 2013 rok na pokrycie kosztów eksploatacji.
  Obniżona opłata obowiązywała przez 4 miesiące.

- **obowiązujące od 01.12.2014 r.**

  Rada Nadzorcza uchwałą 19/2014 w dniu 26.08.2014 r. wprowadziła zmianę wysokości uchwaliła nowe stawki opłat na fundusz remontowy dla mieszkań w nieruchomości przy ul. Balonowej 21-27, ul. Drzewieckiego 61-71 w wysokości: 1,50 zł/m^2.

4.2.3. Spółdzielnia posiadała w eksploatacji na koniec 2014 roku 325 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 25.215,10 m^2, w tym:

- 157 lokali na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o powierzchni 15.246,11 m^2,
- 145 lokali na zasadzie najmu o powierzchni 7.803,76 m^2,
- 17 lokali na własne potrzeby o powierzchni 1.792,86 m^2,
- 6 lokali stanowiących odrębną własność o powierzchni 372,37 m^2.

Opłaty za używanie lokali użytkowych zajmowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali były ustalone przez Radę Nadzorczą uchwałą 40/2000 w dniu 17.02.2000 r.

W uchwale Rady Nadzorczej zapisano:

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 86 ust. 1 pkt. 12 Statutu uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 8 czerwca 1995 roku, uwzględniając wzrost kosztów i cen ustala regulację opłat:

- eksploatacyjno-remontowych,
- opłat za gaz,
- opłat za eksploatację dźwigów,
- energię elektryczną – dla lokali użytkowych,
- pracowni plastycznych,
- garaży.

Opłaty od 1 lutego 2000 r. dla lokali użytkowych, garaży, pracowni plastycznych, lokali wynoszą:

1. Lokale użytkowe po kosztach własnych	Eksploatacja	Fundusz remontowy
– Osiedle Śródmieście I	2,48 zł/m^2/m-c	1,82 z/m^2/m-c
– Osiedle Kosmonautów III	1,78 zł/m^2/m-c	
– Osiedle Kosmonautów V	1,73 zł/m^2/m-c	

- Pawilon wolnostojący
  ul. Bystrzycka 69 C — 1,78 zł/m^2/m-c
  wysokość opłat eksploatacji i remontów uwzględnia współczynnik 1,5 (uchwała Rady Nadzorczej z 1994 r.)

Energia elektryczna

- Osiedle Śródmieście — 0,03 zł/m^2/m-c
  0,20 zł/m^2/m-c
- Osiedle Kosmonautów III — 0,03 zł/m^2/m-c
- Osiedle Kosmonautów V — 0,02 zł/m^2/m-c
- Pawilon wolnostojący
  ul. Bystrzycka 69 C — zgodnie z przeliczeniem ze wskazań licznika

Śmieci (bez VAT)

- Osiedle Śródmieście — 0,78 zł/m^2/m-c
- Osiedle Kosmonautów III — 0,49 zł/m^2/m-c
- Osiedle Kosmonautów V — 0,49 zł/m^2/m-c
- Pawilon wolnostojący
  ul. Bystrzycka 69 C — zgodnie z rzeczywistymi kosztami

Zimna woda i kanalizacja (bez VAT)

- Osiedle Śródmieście — 0,52 zł/m^2/m-c
- Osiedle Kosmonautów III — 0,66 zł/m^2/m-c
- Osiedle Kosmonautów V — 0,39 zł/m^2/m-c
- Pawilon wolnostojący
  ul. Bystrzycka 69 C — zgodnie z rzeczywistymi kosztami

2. **Pracownie plastyczne**

	Eksploatacja	Fundusz remontowy
– Osiedle Śródmieście I	1,65 zł/m^2/m-c	jak dla mieszkań
– Osiedle Kosmonautów III	1,19 zł/m^2/m-c	
– Osiedle Kosmonautów V	1,16 zł/m^2/m-c	

Wywóz śmieci, zimna woda i ciepła woda jak dla lokali mieszkalnych

3. **Lokale przeznaczone na oświatę, służbę zdrowia na potrzeby spółdzielni**

	Eksploatacja	Fundusz remontowy
– Osiedle Śródmieście I	1,65 zł/m^2/m-c	jak dla mieszkań
– Osiedle Kosmonautów III	1,19 zł/m^2/m-c	
– Osiedle Kosmonautów V	1,16 zł/m^2/m-c	

Woda i kanalizacja, energia elektryczna, wywóz śmieci jak dla lokali po kosztach własnych

4. **Garaże**

	Eksploatacja	Fundusz remontowy
– Osiedle Śródmieście I	0,22 zł/m^2/m-c	0,88 zł/m^2/m-c
– Osiedle Kosmonautów III		0,71 zł/m^2/m-c
– Osiedle Kosmonautów V		0,71 zł/m^2/m-c

5. **Działalność gospodarcza w mieszkaniach** 1,69 zł/m^2/m-c

6. **Ryczałt za energię elektryczną w lokalach użytkowych** 1,20 zł/m^2/m-c

7. **Ryczałt za energię elektryczną w lokalach mieszkalnych**

i pracowniach	1,54 zł/m^2/m-c
8. Opłata za teren	0,25 zł/m^2/m-c

Zmiana opłat nastąpiła w 2012 roku. Zmiany przestawiają się następująco:

- **obowiązujące od 01.02.2012 roku**

Uchwałą 6/2012 w dniu 24.01.2012 r. Rada Nadzorcza ustaliła wysokość opłat za użytkowanie lokali stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w pawilonie U-6 położonym przy ul. Bystrzyckiej 69c we Wrocławiu w następujący sposób

– koszty zarządu, materiały biurowe , awarie, telefony, ubezpieczenia obiektu, ochrona obiektu	3,45 zł/m^2/m-c
– opłata za teren (wieczyste użytkowanie) podatek od nieruchomości	2,39 zł/m^2/m-c
– wywóz nieczystości	0,40 zł/m^2/m-c
– sprzątanie, narzędzia do sprzątania konserwacja zieleni, środki czystości	0,81 zł/m^2/m-c
– energia elektryczna (dla lokali części A korzystających z wewnętrznego oświetlenia oraz lokali z części B korzystających z zewnętrznego oświetlenia)	0,12 zł/m^2/m-c
– energia elektryczna (dla lokali części B korzystających z wewnętrznego oświetlenia)	0,15 zł/m^2/m-c
– opłata z tytułu remontów	2,50 zł/m^2/m-c

Do powyższych opłat dolicza się podatek VAT.

- **obowiązujące od 01.09.2012 roku**

  Uchwałą 664/2012 Rada Nadzorcza w dniu 31.05.2012 r. ustaliła wysokość opłat z tytułu odpisu na fundusz remontowy dla lokali użytkowych w zasobach SM Piast w osiedlu Śródmieście we Wrocławiu znajdujących się w niżej wymienionych w nieruchomościach:

  - pl. Grunwaldzki 12-14 2,84 zł/m^2/m-c
  - pl. Grunwaldzki 18-20 2,84 zł/m^2/m-c
  - pl. Grunwaldzki 6 3,70 zł/m^2/m-c

- **obowiązujące od 01.06.2012 roku**

  Uchwałą 665/2012 w dniu 31.05.2012 r. Rada Nadzorcza w oparciu o uchwały Rad Osiedli wprowadziła zmianę wysokości opłat z tytułu wywozu odpadów komunalnych.

  Wysokość opłat ustalono odrębne dla każdej nieruchomości:

  - Osiedle Śródmieście od 0,47 do 1,47 zł/m^2,
  - Osiedle Kosmonautów III od 0,34 do 1,59 zł/m^2,
  - Osiedle Kosmonautów V od 0,59 do 0,72 zł/m^2.

- **obowiązujące od 01.09.2012 roku**

  Rada Nadzorcza uchwałą 666/2012 w dniu 31.05.2012 r. wprowadziła zmianę w wysokości uchwaliła nowe stawki opłat na fundusz remontowy dla lokali użytkowych znajdujących się w pawilonie U-6 przy ul. Bystrzyckiej w wysokości 1,82 zł/m^2

- **obowiązujące od 01.03.2014 roku**

  Rada Nadzorcza uchwałą 136/2013 w dniu 14.11.2013 r. wprowadziła nową wysokość opłat za użytkowanie pracownik plastycznych z podziałem na poszczególne pracownie w wysokości:

  - eksploatacja w wysokości od 1,65 zł/m^2 do 2,12 zł/m^2

- energia elektryczna ogólnego użytku od 11,03 zł do 58,46 zł za lokal miesięcznie,
- energia elektryczna od powierzchni użytkowej 4,00 zł/m^2,
- podatek od nieruchomości od 0,08 zł/m^2 do 0,11 zł/m^2,
- opłata za dźwigi od 0,05 zł/m^2 do 0,18 zł/m^2,
- gaz od 0,31 zł/m^2 do 0,35 zł/m^2
- opłata za koszty utrzymania mienia od 0,03 zł do 0,04 zł/m^2,
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów od 0,06 zł/m^2 do 0,11 zł/m^2,
- odpis na fundusz remontowy od 1,30 zł/m^2 do 2,50 zł/m^2,

- **obowiązujące od 01.08.2014 roku**

Uchwałą 10/2014 w dniu 24.04.2014 r. Rada Nadzorcza wprowadziła zmianę wysokości opłat z tytułu energii elektrycznej „wspólnej" z tytułu wzrostu cen energii elektrycznej.

Wysokość ryczałtu ustalono odrębne dla każdej nieruchomości w wysokości od 6,48 do 40,95 ryczałt/miesiąc.

4.2.4. Spółdzielnia posiadała na koniec 2014 roku 75 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 12.559,04 m^2, w tym:

	ilość	powierzchnia m^2
z tego przypada na:		
- garaże wynajmowane	26	401,10
- garaże posiadające prawo własnościowe	586	10.625,81
- garaże stanowiące odrębną własność + ekspektatywa	93	1.532,13

Stawki opłat uchwalone przez Radę Nadzorczą za 1 m^2 p.u. wynosiły:

- od 01 lutego uchwałą 40/2000 w dniu 17.02.2000 r. Rada Nadzorcza ustaliła stawki:
  - Osiedle Śródmieście I
    - eksploatacja 0,22 zł/m^2

- Osiedle Kosmonautów III od 0,05 do 0,16 zł/m^2,
- Osiedle Kosmonautów V od 0,08 do 0,12 zł/m^2.

- **obowiązujące od 01.03.2014 roku**

Uchwałą 136/2013 z dnia 14.11.2013 r. Rada Nadzorcza ustaliła wysokość opłat za użytkowanie garaży i miejsc postojowych w poszczególnych nieruchomościach następująco:

- eksploatacja od 0,50 zł do 0,62 zł/m^2,
- energia elektryczna 0,20 zł/m^2,
- podatek od nieruchomości od 0,08 zł do 1,99 zł/m^2,
- opłata za utrzymanie mienia Spółdzielni 0,04 zł/m^2,
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów od 0,03 zł do 0,05 zł/m^2,
- odpis na fundusz remontowy od 1,30 zł do 2,50 zł/m^2.

4.2.5. Zgodnie z obowiązującym statutem w latach 2012-2014 - §§ 68-69:

- członkowie Spółdzielni i osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, w tym garaży oraz prawo do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, garaży oraz właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów poprzez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu,

- wysokość opłat o których mowa wyżej jest ustalana zgodnie z § 69 Statutu Spółdzielni na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.

Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia posiada regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 26.03.2012 r.

4.2.6. Spółdzielnia posiadała na koniec 2014 roku 145 lokali użytkowych o powierzchni 7.803,76 m^2 użytkowanych na warunkach najmu.

Stawki za 1m^2 powierzchni – lokali wynajmowanych w latach 2012-2014 przedstawiały się następująco:

Osiedle Śródmieście

Lokale użytkowe w Administracji nr 1 położone są na poziomie zerowym oraz na parterze, jedynie na placu Grunwaldzkim część wejść do lokali znajduje się na poziomie I kondygnacji (estakada) oraz w czterech budynkach na ostatnich kondygnacjach zlokalizowane są pracownie plastyczne.

Stawki wynajmu wynosiły eksploatacja pracownie plastyczne od 3,80 zł netto do 4,10 zł netto, lokale użytkowe od 16,22 zł netto do 73,24 zł netto w tym fundusz remontowy w różnych stawkach na nieruchomościach.

Osiedle Kosmonautów

Lokale użytkowe położone są na poziomie zerowym, parterze, jedynie na ul. Bulwar Ikara oraz Drzewieckiego wejścia do lokali znajdują się na poziomie I kondygnacji (estakada) oraz w części budynków na ostatnich kondygnacjach zlokalizowane są pracownie plastyczne.
Stawki wynajmu wynosiły eksploatacja pracownie plastyczne od 3,08 zł netto do 4,79 zł netto; lokale użytkowe od 9,00 zł netto do 26,16 netto w tym fundusz remontowy w różnych stawkach na nieruchomościach.

Pawilon U-6 ul. Bystrzycka 69 c

Lokale użytkowe w Pawilonie U-6 płożone są w piwnicy, na poziomie zerowym, na parterze oraz I piętrze.
Stawki wynajmu wynosiły od 10,00 zł (zaplecze sanitarne itp.); 15,00 zł (piwnica) do 26,16 zł w tym fundusz remontowy.
Stawki opłat obowiązujące w rozliczeniach z użytkownikami były negocjowane.

4.2.7. Podstawą formułowania przez Rady Osiedli opinii w sprawie ustalenia wysokości opłat zgodnie z §§ 69 ust. 1 i 118 ust. 1 winny być plany gospodarczo – finansowe uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Rada Nadzorcza uchwaliła plany następująco:

- na 2012 rok uchwałą 656/2012 w dniu 24.04.2012 r.,
- na 2013 rok uchwałą nr 3/2013 z dnia 28.02.2013 roku,
- na 2014 rok uchwałą nr 135/2013 z dnia 14.11.2013 roku.

4.2.8. W latach 2012 - 2014 Spółdzielnia nie udzieliła bonifikaty w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych.

4.2.9. Wyniki na poszczególnych działalnościach w latach 2012-2014 przedstawiają się następująco:

- **2012 rok**

1) Centralne ogrzewanie i ciepła woda

- koszt własny sprzedaży	13.952.406,12 zł
- przychody ze sprzedaży	13.952.406,12 zł

Wynik nie występuje.

2) Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi i Eksploatacja Dźwigów

- koszt własny sprzedaży	24.794.541,16 zł
w tym:	
– lokale mieszkalne	23.495.233,15 zł
– dźwigi	1.299.308,11 zł
- pozostałe koszty operacyjne	0,00 zł
- straty nadzwyczajne	0,00 zł
Razem koszty	**24.794.541,16 zł**

- przychody ze sprzedaży	22.258.126,04 zł
w tym:	
– opłaty od lokali mieszkalnych	21.155.875,36 zł
– dźwigi	1.102.250,68 zł
- przychody finansowe	0,00 zł
- pozostałe przychody operacyjne	0,00 zł
Razem przychody	**22.258.126,04 zł**
Niedobór przychodów nad kosztami	**2.536.415,12 zł**

Wynik został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 01.01.2012 r. (-)	12.006.583,27 zł
Przeksięgowano na rozliczenia ze Wspólnotą Mieszkaniową (+)	57.778,82 zł
Zwiększenie z tytułu podziału wyniku zgodnie z uchwałą 6/12 Walnego Zgromadzenia (+)	269.559,01 zł
Zwiększenie z tytułu podziału wyniku zgodnie z uchwałą 9/12 Walnego Zgromadzenia (+)	801.916,37 zł
Wynik za 2012 rok nadwyżka kosztów nad przychodami (-)	2.536.415,12 zł
Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 31.12.2012 r. (-)	13.413.744,19 zł

3) Działalność gospodarcza

- koszt własny sprzedaży	2.728.415,47 zł

- koszty finansowe	37.988,28 zł
- pozostałe koszty operacyjne	624.942,21 zł
Razem koszty	**3.391.345,96 zł**
- przychody ze sprzedaży	4.321.921,99 zł
- przychody finansowe	1.337.229,42 zł
- pozostałe przychody operacyjne	2.051.941,02 zł
Razem przychody	**7.710.992,43 zł**
Wynik - nadwyżka przychodów nad kosztami brutto	**4.319.646,47 zł**
Podstawa wynikająca z deklaracji CIT-8 i raportu z badania sprawozdania finansowego	2.918.281,00 zł
Podatek 19 %	554.473,00 zł
Zysk netto	3.765.173,47 zł

Ustalony wynik pozostał na koncie 860 i w sprawozdaniu finansowym został wykazany jako zysk netto.

4) Straty i zyski nadzwyczajne

W 2012 roku straty nadzwyczajne i zyski nadzwyczajne nie wystąpiły.

- **2013 rok**

1. Centralne ogrzewanie i ciepła woda

- koszt własny sprzedaży	14.697.619,26 zł
- przychody ze sprzedaży	14.697.619,26 zł

Wynik nie występuje.

2. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi i Eksploatacja Dźwigów

- koszt własny sprzedaży	28.389.465,11 zł
w tym:	
- lokale mieszkalne	26.127.135,23 zł
- lokale użytkowe	1.711.635,49 zł
- dźwigi	550.694,39 zł
- pozostałe koszty operacyjne	0,00 zł
- straty nadzwyczajne	0,00 zł
Razem koszty	**28.389.465,11 zł**
- przychody ze sprzedaży	28.837.674,16 zł
w tym:	
- lokale mieszkalne	25.901.737,75 zł
- lokale użytkowe	1.685.592,26 zł
- opłaty za dźwigi	1.116.456,81 zł
- pożytki od nieruchomości wspólnych	133.887,34 zł
- przychody finansowe	0,00 zł
- pozostałe przychody operacyjne	0,00 zł
Razem przychody	**28.837.674,16 zł**
Nadwyżka przychodów nad kosztami	**448.209,05 zł**
Minus podatek dochodowy od osób prawnych	**20.480,45 zł**
Nadwyżka netto	**427.728,60 zł**

Wynik przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 01.01.2013 r. (-)	13.413.744,19 zł
Pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami zgodnie z uchwałą 684/12 Rady Nadzorczej (+)	794.830,57 zł
Zwiększenie rozliczeń z tytułu podziału wyniku za 2012 rok uchwała 6/13 Walnego Zgromadzenia (+)	3.349.247,87 zł
Rozliczenie mediów (woda, dźwigi, energia elektryczna) (+)	235.309,82 zł
Zwiększenie rozliczeń z tytułu podziału wyniku uchwała 6/13 (+)	415.925,60 zł
Wynik za 2012 rok nadwyżka przychodów nad kosztami (+)	427.728,61 zł
Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 31.12.2013 r. (-)	8.190.701,72 zł

3. Działalność gospodarcza

- koszt własny sprzedaży	1.550.930,28 zł
- koszty finansowe	275.884,48 zł
- pozostałe koszty operacyjne	728.608,78 zł
Razem koszty	**2.555.423,54 zł**
- przychody ze sprzedaży	2.802.737,62 zł
- przychody finansowe	180.240,07 zł
- pozostałe przychody operacyjne	449.784,21 zł
Razem przychody	**3.432.761,90 zł**

Wynik - nadwyżka przychodów nad kosztami brutto	**877.338,36 zł**

Podstawa wynikająca z deklaracji CIT-8 i raportu	
z badania sprawozdania finansowego	1.797.371,00 zł
Podatek 19 %	341.500,00 zł
Podatek rozliczony w gzm (+)	20.480,45 zł
Zysk netto	**556.318,81 zł**

Ustalony wynik pozostał na koncie 860 i w sprawozdaniu finansowym został wykazany jako zysk netto.

4. Straty i zyski nadzwyczajne

W 2013 roku straty i zyski nadzwyczajne nie wystąpiły.

- **2014 rok**

1. Centralne ogrzewanie i ciepła woda

- koszt własny sprzedaży	13.496.307,46 zł
- przychody ze sprzedaży	13.496.307,46 zł

Wynik nie występuje.

2. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi i Eksploatacja Dźwigów

- koszt własny sprzedaży	29.227.368,66 zł
w tym:	
- lokale mieszkalne	26.723.332,12 zł
- lokale użytkowe	1.785.820,02 zł
- dźwigi	718.216,52 zł

- pozostałe koszty operacyjne	0,00 zł
- straty nadzwyczajne	0,00 zł
Razem koszty	**29.227.368,66 zł**
- przychody ze sprzedaży	29.431.496,34 zł
w tym:	
- lokale mieszkalne	26.933.740,16 zł
- lokale użytkowe	1.768.416,11 zł
- opłaty za dźwigi	490.842,41 zł
- pożytki od nieruchomości wspólnych	238.497,66 zł
- przychody finansowe	0,00 zł
- pozostałe przychody operacyjne	0,0
Razem przychody	**29.431.496,34 zł**
Nadwyżka przychodów nad kosztami	**204.127,68 zł**
Minus podatek dochodowy od osób prawnych	**42.007,82 zł**
Nadwyżka netto	**162.119,86 zł**
Wynik przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe.	
Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 01.01.2014 r. (-)	8.190.701,72 zł
Pokrycie nadwyżki kosztów w opłacie zgodnie z uchwałą 684/12 Rady Nadzorczej (+)	88.249,62 zł
Pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z funduszu remontowego uchwałą 4/2014 Zarządu (+) Uchwała została podjęta w oparciu o § 6 regulaminu	8.331.202,68 zł

tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.	
Zwiększenie rozliczeń międzyokresowych z tytułu podziału wyniku za 2013 rok uchwała Walnego Zgromadzenia nr 3/2014 (+)	278.159,40 zł
Naliczenie opłat należnych od osób nie będących członkami (+)	253.563,15 zł
Rozliczenie mediów za 2013 rok (-)	321.804,52 zł
Wynik za 2014 rok nadwyżka przychodów nad kosztami (+)	162.119,86 zł
Stan rozliczeń międzyokresowych biernych na dzień 31.12.2014 r. (-)	600.788,74 zł

3. Działalność gospodarcza

- koszt własny sprzedaży	1.728.719,17 zł
- koszty finansowe	192.905,51 zł
- pozostałe koszty operacyjne	606.144,24 zł
Razem koszty	**2.527.768,92 zł**
- przychody ze sprzedaży	2.834.635,81 zł
- przychody finansowe	296.810,41 zł
- pozostałe przychody operacyjne	395.462,14 zł
Razem przychody	**3.526.908,36 zł**
Wynik - nadwyżka przychodów nad kosztami brutto	**999.139,44 zł**
Podatek 19 %	217.985,32 zł
Zysk netto	781.154,12 zł

Ustalony wynik pozostał na koncie 860 i w sprawozdaniu finansowym został wykazany jako zysk netto.

4. Straty i zyski nadzwyczajne

W 2014 roku straty i zyski nadzwyczajne nie wystąpiły.

Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenia przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni o której mowa w art. 4 ust. 4^1 pkt. 1.

Stan rozliczeń międzyokresowych biernych w zakresie rozliczeń kosztów gzm na dzień 31.12.2014 roku wynosi 600.788,47 zł i stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami.
Wyniki na nieruchomościach na podstawie ewidencji przedstawiają się następująco:

- nadwyżka przychodów nad kosztami na 27 nieruchomościach (+)	1.127.942,66 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na 26 nieruchomościach (-)	527.153,99 zł
Razem nadwyżka przychodów nad kosztami na nieruchomościach	**600.788,47 zł**

Stan rozliczeń na poszczególnych nieruchomościach przedstawia załącznik nr 12.

Wniosek z poprzedniej lustracji oznaczony nr 11 w brzmieniu:

„Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia kosztów utrzymania zasobów opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali i zniwelowania powstałego niedoboru" został zrealizowany.

4.3. Gospodarka lokalami użytkowymi

4.3.1. Zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 3 Statutu Spółdzielni, najemcami lokali użytkowych mogą być zarówno członkowie oraz osoby fizyczne i prawne.

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat określają postanowienia umowy, która stanowi również, że najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się.
W sprawach nie uregulowanych w Statucie i w umowie obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

Spółdzielnia nie posiada regulaminu wynajmowania lokali użytkowych.

Z najemcami lokali użytkowych zawierane są umowy najmu. Najemcy wyłaniani są w drodze postępowania przetargowego lub negocjacji.
Zarząd Spółdzielni podpisuje umowę najmu z najemcą.
W stosunku do lokali użytkowych, które nie znajdowały zainteresowania po ogłoszeniach prasowych przeprowadzano postępowania negocjacyjne z chętnymi na najem.

4.3.2. Z najemcami lokali użytkowych zawarte zostały umowy najmu. Umowy precyzują zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy w zakresie eksploatacji, utrzymania porządku, napraw i remontów wewnątrz lokali oraz wysokość czynszu najmu.

Dokonano wyrywkowo kontroli następujących umów najmu zawartych w 2012-2014 roku:

- umowa nr V/III/1/2014 zawarta w dniu 14.03.2014 roku z Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej „Przychodnia Kosmonautów" Spółka z o.o. reprezentowanym przez Iwonę M. o najem lokalu użytkowego przy ul. Drzewieckiego 36A we Wrocławiu o powierzchni 187,2 m^2 z przeznaczeniem na działalność medyczną. Aktualna stawka 9 zł/m^2 + opłaty za media + VAT.

- umowa nr 6/2014 zawarta w dniu 30.04.2014 roku z M. W. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „SORSAT P.P.H.U. Mirosław W." z siedzibą we Wrocławiu o najem lokalu użytkowego przy ul. Bajana 34 we Wrocławiu o powierzchni 40,92 m^2 z przeznaczeniem na działalność biurowo-magazynową. Aktualna stawka 22,0 zł/m^2 + opłaty za media + VAT.

- umowa nr 7/2014 zawarta w dniu 06.05.2014 roku z Mateuszem L. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „Mateusz L SIMFONIJA." o najem lokalu użytkowego przy ul. Grunwaldzkiej 18 we

Wrocławiu o powierzchni 107,13 m^2 z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną. Aktualna stawka 40,0 zł/m^2 + opłaty za media + VAT.

- umowa nr 9/2014 zawarta w dniu 03.06.2014 roku z Ryszardem Dz. o najem lokalu użytkowego przy ul. Drzewieckiego 12 we Wrocławiu o powierzchni 35,00 m^2 z przeznaczeniem na pracownię modelarską. Aktualna stawka 7 zł/m^2 + opłaty za media + VAT.

- umowa nr 8/2014 zawarta w dniu 06.06.2014 roku z Exaity Group Spółka z o.o. reprezentowana przez Michała G. o najem lokalu użytkowego przy ul. Benedyktyńskiej 15 we Wrocławiu o powierzchni użytkowej 243,60 m^2 wraz z przynależnym korytarzem o powierzchni 33,28 m^2 z przeznaczeniem na działalność biurową. Aktualna stawka 33,00 zł/m^2 + opłaty za media + VAT.

- umowa nr 11/2014 zawarta w dniu 06.06.2014 roku z Piotrem S. o najem lokalu użytkowego przy ul. Benedyktyńskiej 15 we Wrocławiu o powierzchni użytkowej 9,91 m^2 przeznaczeniem na działalność biurową. Aktualna stawka 37,00 zł/m^2 + opłaty za media + VAT.

- umowa nr 13/2014 zawarta w dniu 16.07.2014 roku z ASTIS Joanna K. o najem lokalu użytkowego przy ul. Bystrzyckiej 69C we Wrocławiu o powierzchni użytkowej 19,2 m^2 z przeznaczeniem na działalność biurowo-magazynową. Aktualna stawka 21,17 zł/m^2 + opłaty za media + VAT.

- umowa nr 18/2014 zawarta w dniu 14.10.2014 roku ze Sławomirem i Agnieszką B. działającymi jako wspólnicy spółki cywilnej Przedsiębiorstwo Instalacyjno-Budowlane „Hard-Piast" s.c. o najem lokalu użytkowego przy ul. Bulwar Ikara 21-23 we Wrocławiu o powierzchni użytkowej 86,15 m^2 z przeznaczeniem na działalność biurowo-magazynową. Aktualna stawka 15,00 zł/m^2 + opłaty za media + VAT.

- umowa nr 8/2014 zawarta w dniu 06.06.2014 roku z Stowarzyszeniem Dolnośląskie Towarzystwo Muzyczne reprezentowane przez Marię Z. i Renatę P. o najem lokalu użytkowego przy ul. Bulwar Ikara 10B we Wrocławiu z przeznaczeniem na edukację muzyczną dla dzieci i młodzieży. Aktualna stawka 9,00 zł/h + VAT.

Od każdego najemcy lokalu Spółdzielnia pobiera kaucję zgodnie z zawartą umową.

4.3.3. Spółdzielnia w latach 2012-2014 udostępniała na działalność gospodarczą wolne tereny.

Wykaz terenów oraz opłaty netto za dzierżawę terenów przedstawiają załączniki do protokołu nr 11.

Spółdzielnia wydzierżawiła tereny następująco:

- na dzień 31.12.2012 r. 1.870,72 m^2
- na dzień 31.12.2013 r. 860,72 m^2
- na dzień 31.12.2014 r. 7.828,64 m^2

Stawki za dzierżawę terenu wynosiły:

- w 2012 r. od 0,35 zł/m^2 do 16,39 zł/m^2
- w 2013 r. od 2,25 zł/m^2 do 16,39 zł/m^2
- w 2014 r. od 0,08 zł/m^2 do 16,39 zł/m^2

4.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali

4.4.1. Kształtowanie się zaległości w opłatach eksploatacyjnych od mieszkań i lokali użytkowych przedstawiono w tablicach 8 i 9, które są załącznikami do protokołu.

Jak wynika z tablicy 8 zaległości od lokali mieszkalnych na koniec 2014 roku w porównaniu do 2012 roku zwiększyły się o kwotę 136,6 tys. zł tj. o 5,7 %.

Relatywny stan zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych liczony w stosunku do rocznego ich wymiaru, zmniejszył się z 6,64 % na koniec 2012 roku do 6,28 % na koniec 2013 roku i zmniejszył się na koniec 2014 roku do 5,92 %.

Wskaźniki liczone do miesięcznego wymiaru wynoszą:

- 2012 r. 79,7 %,
- 2013 r. 75,4 %,
- 2014 r. 71,1 %.

Wskaźnik zaległości na koniec 2014 roku liczony do średniego miesięcznego

wymiaru wynosi 71,1 %, co oznacza że niecałe 3/4 miesięcznego wymiaru stanowią zaległości w opłatach na pokrycie kosztów eksploatacji.

Jak wynika z tablicy 9 zaległości od lokali użytkowych na koniec 2013 roku w porównaniu do 2012 roku zmniejszyły się o 118,4 tys. zł, tj. o 11,8 %, natomiast w 2014 roku zmniejszyły się z w porównaniu do 2013 roku o 34,2 tys. zł co stanowi 38,8 %.

Wskaźnik zadłużeń, liczony w stosunku do rocznego wymiaru, zmniejszył się z 21,19 % według stanu na koniec 2012 roku do 19,33 % na koniec 2013 roku, a zwiększył się na koniec 2014 roku do 25,00 %.

Wskaźniki liczone do miesięcznego wymiaru wynoszą:

- 2012 r. 278,4 %,
- 2013 r. 232,1 %,
- 2014 r. 300,1 %.

W stosunku do miesięcznego wymiaru zaległości na koniec 2014 roku wynoszą 300,1 %, co oznacza, że zaległości w opłatach lokali użytkowych stanowią ponad 3-krotność wymiaru miesięcznego.

Wykazane w tablicach 8 i 9 zaległości nie obejmują należności zasądzonych i dochodzonych na drodze sądowej, które stanowią kwotę 1.564.694,69 zł.

4.4.2. Działania Spółdzielni w latach 2012-2014 na odcinku windykacji zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych polegały głównie na:

- monitowaniu zalegających z opłatami,
- informowaniu o możliwości otrzymania dodatków mieszkaniowych,
- rozkładaniu zadłużenia na raty,
- podejmowaniu uchwał przez Radę Nadzorczą o wykluczeniu,
- kierowaniu spraw do sądu,
- kierowaniu spraw do komornika.

W latach 2012-2014 do Sądu wniesionych zostało 532 sprawy, w tym dotyczących:

	2012 r.	2013 r.	2014 r.
– lokali mieszkalnych	172	174	157

– lokali użytkowych	1	12	16

W latach 2012-2014 do skierowano do komornika 136 spraw dotyczących egzekucji należności, w tym dotyczących:

	2012 r.	2013 r.	2014 r.
– lokali mieszkalnych	42	50	40
– lokali użytkowych	-	-	4

Spółdzielnia w latach 2012-2014 dokonała 13 eksmisji z lokali mieszkalnych, w tym:

- w 2012 roku 7,
- w 2013 roku 3,
- w 2014 roku 3.

Rada Nadzorcza Spółdzielni wykreśliła z członkostwa 108 osób, w tym:

- w 2012 roku 0 osób,
- w 2013 roku 75 osób,
- w 2014 roku 33 osób.

Sprawozdanie z działalności działań windykacyjnych za lata 2012-2014 przestawiają nr 8.

Wniosek z poprzedniej lustracji oznaczony nr 12 w brzmieniu:

„Zintensyfikować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, ze szczególnym uwzględnieniem należności od lokali użytkowych", jest realizowany, ale wymaga dalszego kontynuowania.

4.4.3. W celu wykorzystania możliwości uzyskania pomocy socjalnej na opłaty eksploatacyjne osoby zainteresowane były informowane bezpośrednio przez pracowników Spółdzielni, w tym podczas rozmów z osobami zalegającymi z opłatami.

Dodatki mieszkaniowe otrzymało:

- w 2012 roku - 118 osób na kwotę 131.332,20 zł,
- w 2013 roku - 138 osób na kwotę 185.608,02 zł,
- w 2014 roku - 135 osób na kwotę 175.892,44 zł.

Sprawozdanie z działalności windykacyjnych przedstawia załącznik nr 11.

4.5. Usługi komunalne

4.5.1. Dokonano przeglądu wszystkich umów zawartych z odpowiednimi kontrahentami w zakresie dostawy lub świadczenia usług komunalnych:

- dostawy wody i odbioru ścieków,
- wywozu śmieci,
- dostawy energii cieplnej,
- dostawy energii elektrycznej.

O dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków do zasobów Spółdzielnia zawarła umowy z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. we Wrocławiu oddzielnie na poszczególne Osiedla:

- nr 3680/01/03 w dniu 06.02.2004 roku,
- nr 3658/01/03 w dniu 06.02.2004 roku,
- nr 3659/01/03 w dniu 06.02.2004 roku.

Umowę o świadczenie usług komunalnych (wywóz nieczystości stałych oraz najem pojemników) zawarto w dniu 01.11.1991 roku z Miejskim Przedsiębiorstwem Sanitarnych Usług we Wrocławiu.

W dniu 26.04.1999 r. Spółdzielnia zawarła umowę nr 627/99 na usługi stałego opróżnienia pojemników i wywozu stałych odpadów komunalnych z Przedsiębiorstwem Higieny Komunalnej TRANS-FORMES we Wrocławiu z Osiedla Śródmiejskiego. Do umowy zawarto aneks w dniu 31.01.2011 r. zmieniając zakres rzeczowy usług.

W dniu 16.11.2010 r. zawarto umowę 1637/2010 w sprawie odbioru odpadów z nieruchomości na Osiedlach Kosmonautów III i V z Wrocławskim

Przedsiębiorstwem Oczyszczania ALBA S.A. we Wrocławiu z ważnością od 01.01.2011 r.
W dniu 20.02.2012 r. Spółdzielnia zawarła umowę nr 28/2011 w sprawie wykonywania odbioru odpadów z nieruchomości na Osiedlach Kosmonautów III i V z Chemeko – System Sp. z o.o. Wrocław.

W dniu 1.06.2012 r. Spółdzielnia zawarła umowę nr 7/KK/2012 w sprawie wykonywania odbioru odpadów z nieruchomości na Osiedlach Kosmonautów III i V z Chemeko – System Sp. z o.o. Wrocław na czas określony od 1.07.2012 do 30.06.2013.

Od 1.07.2013 r. sprawą wywozu odpadów z zasobów spółdzielni zajmuje się Ekosystem Spółka z o.o.

Umowę o dostawę energii cieplnej do zasobów Spółdzielnia zawarła w dniu 01.12.1999 r. z Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Cieplnej Spółka z o.o. we Wrocławiu.
Spółdzielnia posiada umowy o dostawę energii elektrycznej do pomieszczeń Spółdzielni, zawarte przy rozpoczęciu eksploatacji każdego budynku.
Nowe umowy o dostawę energii elektrycznej zawarto z Zakładem Energetycznym Spółka Akcyjna we Wrocławiu w 2004 roku.
W dniu 21.01.2013 r. Spółdzielnia zawarła umowę sprzedaży energii elektrycznej nr US/E001/084/0003/13 z Turonem Sprzedaż Sp. z o.o. na sprzedaż energii elektrycznej na czas określony do 31.12.2014 r.

W dniu 27.11.2014 r. Spółdzielnia zawarła umowę sprzedaży energii elektrycznej nr ES/14165/ES6/t/2014 z PKP Energetyka Spółka Akcyjna na sprzedaż energii elektrycznej na czas określony od 1.01.2015 r. do 31.12.2016 r.

W dniu 01.04.2007 r. Spółdzielnia zawarła umowę 8/2007 z Przedsiębiorstwem Usługowo-Produkcyjnym „KON-REM" Spółka z o.o. we Wrocławiu o świadczenie usług w zakresie nadzoru technicznego, bieżącej konserwacji - przeglądów P1 i P2 pełnienie funkcji całodobowego pogotowia dźwigowego.

W dniach 16-18.02.2011 r. Spółdzielnia zawarła z Polskim Górnictwem Naftowym i Gazownictwem S.A. kompleksowe umowy na dostawę paliwa gazowego nr BOK-WRO/o różnych numerach/2011 dla poszczególnych komór gazowych. Do umów tych 7.01.2015 r. podpisano aneksy uwzględniające treść decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nr DOK-8/2013 z 31 grudnia 2013 r.

4.5.2. Wymienione wyżej umowy precyzują zakres świadczonych usług oraz obowiązki stron.

Opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków ustalone są przez Radę Miejską w Wrocławiu.

Opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków w latach 2012-2014 kształtowały się następująco:

a) dla gospodarstw domowych

- od 01.03.2011 roku
  - za 1 m^3 pobranej wody - 3,78 zł – brutto,
  - za 1 m^3 odprowadzonych ścieków – 3,83 zł – brutto,

- od 01.03.2012 roku
  - za 1 m^3 pobranej wody - 4,10 zł – brutto,
  - za 1 m^3 odprowadzonych ścieków – 4,27 zł – brutto,

- od 01.03.2013 roku
  - za 1 m^3 pobranej wody - 4,27 zł – brutto,
  - za 1 m^3 odprowadzonych ścieków – 4,76 zł – brutto,

- od 01.03.2014 roku
  - za 1 m^3 pobranej wody - 4,29 zł – brutto,
  - za 1 m^3 odprowadzonych ścieków – 5,01 zł – brutto,

b) dla lokali użytkowych

- od 01.03.2011 roku
  - za 1 m^3 pobranej wody - 4,05 zł brutto,
  - za 1 m^3 odprowadzonych ścieków – 4,01 zł brutto.

- od 01.03.2012 roku
  - za 1 m^3 pobranej wody - 4,32 zł – brutto,
  - za 1 m^3 odprowadzonych ścieków – 4,53 zł – brutto,

- od 01.03.2013 roku
  - za 1 m^3 pobranej wody - 4,48 zł – brutto,
  - za 1 m^3 odprowadzonych ścieków – 5,07 zł – brutto,

- od 01.03.2014 roku
  - za 1 m^3 pobranej wody - 4,29 zł – brutto,
  - za 1 m^3 odprowadzonych ścieków – 5,31 zł – brutto,

- **od 01.01.2010 rok**

Taryfa Z111 i Z 121 (Fortum)

L.p.	Wyszczególnienie	Dostawca	J.m.	Cena jednostkowa brutto	
				Z 111	Z 121
1.	OPŁATA ZMIENNA PRZESYŁOWA	Fortum	zł/GJ	11,51	9,66
2.	OPŁATA STAŁA ZA USŁUGĘ PRZESYŁOWĄ	Fortum	zł/MW/m-c	3.828,65	2.525,72

- **od 01.01.2013 rok**

Taryfa Z111 i Z 121 (Fortum)

L.p.	Wyszczególnienie	Dostawca	J.m.	Cena jednostkowa brutto	
				Z 111	Z 121
1.	OPŁATA ZMIENNA PRZESYŁOWA	Fortum	zł/GJ	12,51	10,56
2.	OPŁATA STAŁA ZA MOC ZAMÓWIONĄ	Kogeneracja	zł/MW/m-c	4.050,92	2.645,61

- **od 01.01.2014 rok**

Taryfa Z111 i Z 121 (Fortum)

L.p.	Wyszczególnienie	Dostawca	J.m.	Cena jednostkowa brutto	
				Z 111	Z 121
1.	OPŁATA ZMIENNA PRZESYŁOWA	Fortum	zł/GJ	3.807,25	2.995,27
2.	OPŁATA STAŁA ZA USŁUGĘ PRZESYŁOWĄ	Fortum	zł/MW/m-c	13,79	10,45

Taryfa Z111 - węzeł cieplny własnością dostawcy (Fortum) - wszystkie, pozostałe węzły (budynki).

Taryfa Z121 - węzeł cieplny własnością odbiorcy (Spółdzielnia) - dotyczy wyłącznie budynków przy Drzewieckiego 36A i Bajana 24A.

Wynagrodzenie dla dostawcy usług za konserwację dźwigów miesięcznie wynosiło:

- od 01.01.2012 r. 24.806,00 zł netto,
- od 01.01.2013 r. 24.806,00 zł netto,
- od 01.01.2014 r. 24.806,00 zł netto.

5. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

5.1. Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi i ustalenie potrzeb remontowych

5.1.1. Nadzór nad zasobami mieszkaniowymi w okresie objętym lustracją pełnili Kierownicy Osiedli.

Zakresy obowiązków zostały zapisane w Regulaminie Organizacyjnym Spółdzielni, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą oraz w zakresach obowiązków przyjętych przez pracowników.

Zgodnie z zakresem obowiązków Kierownicy Administracji Osiedli zajmują się całokształtem spraw związanych z prawidłową eksploatacją zasobów mieszkaniowych i użytkowych, począwszy od opracowywania planów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, prawidłowej gospodarki zaplanowanymi środkami finansowymi oraz dokonywanie niezbędnych analiz i sprawozdawczości z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Nadzór techniczny nad robotami remontowymi zasobów mieszkaniowymi jest realizowany przez pracowników Spółdzielni, zatrudnionych w zespole technicznym na stanowiskach technicznych.

Zgodnie z zakresami obowiązków nadzór sprawowany jest poprzez dokonywanie okresowych i bieżących przeglądów zasobów, opracowywanie planów remontów w zakresie rzeczowym i finansowym, nadzór, kontrola i odbiór techniczny zleconych robót i usług.

5.1.2. Spółdzielnia posiada założoną dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego wraz z protokołami przeglądów technicznych. Spółdzielnia założyła nowe książki obiektu budowlanego, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. nr 135 z dnia 06.11.1998r., poz. 882).

W Spółdzielni były dokonywane wymagane prawem przeglądy stanu technicznego budynków, instalacji gazowej, kominiarskie oraz skuteczności zerowania instalacji.

W latach 2012-2014 dokonano przeglądów stanu technicznego budynków na poszczególnych osiedlach następująco:

Administracja Śródmieście

Lp.	Rodzaj przeglądu	Rok i ilość budynków objętych przeglądem		
		2012	2013	2014
1.	Przegląd instalacji gazowej w mieszkaniach, na klatkach schodowych i piwnicach	18 budynków	18 budynków	18 budynków
2.	Przegląd instalacji elektrycznej w zakresie oporności izolacji i skuteczności zerowania Ostatni przegląd wykonano w 2011 roku w 18 budynkach			
3.	Przeglądy przewodów wentylacyjnych i spalinowych	18 budynków	18 budynków	18 budynków
4.	Roczny przegląd stanu technicznego budynków	18 budynków	18 budynków	18 budynków
5.	Przegląd instalacji odgromowej	9 budynków	9 budynków	
6.	Pięcioletni przegląd techniczny budynków	18 budynków		

Administracja Kosmonautów dawna III

Lp.	Rodzaj przeglądu	Rok i ilość budynków objętych przeglądem		
		2012	2013	2014
1.	Przegląd instalacji gazowej w mieszkaniach, na klatkach schodowych i piwnicach	18 budynków	18 budynków	18 budynków
2.	Przegląd instalacji elektrycznej w zakresie oporności izolacji i skuteczności zerowania. Ostatni przegląd wykonano w 2010 roku w 19 budynkach			
3.	Przeglądy przewodów wentylacyjnych i spalinowych	20 budynków	20 budynków	20 budynków
4.	Roczny przegląd stanu technicznego budynków	20 budynków	20 budynków	20 budynków
5.	Przegląd instalacji odgromowej Ostatni przegląd wykonano : 2012 r. – 11 budynków 2013 r. – 3 budynki 2014 r. – 3 budynki			
6.	Pięcioletni przegląd techniczny budynków. Ostatni przegląd wykonano w 2010 roku w 19 budynkach			

Administracja Kosmonautów dawna V

Lp.	Rodzaj przeglądu	Rok i ilość budynków objętych przeglądem		
		2012	2013	2014
1.	Przegląd instalacji gazowej w mieszkaniach, na klatkach schodowych i piwnicach	13 budynków	13 budynków	13 budynków
2.	Przegląd instalacji elektrycznej w zakresie oporności izolacji i skuteczności zerowania	-	-	14
3.	Przeglądy przewodów wentylacyjnych i spalinowych.	14 budynków	14 budynków	14 budynków
4.	Roczny przegląd stanu technicznego budynków	14 budynków	14 budynków	14 budynków
5.	Przegląd instalacji odgromowej	-	-	14
6.	Pięcioletni przegląd techniczny budynków Ostatni przegląd wykonano w 2010 roku w 19 budynkach	-	-	14

W latach 2012-2014 łącznie w całej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" dokonano przeglądów stanu technicznego budynków następująco:

Lp.	Rodzaj przeglądu	Rok i ilość budynków objętych przeglądem		
		2012	2013	2014
1	2	3	4	5
1.	Przegląd instalacji gazowej w mieszkaniach, na klatkach schodowych i piwnicach	49 budynków	49 budynków	49 budynków
2.	Przegląd instalacji elektrycznej w zakresie oporności izolacji i skuteczności zerowania	-	-	14 budynków
3.	Przeglądy przewodów wentylacyjnych i spalinowych	52 budynków	52 budynków	52 budynków
4.	Roczny przegląd stanu technicznego budynków	52 budynków	52 budynków	52 budynków
5.	Przegląd instalacji odgromowej	9 budynków	9 budynków	14 budynków
6.	Pięcioletni przegląd techniczny budynków	18 budynków	-	14 budynków

Nie stwierdzono uwag w sposobie prowadzenia książek.

Dokumentację prowadzi się zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego. Książka zawiera wpisy dotyczące okresowych kontroli budynku i jego elementów instalacji i przewodów, do których jest zobowiązany Zarządca budynku zgodnie z postanowieniem art. 62 Prawa Spółdzielczego (Dz. U. nr 89/94, poz.414).

5.1.3. Spółdzielnia dokonuje przeglądów budynków za okresy 5 – letnie; nie sporządzała jednak bilansów potrzeb remontowych na okresy wieloletnie. Potrzeby remontowe roczne są ustalane w toku bieżących przeglądów technicznych zasobów.

Potrzeby remontowe na lata 2012-2014 zostały określone w kwotach:

- na rok 2012 - 19.092.486,00 zł
- na rok 2013 - 11.775.105,00 zł
- na rok 2014 - 42.016.731,00 zł

Plan Remontów został ustalony:

- **2012 rok**

– Osiedle Śródmieście	1.296.000,00 zł
– Osiedle Kosmonautów III	2.847.300,00 zł
– Osiedle Kosmonautów V	4.427.900,00 zł
– lokale użytkowe U 6	30.000,00 zł
Razem	**8.601.200,00 zł**

- **2013 rok**

– Osiedle Śródmieście	14.190.900,00 zł
– Osiedle Kosmonautów III	12.621.810,00 zł
– Osiedle Kosmonautów V	8.471.503,00 zł
Razem	**35.284.213,00 zł**

- **2014 rok**

– Osiedle Śródmieście	14.190.900,00 zł
– Osiedle Kosmonautów	21.252.680,00 zł
Razem	**35.443.580,00 zł**

Faktyczne wykonanie nakładów na remonty według ewidencji wyniosły:

– w 2012 roku w kwocie	14.238.380,21 zł
– w 2013 roku w kwocie	6.618.513,43 zł
– w 2014 roku w kwocie	25.027.466,44 zł

5.1.4. Statut Spółdzielni w § 73 do 75 rozgranicza obowiązki pomiędzy Spółdzielnię a członków w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych.

Statut nie precyzuje szczegółowo obowiązków Spółdzielni i obowiązków członków i osób nie będących członkami zajmujących lokale mieszkalne.

Spółdzielnia nie posiada regulaminu określającego obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokali z członkami zwalniającymi lokale o którym mowa w § 105 ust 21 statutu.

5.1.5. Spółdzielnia nie posiada programu działań energooszczędnych w zasobach mieszkaniowych.

Zgodnie z oświadczeniem Kierownika Działu Technicznego Ireneusza Pobiedzińskiego:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast" kontynuuje dotychczasowe działania związane z energooszczędnością poprzez wykonywanie kompleksowej termomodernizacji budynków. Termomodernizacja oparta jest o ustawę o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych i premiowana jest ze środków krajowych poprzez Bank Gospodarstwa Krajowego. Zakres prac w budynkach jest podobny i obejmuje: docieplenie wszystkich ścian, stropodachów wentylowanych i niewentylowanych, wymianę okien w częściach wspólnych, ocieplenie bram przejazdowych i komór zsypowych, itp. Do dnia dzisiejszego tj. 02.06.2015 r. w okresie od 2012-2014 zmodernizowano 9 budynków :

1. Bajana 26-40;
2. Bajana 64-72/Bystrzycka 97-105;
3. Drzewieckiego 9-19;
4. Szybowcowa 34-44;
5. Szybowcowa 46-50/Bajana 4-12;
6. Bulwar Ikara 10-20;
7. Bulwar Ikara 11-17;
8. Bulwar Ikara 24-30;
9. Bulwar Ikara 21-31;

Rozpoczęto w 2014 roku procedury oraz prace budowlane na kolejnych 8 budynkach:

1. Horbaczewskiego 65-73/Balonowa 1-9;
2. Balonowa 11-19/ Drzewieckiego 58-64;
3. Pl. Grunwaldzki 4;
4. Pl. Grunwaldzki 6A;
5. Pl. Grunwaldzki 8;
6. Pl. Grunwaldzki 10;
7. Pl. Grunwaldzki 16;
8. M. C. Skłodowskiej 15;

Niezależnie od powyższego w 2015 r. planuje się rozpoczęcie termomodernizacji na kolejnych 5 budynkach w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast".

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych w 9 budynkach zmodernizowanych wynosi obecnie prawie 100.000,00 m^2 .

W 2014 r. został ogłoszony przetarg na wymianę opraw oświetleniowych z tradycyjnych na lampy LED z czujkami ruchu na klatkach schodowych. Montaż opraw rozpocznie się na przełomie czerwca i lipca 2015 r.

5.2. Finansowanie remontów

5.2.1. Gospodarkę remontową w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni przedstawiono w tablicy 10, stanowiącej załącznik do protokołu.

Spółdzielnia posiada regulamin tworzenia zasad gospodarowania funduszem remontowym zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4/2007. w dniu 01.02.2007 roku.

5.2.2. Zmiany w stanie funduszu remontowego w latach 2012-2014 przedstawiają się następująco:

- **2012 rok**

1. Stan funduszu na 01.01.2012 r. **426.264,37 zł**

2. Zwiększenia	**6.725.077,44 zł**
w tym:	
– odpisy w koszty lokale mieszkalne	6.523.443,42 zł
– premia termomodernizacyjna	201.634,02 zł
3. Zmniejszenia	**14.238.380,21 zł**
• docieplenie ścian zewnętrznych	10.520.912,37 zł
• pozostałe remonty bieżące	3.717.467,84 zł
w tym:	
– remonty bieżące – konserwatorów	890.985,59 zł
– remonty dźwigów	763.419,75 zł
– remonty kominów	36.732,97 zł
– roboty instalacyjne	296.534,82 zł
– remont chodników drogi	271.063,02 zł
– remonty dachów	157.359,20 zł
– roboty budowlane	336.992,31 zł
– odsetki od kredytów	800.272,37 zł
– pozostałe (malowanie klatek)	164.107,81 zł
4. Stan funduszu na 31.12.2012 roku (niedobór)	**-7.087.038,40 zł**

- **2013 rok**

1. Stan funduszu na 01.01.2013 roku (niedobór)	**-7.087.038,40 zł**
2. Zwiększenia	**9.530.975,69 zł**
w tym:	
– odpisy w koszty lokale mieszkalne	7.358.790,01 zł
– odpisy w koszty lokale użytkowe	397.552,70 zł

- premia termomodernizacyjna 1.774.632,98 zł

3. Zmniejszenia **6.618.513,43 zł**

- docieplenie ścian zewnętrznych budynków 2.920.546,42 zł
- pozostałe remonty 3.697.967,01 zł

  w tym:
  - remonty dźwigów 704.164,45 zł
  - remonty kominów 66.712,46 zł
  - roboty instalacyjne 1.072.503,45 zł
  - remont chodników drogi 94.659,70 zł
  - remonty dachów 215.631,71 zł
  - roboty budowlane 280.455,80 zł
  - odsetki od kredytów 809.836,08 zł
  - pozostałe (malowanie klatek) 454.003,36 zł

4. Stan funduszu na 31.12.2013 roku (niedobór) **-4.174.576,14 zł**

- **2014 rok**

1. Stan funduszu na 01.01.2014 roku (niedobór) **-4.174.576,14 zł**

2. Zwiększenia **9.241.751,29 zł**

w tym:
- odpisy w koszty lokale mieszkalne 8.008.007,16 zł
- odpisy w koszty lokale użytkowe 997.447,49 zł
- premia termomodernizacyjna 236.296,64 zł

3. Zmniejszenia **25.027.466,44 zł**

- docieplenie ścian zewnętrznych budynków 11.231.720,44 zł
- pozostałe remonty 13.795.746,00 zł

  w tym:
  - remonty bieżące – konserwatorów 6.863,40 zł
  - remonty dźwigów 806.111,30 zł
  - remonty kominów 202.807,20 zł
  - roboty instalacyjne 2.143.585,26 zł
  - remont chodników drogi 339.034,86 zł
  - remonty dachów 185.767,39 zł
  - roboty budowlane 272.906,23 zł
  - odsetki od kredytów 963.131,50 zł
  - pozostałe w tym wynik GZM 2010 8.404.784,89 zł
  - pozostałe (malowanie klatek) 470.753,97 zł

4. Stan funduszu na 31.12.2014 roku (niedobór) -19.960.291,29 zł

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4^1.

Na koniec 2014 roku stan funduszu remontowego w ewidencji wykazuje saldo dwustronne:

a) debetowe w kwocie 26.658.484,47 zł

b) kredytowe w kwocie 6.698.193,18 zł

Saldo debetowe dotyczy nakładów poniesionych na termomodernizację budynków, które nie zostały pokryte odpisami na fundusz remontowy.
Saldo kredytowe oznacza stan fundusz remontowego na nieruchomościach.

W sprawozdaniu finansowym saldo debetowe zostało ujęte jako rozliczenia międzyokresowe czynne:

- długoterminowe w kwocie 24.468.484,47 zł,
- krótkoterminowe w kwocie 2.190.000,00 zł,

a saldo kredytowe wykazano w sprawozdaniu w funduszach specjalnych.

Wniosek z poprzednio przeprowadzonej lustracji oznaczony nr 13 w brzmieniu: „Podjąć uchwałę w zakresie sposobu i okresu pokrycia kosztów termomodernizacji zasobów" został zrealizowany.

5.3. Wykonawstwo robót remontowych

5.3.1. Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni są wykonywane systemem zleconym.

Warunki przetargów określane są w specyfikacjach istotnych warunków przetargów i zaproszeń do złożenia ofert.

Spółdzielnia posiada regulamin wyboru wykonawców i organizowania przetargów na roboty remontowe uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.02.2009 r. – uchwała 34/2009. Nową treść regulaminu o nazwie regulamin organizowania przetargów i udzielania zamówień został zatwierdzony w dniu 24.04.2014 r. – uchwała 11/2014 przez Radę Nadzorczą.

Sprawdzono dokumentację wykonanych następujących robót:

- w 2013 roku:
  - termomodernizacja budynku przy ul. Szybowcowej 46-50, ul. J. Bajana 4-12
- w 2014 roku:
  - wymiana pionów i poziomów zimnej i ciepłej wody, cyrkulacji ciepłej wody przy ul. Drzewieckiego 24,
  - dostawa i montaż turbowentów na budynkach

- **2013 rok**

Termomodernizacja budynku

Spółdzielnia w dniu 30.04.2013 r. ogłosiła przetarg w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni przetarg na wykonanie termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Szybowcowej 46-50, ul. J. Bajana 4-12 we Wrocławiu z terminem składania ofert 17 maja 2013 r.

W dniu 25.04.2013 r. Spółdzielnia uzyskała decyzję nr 1873/2013 Prezydenta Wrocławia zatwierdzającą projekt budowlany i pozwolenie na budowę robót obejmujących remont i docieplenie budynku przy ul. Bajana 4-12, Szybowcowej 46-50.
Spółdzielnia posiada zaświadczenie nr 7764/2013 z dnia 25.06.2013 r. o uprawomocnieniu decyzji.
W dniu 02.04.2013 r. Zarząd Spółdzielni zatwierdził specyfikację istotnych warunków zamówienia na wykonanie powyższych robót.

Zarządzeniem nr 8.2/2013 w dniu 24.04.2013 r. Prezes Zarządu powołał Komisję Przetargową do prac związanych z wyłonieniem wykonawcy modernizacji budynku przy ul. Bajana 4-12, ul. Szybowcowej 46-50 w składzie:

- Ireneusz Pobiedziński – Przewodniczący,
- Jacek Albert Kludacz – Członek Komisji,
- Marcin Miłosz – Członek Komisji,
- Robert Dylewski – Członek Komisji.

Do Spółdzielni wpłynęły 2 oferty:

1. Zakład Remontowo-Budowlany KAMWIK Jerzy C. z Zabrza, biuro we Wrocławiu – wartość brutto 3.019.670,80 zł,
2. Konsorcjum Firm Budowlano-Dekarskie Przedsiębiorstwo MIRSK-DITTRICH z Tyńca i MASTER z Wrocławia – wartość brutto 3.792.274,87 zł.

Komisja Przetargowa w składzie:

- Ireneusz Pobiedziński – Przewodniczący,
- Jacek Albert Kludacz – Członek Komisji,
- Marcin Miłosz – Członek Komisji,
- Robert Dylewski – Członek Komisji.

W dniu 14.06.2013 r. sporządziła protokół komisji , w którym zapisano, że proponuje powierzyć wykonanie robót oferentowi nr 1.

Zarząd Spółdzielni w dniu 14.06.2013 r. zatwierdził protokół komisji i powierzył wykonanie termomodernizacji budynku przy ul. Bajana 4-12 i Szybowcowej 46-50 Zakładowi Remontowo-Budowlanemu „KAMWIK" Jerzy C. z Wrocławia.
W dniu 28.06.2013 r. Zarząd zawarł z wykonawcą umowę nr 12/TT/2013.
W umowie zapisano następujące warunki:

- w § 1 ust. 3 zapisano:
  zgodnie ze specyfikacją szczegółowy zakres prac termomdernizacyjnych,
- w § 3 wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 3.019.670,80 zł brutto,
- w § 6 opis przedmiotu umowy,
- w § 7 kary umowne,
- w § 8 zabezpieczenie należytego wykonania robót,
- w § 2 termin wykonania przedmiotu umowy do 28.06.2013 r.,
- w § 10 okres i warunki gwarancji.

W dniu 25.07.2014 r. Zarząd podpisał aneks do umowy, w którym zmieniono umowę w zakresie:

- w § 1 aneksu zapisano zmianę przedmiotu umowy, zwiększenie zakresu,
- wynagrodzenie do kwoty 3.140.091,49 zł (w związku ze zmianą zakresu robót) § 1 aneksu.

Wykonawca wykonał robotę i wystawił następujące faktury:

Lp	Dowód finansowy	Nr i data faktury	Protokół odbioru budynku	Kwota brutto zł
1	ZAK/0001/08/14	24/2014 07.08.2014 r.	01.08.2014 r.	1.080.000,00
2	ZAK/0020/10/14	31/2014 01.10.2014 r.	01.10.2014 r.	1.080.000,00
3	ZAK/0001/02/15	9/2015 08.02.2015 r.	02.02.2015 r.	801.182,75
4	ZAK/0027/04/15	20/2015 22.04.2015 r.	02.04.2015 r.	178.908,74
	RAZEM			**3.140.091,49**

Roboty zostały odebrane komisyjnie protokołem odbioru w dniu 30.06.2011 r.
Faktury sprawdzał i roboty odebrała Inspektor Nadzoru Ireneusz Pobiedziński posiadający uprawnienia nr 49/DOŚ/12.

W protokołach odbioru robót stwierdzono, że roboty wykonano w sposób właściwy i w terminie. Wykonawca udzielił gwarancji 36 miesięcy.

Spółdzielnia na sfinansowanie kosztów termomodernizacji otrzymała kredyt w PKO BP S.A. Oddział we Wrocławiu zgodnie z umową z dnia 02.04.2014 r. nazwaną „Umowa kredytu inwestorskiego NASZ REMONT z premią termomodernizacyjną".
Spółdzielnia uzyskała premię termomodernizacyjną w kwocie 473.789,24 zł decyzją DVA.5723FT968.2014T2015.BB z dnia 03.03.2015 r.

- **2014 rok**

Wykonanie wymiany pionów i poziomów: zimnej, ciepłej wody, cyrkulacji ciepłej wody w budynku przy ul. Drzewieckiego 24

W dniu 13.01.2014 r. Zarząd Spółdzielni ogłosił w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni przetarg na wykonanie wymiany pionów i poziomów: zimnej wody, ciepłej wody, cyrkulacji ciepłej wody w budynku przy ul. Drzewieckiego 24 na Osiedlu Kosmonautów z terminem składania ofert do 24.01.2014 roku.

W dniu 24.01.2014 r. (zarządzeniem 1/DT/2014) Zarząd powołał Komisję Przetargową do wyboru wykonawców na wykonanie wymiany pionów i poziomów: zimnej, ciepłej wody, cyrkulacji ciepłej wody w budynku przy ul. Drzewieckiego 24 w następującym składzie:

- Ireneusz Pobiedziński – Przewodniczący,
- Jacek Albert Kludacz – Członek Komisji,
- Marcin Miłosz – Członek Komisji,
- Robert Dylewski – Członek Komisji,
- Adam Łaski – Członek Komisji

W dniu 13.01.2014 roku Zarząd zatwierdził specyfikację istotnych warunków zamówienia.

Do Spółdzielni wpłynęły oferty od 4 wykonawców:

1. Oferta numer 1
   MERT Spółka z o.o. S.K.A. z Głogowa
   Cena 471.238,74 zł brutto

2. Oferta numer 2
   ZOiL „KOMPLEX -BUD" S.C. z Wrocławia
   Cena 269.513,65 zł brutto

3. Oferta numer 3
   ZIS Dominik K. Zakład Instalacji Sanitarnych z Wrocławia
   Cena 118.863,73 zł brutto

4. Oferta numer 4
   PIB „HARD-PLAST" S. C. – Tychy
   Cena 258.105,82 zł brutto

Komisja Przetargowa w składzie:

- Ireneusz Pobiedziński – Przewodniczący,
- Jacek Albert Kludacz – Członek Komisji,
- Marcin Miłosz – Członek Komisji,
- Robert Dylewski – Członek Komisji,
- Adam Łaski – Członek Komisji

w dniu 24.01.2014 r. dokonała analizy i oceny złożonych ofert i wybrała ofertę nr 3 firmy ZIS Dominik K. Zakład Instalacji sanitarnych z Wrocławia za cenę 118.863,73 zł.

Zarząd Spółdzielni w dniu 04.02.2014 r. zatwierdził protokół Komisji Przetargowej i w dniu 06.02.2014 r. zawarł umowę 1/02/2014.

W umowie zapisano następujące warunki:
- w § 1 przedmiot umowy zgodnie z ogłoszeniem o przetargu,
- w § 2 terminy: - rozpoczęcia 15.02.2014 r.
  - zakończenia 30.05.2014 r.
- w § 3 wynagrodzenie 182.863,72 zł brutto,
- w § 5 wyznaczono inspektora do spraw technicznych Andrzeja Polaka,
- w § 7 kary umowne,
- w § 83 % kaucji zabezpieczającej z tytułu należytego wykonania robót,
- w § 9 gwarancja wykonawcy – 3 lata na roboty licząc od daty odbioru robót.

Do umowy zawarto aneks nr 1 w dniu 30.05.2014 r. w zakresie zmiany terminu zakończenia do dnia 30.06.2014 r.

Wykonawca wykonał roboty i wystawił faktury:

Lp	Dowód finansowy	Nr i data faktury	Protokół odbioru budynku	Kwota brutto zł
1	ZAK/0169/03/14	FV /14/14 31.03.2014 r.	06.02.2014 r.	74.279,24
2	ZAK/0075/05/14	FV /21/14 06.05.2014 r.	05.05.2014 r.	51.430,42
3	ZAK/0071/06/14	FV /26/14 26.06.2014 r.	13.06.2014 r.	54.868,27
4	ZAK/0003/07/14	FV /28/14 01.07.2014 r.	roboty dodatkowe	9.575,10
5	ZAK/0002/07/14	FV /27/14 01.07.2014 r.	roboty dodatkowe	2.707,77
	RAZEM			**192.860,80**

Roboty dodatkowe zostały zlecone w dniu 22.06.2014 r. na kwotę 8.865,83 zł netto.
Roboty zostały odebrane protokołem, w którym stwierdzono, że zostały wykonane bez usterek.
Roboty odebrał Inspektor Nadzoru Adam Łaski posiadający uprawnienia nr 367/DOŚ/12.

- **2014 rok**

Dostawa i montaż nasad kominowych turbowenty na budynkach mieszkalnych

W dniu 03.07.2014 r. Zarząd Spółdzielni ogłosił przetarg w gazecie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni przetarg na dostawę i montaż nasad kominowych typu turbowent na budynkach mieszkalnych.

W dniu 25.06.2014 r. zarządzeniem 4.1/2014 Prezes Zarządu Spółdzielni powołał Komisję Przetargową do negocjacji wykonania dostawy i montażu nasad kominowych typu turbowent na budynki w zasobach Spółdzielni w składzie:

- Ireneusz Pobiedziński – Przewodniczący Komisji,
- Mieczysław Skowron – Członek Komisji,
- Adam Łaski – Członek Komisji
- Agnieszka Wejcht – Członek Komisji,
- Ewa Kacperek – Członek Komisji,

W dniu 27.06.2014 r. Zarząd zatwierdził specyfikację istotnych warunków zamówienia na wykonanie powyższego zadania.

Do Spółdzielni wpłynęły oferty od 3 wykonawców:

1. Oferta nr 1
   KOMINUS SERWIS POLSKA Spółka z o.o. z Łężkowic
   Koszt wykonania 213.570,00 zł brutto.

2. Oferta nr 2
   ZIS Dominik K. Zakład Instalacji Sanitarnych z Wrocławia
   Koszt wykonania 274.683,90 zł brutto.

3. Oferta nr 3
   ALBUD USŁUGI BUDOWLANE Marcin K. z Ibramowic
   Koszt wykonania 183.600,00 zł brutto.

Komisja Przetargowa w składzie:

- Ireneusz Pobiedziński – Przewodniczący Komisji,
- Mieczysław Skowron – Członek Komisji,
- Adam Łaski – Członek Komisji
- Agnieszka Wejcht – Członek Komisji,
- Ewa Kacperek – Członek Komisji,

w dniu 17 lipca 2014 r. dokonała analizy i oceny złożonych ofert i wybrała ofertę nr 3 ALBUD Usługi Budowlane Marcin K. z Imbramowic za kwotę 183.600,00 zł brutto.

Zarząd Spółdzielni w dniu 24.07.2014 r. (protokół Zarządu 21/2014) zatwierdził protokół Komisji i w dniu 04.08.2014 r. zawarł umowę 24/TT/2014 z Przedsiębiorstwem Handlowym ALBUD Usługi Budowlane Marcin K.

W umowie określono warunki następująco:

- w § 1 przedmiot umowy:
  Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania szczegółowy zakres przedmiotu umowy.
- w § 2 terminy:
  - rozpoczęcia 05.08.2014 r.,
  - zakończenia 31.10.2014 r.,
- w § 3 wynagrodzenie 183.600,00 zł brutto,

- w § 7 kary umowne,
- w § 83 % kaucja zabezpieczająca z tytułu należytego wykonania robót,
- w § 10 gwarancje 3 lata od daty odbioru.

Wykonawca wykonał roboty i wystawili faktury:

Lp.	Dowód finansowy	Nr i data faktury	Protokół odbioru budynku	Kwota brutto zł
1	ZAK/0140/10/14	1/10/2014 31-10-2014 r.	24-10-2014 r.	64.990,79
2	ZAK/141/04/15	1/04/15 02-04-2015 r.	18-11-2014 r.	46.816,00
3	ZAK/153/04/15	5/04/15 28-04-2015 r.	18-11-2014 r.	60.793,21
4	ZAK/002/06/15	2/06/15 17-06-2015 r.	18-11-2014 r.	11.000,00
Razem				**183.600,00**

Roboty zostały odebrane protokołem odbioru w dniu 18.11.2014 r.
Roboty odebrał Ireneusz Pobiedziński posiadający uprawnienia 49/DOŚ/12.
W protokole stwierdzono, że prace zostały wykonane zgodnie z umową.

Wniosek z poprzednio przeprowadzonej lustracji oznaczony nr 14 w brzmieniu: „Przestrzegać zasady wykonywania remontów tych zadań, które zostały ujęte w planie remontów" jest realizowany.

5.3.2. Spółdzielnia przy doborze obcych wykonawców w latach 2012-2014 stosowała zasadę - zlecania w trybie przetargowym.

5.3.3. Umowy zawarte z wykonawcami usług remontowych precyzują obowiązki stron. Interes Spółdzielni jest zabezpieczony poprzez odpowiednie zapisy w umowie - stosowanie kar za nieterminowe wykonanie robót.

5.3.4. Nadzór inwestorski i techniczny nad wykonawstwem robót remontowych sprawują:

- **Osiedle Śródmieście I**
  - Lidia Dąbrówka – Kierownik Osiedla,
  - Marek Łukasiewicz – Administrator,

- Krzysztof Kaleta – Główny Specjalista ds. Technicznych od 11.05.2015 r.

- **Osiedle Kosmonautów**
  - Mieczysław Skowron – Z-ca Kierownika Osiedla,
  - Ewa Kacperek – Główny Specjalista ds. Technicznych,
  - Marek Kubrak – Główny Specjalista ds. Technicznych do 15.03.2015 r. – posiada uprawienia budowlane nr GPiNP – R/7342/594/98,
  - Karina Mucha – Główny Specjalista ds. Technicznych 11.08.2014 r. – posiada uprawnienia budowlane nr: 40/DOŚ/11,
  - Mirosław Wolniakowski – Inspektor ds. Technicznych zatrudniony od 05.12.2011 r., posiada uprawienia budowlane nr GPiNP-r/7342/402/98

- Zarząd
  - Robert Dylewski – Zastępca Kierownika Działu Eksploatacji,
  - Ireneusz Pobiedziński – Kierownik Działu Technicznego od 18.02.2013 r., posiada uprawienia budowlane nr: 49/DOŚ/12 – nadzór nad robotami budowlanymi: termomodernizacja + drobne roboty,
  - Adam Łaski – Główny Specjalista ds. Technicznych od 01.07.2013 r., posiada uprawnienia budowlane nr: 367/DOŚ/12 – nadzór nad robotami instalacyjnymi,
  - Agnieszka Wejcht – Główny Specjalista ds. Technicznych od 10.07.2013 r., sprawy ogólnobudowlane.

6. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

6.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej

6.1.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej Spółdzielni określa Statut Spółdzielni. Spółdzielnia nie posiada regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni o którym mowa w § 124 ust. 2 Statutu Spółdzielni.

6.1.2. Statut Spółdzielni w § 121 ust. 1 przewiduje tworzenie następujących funduszy:

a) udziałowy,

b) zasobowy,

c) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

d) fundusz na remonty,

e) fundusz świadczeń socjalnych,

f) fundusz nagród.

Fundusz nagród nie znajduje oparcia w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w ustawie Prawo Spółdzielcze. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie tworzyła funduszu nagród.
Zgodnie z § 121 ust. 5 Statutu szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania wymienionych wyżej funduszy określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia nie posiada opracowanych i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą regulaminów gospodarowania funduszami, z wyjątkiem:

- regulaminu zasad wykorzystania ZFŚS,
- regulaminu gospodarowania funduszem remontowym.

Wniosek z poprzednio przeprowadzonej lustracji oznaczony nr 15 w brzmieniu: „Unormować zasady gospodarki finansowej Spółdzielni" nie został zrealizowany.

6.1.3. Spółdzielnia posiada Zakładowy plan kont, który został przyjęty do stosowania decyzją Zarządu z dnia 10.04.2002 r. – protokół 27/2002. Spółdzielnia przyjęła do stosowania jako własny ZPK autora J. F. Głogiewicza, wydany przez Biuro Ekspertyz i Organizacji Rachunkowości Chmielowice k/Opola, wydanie 2001 r.

Spółdzielnia w 2002 roku (brak dokładnej daty) przyjęła do stosowania tzw. „politykę bilansową" zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni w dniu 04.01.2009 roku. Zarząd zatwierdził aneks dotyczący ustalania wyniku finansowego i wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. W dniu 12.12.2012 r. Zarząd

zamki. Biuro Spółdzielni jest na I piętrze i jest wyposażone w system alarmowy.

Decyzją Zarządu z dniem 09.08.2001 r. ustalono wysokości pogotowia kasowego w wysokości 5.000,00 zł.

Stany gotówki w kasie wynosiły:

	Raport kasowy	Data	Kwota salda
• 2013 rok			
	52	04.10.2013 r.	1.995,89 zł
	53	11.10.2013 r.	1.794,79 zł
	54	18.10.2013 r.	2.588,75 zł
	55	25.10.2013 r.	2.406,97 zł
	56	31.10.2013 r.	1.454,84 zł
	57	08.11.2013 r.	1.999,57 zł
	58	15.11.2013 r.	2.790,83 zł
	59	21.11.2013 r.	5.713,64 zł
	60	29.11.2013 r.	1.609,51 zł
	61	10.12.2013 r.	115,67 zł
	62	20.12.2013 r.	70,03 zł
• 2014 rok			
	1	08.01.2014 r.	0,00 zł

Inwentaryzację kasy na koniec każdego roku dokonała komisja składająca się z pracowników Spółdzielni.

Dokonana kontrola wpłat i wypłat za okres od 01.10.2013 r. do 31.12.2014 r., od 01.01.2014 r. do 08.01.2014 r. jak też sposobu ich dokumentowania i prowadzenia raportu kasowego nie wykazała błędów i nieprawidłowości, nie przekroczono również wysokości pogotowia kasowego.

Spółdzielnia posiada „Instrukcję gospodarki kasowej", zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni zarządzeniem nr 8/90 w dniu 24.09.1990 r.

Nowa treść instrukcji została zatwierdzona w dniu 09.01.2013 r. zarządzeniem Zarządu 2/2013.

6.1.5. W Spółdzielni występują zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz należnych odsetek o których mowa w postanowieniach ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych.

Spółdzielnia prowadzi analityczną ewidencję zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz należnych odsetek według poszczególnych członków i rodzaju zadłużenia. Ewidencja ta zapewnia prawidłową realizację postanowień ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych.

Łączne zadłużenie długoterminowe z tytułu kredytów i odsetek zmniejsza się w kolejnych latach z 4.114.142,67 zł w 2011 roku do 2.771.354,51 zł na koniec 2014 roku.

PKO BP SA we Wrocławiu przeprowadził kontrolę w Spółdzielni w zakresie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych w latach 2012-2014 i sporządził protokoły w dniach 18.10.2012 r., 19-23.07.2013 r., 11-14.07.2014 r.

W czasie kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości.

6.1.6. Stwierdzono, że Spółdzielnia terminowo sporządza sprawozdanie finansowe.

Sprawozdanie finansowe za 2011 rok sporządzone w dniu 21.03.2012 roku obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans, na dzień 31.12.2011 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 200.096.681,78 zł,
- rachunek zysków i strat, wykazujący stratę netto w kwocie 1.545.192,47 zł,
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01. do 31.12.2011 r. wykazujący zwiększenie kapitału własnego o kwotę 12.354.900,09 zł,
- rachunek przepływów środków pieniężnych, wykazujący bilansowe zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu w roku obrotowego od 01.01. do 31.12.2011 r. o kwotę 5.903.514,70 zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe za 2011 rok zostało zbadane przez Biuro Biegłych Rewidentów „BILANS" Spółka z o.o. we Wrocławiu ul. Braniborska 2/10 – podmiot uprawniony do badania zarejestrowany w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów za nr 1456 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Komisja Rewizyjna nie dokonywała analizy sprawozdania finansowego za 2011 rok.

Rada Nadzorcza w dniu 31.05.2012 r. uchwałą 662/2012 przyjęła sprawozdanie finansowe za 2011 rok.

Sprawozdanie finansowe za 2011 rok zostało zatwierdzone uchwałą nr 7/12 w dniu 29.06.2012 r. przez Walne Zgromadzenie i zostało złożone w:

- Sądzie Rejonowym we Wrocławiu w dniu 06.08.2012 roku,
- Urzędzie Skarbowym we Wrocławiu w dniu 09.07.2012 roku

i ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym B nr 121 w dniu 21.02.2013 r.

Walne Zgromadzenie w dniu 29.06.2012 r. podjęło uchwałę 9/12 o podziale zysku za lata ubiegłe przeznaczając kwotę zysku 801.916,37 zł na pokrycie niedoboru na nieruchomościach.

Sprawozdanie finansowe za 2012 rok sporządzone w dniu 21.03.2013 roku obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans, na dzień 31.12.2012 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 192.448.143,62 zł,
- rachunek zysków i strat, wykazujący zysk netto w kwocie 3.765.173,47 zł,
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01. do 31.12.2012 r. wykazujący zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 14.619.799,24 zł,
- rachunek przepływów środków pieniężnych, wykazujący bilansowe zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu w roku obrotowego od 01.01. do 31.12.2012 r. o kwotę 400.541,19 zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe za 2012 rok zostało zbadane przez Biuro Biegłych Rewidentów „BILANS" Spółka z o.o. we Wrocławiu ul. Braniborska 2/10 –

podmiot uprawniony do badania zarejestrowany w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów za nr 1456 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Komisja Rewizyjna nie dokonywała analizy sprawozdania finansowego za 2012 rok.

Rada Nadzorcza w dniu 25.04.2013 r. uchwałą 71/2013 przyjęła sprawozdanie finansowe za 2012 rok.

Sprawozdanie finansowe za 2012 rok zostało zatwierdzone uchwałą nr 5/13 w dniu 28.05.2013 r. przez Walne Zgromadzenie i zostało złożone w:

- Sądzie Rejonowym we Wrocławiu w dniu 27.06.2013 roku,
- Urzędzie Skarbowym we Wrocławiu w dniu 29.05.2013 roku

i ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym B nr 74 w dniu 17.10.2013 r.

Walne Zgromadzenie w dniu 28.05.2013 r. podjęło uchwałę 6/13 o podziale zysku za lata ubiegłe przeznaczając kwotę zysku 3.765.173,47 zł na pokrycie niedoboru na nieruchomościach i wodzie.

Sprawozdanie finansowe za 2013 rok sporządzone w dniu 31.03.2014 roku obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans, na dzień 31.12.2013 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 195.413.661,08 zł,
- rachunek zysków i strat, wykazujący zysk netto w kwocie 556.318,81 zł,
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01. do 31.12.2013 r. wykazujący zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1.932.934,38 zł,
- rachunek przepływów środków pieniężnych, wykazujący bilansowe zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu w roku obrotowego od 01.01. do 31.12.2013 r. o kwotę 811.224,00 zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe za 2013 rok zostało zbadane przez Continuum Consulting Group Poland Spółka z o.o. ul. Wspólna 40 z Poznania – podmiot uprawniony do badania zarejestrowany w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów za nr 3644 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Komisja Rewizyjna nie dokonywała analizy sprawozdania finansowego za 2013 rok.

Rada Nadzorcza w dniu 24.04.2014 r. uchwałą 7/2014 przyjęła sprawozdanie finansowe za 2013 rok.

Sprawozdanie finansowe za 2013 rok zostało zatwierdzone uchwałą nr 4/2014 w dniu 05.06.2014 r. przez Walne Zgromadzenie i zostało złożone w:

- Sądzie Rejonowym we Wrocławiu w dniu 04.07.2014 roku,
- Urzędzie Skarbowym we Wrocławiu w dniu 06.06.2014 roku

i ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym B nr 106 w dniu 06.12.2014 r.

Walne Zgromadzenie w dniu 05.06.2014 r. podjęło uchwałę 6/2014 o podziale zysku za 2013 rok przeznaczając kwotę zysku 556.318,81 zł na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

6.1.7. Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości badaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta podlegają te spółdzielnie, które w poprzedzającym roku obrotowym osiągnęły lub przekroczyły granice dwóch z trzech następujących wielkości:

a) średnioroczne zatrudnienie - 50 osób,

b) suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego 2.500.000 EURO,

c) przychód netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy - 5.000.000 EURO.

Aktualnie Spółdzielnia spełnia wszystkie trzy warunki wymienione wyżej w poz. a, b i c.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega więc obligatoryjnemu badaniu sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta oraz ogłoszeniu w Monitorze Spółdzielczym.

6.1.8. Sprawozdanie finansowe za 2014 rok sporządzone w dniu 23.03.2015 roku obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans, na dzień 31.12.2014 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 204.588.438,43 zł,

- rachunek zysków i strat, wykazujący zysk netto w kwocie 781.154,12 zł,
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01. do 31.12.2014 r. wykazujący zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 2.010.854,80 zł,
- rachunek przepływów środków pieniężnych, wykazujący bilansowe zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu w roku obrotowego od 01.01. do 31.12.2014 r. o kwotę 268.323,59 zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe za 2014 rok zostało zbadane przez Kancelarię Usług Audytorskich i Księgowych Spółka z o.o. ul. Bajana 32 z Wrocławia – podmiot uprawniony do badania zarejestrowany w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów za nr 3642 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Komisja Rewizyjna nie dokonywała analizy sprawozdania finansowego za 2013 rok.

Rada Nadzorcza w dniu 23.04.2015 r. uchwałą 46/2015 przyjęła sprawozdanie finansowe za 2014 rok.

Sprawozdanie finansowe za 2014 rok zostało zatwierdzone uchwałą nr 5/2014 w dniu 11.06.2015 r. przez Walne Zgromadzenie i zostało złożone w:

- Urzędzie Skarbowym we Wrocławiu w dniu 15.06.2015 roku

6.2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni

6.2.1. Stan funduszy Spółdzielni w 2014 przedstawiono w tablicy 14, stanowiącej załącznik do protokołu.

Kapitały własne stanowią fundusze Spółdzielni, których stan na koniec 2014 roku przedstawiał się następująco:

• fundusz udziałowy	631.165,25 zł
• fundusz zasobowy	78.474.628,32 zł
• fundusz wkładów zaliczkowych	214.632,16 zł
• fundusz wkładów mieszkaniowych	711.109,09 zł

• fundusz wkładów budowlanych	63.312.198,49 zł
• fundusz aktualizacji zasobów	75.016.669,60 zł
• fundusz wkładów lokali użytkowych	16.055,95 zł
• zmniejszenie funduszy zasadniczych z tytułu umorzenia	-59.464.552,19 zł
Razem	**158.911.906,97 zł**

• fundusz świadczeń socjalnych	2.574,51 zł
• fundusz remontowy	6.698.193,18 zł
Razem	**6.700.767,69 zł**
Ogółem	**165.612.674,66 zł**

Kapitały własne Spółdzielni wg stanu na 31.12.2014 roku w stosunku do stanu z poprzedniego roku zwiększyły się następująco:

- fundusz udziałowy o 3,3 %.
- fundusz zasobowy o 6,2 %,
- fundusz wkładów zaliczkowych o 1,1 %.

Zmniejszył się:

- fundusz wkładów mieszkaniowych o 4,0 %.
- fundusz wkładów budowlanych o 1,2 %.

6.2.2. Spółdzielnia na koniec 2014 roku posiadała środki pieniężne w kwocie 7.132.868,38 zł.

Kwota ta obejmuje:

- środki pieniężne w kasie 0,00 zł
- rachunek bieżący w PKO BP Wrocław 1.446,81 zł
- rachunek depozytów automatycznych 369.054,85 zł
- rachunek wyodrębnionych wpływów 23.023,74 zł
- rachunek ZFŚS 3.177,99 zł
- rachunek wkładów mieszkaniowych i budowlanych 18.918,41 zł
- rachunek lokacyjny „Korzyść" 6.710.442,77 zł
- rachunek – płatność kartą 6.803,81 zł

Spółdzielnia na koniec 2014 roku posiadała wolne środki pieniężne w kwocie 7.138.340,38 zł, co przedstawiono w tablicy 13, stanowiącej załącznik do protokołu.

6.2.3. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie angażowała własnych środków w zakup udziałów i akcji innych podmiotach gospodarczych.

6.2.4. Koszty ogólne Spółdzielni i ich rozliczenie przedstawiono w tablicy 11, stanowiącej załącznik do protokołu.

Koszty ogólne Spółdzielni w latach 2012 - 2014 zostały rozliczone w następujący sposób:

	2012 r.	**2013 r.**	**2014 r.**
– w koszty GZM	3.760,5	3.213,6	4.147,4
w tym:			
– lokale mieszkalne	3.343,8	2.871,9	3.778,1
– lokale użytkowe	217,5	178,6	155,9
– pozostała działalność	199,2	163,1	213,4
R a z e m	**3.760,5**	**3.213,6**	**4.147,4**

Spółdzielnia rozlicza koszty Zarządu zgodnie z kluczem ustalonym w planie gospodarczo-finansowym.

Wniosek z poprzedniej lustracji oznaczony nr 17 w brzmieniu: „Prawidłowo rozliczać koszty zarządu w oparciu o plan gospodarczy" jest realizowany.

6.2.5. Według stanu na dzień 31.12.2014 r. zadłużenie długoterminowe stanowi kwotę 22.689.311,46 zł

i dotyczy:

- kredytów mieszkaniowych 2.704.406,97 zł
- kredytów zaciągniętych na termomodernizację 19.984.904,49 zł

6.2.6. Zobowiązania Spółdzielni na 31.12.2014 roku z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych wynosiły 473.221,32 zł

Zobowiązania wobec budżetu stanowią następujące tytuły:

- składka ZUS, FP, FŚC 127.392,32 zł
- podatek dochodowy od osób fizycznych 43.255,00 zł
- PFRON 7.224,00 zł
- VAT 56.418,00 zł
- opłata za gospodarowanie odpadami 238.932,00 zł

Zobowiązania te zostały terminowo uregulowane.

6.2.7. Zobowiązania krótkoterminowe Spółdzielni na dzień 31.12.2014 roku stanowią kwotę 14.117.415,53 zł

i dotyczą:

- kredyty krótkoterminowe 2.190,000,00 zł
- wobec dostawców 5.287.503,25 zł
- wobec członków i użytkowników lokali z tytułu opłat 793.507,00 zł
- wobec członków i użytkowników lokali

z tytułu rozliczeń energii cieplnej 1.761.035,29 zł

- wobec budżetu 473.221,32 zł
- z tytułu zakupu środków trwałych 695.411,00 zł
- z tytułu kaucji 2.138.788,39 zł
- rozliczenia z tytułu wkładów 339.949,28 zł
- z pozostałych tytułów - wadia 438.000,00 zł

Stan zobowiązań prawidłowy.

6.2.8. Należności Spółdzielni – według stanu na dzień 31.12.2014 roku stanowią kwotę 14.785.668,21 zł

Kwota ta obejmuje:

- należności z tytułu dostaw robót i usług od kontrahentów 70.542,35 zł
- należności od członków i użytkowników lokali z tytułu opłat czynszowych 3.765.978,71 zł
  w tym : - od lokali mieszkalnych 2.539.293,44 zł
  - od lokali użytkowych 1.226.685,27 zł
- należności z tytułu opłat, kredytów i odsetek do spłaty w 2016 roku 6.609.004,24 zł
- należności z tytułu wykupu gruntów 1.319.129,07 zł
- należności od budżetu 279.805,98 zł
- należności z tytułu pożyczek ZFŚS 71.837,29 zł
- należności zasądzone i sporne 1.564.694,69 zł
  w tym : - od lokali mieszkalnych 1.072.860,36 zł
  - od lokali użytkowych 491.834,33 zł
- należności z tytułu wodomierzy 1.941.002,95 zł
- kredyty i odsetki do spłaty w2015roku 61.549,95 zł

• pozostałe	5.194,66 zł
Razem należności	15.688.739,89 zł
Minus odpisy aktualizujące należności	903.071,68 zł
Ujęto w bilansie	14.785.668,21 zł

Stan należności realny. Sposób egzekwowania należności należy uznać za prawidłowy.

6.2.9. Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni przedstawiono w tablicy 15, stanowiącej załącznik do protokołu.

Wartość aktywów obrotowych ogółem na koniec 2014 roku stanowi 91,6 % i jest niższa od zobowiązań krótkoterminowych, a pomniejszonego o zapasy stanowi 91,3 %.

Wskaźniki płynności finansowej na koniec 2014 roku zmniejszyły się w porównaniu do roku 2013: I z 0,94 na 0,92, II z 0,94 na 0,91.

Przyjmuje się za wystarczającą płynność zapewnia wskaźnik płynności mieszczący się granicach 1,5 - 2.
Wskaźnik płynności III na koniec 2014 roku w porównaniu do roku 2013 zwiększył się z 0,10 do 0,32 na koniec 2014 r. Na ogół przyjmuje się, że wskaźnik oscylujący wokół jedności i powyżej jest zadawalający, a jedynie wskaźnik niższy od jedności informuje o zagrożeniu płynności.

Na wielkość wskaźników i aktualną sytuację finansową i płatniczą Spółdzielni wpływ mają:

– poniesione nakłady na termomodernizację i inne sfinansowane z własnych środków	1.779.173,01 zł
– należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali w kwocie	5.330.673,40 zł
– wyłożone środki na wykup gruntu na własność stanowiące należności	1.319.129,00 zł

Sytuacja finansowa spowodowała, że Spółdzielnia poniosła koszty (odsetki) związane z nieterminowym regulowaniem zobowiązań.

W latach 2012-2014 odsetki wyniosły:

- w 2012 roku - 37.988,28 zł
- w 2013 roku - 7.742,40 zł
- w 2014 roku - 979,63 zł.

Wymierzone odsetki wynoszą:

- w 2012 roku - 37.988,28 zł
- w 2013 roku - 275.884,56 zł
- w 2014 roku - 192.905,51 zł.

Wskaźnik szybkości obrotu należności zwiększył się z 28,9 dnia w 2013 roku do 30,6 dnia w 2014 roku.

Wymierzone odsetki w latach 2013-2014 dotyczą zobowiązania wobec wykonawcy robót Przedsiębiorstwa Budowlano-Inwestycyjnego we Wrocławiu, z którym Spółdzielnia jest w sporze.

Wniosek z poprzednio przeprowadzonej lustracji oznaczony nr 18 w brzmieniu: „Przestrzegać terminowego regulowania zobowiązań Spółdzielni celem uniknięcia dodatkowych obciążeń finansowych z tytułu odsetek za zwłokę" jest aktualny.
Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań zmniejszył się z 30,1 dnia w 2013 roku do 29,4 dnia w 2014 roku.

W 2014 roku wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi, w porównaniu do 2013 roku zmniejszył się z 90,5 % do 85,8 %, natomiast wskaźnik trwałości struktury finansowania w 2014 roku w stosunku do 2013 roku zmniejszył się z 88,4 % do 89,1 %.

Wskaźniki zaległości na pokrycie kosztów eksploatacji zostały omówione w pkt. 5.4.1. protokołu.

Wniosek z poprzednio przeprowadzonej lustracji oznaczony nr 16 w brzmieniu: „Podjąć działania w zakresie poprawy sytuacji finansowej i

płatniczej Spółdzielni" jest bieżąco realizowany, a działania Zarządu zostały opisane w protokole.

6.3. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z tytułu wkładów

6.3.1. Normy wewnętrzne Spółdzielni określające zasady rozliczeń z tytułu wkładów z członkami zwalniającymi lokale, przekształcającymi uprawnienia, otrzymującymi przydział lokali z odzysku są ujęte w Statucie Spółdzielni w Dziale B § 14 do 25 i w regulaminie rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali i przekształcenia praw lokatorskich na własnościowe uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 22.12.2005 roku – uchwała nr 56/2005.

6.3.2. Do oceny poprawności faktycznie dokonanych w latach 2012-2014 rozliczeń z tytułu przekształcenia prawa z lokatorskiego i własnościowego w odrębną własność następujące rozliczenia:

Lp.	Numer członkoski	Data przekształceń
1.	5064	11.04.2012 r.
2.	16607	01.06.2012 r.
3.	44	07.12.2012 r.
4.	18585	11.12.2012 r.
5.	17748	22.04.2013 r.
6.	15766	01.03.2013 r.
7.	27943	13.06.2013 r.
8.	11711	20.09.2013 r.
9.	24948	30.06.2014 r.
10.	14173	21.05.2014 r.
11.	27594	18.09.2014 r.

W okresie od 01.01.2012 roku do 31.12.2014 roku Spółdzielnia dokonała 195 przekształceń uprawnień lokatorskich i własnościowych odrębną własność:

- **w 2012 rok – 43 mieszkań**

  w tym:

  - 38 mieszkań z uprawnień własnościowych,

- 5 mieszkań z uprawnień lokatorskich.

w 2013 rok – 53 mieszkań

w tym:

- 46 mieszkań z uprawnień własnościowych,
- 7 mieszkań z uprawnień lokatorskich.

- **w 2014 rok – 99 mieszkań**

  w tym:

  - 85 mieszkań z uprawnień własnościowych,
  - 14 mieszkania z uprawnień lokatorskich.

Do powyższych rozliczeń nie wnosi się zastrzeżeń.

7. OCENA REALIZACJI PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

7.1. W celu dostosowania Statutu Spółdzielni do stanu prawnego obowiązującego po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach

mieszkaniowych i jej kolejnych nowelizacji, Zebranie Przedstawicieli Członków dokonało kolejnych jego zmian w sposób następujący:

Na Zebraniu Przedstawicieli Członków odbytym w dniu 29.11.2007 r. uchwałą nr 9/2007 dokonano zmian statutu w celu dostosowania jego postanowień do stanu prawnego określonego w ustawie z dnia14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873).

Znowelizowany w 2007 roku statut został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego we Wrocławiu z dnia 01.07.2008 r. sygn. sprawy: WR.VINS-REJ.KRS/000002/08/826.

Kolejne zmiany statutu dokonano w dniu 09.11.2011 r. uchwałą Nr 1/2011 Walnego Zgromadzenia. Zmiany te zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 02.12.2011 r. sygn. sprawy: WR.VINS-REJ.KRS/025234/11/142.

Na Walnym Zgromadzeniu w dniach 26, 27, 28, 29 czerwca 2012 roku podjęto 10 uchwał nr 19-28 dotyczących zmian w statucie Spółdzielni. Zmiany zostały zarejestrowane w Sądzie Rejonowym postanowieniem WR.VINS-REJ.KRS/020732/12/493 w dniu 27.09.2012 r.

Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dniach 24, 27 i 28 maja 2013 roku podjęło 32 uchwały nr 9-10 w sprawie zmian w statucie.

Na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w dniach 12, 14 grudnia 2013 roku podjęto uchwałą 2/13 dotyczącą zmiany Statutu.

Zmiany zostały zarejestrowane w Sądzie Rejonowym we Wrocławiu postanowieniem WR.VINS-REJ.KRS/001714/14/76 w dniu 31.01.2014 r.

Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dniach 03, 04, 05 czerwca 2014 roku podjęło uchwałę nr 7/2014 w sprawie zmian w Statucie.

Zmiany te zarejestrowane w Sądzie Rejonowym we Wrocławiu postanowieniem WR.VINS-REJ.KRS/017083/14/288 w dniu 10.07.2014 roku.

7.2. W dostosowaniu do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz znowelizowanego Statutu dokonano nowelizacji następujących norm wewnętrznych:

a) Regulaminy uchwalane przez Walne Zgromadzenie:

- Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków uchwalony w dniu 30.06.2010 r. – uchwała nr 1/2010,
- Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony w dniu 26.06.2009 r. – uchwała nr 2/2009. Nowy regulamin uchwalono w dniu 29.06.2012 r. – uchwała 29/12.

b) Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą:

- Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej zatwierdzony w dniu 10.08.2011 r. – uchwała 4/2011,
- Regulamin Zarządu – uchwalony w dniu w dniu 22.05.2005 r. – uchwała nr 60/2005. Nowy Regulamin uchwalono w dniu 24.01.2012 r. – uchwała 2/2012,
- Regulamin rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych zatwierdzony w dniu 22.12.2005. – uchwała 51/2005,
- Nowy regulamin nazwany regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zatwierdzono w dniu 26.03.2012 r. – uchwała nr 646/2012.
  Regulamin zawiera 2 załączniki:
  - załącznik nr 1 – zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
  - załącznik nr 2 – zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków,

  W regulaminie uchwałami Rady Nadzorczej dokonano następujących zmian:
  - 681/2012 w dniu 29.11.2012 r.,
  - 682/2012 w dniu 29.11.2012 r.,
  - 683/2012 w dniu 29.11.2012 r.,
  - 688/2012 w dniu 20.12.2012 r.,
  - 7/2013 w dniu 28.02.2013 r.,
  - 74/2013 w dniu 16.05.2013 r.,
  - 130/2013 w dniu 24.10.2013 r.,
  - 13/2014 w dniu 22.05.2014 r.,
  - 19/2014 w dniu 26.08.2014 r.,
  - 100/2014 w dniu 18.12.2014 r.,
  - 101/2014 w dniu 18.12.2014 r.,
- Regulamin przetargu na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności zatwierdzony w dniu 17.01.2008 r. – uchwała 7/2008.
  Nową treść regulaminu uchwalono w dniu 11.10.2012 r. – uchwała 677/2012.
- Regulamin rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali i przekształcenia praw lokatorskich na własnościowe, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.12.2005 roku – uchwała nr 56/2005,

- Regulamin wyboru wykonawców i organizowania przetargów na roboty inwestycyjne Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.12.2005 roku – uchwała nr 50/2005,
- Regulamin organizacyjny, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.12.2005 roku – uchwała nr 62/2005, obowiązujący od 22.12.2005 r. Nową treść uchwalono w dniu 28.03.2013 r. – uchwała 6/2013.
- Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców zatwierdzony w dniu 19.02.2009 r. – uchwała 35/2009,
- Regulamin finansowania oraz używania garaży uchwalony w dniu 09.10.2003 r. – uchwała 7/2008,
- Regulamin wyboru wykonawców i organizowania przetargów na roboty remontowe zatwierdzony w dniu 19.02.2009 r. – uchwała 34/2009.
  Nową treść regulaminu o nazwie – regulamin organizowania przetargów i udzielania zamówień został zatwierdzony w dniu 24.04.2014 r. – uchwała nr 11/2014.
- Regulamin przekazywania do użytkowania pomieszczeń między piętrami, przestrzeni pod schodami i innych pomieszczeń członkom zatwierdzony w dniu 28.03.2002 r. , brak uchwały – protokół 3/2002.
  Nową treść regulaminu o nazwie Regulamin dysponowania pomieszczeniami wspólnymi w nieruchomościach znajdujących się w zasobach Spółdzielni zatwierdzony w dniu 11.10.2012 r. – uchwała 678/2012.
- Regulamin w sprawie przyjmowania członków oraz zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawierania umów o budowę lokalu na odrębną własność zatwierdzony w dniu 22.12.2005 r. – uchwała 55/2005,
- Regulamin Rady Osiedla zatwierdzony w dniu 12.03.2007 r. – uchwała 12/2007,
- Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych zatwierdzony w dniu 01.02.2007 r. – uchwała 4/2007,
- Regulamin windykacji należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe zatwierdzony w dniu 22.12.2005 r. – uchwała 57/2005.

c) Regulaminy uchwalone przez Zarząd:

- Regulamin pracy, zatwierdzony w dniu 26.03.2002 r. - protokół nr 12/2002, zatwierdzony przez Związki Zawodowe, zmieniony w dniu 29.11.2011 r. – protokół 49/2011,

- Zasady (polityka) rachunkowości z 2002 roku. Aneks do zasad wszedł z życie z dniem 04.01.2009 r.
  Nowa treść zasad (polityki) rachunkowości została zatwierdzona przez Zarząd w dniu 12.12.2012 r. z mocą obowiązującą od 01.01.2012 r. – zarządzenie nr 16/2012.

Przyjęte w statucie rozstrzygnięcia rozgraniczające kompetencje poszczególnych organów do ustalania norm wewnętrznych oraz poprawność merytoryczna i kompletność posiadanych norm wewnętrznych wymaga aktualizacji oraz dostosowania ich do obowiązującego prawa oraz konieczność opracowania i zatwierdzania brakujących regulaminów.

7.3. Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny gruntów posiadając akty notarialne oraz założone księgi wieczyste, co zostało szerzej przedstawione w rozdziale 2 protokołu lustracji z wyjątkiem nieruchomości:

- ul. M. Skłodowska-Curie 15,
- pl. Grunwaldzki 12-14,
- pl. Grunwaldzki 18-20.

Spółdzielnia realizując uchwałę Rady Nadzorczej wykupiła od miasta część gruntów zabudowanych domami wielorodzinnymi, do których uprzednio posiadała prawo użytkowania wieczystego.
Powierzchnia gruntów na koniec 2014 roku, do których Spółdzielnia posiadała tytuł własności wynosiła 11,1435 ha
co stanowi 35,3 % gruntów będących we władaniu Spółdzielni.

Wykazana wyżej wielkość gruntów nie obejmuje udziałów w gruncie przekazanych notarialnie w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali.

7.4. Spółdzielnia wykonała obowiązki wynikające z art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie połączenia bądź podziału nieruchomości.

7.5. Realizując postanowienia art. 42, 43 USM do 31.12.2014 r. Zarząd przygotował 48 projektów uchwał określających przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali w nieruchomościach Spółdzielni.

Spółdzielnia nie podjęła uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności dotyczącego nieruchomości przy:

- ul. M. Skłodowska-Curie 15,
- pl. Grunwaldzki 12-14,
- pl. Grunwaldzki 18-20,
- ul. Bystrzycka 69c

ze względu na nieuregulowany stan prawny gruntów.

Aktualnie trwają rozmowy z Gminą Wrocław w sprawie zamiany gruntów celem uporządkowania stanu prawnego.

Do 31.12.2014 roku uprawomocniło się 48 uchwał.

Wniosek z poprzednio przeprowadzonej lustracji oznaczony nr 7 w brzmieniu: „Podjąć działania w sprawie uregulowania stanu prawnego gruntów nieruchomości przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 15" nie został zrealizowany.

7.6. Do dnia 31.12.2014 r. liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali zajmowanych dotąd na warunkach lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu oraz zrealizowanych wniosków przedstawiała się następująco:

- liczba złożonych wniosków do 31.12.2014 r. – 3.447
- liczba zrealizowanych wniosków do 31.12.2014 r. – 2.308, co stanowi 67 %.

Realizując obowiązki wynikające z postanowień ustawy z 14 lipca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 125, poz. 873), Spółdzielnia zawarła do 31.12.2014 r. notarialne umowy przeniesienia uprawnień do mieszkań z lokatorskich i własnościowych w odrębną własność następująco:

- liczba złożonych wniosków do 31.12.2011 r.	3.385
- liczba złożonych wniosków w 2012 r.	33
- liczba złożonych wniosków w 2013 r.	20

- liczba złożonych wniosków w 2014 r.	9
Razem	3.447

Liczba zawartych umów notarialnych:

- do 31.12.2011 r.	2.224
- w 2012 r.	69
- w 2013 r.	8
- w 2014 r.	7
Razem	2.308

Liczba wniosków nie zrealizowanych	1.139

w tym:

- osoby, które złożyły wnioski, a nie dopełniły wszystkich formalności	1.041
- Spółdzielnia musi uzupełnić dokumentację	98
- Spółdzielnia wstrzymała załatwienie wniosków z związku z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania do gruntów we własności	30

Wniosek z poprzednio przeprowadzonej lustracji oznaczony nr 9 w brzmieniu: „Podjąć działania w zakresie przyspieszenia realizacji wniosków o przekształcenie prawa do lokali w odrębną własność" jest realizowany.

7.7. Spółdzielnia nie posiada budynków przyjętych od zakładów pracy (art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

8. INFORMACJE KOŃCOWE

Integralną część niniejszego protokołu stanowią:

a) protokół z przeglądu zasobów mieszkaniowych,

b) tablice od nr 1 do 16,

c) załączniki od nr 1 do 12.

Protokół sporządzono w 4 egzemplarzach, z tego 2 egzemplarze pozostawiono do dyspozycji Spółdzielni.

Protokół zawiera 167 stron kolejno ponumerowanych i oznaczonych parafą lustratora.

Lustrator:

LUSTRATOR
mgr Tadeusz Stefek
upraw. lustr. nr 851/95

Do stwierdzeń zawartych w protokole z lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„PIAST"

WE WROCŁAWIU

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Prezes Zarządu SM "Piast"
.....
Jacek Albert Kłudacz

Wrocław, dnia 30 czerwiec 2015 r.

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Lp.	Nr załącznika	Treść
1.	1	Protokół z wizytacji zasobów.
2.	2	Pismo dotyczące wniosków przez członków złożone do Rady Nadzorczej.
3.	3	Sprawozdanie z wykonania wniosków z przeprowadzonej lustracji w 2012 roku.
4.	4	Oświadczenie Spółdzielni o braku protokołu z kontroli przeprowadzonej przez Urząd Miejski w Warszawie Wydział Bezpieczeństwa Kryzysowego.
5.	5	Oświadczenie Zarządu w sprawie brakujących postanowień Sądu z 2013 roku o zarejestrowaniu zmian w Statucie i zmian w składzie Rady Nadzorczej.
6.	6	Odpis z rejestru przedsiębiorców.
7.	7	Opinia kancelarii prawnej w sprawie projektów uchwał złożonych przez Członków.
8.	8	Oświadczenie Spółdzielni w sprawie dokumentacji organów samorządowych.
9.	9	Notatka w sprawie wykonania wniosku nr 10 z poprzedniej lustracji.
10.	10	Wykaz dzierżawionych terenów.
11.	11	Sprawozdanie z działań windykacyjnych za lata 2012-2013.
12.	12	Stan rozliczeń międzyokresowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi n według stanu na dzień 31.12.2014 r.

LUSTRATOR
mgr Tadeusz Stefek
upraw. lustr. nr 851/95

ZAŁĄCZNIK nr 1

Wrocław, dnia 19 czerwca 2015 r.

PROTOKÓŁ

Z przeglądu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST" we Wrocławiu, Bulwar Ikara 10B.

I. Komisja w składzie:

1. Tadeusz Stefek - Lustrator Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie
2. Robert Dylewski - Z-ca kierownika Działu Eksploatacji
3. Lilia Dąbrówka - Kierownik Osiedla Śródmieście
4. Ewa Kacperek - Główny specjalista ds. technicznych
5. Mirosław Wolniakowski - Główny specjalista ds. technicznych

II. Komisja dokonała wizytacji stanu techniczno – porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych w 12 budynkach.

Wyniki wizytacji przedstawiono w układzie tabelarycznym, które przedstawiają się następująco:

ul. Barlickiego 32-34	**Administracja Osiedla Śródmieście**
- liczba klatek	2
- liczba mieszkań	32
- liczba lokali użytkowych	2
- rok budowy	1987 rok
- konserwacja dachu ostatnia - sposób	W 2013 r. częściowa modernizacja ok. ¼ dachu nowa dachówka
- obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	Uwzględniono wymianę w planie remontów 2015 r.
- obróbki blacharskie balkonów	Wymiana w ramach potrzeb
- elewacje	Do odnowienia od strony podwórka
- drzwi zewnętrzne	Stalowe, stan dobry
- klatki schodowe, stan techniczny i estetyczno porządkowy	Malowane w 2004 r. stan dobry, czystość zachowana, parter do przemalowania
- pomieszczenia gospodarcze i piwnice, stan techniczny i estetyczno-porządkowy	Do odnowienia
- zagospodarowanie a) mała architektura b) zieleń c) śmietnik d) otoczenie	 Brak Stan dobry Pojemnik 1100 l. wewnątrz budynku Czyste

ul. Benedyktyńska 17-19	Administracja Osiedla Śródmieście
- liczba klatek	2
- liczba mieszkań	68
- liczba lokali użytkowych	-
- rok budowy	1976 rok
- konserwacja dachu ostatnia - sposób	W 2014/2015 r. naprawy miejscowe papą termozgrzewalną
- obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	W 2014/2015 r. naprawy skorodowanych obróbek, rynien i rur spustowych
- obróbki blacharskie balkonów	Stan dobry
- elewacje	Frontowa ocieplenie 2000 r. metodą mokrą, szczytowa, szczytowa ocieplenie 1995 r. sprawdzić kołkowanie, miejscowe ubytki farby
- drzwi zewnętrzne	Aluminiowe
- klatki schodowe, stan techniczny i estetyczno porządkowy	Malowane 2005 r., czyste
- pomieszczenia gospodarcze i piwnice, stan techniczny i estetyczno-porządkowy	Do odnowienia
- zagospodarowanie a) mała architektura b) zieleń c) śmietnik d) otoczenie	 Brak Zadbana W budynku pojemniki 240 l. Czyste

Pl. Grunwaldzki 4	**Administracja Osiedla Śródmieście**
- liczba klatek	1
- liczba mieszkań	91
- liczba lokali użytkowych	2
- rok budowy	1972 rok
- konserwacja dachu ostatnia - sposób	Wymiana ½ pokrycia papowego w 2014 r.
- obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	W zakresie termomodernizacji 2015 r. Termomodernizacja jest w trakcie wykonywania.
- obróbki blacharskie balkonów	W zakresie termomodernizacji 2015 r.
- elewacje	Termomodernizacja jest w trakcie wykonywania.
- drzwi zewnętrzne	W zakresie termomodernizacji 2015 r.
- klatki schodowe, stan techniczny i estetyczno porządkowy	Malowane 2012 Klatka wymaga malowania. Na 3 piętrach grafitti.
- pomieszczenia gospodarcze i piwnice, stan techniczny i estetyczno-porządkowy	Ściany ażurowe piwnic do przemurowania
- zagospodarowanie a) mała architektura b) zieleń c) śmietnik d) otoczenie	 Brak Zadbana W budynku pojemniki 240 l. Zadbane

ul. Wyszyńskiego 29	**Administracja Osiedla Śródmieście**
- liczba klatek	1
- liczba mieszkań	65
- liczba lokali użytkowych	-
- rok budowy	1971 rok
- konserwacja dachu ostatnia - sposób	W 2014 r. naprawa papą termozgrzewalną
- obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	Stan dobry
- obróbki blacharskie balkonów	Remontowane 2005 r. -, stan dobry
- elewacje	Ocieplona 1995 r. wełna mineralna + blacha
- drzwi zewnętrzne	Aluminiowe
- klatki schodowe, stan techniczny i estetyczno porządkowy	Malowane w 2004 r. – stan dobry, czystość zachowana
- pomieszczenia gospodarcze i piwnice, stan techniczny i estetyczno-porządkowy	Malowane w 2000 r. – stan dobry czystość zachowana. Stan piwnic wymagający malowania
- zagospodarowanie a) mała architektura b) zieleń c) śmietnik d) otoczenie	 Brak Trawniki, drzewa liściaste, krzewy, żywopłoty Wewnątrz budynku pojemniki 240 l Zadbane

ul. Horbaczewskiego 23-33	Administracja Osiedla Kosmonautów
- liczba klatek	6
- liczba mieszkań	109
- liczba lokali użytkowych	3
- rok budowy	1984 rok
- konserwacja dachu ostatnia - sposób	- w 2013 r. (miejscowe) - krycie dachu papa termozgrzewalną
- obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	- stan dostateczny
- obróbki blacharskie balkonów	- stan dostateczny
- elewacje	- po termomodernizacji, w 2015 r. planuje się wykonać docieplenie ścian przyziemia i położenie kostki przy wejściach do bram
- drzwi zewnętrzne	- bramy stalowe (od ulicy)- wymieniono 2007 r. -bramy stalowe (od podwórka)- Horbaczewskiego 25, 27 – wymienione w 2015 r.- bramy od podwórka Horbaczewskiego 23, 29, 31, 33 – do wymiany
- klatki schodowe, stan techniczny i estetyczno porządkowy	- stan dostateczny , czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco - Horbaczewskiego 25, 27 – po remoncie i malowaniu w 2015 r., pozostałe klatki pomalowano - Horbaczewskiego 23, 31, 33 – 2011r., - Horbaczewskiego 29 – 2010 r.
- pomieszczenia gospodarcze i piwnice, stan techniczny i estetyczno-porządkowy	- ściany w piwnicach wymagają malowania, czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco
- zagospodarowanie a) mała architektura b) zieleń c) śmietnik d) otoczenie	 Plac zabaw Trawniki, drzewa liściaste i iglaste, Żywopłoty Zsypy Horbaczewskiego 23-29, Horbaczewskiego 31-33 – osłona śmietnikowa Czyste

ul. Horbaczewskiego 65-73, ul. Balonowa 1-9	**Administracja Osiedla Kosmonautów**
- liczba klatek	10
- liczba mieszkań	258
- liczba lokali użytkowych	1
- rok budowy	1981/82 rok
- konserwacja dachu ostatnia - sposób	- 2013 r. (miejscowe naprawy) - krycie dachu papa termozgrzewalną
- obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustow	- budynek w trakcie termomodernizacji
- obróbki blacharskie balkonów	- budynek w trakcie termomodernizacji
- elewacje	- budynek w trakcie termomodernizacji
- drzwi zewnętrzne	- stalowe, wymienione 2010 r.
- klatki schodowe, stan techniczny i estetyczno porządkowy	Klatki były pomalowane: - Horbaczewskiego 71, 73 w 2000 r. - Horbaczewskiego 65, 67,69 i Balonowa 1, 3 w 2003 r. - Balonowa 7, 9 w 2011 r. Przewidziane do malowania podczas prac termomodernizacyjnych Czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco
- pomieszczenia gospodarcze i piwnice, stan techniczny i estetyczno-porządkowy	- czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco
- zagospodarowanie a) mała architektura b) zieleń c) śmietnik d) otoczenie	 Plac zabaw Trawniki, drzewa liściaste i iglaste, żywopłoty, Zsypy; Balonowa 7-9 – osłona śmietnikowa Czyste

ul. Drzewieckiego 40-46	**Administracja Osiedla Kosmonautów**
- liczba klatek	4
- liczba mieszkań	36
- liczba lokali użytkowych	-
- rok budowy	1980 rok
- konserwacja dachu ostatnia - sposób	- 2007 r.- krycie dachu papa termozgrzewalną - bieżąca konserwacja dachu
- obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	- budynek przewidziany do termomodernizacji - elewacja wymaga odnowienia
- obróbki blacharskie balkonów	- budynek przewidziany do termomodernizacji
- elewacje	- budynek przewidziany do termomodernizacji
- drzwi zewnętrzne	- stalowe, wymienione 2007 r.
- klatki schodowe, stan techniczny i estetyczno porządkowy	- stan dostateczny; czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco Klatki schodowe były pomalowane: - Drzewieckiego 40,42,44 w 1997 r. - Drzewieckiego 46 w 1992 r. Malowanie klatek przewiduje się do wykonania przy termomodernizacji.
- pomieszczenia gospodarcze i piwnice, stan techniczny i estetyczno-porządkowy	czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco
- zagospodarowanie a) mała architektura b) zieleń c) śmietnik d) otoczenie	 Brak Trawniki, drzewa liściaste i iglaste, żywopłoty Osłona śmietnikowa Czyste

Bulwar Ikara 11-17	**Administracja Osiedla Kosmonautów**
- liczba klatek	4
- liczba mieszkań	149
- liczba lokali użytkowych	30
- rok budowy	1988 rok
- konserwacja dachu ostatnia - sposób	Bieżąca konserwacja dachu Krycie papą termozgrzewalną
- obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	Stan dobry, budynek po termomodernizacji
- obróbki blacharskie balkonów	Stan dobry, budynek po termom-dernizacji
- elewacje	Stan dobry, budynek po termom-dernizacji
- drzwi zewnętrzne	Stalowe, wymienione 2008 r. ; 2012 r.
- klatki schodowe, stan techniczny i estetyczno porządkowy	Czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco. Klatki schodowe były malowane: - Bulwar Ikara 11 w 2003 r. - Bulwar Ikara 13,15,17 w 2004 r. Klatki schodowe wymagają odnowienia. Na parterze widoczne ubytki lamperii.
- pomieszczenia gospodarcze i piwnice, stan techniczny i estetyczno-porządkowy	Czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco
- zagospodarowanie a) mała architektura b) zieleń c) śmietnik d) otoczenie	 Brak Trawniki, żywopłoty Zsypy Czyste

ul. Horbaczewskiego 21	**Administracja Osiedla Kosmonautów**
- liczba klatek	1
- liczba mieszkań	92
- liczba lokali użytkowych	12
- rok budowy	1999 rok
- konserwacja dachu ostatnia - sposób	2013 r., krycie papą termozgrzewalną
- obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	Stan dostateczny
- obróbki blacharskie balkonów	Stan dostateczny
- elewacje	Zabrudzenia, wykwity na poziomie parteru i I p. (pod tarasami)
- drzwi zewnętrzne	Stan dostateczny - brama od strony parkingu stalowa, wymieniona 2009 r.
- klatki schodowe, stan techniczny i estetyczno porządkowy	Klatka schodowa była pomalowana w 1999 r. i wymaga malowania. Czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco
- pomieszczenia gospodarcze i piwnice, stan techniczny i estetyczno-porządkowy	Czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco
- zagospodarowanie d) mała architektura e) zieleń f) śmietnik d) otoczenie	 Brak Trawniki Osłona śmietnikowa Czyste

ul. Drzewieckiego 9-19	Administracja Osiedla Kosmonautów
- liczba klatek	6
- liczba mieszkań	129
- liczba lokali użytkowych	3
- rok budowy	1989 rok
- konserwacja dachu ostatnia - sposób	Bieżąca konserwacja połaci dachu
- obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe	Wymieniono podczas robót termomodernizacyjnych
- obróbki blacharskie balkonów	Wymieniono podczas robót termomodernizacyjnych
- elewacje	Po termomodernizji
- drzwi zewnętrzne	Wymienione Wrota garażowe w stanie dobrym.
- klatki schodowe, stan techniczny i estetyczno porządkowy	Klatki schodowe były pomalowane w 2003 r., a sutenery w 2009 r. Stan wymagający malowania. Czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco. W klatce schodowej przy ul. Drzewieckiego 15 pęknięcia ścian na 1 półpiętrze.
- pomieszczenia gospodarcze i piwnice, stan techniczny i estetyczno-porządkowy	Czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco.
- zagospodarowanie g) mała architektura h) zieleń i) śmietnik d) otoczenie	 Ławki i inne urządzenia zabawowe. Trawniki, drzewa liściaste i iglaste oraz krzewy. Dla klatki schodowej 9-11. Dla pozostałych klatek komory zsypowe. Czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco.

ul. Hynka 2-12, ul. Bystrzycka 91-95	Administracja Osiedla Kosmonautów
- liczba klatek:	9
-liczba mieszkań:	274
- liczba lokali użytkowych:	1
- rok budowy:	1985 rok
- konserwacja dachu ostatnia: - sposób:	Bieżąca konserwacja połaci dachu.
- obróbki blacharskie dachu, rynny rury spustowe:	Wymieniono podczas robót termomodernizacyjnych.
- obróbki blacharskie balkonów:	Wymieniono podczas robót termomodernizacyjnych
- elewacje po/ przed ociepleniem:	Po termomodernizji.
- drzwi zewnętrzne:	Wymienione Wrota garażowe w stanie dobrym.
- klatki schodowe, stan techniczny i estetyczno porządkowy:	Klatki schodowe były pomalowane w 2001 r., a sutenery w 2008 r. Stan wymagający malowania. Czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco.
- pomieszczenia gospodarcze i piwnice, stan techniczny i estetyczno porządkowy:	Czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco.
- zagospodarowanie a) mała architektura b) zieleń c) śmietnik d) otoczenie	 Piaskownica, inne urządzenia zabawowe oraz ławki. Trawniki, drzewa liściaste, krzewy – konserwowane na bieżąco. Wszystkie klatki schodowe posiadają komory zsypowe. Czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco.

ul. Bystrzycka 97-105, ul. Bajana 62-72	Administracja Osiedla Kosmonautów
- liczba klatek:	11
-liczba mieszkań:	265
- liczba lokali użytkowych:	-
- rok budowy:	1985/86 rok
- konserwacja dachu ostatnia: - sposób:	Bieżąca konserwacja połaci dachu.
- obróbki blacharskie dachu, rynny rury spustowe:	Wymieniono podczas robót termomodernizacyjnych.
- obróbki blacharskie balkonów:	Wymieniono podczas robót termomodernizacyjnych
- elewacje po/ przed ociepleniem:	Po termomodernizji.
- drzwi zewnętrzne:	Wymienione Wrota garażowe w stanie dobrym.
- klatki schodowe, stan techniczny i estetyczno porządkowy:	Klatki schodowe były pomalowane w 2001 r., a sutenery w 2008 r. Stan wymagający malowania. Czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco. Wybita szyba w klatce schodowej przy ul. Bajana 68.
- pomieszczenia gospodarcze i piwnice, stan techniczny i estetyczno porządkowy:	Stan wymagający malowania. Czystość zachowana, utrzymywana na bieżąco.
- zagospodarowanie a) mała architektura b) zieleń c) śmietnik d) otoczenie	 Piaskownica, inne urządzenia zabawowe oraz ławki. Trawniki, drzewa liściaste, krzewy – konserwowane na bieżąco. Wszystkie klatki schodowe posiadają komory zsypowe. Czyste.

We wszystkich wizytowanych budynkach na klatkach schodowych znajdują się instrukcje przeciwpożarowe, numery telefonów alarmowych oraz telefon gdzie należy zgłaszać usterki.
Stan techniczny elementów zewnętrznych budynków ocenia się ogólnie jako dobry.

W niektórych budynkach występuje potrzeba malowania klatek schodowych i naprawy tynków elewacji wymienionych w części tabelarycznej.

Stan estetyczno – porządkowy otoczenia zasobów mieszkaniowych oraz zagospodarowania wokół budynków ocenia się również jako dobry. Tereny wokół budynków są dobrze utrzymane, posiadają dużo drzew, krzewów i elementów małej architektury opisane w części tabelarycznej.

Stan techniczno – porządkowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni ilustruje załączona dokumentacja fotograficzna.

Podpisy Komisji:

1. LUSTRATOR mgr Tadeusz Stefek upr. nr 851/95 .....
2. Z-ca Kierownika Działu Eksploatacji Robert Dylewski .....
3. KIEROWNIK OSIEDLA NR 1 Lilia Dąbrówka .....
4. Główny Specjalista d.s. Technicznych Ewa Kacperek .....
5. INSPEKTOR ds. technicznych Mirosław Wiśniewski .....



Budynek ul. Barlickiego 32-34



Budynek ul. Barlickiego 32-34



Budynek ul. Benedyktyńska 17-19



Budynek ul. Benedyktyńska 17-19



pl. Grunwaldzki 4



pl. Grunwaldzki 4



Budynek ul. Wyszyńskiego 29



Budynek ul. Wyszyńskiego 29



Budynek ul. Horbaczewskiego 23-33



Budynek ul. Horbaczewskiego 23-33



Budynek ul. Horbaczewskiego 65-73 i ul. Balonowa 1-9



Budynek ul. Horbaczewskiego 65-73 i ul. Balonowa 1-9



Budynek ul. Drzewieckiego 40-46



Budynek ul. Drzewieckiego 40-46



Bulwar Ikara 11-17



Bulwar Ikara 11-17



Budynek ul. Horbaczewskiego 21



Budynek przy ul. Horbaczewskiego 21



Budynek ul. Drzewieckiego 9-19



Budynek ul. Drzewieckiego 9-19



Budynek ul. Hynka 2-12 i ul. Bystrzycka 62-72



Budynek ul. Hynka 2-12 i ul. Bystrzycka 62-72



Budynek ul. Bystrzycka 97-105 i ul. Bajana 62-72



Budynek ul. Bystrzycka 97-105 i ul. Bajana 62-72

Załącznik nr 2

Wrocław 01.06.2015 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
we Wrocławiu
Wpł. Wysł. 03 -06- 2015
L. dz. 2028 zał. .....

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„PIAST"
we Wrocławiu
ul. Bulwar Ikara 10B
54-130 Wrocław

dotyczy: prowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres 01.01.2012 roku do 31.12.2014 roku.

W załączeniu przedkładam otrzymane pisma od Pana Przemysława Nowaka i Pana Daniela Wiśniewskiego w celu podjęcia decyzji zgodnie z instrukcją o lustracji organizacji Spółdzielczych (§ 14 ust 2 uchwała nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010 r.)

LUSTRATOR
mgr Tadeusz Stefek
upr. nr 851/95

Wrocław, 11.05.2015 r.

Krajowy Związek Rewizyjny
Spółdzielni Mieszkaniowych

Ul. Prosta 2/14
00-850 Warszawa

Nasz znak: 19/ROV/2015

Dotyczy: KZRSM lustracja

W związku z lustracją ustawową prowadzoną obecnie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu Rada Osiedla Kosmonautów V zwraca się o zbadanie spraw wyszczególnionych jako załączniki tego pisma, które prosimy traktować jako przewodnie.

Przewodniczący RO V Daniel Wiśniewski

Zastępca Przew. RO V Teresa Majdan

Sekretarz RO V Wiesław Grzegorczyk

2. WYSOKOŚĆ OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH W 2015 R.

Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni podjęła uchwałę nr 86/2014 w sprawie ustalenia wysokości opłat dla użytkowników lokali i opłaty z tytułu odpisu na fundusz remontowy. Uchwała ta narusza przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także statutu pozwanej Spółdzielni.

Zgodnie z właściwym regulaminem Spółdzielni – podstawą podjęcia tej uchwały była uchwała nr 85/2014 Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego tejże Spółdzielni na 2015 r.

Uchwała nr 86/2014 nie wprowadza różnicowania wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne w zależności od faktu, czy lokal mieszkalny znajduje się w posiadaniu członka Spółdzielni, czy też osoby nie będącej jej członkiem.

Uchwała nr 86/2014 wprowadza różnicowanie wysokości opłat eksploatacyjnych w pozycji <**koszty zarządu**> – stawka ta waha się od 0,78 do 1,14 zł/m²/m-c . Uzasadnieniem są podobno (?) oszczędności niektórych nieruchomości w kosztach utrzymania zarządu, co sprzeczne jest z genezą i zasadą rozliczania tych kosztów.

Rozliczenia kosztów płac wraz z narzutami oraz innych elementów kosztowych w pozycji <**konserwacja**> w połączeniu z analizą wykonania funduszu płac w 2014 r. wskazuje na pokrywanie znacznej części kosztów Osiedla I przez Osiedla Kosmonautów III i V. Stawka na Osiedlu I jest o 50 % wyższa niż na Osiedlach Kosmonautów III i V , ale powierzchnia lokali mieszkalnych jest prawie 6 razy mniejsza – wszystko to przy tej samej ilości konserwatorów obsługujących te zasoby (4 !).

Przy planowaniu wysokości opłat czynszowych nie wskazano na uwzględnienie dodatniego bilansu w gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2013 w kwocie 427,8 tys. zł i za rok 2014 w kwocie 162,1 tys. zł co jest sprzeczne z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W Planie gospodarczym na 2015 rok przyjętym przez Radę Nadzorczą uchwałą 85/2014 w pozycji <**płace**> przyjęto wydatki w wysokości 5.837 tys. zł a prognoza wydatków na 2014 rok (w oparciu o wydatki za 9 miesięcy 2014 r.) niewiele przekroczyła kwotę 5.000 tys. zł. Jako uzasadnienie podano wzrost zatrudnienia o 10 osób w grupie gospodarzy domów. Uzasadnienie to nie znalazło potwierdzenia w złożonym przez Zarząd projekcie zmiany struktury organizacyjnej na 2015 rok odrzuconym przez Radę Nadzorczą. Zastrzeżenia te mają widoczne potwierdzenie w sprawozdaniu zarządu za 2014 r.

W kalkulacji stawek na 2015 rok nie uwzględniono nadwyżek opłat eksploatacyjnych za lata 2013 -2014 w kwocie 940 tys. zł . Nadwyżka ta została „wypracowana" (z jednym wyjątkiem) na Osiedlach Kosmonautów III i V , przy jednoczesnym niedoborze ponad 200 tys. zł na Osiedlu I. W jaskrawy sposób wskazuje to na systematyczne i wręcz systemowe pokrywanie niedoboru tych nieruchomości przez nieruchomości Osiedli Kosmonautów III i V , co jest ewidentnym złamaniem zapisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednakże w opłacie eksploatacyjnej nieruchomości na 2015 rok zawarto pokrycie niedoborów za lata 2013-2014 w opłatach za : wieczyste terenu ,użytkowanie anten, podatek od nieruchomości co potwierdza błędne kalkulowanie stawek opłat za mieszkanie. Niedobory za 2013 rok nie zostały wykazane w rozliczeniu 2013 roku i nie ujęto ich w planie na 2014 rok.

Wobec powyższego zasadne jest kwestionowanie rzetelności i poprawności ustalenia wysokości opłat czynszowych na 2015 rok.

Wynagrodzenia osobowe	PLAN 2013	WYKON. 2013	PLAN 2014
Gospodarze AO Śródmieście	374 850,00	331 187,87	336 000,00
Gospodarze AO III	649 900,00	505 791,42	504 000,00
Gospodarze AO V	662 400,00	524 398,43	528 000,00
Gospodarze AO Kosmonautów	1 312 300,00	1 030 189,85	1 032 000,00
Konserwatorzy AO I	159 400,00	153 841,67	123 600,00
Konserwatorzy AO III	82 600,00	105 961,64	82 600,00
Konserwatorzy AO V	117 100,00	119 217,40	114 000,00
Konserwatorzy AO Kosmonautów	199 700,00	225 179,04	196 600,00
Konserwatorzy	359 100,00	379 020,71	320 200,00
Sprzątaczki zarząd	6 400,00	6 678,16	
Pracownicy AO Śródmieście	248 500,00	265 184,19	116 040,00
Pracownicy Ao III	184 700,00	234 783,81	46 800,00
Pracownicy Ao V	293 500,00	270 161,10	121 200,00
Pracownicy AO Kosmonautów	478 200,00	504 944,91	168 000,00
Zarząd - pracownicy biurowi	46 100,00		
Zarząd - pracownicy biurowi LAB	497 300,00	519 744,59	696 720,00
Zarząd + Główny Ksiegowy	404 200,00	404 793,95	408 000,00
Dział techniczny i GZM LDT	267 400,00	354 171,41	705 240,00
Zarząd - kierownicy	42000,00		
Zarząd - kierownicy LKR	258 500,00	313 536,22	360 000,00
ODPRAWY /inne	103 900,00	207 715,03	60 000,00
Razem wynagrodzenia osobowe	4 239 350,00	4 163 325,22	4 202 200,00
Wynagrodzenia bezosobowe			
Rada Nadzorcza i Rady Osiedla	154 800,00	135 931,00	154 800,00
Umowy zlecenia/ryczałty	15 900,00	111 400,41	31 500,00
Razem wynagrodzenia bezosobowe	170 700,00	247 331,41	186 300,00
Obciążenia pracodawcy NARZUTY			
Gospodarze AO Śródmieście			
Gospodarze AO Kosmonautów			
Konserwatorzy			
Pracownicy AO Śródmieście			
Pracownicy AO Kosmonautów			
Zarząd - pracownicy biurowi LAB			
Zarząd + Główny Ksiegowy			
Dział techniczny i GZM LDT			
Zarząd - kierownicy LKR			
ODPRAWY /inne			
Składki ZUS płacone przez pracodawcę	836 050,00		829 900,00
ZFSŚ	110 000,00		98 400,00
Razem obciążenia pracodawcy	946 050,00	903 311,45	928 300,00
	5 515 500,00	5 467 809,75	5 316 800,00

WYK. I PÓŁ.2014	WYK. I-III KW.2014	PROG.WYK.2014	PLAN 2015	
155 138,00	244 611,19	326 148,25	310 200,00	
232 299,12				
206 325,80				
438 624,92	668 613,49	891 484,65	1 457 200,00	
77 904,09	104 713,50	139 618,00		
52 384,58				
32 904,12				
85 288,70	144 233,89	192 311,85		
163 192,79	248 947,39	331 929,85	326 200,00	
60 593,00	90 018,50	120 024,67	121 000,00	
84 063,04	126 119,35	168 159,13	168 200,00	
298 681,74	443 900,38	591 867,17	630 000,00	
203 744,34	310 822,64	414 430,19	438 000,00	
376 798,85	555 110,69	740 147,59	753 600,00	
164 175,66	237 972,03	317 296,04	328 400,00	
	6 575,70	8 767,60	45 000,00	
1 945 012,34	2 932 691,36	3 910 255,15	4 577 800,00	667 544,84
65 688,00	100 716,00	134 288,00	154 800,00	
45 962,00	59 972,00	79 962,67	92 000,00	
111 650,00	160 688,00	214 250,67	246 800,00	32 549,33
			60 400,00	
			304 000,00	
			63 500,00	
			23 600,00	
			32 700,00	
			122 600,00	
			85 300,00	
			146 700,00	
			63 920,00	
381 169,98	575 715,20	767 620,27	902 720,00	
72 746,34	96 995,12	129 326,83	110 000,00	
453 916,32	672 710,32	896 947,09	1 012 720,00	115 772,91
2 510 578,66	3 766 089,68	5 021 452,91	5 837 320,00	815 867,09

TREŚĆ	Suma	wykonanie	wykonanie/plan
'ynagrodzenia osobowe			
Gospodarze Aol	336 000,00	244 611,19	72,80%
Konserwatorzy Ao I	123 600,00	104 713,50	84,72%
Gospodarze Ao III	504 000,00	668 613,49	64,79%
Gospodarze Ao V	528 000,00		
Konserwatorzy Ao III	82 600,00	144 233,89	73,36%
Konserwatorzy Ao V	114 000,00		
Pracownicy Ao I	116 040,00	90 018,50	77,58%
Pracownicy Ao III	46 800,00	126 119,35	75,07%
Pracownicy Ao V	121 200,00		
Zarząd - pracownicy biurowi	696 720,00	443 900,38	63,71%
Zarząd + Główny Ksiegowy	408 000,00	310 822,64	76,18%
Dział techniczny i GZM LDT	705 240,00	555 110,69	78,71%
Zarząd - kierownicy LKR	360 000,00	237 972,03	66,10%
ODPRAWY /inne	60 000,00	6 575,70	10,96%
ızem wynagrodzenia osobo	4 202 200,00	2 932 691,36	69,79%
Wynagrodzenia bezosobowe			
ada Nadzorcza i Rady Osiedl	154 800,00	100 716,00	65,06%
Umowy zlecenia/ryczałty	31 500,00	59 972,00	190,39%
Razem wynagrodzenia bez	186 300,00	160 688,00	86,25%
Obciążenia pracodawcy NARZUTY			
Gospodarze Aol	67 200,00		
Konserwatorzy Ao I	25 200,00		
Gospodarze Ao III	100 800,00		
Konserwatorzy Ao III	16 300,00		
Gospodarze Ao V	105 600,00		
Konserwatorzy Ao V	22 800,00		
Pracownicy Ao I			
Pracownicy Ao III	9 600,00		
Pracownicy Ao V	24 000,00		
Zarząd - pracownicy biurowi	140 400,00		
Zarząd + Główny Ksiegowy	81 600,00		
Dział techniczny i GZM LDT	141 600,00		
Zarząd - kierownicy LKR	72 000,00		
Składki ZUS płacone przez p	829 900,00	575 715,20	69,37%
ZFSŚ	98 400,00	96 995,12	98,57%
azem obciążenia pracodaw	928 300,00	672 710,32	72,47%
	5 316 800,00	3 766 089,68	70,83%

4

Wynagrodzenia osobowe	
Gospodarze AoI	371 400,00
Konserwatorzy Ao I	156 000,00
Gospodarze Ao III	643 000,00
Konserwatorzy Ao III	162 800,00
Gospodarze Ao V	642 000,00
Konserwatorzy Ao V	162 000,00
Sprzątaczki zarząd	4 100,00
Pracownicy Ao I	265 000,00
Pracownicy Ao III	247 600,00
Pracownicy Ao V	242 400,00
(Zarząd pracownicy zwykli)	521 700,00
Zarząd + Główny Ksiegowy	390 800,00
Dawny dział techniczny Wejksznia, Ładziak)	79 800,00
(Kierownicy-zarząd)	510 000,00
(Pracownicy samodzielni)	64 800,00
ODPRAWY	64 000,00
INNE	0,00
Razem wynagrodzenia osobowe	4 527 400,00
Wynagrodzenia bezosobowe	
Rada Nadzorcza i Rady Osiedla	146 880,00
Umowy zlecenia/ryczałty	21 220,00
Razem wynagrodzenia bezosobowe	168 100,00
Obciążenia pracodawcy	
Składki zus płacone przez pracodawcę	771 200,00
ZFSŚ	110 000,00
Razem obciązenia pracodawcy	881 200,00

5 576 700,00

Nieruchomość	wynik 2014	wynik 2013	razem	Stawka/m2	Pow.lok.m.
101 - Benedyktyńska 3	1 194,02	-11 284,26	**-10 090,24**	0,00	2637,00
102 - Benedyktyńska 17 - 19	1 227,13	-13 147,21	**-11 920,08**	0,00	3189,45
103 - Benedyktyńska 21 - 23	-349,61	-11 717,38	**-12 066,99**	0,00	2680,80
104 - Jedności Narodowej 169 - 171	5 029,50	-2 357,75	**2 671,75**	1,28	2093,13
105 - Nowowiejska 75 - 81	6 304,33	-6 550,24	**-245,91**	0,00	2842,20
106 - pl. Grunwaldzki 4	-945,88	-21 722,69	**-22 668,57**	0,00	3963,70
107 - pl. Grunwaldzki 6A	1 067,52	-18 799,42	**-17 731,90**	0,00	4005,00
108 - pl. Grunwaldzki 8	4 147,06	-22 469,93	**-18 322,87**	0,00	3960,50
109 - pl. Grunwaldzki 10	3 637,23	-20 853,50	**-17 216,27**	0,00	3988,20
110 - pl. Grunwaldzki 16	7 344,38	-20 207,30	**-12 862,92**	0,00	4060,50
111 - Skłodowskiej 15	-4 056,54	-17 466,40	**-21 522,94**	0,00	3976,10
112 - Szczytnicka 18	1 157,32	-12 418,20	**-11 260,88**	0,00	2662,28
113 - Wyszyńskiego 29	-704,80	-18 718,20	**-19 423,00**	0,00	2662,30
114 - Wyszyńskiego 31	697,96	-13 262,62	**-12 564,66**	0,00	2662,30
115 - Wyszyńskiego 33	2 345,29	-12 091,48	**-9 746,19**	0,00	2637,00
116 - Barlickiego 32 - 34	1 682,29	-2 748,90	**-1 066,61**	0,00	1646,21
117 - Szarzyńskiego 62 - 66	4 568,45	-5 626,52	**-1 058,07**	0,00	2174,20
119 - Szarzyńskiego 34 - 36	858,57	-5 116,79	**-4 258,22**	0,00	1551,49
301 - Balonowa 1 - 9, Horbaczewskiego 65 - 73	42 007,77	33 981,56	**75 989,33**	5,20	14600,95
302 - Balonowa 11 - 19, Drzewieckiego 58 - 64	40 520,42	-3 979,65	**36 540,77**	2,88	12683,95
303 - Bulwar Ikara 10 - 20, Bulwar Ikara 11 - 17	53 611,92	38 391,39	**92 003,31**	5,33	17452,07
305 - Bulwar Ikara 21 - 31, Bulwar Ikara 24 - 30	60 772,40	22 797,43	**83 569,83**	5,17	16103,35
307 - Drzewieckiego 4 - 12, Szybowcowa 22 - 26	50 726,55	14 950,71	**65 677,26**	5,46	12034,58
308 - Drzewieckiego 14 - 22	14 898,19	5 862,98	**20 761,17**	3,90	5329,70
309 - Drzewieckiego 36A	2 661,12	-3 751,09	**-1 089,97**	0,00	868,65
310 - Drzewieckiego 40 - 46	4 459,50	440,33	**4 899,83**	1,81	2702,80
311 - Drzewieckiego 48 - 56	24 944,62	-5 631,72	**19 312,90**	2,72	7104,52
313 - Horbaczewskiego 3 - 9, Szybowcowa 8 - 10	37 252,98	2 440,08	**39 693,06**	4,13	9592,30
314 - Horbaczewskiego 11 - 19	5 788,00	1 262,48	**7 050,48**	1,22	5760,20
315 - Horbaczewskiego 23 - 33	26 197,50	6 149,81	**32 347,31**	4,85	6676,11
316 - Horbaczewskiego 37 - 43	7 761,20	2 122,19	**9 883,39**	3,66	2701,80
317 - Horbaczewskiego 45 - 59	42 165,05	10 638,74	**52 803,79**	4,17	12665,05
320 - Szybowcowa 12 - 20	53 890,46	6 925,35	**60 815,81**	4,40	13777,70
322 - Drzewieckiego 24	18 638,67	7 934,73	**26 573,40**	4,62	5757,86
323 - Horbaczewskiego 21	11 037,71	2 605,39	**13 643,10**	3,44	3970,86
324 - Drzewieckiego 38 - 38E	11 102,03	1 954,44	**13 056,47**	3,84	3397,15
501 - Balonowa 21 - 27, Drzewieckiego 61 - 71	24 361,51	-20 088,35	**4 273,16**	0,28	15363,74
502 - Balonowa 29 - 37, Hynka 7 - 17	32 234,60	-9 257,49	**22 977,11**	1,51	15204,30
503 - Bajana 4 - 12, Szybowcowa 46 - 50	12 718,87	25 908,50	**38 627,37**	3,04	12705,18
504 - Bajana 46 - 60	18 438,02	-11 182,51	**7 255,51**	0,77	9436,63
505 - Bajana 64 - 72, Bystrzycka 97 - 105	27 758,80	-14 914,51	**12 844,29**	0,94	13731,89
506 - Bystrzycka 91 - 95, Hynka 2 - 12	24 142,00	-17 746,22	**6 395,78**	0,44	14394,96
508 - Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 - 32	5 982,30	-87,12	**5 895,18**	0,61	9625,27
509 - Drzewieckiego 43 - 57	11 300,83	-4 475,41	**6 825,42**	0,87	7839,46
514 - Szybowcowa 34 - 44	10 869,48	24 209,39	**35 078,87**	2,20	15962,64
516 - Drzewieckiego 9 - 19	9 502,39	14 060,65	**23 563,04**	2,87	8212,68
517 - Drzewieckiego 21 - 35	18 498,49	-3 414,72	**15 083,77**	1,80	8377,20
518 - Bajana 14 - 24	15 256,37	16 248,39	**31 504,76**	4,19	7513,36
519 - Bajana 26 - 40	59 189,65	7 418,77	**66 608,42**	7,31	9117,74
522 - Bajana 24A	2 709,68	7 715,96	**10 425,64**	3,11	3350,80
	816 603,30	**-77 068,31**	**739 534,99**		

	Eksploatacja podst.(m2/m-c)				Różnica stawek		
Stawka/m2/m-c	Plan 2013	Koszty 2013	Plan2014	Plan2015	2014/2013	2015/2014	2015/2013
-0,16	2,47	2,69	2,12	2,11	-0,35	-0,01	-0,36
-0,16	2,47	2,72	2,11	2,16	-0,36	0,05	-0,31
-0,19	2,47	2,76	2,12	2,15	-0,35	0,03	-0,32
0,05	2,49	2,50	2,11	2,12	-0,38	0,01	-0,37
0,00	2,49	2,64	2,12	2,06	-0,37	-0,06	-0,43
-0,24	2,44	2,72	2,12	2,18	-0,32	0,06	-0,26
-0,18	2,48	2,73	2,12	2,13	-0,36	0,01	-0,35
-0,19	2,48	2,78	2,12	2,14	-0,36	0,02	-0,34
-0,18	2,47	2,74	2,12	2,14	-0,35	0,02	-0,33
-0,13	2,47	2,76	2,12	2,15	-0,35	0,03	-0,32
-0,23	2,45	2,67	2,12	2,15	-0,33	0,03	-0,30
-0,18	2,43	2,70	2,12	2,16	-0,31	0,04	-0,27
-0,30	2,43	2,90	2,12	2,18	-0,31	0,06	-0,25
-0,20	2,43	2,71	2,12	2,18	-0,31	0,06	-0,25
-0,15	2,43	2,65	2,12	2,17	-0,31	0,05	-0,26
-0,03	2,43	2,52	2,11	2,08	-0,32	-0,03	-0,35
-0,02	2,43	2,50	2,12	2,10	-0,31	-0,02	-0,33
-0,11	2,43	2,60	2,05	2,08	-0,38	0,03	-0,35
0,22	1,81	1,51	1,68	1,70	-0,13	0,01	-0,11
0,12	1,81	1,75	1,82	1,72	0,01	-0,11	-0,09
0,22	1,80	1,49	1,65	1,70	-0,15	0,04	-0,10
0,22	1,81	1,68	1,81	1,70	0,00	-0,12	-0,11
0,23	1,80	1,65	1,82	1,70	0,02	-0,13	-0,10
0,16	1,80	1,64	1,82	1,70	0,02	-0,13	-0,10
-0,05	1,80	2,19	1,83	2,06	0,03	0,22	0,26
0,08	1,80	1,73	1,76	1,70	-0,04	-0,07	-0,10
0,11	1,80	1,83	1,83	1,76	0,03	-0,08	-0,04
0,17	1,79	1,71	1,82	1,70	0,03	-0,13	-0,09
0,05	1,79	1,64	1,82	1,70	0,03	-0,13	-0,09
0,20	1,80	1,64	1,82	1,69	0,02	-0,14	-0,11
0,15	1,80	1,68	1,76	1,69	-0,04	-0,08	-0,11
0,17	1,79	1,66	1,82	1,70	0,03	-0,13	-0,09
0,18	1,79	1,68	1,81	1,70	0,02	-0,12	-0,09
0,19	1,80	1,66	1,72	1,74	-0,08	0,01	-0,06
0,14	1,80	1,61	1,82	1,70	0,02	-0,13	-0,10
0,16	1,80	1,62	1,80	1,69	0,00	-0,12	-0,11
0,01	1,78	1,80	1,82	1,83	0,04	0,00	0,05
0,06	1,79	1,79	1,83	1,78	0,04	-0,06	-0,01
0,13	1,78	1,56	1,66	1,73	-0,12	0,06	-0,05
0,03	1,80	1,80	1,82	1,83	0,02	0,00	0,03
0,04	1,80	1,84	1,83	1,82	0,03	-0,02	0,02
0,02	1,79	1,83	1,82	1,83	0,03	0,00	0,04
0,03	1,81	1,77	1,82	1,73	0,01	-0,10	-0,08
0,04	1,81	1,81	1,82	1,78	0,01	-0,05	-0,03
0,09	1,79	1,64	1,66	1,73	-0,13	0,06	-0,06
0,12	1,81	1,63	1,68	1,72	-0,13	0,03	-0,09
0,08	1,82	1,84	1,81	1,76	-0,01	-0,06	-0,06
0,17	1,80	1,64	1,66	1,73	-0,14	0,06	-0,07
0,30	1,81	1,77	1,81	1,73	0,00	-0,09	-0,08
0,13	1,80	1,53	1,65	1,73	-0,15	0,07	-0,07

1. WYSOKOŚĆ OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH W 2014 R.

Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni podjęła uchwałę nr 136/2013 w sprawie ustalenia wysokości opłat dla użytkowników lokali i opłaty z tytułu odpisu na fundusz remontowy. Uchwała ta narusza przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także statutu pozwanej Spółdzielni.

Dowód: Uchwała nr 136/2013

Zgodnie z właściwym regulaminem Spółdzielni – podstawą podjęcia tej uchwały była uchwała nr 135/2013 Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego tejże Spółdzielni na 2014 r. Uchwała ta została sporządzona w sposób niewłaściwy. Uchwała ta oparta jest na załączniku do tej uchwały (cztery strony) sporządzonym przez księgową pozwanej Halinę Kisielewską. Z adnotacji na str. 4 załącznika (lewa str. u dołu) wynika, że załącznik ten sporządzony został przez Halinę Kisielewską dopiero dnia 4 grudnia 2013 r. Nie mógł być zatem znany członkom Rady Nadzorczej przy podejmowaniu tej uchwały. Dodać należy, iż na str. 1 w/w załącznika w p. IV o nazwie „średnioroczna powierzchnia zarządzana – lokale mieszkalne – brak jest danych. Wpisane są tam tylko litery nie związane z treścią załącznika. Na str. 3 tego załącznika u dołu w części „plan fundusz płac 2014" – brak jest właściwego wpisu w rubryce „razem obciążenia pracodawcy". Dodać należy, że wpisane jest tam słowo „treść" nie mające związku z rubryką. Podsumowanie cyfr znajdujących się w rubryce pierwszej i drugiej – nie daje kwoty 5 316 800 zł., wymienionej na samym dole tej tabelki.

Dowód: 1. Uchwała nr 135/2013 Rady Nadzorczej

2. załącznik do tej uchwały

Już z tego względu na podstawie tej uchwały nie można było podjąć prawidłowej uchwały odnośnie opłat dla użytkowników lokali i opłaty z tytułu odpisu na fundusz remontowy.

Uchwała nr 136/2013 wprowadza różnicowanie wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne w zależności od faktu, czy lokal mieszkalny znajduje się w posiadaniu członka Spółdzielni, czy tez osoby nie będącej jej członkiem. Nie natomiast takiego rozróżnienia przy lokalach użytkowych i pracowniach plastycznych. Różnica ta jest oczywiście istotnym uchybieniem mającym wpływ na treść uchwały, o zbadanie, której wnosi się w nin. piśmie.

Dowód: załączniki nr 1,2,3,4 do uchwały nr 136/2013 z dnia 14.11.2013 r.

Jeśli chodzi o różnicę w opłacie za m² powierzchni mieszkalnej pomiędzy członkami Spółdzielni a innymi właścicielami lokali mieszkalnych nie będącymi tymi członkami - to wynika ona z faktu, iż do rozliczeń obciążeń eksploatacyjnych na 2014 r. uchwała o uchylenie której wnosi się niniejszym pozwem wprowadziła wynik – niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2012 r. Niedobór ten został już wcześniej pokryty z zysku za 2012 r. uchwałą Walnego Zgromadzenia pozwanej nr 6/13 z dnia 28 maja 2013 r.

Dowód: uchwała nr 6/13 Walnego Zgromadzenia z 28.05.2013 r.

Zatem wprowadzenie do rozliczeń obciążeń eksploatacyjnych na 2014 r. niedoboru w gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2012 r. sprzeczne jest z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 18 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zmian.). Zapewne postąpiono tak dlatego, aby obciążyć stosowną podwyżką stawek

opłat eksploatacyjnych osób nie będących członkami Spółdzielni – celem pokrycia pozostałej części niedoboru – gdyż część niedoboru została już pokryta odnośnie członków Spółdzielni w/w uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 6/13 z dnia 28 maja 2013 r.

We wskazanej wyżej uchwale nr 135/2013 dotyczącej zatwierdzenia planu gospodarczego na 2014 r. – w załączniku nr 1 str. 3 znajduje się pozycja „plan zużycia – usługi obce". Wynika z tego, iż na ten cel przeznacza się kwotę 5 383 580 zł. Na kwotę tę składają się poszczególne pozycje wskazane w tymże załączniku. Tymczasem wiele z pozycji przyjętych w tej uchwale odbiega znacznie od identycznych pozycji ujętych w uchwale 136/2013 zaskarżonej niniejszym pozwem. Wynika to z kalkulacji do uchwały nr 136/2013 przedłożonej jako materiał Radzie Nadzorczej pozwanej przed uchwaleniem uchwały nr 136/2013. Przykładem może tu być punkt o nazwie „anteny zbiorcze konserwacja". W planie gospodarczym na 2014 r. przeznacza się na ten cel kwotę 573 680 zł., zaś z kalkulacji do uchwalenia uchwały nr 136/2013 wynika, że na ten cel przeznacza się kwotę 314 720 zł. Powyższa różnica wynika z podliczenia kwot zawartych w kalkulacji dla każdej nieruchomości, która byłą przedstawiona Radzie Nadzorczej pozwanej przed podjęciem przez nią uchwały nr 136/2013.

Dowód: w/w kalkulacja do uchwały nr 136/2013

Natomiast w założeniach do planu gospodarczego Spółdzielni na 2014 r. nie przewidziano zmiany stawki na anteny w 2014 r.

Dowód: założenia przyjęte do planu gospodarczego na rok 2014

Podobna sytuacja dotyczy także punktu „konserwacja zieleni". W załączniku nr 1 do uchwały nr 135/2013 (plan gospodarczy) przedstawia się kwotę planowaną do wydania z tego tytułu – 274 710 zł. Natomiast z kalkulacji dla podjęcia uchwały, o zbadanie której wnosi się w nin. piśmie przedstawia się kwotę 164 363 zł. Kwota ta jest sumą planowanych kosztów na konserwację zieleni wszystkich nieruchomości Spółdzielni.

Dowód: w/w kalkulacja

Zauważyć tu należy, że w kalkulacji wyliczenia wysokości opłat dla użytkowników lokali i opłaty z tytułu odpisu na fundusz remontowy (uchwała nr 136/2013) w ogóle nie uwzględniono pożytków z nieruchomości wspólnej.

Dowód: w/w kalkulacja

W załączniku do uchwały nr 135/2013 Rady Nadzorczej Spółdzielni – str. 3 tego załącznika – w punkcie „plan podatki i opłaty" wskazuje się planowana kwotę z tytułu wydatków na pokrycie opłat za wieczyste użytkowanie gruntu – 507 100 zł. Natomiast kalkulacja przedstawiona Radzie Nadzorczej przez podjęciem uchwały nr 136/2013 o zbadanie której wnosi się niniejszym pismem – wskazuje jako koszty opłat za wieczyste użytkowanie kwotę 200 540 zł. Wynika to z podsumowania kosztów przewidzianych na ten cel dla wszystkich nieruchomości pozwanej Spółdzielni.

Dowód: kalkulacja wszystkich (poszczególnych) nieruchomości Spółdzielni

Na treść uchwały Rady Nadzorczej pozwanej nr 136/2013 miało istotny wpływ niewłaściwe wykonanie wymienionej już wyżej uchwały Walnego Zgromadzenia nr 6/13 w sprawie podziału zysku z działalności spółdzielni za rok 2012. Zgodnie z tą uchwałą część zysku przeznaczono na pokrycie niedoboru związanego ze zużyciem wody, zaś pozostałą część zysku w kwocie 3 349 247,67 zł. przeznaczono na pokrycie niedoborów w gospodarce

zasobami mieszkaniowymi za lata ubiegłe dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej w podziale na m² lokalu. Wypełniając tę uchwałę Zarząd podjął decyzją o pokryciu niedoboru indywidualnych 1393 członkom. Przeznaczono na ten cel kwotę 209 520,56 zł. Stworzono w ten sposób dwie grupy członków: zadłużonych indywidualnie z tytułu rozliczenia mediów, którzy korzystają natychmiast (przez pokrycie ich niedoborów zaistniałych przy rozliczeniu mediów) z prawa do bezpośredniego udziału z zysku, oraz niezadłużonych indywidualnie w rozliczeniu mediów, których udział w zysku ma zostać uwzględniony dopiero przy ustalaniu opłat eksploatacyjnych za następny okres. W tym stanie rzeczy członkowie Spółdzielni nie zostali potraktowani równo, gdyż jedni uzyskali korzyść natychmiast – zresztą w różnej wysokości – inni zaś mieli uzyskać korzyść w przyszłym okresie, w zależności od wielkości mieszkania (rozliczenie dotyczy 1 m² powierzchni lokalu). Opłaty eksploatacyjne za rok 2014 winny być zatem zróżnicowane w roku 2014 odnośnie poszczególnych lokali w zależności od tego, czy i jaki niedobór za lata poprzednie został pokryty zyskiem wskazanym w uchwale Walnego Zgromadzenia nr 6/2013. Uchwała nr 136/2013 przewiduje natomiast taką samą wysokość opłat za 1 m² mieszkania dla wszystkich członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne. Osobną sprawą jest pytanie , czy Zarząd miał upoważnienie do takiego podziału zysku – naszym zdaniem działanie to wykroczyło poza umocowanie zawarte w w/w uchwale.

Spółdzielnia zobowiązała się do zwrócenia Danielowi Wiśniewskiemu nadwyżki z zysku w wysokości 276,73 zł. Nadwyżka ta miała być zwrócona przy ustalaniu wysokości opłat eksploatacyjnych za następny okres, tj. za 2014 r. Jak wynika z uchwały RN pozwanej nr 136/2013 – i ustalonych przez nią opłat – zwrot ten nie nastąpił. Spółdzielnia nie wypłaciła też Danielowi Wiśniewskiemu tej kwoty.

Dowód: pismo Spółdzielni GZR/898/2581/2013 do Daniela Wiśniewskiego z dnia 6 września 2013 r.

W pierwszym kwartale 2013 r. np. dla nieruchomości 502 (ul.Balonowa 29-37, ul.Hynka 7-17) wysokość opłaty eksploatacyjnej wynosiła 1,23 zł/m² , a przez następne trzy kwartały 1,79 zł/m² - daje to średniomiesięczną opłatę eksploatacyjną w wysokości 1,65 zł/m². W tym stanie rzeczy uchwała, która de facto zatwierdziła podwyżkę opłat za 1 m² powierzchni mieszkania dla nieruchomości np. dla nieruchomości 502 o 0,18 zł miesięcznie nie może być uznana za trafną. Podwyżka nie była niczym uzasadniona. Podstawy uchwalenia takiej, a nie innej kwoty jako stawki opłaty są całkowicie nietrafne. W tym stanie rzeczy uchwała, która przewiduje podwyżkę opłat za 1 m² powierzchni mieszkania dla nieruchomości np. dla nieruchomości 502 o 0,18 zł miesięcznie nie może być uznana za trafną. Podwyżka nie była niczym uzasadniona. Podstawy uchwalenia takiej, a nie innej kwoty jako stawki opłaty są całkowicie nietrafne. Plan gospodarczy pozwanej Spółdzielni został sporządzony w sposób niewłaściwy, co wynika ze sformułowań zawartych w niniejszym piśmie. Już z tego względu uchwały nr 136/2013 nie można uznać za prawidłową, gdyż zgodnie z par. 2 p. 10 regulaminu rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST we Wrocławiu wskazuje się na to, iż podstawą uchwały odnośnie wysokości opłat stanowi plan gospodarczy. Ponadto treść uchwały odnośnie tychże opłat nie uwzględnia sformułowań zawartych w par. 2 p. 10 tego regulaminu. Również kalkulacja będąca podstawą podjęcia uchwały nr 136/2013 RN pozwanej nie jest prawidłowa, co wskazano wyżej.

Dowód: w/w regulamin Spółdzielni

3. ZYSK 2013

Walne Zgromadzenie Spółdzielni podjęło uchwałę nr 6/2014 w sprawie podziału zysku netto (nadwyżki bilansowej) z pozostałej działalności Spółdzielni za rok 2013. Uchwała ta narusza przepisy Ustawy – Prawo Spółdzielcze, a także Statutu pozwanej Spółdzielni.

Dowód: Uchwała nr 6/2014

Walne Zgromadzenie , o którym mowa powyżej zostało uchwałą Rady Nadzorczej podzielone na trzy części. Część I WZ rozpoczęła i zakończyła się w dniu 3 czerwca 2014 r. , część II WZ rozpoczęła się w dniu 4 czerwca 2014 r. i zakończyła w dniu 5 czerwca 2014 r. ok. godz. 5:00, a część III WZ rozpoczęła się w dniu 5 czerwca 2014 r. i zakończyła w dniu 6 czerwca 2014 r. ok. godz. 0:30. Każda część Walnego Zgromadzenia odbyła się zgodnie z przyjętym porządkiem obrad – na części III w punkcie 23 dokonywano podjęcia uchwały w sprawie sposobu podziału zysku netto za 2013 r.

Dowód: Protokół z posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej we Wrocławiu z dnia 05.06.2014 r. –Osiedle Kosmonautów V Część III

W trakcie omawiania Sprawozdania z działalności Zarządu za 2013 r. (punkt 16 porządku obrad) Daniel Wiśniewski wątpliwość w odniesieniu do wysokości kwoty zysku do podziału podanej przez Zarząd w treści uchwały tzn. 556.318,81 zł (słownie: pięćset pięćdziesiąt sześć tysięcy trzysta osiemnaście złotych osiemdziesiąt jeden groszy). Twierdził , że sprzedaż lokalu własnego Spółdzielni jest częścią prowadzonej przez pozwaną działalności gospodarczej. Główna Księgowa Halina Kisielewska przyznała, że ze sprzedaży czterech lokali własnych Spółdzielni uzyskano kwotę ok. 800 tys. złotych , która zasiliła fundusze własne.

Pozostała działalność Spółdzielni jest zawsze opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych, tzw. podatkiem CIT. Jak wynika z rachunku zysków i strat Spółdzielni za okres od 1.01.2013 r. do 31.12.2013 r. podatek CIT zapłacony przez Spółdzielnię wynosił 341 500 zł. (rubryka 3 od dołu) , a jej zysk za 2013 r. wynosił 897 818,81 zł. (rubryka 4 od dołu tego dokumentu). Gdyby zysk faktycznie wynosił tylko taką kwotę – wówczas przy stawce 19% podatku CIT podatek ten byłby znacznie niższy. Zatem Zarząd pozwanej Spółdzielni rozdysponował bez uchwały Walnego Zgromadzenia kwotę zysku wynoszącą około 900 000 zł.

Ponieważ stawka podatku CIT wynosi 19% - tym samym zysk z działalności pozostałej pozwanej Spółdzielni wynosił prawie 1 800 000 zł. Zaznaczyć tu należy, iż zgodnie z przepisami podatkowymi pozwana Spółdzielnia płaci podatek dochodowy od osób prawnych jedynie od zysku z „pozostałej działalności".

Dowody: Sprawozdanie Zarządu z działalności w 2013 r.

Zgodnie z art. 38 §1 pkt 4 Ustawy-Prawo Spółdzielcze oraz z § 92 pkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST we Wrocławiu do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.

Zarząd nie miał umocowania do decydowania o przeznaczeniu części zysku za 2013 rok w innym trybie niż określony w wyżej przywołanych aktach prawnych. Obowiązkiem Zarządu było przedstawienie propozycji sposobu podziału zysku. Jak wynika z w/w rachunku zysków i strat Spółdzielni – wskazała ona, iż jej zysk za 2013 r. wynosił 897 818,81 zł. (rubryka 4 od dołu tego dokumentu). Gdyby zysk faktycznie wynosił tylko taką kwotę – wówczas przy stawce 19% podatku CIT podatek ten byłby znacznie niższy. Zatem Zarząd pozwanej Spółdzielni rozdysponował bez uchwały Walnego Zgromadzenia kwotę zysku wynoszącą około 900 000 zł.

W/w przepis art. 77 par. 1 ustawy prawo spółdzielcze ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Zatem uchwała wskazana powyżej jest nieważna, gdyż dotyczyła ona jedynie podziału części zysku osiągniętego przez pozwaną Spółdzielnię. Przed podjęciem tej uchwały Walne Zgromadzenie pozwanej Spółdzielni nie znało faktycznej wysokości zysku, gdyż dane zawarte w rachunku zysków i strat przedstawione Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd pozwanej Spółdzielni były niezgodne ze stanem faktycznym.

Prezes Zarządu Jacek Albert Kludacz poinformował zebranych na Części III Walnego Zgromadzenia członków spółdzielni ,że działania Zarządu są pod kontrolą Rady Nadzorczej , która otrzymuje na bieżąco co posiedzenie wszystkie informacje operacyjne w sprawach spółdzielni. W protokołach posiedzeń Rady Nadzorczej nie ma żadnych informacji Zarządu w przedmiotowych sprawach. W związku z powyższym zachodzi podejrzenie popełnienia czynu z art. 267 d Ustawy Prawo spółdzielcze.

4. SPRAWY RÓŻNE

1. Spółdzielnia nie zrealizowała wniosków , wynikających z poprzednich lustracji :
1)Nie przestrzegała obowiązku określonego w art. 91 § 1^1 ustawy Prawo Spółdzielcze dotyczącego poddawania się corocznie badaniu lustracyjnemu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków. Dotyczy to zakończenia inwestycji – budowy budynku mieszkalnego ul. Drzewieckiego 38-38e.
2)Realizację zadania inwestycyjnego , polegającego na przebudowie budynku przy ul. Bulwar Ikara 10B i adaptacji na potrzeby biurowe podjęto bez uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie realizacji działalności inwestycyjnej. Nakłady na ten cel zostały ujęte w Planach gospodarczych wraz z określeniem źródła pochodzenia środków finansowych na ten cel np. uchwała RN nr nr3/2013 z 28.02.2013 r. (w sprawie zatwierdzenia planu ekonomiczno-finansowego ...) posiada zapis – <Działalność inwestycyjna -1.000.000 zł nakłady pokrywane ze środków pieniężnych pozyskanych ze sprzedaży lokali użytkowych> .Zarząd nie podjął żadnych działań celem wypełnienia tego obowiązku .
3)Przed rozpoczęciem powyższego procesu inwestycyjnego nie zostały zatwierdzone założenia organizacyjno-finansowe przez Radę Nadzorczą. Przed rozpoczęciem inwestycji Zarząd podał Radzie Nadzorczej, że jej koszt zamknie się w kwocie 400 tys. zł – zakończenie przewidziano na grudzień 2012 r. Wg dostępnych danych koszt ten wyniósł co najmniej 1.600 tys. zł. Pochodzenie środków na ten jest nieznane.
4)Nie dostosowano Regulaminów spółdzielni do obowiązujących aktów prawnych.

2. Zarząd poświadczył nieprawdę , przedkładając Radzie Nadzorczej projekt uchwały 5/2013 z 28.02.2013 w sprawie ustalenia nowej opłaty na fundusz remontowy dla nieruchomości :Bystrzycka 97-105/Bajana 64-72 .W uzasadnieniu stwierdzono, iż „Według banku PKO BP Spółki Akcyjnej wysokość stawki opłaty z tytułu funduszu remontowego, pozwalająca na pełną obsługę zadłużenia - winna wynosić nie mniej niż 2,01 zł/m²/m-c.". Otóż w umowie nr 63 1020 5242 0000 2696 0056 6729 brak jest zapisu o tej treści. Uchwała powyższa nie została zrealizowana z niewiadomych względów tzn. nie obciążono lokatorów większymi odpisami na fundusz remontowy w terminie zgodnym z zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
Zapis podobny pojawił się w Aneksie nr 5 do umowy (dotyczącej nieruchomości ul. Bajana 46-60) 70 1020 5242 0000 2996 0063 5326 , noszącym datę 14.02.2013 r. , w którym PKO BP wymaga „przedłożenia zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą stawek funduszu remontowego, pozwalająca na pełną obsługę zadłużenia - w wysokości nie mniejszej niż 2,01 zł/m²/m-c – w terminie do 15.04.2013 r.". Z kolei takiej uchwały Rada Nadzorcza nie podjęła nigdy. Zasadnym jest pytanie, jaką uchwałę otrzymał bank skoro kredyt został uruchomiony. Uzasadnienie z uchwały5/2013 zawarte jest również w uchwale 137/2013 z 19.12.2013 r.

3.Na posiedzeniu Komisji Inwestycyjnej w 2012 r. zastępca prezesa M. Miłosz podał wysokość kosztów robót remontowych na nieruchomości ul. Bajana 62 (pawilon wolnostojący) na poziomie 50 tys. zł. Spółdzielnia nie posiada faktur potwierdzających ten fakt. Bezspornym jest natomiast wykonanie remontu elewacji tego budynku przez wykonawcę termomodernizacji sąsiedniego budynku nieruchomości :Bystrzycka 97-105/Bajana 64-72 tzn firmę Kamwik. z informacji, które uzyskali członkowie Rady Mieszkańców Nieruchomości, wynika , iż była to kompensata (?) za nie obciążenie wykonawcy odsetkami karnymi z tytułu termomodernizacji ich nieruchomości.

4.Na nieruchomości ul. Bajana 14-24 została wykonana nawierzchnia utwardzona z płyt ażurowych. W dokumentach spółdzielni nie ma żadnych dokumentów, potwierdzających ten fakt. Prezes J.A.Kludacz twierdził, że wykonała to firma LOKUM w ramach rekompensaty (?) za korzystanie z terenu nieruchomości przy realizacji inwestycji w bezpośrednim jej sąsiedztwie. Brak jest umowy w tej sprawie.

5.Zarząd nie podjął działań celem rozwiązania problemu lokatorów , którzy bezumownie użytkują części korytarzy w klatkach schodowych tzn. dokonali ich zabudowy i przyłączyli de facto do swoich mieszkań. Jest to uszczuplenie własności i/lub pozbawienie pożytków z nieruchomości wspólnej.

6.Zarząd podjął decyzję o zmianie przeznaczenia pomieszczeń wspólnych na cele mieszkalne . Dotyczy to lokali przy ul. Bajana 18/23 oraz ul. Drzewieckiego 27/22. Brak jest dokumentów potwierdzających uzyskanie zgody na zmianę sposobu użytkowania lokali, wykonanie adaptacji oraz źródła ich finansowania.

7.Na wniosek zarządu Rada Nadzorcza podjęła uchwałę 684/2012 o obciążeniu lokali dodatkową opłatą eksploatacyjną na pokrycie niedoborów z lat ubiegłych. Uchwała ta, mimo jednoznacznego zapisu o objęciu nią wszystkich lokali, z niewiadomych względów niepisana decyzja zarządu objęła wyłącznie lokale mieszkalne. Użytkownicy lokali użytkowych, garaży i pracowni plastycznych nie ponieśli tych kosztów. Podobna praktyka ma obecnie miejsce przy jednorazowym zwrocie nadwyżki opłaty eksploatacyjnej, która obejmuje wyłącznie lokale mieszkalne. Tym razem uzasadniono to ewentualnie niewielkimi korzyściami tych lokali. Nie przedstawiono żadnych dokumentów w tej sprawie członkom spółdzielni , właścicielom lokali użytkowych w nieruchomości ul. Bystrzycka 69C.

8. Wg posiadanych informacji Zarząd nie podjął żadnych kroków w sprawie odrębności lokali w nieruchomości ul. Bystrzycka 69C mimo złożonych wniosków przez właścicieli lokali użytkowych. Członkowie spółdzielni z w/wym. nieruchomości zostali pozbawieni możliwości wyboru reprezentującego ich interesy organu fakultatywnego w postaci Rady Nieruchomości, gdyż statut ograniczył je wyłącznie do lokali mieszkalnych.

9. Zarząd nie odpowiada na pisma składane przez mieszkańców spółdzielni, Rady Mieszkańców Nieruchomości (można tu przywołać nieruchomości : 501 - Balonowa 21 - 27, Drzewieckiego 61 – 71 , 502 - Balonowa 29 - 37, Hynka 7 – 17, 505 - Bajana 64 - 72, Bystrzycka 97 – 105, 506 - Bystrzycka 91 - 95, Hynka 2 – 12, 508 - Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 – 32, 518 - Bajana 14 – 24, 519 - Bajana 26 – 40) oraz na pisma i problemy zgłaszane przez Rady Osiedli Kosmonautów III i V.

10. W nawiązaniu do powyższego uprawnionym wydaje się stwierdzenie o fikcji , jaką stało się ustalanie planów remontów nieruchomości oraz rozliczania wykonania funduszu remontowego i eksploatacyjnego nieruchomości. Zapisy § 119c Statutu w zakresie współdziałania z Zarządem przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości położonej na obszarze funkcjonowania danej Rady Mieszkańców Nieruchomości nie są wykonywane z powodu obstrukcji Zarządu przy biernej postawie większości członków Rady Nadzorczej. Ponadto uważamy za sprzeczny z prawem a na pewno z dobrym obyczajem brak możliwości oceny wykonania tego planu. Procedury takich rozliczeń stosowane we wspólnotach winny naszym zdaniem być podstawą do oceny działań Zarządu i niezbędna pomocą dla rad Osiedli i Rady Nadzorczej.

11. Stosowane w spółdzielni zasady gospodarki finansowej i ewidencji kosztów ,ustalone przed kilkunastoma laty, nie są zgodne z zapisami Regulaminu rozliczeń kosztów gzm. Uniemożliwia to członkom organów fakultatywnych ocenę działalności służb spółdzielni i obciąża za to zaniechanie Zarząd. Członkowie zarządu nie wypełniają wszystkich swoich obowiązków określonych w Regulaminie zarządu.

12. Wnioskujemy również o wnikliwe zbadanie procedury związanej ze zwołanie m Walnego Zgromadzenia 2014 r., ustalenia jego porządku obrad oraz okoliczności nie ujęcia w tym porządku 6 projektów uchwał zgłoszonych przez członków spółdzielni. Wszelkie dokumenty w tej sprawie wraz ze stanowiskiem Krajowej Rady Spółdzielczej znajdują się w posiadaniu pana Przemysława Nowaka, członka Rady Nadzorczej.

13. Wobec powyższego deklarujemy wszelką pomoc przy wyjaśnianiu ewentualnych wątpliwości m.in. dokumentów , które potwierdzają stan faktyczny, i mamy nadzieję na osobisty kontakt z panem Tadeuszem Stefkiem przy okazji kontroli pracy rad osiedla.

Z poważaniem
Daniel Wiśniewski

PS. Telefon kontaktowy : 784 500 421

Przemysław Nowak
ul. Horbaczewskiego 49/12
54-130 Wrocław
mail: przemno@gmail.com
tel. 793 070 849

Wrocław, 13.05.2015r.

Krajowy Związek Rewizyjny
Spółdzielni Mieszkaniowych
ul. Prosta 2/14
00-850 Warszawa

Dotyczy: prowadzonej lustracji w SM „Piast" we Wrocławiu.

W związku z prowadzoną aktualnie lustracją ustawową w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu, jako członek Rady Nadzorczej tej Spółdzielni, zwracam się z prośbą o objęcie zakresem lustracji sprawy odmowy, przez Zarząd Spółdzielni, umieszczenia w porządku obrad ostatniego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni sześciu projektów uchwał złożonych przez członków Spółdzielni.

Posiadam pełną dokumentację w tej sprawie, w tym dwa stanowiska jakie zajęła Krajowa Rada Spółdzielcza. Jestem gotowy przedstawić ją Państwu oraz złożyć stosowne wyjaśnienia. Stanowiska KRS przesyłam w załączeniu.

Ponieważ sprawa odrzucenia złożonych uchwał wywołała powszechne oburzenie wśród mieszkańców naszej Spółdzielni, dlatego proszę o objęcie tego tematu prowadzoną lustracją.

Z poważaniem

Przemysław Nowak

KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.org.pl, http://www.krs.org.pl
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00
tel./fax +48 22/827-43-21

PP / 166 / 14

Warszawa 13.10.2014r.

Pan
Przemysław Nowak
mail: przemno@gmail.com

Krajowa Rada Spółdzielcza otrzymała Pana pismo z dnia 27.09.2014r. stanowiące kontynuację korespondencji prowadzonej w sprawie wątpliwości powstałych na gruncie nieuwzględnienia przez zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST we Wrocławiu projektów uchwał zgłoszonych w ramach uzupełniania porządku obrad walnego zgromadzenia odbywającego się w częściach w czerwcu 2014r. W piśmie z dnia 24.07.2014r. zarząd w/w spółdzielni udzielił Krajowej Radzie Spółdzielczej informacji w przedmiotowej sprawie. Przedstawił w nim swoje stanowisko załączając opinię prawną z dnia 19.05.2014r. sporządzoną przez radcę prawnego. Zgodnie z powyższym powodem nieuwzględnienia w porządku obrad na walne zgromadzenie odbywające się w dniach 3-5.06.2014r. projektów uchwał wniesionych w dniu 19.05.2014r. był problem związany z weryfikacją podpisów złożonych przez członków pod tymi projektami.

Podejmując próbę analizy opisanej sytuacji faktycznej należy na wstępie wskazać, że literalna treść art. 8^3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie daje wprost odpowiedzi na pytanie co powinien zrobić zarząd w przypadku, gdy członkowie wnoszą projekty uchwał w ostatnim dopuszczalnym terminie (do 15 dni przed walnym zgromadzeniem), a projekty te budzą wątpliwości w kwestii złożonych pod nimi podpisów. Szczególnie wątpliwości może stanowić to zagadnienie wobec ciążącego na zarządzie obowiązku wykładania przygotowanego porządku obrad wraz z projektami uchwał na 14 dni przed tym walnym zgromadzeniem (art. 8^3 ust. 10). Zgodnie z zasadami prawidłowej legislacji w przypadku istnienia wątpliwości nie dających się rozwiązać na poziomie wykładni językowej należy odwoływać się do dyrektyw pozajęzykowych. W tym przypadku uwzględnić należałoby wykładnię systemową (odwołanie się do systemu prawa, w którym funkcjonuje przepis), celowościową (odwołanie się do celu, który ma realizować przepis), funkcjonalną (odwołanie się do funkcji przepisu), logiczną (odwołanie się do zasad logiki wnioskowania prawniczego np. z celu na środki stanowiącego, że jeżeli dozwolony jest cel to dozwolone są także prowadzące do niego środki). W nawiązaniu do powyższego warto zauważyć, że zarząd spółdzielni ma obowiązek wypełniania ustawowych obowiązków z należytą starannością, co nabiera szczególnego znaczenia na gruncie organizacji walnych zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych. Odwołując się do dogmatów określonych w art. 5 kodeksu cywilnego za działanie z należytą starannością należałoby uznać realizowanie działań zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zwyczajami oraz społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. W kontekście realizacji przez zarząd obowiązku określonego w art. 8^3 ust. 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych szczególnie istotne wydaje się respektowanie ostatniego z przywołanych kryteriów. Cały przepis art. 8^3 (wprowadzony w życie ustawą z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 13 lipca 2007 r.)) miał przede wszystkim na celu zagwarantowanie członkom spółdzielni mieszkaniowych czynne uczestniczenie w obradach walnych zgromadzeń. W ten sposób stworzono w stosunku

do przepisów ustawy z dnia 16.09.1982r. prawo spółdzielcze przepis szczególny (lex specialis) określający szczególny tryb dotyczący realizowania przez członków prawa w zakresie zamieszczania w porządku obrad wnioskowanych spraw. Wolą ustawodawcy (ratio legis) w zakresie stosowania art. 8^3 ust. 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zarząd został nałożony szczególny obowiązek stworzenia członkom optymalnych warunków do realizacji ich ustawowych uprawnień. W tym kontekście jedynym ograniczeniem wydaje się sytuacja, gdy uprawnieni członkowie podejmowaliby działania nie mieszczące się w granicach obowiązujących przepisów prawa, np. projekty uchwał byłyby złożone z naruszeniem zasad i terminu określonego w art. 8^3 ust. 10 i art. 8^3 ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W ramach obowiązku przygotowywania pod względem formalnym projektów uchwał na walne zgromadzenie wymagane jest wyczerpanie przez zarząd wszystkich możliwości w celu prawidłowego zweryfikowania przedłożonych dokumentów, a sposobem na to może być chociażby wyznaczenie zainteresowanym członkom krótkiego terminu na uwierzytelnienie wniosku. Przy założeniu, że wniosek zawierający projekty uchwał został złożony we właściwym terminie, takie postępowanie nie wydaje się stać w sprzeczności z ciążącym na zarządzie spółdzielni obowiązkiem wynikającym z art. 8^3 ust. 10 zd. drugie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Brak jest przepisów, które zabraniałyby tego, aby porządek obrad podany na 14 dni przed walnym zgromadzeniem zawierał również nie zweryfikowane jeszcze projekty uchwał. W takim przypadku pożądanym byłoby zawarcie w treści porządku obrad dodatkowej informacji, że pozostawienie konkretnie wskazanych spraw w ostatecznym jego brzmieniu uzależnione będzie od ostatecznej decyzji (weryfikacji) zarządu. Zasugerowane rozwiązanie nie wydaje się również stać w sprzeczności z treścią sporządzonej opinii prawnej. Osoba sporządzająca ten dokument we wniosku końcowym stwierdza bowiem, że: *„(...) Powyższe wskazuje, że pod projektami wymienionymi na początku przedmiotowego stanowiska brak jest podpisów dziesięciu członków, a załączone karty z podpisami nie wskazują, którego projektu się tyczą, a więc w mojej ocenie brak jest dostatecznych przesłanek, by stwierdzić z pełnym przekonaniem – na dzień dzisiejszy -, że projekty uchwał w treści zaproponowanej otrzymały poparcie 10 członków Spółdzielni, a w konsekwencji, że spełniają warunki formalne umożliwiające poddanie tych projektów pod głosowanie"*. Trzeba przy tym podkreślić, że opinia ta datowana jest na dzień 19.05.2014r. tj. dzień złożenia pierwotnego wniosku. Z oczywistych względów badany w tym dokumencie stan faktyczny nie uwzględniał okoliczności złożenia przez wnioskodawców dokumentacji uzupełniającej projekty uchwał po dniu 19.05.2014r. Zawarty w w/w opinii prawnej wniosek sugeruje jedynie brak istnienia *„pełnego przekonania"* osoby sporządzającej, czy projekty uchwał złożone w ostatnim dopuszczalnym terminie miały poparcie wymaganej liczby osób uprawnionych. Zasugerowany został zatem stan niepewności, który powinien zostać wyjaśniony, a jedynym sposobem na to była weryfikacja dokumentacji w pełnym zakresie tj. przy uwzględnieniu również pisma uzupełniającego projekty uchwał po dniu 19.05.2014r.

Reasumując powyższe Krajowa Rada Spółdzielcza informuje, że zgodnie z treścią ustawy prawo spółdzielcze jako naczelny organ samorządu spółdzielczego ma obowiązek monitorowania zachowań zachodzących w ramach organizacji spółdzielczych. Jak sygnalizowaliśmy w poprzedniej korespondencji nie mamy jednak kompetencji do dokonywania prawnie wiążących ocen przedstawionych stanów faktycznych. Nie możemy stanowić prawnie wiążącej wykładni przepisów, ani udzielić definitywnej odpowiedzi na pytanie, czy przedłożone przez grupę członków projekty uchwał spełniały warunki formalne i powinny zostać uwzględnione w porządku obrad walnego zgromadzenia. Działanie w tym zakresie wymagałoby analizy o charakterze faktograficznej przedłożonych dokumentów. W

badanym przypadku jest to uprawnienie i obowiązek spoczywający na zarządzie spółdzielni, a w przypadku kwestionowania sposobu wywiązania się z tego obowiązku przez zarząd spółdzielni jedynym organem uprawnionym do władczego rozstrzygnięcia sporu jest tylko sąd powszechny. Uwagi zawarte w niniejszym piśmie należy traktować jedynie, jako próbę analizy przedstawionego problemu prawnego w szerszym kontekście tj. z uwzględnieniem wymienionych w piśmie dyrektyw interpretacyjnych, ogólnie pojętych zasad współżycia społecznego (art. 5 kc) oraz korespondujących z nimi międzynarodowych zasad spółdzielczych (np. zasady nr 2 demokratycznej kontroli członkowskiej). Powstałe wątpliwości są wynikiem istnienia luki w prawie, a niestety brak jest dodatkowych źródeł interpretacyjnych w postaci orzecznictwa, czy też komentarzy podejmujących przedmiotowe zagadnienie. W aktualnie obowiązującym porządku prawnym przedstawiony sposób postępowania wydaje się jedynym, który w pełni konsumuje wzajemne prawa i obowiązki zarządu spółdzielni oraz członków, którzy składają „wątpliwe" projekty uchwał w ostatnim dopuszczalnym terminie. Przedstawione rozwiązanie może natomiast powodować zarzut, że narusza wynikający w całej normy art. 8^3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dogmat stworzenia przez ustawodawcę zamkniętych granic czasowych oddzielających poszczególne fazy postępowania w ramach zwoływania walnych zgromadzeń. W tym kontekście idealnym rozwiązaniem byłaby zmiana brzmienia art. 8^3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która np. przewidywałaby kilkudniową przerwę pomiędzy datą ostatecznego składania przez członków projektów uchwał, a datą zobowiązującą zarząd do wyłożenia ostatecznego porządku obrad. Mając na uwadze powyższe na otrzymane pismo Krajowa Rada Spółdzielcza może udzielić odpowiedzi zgodnie z posiadanymi kompetencjami w przedstawionym kształcie.

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
Alfred Domagalski

KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.org.pl, http://www.krs.org.pl

tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00
tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, dnia 30 maja 2014 roku

PP-166/14

Pan
Przemysław Nowak
Członek Rady Nadzorczej SM „Piast"
Wrocław

W odpowiedzi na Pana pytanie otrzymane drogą mailową w dniu 27 maja 2014 roku, dotyczące zasad umieszczania spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Krajowa Rada Spółdzielcza informuję, co następuje.

Zgodnie z art. 40 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2013 r., poz. 1443), zwanej dalej jako ustawa p.s., uprawnieni do żądania zwołania walnego zgromadzenia mogą żądać zamieszczenia oznaczonych spraw na porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem w terminie przez statut określonym. Statut stanowi, że „członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części".

Na mocy art. 41 § 1 ustawy p.s. walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposób określonych w statucie. Przepisu powyższego nie stosuje się w przypadku odwołania członków zarządu, którym walne zgromadzenie nie udzieliło absolutorium (art. 49 § 4 ustawy p.s.).

Biorąc pod uwagę, iż został zachowany termin złożenia przez członków spółdzielni projektów uchwał, przedmiotowe uchwały powinny być objęte zgodnie z art. 40 § 2 ustawy p.s. porządkiem obrad walnego zgromadzenia. Kwestia podpisów złożonych przez członków spółdzielni pod projektem uchwał, nie budzi żadnych wątpliwości. Przyjąć należy, iż doszło do skutecznego złożenia oświadczeń w tym przedmiocie przez członków spółdzielni w dniu 19 maja 2014 r., a nie w dniu dodatkowego potwierdzenia powyższych oświadczeń w dniu 22 maja 2014 r. Zgodnie z art. 61 § 1 Kodeksu cywilnego oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.

Jednocześnie uprzejmie informuję, iż Krajowa Rada Spółdzielcza nie ma kompetencji do wydawania prawnie wiążącej wykładni prawa, gdyż właściwość ta zastrzeżona jest wyłącznie do kompetencji sądów.

PREZES ZARZĄDU

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 7[illegible] 325 72 01
54-130 Wrocław

Załącznik nr 3

Wrocław, dnia 29.06.2015 r.

Informacja Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" o realizacji wniosków polustracyjnych

Lp.	Treść wniosków	Realizacja
1.	Przestrzegać obowiązku określonego w art. 91 §1[1] ustawy Pr. Spółdzielcze dotyczącego poddawania się corocznie badaniu lustracyjnemu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków	W przypadku inwestycji takie działania będą podejmowane.
2.	Zgodnie z § 92 ust. 3 Statutu podejmować uchwałę WZ w sprawie wniosków polustracyjnych	W przypadku inwestycji takie działania będą podejmowane.
3.	Realizację zadań inwestycyjnych podejmować po podjęciu uchwały przez WZ w sprawie realizacji działalności inwestycyjnej	W przypadku inwestycji takie działania będą podejmowane.
4.	Przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego należy zatwierdzić założenia organizacyjno-finansowe przez RN	W przypadku inwestycji takie działania będą podejmowane.
5.	Dokonać aktualizacji treści unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym w zakresie działalności inwestycyjnej w celu dostosowania ich postanowień do wymogów statutu i obowiązującego stanu prawnego	W przypadku inwestycji takie działania będą podejmowane.
6.	Do nakładów na inwestycje nie ujmować kosztów ogólnych zarządu	W przypadku inwestycji takie działania będą podejmowane.
7.	Koszty obsługi inwestycji ustalić w oparciu o zasady określone przez RN	W przypadku inwestycji takie działania będą podejmowane.
8.	Wartość wieczystego użytkowania gruntów na których realizowana jest inwestycja doliczać do członkowskiego kosztu zadania	W przypadku inwestycji takie działania będą podejmowane.
9.	Wykonawców do realizacji projektów budynku oraz wykonawców robót budowlano-montażowych wybierać zgodnie z wewnętrznymi unormowaniami Spółdzielni.	W przypadku inwestycji takie działania będą podejmowane.
10.	Angażowania środków bieżących w finansowania działalności inwestycyjnej i środków z działalności inwestycyjnej w finansowanie bieżącej działalności eksploatacyjnej dokonywać uchwałą RN podejmowaną na podstawie odpowiednich uregulowań wewnętrznych	W przypadku inwestycji takie działania będą podejmowane.
11.	Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w GZM pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia kosztów utrzymania zasobów opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali i zniwelowania powstałego niedoboru	Spółdzielnia dokonała regulacji stawki opłat eksploatacji podstawowej. Uchwała Rady Nadzorczej weszła w życie w kwietniu 2013r. Spółdzielnia będzie analizować na bieżąco wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.
12.	Wyksięgować z nakładów inwestycyjnych faktury nie dotyczące budowy budynku nr 5 przy ul. Drzewieckiego 38-38e w kwocie 139.923,64 zł. brutto	Wyksięgowano z nakładów inwestycyjnych koszty niedotyczące budowy budynku nr 5 operacja miała miejsce w roku 2011.
13.	Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych dokonywać w oparciu o zasady uchwalone w regulaminie	W przypadku inwestycji takie działania będą podejmowane

Załącznik nr 3

Wrocław, dnia 29.06.2015 r.

Informacja Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" o realizacji wniosków polustracyjnych

Lp.	Treść wniosków	Realizacja
1.	Zgodnie z § 92 ust. 3 Statutu podejmować uchwałę WZ w sprawie wniosków polustracyjnych	W porządku obrad Walnego zgromadzenia będzie przedstawiona propozycja uchwały.
2.	Kontynuować aktualizację treści unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym w celu dostosowania ich postanowień do wymogów znowelizowanego Statutu i obowiązującego stanu prawnego oraz opracowanie i wdrożenie brakujących regulaminów	Opracowano i przedstawiono RN regulamin rozliczeń kosztów GZM SM PIAST, Rada Nadzorcza po naniesieniu poprawek zatwierdziła w/w regulamin
3.	Dokonać zmian w Statucie Spółdzielni dotyczących zasad sumowania głosowań wszystkich części Walnego Zgromadzenia	Zarząd uważa, iż zasady sumowania głosów na Walnym Zgromadzeniu odbywają się zgodnie z przepisami.
4.	Doprowadzić do zgodności regulamin Rady Nadzorczej z treścią statutu	Walne Zgromadzenie uchwaliło Regulamin Rady Nadzorczej zgodny ze Statutem.
5.	Stosować unormowania wewnętrzne w zakresie funkcjonowania Rady Nadzorczej i jej komisji oraz Rady Osiedla	Podjęto odpowiednie działania.
6.	Dostosować strukturę organizacyjną do potrzeb Spółdzielni w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni	Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej nową strukturę organizacyjną, którą Rada zatwierdziła.
7.	Podjąć działania w sprawie uregulowania stanu prawnego gruntów nieruchomości przy ul. Skłodowskiej 15	Podjęto odpowiednie działania. 17.04.2013 r. w Wydziale Nieruchomości Komunalnych Urzędu Miasta Wrocławia uzgodniono na piśmie konieczność niezwłocznego uregulowania stanów prawnych gruntów w zasobach SM „Piast"
8.	Założyć rejestr członków w zintegrowanym programie komputerowym i uzgadniać stany udziałów ze stanem członków	Dane do modułu członkowskiego wprowadzone i uzgodnione. Dane do modułu udziały wprowadzone dla lokali mieszkalnych, i w części dla lokali użytkowych i garaży.
9.	Podjąć działania w zakresie przyspieszenia realizacji wniosków o przekształcenie prawa do lokali w odrębną własność	W roku 2012 Spółdzielnia otrzymała decyzje odnośnie przekształceń gruntów w prawo odrębnej własności jednakże decyzje te nie stały się prawomocne ze względu na zgony członków. Spółdzielnia inicjuje działania celem szybszego przekształcania gruntów.
10.	Rozważyć potrzebę wykonania remontów i usunąć usterki wykazane w protokole z przeglądu zasobów.	Przystąpiono do szczegółowej weryfikacji stanów technicznych budynków. Wytypowano niezbędne i konieczne elementy do wykonania i przystąpiono do realizacji.
11.	Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w GZM pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia kosztów utrzymania zasobów opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali i zniwelowania powstałego niedoboru	Spółdzielnia dokonuje regulacji stawek opłat eksploatacyjnych, Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej propozycję uchwały w celu zniwelowania niedoboru na GZM w kwocie 10,5 mln zł.

12.	Zintensyfikować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, ze szczególnym uwzględnieniem należności od lokali użytkowych	Zintensyfikowano działania celem wyegzekwowania należności poprzez skierowanie spraw do e-sądu w Lublinie, efektem są wpłacane kwoty zaległych opłat oraz deklaracje rozłożenia na raty uporczywych dłużników. Przystąpiono również do zabezpieczania należności na hipotekach dłużników.
13.	Podjąć uchwałę w zakresie sposobu i okresu pokrycia kosztów termomodernizacji zasobów	Zarząd przedstawił na WZ projekty uchwał dotyczące najwyższej sumy zobowiązań dotyczących prac termo modernizacyjnych, uchwały zostały uchwalone, zmieniono stawki funduszu remontowego dostosowano do poniesionych kosztów termomodernizacji.
14.	Przestrzegać zasady wykonywania remontów tych zadań, które zostały ujęte w planie remontów	Zarząd przestrzega zasad wykonywania remontów z uwzględnieniem prac koniecznych i awaryjnych nieujętych w planie remontów. Jednakże w ciągu roku Zarząd będzie występował o korektę planów o wyżej wymienione czynności.
15.	Unormować zasady gospodarki finansowej Spółdzielni	Przedstawiono Radzie Nadzorczej propozycje regulaminu gospodarki finansowej.
16.	Podjąć działania w zakresie poprawy sytuacji finansowej i płatniczej Spółdzielni	W celu poprawy sytuacji Zarząd dokonał regulacji stawek opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży, a także przedstawił propozycje zmiany stawek opłat czynszowych dla lokali użytkowych najmowanych. Są podejmowane działania celem redukcji zatrudnienia z a co za tym idzie zmniejszenia kosztów wynagrodzeń. Wypowiedziano Układ Zbiorowy Pracy który pozwolił na znaczne zaoszczędzenie środków finansowych wynikających z układu. Zdecydowano o przeniesieniu siedziby Zarządu na ul. Bulwar Ikara 10B, celem zmniejszenia kosztów funkcjonowania zarządu oraz pozyskania środków za wynajem budynku na Benedyktyńskiej 15. Uzgodniono z dostawcami mediów zasady funkcjonowania korzystne dla Spółdzielni.
17.	Prawidłowo rozliczać koszty zarządu w oparciu o plan gospodarczy	Podęto działania w kierunku rozliczania kosztów Zarządu o plan gospodarczy.

18.	Przestrzegać terminowego regulowania zobowiązań Spółdzielni celem uniknięcia dodatkowych obciążeń spółdzielni z tytułu odsetek za zwłokę	Spółdzielnia terminowo reguluje swoje zobowiązania w szczególności wobec dostawców mediów, wobec FORTUM istnieje zadłużenie (które jest kontrolowane a plan pokrycia jest uzgodniony z FORTUM) o czym Rada Nadzorcza jest informowana.

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Załącznik nr 4

Wrocław, dn. 23.06.2015 r.

OŚWIADCZENIE

w sprawie braku protokołu pokontrolnego Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miejskiego we Wrocławiu.

W związku z wpisem do „Książki kontroli" urzędników Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miejskiego we Wrocławiu, dotyczącym kontroli organizacji Obrony Cywilnej w firmie chciałbym oświadczyć, że kontrola miała charakter roboczy – informacyjny w związku z przejęciem przeze mnie obowiązków pracownika ds. OC.

Po spotkaniu nie został stworzony żaden protokół pokontrolny, jak również nie otrzymaliśmy go w późniejszym terminie w jakiejkolwiek korespondencji.

Z poważaniem

Główny Specjalista ds. BHP

Daniel Guszcza
+48 502-524-597

Załącznik nr 5

Wrocław, dnia 30.06.2015 r.

OŚWIADCZENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST wystąpił do Wydziału Krajowego Rejestru Sądowego o przesłanie brakujących w dokumentacji Spółdzielni postanowień wydanych dla SM PIAST we Wrocławiu od dnia 20.12.2012 r. do dnia 21.01.2014 r. celem uzupełnienia dokumentacji Spółdzielni.

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Identyfikator wydruku: RP/64406/32/20150630113748

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 30.06.2015 godz. 11:37:48

Numer KRS: 0000064406

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		23.11.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	32	Data dokonania wpisu	10.07.2014
	Sygnatura akt	WR.VI NS-REJ.KRS/17083/14/288		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 000492629, NIP: ---
3.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST" WE WROCŁAWIU
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI 268 SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNA WYDZIAŁ VI GOSPODARCZY REJESTROWY
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. DOLNOŚLĄSKIE, powiat M. WROCŁAW, gmina M. WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
2.Adres	ul. BULWAR IKARA, nr 10B, lok. ---, miejsc. WROCŁAW, kod 54-130, poczta WROCŁAW, 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	30.05.1983 R. 07.06.2001 R. ZMIANA: PAR.3 UST.1, UST.2, UST.3, UST.4, UST.5, PAR.3A, PAR.4, PAR.4A, PAR.5 UST.5 PKT.2, PAR.7, PAR.8, PAR.8A, PAR.8B, PAR.12, PAR.13, PAR.13A, PAR.14, PAR.14A, PAR.14B, PAR.15, PAR.15A, PAR.15B, PAR.15C, PAR.16, PAR.17, PAR.17A, PAR.18, PAR.18A, PAR.18B, PAR.18C, PAR.18D, PAR.18E, PAR.19, PAR.20, PAR.21, PAR.22, PAR.23, PAR.24, PAR.25, PAR.26, PAR.27, PAR.28, PAR.29, PAR.30, PAR.31, PAR.32, PAR.33, PAR.34, PAR.35, PAR.36, PAR.37, PAR.38, PAR 39,PAR.39A, PAR.39B, PAR.39C, PAR.39D, PAR.39E, PAR.39F, PAR.39G, PAR.39H, PAR.39I, PAR.39J, PAR.39K, PAR.39L, PAR.39Ł, PAR.39M, PAR.39N, PAR.39O, PAR.39P, PAR.39R, PAR.39S, PAR.39T, PAR.39U, PAR.40, PAR.40A, PAR.41, PAR.41A, PAR.41B, PAR.41C, PAR.41D, PAR.42, PAR.47 UST.3, PAR.50-57, PAR.60-61, PAR.63, PAR.64, PAR.65-68, PAR.86 UST.1 PKT.10A, PAR.45 UST.2 PKT.5
	2	16.05.2002 R. - PAR. 8B UST. 1, 2, PAR. 9 PKT 12, PAR 28 UST. 1, PAR 29, PAR. 45 UST.2 PKT 4.
	3	10.04.2003 - ZMIENIONO: § 3 UST. 2 PKT 2, § 6 UST. 3, § 15 UST. 2 PKT A, § 15 UST. 2 PKT B, § 15 PKT C, § 16, § 17 UST. 1, § 17 UST. 2, § 21 UST. 1, § 21 UST. 2, § 22, § 23 UST. 1, § 26 , § 27, § 30 UST. 1, § 30 UST. 4, § 31 UST. 1, § 31 UST. 1 PKT 1, § 36, § 37, § 37 (4), § 38, § 40, § 41, § 44, §45, § 46, §47, § 49, § 50, § 51, § 58, § 59, § 61, § 63, § 72 UST. 1, § 72 UST. 3, § 72 UST. 5, § 72 UST. 6, § 74 UST. 3, § 75 UST. 2, PODTYTUŁ W ROZDZIALE III W PUNKCIE C, DODANO: W § 3 UST. 2 PKT 2(1), W § 9 PKT 1(1), W § 23 UST. 4, W § 23 UST. 5, § 30(1), § 36(1), § 37(1), § 37(2), § 37(3), § 44(1), § 46A, § 61(1), § 62(1), § 63(1), § 63(2), § 63(3), § 71(1), W § 72 UST. 3(1), W § 72 UST. 3(2), W § 72 UST. 3(3), W § 72 UST. 6(1), W § 73 UST. 4, W § 75 UST. 3, W § 75 UST. 4, W § 75 UST. 5, § 75(1), W § 100 UST. 3, § 132(1), W § 128 UST. 2(1), W § 128 UST. 5, SKREŚLONO: § 10,§ 68, § 69, § 70, ROZDZIAŁ VI I UCHWALONO TEKST JEDNOLITY
	4	23.03.2005 R. ZMIENIONO: § 3 UST. 3, § 3 UST. 4, § 3 UST. 5, § 3 UST. 6, § 6 UST. 2, § 6 UST. 3, § 6 UST. 4, § 6 UST. 5, § 6 UST. 6, § 10, § 14 UST. 2P.B., § 27, § 43 UST. 1, § 43 UST. 2, § 49, § 58 UST. 2, § 59 UST. 1P.2, § 65 UST. 1, § 67 UST. 1, § 67 UST. 2, § 67 UST. 3, § 68 UST. 1, § 69 UST. 1P.1, § 69 UST. 1P.2, § 71 UST. 1P.1, § 71 UST. 1.P.2, § 74 UST. 3, § 74 UST. 8, § 76 UST. 3, § 96 UST. 5, § 111 UST. 1P.2.PPKT A, § 111 UST. 1P.4, § 118 UST. 2 P.1, § 122 UST. 1, § 48; SKREŚLONO: § 8, § 25, § 37 UST. 2, § 38 UST. 4, § 38 UST. 5, § 44 UST. 1, § 44 UST. 3, § 45, § 91, § 92, § 118 UST. 2 P.8 ŚRÓDTYTUŁ B W ROZDZIALE V; DODANO: § 65 UST. 1A, § 103 UST. 3
	5	23.03.2006 R. §5 UST.2, §8 PKT 2, §10 PKT 1,3,5,6,8,13, §11 PKT 1,2,12, §12 PKT 8, §12 UST.5, §31 UST.1, §32 UST.1, §35A, §36 UST.4, §39, §45, §45A, §47 UST.3 I UST.4, §56 UST.1 PKT 5, UST.4 I UST.5, §56A, §59 UST.1 I UST.2, §60, §61, §62, §63 UST.2, UST.3 I UST.4, §64 UST.2, §68, §71 UST.8A, §71 UST.4 I UST.5, §71 UST.3, §73 UST.2 I UST.3, §74 UST.5 PKT 2, §75 UST.4, §83 PKT 1, §84A, §85, §85A, §87 UST.2, §91 PKT 2A,3A,4, §97, §101 PKT 4, §109 PKT 1, §110, §112 PKT 7, §113 PKT 2 UST.1, §125 UST.3, UST.6 I UST.7, W TYTULE V SKREŚLA SIĘ PODTYTUŁ A.
	6	29.03.2007 R. § 10, § 21 UST. 2, § 56 UST. 5, §60 UST. 3, § 61 UST. 3, § 62 UST. 4, § 124 UST. 3.
	7	29.11.2007R. §3 UST. 2 PKT 6; §10 UST. 1 PKT 1; §10 UST. 1 PKT 11; §11; §16 UST. 1 PKT 2; §18A; §21; §24; §33; §34; §35 UST. 4; §§ OD 36 DO 39; §42; §45A; §48 UST. 1 PKT 1; §59; §60; §61 UST. 1 PKT 1 I 2; §61 UST. 2; §61 UST. 3; §65; DODAJE SIĘ ROZDZIAŁ ZAMIANA MIESZKAŃ §69A; §70 UST. 1; §70 UST. 3; §70 UST. 4; §70 UST. 5; §70 UST. 8A; §70 UST. 11; §70 UST. 12; §70 UST. 13; §71 UST. 3; §72 UST. 3A; §72 UST. 3; §86; §86 UST. 2; §88 UST. 1 PKT 1; §88 UST. 2; §88 UST. 3; §89; §94 UST. 4; §97 UST. 1 I 2; §§90 DO 98 I ROZDZIAŁ ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI; WALNE ZGROMADZENIE; §98 UST. 1; §90, §91, §92, §93, §94, §95, §96, §97, §98, §100; §101; §103 PKT 4; §105 UST. 1 PKT 2; §105 UST. 1 PKT 13; §105 UST. 1 PKT 15; §105 UST. 3; §106 UST. 4; §111 UST. 7; §111 UST. 8; §112 UST. 2 PKT 6; SKREŚLA SIĘ ROZDZIAŁ "D" ZEBRANIE GRUP CZŁONKOWSKICH (§§116-118); §119 UST. 1; §119 UST. 2; §119 UST. 3; W STATUCIE OKREŚLENIE "ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI" ZASTĘPUJE SIĘ OKREŚLENIEM "WALNE ZGROMADZENIE".
	8	09.11.2011 R. - § 100 UST. 1, § 111 UST. 1, § 111 UST. 2.
	9	29.06.2012 R., ZMIENIONO: § 6 UST.2-3 I 6, § 8, § 13 UST.1, § 14, § 15 UST.2, § 38, § 52, § 56, § 57 UST.1 PKT 2 I UST.2, § 59, § 60 UST.1, § 64 UST.2, § 65, § 70 UST.2, § 82, § 88

	UST.2 I 3, § 90 UST.2, 4 I 5, § 91 UST.1, § 94 UST.1, § 106 UST.4, § 116 UST.3, § 117 UST.2; DODANO: § 11A, § 33 UST.2A I UST.5-6, § 70 UST.2A, § 88 UST.3A, § 90 UST.6-7, § 91 UST.3-7, § 100 UST.4A, § 103 PKT 5; UCHYLONO: § 34 UST.2, § 37 UST.1, §§ 53-55, § 57 UST.5, §§ 61-63.
10	28.05.2013R. - ZMIENIONO §94 UST. 4, §34 UST. 1, §94 UST. 7, DODANO: §7 UST. 9, §70 UST. 8.
11	14.12.2013R. - ZMIENIONO: §13 UST. 1, §82 PKT 2, §88 UST. 2, §98 UST. 1, §101 UST. 3, §102, §104, §105 UST. 1 PKT 15-18, §106 UST. 2, §114. DODANO: §88 UST. 1 PKT 5, §112 UST. 3, PO §119 ŚRÓDTYTUŁ E I §119A-119D, §128.
12	05.06.2014R. - ZMIENIONO §103 PKT 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 SPÓŁDZIELNI
2.Sposób reprezentacji podmotu		OŚWIADCZENIE WOLI ZA SPÓŁDZIELNIE SKŁADAJĄ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU I OSOBA PRZEZ ZARZĄD DO TEGO UPOWAŻNIONA (PEŁNIMOCNIK).
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko	KLUDACZ
	2.Imiona	JACEK ALBERT
	3.Numer PESEL	71090103191
	4.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	------
2	1.Nazwisko	MIŁOSZ
	2.Imiona	MARCIN
	3.Numer PESEL	78042315314
	4.Funkcja w organie reprezentującym	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	------

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	LESZCZYŃSKI
		2.Imiona	LESZEK ZYGMUNT
		3.Numer PESEL/REGON	52060203118
		4.Numer KRS	****
	2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BURZYŃSKA
		2.Imiona	ŁUCJA BARBARA
		3.Numer PESEL/REGON	49090107101
		4.Numer KRS	****
	3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	NOWAK
		2.Imiona	PRZEMYSŁAW TADEUSZ
		3.Numer PESEL/REGON	49080702695
		4.Numer KRS	****
	4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	RYBAK
		2.Imiona	KRZYSZTOF EUGENIUSZ
		3.Numer PESEL/REGON	51071303699
		4.Numer KRS	****
	5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KOZAK
		2.Imiona	KRZYSZTOF ANDRZEJ
		3.Numer PESEL/REGON	54042405954
		4.Numer KRS	****
	6	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	JANKOWSKI
		2.Imiona	STANISŁAW
		3.Numer PESEL/REGON	38040802678
		4.Numer KRS	****
	7	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ŁOZIŃSKA
		2.Imiona	STEFANIA
		3.Numer PESEL/REGON	44081002409
		4.Numer KRS	****
	8	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SZAŁACIŃSKI
		2.Imiona	ZBIGNIEW
		3.Numer PESEL/REGON	54040705933
		4.Numer KRS	****
	9	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	DOMAŃSKA
		2.Imiona	MARIA
		3.Numer PESEL/REGON	53091200862
		4.Numer KRS	****
	10	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BRYLOWSKI
		2.Imiona	JÓZEF
		3.Numer PESEL/REGON	46022503310
		4.Numer KRS	****

11	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GOŚ
	2.Imiona	BOGDAN
	3.Numer PESEL/REGON	52020313336
	4.Numer KRS	****
12	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KRYSA
	2.Imiona	ZBIGNIEW
	3.Numer PESEL/REGON	81121804973
	4.Numer KRS	****

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Rubryka 4 - Pełnomocnicy		
1	1.Nazwisko	KISIELEWSKA
	2.Imiona	HALINA
	3.Numer PESEL	62122607949
	4.Zakres pełnomocnictwa	PEŁNOMOCNICTWO DO DOKONYWANIA CZYNNOŚCI PRAWNYCH ZWIĄZANYCH Z KIEROWANIEM BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ SPÓŁDZIELNI, CZYNNOŚCI SĄDOWYCH W SPRAWACH PRACOWNICZYCH, CYWILNYCH, GOSPODARCZYCH, PODATKOWYCH, REJESTROWYCH (Z ZAKRESU DZIAŁANIA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO), ZAWIERANIA UMÓW CYWILNOPRAWNYCH BEZ WZGLĘDU NA WARTOŚĆ PRZEDMIOTU UMOWY, WYSTĘPOWANIA PRZED ORGANAMI PODATKOWYMI, INSTYTUCJAMI I URZĘDAMI ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ I SAMORZĄDOWEJ, DOKONYWANIA PRZELEWÓW BANKOWYCH, WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z CZŁONKOSTWEM W SM PIAST, W TYM ZWIĄZANYCH Z PRZYJĘCIEM, WYKLUCZENIEM LUB WYKREŚLENIEM Z SM PIAST.

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	---
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	45, , , BUDOWNICTWO
	2	70, 32, A, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKALNYMI
	3	70, 32, B, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NIEMIESZKALNYMI
	4	70, 11, Z, ZAGOSPODAROWANIE I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	5	70, 12, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	6	92, 31, F, DZIAŁALNOŚĆ OŚRODKÓW KULTURY, KLUBÓW I ŚWIETLIC

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu	1	10.09.2002	01.01.2001 - 31.12.2001

rocznego sprawozdania finansowego	2	18.04.2003	01.01.2002 - 31.12.2002 R.
	3	24.03.2004	01.01.2003-31.12.2003
	4	24.03.2005	01.01.2004 - 31.12.2004
	5	30.03.2006	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	05.04.2007	01.01.2006R. - 31.12.2006R.
	7	23.06.2008	01.01.2007-31.12.2007
	8	02.07.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	9	13.07.2010	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	08.07.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	06.08.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	27.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	13	04.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	*****	01.01.2002 - 31.12.2002 R.
	3	*****	01.01.2003-31.12.2003
	4	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	5	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	*****	01.01.2006R. - 31.12.2006R.
	7	*****	01.01.2007-31.12.2007
	8	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	9	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	*****	01.01.2002 - 31.12.2002 R.
	3	*****	01.01.2003-31.12.2003
	4	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	5	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	*****	01.01.2006R. - 31.12.2006R.
	7	*****	01.01.2007-31.12.2007
	8	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	9	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	*****	01.01.2002 - 31.12.2002 R.
	3	*****	01.01.2003-31.12.2003
	4	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	5	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	*****	01.01.2006R. - 31.12.2006R.

7	*****	01.01.2007-31.12.2007
8	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
9	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
10	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
11	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
12	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Rubryka 3
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy
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/podziale lub przekształceniu spółdzielni			
1	1.Określenie okoliczności		PODZIAŁ
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia spółdzielni		UCHWAŁA NR 1/1996 ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "PIAST" WE WROCŁAWIU, Z DNIA 26.06.1996 R. O PODZIALE SPÓŁDZIELNI. UCHWAŁA ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "PIAST" Z DNIA 30.09.1997 R.
	Podrubryka 1 Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia/podziału lub przekształcenia		
	1	1.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA "GĄDÓW"
		2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
		3.Numer w rejestrze	0000114248
		4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*******
		5.Numer REGON	930868112
	2	1.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA "SZÓSTKA"
		2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
		3.Numer w rejestrze	0000070952
		4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*******
		5.Numer REGON	931177150
	3	1.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "KUŹNIKI"
		2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
		3.Numer w rejestrze	0000045803
		4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*******
		5.Numer REGON	931127180
	4	1.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA IM. "MIKOŁAJA REJA"
		2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	REJESTR SPÓŁDZIELNI
		3.Numer w rejestrze	S 1089
		4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FARYCZNEJ
		5.Numer REGON	931183988
	Podrubryka 2		

Dane podmiotów, których majątek jest przejmowany w wyniku połączenia/podziału lub przekształcenia
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 30.06.2015

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

Załącznik nr 7

Kancelaria Radcy Prawnego Łukasz Kasztelowicz
ul. Kuźnicza 11/13 50-138 Wrocław
www.radcawroclaw.pl, tel./fax 0 71 341 70 92

Wrocław, 19 maja 2014 r.

dotyczy: złożonych projektów uchwał na Walne Zgromadzenie mające się odbyć w czerwcu 2014 r., które to projekty nie zawierają jakichkolwiek podpisów poparcia, a jedynie do projektów tych dołączono spięte kartki z podpisami.

Brak jest danych świadczących o tym, że projekty uchwał w sprawie:

1. odwołania Prezesa Zarządu,
2. odwołania zastępcy Prezesa Zarządu
3. kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni
4. utworzenia odrębnego konta bankowego na środki przeznaczone na fundusz remontowy
5. zmian w Statucie Spółdzielni wynikających z dostosowania Statutu do obowiązujących przepisów prawa.

zostały poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni zgodnie z dyspozycją art. 8[3] ust. 11 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. W pierwszym względzie należy wskazać, że dołączone zszywaczem do tych projektów kartki z podpisami nie wskazują w żadnej mierze na związek złożonych podpisów z konkretnymi uchwałami. Karty z podpisami są stworzone na jednakowym wzorze i zawierają następujące stwierdzenie: *"Miejsce na podpisy członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Piast" we Wrocławiu"*. Na kartach tych brak jest jakiegokolwiek odnośnika wskazującego, że osoby podpisujące się mają chęć złożenia jakiegokolwiek oświadczenia woli lub wiedzy, a także poparcia jakiejkolwiek uchwały. Brak jest też jakiegokolwiek związku merytorycznego z uchwałami, numeracji lub innego czynnika wiążącego daną kartę z uchwała do której zostały załączone. Uchwały zostały złożone w formie pisemnej i tak też miały zostać poparte przez członków Spółdzielni. Jak wskazał Sąd Najwyższy w Wyroku z 20 stycznia 2012 r. Sygn. akt I CSK 373/11 *w świetle art. 78 § 1 k.c. sama objętość „dokumentu" nie może mieć znaczenia. Może on składać się z kilku części (kilku stron) o różnej szacie redakcyjnej. Istotna jest przy tym sama relacja takiego dokumentu do umieszczonego w nim oświadczenia woli. Można mówić o tzw. dokumencie zintegrowanym, jeżeli składa się on z kilku części (kilku stron), lecz zawiera to samo oświadczenie woli pochodzące od określonego podmiotu.* ***Rzecz jasna, o takiej integracji nie przesądzają jeszcze elementy natury technicznej (np. sposób fizycznego połączenia części dokumentu), (pogrubienie - ŁK)*** *lecz czynnik natury merytorycznej, tj. sama treść dokumentu wyrażająca objęte nim oświadczenie woli i wskazująca na sposób powiązania poszczególnych części dokumentu jako całości. Integralny pod względem treści oświadczenia woli dokument może być podpisany wówczas jako całość i podpis na takim dokumencie (pod treścią złożonego oświadczenia woli) może oznaczać zachowanie formy pisemnej tego oświadczenia woli w rozumieniu art. 78 § 1 k.c.* Skoro więc fizyczne połączenie dokumentu jako całości, a więc spięcie go np. zszywaczem nie może w żadnym razie stanowić, że podpis dotyczy treści całości dokumentu, a konieczne jest jeszcze wzięcie pod uwagę czynnika merytorycznego, to nawet bardzo

liberalne podejście do oceny przedmiotowych projektów uchwał z podpisami, które rzekomo zostały pod nim złożone nie pozwala na ich wzajemne powiązanie. Przede wszystkim wszystkie projekty uchwał na wstępie zawierają następujące oświadczenie *"My niżej podpisani członkowie Spółdzielni (...)"*, zaś pomimo zostawionego miejsca na drugich stronach uchwał i wszelkiej możliwości podpisania się pod tymi projektami grupy wnioskodawców tak wyrażonego poparcia dla treści tych projektów nie sposób znaleźć. Nie można również doszukać się podpisu na tych uchwałach np. wnioskodawcy, co już mogłoby umożliwić identyfikację i powiązanie tego dokumentu z konkretną osobą. Tak samo brak jest odesłania na projektach wzmiankowanych uchwał do jakichkolwiek załączników zawierających podpisy (a wręcz przeciwnie - znajduje się stwierdzenie "my niżej podpisani (...)"), a w dodatku strony nie są nawet ponumerowane. Co więcej, czcionka użyta na dołączonych kartach z podpisami jest różna od tej użytej na treści samych uchwał. Wszystkie te okoliczności wskazują, ze brak jest jakiegokolwiek elementu, który łączyłby merytorycznie (wskazywany wyżej w orzeczeniu SN czynnik natury merytorycznej) karty z podpisami z treścią konkretnych uchwał. Jakkolwiek nie można autorytatywnie wykluczyć, że na dołączonych listach widnieją podpisy osób, które poparły treść jednej z wyżej wymienionych uchwał, to jednak treść oświadczenia woli przez nich złożonego na to nie wskazuje. Można równie dobrze wyprowadzić przypuszczenie, że podpisy były zbierane w formie in blanco bez wskazywania pod czym dana osoba się podpisuje, a także również i taki wniosek, że podpisy te stanowią np. formę bliżej nieokreślonej listy obecności na spotkaniu lub zebraniu. Brak jest natomiast czynnika, który wiązałby złożone podpisy z treścią danej uchwały, a samo spięcie ich przez osobę składającą fizycznie dokument nie świadczy o tym, iż istotnie projekt został poparty przez 10 osób.

Wskazać dodatkowo należy, że na podobnym treściowo i technicznie projekcie uchwały w sprawie zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej dołączona lista podpisów wprost została uzupełniona o stwierdzenie, iż dotyczy uchwały w sprawie zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej i zawiera numerację - tym bardziej więc dziwi brak takiego powiązania w innych projektach uchwał.

Niezależnie od powyższego projekty uchwał zawierają konkretne rozwiązania i wnioski dotyczące zarówno Statutu, regulaminów, jak i dotyczące osób zasiadających w organach. Kierowane są konkretne zarzuty w stosunku do zindywidualizowanych osób. Projekty te nie są jednak podpisane, pod treścią tych oświadczeń brak jest jakichkolwiek parafek, a załączone podpisy wcale nie wskazują, iż dotyczą się treści tychże uchwał i czy osoby składające podpis miały pełną świadomość treści składanych oświadczeń woli.

Powyższe wskazuje, że pod projektami wymienionymi na początku przedmiotowego stanowiska brak jest podpisów dziesięciu członków, a załączone karty z podpisami nie wskazują, którego projektu się tyczą, a więc w mojej ocenie brak jest dostatecznych przesłanek, by stwierdzić z pełnym przekonaniem - na dzień dzisiejszy -, że projekty uchwał w treści zaproponowanej otrzymały poparcie 10 członków Spółdzielni, a w konsekwencji, że spełniają warunki formalne umożliwiające poddanie tych projektów pod głosowanie zgodnie z przepisami Ustawy.

POŚWIADCZAM ZGODNOŚĆ
Z OKAZANYM ORYGINAŁEM
Wrocław 29 [illegible] 2015
Radca Prawny Łukasz Kasztelowicz
Podpis

RADCA PRAWNY
Łukasz Kasztelowicz

Załącznik nr 8

19.06.2015 r.

Oświadczenie w sprawie dokumentacji organów samorządowych.

Oświadczam, że w dokumentacji Spółdzielni znajdują się następujące protokoły dotyczące odbytych posiedzeń:

I. Prezydium Rady Nadzorczej:

2012
Prot. nr:
1 z 16.01.2012 r.
2 z 10.04.2012 r.
3 z 26.04.2012 r.
4 z 23.05.2012 r.
5 z 31.07.2012 r.
6 z 21.08.2012 r.
7 z 02.10.2012 r.
8 z 31.10.2012 r.
9 z 19.11.2012 r.
10 z 10.12.2012 r. i 12.12.2012 r.

2013
1 z 03.01.2013 r.
2 z 21.01.2013 r.
3 z 03.04.2013 r.
4 z 10.04.2013 r.
5 z 17.04.2013 r.
6 z 08.05.2013 r.

2014
30.06.2014 r.
04.08.2014 r.
14.08.2014 r.
18.08.2014 r.
15.09.2014 r.
12.11.2014 r.
08.12.2014 r.

2015
12.01.2015 r.
18.02.2015 r.
10.03.2015 r.
13.04.2015 r.
06.05.2015 r.
Komisja Regulaminowo-Statutowa:
- Prot. Z dnia 18.03.2013 r.

II. Komisje Rady Nadzorczej

Komisja finansowo-rewizyjna
Prot. z 21.10.2013 r.

Komisja rewizyjna
1 z 27.08.2012 r.
Prot. z II posiedzenia
2 z 17.09.2012 r.
3 z 20.11.2012 r.
4 z 12.12.2012 r.

Komisja remontowo-inwestycyjna lub inwestycyjna
2012
1 z 20.09.2012 r.
2 z 24.09.2012 r.
3 z 08.10.2012 r.
4 z 26.11.2012 r.
4 z 17.12.2012 r.

2013
1 z 30.01.2013 r.
2 z 23.02.2013 r.
3 z 09.05.2013 r.

2014
1 z 19.08.2014 r.

Komisja GZM
2012

1 z 13.08.2012 r.
2 z 17.08.2012 r.
3 z 29.08.2012 r.
4 z 04.10.2012 r.
5 z 15.10.2012 r.
6 z 18.10.2012 r.
7 z 25.10.2012 r.
8 z 16.11.2012 r.

2013
5 z 13.03.2013 r.
6 z 09.07.2013 r.
7 z 23.07.2013 r.
8 z 06.08.2013 r.
9 z 27.08.2013 r.
10 z 03.09.2013 r.
11 z 17.09.2013 r.
12 z 01.10.2013 r.

III. Rady Osiedli

RO Śródmieście
2012

24.01.2012 r.
28.02.2012 r.
27.03.2012 r.
24.04.2012 r.
15.05.2012 r.
14.06.2012 r.
03.07.2012 r.
28.08.2012 r.
25.09.2012 r.
25.10.2012 r.
22.11.2012 r.
20.12.2012 r.

2013
24.01.2013 r.
21.02.2013 r.
21.03.2013 r.
25.04.2013 r.
16.05.2013 r.
22.08.2013 r.
19.09.2013 r.
17.10.2013 r.
14.11.2013 r.
Grudzień 2013 r.

2014 r.
16.01.2014 t.
20.02.2014 r.
20.03.2014 r.
24.04.2014 r.
22.05.2014 r.
12.06.2014 r.
10.07.2014 r.
25.08.2014 r.
04.09.2014 r.
23.10.2014 r.
20.11.2014 r.
18.12.2014 r.

2015
22.01.2015 r.
26.02.2015 r.
26.03.2014 r.
28.04.2014 r.

Rada Osiedla Kosmonautów III

42 z 21.05.2013 r.

1 z 17.06.2014 r.

Rada Osiedla Kosmonautów V
4 z 24.04.2013 r.
21.08.2013 r.

Specjalista
ds. Rady Nadzorczej i Zarządu

Małgorzata Błaszczak-Strach

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Załącznik nr 9

Wrocław 22.06.2015 r.

NOTATKA W SPRAWIE WYKONANIA WNIOSKU NR 10
Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI

W dniu 18.07.2015 r. w osiedlu Śródmieście i Kosmonautów dokonano selektywnej lustracji zasobów mieszkaniowych SM Piast we Wrocławiu.

W protokole z będącym załącznikiem do protokołu lustracji wykazano niżej wymienione niedociągnięcia i usterki.

W niniejszej notatce opisuje się wykonanie wniosku nr 10 dla poszczególnych osiedli.

Osiedle Śródmieście

1. Budynki przy ul. Wyszyńskiego 33.
   Do usunięcia grafitti na parterze. Ściany klatki schodowej i piwnic wymagają malowania.

Ad1.

Grafitti zostało usunięte. Parter pomalowano.

2. Budynki przy ul. Jedności Narodowej 169-171
   Ubytki na powierzchni lamperii w klatce schodowej.

Ad2.

Miejsca ubytków lamperii naprawiono i pomalowano.

3. Budynek przy ul. C. Skłodowskiej 15
   Elewacja szara, zabrudzona z ubytkami betonu. Parter przygotowany do malowania (widoczne ubytki).

Ad3.

Parter pomalowano. Budynek przewidziany do termomodernizacji. Hole będą remontowane przy termomodernizacji.

4. Budynek przy ul. Nowowiejskiej 75-81.
   Widoczne zacieki pod parapetami. Widoczne ubytki na powierzchni lamperii klatki schodowej.

Ad4.

Ślady po zaciekach pod parapetami zostaną usunięte przy malowaniu elewacji, której termin nie jest jeszcze ustalony. Ubytki lamperii zostały usunięte.

Osiedle Kosmonautów

1. Budynek Bulwar Ikara 10-20

   Stan elewacji nieestetyczny. Do wymiany witrolity na poddaszu. Elewacja wymaga odnowienia. Zbite szyby przy Bulwarze Ikara 10 i 12.

Ad1.

Podczas termomodernizacji wymieniono witrolity i docieplono ściany. Zbite szyby przy Bulwarze Ikara 10 i 12 wymieniono.

2. Budynek ul. Horbaczewskiego 45-59

   Stan klatek schodowych wymagający malowania. Liczne ubytki tynku i farby na lamperii i tynkach. Ściany pomieszczenia na rowery wymagają malowania. Zarwana izolacja na rurach centralnego ogrzewania.

Ad2.

Ze względu na prowadzenie robót związanych z termomodernizacją budynków w osiedlu malowania klatek schodowych w tym budynku nie wykonano. Zerwana izolacja na rurach centralnego ogrzewania została naprawiona.

3. Budynek ul. Szybowcowa 12-20

   Klatki schodowe wymagają malowania (liczne ubytki tynków i farby na lamperii).

Ad3.

Ze względu na prowadzenie robót związanych z termomodernizacją budynków w osiedlu malowania klatek schodowych w tym budynku nie wykonano.

4. Budynek ul. Horbaczewskiego 11-19

   Łuszcząca się farba na rurach wentylacyjnych garaży.

Ad4.

Nie wykonano ze względu na nie uwzględnienie w planie remontów.

5. Budynek ul. Horbaczewskiego 37-43

   Elewacja wymaga odnowienia.

Ad5.

Budynek ten planuje się poddać termomodernizacji.

6. Budynek Bulwar Ikara 21-31

   Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe wymagają odnowienia.

   Nieestetyczny stan elewacji. Witrolity do wymiany.

   Klatki schodowe i ściany w piwnicach wymagają malowania.

Ad.6

Podczas termomodernizacji wymieniono witrolity i ocieplono ściany.

Ze względu na prowadzenie robót związanych z termomodernizacją budynków w osiedlu malowania klatek schodowych w tym budynku nie wykonano.

7. Budynek ul. Bajana 14-24

   Obróbki blacharskie do wymiany. Klatki schodowe wymagają malowania.

Ad.7

   Podczas termomodernizacji obróbki blacharskie zostały wymienione.

   Ze względu na prowadzenie robót związanych z termomodernizacją budynków w osiedlu malowania klatek schodowych w tym budynku nie wykonano.

8. Budynek ul. Szybowcowa 34-44

   Obróbki blacharskie do wymiany. Klatki schodowe wymagają malowania.

Ad.8

   Podczas termomodernizacji obróbki blacharskie zostały wymienione.

   Ze względu na prowadzenie robót związanych z termomodernizacją budynków w osiedlu malowania klatek schodowych w tym budynku nie wykonano.

9. Budynek ul. Hynka 7-17 i ul. Balonowa 29-37

   Klatki schodowe wymagają malowania za wyjątkiem jednej klatki. Pomieszczenia ogólnego użytku wymagają malowania.

Ad.9

   Ze względu na prowadzenie robót związanych z termomodernizacją budynków w osiedlu malowania klatek schodowych w tym budynku nie wykonano.

10. Budynek ul. Bajana 24A Bez uwag

11. Budynek ul. Bajana 26-40

    Blacharka wymaga odnowienia. Liczne odpryski farby i ubytki na płytach osłonowych. Klatki schodowe i ściany piwnic wymagają malowania. W bramie Bajana 28 pęknięta szyba.

Ad.11

   Podczas termomodernizacji blacharka została wymieniona i zlikwidowane ubytki na płytach osłonowych. Została wymieniona szyba w bramie Bajana 28.

   Ze względu na prowadzenie robót związanych z termomodernizacją budynków w osiedlu malowania klatek schodowych w tym budynku nie wykonano.

Na tym notatkę zakończono i podpisano.

Robert Dylewski

Z-ca Kierownika
Działu Eksploatacji
Robert Dylewski

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz
ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 7 : 325 72 01
54-130 Wrocław

Załącznik 10 a

WYKAZ DZIERŻAW TERENU NA 31.12.2012 r.

Symbol punktu	Klient-Nazwa	Nieruchomość-Nazwa	Powierzchnia użytkowa	Suma netto	Stawka za m^2
06-11-000-044	Kozak Andrzej Parking i Sklep pod Estakadą	170 - pl. Grunwaldzki 12 - 14 (lok. użytkowe)	950,00	332,64	0,35
06-11-000-054	Rupieta Roman Handel Artykułami Spożywczymi kio	104 - Jedności Narodowej 169 - 171	11,50	64,98	5,65
06-11-000-055	Wojciechowski Ryszard JRW Firma Handlowa	104 - Jedności Narodowej 169 - 171	7,50	42,38	5,65
06-31-000-014	LAMA Sklep	303 - Bulwar Ikara 10 - 20, Bulwar Ikara 11 - 17	5,00	10,00	2,00
06-31-000-023	PPBH ARCHIN Kowalewska Niewadzi Ewa	303 - Bulwar Ikara 10 - 20, Bulwar Ikara 11 - 17	57,40	172,20	3,00
06-31-000-025	Białous Wanda PHU Wanda	302 - Balonowa 11 - 19, Drzewieckiego 58 - 64	31,58	362,85	11,49
06-31-000-046	Turnau Marek	313 - Horbaczewskiego 3 - 9, Szybowcowa 8 - 1(	12,40	124,00	10,00
06-31-000-048	Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A.	315 - Horbaczewskiego 23 - 33	124,95	307,38	2,46
06-31-000-054	Nowik Paweł i Nowik Bronisław	309 - Drzewieckiego 36A	125,00	307,50	2,46
06-31-000-055	ARGUS Ewa Szpiek	309 - Drzewieckiego 36A	129,00	316,05	2,45
06-31-000-056	Grabowski Włodzimierz Piekarnia Tęcza	309 - Drzewieckiego 36A	204,92	504,10	2,46
06-31-000-062	Grochot Jan	302 - Balonowa 11 - 19, Drzewieckiego 58 - 64	17,67	176,70	10,00
06-31-000-063	Jacewicz Dariusz Kiosk handlowy "RUCH"	317 - Horbaczewskiego 45 - 59	13,60	68,00	5,00
06-31-000-068	Lenkiewicz Artur	302 - Balonowa 11 - 19, Drzewieckiego 58 - 64	7,60	76,00	10,00
06-31-000-217	PROFIMED Mikrut Salomon Lekarze sp.p.	305 - Bulwar Ikara 21 - 31, Bulwar Ikara 24 - 30	1,60	26,22	16,39
06-51-000-013	Struk Gabriel	508 - Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 - 32	25,00	110,00	4,40
06-51-000-069	Stachowiak Sebastian Kiosk warzywa - owoce	509 - Drzewieckiego 43 - 57	15,00	62,55	4,17
			1810,72		

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Kierownik Sekcji Opłat
Mirosław Falczyński

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Załącznik 10 b

WYKAZ DZIERŻAW TERENU NA 31.12.2013 r.

Symbol punktu	Klient-Nazwa	Nieruchomość-Nazwa	Powierzchnia użytkowa	Suma netto	Stawka za m^2
06-11-000-054	Rupieta Roman Handel Artykułami Spożywczymi	Jedności Narodowej 169	11,50	64,98	5,65
06-11-000-055	Wojciechowski Ryszard JRW Firma Handlowa	Jedności Narodowej 169	7,50	42,38	5,65
06-31-000-014	LAMA Sklep	Bulwar Ikara 12	5,00	10,00	2,00
06-31-000-023	PPBH ARCHIN Kowalewska Niewadzi Ewa	Bulwar Ikara 17	57,40	172,20	3,00
06-31-000-025	Białous Wanda PHU Wanda	Drzewieckiego 64 A	31,58	362,85	11,49
06-31-000-046	Turnau Marek	Horbaczewskiego 3	12,40	124,00	10,00
06-31-000-048	Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A.	Horbaczeskiego 29A	124,95	307,38	2,46
06-31-000-054	Nowik Paweł i Nowik Bronisław	Drzewieckiego 36A	125,00	307,50	2,46
06-31-000-055	ARGUS Ewa Szpiek	Drzewieckiego 36A	129,00	316,05	2,45
06-31-000-056	Grabowski Włodzimierz Piekarnia Tęcza	Drzewieckiego 36A	204,92	504,10	2,46
06-31-000-062	Grochot Jan	Drzewieckiego 58	17,67	176,70	10,00
06-31-000-063	Jacewicz Dariusz Kiosk handlowy "RUCH"	Kiosk Ruch Bulwar Ikara 10	13,60	68,00	5,00
06-31-000-068	Lenkiewicz Artur	Drzewieckiego 64	7,60	76,00	10,00
06-31-000-217	PROFIMED Mikrut Salomon Lekarze sp.p.	Bulwar Ikara 24	1,60	26,22	16,39
06-51-000-013	Struk Gabriel	Drzewieckiego róg Szybowcowej	25,00	110,00	4,40
06-51-000-069	Stachowiak Sebastian Kiosk warzywa - owoce	Drzewieckiego 43 - 57.	15,00	62,55	4,17
			860,72		

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kłudacz

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "Piast"
MARCIN MIŁOSZ

Kierownik Sekcji Opłat
Mirosław Falczyński

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Załącznik 10 c

WYKAZ DZIERŻAW TERENU NA 31.12.2014 r.

Symbol punktu	Klient-Nazwa	Adres punktu	Powierzchnia użytkowa	Suma netto	Uwagi	Stawka za m^2
06-11-000-027	Krawczyk Łukasz	Skłodowskiej 15	7,00	600,00		85,71
06-11-000-054	Rupieta Roman Handel Artykułami Spożyw	Jedności Narodowej 169	11,50	64,98		5,65
06-11-000-055	Wojciechowski Ryszard JRW Firma Handl	Jedności Narodowej 169	7,50	42,38		5,65
06-31-000-023	PPBH ARCHIN Kowalewska Niewadzi Ewa	Bulwar Ikara 17	57,40	173,92		3,03
06-31-000-046	Turnau Marek	Horbaczewskiego 3	12,40	124,00		10,00
06-31-000-048	Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A.	Horbaczeskiego 29A	124,95	307,38		2,46
06-31-000-054	Nowik Paweł i Nowik Bronisław	Drzewieckiego 36A	125,00	307,50		2,46
06-31-000-055	ARGUS Ewa Szpiek	Drzewieckiego 36A	129,00	316,05		2,45
06-31-000-056	Grabowski Włodzimierz Piekarnia Tęcza	Drzewieckiego 36A	204,92	504,10		2,46
06-31-000-062	Grochot Jan	Drzewieckiego 58	17,67	176,70		10,00
06-31-000-104	Gryczman Jerzy	Bulwar Ikara 13	20,00	200,00		10,00
06-31-000-217	PROFIMED Mikrut Salomon Lekarze sp.p.	Bulwar Ikara 24	1,60	26,22		16,39
06-41-000-001	Michoń Henryk	Sarbinowska/Hermanowska	140,00	140,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-002	Rudzińska Joanna	Sarbinowska/Hermanowska	210,00	210,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-003	Korzeniowska Magdalena	Sarbinowska/Hermanowska	200,00	200,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-004	Janiszewska Ewa	Sarbinowska/Hermanowska	200,00	200,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-005	Szlachetka Marzena	Sarbinowska/Hermanowska	112,00	112,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-006	Kowalewska Krystyna	Sarbinowska/Hermanowska	234,00	234,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-007	Zawistowska Maria	Sarbinowska/Hermanowska	280,00	280,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-008	Kryszczyński Arkadiusz	Sarbinowska/Hermanowska	220,00	220,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-009	Baroń Czesław	Sarbinowska/Hermanowska	250,00	250,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-010	Wodas Mariusz	Sarbinowska/Hermanowska	250,00	250,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-011	Astriab Barbara	Sarbinowska/Hermanowska	280,00	280,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-012	Wawszczyk Władysław	Sarbinowska/Hermanowska	150,00	150,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-013	Kleczkowski Rafał	Sarbinowska/Hermanowska	150,00	150,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-014	Grabowski Maciej	Sarbinowska/Hermanowska	90,00	90,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-015	Załęcki Sławomir	Sarbinowska/Hermanowska	150,00	150,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-016	Klein Wiesław	Sarbinowska/Hermanowska	370,00	370,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-017	Ukasik Ryszard	Sarbinowska/Hermanowska	210,00	210,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08

06-41-000-018	Łyżwa Maria	Sarbinowska/Hermanowska	200,00	200,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-019	Praniewicz Bronisława	Sarbinowska/Hermanowska	75,00	75,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-020	Stępień Stanisław	Sarbinowska/Hermanowska	210,00	210,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-021	Kowalski Mieczysław	Sarbinowska/Hermanowska	150,00	150,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-022	Tyczyński Bolesław	Sarbinowska/Hermanowska	98,00	98,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-023	Siejka Eugeniusz	Sarbinowska/Hermanowska	87,00	87,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-024	Trzebiński Ryszard	Sarbinowska/Hermanowska	200,00	200,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-025	Furmańczyk Leszek	Sarbinowska/Hermanowska	260,00	260,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-026	Lang Bolesław	Sarbinowska/Hermanowska	200,00	200,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-027	Szymańska Karolina	Sarbinowska/Hermanowska	272,95	272,95	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-028	Dziura Katarzyna	Sarbinowska/Hermanowska	270,00	270,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-029	Stahl Jarosław	Sarbinowska/Hermanowska	168,00	168,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-030	Krzeszewska Anna	Sarbinowska/Hermanowska	282,75	282,75	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-031	Puton Stanisław	Sarbinowska/Hermanowska	180,00	180,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-032	Szałajko Adam	Sarbinowska/Hermanowska	200,00	200,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-033	Kasprzak Izabela	Sarbinowska/Hermanowska	160,00	160,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-034	Kasprzak Izabela	Sarbinowska/Hermanowska	240,00	240,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-035	Żarecka Ewa	Sarbinowska/Hermanowska	200,00	200,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-41-000-036	Jagodzińska Anna	Sarbinowska/Hermanowska	120,00	120,00	Opłata 1zł/m^2/rok	0,08
06-51-000-013	Andrzejewski Paweł	Drzewieckiego róg Szybowcowej	25,00	155,00		6,20
06-51-000-069	Stachowiak Sebastian Kiosk warzywa - ow	Drzewieckiego 43 - 57.	15,00	62,55		4,17
			7828,64			

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kłudacz

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIKOSZ

Kierownik Sekcji Opłat
Mirosław Falczyński

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Załącznik nr 11

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH W SM PIAST ZA LATA 2012-2014

W 2012 r. w ramach redukcji zatrudnienia postanowiono zlikwidować samodzielny etat inspektora d/s windykacji, a funkcje windykacji przydzielić na etapie przedsądowym do zadań działu czynszów. Sprawy sądowe i egzekucji została oddana w gestię zewnętrznej Kancelarii Prawnej.
Od 2012 r. rozpoczęto windykację należności w postępowaniu sądowym przy wykorzystaniu procedury tzw. e-sądu, co pozwoliło na znaczne zwiększenie ilości spraw kierowanych na drogę postępowania sądowego. I tak, o ile w roku 2011 łącznie skierowano 53 pozwy w imieniu SM Piast przeciwko dłużnikom, w 2012 r. liczba ta diametralnie wzrosła do 173 pozwów. Tendencja ta w kolejnych latach została utrzymana, a Spółdzielnia wszystkie roszczenia z tytułu niezapłaconych opłat eksploatacyjnych ma zabezpieczone orzeczeniami sądowymi i w związku z tym nie grozi Spółdzielni możliwość powoływania się przez dłużników na zarzut przedawnienia.

Ogółem liczba spraw skierowanych do Sądu prezentuje się następująco:

- rok 2014 - 173 pozwy na łączną kwotę 801.013,53 zł,
- rok 2013 - 187 pozwów na łączną kwotę 2.652.460,63 zł,
- rok 2012 - 173 pozwy na łączną kwotę 738.099,07 zł.

W powyższym okresie utrzymywano też aktywne działania związane z etapem przedsądowym. Kierowano do dłużników wezwania do zapłaty stale monitorując wysokość zadłużenia. Liczba wezwań kształtowała się następująco:

- rok 2014 - 969 wezwań do zapłaty,
- rok 2013 - 886 wezwań do zapłaty,
- rok 2012 - 863 wezwań do zapłaty.

Jednocześnie Zarząd w uzasadnionych życiowo sytuacjach rozkładał dłużnikom ich zadłużenie na raty. Liczbowo prezentuje się to następująco:

- rok 2014 - 42 ugody,
- rok 2013 - 96 ugód,
- rok 2014 - 79 ugód.

Komornik w latach 2012-2014 wszczął 136 spraw egzekucyjnych dot. zadłużenia, w tym 132 dotyczących lokali mieszkalnych, 4 dotyczących lokali użytkowych.

Jednocześnie w 2012 r. wystąpiono z 9 pozwami o eksmisję wobec lokatorów, którzy utracili tytuł prawny do lokalu z uwagi na wykluczenie ich z grona

Spółdzielni. We wszystkich sprawach Spółdzielni uzyskała wyroki eksmisyjne. W 2013 r. skierowano dodatkowo jedną osobę do eksmisji.

Oprócz uzyskania wyroków sądowych ważna jest również skuteczność działań egzekucyjnych związanych z faktycznym wyzuciem osób wykluczonych z lokali. Spółdzielnia w latach 2012-2014 dokonała 13 eksmisji z lokali mieszkalnych, w tym:

- rok 2012 - 7 eksmisji,
- rok 2013 - 3 eksmisje,
- rok 2014 - 3 eksmisje.

Oprócz tych działań Spółdzielnia wykluczała z grona członków Spółdzielni również osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pomimo tego, że wykluczenie powoduje w tym przedmiocie utraty prawa do lokalu. Mimo tego część lokatorów zagrożonych utratą członkostwa spłacało zadłużenie.

Liczbowo przedstawia się to następująco:

- rok 2014 - 25 wykluczeń,
- rok 2013 - 24 wykluczenia,
- rok 2012 - 0 wykluczeń.

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Łukasz

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

RADCA PRAWNY
Łukasz Kisielewicz

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Załącznik nr 12

Stan rozliczeń międzyokresowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi według stanu na dzien 31.12.2014 r.

Nieruchomość	Nadwyżka kosztów nad przychodami	Nadwyżka przychodów nad kosztami
101 - Benedyktyńska 3	19 998,30	
102 - Benedyktyńska 17 - 19	40 497,93	
103 - Benedyktyńska 21 - 23	35 804,08	
104 - Jedności Narodowej 169 - 171		1 395,29
105 - Nowowiejska 75 - 81	16 435,22	
106 - pl. Grunwaldzki 4	25 070,86	
107 - pl. Grunwaldzki 6A	27 234,32	
108 - pl. Grunwaldzki 8	24 922,65	
109 - pl. Grunwaldzki 10	27 177,49	
110 - pl. Grunwaldzki 16	15 745,16	
111 - Skłodowskiej 15	23 087,00	
112 - Szczytnicka 18	80,21	
113 - Wyszyńskiego 29	15 333,03	
114 - Wyszyńskiego 31	17 713,63	
115 - Wyszyńskiego 33	10 202,80	
116 - Barlickiego 32 - 34	185,04	
117 - Szarzyńskiego 62 - 66	10 767,90	
119 - Szarzyńskiego 34 - 36	6 728,65	
170 - pl. Grunwaldzki 12 - 14 (lok. użytkowe)		65 713,50
171 - pl. Grunwaldzki 18 - 20 (lok. użytkowe)	68 270,50	
180 - Benedyktyńska 15	11,06	
181 - Miła (garaż)		88,07
201 - Bystrzycka 69C		7 985,69
301 - Balonowa 1 - 9, Horbaczewskiego 65 - 73		60 187,21
302 - Balonowa 11 - 19, Drzewieckiego 58 - 64		18 239,61
303 - Bulwar Ikara 10 - 20, Bulwar Ikara 11 - 17		109 364,45
305 - Bulwar Ikara 21 - 31, Bulwar Ikara 24 - 30		90 636,61
307 - Drzewieckiego 4 - 12, Szybowcowa 22 - 26		61 733,22
308 - Drzewieckiego 14 - 22		10 366,59
309 - Drzewieckiego 36A	550,85	
310 - Drzewieckiego 40 - 46		3 554,90
311 - Drzewieckiego 48 - 56		10 636,65
313 - Horbaczewskiego 3 - 9, Szybowcowa 8 - 10		55 864,46
314 - Horbaczewskiego 11 - 19	16 371,77	
315 - Horbaczewskiego 23 - 33		8 558,85
316 - Horbaczewskiego 37 - 43		14 358,99
317 - Horbaczewskiego 45 - 59		26 059,93
320 - Szybowcowa 12 - 20		61 379,98
322 - Drzewieckiego 24		40 583,37
323 - Horbaczewskiego 21		28 602,06
324 - Drzewieckiego 38 - 38E		7 389,44
501 - Balonowa 21 - 27, Drzewieckiego 61 - 71	31 614,48	
502 - Balonowa 29 - 37, Hynka 7 - 17	17 109,20	
503 - Bajana 4 - 12, Szybowcowa 46 - 50		20 444,75
504 - Bajana 46 - 60	19 336,04	
505 - Bajana 64 - 72, Bystrzycka 97 - 105	9 937,77	
506 - Bystrzycka 91 - 95, Hynka 2 - 12	12 998,61	
508 - Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 - 32	12 459,09	
509 - Drzewieckiego 43 - 57	5 492,16	
514 - Szybowcowa 34 - 44		68 783,48
516 - Drzewieckiego 9 - 19		5 008,09
517 - Drzewieckiego 21 - 35	6 395,77	
518 - Bajana 14 - 24		10 310,35
519 - Bajana 26 - 40		55 730,66
522 - Bajana 24A	9 622,42	
570 - Bajana 62 (lok użytkowe)		6 339,87
000 - Rozliczenie wyniku		278 462,36
	527 153,99	1 127 778,43

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

Tabela Nr 1

LICZBA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Liczba członków ogółem na 31 XII w tym:	6337	6194	6296
	- zamieszkali w budynkach Spółdzielni	5868	5857	5859
	z tego współmałżonkowie	582	574	598
	- liczba członków oczekujących - właściciele lokali użytkowych + garaż	27 186	27 179	27 193
	- liczba członków w trakcie wypowiedzenia członkostwa po zbyciu lokalu	256	131	217
2.	Liczna zawartych umów o ustanowienie prawa do lok. w tym:	69	8	7
	- z nowego budownictwa	68	3	0
	- z odzysku	1	5	7
3.	Liczba zrealizowanych eksmisji	7	3	3
4.	Liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu	33	20	9
5.	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień własnościowych na odrębną własność	38	46	85
6.	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień lokatorskich na odrębną własność	5	7	14

Inspektor ds. członkowsko mieszkaniowych
Joanna Olczyk

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Tablica Nr 2

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

GOSPODARKA GRUNTAMI

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni ha w tym:	32,3682	32,0717	31,5710
	- zabudowania	27,3184	27,0219	26,5212
	- planowania do zabudowy	5,0498	5,0498	5,0498
	- nie nadająca się do zabudowy	0,00	0,00	0,00
2.	Powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny w ha w tym:	32,3682	32,0717	31,5710
	- zabudowane	27,3184	27,0219	26,5212
	- planowana do zabudowy	5,0498	5,0498	5,0498
	- nie nadająca się do zabudowy	0,00	0,00	0,00

Z-ca Kierownika
Działu Eksploatacji
Robert Dylewski

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Tablica Nr 3

ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIA

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach w tym:	118	95	88
	- pracownicy umysłowi	46	43	40
	- dozorcy i sprzątacze	55	41	38
	- konserwatorzy	17	11	10
	- inni			
2.	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w zł brutto	5 469 082,05	4 540 791,77	4 177 994,72
	- osobowy fundusz płac (z premiami i nagrodami)	5 216 754,56	4 317 166,89	3 962 994,06
	- pracownicy umysłowi	2 940 933,60	2 458 692,83	2 363 353,15
	- dozorcy i sprzątacze	1 615 718,73	1 438 955,98	1 269 562,97
	- konserwatorzy	660 102,23	419 518,08	330 077,94
	- inni			
	- bezosobowy fundusz płac	252 327,49	223 624,88	215 000,66
3.	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł (brutto) ogółem	3 684,15	3 786,99	3 752,84
	- pracownicy umysłowi	5 327,78	4 764,91	4 923,65
	- dozorcy i sprzątacze	2 448,06	2 924,71	2 784,13
	- konserwatorzy	3 235,80	3 178,17	2 750,65
	- inni			

INSPEKTOR
ds. Rachuby Płac
Dorota Alenowicz

Specjalista ds. Kadr
Małgorzata Błaszczak-Strach

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz
ASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Tablica Nr 4

INWESTYCJE MIESZKANIOWE

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Mieszkania nowo oddane do użytku	-	-	-
	- liczba	-	-	-
	- powierzchnia użytkowa w m^2	-	-	-
2.	Lokale użytkowe nowo oddane do użytku	-	-	-
	- liczba	-	-	-
	- powierzchnia użytkowa w m^2	-	-	-
4.	Garaże nowo oddane do użytku	-	-	-
	- garaż wielostanowiskowy i miejsc	-	-	-
	- powierzchnia użytkowa w m^2	-	-	-
4.	Poniesione nakłady na inwestycje w	-	-	-
5.	Źródła finansowania nakładów na inwestycje	-	-	-
	- wkłady budowlane	-	-	-
	- kredyty bankowe	-	-	-
	- środki własne Spółdzielni	-	-	-
	- inne	-	-	-

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kłuda

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Tablica Nr 5

ZASOBY MIESZKANIOWE

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Liczba budynków (w tym 52 bydynki mieszkalne i 1 pawilon z lokalami użytkowymi)	54	54	54
2.	Liczba mieszkań	6 632	6 630	6 630
3.	Liczba lokali użytkowych	341	335	325
4.	Powierzchnia użytkowa w m^2 Ogółem:	395 287,47	395 289,94	395 079,35
	Lokale mieszkalne	357 166,33	357 338,15	357 338,15
	Lokale użytkowe	25 595,04	25 425,69	25 215,10
	Garaże	12 526,10	12 526,10	12 526,10
5.	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie	376 432,83	376 231,56	376 152,75
6.	Powierzchnia lokali korzystających z centralnej	372 735,30	373 633,79	375 348,02
7.	Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów	299 222,68	299 225,87	327 541,24
8.	Liczba eksploatowanych dźwigów	205	205	205
9.	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm	8	9	15
10.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem	54	54	54
11.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	54	54	54
12.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła w tym:	3 705	3 706	3 707
	- z podzielnikami			
	- z ciepłomierzami			
13.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	6 380	6 701	6 799

Z-ca Kierownika
Działu Eksploatacji
Robert Dylewski

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz
ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Tablica Nr 6

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

L.p	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	**Koszty gosp. zas. mieszk. w zł. w tym:**	**38 746 947,28**	**43 087 084,37**	**42 723 676,12**
	- eksploatacja i remonty- lokale mieszkalne	23 495 233,15	26 127 135,23	26 723 332,12
	- eksploatacja i remonty - lokale użytkowe		1 711 635,49	1 785 820,02
	- centralne ogrzewanie i podgrzew wody	13 952 406,12	14 697 619,26	13 496 307,46
	- dźwigi	1 299 308,01	550 694,39	718 216,52
	- inne (jakie)*			
2.	**Przychody gosp. zas. mieszk. w zł. w tym:**	**36 210 532,16**	**43 535 293,42**	**42 927 803,80**
	- opłaty od lokali mieszkaniowych	21 155 875,36	25 901 737,75	26 933 740,16
	- opłaty od lokali użytkowych		1 685 592,26	1 768 416,11
	- centralne ogrzewanie i podgrzew wody	13 952 406,12	14 697 619,26	13 496 307,46
	- dźwigi	1 102 250,68	1 116 456,81	490 842,41
	- pożytki od nieruchomości wspólnych		133 887,34	238 497,66
3.	**Wynik finansowy (poz. 2-poz. 1)**	**-2 536 415,12**	**448 209,05**	**204 127,68**
4.	**Koszty pozostałej działalności, w tym :**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	- operacyjnej			
	- finansowej			
5.	**Przychody pozostałej działalności, w tym:**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	- operacyjnej			
	- finansowej			
6.	**WYNIK FINANSOWY - brutto**	**-2 536 415,12**	**448 209,05**	**204 127,68**
7.	Podatek dochodowy	0,00	20 480,45	42 007,82
8.	**WYNIK FINANSOWY - netto**	**-2 536 415,12**	**427 728,60**	**162 119,86**

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Tablica Nr 6 a

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01

KOSZTY I PRZYCHODY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

L.p	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	**Koszty w zł. w tym:**	**2 728 415,47**	**1 550 930,28**	**1 728 719,17**
	- eksploatacja i remonty - lokale użytkowe	1 972 345,30	654 198,43	902 782,81
	- centralne ogrzewanie	752 599,17	784 028,21	806 803,49
	- dźwigi	3 471,00	2 432,35	1 440,65
	- inne (jakie)*	0,00	110 271,29	17 692,22
2.	**Przychody w zł. w tym:**	**4 321 921,99**	**2 802 737,62**	**2 834 635,81**
	- opłaty od lokali użytkowych	3 408 868,21	1 925 737,43	1 944 691,82
	- centralne ogrzewanie	752 599,17	784 028,21	806 803,49
	- dźwigi	2 348,03	2 856,36	1 207,79
	- sprzedaż innych usług niematerialnych	158 106,58	90 115,62	81 932,71
3.	**Wynik finansowy (poz. 2-poz. 1)**	**1 593 506,52**	**1 251 807,34**	**1 105 916,64**
4.	**Koszty pozostałej działalności, w tym :**	**662 930,49**	**1 004 493,26**	**799 049,75**
	- operacyjnej	624 942,21	728 608,78	606 144,24
	- finansowej	37 988,28	275 884,48	192 905,51
5.	**Przychody pozostałej działalności, w tym:**	**3 389 070,44**	**630 024,28**	**692 272,55**
	- operacyjnej	2 051 841,02	449 784,21	395 462,14
	- finansowej	1 337 229,42	180 240,07	296 810,41
6.	**WYNIK FINANSOWY - brutto**	**4 319 646,47**	**877 338,36**	**999 139,44**
7.	Podatek dochodowy	554 473,00	321 019,55	217 985,32
8.	**WYNIK FINANSOWY - netto**	**3 765 173,47**	**556 318,81**	**781 154,12**

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kłudkiewicz

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Tablica nr 7

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

ZMIANY W JEDNOSTKOWYCH KOSZTACH GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI OBCIĄŻAJĄCYCH LOKALE MIESZKALNE

L.p.	Rodzaj kosztów	2012	2013	2014
		koszt jednostkowy zł/m²/m-c	koszt jednostkowy zł/m²/m-c	koszt jednostkowy zł/m²/m-c
I	Eksploatacja (bez remontów)	5,57	6,01	5,85
	z tego:			
	- opłata eksploatacyjna	1,75	1,74	1,61
	- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych	0,72	0,61	0,63
	- płace i narzuty na płace dozorców i sprzątaczek	0,40	0,36	0,32
	- płace i narzuty na płace konserwatorów	0,16	0,10	0,08
	Zimna woda	0,46	0,67	0,58
	Energia elektryczna	1,12	1,15	1,19
	Śmieci	0,16	0,30	0,32
	Podatek od nieruchomości	0,36	0,60	0,61
	Gaz	0,16	0,16	0,17
	Domofony	0,25	0,22	0,23
	Anteny	0,03	0,04	0,04
	Wieczyste użytkowanie	0,00	0,00	0,00
II	Odpis na fundusz remontowy	0,07	0,07	0,08
III	Koszty utrzymania dźwigów	1,43	1,69	1,91
IV	Koszty c.o. i cw	0,28	0,12	0,15
VI	**Razem koszty (I + II + III + IV + V)**	7,34	7,89	7,99

PEŁNOMOCNIK

Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

Tablica nr 7 a

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 7[illegible] 325 72 01
54-130 Wrocław

ZMIANY W JEDNOSTKOWYCH KOSZTACH GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI OBCIĄŻAJĄCYCH LOKALE

L.p.	Rodzaj kosztów	2012	
		Lokale mieszkalne zł/m²/m-c	Lokale użyt.+garaże zł/m²/m-c
I	Eksploatacja (bez remontów)	3,96	3,83
	z tego:		
	Opłata eksploatacyjna, w tym:	1,77	1,44
	- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych	0,71	0,71
	- płace i narzuty na płace dozorców i sprzątaczek	0,40	0,40
	- płace i narzuty na płace konserwatorów-(obciążały koszty funduszu remontowego)	0,16	0,16
	- utrzymanie techniczne nieruchomości + pozostałe	0,49	0,18
	Zimna woda	1,20	0,35
	Energia elektryczna	0,13	0,42
	Śmieci	0,34	0,50
	Podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie terenu	0,07	0,99
	Gaz	0,27	0,00
	Domofony	0,03	0,00
	Anteny	0,08	0,00
	Wieczyste użytkowanie	0,06	0,13
II	Odpis na fundusz remontowy	1,52	0,52
III	Koszty utrzymania dźwigów	0,30	0,00
IV	Koszty c.o. i cw	3,25	1,66
V	**Razem koszty (I + II + III + IV)**	**9,04**	6,01

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

Tablica nr 7 b

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

ZMIANY W JEDNOSTKOWYCH KOSZTACH GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI OBCIĄŻAJĄCYCH LOKALE

L.p.	Rodzaj kosztów	2013	
		Lokale mieszkalne zł/m²/m-c	Lokale użyt.+garaże zł/m²
I	Eksploatacja (bez remontów)	4,38	3,88
	z tego:		
	Opłata eksploatacyjna, w tym:	1,78	1,27
	- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych	0,61	0,61
	- płace i narzuty na płace dozorców i sprzątaczek	0,36	0,36
	- płace i narzuty na płace konserwatorów	0,10	0,10
	- utrzymanie techniczne nieruchomości + pozostałe	0,71	0,20
	Zimna woda	1,24	0,34
	Energia elektryczna	0,28	0,39
	Śmieci	0,58	0,72
	Podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie terenu	0,08	0,99
	Gaz	0,24	0,00
	Domofony	0,04	0,00
	Anteny	0,07	0,00
	Wieczyste użytkowanie	0,06	0,17
II	Odpis na fundusz remontowy	1,72	1,34
III	Koszty utrzymania dźwigów	0,13	0,00
IV	Koszty c.o. i cw	3,43	1,73
V	**Razem koszty (I + II + III + IV)**	**9,65**	6,95

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kłudacz

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Tablica nr 7 c

ZMIANY W JEDNOSTKOWYCH KOSZTACH GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI OBCIĄŻAJĄCYCH LOKALE

L.p.	Rodzaj kosztów	2014	
		Lokale mieszkalne zł/m^2	Lokale użyt.+garaże zł/m^2
I	Eksploatacja (bez remontów)	4,36	3,72
	z tego:		
	Opłata eksploatacyjna, w tym:	1,64	1,24
	- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych	0,62	0,62
	- płace i narzuty na płace dozorców i sprzątaczek	0,32	0,32
	- płace i narzuty na płace konserwatorów	0,08	0,08
	- utrzymanie techniczne nieruchomości + pozostałe	0,62	0,21
	Zimna woda	1,28	0,33
	Energia elektryczna	0,31	0,44
	Śmieci	0,63	0,41
	Podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie terenu	0,07	1,12
	Gaz	0,26	0,00
	Domofony	0,04	0,00
	Anteny	0,07	0,00
	Wieczyste użytkowanie	0,06	0,18
II	Odpis na fundusz remontowy	1,87	2,20
III	Koszty utrzymania dźwigów	0,17	0,00
IV	Koszty c.o. i cw	3,15	1,78
V	**Razem koszty (I + II + III + IV)**	**9,55**	7,70

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Tablica nr 8

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD LOKALI MIESZKALNYCH

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Roczny wymiar opłat w zł.	36 210 532,16	43 535 293,42	42 927 803,80
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. w zł.	2 402 714,34	2 732 375,06	2 539 293,44
3.	Poz. 2 : Poz. 1 w %	6,64%	6,28%	5,92%
4.	Struktura zaległości w opłatach (w zł) w tym:	2 402 714,34	2 732 375,06	2 539 293,44
	- 1 miesięczne	456 218,92	652 687,63	629 628,97
	- 2 miesięczne	250 427,44	344 981,08	327 353,91
	- 3 miesięczne	256 121,15	288 814,40	233 838,49
	- powyżej	1 439 946,83	1 445 891,95	1 348 472,07
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	2 561	3 414	4 025
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	172	174	157
7.	Liczba spraw skierowanych do komornika	42	50	40

Inspektor Działu Opłat
Andrzej Szczotka

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Łudacz

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 7[illegible] 325 72 01
54-130 Wrocław

Tablica nr 9

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD LOKALI UŻYTKOWYCH

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Roczny wymiar opłat w zł.	4 321 921,99	4 573 900,08	4 907 336,25
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. w zł.	1 002 308,56	883 950,18	1 226 685,27
3.	Poz. 2 : Poz. 1 w %	23,19%	19,33%	25,00%
4.	Struktura zaległości w opłatach (w zł) w tym:	1 002 308,57	883 950,18	1 226 685,27
	- 1 miesięczne	153 937,71	284 925,87	494 763,48
	- 2 miesięczne	59 387,02	68 323,38	48 645,69
	- 3 miesięczne	116 345,76	48 954,62	149 874,01
	- powyżej	672 638,08	481 746,31	533 402,09
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	583	477	481
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	1	12	16
7.	Liczba spraw skierowanych do komornika	0	0	4

Katarzyna Tylman - Płoskonka

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kłudka

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 7 325 72 01
54-130 Wrocław

Fundusz Remontowy - remonty bieżące specyfikacja
objaśnienia do punktu 4 Tablica nr 10

	2010	2011
Remonty bieżące	**4 533 057,61**	**5 350 200,31**
w tym:		
- remonty dachów	217 984,37	205 046,16
- remonty lokali	594 729,71	
- malowanie klatek i elewacji	587 843,31	292 594,46
- roboty instralacyjne, elektryczne, gazowe	1 167 351,57	796 505,91
- remont nawierzchni	13 508,04	33 894,97
- roboty budowlane	488 276,26	944 457,49
- roboty wykonane przez konserwatorów	995 752,63	813 197,25
- remont wentylacji, instalacji odgromowych	19 597,73	46 571,56
- okitowanie spoin, prace murarskie, tynkarskie	27 258,67	12 615,64
- remont dzwigów	315 663,93	749 835,82
- pozostałe prace remontowe	105 091,39	1 455 481,05

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

- 0 4 9 2 6 2 9 -
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Załącznik nr 10

GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów budynków	19 092 486,00	11 775 105,00	42 016 731,00
2.	Stan funduszu remontowego na 01.01. w zł.	426 264,37	-7 087 038,40	-4 174 576,14
3.	Zwiększenia funduszu w zł	6 725 077,44	9 530 975,69	9 241 751,29
	- Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych w zł	6 523 443,42	7 358 790,01	8 008 007,16
	- Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali uzytkowych w zł		397 552,70	997 447,49
	- Inne przychody funduszy remontowych (odsetki od lokat, środki z przekształceń praw do lokali, różnice gzm)	201 634,02	1 774 632,98	236 296,64
4.	Nakłady poniesione przez Spółdzielnie na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków w zł. w tym:	14 238 380,21	6 618 513,43	25 027 466,44
	- na ocieplenie ścian zewnętrznych, w tym:	10 520 912,37	2 920 546,42	11 231 720,44
	- roboty termo modernizacyjne finansowane z kredytu	10 520 912,37	2 620 174,09	9 048 938,45
	- roboty remontowe finansowane z kredytu	0,00	300 372,33	2 182 781,99
	- remonty bieżące (wymienić jakie)	3 717 467,84	3 697 967,01	13 795 746,00
	- remonty bieżące konserwatorów	890 985,59	0,00	6 863,40
	- remonty dźwigów	763 419,75	704 164,45	806 111,30
	- remonty kominów	36 732,97	66 712,46	202 807,20
	- roboty instalacyjne	296 534,82	1 072 503,45	2 143 585,26
	- remont chodników, drogi	271 063,02	94 659,70	339 034,86
	- wymiana okien	0,00	0,00	0,00
	- modernizacja oświetlenia	0,00	0,00	0,00
	- remonty dachów	157 359,20	215 631,71	185 767,39
	- roboty budowlane	336 992,31	280 455,80	272 906,23
	- odsetki od kredytów	800 272,37	809 836,08	963 131,50
	- pozostałe, w tym:	0,00	0,00	8 404 784,89
	wynik GZM 2010-2011			8 331 202,68
	- pozostałe (malowanie klatek, inne)	164 107,81	454 003,36	470 753,97
5.	Stan funduszu na 31.12	-7 087 038,40	-4 174 576,14	-19 960 291,29

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Z-ca Kierownika Działu Technicznego
Mieczysław Skowron

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Tablica nr 11

KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI I ICH ROZLICZENIE

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Koszty ogólne Spółdzielni	3 760 539,89	3 213 574,93	4 147 409,87
	z tego rozliczone na:			
	-gzm, tym:	3 561 347,41	3 050 517,32	3 933 961,19
	- lokale mieszkalne	3 343 809,51	2 871 869,04	3 778 079,40
	- lokale użytkowe	217 537,90	178 648,28	155 881,79
	- działalność inwestycyjna	0,00	0,00	0,00
	- pozostała działalność	199 192,48	163 057,61	213 448,68

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kłudacz

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Tablica nr 12

OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW TERMOMODERNIZACYJNYCH ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	**Zadłużenie Spółdzielni na 01.01. z tytułu:**	**5 719 773,78**	**13 748 623,28**	**13 386 947,21**
	- kredytu zaciągniętego na termomodernizację	5 719 773,78	13 748 623,28	13 098 620,78
	- kredytu zaciągniętego na remonty	0,00	0,00	288 326,43
2.	**Naliczone Spółdzielni płatności obsługi spłaty zadłużenia:**	**800 272,37**	**809 836,08**	936 281,50
	- dla lokali mieszkalnych - odsetki	800 272,37	809 836,08	936 281,50
	- dla lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
3.	**Dokonane przez Spółdzielnię płatności obsługi spłaty zadłużenia:**	**2 000 635,61**	**4 050 716,34**	2 421 065,36
	- dla lokali mieszkalnych - raty kredytu	998 729,22	1 466 247,28	1 248 487,22
	- dla lokali mieszkalnych - odsetki	800 272,37	809 836,08	936 281,50
	- premia termo modernizacyjna	201 634,02	1 774 632,98	236 296,64
4.	**Kredyty zaciągnięte w okresie**	**9 229 212,74**	**2 879 204,19**	**10 202 741,14**
5.	**Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.XII. z tytułu:**	**13 748 623,28**	**13 386 947,21**	22 104 904,49
	- kredytu zaciągniętego na termomodernizację	13 748 623,28	13 098 620,78	19 690 931,93
	- kredytu zaciągniętego na remonty	0,00	288 326,43	2 413 972,56

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Tablica Nr 12 A

OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Zadłużenie Spółdzielni na 01.01. z	4.114.142,67	3.561.302,52	3.242.849,41
	- kredytu zaciągniętego na budowę	417.335,78	276.250,55	166.826,01
	- odsetek wykupionych z budżetu	3.513.143,64	3.142.048,82	2.947.010,66
	- kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych	183.663,25	143.003,15	129.012,74
2.	Naliczone Spółdzielni płatności obsługi spłaty zadłużenia:	174.282,39	163.392,54	141.207,23
	- dla lokali mieszkalnych - odsetki	163.043,13	155.482,13	135.297,48
	- dla lokali użytkowych	11.239,26	7.910,41	5.909,75
3.	Dokonane przez Spółdzielnię płatności obsługi spłaty zadłużenia:	552.840,15	318.453,11	471.494,90
	- dla lokali mieszkalnych	243.731,93	171.813,18	188.645,24
	- dla lokali użytkowych	18.635,23	13.990,41	11.026,59
	- umorzenie kredytów	290.472,99	132.649,52	271.823,07
4.	Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.XII. z tytułu:	3.561.302,52	3.242.849,41	2.771.354,51
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań	276.250,55	166.826,01	65.232,22
	- odsetek wykupionych prze budżet	3.142.048,82	2.947.010,66	2.588.136,14
	- kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych	143.003,15	129.012,74	117.986,15
5.	Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetek wykupionych przez budżet	70	65	57
6.	Liczba lokali użytkowych obciążonych spłatą kredytu			

Główny Specjalista
ds. Finansowych
Grażyna Jamecka

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

Tablica nr 13

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	**Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31.12** w tym:	**970 798,02**	**2 361 463,49**	**7 138 340,38**
	- lokaty bankowe	0,00	2 201 889,47	6 710 442,77
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	965 326,02	154 102,02	422 425,61
	- akcje i udziały w innych podm. gospodarczych	5 472,00	5 472,00	5 472,00
2.	**Uzyskane przez Spółdzielnię przychody**	**38 856,75**	**29 483,73**	**71 380,29**
	- z odsetek od lokat bankowych	27 629,27	27 251,74	65 877,56
	- z odsetek od rachunku	13,87	13,88	6,22
	- z akcji, udziałów, obligacji	9 712,81	0,00	0,00
	- pozostałe	1 500,80	2 218,11	5 496,51
3.	**Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)**	**4 095,04**	**41 783,87**	**46 587,89**
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni			
	- odsetki ugoda z Urzędem Gminy - nieterm. wywiązanie się z	1 100 460,00	0,00	0,00
	- naliczone przez Spółdzielnię	197 912,67	150 756,34	225 430,12
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię	1 298 372,67	150 756,34	225 430,12
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł	2 075 106,97	1 573 868,53	1 842 010,53
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez			
	- wymierzone i naliczone zgodnie z ust. o rachunkowości	37 988,28	275 884,56	192 905,51
	- zapłacone przez Spółdzielnię	37 988,28	7 742,44	979,63

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kładacz

Tablica nr 14

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI NA DZIEŃ 31.12.2014 r.

Lokale	Liczba lokali ogółem	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność - ekspetatywa / Odrębna własność	Umowy najmu	Umowy najmu służbowe	Bez tytułu prawnego	Na własne potrzeby
Mieszkalne	6 630	117	3 930	2 / 2 563	2	12	4	
Użytkowe	325		157	0 / 6	145			17
Garaże	705		586	39 / 54	26			
Razem:	7 660	117	4 673	41 / 2 623	173	12	4	17

Z-ca Kierownika
Działu Eksploatacji
Robert Dylewski

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Tablica nr 14 a

POWIERZCHNIA LOKALI WEDŁUG TYTUŁÓW PRAWNYCH NA DZIEŃ 31.12.2014 r.*

Lokale	Powierzchnia lokali ogółem	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność	Umowy najmu	Umowy najmu służbowe	Bez tytułu prawnego	Na własne potrzeby
Mieszkalne	357 338,15	6 176,37	209 579,49	140 821,79	62,78	505,32	192,40	
Użytkowe	25 215,10		15 246,11	372,37	7 803,76			1 792,86
Garaże	12 559,04		10 625,81	1 532,13	401,10			
Razem:	**395 112,29**	**6 176,37**	**235 451,41**	**142 726,29**	**8 267,64**	**505,32**	**192,40**	**1 792,86**

* Powierzchnie lokali bez powierzchni wspólnych

Z-ca Kierownika
Działu Eksploatacji
Robert Dylewski

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

-0492629-
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
ul. Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Tablica nr 15

FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

L.p.	Nazwa funduszu	stan na		
		2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31
1	Fundusz udziałowy	606 565,25	611 165,25	631 165,25
2	Fundusz zasobów zaliczkowych	383 337,19	212 224,77	214 632,46
3	Fundusz zasobowy	65 348 870,83	73 902 669,08	78 474 628,32
4	Fundusz wkładów mieszkaniowych	990 420,87	740 453,22	711 109,09
5	Fundusz wkładów budowlanych	65 484 313,81	64 061 541,83	63 312 198,49
6	Zmniejszenie funduszy zasadniczych z tytułu umorzenia	-56 351 914,42	-57 989 644,14	-59 464 552,19
7	Inne fundusze (partycypacje - lokale użytkowe)	16 055,95	16 055,95	16 055,95
8	Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów	75 506 448,96	75 625 145,30	75 016 669,60
	RAZEM:	**151 984 098,44**	**157 179 611,26**	**158 911 906,97**

Główny Specjalista
ds. Finansowych
Grażyna Jamecka

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Studnicki

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Tabela 16

WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe + fundusze specjal. + rozliczenia międzyokres. bierne gzm		1,11	0,94	0,92
2.	Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe + fundusze specjal. + rozliczenia międzyokres. bierne gzm		1,10	0,94	0,91
3.	Wskaźnik płynności III	inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe + fundusze specjal. + rozliczenia międzyokres. bierne gzm		0,05	0,10	0,32
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	należności z tytułu dostaw i usług x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	dni	31,7	28,9	30,6
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	zobowiązania z tyt. dostaw i usług x 365 / wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produkt.	dni	38,7	30,1	29,4
6.	Ogólny poziom zadłużenia	zobowiązania krótko- i długoterminowe / majątek ogółem (aktywa)	%	19,0	19,0	21,3
7.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	kapitały własne + rezerwy / aktywa trwałe	%	92,1	90,5	85,8
9.	Trwałość struktury finansowania	kapitały własne+ rezerwy + zobow. długot. / suma aktywów	%	89,1	88,4	89,1
10.	Wskaźniki zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	zaległości czynszowe / wymiar roczny	%	6,64	6,28	5,92
	- lokale użytkowe	zaległości czynszowe / wymiar roczny	%	23,19	19,33	25,00

LUSTRATOR
mgr Tadeusz Stefek
upraw. lustr. nr 851/95