Zarząd.

PROTOKÓŁ

Z LUSTRACJI PEŁNEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST" WE WROCŁAWIU

za okres od 01.01.2015r. do 31.12.2017r.

SIERPIEŃ 2018

PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST" z siedzibą w (54-130) we Wrocławiu przy ul. Bulwar Ikara 10B w województwie dolnośląskim.

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST" we Wrocławiu powstała w wyniku inicjatywy osób fizycznych, którzy na Zebraniu Informacyjno-założycielskim w dniu 16.12.1965r. podjęli działania związane z utworzeniem Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej na podstawie ustawy z dnia 17.02.1961r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. z 1961r., Nr 12 poz. 61). Wybrany Zarząd Spółdzielni dokonał zgłoszenia (złożył wniosek) w dniu 29.01.1966r. do Sądu Rejestrowego Sądu Powiatowego we Wrocławiu w Wydziale III Nieprocesowym, który w dniu 31.01.1966r. ujawnił Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową z siedzibą we Wrocławiu pod nr 268. W wyniku (kolejnych zmian: siedzib, nazw Spółdzielni oraz statutu Spółdzielni) Zarząd Spółdzielni złożył wniosek do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (KRS), który w dniu 23.11.2001r. (wpis nr 1) ujawniając Spółdzielnię Mieszkaniową „PIAST" w Krajowym Rejestrze Sądowym pod Nr 0000064406 pod Syg. akt WR.VI NS-REJ.KRS/8397/01/570. Pierwotnie siedzibą Spółdzielni w tym czasie było miasto (54-130) Wrocław przy ul. Benedyktyńskiej 15 w województwie dolnośląskim. Jednocześnie stwierdzono, że na wniosek złożony przez Zarząd Spółdzielni, KRS ujawnił w dniu 16.12.2013r. dokonano zmiany siedziby Spółdzielni na miasto Wrocław przy ul. Bulwar Ikara 10 B (wpis nr 30 w KRS).
   Odpis pełny z Rejestru Przedsiębiorców KRS (KRS) wg stanu na dzień 16.04.2018r. stanowi załącznik do niniejszego z niniejszej protokołu – **zał. nr 1**.
   Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST" we Wrocławiu przy ul. Bulwar Ikara 10B zwana dalej Spółdzielnią działa na podstawie nadanych jej następujących numerów identyfikacyjnych:
   - REGON o nr 000492629 nadany przez Urząd Statystyczny we (50-950) Wrocławiu przy ul. Oławskiej 31. Podczas czynności lustracyjnych okazano z Bazy internetowej regon dane z wypisu w rejestru REGON wg. stanu na dzień 25.05.2018r., z którego wynika, że rodzaj przeważającej działalności Spółdzielni stanowi zgodnie z PKD 2007 - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi 6820Z., które zostało ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowy dnia 24.07.2017r., co stwierdzono na podstawie odpisu pełnego z KRS (wpis nr 35) wg stanu na dzień 16.04.2018r.
   - NIP: 896-000-38-69 nadany przez Pierwszy Urząd Skarbowy Wrocław-Śródmieście przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego, (50-044) we Wrocławiu w dniu 31.05.1993r., który został ujawniony w KRS w dniu 24.07.2017r. (wpis nr 36).
   - ZUS: Spółdzielnia została zarejestrowana pod nr NKP 120-1353 przez ZUS Oddział we Wrocławiu, co stwierdzono na podstawie deklaracji rozliczenia za miesiąc grudzień 1993r.
   - PFRON: Spółdzielnia została zarejestrowana w Państwowym Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych pod numerem w rejestru PFRON 93S0090J1, co stwierdzono na podstawie zgłoszenia administratora pracodawcy z dnia 28.08.2003r. (wydruku z systemu e-PFRON OnLine - DRQ Sp. z o.o.).

   Inne informacje o Spółdzielni:
   - Spółdzielnia posiada następujące konta bankowe:
     PKO BP SA III O/Wrocław: 55 1020 5242 0000 2702 0018 0521,
     73 1020 5242 0000 2302 0027 8945,
     84 1020 5242 0000 2602 0028 8688,
     57 1020 5242 0000 2902 0293 6060,
     89 1020 5242 0000 2002 0280 8467.
   - Telefon nr: sekretariat – 71/32 57 231, fax 71/70 70 767,
   - Adres poczty elektronicznej: sekretariat@smpiast.com.pl,
   - Adres strony internetowej: www.smpiast.com.pl.

2. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 02.10.2017r. pomiędzy Delegaturą Regionalną we Wrocławiu Związku Lustracyjnego Spółdzielni Pracy w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 42 a Spółdzielnią Mieszkaniową „PIAST" z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Bulwar Ikara 10B.

3. Podstawą zawarcia umowy stanowią postanowienia ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (t.j.: Dz.U. z 2017r., poz. 1560 ze zm.) oraz Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych załącznik Nr 1 do Uchwały Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej Nr 9/2010 z dnia 1 lipca 2010r.

4. Lustrację przeprowadził Marek Kuź, posiadający uprawnienia nr 1846/95, nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą. Lustrator przeprowadził lustrację na podstawie upoważnienia wystawionego z dnia 16.04.2018r. przez Delegaturę Regionalną we Wrocławiu Związku Lustracyjnego Spółdzielni Pracy w Warszawie.

5. Badanie lustracyjne całokształtu działalności Spółdzielni przeprowadzono od dnia 17.04.2018r. do 31.08.2018r. (z przerwami). Lustracją objęto okres od ostatniej lustracji, tj. od dnia 01.01.2015r. do dnia 31.12.2017r.

6. Badaniem lustracyjnym objęto następujące zagadnienia:

   - przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych,
   - sprawdzenie realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji i innych kontroli,
   - podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni,
   - działalność statutową Spółdzielni,
   - organizację i działalność organów samorządowych Spółdzielni,
   - organizację wewnętrzną i zatrudnienie,
   - stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni,
   - zagadnienia członkowskie,
   - działalność społeczną i oświatowo-kulturalną,
   - gospodarkę remontową w zasobach Spółdzielni,
   - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
   - inną działalność związaną z obsługą wspólnot mieszkaniowych,
   - podstawowe dane ze (informacje o sprawozdaniach) sprawozdań finansowych,
   - obsługą spłaty kredytów związanych z budową budynków mieszkalnych, termomodernizacją budynków i remontowych związanych z termomodernizacyjne budynków,
   - elementy analizy sprawozdania finansowego.

7. W dniu 17.04.2018r. na spotkaniu z Przewodniczącym Rady Nadzorczej oraz Prezesem Zarządu i Zastępcą Prezesa Zarządu Spółdzielni lustrator omówił zakres i tematykę lustracji. Lustrator powiadomił obecnych na spotkaniu o możliwości dodatkowego spotkania członków Rady Nadzorczej z lustratorem i możliwością zgłoszeniu spraw, którymi, zdaniem Rady Nadzorczej i Zarządu, lustracja winna zająć się w sposób szczególny, a także o możliwości rozszerzenia zakresu i tematyki lustracji oraz o przysługującym członkom Rady Nadzorczej prawie uczestnictwa w lustracji, czym spełniony został obowiązek wynikający z art. 92 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze oraz z § 13 ust. 3 i § 14 Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych. Rada Nadzorcza jak i Zarząd Spółdzielni nie wnieśli żadnych dodatkowych spraw, na które lustracja powinna zwrócić szczególną uwagę podczas przeprowadzania czynności lustracyjnych w zakresie objętym niniejszą lustracją za lata 2015-2017. W okresie lustracji lustrator otrzymał w dniu 22.05.2018r. dwa pisma za pośrednictwem Delegatury Regionalnej we Wrocławiu Związku Lustracyjnego Spółdzielni Pracy w Warszawie z pominięciem organów Spółdzielni (Rady Nadzorczej i Zarządu) uprawnionych do wnioskowania o rozszerzenie czynności lustracyjnych zgodnie z § 13 ust. 3 Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych, co wyżej zostało opisane, które zostały złożone przez:
   1. Pierwsze z dnia 08.05.2018r. od Przewodniczącego RMN 502 Spółdzielni w sprawie:
      - realizacji zapisów statutu Spółdzielni określonych w: § 118 pkt. 1 ust. 1, § 119c pkt. 1 ust. 1 i ust. 8 oraz § 119c pkt. 2, a także wykonania zapisu § 11a ust. 6 (z dnia 10.06.2016r.);

M. Kuź

- realizacji przez Zarząd Spółdzielni uchwał Walnych Zgromadzeń: 6/2015, 6/2016 i 6/2017 dotyczących podziału zysku w odniesieniu do pomniejszenia wydatków członków Spółdzielni związanych z pokrywaniem kosztów jej działalności w roku następnym;
- rozliczenia funduszu remontowego nieruchomości w okresie 2015-2017;
- udostepnienia dokumentów na stronie internetowej Spółdzielni;
- egzekwowania zapisów umów z wykonawcami prac na rzecz Spółdzielni, dotyczących nieterminowego ich wykonania oraz usuwania usterek.

Pismo z dnia 08.05.2018r. od Przewodniczącego RMN 502 Spółdzielni stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 2.**

2. Drugie z dnia 10.05.2018r. podpisane przez trzyosobowe Prezydium Rady Osiedla V Spółdzielni w sprawie:
   - współpracy Zarządu i Rady Nadzorczej z Radami Osiedli;
   - publikowania dokumentów organów Spółdzielni na jej stronie internetowej;
   - realizacji przez Zarząd Spółdzielni uchwał Walnych Zgromadzeń: 6/2015, 6/2016 i 6/2017 dotyczących podziału zysku;
   - rozliczenia funduszu remontowego nieruchomości w okresie 2015-2017;
   - wykonania zapisów Regulaminu Działalności Społecznej, Oświatowej i Kulturalnej;
   - prawidłowości przekazania części zysku Spółdzielni na dofinansowanie funduszu zasobowego;
   - egzekwowania zapisów umów z wykonawcami prac na rzecz Spółdzielni, dotyczących nieterminowego ich wykonania oraz usuwania usterek.

   Pismo z dnia 10.05.2018r. podpisane przez trzyosobowe Prezydium Rady Osiedla V Spółdzielni stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 3.**

W/w pisma zgodnie z obowiązującymi regulacjami wewnętrznymi dotyczącymi organów Spółdzielni oraz Instrukcją o lustracji organizacji spółdzielczych winne w pierwszej kolejności być rozpatrzone przez uprawnione organy Spółdzielni a następnie zgłoszone w trybie określonym w/w Instrukcją.
Dodatkowo ustne wnioski bezpośrednio do lustratora były składane przez członków Spółdzielni w okresie przeprowadzanych czynności lustracyjnych w następujących sprawach:
- W dniu 23.05.2018r. a następnie w dniu 08.08.2018r. przybył członek Spółdzielni, który przedstawiał ustnie swoje wątpliwości dotyczące funkcjonowania Spółdzielni (w latach 2014-2017) również w sprawach określonych w/w pismach przesłanych do lustratora za pośrednictwem Delegatury Regionalnej we Wrocławiu Związku Lustracyjnego Spółdzielni Pracy w Warszawie oraz w innych sprawach zwracając się pisemnie do Zarządu i Rady Nadzorczej. Organy Spółdzielni udzielały odpowiedzi na poruszane sprawy zgłaszane przez wnioskodawcę. Osoba ta również zwracała się pisemnie w różnych sprawach m.in. do Krajowej Rady Spółdzielczej, na które uzyskiwała pisemne odpowiedzi. Przedstawiono również zasady uzupełniania tematyki lustracji problemów istotnych dla danej spółdzielni w związku z obowiązującą Instrukcją o lustracji organizacji spółdzielczych.
- W dniu 07.06.2018r. przybył inny członek Spółdzielni, który przedstawił ustnie swoje wątpliwości, co do funkcjonowania Spółdzielni, w następujących sprawach: usytuowania drogi i miejsc parkingowych przy budynku, wyboru Rady Mieszkańców Nieruchomości, wynajmowania komórek lokatorskich, regulaminu dysponowania pomieszczeniami wspólnymi w mieniu Spółdzielni oraz innych spraw.
- W dniu 20.06.2018r. przybył Członek Prezydium Rady Osiedla V Spółdzielni celem omówienia spraw i ewentualnego spotkania wynikającego ze złożonego pisma z dnia 10.05.2018r. do lustratora za pośrednictwem Delegatury Regionalnej we Wrocławiu Związku Lustracyjnego Spółdzielni Pracy w Warszawie. Na tym spotkani omówiono zasady uzupełniania tematyki lustracji problemów istotnych dla danej spółdzielni w związku z obowiązującą Instrukcją o lustracji organizacji spółdzielczych.

Żadnych innych dodatkowych wniosków ani uwag nie było zgłaszanych przez członków Spółdzielni.
Na powyższe pisma lustrator nie udzielił pisemnych odpowiedzi osobom składającym pisma, w niektórych przypadkach uzyskano pisemne wyjaśnienia od członków Zarządu. Składane pisma lustratorowi w większości przypadków dotyczyły podobnych zagadnień związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, na które uprawnione organy Spółdzielni udzielały pisemne odpowiedzi. Składane do lustratora w/w pisma oraz niektóre wyjaśnienia członków Zarządu, ze

względu na obowiązującą ustawę o ochronie danych osobowych, zostały przekazane Zarządowi celem ponownego rozpatrzenia, wyjaśnienia i udzielenia odpowiedzi przez uprawnione organy Spółdzielni. Pozostałe poruszane sprawy dotyczące funkcjonowania Spółdzielni objęte okresem niniejszą lustracją zostały poddane analizie a wyniki zostały przedstawione w poszczególnych rozdziałach związanych z wniesioną tematyką.

8. Książka kontroli Spółdzielni. Lustratorowi okazano Książkę kontroli, którą na stronie tytułowej ostemplowano pieczątką Spółdzielni. Książka obejmuje zapisy od roku 1980 (pierwszy wpis z dnia 20.11.1980r.). Numeracja prowadzona oddzielnie dla każdego roku. W okresie objętym niniejszą lustracją za lata 2015-2017 Spółdzielnia była kontrolowana 5 krotnie. W roku 2015 dwukrotnie. Pierwsza (wpis nr 1) związany z lustracją pełną Spółdzielni za lata 2012-2014, który został przeprowadzony przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie w okresie 01.04.-30.06.2015r. Druga (wpis nr 2) przeprowadzona przez PKO BP S.A. CWM Wrocław w dniu 15.10.2015r. dotycząca kontroli pełnej kredytów mieszkaniowych wspomaganych przez Budżet Państwa na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995r. za okres od 01.07.2014r. do 30.09.2015r. W roku 2016 dwukrotnie. Pierwsza (wpis nr 1) związany z badaniem sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015 przez firmę Audyt FS Sp. z o.o. z Łodzi. Druga (wpis nr 2) przeprowadzony przez PKO BP S.A. CWM Wrocław w dniu 14.10.2016r. dotycząca kontroli pełnej kredytów mieszkaniowych wspomaganych przez Budżet Państwa na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995r. za okres od 01.10.2015r. do 30.09.2016r. W roku 2017 jedna kontrola (wpis nr 1) przeprowadzona przez PKO BP S.A. CWM Wrocław w dniu 06.10.2017r. w zakresie kontroli pełnej kredytów mieszkaniowych wspomaganych przez Budżet Państwa na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995r. za okres od 01.10.2016r. do 30.09.2017r. Obecną lustrację pełną Spółdzielni za lata 2015-2017 wpisano pod nr 3 w dniu 17.04.2018r.

9. Spółdzielnia w okresie objętym niniejszą lustracją nie należała do żadnego związku rewizyjnego.

10. Spółdzielnia w okresie objętym niniejszą lustracją nie należała do organizacji społecznych oraz nie była zrzeszona w innych podmiotach prawnych.

11. Spółdzielnia w okresie objętym niniejszą lustracją podjęła działania związane przygotowaniem i rozpoczęciem działalności inwestycyjnej wynikającej ze statutu Spółdzielni na nieruchomości osiedla Kuźniki we Wrocławiu, co poniżej opisano w protokole z niniejszej lustracji.

12. Spółdzielnia w okresie objętym niniejszą lustracją nie prowadziła wyodrębnionej działalności gospodarczej wynikającej ze statutu Spółdzielni.

13. Spółdzielnia w okresie objętym niniejszą lustracją prowadziła działalność społeczną, oświatową i kulturalną wynikającą ze statutu Spółdzielni finansowaną pierwotnie z nadwyżki z działalności gospodarczej Spółdzielni a począwszy od dnia 01.11.2016r. w ramach dodatkowej stawki przypadającej na członka Spółdzielni na podstawie uchwały nr 60/2016 z dnia 07.07.2016r. Rady Nadzorczej Spółdzielni, co poniżej opisano w protokole z niniejszej lustracji.

14. Spółdzielnia w okresie niniejszej lustracji nie przejmowała na własny majątek nieruchomości budynkowych.

15. Spółdzielnia w okresie niniejszej lustracji w dalszym ciągu nie wyodrębniła następujących nieruchomości, tj.: przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 15, Pl. Grunwaldzki 12-14, Pl. Grunwaldzki 18-20 i ul. Bystrzyckiej 69c. Pisemne wyjaśnienie w tej sprawie złożyli pracownicy Działu Mieszkaniowego Spółdzielni, co poniżej opisano w protokole z niniejszej lustracji.

16. Spółdzielnia w okresie niniejszej lustracji zarządzała jedną Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Bajana 42-42C we Wrocławiu do 31.03.2015r. w związku z wypowiedzeniem tej umowy przez Spółdzielnię Mieszkaniową oraz posiada podpisaną umowę o administrowanie nieruchomością wspólną ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Franciszka Hynka 16-20 położoną we Wrocławiu zawartą w dniu 10.04.2013r. Lustracja w zakresie realizacji w/w umów nie wnosi uwag.

17. Spółdzielnia w okresie objętym niniejszą lustracją nie otrzymywała pomocy publicznej, w tym de minimis.
18. W okresie objętym niniejszą lustracją w Spółdzielni działał jeden związek zawodowy, tj. Związek Zawodowy „Budowlani" Organizacja Zakładowa w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST" wpisany do rejestru pod nr 0127. Od dnia 06.05.2014r. należący do Związku Zawodowego „Budowlani" w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 4/6, co stwierdzono na podstawie Zaświadczenia dla pracodawcy o zarejestrowaniu organizacji podstawowej na kadencję na lata 2014-2019 z dnia 06.05.2014r. Związku Zawodowego „Budowlani".
19. Spółdzielnia w okresie objętym niniejszą lustracją nie zaciągała kredytów budowlanych na nowe budownictwo mieszkaniowe.
20. Spółdzielnia w okresie objętym niniejszą lustracją zaciągała kredyty na termomodernizację budynków mieszkalnych oraz na remonty towarzyszące procesowi termomodernizacji budynków mieszkalnych, co poniżej opisano w protokole z niniejszej lustracji.
21. Spółdzielnia w okresie objętym niniejszą lustracją nie zaciągała kredytów na bieżące remonty budynków mieszkalnych.
22. Spółdzielnia w okresie objętym niniejszą lustracją posiadała w spłacie kredyty budowlane związane z budownictwem mieszkaniowym wspomagane przez Budżet Państwa na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995r. (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 763), co poniżej opisano w protokole z niniejszej lustracji.
23. Spółdzielnia w okresie objętym niniejszą lustracją spełniała wymogi zobowiązujące ją do obowiązkowego badania sprawozdania finansowego na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2015-2017 badane były przez podmioty do tego uprawnione. Wyboru podmiotu uprawnionego dokonywano corocznie uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni zgodnie z § 105 ust. 1 pkt. 2d statutu Spółdzielni.
24. Niniejsza lustracja swym zakresem nie obejmuje badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze, a także weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

II. USTALENIA DOTYCZĄCE KONTROLI.

1. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.

Poprzednia pełna lustracja obejmowała całokształt działalności Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2012r. do dnia 31.12.2014r. i została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przy ul. Prostej 2/14. Protokół z przeprowadzonej lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez dwóch członków Zarządu oraz Pełnomocnika Zarządu Główną Księgową w dniu 30.06.2015r. Rada Nadzorcza z wynikami lustracji zapoznała się na swoim posiedzeniu w dniu 24.09.2015r., na którym uczestniczył również Zarząd Spółdzielni. Na tym posiedzeniu Lustrator zapoznał Członków Rady Nadzorczej oraz pozostałych uczestników posiedzenia Rady Nadzorczej z wynikami zawartymi w protokole z przeprowadzonej lustracji za lata 2012-2014, które w sposób szczegółowy opisano w pkt. 2 protokołu Rady Nadzorczej. W związku z powyższym zostały spełnione wymogi wynikające z § 25 ust. 1-4 Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych. Stwierdzono jednak, że w/w posiedzenie Rady Nadzorczej zostało zwołane z naruszeniem § 25 ust. 3 obowiązującej Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych, z której wynika konieczność zorganizowania posiedzenia Rady Nadzorczej w celu przedstawienia przez lustratora wyników lustracji na najbliższym posiedzeniu tego Organu, nie później jednak niż 30 dni licząc od dnia zakończenia lustracji. Na podstawie protokołu z lustracji zarządzający lustrację sporządził syntezę ustaleń z lustracji sporządzoną w dniu 10.07.2015r., którą Spółdzielnia otrzymała w dniu 13.07.2015r. (L.dz.: 2446) dla Rady Nadzorczej i Zarządu (po jednym egzemplarzu) lustrowanej Spółdzielni. W zapisach końcowych w/w syntezy z lustracji Spółdzielni zapisano, że na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądane byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Kontynuować aktualizację treści unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym w celu dostosowania ich postanowień do wymogów znowelizowanego statutu i obowiązującego stanu prawnego oraz opracować brakujące regulaminy.
2. Doprowadzić do zgodności zapisów regulamin Rady Osiedla z treścią statutu.
3. Stosować unormowania wewnętrzne w zakresie funkcjonowania Rady Nadzorczej i jej Komisji oraz Rady Osiedla.
4. Podjąć działania w sprawie uregulowania stanu prawnego gruntów nieruchomości przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 15, Pl. Grunwaldzkim 12-14, Pl. Grunwaldzkim 18-20.
5. Podjąć uchwały w sprawie przedmiotu odrębnej własności dotyczącej nieruchomości przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 15, Pl. Grunwaldzki 12-14, Pl. Grunwaldzki 18-20 i ul. Bystrzyckiej 69c.
6. Rozważyć potrzebę wykonania remontów i usunąć usterki wykazane w protokole z przeglądu zasobów.
7. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, ze szczególnym uwzględnieniem należności od lokali użytkowych.
8. Kontynuować działania w zakresie poprawy sytuacji finansowej i płatniczej Spółdzielni.
9. Przestrzegać terminowego regulowania zobowiązań Spółdzielni celem uniknięcia dodatkowych obciążeń finansowych z tytułu odsetek za zwłokę.

W/w syntezie zapisano również, że stosownie do art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze wyniki przeprowadzonej lustracji, powinny być przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Ponadto zapisano, że zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi Rewizyjnemu i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych. Z przedłożonej dokumentacji z Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w częściach w dniach 07., 08. i 10.06.2016r. wynika, że przyjęto do realizacji wnioski polustracyjne zwarte w sentencji pisma polustracyjnego Krajowego Zwiazku Rewizyjnego z przeprowadzonej lustracji, uchwałą nr 14/2016, co jest zgodne z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze. Jednocześnie lustracja zwraca uwagę, że zgonie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, wnioski polustracyjne powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Stwierdzono również, że pismem z dnia 29.06.2016r. Zarząd Spółdzielni poinformował Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych o podjęciu uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji za lata 2012-2014 na Walnym Zgromadzeniu w dniach 07., 08. i 10.06.2016r. oraz przedstawił na tym samym Walnym Zgromadzeniu ich realizację. Stwierdzono dodatkowo, że o sposobie realizacji przyjętych w/w wniosków z przeprowadzonej lustracji, Zarząd Spółdzielni poinformował członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu zorganizowanym w dniach 06., 07. i 09.06.2017r., co jest zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo Spółdzielcze. Realizacja wniosków polustracyjnych wraz z porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia części 1 (Osiedla Śródmieście, Członkowie Oczekujący) z dnia 06.06.2017r. stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 4.**

Jednocześnie lustracja zwraca uwagę, że zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni jest również zobowiązany do przekazywania podmiotowi przeprowadzającemu lustrację corocznie informacji o realizacji wniosków polustracyjnych. W trakcie toczących się czynności lustracyjnych Zarząd Spółdzielni przedstawił lustratorowi pismo z dnia 01.08.2018r. (DO-3317/2018), które było adresowane do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, w sprawie przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu w dniach 28, 29 i 30 maja 2018r. informacji o realizacji wniosków wynikających z przeprowadzonej lustracji pełnej za lata 2012-2014 tożsame z w/w **zał. nr 4** do protokołu z niniejszej lustracji, co jest realizacją w 2018 r. literalnego zapisu art. 93 § 1b ustawy Prawo Spółdzielcze.

2. Inne kontrole zewnętrzne i prowadzone przez Spółdzielnie sprawy sądowe.

Z przedłożonej lustratorowi Książki kontroli Spółdzielni wynika, że w okresie objętym niniejszą lustracją, Spółdzielnia była kontrolowana przez następujące podmioty zewnętrzne uprawnione do kontroli Spółdzielni:

1. Trzykrotnie przez PKO BP S.A. Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych we Wrocławiu w dniach 15.10.2015r., 14.10.2016r.oraz w dniu 06.10.2017r. Wszystkie w/w kontrole dotyczyły prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz prawidłowości sporządzanych przez Spółdzielnię informacji dotyczących łącznej

wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia wniesionych przez poszczególnych członków Spółdzielni z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych działaniami ustawy z dnia 30.11.1995r. (t.j.: Dz.U. z 2016r., poz. 1779), kontroli ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych budowy budynków. W w/w kontrolach nie stwierdzono nieprawidłowości oraz nie wydano żadnych rekomendacji pokontrolnych.

2. W okresie objętym niniejszą lustracją Spółdzielnia zobowiązana była na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2017r., poz. 2342 ze zm.) do corocznego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2015-2017 (brak ujawniania faktu przeprowadzenia badań sprawozdań finansowych za lata 2016-2017 w Książce kontroli Spółdzielni).
   Na podstawie okazanej lustratorowi dokumentacji ustalono, że sprawozdania finansowe Spółdzielni badane były przez podmioty do tego uprawniony, tj.:
   a) za rok 2015 z firmą Audyt FS Sp. z o.o. w Łodzi wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 4006 rejestru Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w imieniu, której badanie sprawozdania finansowego za rok 2015 przeprowadził kluczowy biegły rewident Andrzej Piech (nr rejestru 11610). Zadaniem w/w podmiotu uprawnionego było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015 oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółdzielni i o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. W wyniku badania sprawozdania finansowego za rok 2015 podmiot uprawniony w Opinii niezależnego biegłego rewidenta stwierdził, że w/w sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2015 we wszystkich istotnych aspektach:
      - przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2015r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2015r. do 31.12.2015r.,
      - zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
      - jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015 przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

      Natomiast sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2015 jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego za rok 2015, są z nim zgodne.
   b) za rok 2016 pierwotnie z firmą ABBA Sp. z o.o. z Warszawy, z którą rozwiązano umowę z winy Spółki w związku z brakiem realizacji podpisanej umowy w ustalonym terminie oraz brakiem możliwości bieżącego kontaktu, a następnie z Biurem Biegłych Rewidentów BLANS Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu wpisanym na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 1456 rejestru Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w imieniu, którego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni przeprowadził kluczowy biegły rewident Marianna Gaca (nr rejestru 923). Zadaniem w/w podmiotu uprawnionego było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2016 rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółdzielni zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości. W wyniku badania sprawozdania finansowego za rok 2016 podmiot uprawniony w Opinii niezależnego biegłego rewidenta stwierdził, że zbadane w/w sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2016:
      - przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2016r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016r. do 31.12.2016r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
      - zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
      - jest zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

      Jednocześnie stwierdzono, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółdzielni za rok 2016 uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za rok 2016. Jednocześnie

podmiot uprawniony oświadczył, iż nie stwierdza istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności za rok 2016, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2016.

c) za rok 2017 z Biurem Biegłych Rewidentów BILANS Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu wpisanym na listę firm audytorskich pod nr 1456 rejestru Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w imieniu, której badanie sprawozdania finansowego za rok 2017 przeprowadził kluczowy biegły rewident Marianna Gaca (nr rejestru 923). Zadaniem w/w podmiotu uprawnionego było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2017 rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółdzielni zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości. W wyniku badania sprawozdania finansowego za rok 2017 podmiot uprawniony w Sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego stwierdził, że roczne sprawozdanie finansowe (za rok 2017):
   - przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2017r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2017r. do 31.12.2017r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
   - zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z rozdz. 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych księgach rachunkowych,
   - jest zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

   Jednocześnie stwierdzono, że sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2017 zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za rok 2017. Jednocześnie podmiot uprawniony oświadczył, iż w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego za rok 2017, że nie stwierdza istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności za rok 2017.

Każdorazowo wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2015-2017 dokonywała Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie stosownych uchwał, tj. uchwałą: nr 89/2015 w dniu 26.11.2015r. za rok 2015, nr 104/2016 w dniu 17.11.2016 a następnie nr 18/2017 (zmiana podmiotu uprawnionego) za rok 2016 oraz nr 62/2017 w dniu 09.11.2017r. za rok 2017 i 2018 zgodnie z art. 66 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2017r., 2342 ze zm.), co jest również zgodne z § 105 ust. 1 pkt. d statutu Spółdzielni.

W okresie objętym niniejszą lustracją Spółdzielnia była stroną w postępowaniach sądowych łącznie w 436 sprawach wg. stanu na 31.12.2017r. Przedmiotem pozwów były sprawy roszczeń windykacyjnych związane z brakiem regulowania opłat eksploatacyjnych za posiadane lokale mieszkalne, użytkowe, w tym garaże głównie w postepowaniu nakazowym, co stwierdzono na podstawie przedłożonego lustratorowi w dniu 16.08.2018r. przez Radcę Prawnego Spółdzielni Informacji z prowadzonych przez Spółdzielnię sporach sądowych za lata 2015-2017. Wybrano (losowo) sprawy o następujących sygnaturach akt: XIV C 2832/15 (zakończona - zasądzeniem eksmisji), IC 2204/17 (w toku) dotycząca eksmisji, IV P 100/14 (zakończona wypłatą odszkodowania ze stosunku pracy) z powództwa byłego pracownika Spółdzielni, IC 2187/15 (dotycząca uchylenia uchwały Rady Nadzorczej pozbawiającej członkostwa w Spółdzielni – oddalona w związku z wejściem w życie z dniem 09.09.2017r. znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), I Acz 2617/16 z dnia 09.12.2016r. dotycząca oddalenia zażalenia PB-I Sp. z o.o. z Wrocławia na postanowienie Sadu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 12.08.2016r. Sygn. akt X GC 76/12 w sprawie uchylającej nakaz zapłaty przeciwko Spółdzielni wynikających z niewykonania przedmiotu umowy o roboty budowlane przez PBI Sp. z o.o. we Wrocławia.

Informacja z prowadzonych przez Spółdzielnię postępowań sądowych w latach 2015-2017 z dnia 13.08.2018r. stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 5**.

W okresie objętym niniejszą lustracją przeciwko Spółdzielni nie toczyły się postępowania prokuratorskie ustne wyjaśnienie w tej sprawie złożył Radca Prawny Spółdzielni.

III. USTALENIA LUSTRACJI.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, wnikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnieniach składanych przez członków Zarządu Spółdzielni i Pełnomocnika Zarządu Głównego Księgowego Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- analiza dokumentów źródłowych,
- analiza wewnętrznych norm prawnych Spółdzielni i poprawność ich stosowania,
- dokumenty z pracy organów statutowych,
- dokumentacja pracownicza i członków Zarządu,
- analiza planów i ich sprawozdań za poszczególne lata,
- dokumenty i ewidencje księgowe Spółdzielni,
- sprawozdania finansowe i z działalności Spółdzielni za poszczególne lata,
- przygotowane przez pracowników Spółdzielni tabelarycznych danych objętych lustracją,
- przegląd zasobów pod względem stanu technicznego, sanitarnego i estetycznego (wizja lokalna),
- książki obiektów budowlanych i dokumentacja techniczna,
- rozmowy z pracownikami,
- pozostała dokumentacja będąca w posiadaniu Spółdzielni, przedłożona lustratorowi.

Lustrację przeprowadzono metodą pełną i wyrywkową (losową), uwzględniającą niezbędne dane do skontrolowania działalności Spółdzielni.

W okresie lustracji Spółdzielnię reprezentował Prezes Zarządu – Jacek Albert Kludacz i Zastępca Prezesa Zarządu – Marcin Miłosz oraz Pełnomocnicy Zarządu, tj. Główny Księgowy – Halina Kisielewska i Z-ca Głównego Księgowego – Iwona Lautenszlager. Informacji udzielali oraz składali wyjaśnienia (ustne i pisemne) pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni.

1. Podstawy formalno-prawne działalności Spółdzielni.

Podstawą działalności Spółdzielni jest ustawa Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz inne ustawy, a także zarejestrowany statut Spółdzielni i uchwalone na jego podstawie regulacje wewnętrzne. Statut Spółdzielni określa najważniejsze zasady funkcjonowania Spółdzielni. Spółdzielnia została utworzona na czas nieoznaczony. Na podstawie okazanego odpisu z rejestru przedsiębiorców lustrator stwierdził, że w dniu 23.11.2001r., na wniosek Spółdzielni, Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców, tym samym Spółdzielnia dopełniła obowiązku wynikającego z art. 7 i 7a ustawy „Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym" (Dz. U. z 1997r., Nr 121 poz. 769 ze zm.) w terminie określonym w art. 8 ust. 1 ustawy. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wrocław przy ul. Bulwar Ikara 10B w woj. DOLNOŚLĄSKIM. Ostatni wpis do KRS (**zał. nr 1**) dokonany był w dniu 24.07.2017r. (wpis 36) związany z ujawnieniem w KRS posiadanego przez Spółdzielnię NIP-u. Zgodnie z wymogami ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS) dokonano wpisu organu do reprezentacji Spółdzielni i organu nadzoru. Sposób reprezentacji podmiotu: oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik), co jest zgodne z § 114 ust. 1 zdanie pierwsze statutu Spółdzielni. Stwierdzono również, że w KRS dokonano wpisu w rubryce 4 (pełnomocnicy) jednego pełnomocnika (uzupełnioną uchwałą nr 4/2012 z dnia 24.01.2012r. Rady Nadzorczej na podstawie § 115 ust. 2 statutu Spółdzielni), tj. Pani Haliny Kisielewskiej, w zakresie określonym w pełnomocnictwie Zarządu z dnia 28.12.2011r. w zakresie: dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, dokonywania czynności prawnych w sprawach pracowniczych, cywilnych, gospodarczych, podatkowych, rejestrowych, 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 przyjęciem, wykluczeniem lub wykreśleniem z rejestru Spółdzielni, które zostało ujawnione w KRS w dniu 27.09.2012 (wpis nr 27). Stwierdzono jednak, że brak jest wpisania do Krajowego Rejestru Sadowego powołanego przez Zarząd w dniu 31.08.2012r. drugiego pełnomocnika (poprzedzone uchwałą nr 672/2012 Rady Nadzorczej w dniu 30.08.2012r. zgodnie z § 115 ust. 2 statutu Spółdzielni), t.j. Pani

Iwony Lautenszlager, w następującym zakresie: dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, dokonywania czynności prawnych w sprawach pracowniczych, cywilnych, gospodarczych, podatkowych, rejestrowych (z zakresu działania Krajowego Rejestru Sadowego), 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 Spółdzielni, w tym związanych z przyjęciem, wykluczeniem lub wykreśleniem ze Spółdzielni, z obowiązywaniem od dnia 31.08.2012r.
Mając powyższe na uwadze zasadnym jest niezwłocznie dokonanie ujawnienia drugiego pełnomocnika Zarządu w/w zakresie udzielonego pełnomocnictwa w rubryce 4 (pełnomocnicy) w KRS.
Odpis pełny z Rejestru Przedsiębiorców KRS z dnia 19.04.2018r. (**zał. nr 1**), zawiera wszystkie zmiany zgłoszone przez Spółdzielnię, w tym dotyczące: wyboru na kolejną kadencję w latach 2015-2018 członków Rady Nadzorczej w 2015r., ujawnienia sprawozdań finansowych oraz złożenia opinii biegłego rewidenta za poszczególne lata obrachunkowe, złożenia sprawozdania z działalności Spółdzielni, a także zmian do statutu Spółdzielni, co stwierdzono na podstawie okazanej dokumentacji Spółdzielni w zakresie składanych wniosków do Krajowego Rejestru Sądowego oraz odpisu pełnego z Rejestru Przedsiębiorstw z dnia 19.04.2018r. (**zał. nr 1**). Wnioski w tych sprawach (za wyjątkiem ujawnienia drugiego Pełnomocnika Zarządu w KRS) Spółdzielnia składała zgodnie z art. 22 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j.: Dz. U. z 2016r. poz. 687 ze zm.) w latach 2015-2017 za wyjątkiem składanych sprawozdań za lata 2015-2016, które były składane w terminie do 15 dni (przepis szczególny) po zakończeniu Walnego Zgromadzenia, na którym były zatwierdzane sprawozdania za te lata. Natomiast zmiany do statutu Spółdzielni składano w terminie wynikającym z art. 12a § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, tj. w ciągu 30 dni od daty podjęcia zmian do statutu na Walnym Zgromadzeniu.
W związku z dokonywanymi zmianami w statucie Spółdzielni, a także dokonywaniem zmian w regulacjach wewnętrznych Spółdzielni w okresie objętym niniejszą lustracją Zarząd Spółdzielni złożył lustratorowi oświadczenie w dniu 23.05.2018r. w sprawie obowiązujących aktów wewnętrznych w okresie objętym niniejsza lustracją. Oświadczenie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST we Wrocławiu w sprawie obowiązujących aktów wewnętrznych w okresie od 01.01.2015r. do 31.12.2017r. z dnia 23.05.2018r. stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 6**.
Na podstawie przedłożonych lustratorowi regulacji wewnętrznych Spółdzielni (statutów, regulaminów i zasad) obowiązujących w Spółdzielni, które określono w/w załączniku do protokołu z niniejszej lustracji przeprowadzono dalsze czynności lustracyjne.

1.1. Statut Spółdzielni.

Statut Spółdzielni stanowi umowę, która obowiązuje zarówno Spółdzielnię jak i wszystkich jej członków. Pierwszy statut lustrowanej Spółdzielni uchwalony został w dniu 16.12.1965r. na Zebraniu Informacyjno-Założycielskim. Na tej podstawie powołany Zarząd, który zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 17.02.1961r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. z 1961r., Nr 12 poz. 61), dokonał zgłoszenia Spółdzielni do Rejestru Spółdzielni w Sądzie Powiatowym we Wrocławiu. Ujawniając w dniu 31.01.1966r. Spółdzielnię w Rejestrze Sądowym pod nr 268.
Na podstawie KRS (**zał. nr 1**) stwierdzono, że począwszy od dnia 23.11.2001r. (ujawnienie Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Sądowym we Wrocławiu), Spółdzielnia dokonywała zmian w statucie Spółdzielni w związku z kolejnymi zmianami ustaw spółdzielczych (ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) w terminach ustalonych przez te ustawy.
W okresie objętym niniejszą lustracją obowiązywał statut Spółdzielni (tekst jednolity uwzględniający zmiany uchwalone na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni) uchwalony uchwałą nr 7 na Walnym Zgromadzeniu w Częściach, tj. ostatecznie w dniu 05.06.2014r., który został ujawniony w KRS dnia 10.07.2014r. (wpis nr 32 KRS). Dodatkowo Spółdzielnia dokonywała zmian w statucie Spółdzielni, co stwierdzono na podstawie dokumentacji z Walnych Zgromadzeń Spółdzielni za lata 2015-2017 oraz odpisu pełnego z KRS (**zał. nr 1**). Na Walnym Zgromadzeniu w 3 częściach, tj. ostatecznie w dniu 11.06.2015r., dokonało zmian statutu Spółdzielni w § 95 ust. 1 i 2 (w zakresie głosowania na Walnym Zgromadzeniu oraz w zakresie elektronicznego liczenia głosowań w głosowaniach jawnych), § 105 pkt. 15 (kompetencji Rady Nadzorczej), § 106 ust. 4 (w zakresie wynagrodzenia członków Rady

Nadzorczej), § 116 ust. 1 (składu Rady Osiedli), a także dokonano skreśleń zapisów w §§ 100 ust. 4a, 103 pkt. 5, 116 ust. 2 i 117, które zostały ujawnione w KRS dnia 17.07.2015r. (wpis nr 33). Kolejne zmiany statutu dokonano na Walnym Zgromadzeniu w 3 częściach, tj. ostatecznie w dniu 10.06.2016 r. w: § 13 ust. 1 (zmiana wysokości wpisowego i udziału), § 71 ust. 1 (zmiana związana z określeniem odpowiedzialności Spółdzielni w zakresie granicy eksploatacji napraw i wymiany wewnętrznych instalacji w obiektach budowlanych), § 116 ust. 1-3 i § 119c ust. 1 pkt. 11 (zmiany zapisów dotyczących składu Rady Mieszkańców Nieruchomości oraz wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady Osiedla), a także w § 119b ust. 3-4 oraz dodano ust.7 (dotyczący zasad funkcjonowania Rad Mieszkańców Nieruchomości i zasad zwoływania zebrania mieszkańców nieruchomości), które zostały ujawnione w KRS dnia 21.07.2017r. (wpis nr 34).

Jednocześnie lustracja zwraca uwagę, że statut Spółdzielni należy dostosować do obowiązujących przepisów prawa, tj.: ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz.U. z 2013r., poz. 1222 ze zm.) w związku ze zmianami tej ustawy wynikającymi z wprowadzenia nowych uregulowań zawartych w treści ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017r., poz. 1596) na zasadach i w terminie określonym w art. 8 ust. 1 tej ustawy (tj. zgłoszenia tych zmian w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie tej ustawy), a także ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (t.j.: Dz.U. z 2017r., poz. 1560 ze zm.).

Mając powyższe na uwadze w dalszej części protokołu lustracja dokonała analizy jedynie postanowień statutu Spółdzielni w zakresie zapisów, które nie są objęte wymogami wynikającymi z w/w ustaw ze względu na ich konieczność uregulowania w statucie Spółdzielni i zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017r., poz. 1596) w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie tej ustawy.

Analizując postanowienia obowiązującego statutu Spółdzielni w latach 2015-2017 wg. stanu zapisów na dzień 31.12.2017r. lustracja m.in. stwierdza, że:

1. W § 2 ust. 2 statutu dotyczącym czasu trwania Spółdzielni wystąpił błąd pisarski. Słowa o treści „nie jest ograniczony" należy zastąpić na słowami o treści „jest nieokreślony", co wynika pośrednio z zapisów treści art. 5 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo spółdzielcze.
2. Zapis § 52 statutu dotyczący możliwości przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego wymaga uchylenia ze względu na brak obowiązywania zapisu art. 6 ustawy z 18.12.2009r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2009r., Nr 223, poz.1779).
3. Zapisy § 67 statutu (Rozdz. III. Prawa i Obowiązki Członków Dział G. Zamiana mieszkań) dotyczący możliwości zamiany wszystkich rodzajów mieszkań oraz sposobu ich rozliczenia zamienianych lokali Spółdzielni wymaga uchylenia, ponieważ naruszają obecnie obowiązujące przepisy prawa dotyczących spółdzielni mieszkaniowych (ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Zapisy tego paragrafu statutu Spółdzielni oparte są na nieistniejących zapisach art. 212 w powiązaniu z art. 214 ustawy z dnia 16.09.1982r. (Dz.U. z 1982r., Nr 30 poz. 210). Lustracja dodatkowo zwraca uwagę, że zagadnienie zamiany mieszkań nie wynika z celu i przedmiotu działalności Spółdzielni określonym w § 2-4 statutu Spółdzielni.
4. W § 68 ust. 6 statutu nastąpił błąd pisarski związany z dopisaniem pkt. 1 do ust. 5 § 68 statutu, który w rzeczywistości nie istnieje. W związku z powyższym zapis „ust. 5 pkt. 1" należy zastąpić zapisem „ust. 5".
5. Zapisy § 69 ust. 4 statutu w zakresie funduszu udziałowego dostosować do norm prawnych określonych w art. 78 z uwzględnieniem art. 90 § 1-2 ustawy Prawo spółdzielcze.
6. Zapis § 70 ust. 3 statutu zdanie drugie w części opłat niezależnych od Spółdzielni jest niezgodny z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15.07.2009r., K 64/07, który orzekł, że art. 4 ust. 8 zdanie drugie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim dotyczy opłat niezależnych od spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z Konstytucją RP.
7. Zapisy § 72 ust. 1-3 statutu dotyczące przeprowadzenia modernizacji budynku oraz § 76 ust. 1 statutu dotyczący uzupełniania wkładu (odpowiednio mieszkaniowego i budowlanego) w związku z wykonaną modernizacją budynku należy dostosować do zmienionych zapisów art. 6^1 ust. 4 i 6

ustawy z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007r., Nr 125 poz. 873).

8. W § 87 ust. 3 statutu dotyczącym wypłaty udziału byłego członka Spółdzielni nie określono sposobu wypłaty udziału, co narusza art. 21 zdanie drugie ustawy Prawo spółdzielcze.
9. W § 88 ust. 2 statutu dotyczącym wyborów do organów Spółdzielni wystąpił błąd pisarski, w którym należy zapis „ust. 1 pkt. 1-3" zamienić na zapis „ust. 1 pkt. 2-3".
10. Zapis § 92 pkt. 13 oraz 97 ust. 3 statutu w zakresie uchwalania Regulaminu Walnego Zgromadzenia przez ten Organ narusza art. 35 § 5 ustawy Prawo spółdzielcze. Szczegółowy tryb obradowania (w tym powoływania komisji i ich zadań) i podejmowania uchwał oraz dokumentowania posiedzeń tego Organy należy określić w §§ 90-98 statutu Spółdzielni zwłaszcza, że znacząca część zapisów zawarta w Regulaminie Walnego Zgromadzenia jest literalnym zapisem statutu Spółdzielni.
11. Zapisy § 102 w zakresie zastrzeżenia dotyczącego § 104 i § 128 statutu dotyczące kadencji członków Rady Nadzorczej narusza normę prawną określoną art. 8^2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W związku z wejściem w życie z dniem 31.07.2007r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2007r., w której zapisano, że kadencja rady nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata, a w przypadku utraty mandatu członka rady nadzorczej, na najbliższym walnym zgromadzeniu należy dokonać wyboru członka rady nadzorczej do końca kadencji pierwotnie wybranej rady nadzorczej a nie jej członka. Mając powyższe na uwadze w/w zapisy statutu należy dostosować do art. 8^2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
12. Zapis 105 ust. 1 pkt. 18 statutu w zakresie określenia czasowego uprawnienia Rady Nadzorczej uchylenia uchwał Rady Osiedli i Rady Mieszkańców Nieruchomości o ile są one niezgodne z przepisami prawa, statutu Spółdzielni oraz uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, co do zasady są niezgodnie z ogólną zasadą, że uchwała sprzeczna z ustawą Prawo spółdzielcze jest nieważna (art. 42 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze), dotyczy to również podejmowania uchwał niezgodnych ze statutem Spółdzielni i uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
13. Zapisy § 116 ust. 1-2 statutu dotyczące składu Rady Osiedla naruszają art. 35 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie braku zapisów zwianych z określeniem w statucie spółdzielni zasad wyboru i odwołania ich członków przez ten Organ, tj. przez Radę Osiedla.
14. Zapisy § 121 ust. 4 statutu dotyczące tworzenia innych funduszy celowych przez Radę Nadzorczą naruszają § 92 pkt. 18 statutu, z którego wynika, że jest to kompetencja Walnego Zgromadzenia. Mając na względzie zapis art. 38 § 2 w związku z zapisem art. 46 § 2 zdanie drugie organem uprawnionym do podejmowania w tym zakresie uchwał jest Walne Zgromadzenie.
15. Zapisy § 121 ust. 5 statutu w części dotyczącej tworzenia i gospodarowania funduszem świadczeń socjalnych i nagród (§ 121 ust. 2 pkt. 2 i 3) należy do uprawnień Zarządu (pracodawca dla zatrudnionych pracowników w Spółdzielni) zgodnie art. 3^1 § 1 ustawa z dnia 26 czerwca 1974r. Kodeks pracy (t.j.: Dz.U z 2018r., poz. 917 ze zm.).
16. Zapisy § 122 statutu dotyczące pokrywania strat na działalności gospodarczej Spółdzielni innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi należy dostosować do normy prawnej określonej w art. 90 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, z wyłączeniem funduszy celowych, do których należy m.in. fundusz na remonty Spółdzielni.
17. Zapis § 125 statutu Spółdzielni dotyczący umieszczania ogłoszeń przewidzianych w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym oparte o art. 89 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze zostało uchylone ustawą z dnia 25.06.2015r. o zmianie ustawy o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015r., poz. 1166).

Mając powyższe na uwadze zasadnym jest dostosowanie statutu Spółdzielni do w/w norm ustawowych. Zgodnie z postanowieniami statutu dla każdego z organów uchwalono stosowne regulaminy określające sposób ich obradowania i podejmowania decyzji w formie uchwał w zakresie przysługujących tym organom kompetencji. Określono sposób wyboru członków organów samorządowych Spółdzielni, z wyjątkiem członków Rady Nadzorczej, co wyżej opisano w protokole. Regulaminy zostały uchwalone dla: Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu, Rady Osiedla i Rady Mieszkańców Nieruchomości. Mając powyższe na uwadze lustracja stwierdza, że uregulowania funkcjonowania Walnego Zgromadzenia dotyczące sposobu obradowania, organizacji (w tym zakresu działania

powoływanych Komisji), podejmowania uchwał i dokumentowania obrad tego organu należy ująć w statucie Spółdzielni, zgodnie z normą określoną w art. 35 § 5 ustawy Prawo spółdzielcze.

Do pozostałych postanowień statutu Spółdzielni poza w/w uwagami lustracja uwag nie wnosi.

1.2. Wewnętrzny system normatywny.

Statut Spółdzielni przewiduje powołanie komisji w ramach działalności Rady Nadzorczej. Statut przewiduje również powołanie dodatkowych organów Spółdzielni, tj. Rady Osiedli oraz Rady Mieszkańców Nieruchomości. Przewiduje także tryb postępowania wewnątrz spółdzielczego. Organy statutowe Spółdzielni działają w oparciu o postanowienia zawarte w statucie Spółdzielni oraz dodatkowo w oparciu o przewidziane w statucie Spółdzielni regulaminy tych organów, które zostały uchwalone przez uprawnione organy Spółdzielni zgodnie z ich kompetencjami określonymi w statucie, tj. przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą. Statut Spółdzielni przewiduje także uchwalenie wielu innych wewnętrznych aktów normatywnych o charakterze regulaminów. Aktualny stan obowiązujących uregulowań wewnętrznych Spółdzielni przedstawia **zał. nr 6**.
Z wykazu tego wynika, że wewnętrzne akty normatywne (regulaminy i zasady) zostały uchwalone część w latach 2006-2007 (2 regulaminy), część w latach 2012-2014 (9 regulaminów w tym regulamin pracy zmieniany do 2012r.) oraz w latach 2015-2017 (12 regulaminów, z czego część z nich wielokrotnie zmieniana i aktualizowana w okresie objętym niniejszą lustracją). Po zapoznaniu się z obowiązującym statutem Spółdzielni oraz uchwalonymi na podstawie statutu normami wewnętrznymi określonymi w **zał. nr 6** lustracja stwierdza, że przewidziane w statucie Spółdzielni regulaminy i zasady zostały wprowadzone uchwałami organów uprawnionych należących do ich kompetencji uprawnionych organów określonych w statucie Spółdzielni.
Stwierdzono jednak, że w obowiązującym statucie Spółdzielni wg. stanu na 31.12.2017r. ujęto dodatkowe regulaminy, które nie zostały ujęte w **zał. nr 6**, należące do kompetencji Rady Nadzorczej w następujących sprawach m.in. określonych w treści statutu Spółdzielni, tj.: w: § 11a ust. 6 statutu (w zakresie określenia zasad dotyczących komunikacji elektronicznej między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią, które zostały uchwalone uchwałą nr 63/2015 Rady Nadzorczej w dniu 24.09.2015r., jako zasady komunikacji i udostępniania materiałów na posiedzenia Rady Nadzorczej członkom Rady Nadzorczej), § 26 statutu (w zakresie trybu rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych), § 120 ust. 1 pkt. 3 statutu (w zakresie zasad tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych) oraz w § 124 ust. 2 statutu (w zakresie zasad gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu). Mając powyższe na uwadze zasadnym jest podjęcie stosownych działań, przez uprawniony organ, tj. Radę Nadzorczą, do ich uchwalenia bądź rozważenia zasadności ich utrzymania w statucie Spółdzielni. W przypadku pozostawienia w/w regulacji w statucie należy je ująć w zakresie działania Rady Nadzorczej (§ 105 ust. 1 statutu Spółdzielni) z jednoczesnym uchyleniem zapisu § 105 ust. 1 pkt. 9 statutu Spółdzielni o treści: „Uchwalanie przedmiotowych regulaminów i zasad działania, do których Rad Nadzorcza jest zobowiązana w niniejszym statucie".
Niezależnie od regulaminów, których obowiązek uchwalenia wymieniono w statucie Spółdzielni, jako obowiązujące wewnętrzne normy prawne w Spółdzielni wprowadzone uchwałami/zarządzeniami Zarządu w oparciu o inne ustawy niż wynikające z ustaw spółdzielczych, obowiązują:

1. Regulamin Pracy Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" przyjęty na posiedzeniu Zarządu Protokołem Nr 12/2002 z dnia 26.03.2002r. po wcześniejszym uzgodnieniu ze Związkiem Zawodowym „Budowlani" z obowiązywaniem od 10.04.2002 r. a następnie zmieniony przez Zarząd w uzgodnieniu ze Związkiem Zawodowym „Budowlani": Aneksem nr 1 w dniu 17.02.2004r. (w zakresie: rozliczenia czasu pracy w okresach miesięcznych, pracy nocnej, informowaniu pracowników o ryzyku zawodowym na stanowisku pracy i przekazywaniu wynagrodzenia na rachunek bankowy), Aneksem nr 2 w dniu 22.03.2005r. (w zakresie zmiany terminu wypłaty zatrudnionym na stanowiskach robotniczych), Aneksem nr 3 w dniu 29.11.2011r. (w zakresie obowiązywania podstawowego systemu czasu pracy), Aneksem nr 4 w dniu 16.08.2012r. (w zakresie godzin pracy pracowników zatrudnionych i rozliczenia czasu pracy w okresach czteromiesięcznych) i Aneksem nr 5 w dniu 21.09.2012r. (w sprawie czasu pracy, wprowadzenia

systemów pracy i okresu rozliczeniowego oraz ustalenia nowych przedziałów czasowych dla pracowników Spółdzielni). Mając na uwadze, że ostatnia zmiana Regulaminu Pracy nastąpiła w roku 2012 oraz w związku zliczanymi zmianami ustawy Kodek pracy zasadnym jest dostosowanie Regulaminu Pracy Spółdzielni do obowiązującego stanu prawnego ustawy Kodeks pracy w dniu uchwalania tego Regulaminu.

2. Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" zatwierdzony Zarządzeniem Prezesa Nr 6/2013 w dniu 16.01.2013r. po uzgodnieniu ze Związkiem Zawodowym „Budowlani" z obowiązywaniem regulaminu po upływie 2 tygodni od dnia podania do wiadomości pracowników, a następnie zmieniony Aneksem z dnia 24.10.2017r. podpisanym przez Zarząd Spółdzielni oraz Związek Zawodowy „Budowlani" z obowiązywaniem po upływie 14 dni od dnia podania Porozumienia do wiadomości pracownikom w sposób zwyczajowo przyjęty.
3. Polityki Rachunkowości Spółdzielni, pierwsza przyjęta Zarządzeniem Zarządu nr 16/2012 z dnia 12.12.2012r. z obowiązujące od dnia 01.01.2012r., do której, jako załącznik nr 1 dołączono Zakładowy plan kont ustalający m.in. wykaz kont Księgi Głównej oraz przyjęte zasady klasyfikacji zdarzeń w oparciu o Wzorcowy plan kont zawarty w części B publikacji Zakładowy Plan Kont dla spółdzielni mieszkaniowej opracowany przez Zofię Rogóż wydany przez Związek Rewizyjny Spółdzielni mieszkaniowych RP w Warszawie wg. stanu na 12.2011r. Dodatkowo Zarządzeniem Zarządu nr 2/2013 z dnia 09.01.2013r. wprowadzono Instrukcję Kasową oraz uchwałą Zarządu nr 7/37/2014 w dniu 31.12.2014r. zatwierdzono do stosowania Instrukcję Obiegu Dokumentów Finansowo Księgowych Spółdzielni z obowiązywaniem od 01.01.2015r. Kolejną zmianę w Polityce Rachunkowości Spółdzielni wprowadzono Zarządzeniem Zarządu nr 5/31/2016 z dnia 14.12.2016r. z obowiązywaniem od dnia 01.01.2016r., w którym przyjęto wzór sprawozdania finansowego stanowiący załącznik nr 1 do ustawy o rachunkowości uzupełniony o wszystkie elementy określone w Stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dz.U. Ministra Finansów z 2015r., poz. 81), a także zapisano, że ustalenia dotyczące Jednolitego Pliku Kontrolnego (JPK) wchodzą do stosowania z mocją obowiązywania od 01.01.2017r. Dodatkowo do Polityki Rachunkowości dołączono Zakładowy plan kont zawierający wykaz kont Księgi Głównej, w którym przyjęto zasady klasyfikacji zdarzeń zwarte we Wzorcowym planie kont – część B publikacji: „Zakładowy Plan Kont dla spółdzielni mieszkaniowej opracowany przez Zofię Rogóż wydany przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Warszawa 01.2016r. dostosowując Politykę Rachunkowości Spółdzielni do obowiązujących uregulowań prawnych dla spółdzielni mieszkaniowych, w tym wyżej opisanych Standardów Rachunkowości.
4. Regulamin Organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST", który został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 06/2013 w dniu 28.02.2013r. z obowiązywaniem od dnia 28.02.2013r. Mając na uwadze, że w okresie objętym niniejszą lustracją Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu dokonywała wielokrotnie zmian w Strukturze Organizacyjnej Spółdzielni zasadnym jest dostosowanie tej normy do aktualnie obowiązującego Schematu Organizacyjnego Spółdzielni, co poniżej opisano.
5. Politykę Bezpieczeństwa Danych Osobowych Spółdzielni „PIAST", która została przyjęta uchwałą Zarządu nr 09/12/2015 w dniu 27.05.2015r. z obowiązywaniem od dnia 01.06.2015r., do której załączono (zał. 1) „Zestawienie zbiorów przetwarzanych" w Spółdzielni oraz „Rejestr zbioru danych osobowych przetwarzanych" w Spółdzielni i „Wykaz budynków, pomieszczeń lub części pomieszczeń tworzących obszar, w którym przetwarzane są dane osobowe", a także przyjęto uchwałą Zarządu nr 10/12/2015 w dniu 27.05.2015r. Instrukcję zarządzania Systemem Informatycznym służącym do przetwarzania Danych Osobowych Spółdzielni z obowiązywaniem od 01.06.2015r. Dodatkowo w dniu 27.05.2015r. Zarząd Spółdzielni podjął dwie uchwały w następujących sprawach: pierwszą w sprawie powołania na czas nieokreślony (osoby zatrudnionej w Spółdzielni) Administratora Bezpieczeństwa Informacji (ABI) uchwałą nr 8/12/2015 i drugą w sprawie powołania na czas nieokreślony firmy „M3 GROUP" Sp. c. na Administratora Systemu Informatycznego (ASI) uchwałą nr 15/12/2015. Tym samym Zarząd Spółdzielni dostosował ochronę danych osobowych do ustawy z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych (t.j.: Dz.U. z 2014r., poz. 1182 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29.04.2004r. w sprawie dokumentacji przetwarzania danych osobowych oraz

warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia służące do przetwarzania danych osobowych (Dz.U. z 2004r., Nr 100, poz. 1024).

Lustracja stwierdza, że wewnętrzne akty normatywne były dostosowywane do zmian ustawowych i bieżących potrzeb Spółdzielni za wyjątkiem opisanych w/w aktów normatywnych, które wymagają nowelizacji (aktualizacji) według stanu prawnego ustaw na dzień ich uchwalania, co wyżej opisano.

Do treści okazanych regulaminów, poza w/w uwagami, lustracja uwag nie wnosi.

2. Działalność organów statutowych.

Na podstawie § 88 statutu organami Spółdzielni w okresie objętym niniejszą lustracją były:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd Spółdzielni,
4. Rady Osiedla,
5. Rady Mieszkańców Nieruchomości.

W § 88 ust. 2 statutu zapisano, że wybory do organów Spółdzielni odbywają się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów a odwołanie członka organu następuje, także w głosowaniu tajnym, oraz zapisano, że do organów do Spółdzielni, za wyjątkiem wyborów członków Zarządu, wchodzą kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów, przy czym w razie uzyskania przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów wyboru dokonuje się spośród tych kandydatów w drodze losowania. Natomiast do Zarządu wchodzą kandydaci, którzy otrzymali więcej niż połowę oddanych głosów. Zapisano również, że przy obliczaniu wymaganej większości głosów (przy wyborach do organów i przy podejmowanych innych uchwał przez organy Spółdzielni) uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Podziału Walnego Zgromadzenia na części dokonuje Rada Nadzorcza a kryterium przynależności do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowi w szczególności położenie lokali (w tym garaży) znajdujących się w zasobach Spółdzielni, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Szczegółowe zasady zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza. W § 100 statutu zapisano, że Rada Nadzorcza składa się 7-12 członków, wybieranych przez Walnie Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Kompetencje Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu oraz sposób działania tych organów ramowo określa statut Spółdzielni, zaś szczegółowe rozwiązania ujęto w regulaminach działania powyższych organów. Kompetencje oraz sposób działania i obradowania Walnego Zgromadzenia na podstawie art. 35 § 5 ustawy Prawo spółdzielcze należy szczegółowo określić w obowiązującym statucie Spółdzielni, co wyżej opisano w protokole z niniejszej lustracji.
W Spółdzielni nie prowadzi się Rejestru wniosków i skarg członków Spółdzielni. Natomiast członkowie Rady Nadzorczej pełnią raz w miesiącu dyżury w każdy drugi wtorek na podstawie doraźnie uzgadnianych planach dyżurów bezpośrednio na posiedzeniach Rady Nadzorczej a członkowie Zarządu przyjmują interesantów w określonych godzinach raz w tygodniu w czwartek w siedzibie Spółdzielni.

2.1. Walne Zgromadzenie.

Walne Zgromadzenie działa na podstawie §§ 90-98 statutu Spółdzielni. Sprawy należące do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia określa § 92 statutu. Zgodnie z § 91 ust. 1 statutu w Walnym Zgromadzeniu członek może uczestniczyć przez pełnomocnika, który może zastępować tylko jednego członka Spółdzielni na podstawie pisemnego pełnomocnictwa dołączonego do protokołu z Walnego Zgromadzenia. Zapisano również, że każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów, a także (§ 90 ust. 6 statutu) określono przynależność do jednej części Walnego Zgromadzenia w przypadku zbiegu uprawnień z uwagi na posiadanie więcej niż jednego lokalu (w tym garażu) w zależności od kolejności posiadania prawa do lokalu (mieszkalny, użytkowy i garaż), przy

czym, w przypadku posiadania przez członka więcej niż jednego lokal o tym samym przeznaczeniu decyduje wcześniejsza data powstania tytułu prawnego do lokalu o tym samym przeznaczeniu.
W § 93 statutu określono organy i osoby uprawnione do zwoływania Walnego Zgromadzenia. W § 94 statutu opisano procedurę i zasady zwoływania Walnego Zgromadzeni, w tym procedurę wnoszenia przez członków żądań zgodną z zapisami obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
W §§ 95-98 statutu opisano ogólnie organizację w częściach Walnego Zgromadzenia, zasady obradowania, podejmowania uchwał oraz przekazywania przez Przewodniczących poszczególnych części protokołów z wynikami głosowań uchwał Prezydium kolejnej części Walnego Zgromadzenia oraz zapisano, że Komisja Skrutacyjna ostatniej części Walnego Zgromadzenia dokonuje podsumowania wyników przeprowadzonych głosowań wraz z ich ogłoszeniem.
Natomiast w § 97 statutu zapisano, że obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej, a także, że poszczególne części Walnego Zgromadzenia wybierają Prezydium w składzie, co najmniej przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów. Natomiast w § 98 statutu zapisano, że z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie 14 dni, który podpisują przewodniczący i sekretarz poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, a także, że protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
Zapisy statutu w zakresie funkcjonowania Walnego Zgromadzenia wymagają jednak uzupełnia o zapisy dotyczące m.in. zasad organizacji i obradowania, powoływania komisji i ich zakresu oraz zasad dokumentowania posiedzeń Walnego Zgromadzenia (każdej części i w układzie zbiorczym), które ujęto w Regulaminie Walnego Zgromadzenia uchwalonym uchwałą nr 12/2013 w dniu 14.12.2013r. przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, w związku z zapisami art. 35 § 5 ustawy Prawo spółdzielcze, co zostało opisane powyżej w protokole z niniejszej lustracji.
Na podstawie § 105 ust. 1 pkt. 13 statutu Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 131/2013 w dniu 24.10.2013r. w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej wybieranych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Z tej uchwały Rady Nadzorczej wynika, że Walne Zgromadzenia, odbywało się w 3 częściach w latach 2015-2017, co lustrator stwierdził na podstawie przedłożonej dokumentacji z posiedzeń Walnych Zgromadzeń za lata 2015-2017.
Szczegółowe dane dotyczące terminu Walnego Zgromadzenia oraz liczbę podjętych na tych zebraniach uchwał przedstawiono poniżej - Tabela nr 1.

Tabela nr 1. Terminy Walnych Zgromadzeń oraz liczba podjętych uchwał w okresie od 01.01.2015r. do 31.12.2017r.

Data WZ	Ilość podjętych uchwał	Ilość uczestniczących członków Spółdzielni
09-11.06.2015r.	14	624
07-08.06. i 10.06.2016r.	14	463
06-07.06. i 09.06.2017r.	8	313

Liczebność uczestnictwa w obradach Walnych Zgromadzeń członków Spółdzielni:

1. Walne z 09-11.05.2015r. - 624 członków na 5.724, tj. 10,9%,
2. Walne z 07-08.06. i 10.06.2016r. - 463 członków na 5.536, tj. 8,4%,
3. Walne z 06-07.06. i 09.06.2017r. - 313 członków na 5.368, tj. 5,8%.

Z przedstawionych powyżej tabel wynika, że frekwencja na Walnych Zgromadzeniach ma tendencję spadkową zwłaszcza w latach 2016-2017, gdzie spadła do poziomu odpowiednio do 8,4% w roku 2016 oraz 5,8% w roku 2017, co może świadczyć o niewielkim zainteresowaniu członków Spółdzielni.
W okresie niniejszej lustracji odbywały się jedynie sprawozdawcze Walne Zgromadzenia w częściach. Natomiast na Walnym Zgromadzeniu z częściach w dniach 07-08.06.-10.06.2016r. dokonano wyboru Rady Nadzorczej na 3-letnią pełną kadencję na lata 2016-2019.
Lustrator zapoznał się z dokumentacją Walnych Zgromadzeń w częściach za lata objęte niniejszą lustracją. Dokumentacja z posiedzeń Walnych Zgromadzeń w częściach gromadzona jest dla każdego roku w kilku segregatorach dla poszczególnych lat. Jest kompletna i należycie zabezpieczona. Na podstawie oglądu dokumentacji lustrator stwierdza, że Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni w

częściach w okresie objętym niniejszą lustracją były zdolne do podejmowania uchwał, ponieważ zgodnie z § 94 ust. 3 statutu Spółdzielni jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim (na jego częściach) członków Spółdzielni, co jest również zgodne z art. 8^3 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zatem wszystkie podjęte na tych Walnych Zgromadzeniach uchwały są ważne. Podczas lustracji oceniano tryb zwoływania, przeprowadzania i dokumentowania obrad Walnych Zgromadzeń w świetle ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowień statutu. Na podstawie oglądu protokołów z posiedzeń Walnych Zgromadzeń w częściach w okresie objętym lustracją wynika, że Walne Zgromadzenia były prawidłowo zwoływane przez Zarząd Spółdzielni, tj. w sposób zgodny z postanowieniami statutu, który obowiązywał w badanych latach. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części wszyscy członkowie Spółdzielni byli zawiadamiani na piśmie poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach informacyjnych i drzwiach wejściowych wszystkich klatek schodowych nieruchomości wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni i w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia zgodnie z § 94 ust. 1 statutu. Natomiast członków oczekujących Zarząd Spółdzielni zawiadamiał listem poleconym, co stwierdzono na podstawie okazanych potwierdzeń odbioru znajdujących się w dokumentacji Walnych Zgromadzeń za lata 2015-2017.
Spółdzielnia corocznie zawiadamiała pisemnie o zwoływanych Walnych Zgromadzeniach Spółdzielni Krajową Radę Spółdzielczą zgodne z art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.
W zawiadomieniach o Walnym Zgromadzeniu w częściach Zarząd Spółdzielni szczegółową informował dodatkowo członków Spółdzielni, że na stronie internetowej www.smpiast.com.pl, w siedzibie Zarządu Spółdzielni (ul. Bulwar Ikara 10B) oraz w Administracji Osiedla (ul. Benedyktyńska 15) zostały wyłożone sprawozdania finansowe i Zarządu, a na 14 dni przed I częścią Walnego Zgromadzenia, w godzinach pracy Spółdzielni, wyłożone będą do wglądu projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, a członkom Spółdzielni przysługuje prawo do zapoznania się z nimi.
Zapisano dodatkowo informację o prawach członka Spółdzielni do zgłaszania projektów uchwał w terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia pierwszej jego części (projekt uchwały musi być poparty, przez co najmniej 10 członków Spółdzielni), a także zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgodnie ze statutem Spółdzielni i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, co stwierdzono na podstawy zbadanych przez lustratora dokumentów źródłowych z Walnych Zgromadzeń w częściach. Przeprowadzone Walne Zgromadzenia w badanym okresie rozpatrywały wyłącznie sprawy objęte porządkiem obrad. Porządek obrad zawierał sprawy należące w myśl postanowień statutowych do kompetencji tego Organu.
Lustracja zwraca uwagę, że zgodnie z art. 8^3 ust. 6 zdanie drugie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, należy również na 21 dni przed jego pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia, zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać informację o miejscu wyłożenia również projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia. Jednocześnie lustracja sygnalizuje, że zgodnie z literalnym zapisem art. 38 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze w porządku obrad każdego Walnego Zgromadzenia w punktach dotyczących sprawozdań należy je prezentować, jako oddzielne punkty związane z rozpatrywaniem sprawozdań (Rady Nadzorczej, Zarządu i finansowego Spółdzielni), a także rozpatrywaniem wniosków z przeprowadzonej lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, a nie jak to zapisano w porządkach obrad tego Organu, Sprawozdanie z działalności Zarządu. Stwierdzono również, że w porządkach Walnych Zgromadzeń, brak jest oddzielnego punktu w porządku obrad tych Walnych Zgromadzeń związanych z rozpatrywaniem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za dany rok obrachunkowy zgodnie z normą prawną określoną w art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze.
Porządki obrad Walnych Zgromadzeń w okresie objętym niniejszą lustracją, oprócz przedstawianych przez Zarząd i Radę Nadzorczą sprawozdań z działalności tych organów, sprawozdań finansowych Spółdzielni, uchwał o podziale zysku, udzieleniu absolutorium poszczególnym członkom Zarządu, corocznej realizacji wniosków polustracyjnych oraz podejmowania uchwały w sprawie najwyższej sumy zobowiązań, uwzględniały również m.in. następujące sprawy dotyczące:

1) wyborów członków Rady Nadzorczej na następną nową 3-letnią kadencję,
2) podjęcia uchwały w sprawie wyodrębnienia pod względem organizacyjnym i finansowym dwóch osiedli Spółdzielni,

3) złożenia uchwały w sprawie podziału Spółdzielni,
4) informacji Zarządu o wynikach lustracji pełnej za lata 2012-2014,
5) zmian do statutu,
6) uczestniczenia członków Spółdzielni w pokrywaniu kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatowa i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
7) wyboru delegatów Spółdzielni na Kongres Spółdzielczy,
8) zbycia prawa wieczystego użytkowania lub prawa własności nieruchomości gruntowej,
9) inne sprawy zgłaszane w ramach wolnych wniosków przez członków Spółdzielni.

Powyższe stwierdzono na podstawie zapisów zbadanej dokumentacji z Walnych Zgromadzeń oraz Komisji Skrutacyjnej, Komisji Mandatowo-Wyborczej i Komisji Statutowej. Uchwały na Walnym Zgromadzeniu w częściach zapadały zwykłą większością głosów lub w sposób określony w statucie w sprawach zmian do statutu oraz wyboru poszczególnych członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w roku 2016 zgodnie z § 100 ust. 1 statutu. Sposób głosowania zapisano w protokołach zgodnie z przyjętym porządkiem obrad zachowując kolejność podejmowanych uchwał, zapisując ogólną treść podjętych uchwał i ilości głosów oddanych za, przeciw uchwale oraz wstrzymujących się od głosu. Dodatkowo do protokołu dołączono treści podjętych uchwał z podaniem ilości osób głosujących za i przeciw uchwale oraz wstrzymujących się od głosu na każdych z 3 części Walnych Zgromadzeń, które podpisane były przez Przewodniczącego i Sekretarza każdej z 3 części Walnych Zgromadzeń oraz Protokoły Komisji Skrutacyjnej i Komisji Mandatowo-Wyborczej podpisane przez wszystkich członków tych Komisji powołanych na wszystkich 3 częściach Walnych Zgromadzeń zgodnie z przyjętym porządkiem obrad. Dodatkowo na ostatniej części każdego Walnego Zgromadzenia po przeprowadzeniu głosowań sporządzano Protokół Podsumowujący Komisji Skrutacyjnej ostatniej części Walnego Zgromadzenia zawierający wszystkie uchwały oraz wyniki głosowań nad wyborem członków Spółdzielni do Rady Nadzorczej kadencji 2016-2019. Przy głosowaniu nad osobami wybieranymi do Rady Nadzorczej w 2016r. wyboru dokonywano w analogicznie jak przy głosowaniu nad uchwałami i innymi uchwałami zgonie z § 88 ust. 2-3 i 4 statutu Spółdzielni.

Na podstawie oglądu dokumentacji z Walnego Zgromadzenia w 3 częściach, które odbyło się w dniach 06.06.2017r., 07.06.2017r. oraz w dniu 09.06.2017r., sprawdzono kompletność dokumentacji z obrad. W zebraniu tym brało udział 313 członków Spółdzielni w tym 76 pełnomocników członka Spółdzielni, z pośród 5.368 uprawnionych członków Spółdzielni. W aktach dotyczących powyższego Walnego Zgromadzenia w 3 częściach znajdują się Protokoły z obrad 3 Zebrań Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (Część I Osiedle Śródmiejskie, Członkowie Oczekujący – 06.06.2017r., Część II Osiedle Kosmonautów III – 07.06.2017r. i Część III Osiedle Kosmonautów V – 09.06.2017r.). Na pierwszej stronie protokołów ujęto jednolitą treść porządku obrad na każdej z 3 części Walnego Zgromadzenia zgodną z zawiadomieniem o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w częściach.

Z protokołu wynika, że Przewodniczący Rady Nadzorczej otworzył Zebranie i zaproponował wybór Prezydium zebrania a następnie przystąpiono do wyboru prezydium dla każdego Walnego Zgromadzenia w 3 częściach w składzie trzech osób, tj. Przewodniczącego, Sekretarza i wyboru asesorów w każdej części Walnego Zgromadzenia, zgodne z § 97 ust. 3 statutu. Głosowania odbywały się w formie głosowania elektronicznego. Z treści protokołu wynika, że następnie zgodnie z porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia w 3 częściach (w/w dniach) dokonano wyboru Komisji Skrutacyjnej oraz Komisji Mandatowo-Wyborczej. Przedstawiane w protokole sprawy były zgodne z porządkiem obrad na każdej z 3 części Walnego Zgromadzenia. W protokole wymieniono treści głosowanych uchwał podając ilość osób głosujących oraz wyniki głosowań (za uchwałą, przeciw uchwale i ilość wstrzymujących się) na tym zebraniu – łącznie podjęto 11 uchwał, (z których trzy dotyczyły odwołań od uchwał Rady Nadzorczej złożone przez członków Spółdzielni i zostały odrzucone przez Walne Zgromadzenie w częściach) na każdej z 3 części Walnego Zgromadzenia. Na zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia w 3 częściach osoba wybrana do Komisji Skrutacyjnej odczytała protokół z wynikami głosowań na poszczególne uchwały (stanowiący załącznik nr 1 do protokołu danej części Walnego Zgromadzenia). W sprawach różnych poruszano bieżące tematy dotyczące mieszkańców osiedla, związane z inauguracją „Klubu SM Piast" i przedstawiono dwa projekty Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego. Do ostatniej części Walnego Zgromadzenia z dnia 09.06.2017r. dołączono Protokół Podsumowujący Komisji Skrutacyjnej zawierający podsumowania wyników głosowań wszystkich trzech części Walnego Zgromadzenia, który został sporządzony na podstawie § 94 ust. 5 statutu i dołączony do dokumentacji

Walnego Zgromadzenia trzeciej części. Protokoły (z obrad i wybranych komisji) podpisane (odpowiednio przez Przewodniczących Zebrań i Sekretarzy Zebrań oraz członków Komisji Skrutacyjnej, Mandatowo-Wyborczej każdej części i Protokół Podsumowujący Komisji Skrutacyjnej).
Dodatkowo do protokołów z poszczególnych 3 cz. zebrań dołączano:

- listę obecności członków Spółdzielni na wszystkich 3 cz. z udzielonymi pełnomocnictwami,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2016,
- Sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres kadencji za 2016r.,
- Sprawozdanie finansowe za rok 2016,
- Raport i opinię biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2016,
- protokoły z poszczególnych Komisji Skrutacyjnych na wszystkich 3 cz. w/w dniach,
- protokoły z poszczególnych Komisji Mandatowo-Wyborczych na wszystkich 3 cz. w w/w dniach,
- uchwały podjęte na wszystkich 3 cz. Walnych Zgromadzeń z wynikami głosowań z 3 cz. Walnego Zgromadzenia – 8 oddzielnych uchwał, które zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie w częściach przeprowadzone w dniach 06.06.2017r., 07.06.2017r. oraz w dniu 09.06.2017r.

Po sprawdzeniu w/w dokumentów Walnego Zgromadzenia w 3 częściach, które odbyło się w dniach 06.06.2017r., 07.06.06.2017r. oraz w dniu 09.06.2017r., oraz sprawdzeniu innych dokumentów z Walnych Zgromadzeń w 3 częściach, które odbyły się w okresie objętym niniejszą lustracją, lustrator stwierdza, że sposób zawiadamiania, przebiegu zebrania, prezentowania sprawozdań organów i wyniku finansowego odbywał się na identycznych zasadach jak wyżej opisane Walne Zgromadzenie.
Lustracja stwierdza również, że wszystkie dokumenty z tych zebrań, były podpisywane przez osoby uprawnione. Nie stwierdzono naruszeń prawa w sposobie oraz terminie zwołania Walnych Zgromadzeń oraz zawiadamiania członków Spółdzielni - termin zawiadomień prawidłowy, zebrania ważne zgodnie z art. 8^3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także zawiadomiono Krajową Radę Spółdzielczą o zwołanym Walnym Zgromadzeniu zgodnie z art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.
Dokumentacja z Walnych Zgromadzeń, za poszczególne lata, zabezpieczona jest prawidłowo. Przechowywana jest, przez co najmniej przez 10 lat w segregatorach, w wydzielonych zabezpieczonych szafach Spółdzielni zgodnie z art. 41 § 5 ustawy Prawo spółdzielcze. Uchwały Walnych Zgromadzeń dotyczące przyjęcia rocznych sprawozdań finansowych, wyniku finansowym, opinii biegłych rewidentów oraz sprawozdania Zarządu Spółdzielni za lata 2015-2017 zostały złożone zgodnie z obowiązującymi terminami do: Krajowego Rejestru Sądowego, co stwierdzono na podstawie **zał. nr 1** oraz do właściwego Urzędu Skarbowego w ustawowym terminie.
Do prowadzonej dokumentacji lustrator uwag nie wnosi, po za w/w uwagami dotyczącymi prezentowania sprawozdań na Walnym Zgromadzeniu.

2.2. Rada Nadzorcza.

Zakres działania Rady Nadzorczej określono w art. 46 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze. W art. 46 § 2 w zdaniu pierwszym ustawy Prawo spółdzielcze przewidziano możliwość poszerzenia zakresu działania Rady w statutach spółdzielni. Działalność Rady Nadzorczej Spółdzielni określono w §§ 99-110 statutu. Zgodnie z § 99 statutu Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. W § 100 statutu zapisano m.in., że: Rada Nadzorcza składa się z 7-12 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe. Zapisano również, że nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kadencje Rady Nadzorczej, oraz, że w skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby spokrewnione (w tym w związku małżeńskim) z Członkami Zarządu i Kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni. Natomiast w § 89 statutu zapisano, że członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni oraz określono zasady postępowania w przypadku naruszenia zasad konkurencyjności przez członka Rady Nadzorczej. W § 101 statutu określono zasady przeprowadzania wyborów do Rady Nadzorczej zapisując równocześnie, że do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą ilość oddanych głosów na danej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z podziałem dokonanym przez Radę Nadzorczą, a także, że kadencja członków Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym członek Rady

Nadzorczej został wybrany, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów, którego jednym z punktów porządku obrad jest zatwierdzenie rocznego sprawozdania z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym za ubiegły rok kalendarzowy. Natomiast w § 103 zapisano, że mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany oraz określono przypadki utraty mandatu przed upływem kadencji.
Sposób sprawowania nadzoru i kontroli przez ten organ określono w zakresie działania Rady Nadzorczej w § 105 ust. 1 statutu. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy dodatkowo dokonywanie podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz ustalenie liczby członków Rady Nadzorczej wybieranych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia (§ 105 ust. 1 pkt. 13 statutu), a także zwoływanie zebrań członków Spółdzielni danej nieruchomości dokonujących wyboru Rad Mieszkańców Nieruchomości oraz uchwalanie regulaminu Rad Osiedli, Rad Mieszkańców Nieruchomości i koordynowanie ich działalności nadzorczo-kontrolnych. Zgodnie z § 106 statutu posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał, a pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po Walnym Zgromadzeniu, na którym dokonano wyboru nowych członków Rady Nadzorczej na pełną kadencję zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w ciągu miesiąca od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części. Zgodnie z § 108-109 statutu Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład, którego wchodzą: przewodniczący, jego zastępcy i sekretarz. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje stałe lub czasowe. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz czynności zleconych przez Radę Nadzorczą. Posiedzenie Rady Nadzorczej zgodnie z § 106 ust. 1 statutu zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego Rady, co najmniej raz na kwartał. Natomiast w § 106 statutu określono zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej, w którym to, zapisano, że za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej członkom przysługuje wynagrodzenie zależne od wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679 ze zm.), w sposób następujący: 75% dla przewodniczącego, 70% dla sekretarza, 60% dla Z-cy przewodniczącego oraz przewodniczących komisji, 50% dla członków Komisji i 40% dla pozostałych członków Rady Nadzorczej minimalnego wynagrodzenia za pracę. Zapis statutu w tym zakresie w zasadzie zbieżny jest z zapisem art. 8^2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Podczas czynności lustracyjnych stwierdzono, że Spółdzielnia dokonuje wypłat wynagrodzeń członkom Rady Nadzorczej w wysokościach określonych w statucie Spółdzielni, również w przypadkach, gdy w danym miesiącu nie zwołano żadnego posiedzenia Rady Nadzorczej oraz w przypadku, gdy członek Rady Nadzorczej nie bierze udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej, co stwierdzono na podstawie list obecności członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz dokumentacji finansowej wypłat wynagrodzeń członkom Rady Nadzorczej za rok 2017. W tej sprawie składali wyjaśnienia ustne pracownicy Spółdzielni zwracają uwagę, że Spółdzielnia, w tym zakresie kierowała się opinią prawną z dnia 04.07.2012r. Radcy Prawnego Spółdzielni, z której w sentencji zawartej w opinii prawnej wynika, że „ ... w sytuacji, gdy posiedzenie Rady nie zostało zwołane w danym miesiącu, członkowie Rady zachowują uprawnienie do wypłaty miesięcznego ryczałtu." Opinia prawna z dnia 04.07.2012r. Radcy Prawnego Spółdzielni dotycząca: stanowiska w sprawie wysokości wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej w sytuacji braku zwołania posiedzenia Rady w danym miesiącu – stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 7**.
Lustracja sygnalizuje, że w praktyce spółdzielni mieszkaniowych w zakresie wypłaty wynagrodzeń członkom rady nadzorczej ugruntowało się jednak odmienne stanowisko zawarte w książce Adama Stefaniuka „Prawo spółdzielcze ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych" Komentarz, 13 wydanie, LEX a Wolters Kluwer business, Warszawa 2014, stan prawny na 01.05.2014r., w której na str. 378 w zdaniu trzecim od góry zapisano, że: „Wynagrodzenie to ma charakter zryczałtowanego wynagrodzenia miesięcznego, co oznacza, że należy się ono osobom uprawnionym w poszczególnych miesiącach w stałej wysokości, bez względu na liczbę odbytych posiedzeń. Skoro jest to wynagrodzenie „za udział w posiedzeniach", a nie „za udział w pracach rady" (np. za udział w pracach komisji), to – a contrario – wynagrodzenie to nie przysługuje zarówno w wypadku gdy członek rady nie bierze udziału w posiedzeniach, jak i wtedy gdy w danym miesiącu nie zwołano żadnego posiedzenia."

Mając powyższe na uwadze zasadnym jest rozważenie utrzymania dotychczasowego sposobu wypłaty wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej w oparciu o przytoczone stanowisko zawarte w cytowanej publikacji książkowej.
Dotyczy to również wypłaty wynagrodzenia w formie miesięcznego ryczałtu za udział w posiedzeniach Rady Osiedla poszczególnym członkom Rady Osiedla, które jest oparte na takich samych zasada jak wypłacane wynagrodzenie członkom Rady Nadzorczej w związku z § 116 ust. 3 statutu Spółdzielni.
Natomiast w § 110 statutu zapisano, że wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Zgodnie z tym zapisem Walne Zgromadzenie w częściach uchwaliło uchwałą nr 8/2014 w dniu 05.06.2014r. Regulamin Rady Nadzorczej, w którym określono m.in.: skład i kadencję Rady, zakres i uprawnienia działania Rady (w sposób ogólny), organizację pracy Rady, przebieg obrad i tryb podejmowania uchwał, zadania Prezydium Rady, powoływanie Komisji Rady, zasady wyboru członków Zarządu, przepisy przejściowe (dotyczące uprawnień Rady Nadzorczej do żądania wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądania ksiąg i dokumentów oraz stanu majątku w tym przestrzegania tajemnicy w zakresie obowiązujących przepisów prawa) oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej. W Regulaminie Rady Nadzorczej zapisano w § 7 ust. 7, że o czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej jej członkowie oraz Zarząd są zawiadamiani, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej listem poleconym lub pocztą elektroniczną (e-mail) albo w inny sposób dający możliwość zaznajomienia się z treścią powyższej informacji. Zapisano również w § 9 ust. 1, że Rada Nadzorcza zdolna jest do podejmowania uchwał w obecności więcej niż połowy aktualnego składu Rady, o ile wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali poinformowani o posiedzeniu zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów, o ile Regulamin Rady Nadzorczej nie stanowi inaczej. W § 18 ust. 1 Regulaminu zapisano również, że członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są do przestrzegania tajemnicy w zakresie obowiązujących przepisów prawa.
Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed wyborem, składali pisemne oświadczenie w formie formularza w sprawie zgłoszenia swojej kandydatury na członka Rady Nadzorczej Spółdzielni zawierające również oświadczenie o posiadaniu: pełnej zdolności do czynności prawnych, korzystaniu z pełni praw publicznych, o braku skazania za przestępstwo popełnione umyślne przeciwko mieniu i dokumentom oraz nie toczeniu się przeciwko kandydatowi postepowania karnego, a także, że nie był kandydat skazany za przestępstwo karno-skarbowe. Stwierdzono jednak, że po wyborze kandydatów do Rady Nadzorczej członkowie wybranej Rady Nadzorczej nie składali dodatkowych oświadczeń w sprawie nie prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni oraz oświadczeń w sprawie nie pozostawania z członkami Zarządu i kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w związku małżeńskim, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej zgodnie z wymogami określonymi w § 89 statutu Spółdzielni oraz § 4 ust.1-2 Regulaminu Rady Nadzorczej, które wypełniają normę prawną określoną w art. 56 § 3 oraz w art. 57 ustawy Prawo spółdzielcze.
Mając powyższe na uwadze zasadnym jest uzupełnienie dokumentacji w/w opisanym zakresie wymaganych normami wewnętrznymi Spółdzielni, a także w związku z wejściem w życie począwszy od 25.05.2018r. ustawy z dnia 10.05.2018r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2018r., poz. 100) również zasadnym jest wprowadzenie w uregulowaniach wewnętrznych dotyczących organów samorządowych Spółdzielni, tj. Rady Nadzorczej, Rad Osiedli i Rad Mieszkańców Nieruchomości, dodatkowych regulacji (np. w formie składania indywidualnych oświadczeń przez członków tych organów) w zakresie zachowania w tajemnicy uzyskanych informacji niejawnych (poufnych) bądź informacji chronionych wynikających z w/w ustawy, uzyskanych w związku z pracą w w/w organach samorządowych Spółdzielni tak jak to miało miejsce w stosunku do powołanych i zatrudnionych Członków Zarządu.
W okresie objętym niniejszą lustracją Rada Nadzorcza składała się z 12 członków wybranych na 3 częściach Walnego Zgromadzenia zgodnie z uchwałą nr 13/2013 Rady Nadzorczej z dnia 24.10.2013r. w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej wybieranych na poszczególnych częściach, następująco:

1. I część Walnego Zgromadzenia – członkowie oczekujący i członkowie posiadający tytuł prawny do lokalu położonym na Osiedlu nr 1 Śródmieście – w ilości 2 członków Rady Nadzorczej.

2. II część Walnego Zgromadzenia – członkowie posiadający tytuł prawny do lokalu położonego na dawnym Osiedlu nr 3 Kosmonautów – w ilości 5 członków Rady Nadzorczej.
3. III część Walnego Zgromadzenia – członkowie posiadający tytuły prawne do lokalu położonego na dawnym Osiedlu nr 5 Kosmonautów i w pawilonie U-6 przy ul. Bystrzyckiej - 5 członków Rady Nadzorczej.

W okresie objętym niniejszą lustracją, tj.: od 01.01.2015r. do 31.12.2017r., Rada Nadzorcza została wybrana na Walnym Zgromadzeniu w 3 częściach w dniach 24 i 27-28.05.2013r. na 3 letnią kadencję na lata 2013-2016, w liczbie 12 członków tego Organu. W związku z licznymi zmianami składu Rady Nadzorczej spowodowanymi przyjęciem zasady, z której wynikało, że na miejsce ustępującego członka Rady Nadzorcze wybiera się nowego członka Rady Nadzorczej na jego 3 kadencję niezgodnie z zasadą określoną w normie zawartej w art. 8^2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Skład Rady Nadzorczej obowiązujący począwszy od 01.01.2015r. przedstawiał się następująco: Krzysztof Rybak, Krzysztof Kozak, Zbigniew Szałaciński, Leszek Leszczyński, Łucja Burzyńska, Maria Domańska, Stanisław Jankowski, Stefania Łozińska, Przemysław Nowak, Zbigniew Krysa, Bogdan Goś i Józef Brylowski, co stwierdzono na podstawie Sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2014. W wyniku kolejnych zmian wewnątrz Prezydium Rady Nadzorczej i powoływanych Komisji Rady Nadzorczej w roku 2014, począwszy od dnia 18.12.2014r. Rada Nadzorcza funkcjonowała w następującym składzie:

Prezydium Rady Nadzorczej w składzie:

1. Krzysztof Kozak - Przewodniczący
2. Zbigniew Krysa - Z-cę Przewodniczącego
3. Zbigniew Szałaciński - Sekretarza Rady Nadzorczej

Natomiast od lipca 2014r. Rada Nadzorcza powołała dwie komisje Rady Nadzorczej:

1. Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Lokalami Użytkowymi w składzie:
   - Zbigniew Krysa - Przewodniczący (do dnia 03.02.2015r.)
   - Przemysław Nowak - Sekretarz, Przewodniczący (od dnia 03.02.2015r.)
   - Maria Domańska, Bogdan Goś, Józef Brylowski i Krzysztof Rybak - Członkowie Komisji.
2. Komisję Remontowo-Inwestycyjną w składzie:
   - Leszek Leszczyński - Przewodniczący
   - Przemysław Nowak, Zbigniew Krysa, Krzysztof Rybak, Bogdan Goś i Stefania Łozińska - Członkowie Komisji.

Na Walnym Zgromadzeniu w częściach w dniach 10-11.06.2015r. dokonano kolejnych zmian w składzie Rady Nadzorczej, jako uzupełnienie składu Rady Nadzorczej, w związku z upływem 3 letniej kadencji członków Rady Nadzorczej następujących członków Rady Nadzorczej: Łucji Burzyńskiej, Krzysztofa Kozaka, Leszka Leszczyńskiego i Krzysztofa Rybaka. Na miejsce w/w osób wybrani zostali: Justyna Niewmierzycka-Poros i Zygmund Rajchemba z Osiedla Kosmonautów III, a także Lilia Kaleta i Rafał Żabski z Osiedla Kosmonautów V. W związku z powyższym Rada Nadzorcza ukonstytuowała się na posiedzeniu tego Organu w dniu 16.07.2015r. następująco:

Prezydium Rady Nadzorczej w składzie:

1. Zbigniew Krysa - Przewodniczący
2. Zbigniew Szałaciński - Z-cę Przewodniczącego
3. Zygmunt Rajchemba - Sekretarza Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza w tym dniu powołała cztery komisje Rady Nadzorczej:

1. Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w składzie:
   - Przemysław Nowak - Przewodniczący
   - Maria Domańska - Sekretarz
   - Lidia Kaleta i Zbigniew Krysa (od 17.12.2015r.) - Członkowie Komisji.
2. Komisję Remontowo-Inwestycyjną w składzie:
   - Zbigniew Szałaciński - Przewodniczący
   - Stefania Łozińska - Sekretarz
   - Bogdan Gaś - Członek Komisji.
3. Komisję Rewizyjną w składzie:
   - Bogdan Gaś - Przewodniczący
   - Zygmund Rajchemba - Sekretarz
   - Zbigniew Krysa - Członek Komisji.

M.K

4. Komisję ds. Społecznych i Kulturalnych w składzie:
   - Justyna Niewmierzycka-Poros - Przewodniczący
   - Lidia Kaleta - Sekretarz
   - Zygmunt Rajchemba i Rafał Żabski - Członkowie Komisji.

W dniu 10.03.2016r. Członek Rady Nadzorczej Józef Brylowski złożył rezygnację z członka w Radzie Nadzorczej – nastąpiła utrata mandatu członka Rady Nadzorczej zgodnie z § 103 pkt. 2 statutu. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wszedł członek Spółdzielni, który podczas wyborów do Rady Nadzorczej uzyskał kolejno największą liczbę głosów zgodnie z § 104 statutu, tj. Pan Marcin Lenartowicz do końca tej kadencji Rady Nadzorczej na lata 2013-2016.

Na Walnym Zgromadzeniu w 3 częściach w dniach 07-08.06.2016r. i 10.06.2016r., po zakończeniu kadencji w/w Rady Nadzorczej, tj. po ogłoszeniu głosowania w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej na trzeciej części Walnego Zgromadzenia w dniu 10.06.2016r., została wybrana nowa Rada Nadzorcza na 3 letnią kadencję w latach 2016-2019, w liczbie 12 członków w następującym składzie: Stefania Łozińska oraz Danuta Młynarczyk z Osiedla „Śródmieście" i Członkowie Oczekujący, Justyna Niewmierzycka-Poros, Małgorzata Dyba, Monika Penczak, Zygmunt Rajchemba oraz Marcin Lenartowicz z Osiedla „Kosmonautów" III, Rafał Żabski, Zbigniew Krysa, Krzysztof Kozak, Kinga Piotrowska oraz Maria Domańska z Osiedla „Kosmonautów" V.

Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się nowo wybranej Rady Nadzorczej zostało zwołane przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia 3 części odbytego w dniu 10.06.2016r. zgodnie z § 106 ust. 2 statutu Spółdzielni na dzień 23.06.2016r. o godzinie 17^{00} w Sali konferencyjnej Spółdzielni, co stwierdzono na podstawie e-maila z dnia 14.06.2016r. skierowanego do nowo wybranych członków Rady Nadzorczej na trzyletnią kadencję Rady Nadzorczej. Na tym posiedzeniu powołano Komisję Skrutacyjną z pośród członków Rady Nadzorczej i dokonano wyboru w głosowaniu tajnym Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz pozostałych członków Prezydium Rady Nadzorczej w składzie:

1. Zbigniew Krysa - Przewodniczący
2. Monika Penczak - Z-ca Przewodniczącego
3. Zygmunt Rajchemba - Sekretarza

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 07.07.2016r. powołano cztery komisje Rady Nadzorczej, co stwierdzono na podstawie protokołu nr 7/2016 Rady Nadzorczej, tj.:

1. Komisję Rewizyjną w składzie:
   1. Rafał Żabski - Przewodniczący
   2. Zygmunt Rajchemba - Sekretarz
   3. Zbigniew Krysa i Danuta Młynarczyk - Członkowie Komisji.
2. Komisję Remontowo-Inwestycyjną w składzie:
   1. Stefania Łozińska - Przewodnicząca
   2. Danuta Młynarczyk - Sekretarz
   3. Maria Domańska i Marcin Lenartowicz - Członkowie Komisji.
3. Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w następującym składzie:
   1. Zbigniew Krysa - Przewodniczący
   2. Monika Penczak - Sekretarz
   3. Maria Domańska - do 25.08.2016r. po złożeniu rezygnacji
   4. Krzysztof Kozak - od 25.08.2016r.
4. Komisję ds. Społecznych i Kulturalnych w składzie:
   1. Justyna Niewmierzycka-Poros - Przewodnicząca
   2. Kinga Piotrowska - Sekretarz
   3. Małgorzata Dyba i Marcin Lenartowicz - Członkowie Komisji
   4. Zygmunt Rajchemba - Członek Komisji od 25.08.2016r.

Natomiast na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.08.2016r. powołano dodatkową Komisję Statutową oraz dokonano zmian w składzie Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (po złożeniu rezygnacji przez Panią Marię Domańską i wyborze Pana Krzysztofa Kozaka) oraz Komisji ds. Społecznych i Kulturalnych (po wyborze Pana Zygmunta Rajchemby oraz dodatkowo rozszerzono zakres działania tej Komisji o podkomisję ds. bezpieczeństwa i porządku), co stwierdzono na podstawie protokołu nr 8/2016 z posiedzenia Rady Nadzorczej, w składzie:

1. Krzysztof Kozak - Przewodniczący
2. Maria Domańska - Sekretarz
3. Stefania Łozińska - Członek Komisji

Do końca roku 2017 (ostatni rok objęty niniejszą lustracją) w skład Rady Nadzorczej wchodziły w/w osoby. Lustrator stwierdza, że skład Rady Nadzorczej w okresie objętym niniejszą lustracją nie naruszał art. 8^2 ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach w związku z powyższym Rada Nadzorcza była uprawniona do działania oraz podejmowania uchwał wynikających z kompetencji tego Organu określonych w statucie Spółdzielni, co stwierdzono na podstawie odpisu pełnego KRS (**zał. nr 1**) z dnia 19.04.2018r. Wnioski o wpisanie nowych członków Rady Nadzorczej, po kolejnych wyborach, były składane z naruszeniem art. 22 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, z którego wynika, że wniosek w tym zakresie na leżało złożyć w ciągu 7 dni po dokonaniu wyboru członków Rady Nadzorczej na 3 częściach Walnego Zgromadzenia, które się odbyło w dniu 10.06.2016r., tj. do dnia 17.06.2016r. do Krajowego Rejestru Sądowego (KRS). Wniosek w tej sprawie Spółdzielnia złożyła w dniu 07.07.2017r. łącznie z dokumentacją związaną ze sprawozdaniami i zmianami do statutu Spółdzielni. W aktualnym odpisie pełnym z KRS (**zał. nr 1**) skład organu jest ujawniony w całości – wpis 34 z dnia 21.07.2016r. Wszyscy wybrani członkowie Rady Nadzorczej są ujawnieni w KRS.
Ilość odbytych posiedzeń Rady Nadzorczej oraz liczbę podjętych przez ten organ uchwał, w poszczególnych latach objętych niniejszą lustracją, przedstawiono w Tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Ilość odbytych posiedzeń Rady Nadzorczej oraz liczba podjętych uchwał w okresie od 01.01.2015r. do 31.12.2017r.

Rok	Liczba posiedzeń	Ilość podjętych uchwał
2015	12	95
2016	12	107
2017	9	65

Z powyższego wynika, że posiedzenia Rady Nadzorczej, w okresie objętym lustracją, odbywały się: w latach 2015-2016 razy w miesiącu a w roku 2017 w rzadziej niż raz w miesiącu, co jest zgodne z § 106 ust. 1 statutu, przy obniżonej ilości uchwał podejmowanych w roku 2017.
Lustrator zapoznał się z dokumentacją Rady Nadzorczej (badanie losowe) w okresie objętym niniejszą lustracją. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządzane są protokoły, które zawierają m.in. następujące dokumenty oraz zapisy w protokołach z posiedzeń Rady Nadzorczej:

- podpisaną przez członków Rady Nadzorczej listę obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej, która stanowi załącznik do protokołu obrad,
- na pierwszej stronie protokołu obrad znajduje się porządek obrad,
- dodatkowo w pierwszej części protokołu umieszczana jest lista osób uczestniczących w posiedzeniu, która zawiera listę uczestniczących członków Rady Nadzorczej oraz osoby uczestniczące w obradach, tj.: członków Zarządu, radcę prawnego Spółdzielni, protokolanta pracownika Spółdzielni, a także listę osób członków Spółdzielni uczestniczących na własny wniosek w charakterze obserwatora zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej,
- pierwotny porządek posiedzenia zgodny z treścią porządku posiedzenia zawartą w doręczonym Zawiadomieniu o posiedzeniu Rady Nadzorczej obecnie wysyłany drogą elektroniczną,
- po dyskusji porządek obrad przegłosowany i zapisany w protokole,
- głosowanie nad zatwierdzeniem protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej z podaniem numeru protokołu i daty tego posiedzenia,
- przebieg obrad zgodny z zatwierdzonym porządkiem obrad oraz treścią podjętych uchwał,
- ustalenie kolejnego posiedzenia z podaniem daty i godziny rozpoczęcia obrad,
- podpisy Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej oraz protokolanta,
- do protokołu dołączono oddzielne podjęte uchwały Rady Nadzorczej wraz z uzasadnieniem podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej,
- do protokołu załączono wszystkie materiały objęte porządkiem posiedzenia, t.j. m.in. porządek posiedzenia, prezentowane materiały przez Zarząd Spółdzielni (plan gospodarczy Spółdzielni z w pełnym zakresie z podaniem planowanego rocznego wyniku finansowego opracowanego na

podstawie szacunkowej realizacji planu za rok poprzedni, sprawozdania finansowe Spółdzielni), wnioski Zarządu w sprawie opłat oraz wykreśleń z rejestru członków Spółdzielni, projekty zmian w wewnętrznych uregulowaniach Spółdzielni, schematy struktury organizacyjnej, kwartalną ocenę pracy członków Zarządu oraz inne materiały prezentowane przez Zarząd Spółdzielni.

Po zapoznaniu się z treścią protokołów oraz dokumentów zgromadzonych przy poszczególnych protokołach Rady Nadzorczej (badanie losowe), lustracja stwierdza, że przedmiotem obrad Rady Nadzorczej były sprawy przewidziane do kompetencji tego organu m.in. związane z: zatwierdzaniem planów gospodarczych Spółdzielni oraz realizacją funduszu remontowego i planu wpływów i wydatków funduszu na remonty, przyjmowanie schematów organizacyjnych (kilkukrotnie w okresie lustracji), realizacją wniosków z przeprowadzonej lustracji pełnej za lata 2012-2014, podejmowaniem działań w sprawie przyjęcia założeń organizacyjno-finansowych zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynków mieszkalnych na osiedlu Kuźniki przy ul. Sarbinowskiej we Wrocławiu oraz przyjęciem Regulaminu naboru osób ubiegających się o budowę lokali w zadaniu inwestycyjnym na osiedlu Kuźniki, uchwalanie opłat za używanie lokali, corocznie wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni, coroczna analizą sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia opinii i raportu z badania ze zbadanego sprawozdania finansowego, uchwalaniem zasad i regulaminów Spółdzielni, wyborem komisji stałych, w sprawach wyceny i zbycia praw do gruntu i lokalowych (po wcześniejszych uchwałach Walnego Zgromadzenia), ustalaniem wynagrodzeń, przyznawaniem premii i nagród dla członków Zarządu, podejmowaniem działań w związku ze zwoływaniem zebrań Członków Spółdzielni dokonujących wyboru Rad Mieszkańców Nieruchomości, podejmowaniem decyzji w sprawie rekomendowania corocznie Walnemu Zgromadzeniu do przyjęcia sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności Zarządu oraz sporządzanie sprawozdania Rady Nadzorczej za dany rok. Realizowano także inne wnioski Zarządu leżące do kompetencji Rady Nadzorczej. Organ ten rozpatrywał także informacje Zarządu o bieżącej działalności Spółdzielni, m.in. o: wynajmie lokali, zaległościach w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych i innych lokali Spółdzielni, w sprawie utrzymania w należytym stanie terenów i zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, w sprawach związanych z infrastrukturą związaną z mediami dostarczanymi do Spółdzielni oraz sprawami wpływającymi do Rady Nadzorczej pismami od członków Spółdzielni oraz od członków Spółdzielni, którzy przychodzili na dyżury Rady Nadzorczej w sprawach funkcjonowania Spółdzielni. W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli zapraszani przez Radę głównie Członkowie Zarządu, którzy omawiali sprawy objęte porządkiem obrad Rady Nadzorczej.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 21.01.2016r. podjęto decyzję o przywróceniu dyżurów Rady Nadzorczej, które odbywały się w drugi wtorek każdego miesiąca w godzinach od 17^{00} do 19^{00} w siedzibie Spółdzielni i na terenie Osiedla Śródmieście wyznaczając członków Rady Nadzorczej do pełnienia tych dyżurów. Na kolejnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, które się odbyły w dniach 07.07.2016r. (nie uzgodniono dyżurów Rady Nadzorczej) oraz 22.09.2016r. uzgodniono (w wyniku głosownia), że dyżury będą odbywały się w każdy drugi wtorek miesiąca w godzinach od 17^{00} do 18^{30} oraz wyznaczono osoby do pełnienia pierwszego dyżuru w dni 11.10.2016r. a na następnych posiedzeniach Rady Nadzorczej wyznaczano kolejne osoby do uczestniczenia na dyżurach Rady Nadzorczej.

Po zapoznaniu się z dokumentacją Rady Nadzorczej (badanej losowo) lustrator stwierdza, że posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane były zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni normami prawnymi określonymi w statucie oraz Regulaminem Rady Nadzorczej, a także z zasadami komunikacji i udostępniania materiałów na posiedzenia Rady Nadzorczej członkom Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w ramach swoich kompetencji podejmowała uchwały w sprawach członkowskich związanych z wykreśleniem (bądź uchylała uchwały związane z wykreśleniem po spłaceniu zaległości) członka Spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni w związku ze składanymi wnioskami przez Zarząd Spółdzielni w przypadku zalegania powyżej 6 miesięcy z opłat za używanie lokalu. Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni Rada Nadzorcza dokonywała, po uprzednim wezwaniu zainteresowanego członka Spółdzielni lub jego pełnomocnika celem złożenia wyjaśnień.

W związku z powyższym Spółdzielnia (Rada Nadzorcza i Zarząd) przestrzegała również w tym zakresie zapisów zawartych w § 83 ust. 2 statutu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza na pierwszym posiedzeniu w dniu 23.06.2016r. po wyborze na nową pełną kadencję na 3 częściach Walnego Zgromadzenie (w dniach 07.-08.06.2016r. i 10.06.2016r.) ukonstytuowała się

powołując ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej w składzie: przewodniczący, z-ca przewodniczącego i sekretarza Rady Nadzorczej.
Lustracja zwraca jednak uwagę, że zgodnie z § 106 ust. 2 statutu Spółdzielni pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborze nowych członków Rady Nadzorczej na pełną kadencję zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w ciągu miesiąca od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Wyboru czterech Komisji Rady Nadzorczej dokonano na posiedzeniu w dniu 07.07.2016r., tj.: Komisji Rewizyjnej, Komisji Remontowo-Inwestycyjnej, Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Komisji ds. Społecznych, co stwierdzono na podstawie protokołu nr 7/2016 Rady Nadzorczej z tego dnia. Natomiast na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.08.2016r. powołano dodatkowo 3 osobową Komisję Statutową Rady Nadzorczej, dla której jednak nie określono szczegółowego zakresu działania, natomiast podczas dyskusji w sprawie jej powołania zasygnalizowano konieczność opracowania nowego statutu Spółdzielni, co stwierdzono na podstawie protokołu nr 8/2016 Rady Nadzorczej.
Zasady funkcjonowania Komisji Rady Nadzorczej uregulowane są w Regulaminie Komisji Rady Nadzorczej Spółdzielni uchwalonym uchwałą nr 90/2015 Rady Nadzorczej w dniu 26.11.2015r., na podstawie § 15 ust. 7 Regulaminu Rady Nadzorczej, w którym to w sposób ogólny określono zadana powoływanych przez Radę Nadzorczą Komisji. W Regulaminie Komisji Rady Nadzorczej określono wspólne zasady funkcjonowania tych Komisji obejmujące m.in.: podstawy i zakres działania Komisji, skład Komisji, organizację pracy Komisji, a także ramowe zakresy działania Komisji dla następujących Komisji: Rewizyjnej, Remontowo-Inwestycyjnej, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Komisji do spraw Społecznych i Kulturalnych. Stwierdzono jednak, że w Regulaminie Komisji Rady Nadzorczej brak jest ujęcia Komisji Statutowej oraz zakresu jej działania.
Na podstawie okazanej dokumentacji z posiedzeń powołanych przez Radę Nadzorczą w/w Komisji Rady Nadzorczej zgromadzonej w jednym segregatorze o nazwie „Rady Osiedla, Komisje RN, Prezydium za lata ..." znajduje się dokumentacja z pracy następujących Komisji Rady Nadzorczej (również za lata 2015-2017), która obejmuje następującą tematykę:

1. Komisji Rewizyjnej zgodną z § 14 Regulaminu Komisji Rady Nadzorczej m.in. w zakresie: analizy regulaminów (naboru osób do zadania inwestycyjnego w osiedlu Kuźniki, komunikacji elektronicznej, gospodarki finansowej, Rady Osiedla, Komisji Rady Nadzorczej, GZM i parkingu), wewnętrznych spraw Komisji, zasad wynagradzania Zarządu, poprawy, jakości obsługi i komunikacji administracji z członkami Spółdzielni, bieżącą oceną sytuacji finansowej Spółdzielni oraz zaległości lokali, oceny pracy Zarządu oraz inne spawy należące do zakresu działania tej Komisji.
2. Komisji Remontowo-Inwestycyjnej zgodną z § 15 Regulaminu Komisji Rady Nadzorczej m.in. w zakresie: wewnętrznej organizacji Komisji, analizy audytu remontów i termomodernizacji nieruchomości Spółdzielni, stanu technicznego dźwigów w budynkach Spółdzielni, stanem technicznym dróg wewnętrznych Spółdzielni, analizą funduszu remontowego, regulaminami (organizowania przetargów i udzielania zamówień, naboru osób ubiegających się o lokale w inwestycji na osiedlu Kuźniki, tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego, parkowania/pozostawiania pojazdów), inwestycji związanej z budową budynków mieszkalnych na osiedlu Kuźniki, omówieniem przetargu na dostawę i montaż dźwigów osobowych w zasobach Spółdzielni, omówieniem uchwał dotyczących inwestycji na osiedlu Kuźniki, oceną planu remontów na 2017r., omówieniem planu funduszu remontowego na 2018r., omówieniem zadłużeń na lokalach za 10 miesięcy 2017r., uporządkowania i ogrodzenia nieruchomości oraz docieplenia i remontu budynków: Szczytnicka 18, Wyszyńskiego 29-33 oraz Benedyktyńska 3 oraz innymi spawami należącymi do zakresu działania tej Komisji.
3. Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zgodną z § 16 Regulaminu Komisji Rady Nadzorczej m.in. w zakresie: wewnętrznej organizacji Komisji, zmian do regulaminów (rozliczeń kosztów GZM), podziału zysku Spółdzielni za rok 2014., co ustalono na podstawie trzech protokołów tej Komisji: pierwszy z dnia 27.08.2015r. (nr 1/2015 – wybrano przewodniczącego i sekretarza Komisji), drugi z dnia 01.09.2015r. (nr 2/2015 – dotyczyło zmiany do regulaminu GZM) i trzeci z dnia 19.01.2016r. (bez numeru – dotyczyło omówienie podziału zysku za 2014r. w części przeznaczonej na fundusz remontowy – nie wniesiono zastrzeżeń, a także orzeczeniem GIDO w zakresie ujawnienia członkom Spółdzielni danych osób zalegających).

M. K

4. Komisji do spraw Społecznych i Kulturalnych zgodną z § 17 Regulaminu Komisji Rady Nadzorczej m.in. w zakresie obszaru spraw społecznych: wykluczenia z grona członków, wygaszania prawa do lokatorskiego lokalu mieszkalnego, wykreśleń po zbyciu lokalu, koncesji na alkohol, rozmowami z osobami zadłużonymi i zagospodarowania terenów rekreacyjnych osiedli, a także m.in. w zakresie obszaru spraw kultury: przygotowania kompendium wiedzy mieszkańca, wykorzystania środków z WBO, organizacji zabaw Mikołajkowych i innymi imprezami dla dzieci i dorosłych, nawiązania kontaktu z przedstawicielem Domu Seniora, organizacji czasu sportowo rekreacyjnego dla dzieci. Dodatkowo na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.08.2016r. została ta Komisja rozszerzona o podkomisję ds. bezpieczeństwa i porządku w zakresie: opracowania zasad: parkowania samochodów na osiedlu oraz montażu kamer do monitoringu w niebezpiecznych miejscach osiedla.
5. Komisji Statutowej, która została powołana na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.08.2016r., w celu opracowania nowego statutu Spółdzielni oraz zajmowała się przygotowaniem i opracowaniem statutu Spółdzielni w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postepowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

Protokoły z posiedzeń Komisji stałych Rady Nadzorczej są prowadzone w formie zapisów komputerowych zgromadzone oddzielnie dla każdej Komisji. W okresie niniejszej lustracji Rada Nadzorcza ze swego grona nie powoływała komisji czasowych.
Sprawozdania z poszczególnych z prac Komisji stałych Rady Nadzorczej były omawiane i przedstawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej, co stwierdzono na podstawie protokołu nr 01/2017 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 26.01.2017r., w którym to, swoje sprawozdania prezentowali Przewodniczący następujących Komisji: Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Remontowo-Inwestycyjnej, ds. Społecznych i Kulturalnych, Rewizyjnej oraz Statutowej.
Mając powyższe na uwadze zasadnym jest zintensyfikowanie działań w zakresie prowadzenia dokumentowania pracy powołanych Komisji Rady Nadzorczej zgodnie z przyjętym w dniu 26.11.2015r. uchwałą nr 90/2015 Rady Nadzorczej Regulaminie Komisji Rady Nadzorczej, w szczególności Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, co wyżej opisano.
Dokumentacja z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały znajdują się w kilku segregatorach opisanych dla każdego roku (po kilka segregatorów w danym roku). Uchwały Rady Nadzorczej znajdują się dodatkowo w oddzielnym segregatorze ułożone kolejno oddzielnie dla każdego roku. Stwierdzono jednak, że Rada Nadzorcza nie prowadzi Rejestru uchwał podejmowanych w rozbiciu na poszczególne lata w zapisie ciągłym. Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej prowadzone są zgodnie z § 11 Regulaminu Rady Nadzorczej. Dodatkowo posiedzenia są nagrywane a nagrania przechowywane przez okres, co najmniej 6 lat. Natomiast za przechowywanie wszystkich dokumentów odpowiada Zarząd, który przechowuje je w zamykanych szafach. Zarząd jest również zobowiązany do zapewnia technicznej i organizacyjnej obsługi zebrań Rady Nadzorczej (Prezydium i Komisji Rady Nadzorczej). Mając powyższe na uwadze stwierdza się, że dokumentacja Rady Nadzorczej jest gromadzona i przechowywana w sposób prawidłowy i zgodny z obowiązującym statutem i regulaminem Rady Nadzorczej.

Do pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni, w tym do prowadzenia i przechowywania dokumentacji Rady Nadzorczej lustrator uwag nie wnosi poza w/w uwagami i zastrzeżeniami.

2.3. Zarząd Spółdzielni.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz zgodnie § 112 ust. 1 statutu Spółdzielni. Szczegółowe kompetencje Zarządu określono w § 112 ust. 1 statutu zapisując jednocześnie, że do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie Spółdzielni innym organom Spółdzielni. Zarząd zgodnie z § 111 ust. 1 wybierany jest przez Radę Nadzorczą i składa się z 1-3 osób, w tym prezesa i jego zastępców.
W § 111 ust. 7 statutu zapisano, że członek Zarządu nie może się zajmować się interesami konkurencyjnymi a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni bądź uczestniczyć, jako członek władz podmiotów, z którymi Spółdzielnię wiążą omowy o dostawy, roboty i usługi. Naruszenie

zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach. Z członkami zatrudnionymi w Spółdzielni (§ 111 ust. 4-5 statutu), Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów ustawy Kodeks pracy a odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy. W § 111 ust. 3 statutu zapisano, że Rada Nadzorcza może odwołać w każdym czasie członków Zarządu, oraz że Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. W § 113 zapisano, że Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach a w okresie pomiędzy posiedzeniami wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, które określone są w Regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Regulamin Zarządu określa również sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu Spółdzielni. W § 114 statutu określono sposób składania oświadczeń za Spółdzielnię zapisując, że oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik, a także, że w spółdzielniach o zarządzie jednoosobowym oświadczenie woli mogą składać również dwaj pełnomocnicy. Stwierdzono jednak, że w Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS) wg. stanu na dzień 19.04.2018r. (**zał. nr 1**) widnieje jedynie zapis w sprawie składania oświadczenia woli za Spółdzielnię, o treści: „Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik", pomimo, że Zarząd Spółdzielni udzielił dwóm osobom pełnomocnictw do składania oświadczeń woli za Spółdzielnię, co wyżej opisano w protokole z niniejszej lustracji. W § 114 ust. 2-3 statutu zapisano również, w jaki sposób Zarząd składa oświadczenie woli za Spółdzielnię oraz w jakich przypadkach złożone oświadczenie skierowane do Spółdzielni ma skutek prawny względem Spółdzielni.

W okresie niniejszej lustracji obowiązywały dwa Regulaminy Zarządu. Pierwszy uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/97 w dniu 24.01.2012r., w którym zapisy tego Regulaminu uwzględniały podział czynności dodatkowo dla trzeciego członka Zarządu, tj.: Zastępcy Prezesa – Głównego Księgowego, a także rozwiązania w przypadku jednoosobowego Zarządu, oraz drugi uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 57/2017 w dniu 28.09.2017r. (z obowiązywaniem od dnia uchwalenia). Oba Regulaminy Zarządu posiadają zbliżoną zawartość merytoryczną nie odbiegają od zapisów zwartych w statucie i ustawie Prawo spółdzielcze w zakresie działania Zarządu Spółdzielni, do których nie wniesiono uwagi i zastrzeżeń. W obu Regulaminach określono postanowienia ogólne, zakres kompetencji Zarządu oraz zakresy czynności poszczególnych członków Zarządu, a także organizację pracy Zarządu Spółdzielni, w tym planowania i zwoływania posiedzeń Zarządu, podejmowania uchwał Zarządu, zasady prowadzenia rejestru uchwał Zarządu, zasady protokołowania posiedzeń Zarządu i uczestnictwa członków Rady Nadzorczej, pracowników Spółdzielni i innych zaproszonych, a także procedurę przekazywania czynności pomiędzy ustępującym Zarządem lub członkiem Zarządu nowemu Zarządowi lub członkowi Zarządu w formie protokołu zdawczo-odbiorczego przy udziale przedstawiciela Rady Nadzorczej.

W aktach osobowych Członków Zarządu znajdują się oświadczenia w zakresie określonym § 111 ust. 7 statutu (o zakazie konkurencyjności oraz braku pokrewieństwa lub powinowactwa z członkami Rady Nadzorczej) oraz dodatkowo dotyczące ochrony tajemnicy służbowej i o ochronie danych osobowych w okresie objętym niniejszą lustracją. W okresie niniejszej lustracji obowiązywały Zasady wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni uchwalone uchwałą Rady Nadzorczej nr 99/2014 z dnia 18.12.2014r.

Członkowie Zarządu pobierają wynagrodzenie ustalone przez Radę Nadzorczą zgodnie z obowiązującymi Zasadami wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni w wysokości określonej w umowie o pracę na podstawie uchwał nr 99/2014 z dnia 18.12.2014r. Rady Nadzorczej.

W okresie objętym niniejszą lustracją skład osobowy Zarządu Spółdzielni był w następującym składzie:

1. Prezes Zarządu – Jacek Kludacz, powołany z dniem 29.12.2011r. uchwałą nr 86/2011 z dnia 29.12.2011r. i zatrudniony od dnia 30.12.2011r. przez Radę Nadzorczą – do chwili obecnej.
2. Zastępca Prezesa Zarządu – Marcin Miłosz powołany z dniem 29.12.2011r. uchwałą nr 87/2011 z dnia 29.12.2011r. i zatrudniony od dnia 12.01.2012r. przez Radę Nadzorczą – do chwili obecnej.

Na podstawie odpisu pełnego z KRS (**zał. nr 1**) wg. stanu na dzień 19.04.2018r., lustrator stwierdza, że w/w Członkowie Zarządu zostali ujawnienia Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 16.01.2012r. (wpis nr 26 w KRS).

Na podstawie okazanej dokumentacji z posiedzeń Zarządu stwierdza się, że w okresie objętym niniejszą lustracją, Zarząd Spółdzielni zajmował się m.in. następującymi sprawami: związanymi z bieżącą

działalnością Spółdzielni (w tym sprawami ekonomiczno-finansowymi), windykacją należności finansowych, członkowsko-mieszkaniowymi (w tym: przyjmowaniem w poczet członków Spółdzielni i kierowania wniosków do Rady Nadzorczej w sprawie wykreślenia członka z Rejestru członków Spółdzielni zalegającego powyżej 6 miesięcy za używanie zajmowanego lokalu), skutkami wynikającymi z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie począwszy od dnia 09.09.2017r., i związanymi, z tym konsekwencjami, w zakresie uzyskania z mocy ustawy członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych, realizacją przekształceń własnościowych, gospodarką zasobami mieszkaniowymi i wodomierzową, remontami zasobów mieszkaniowych oraz eksploatacji tych zasobów, zażaleniami członków Spółdzielni i właścicieli lokali (głównie w sprawach technicznych i rozliczeń z tytułu opłat wnoszonych do Spółdzielni), zatrudnieniem i wynagrodzeniami pracowników zatrudnionych w Spółdzielni, organizacją zebrań rad mieszkańców nieruchomości, corocznym przygotowywaniem planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni oraz jego realizacją po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą, przygotowywaniem materiałów na posiedzenia Rady Nadzorczej i corocznym organizowaniem Walnego Zgromadzenia (w 3 częściach), sprawami pracowniczymi oraz innymi sprawami należącymi do kompetencji Zarządu określonymi w § 112 ust. 2 statutu Spółdzielni.
Posiedzenia Zarządu były protokołowane. Protokoły numerowane chronologicznie zgodnie z zasadami określonymi w obu Regulaminach Zarządu. Protokoły odzwierciedlają przebieg posiedzeń, opatrzone datą posiedzenia. W protokołach są następujące informacje: lista osób obecnych – członkowie Zarządu oraz zaproszonych innych osób (głównie pracowników), porządek obrad a następnie zgodnie z porządkiem obrad uchwały bądź decyzje Zarządu odnoszące się do każdego punktu posiedzenia, w tym treść podjętej uchwały, podpisy członków Zarządu. Do protokołu dołączono: wyciąg z protokołu z posiedzenia Zarządu oznakowany numerem protokołu z tego dnia z treścią podjętej uchwały Zarządu podpisany przez osobę sporządzają ten wyciąg za zgodność oraz podpisany przez osobę (pracownika Spółdzielni) prowadzącą tę sprawę. Do każdego protokołu dołączone są pisma i materiały, składane przez pracowników Spółdzielni, wymagających uchwał lub postanowień Zarządu w sprawach bieżącej działalności Spółdzielni. Z przedłożonej dokumentacji z posiedzeń Zarządu wynika, że praca Zarządu dokumentowana jest prawidłowo, zgodnie z oboma Regulaminami Zarządu.
Stwierdzono jednak, Zarząd Spółdzielni nie prowadzi Rejestru uchwał Zarządu, co narusza zapisy oba Regulaminów Zarządu (§ 15 ust. 1 pierwszego i § 13 ust. 1 drugiego).
Dodatkowo z dokumentacji Spółdzielni i Zarządu wynika, że w okresie objętym niniejszą lustracją Zarząd Spółdzielni składał coroczne sprawozdania ze swojej działalności wraz ze sprawozdaniem finansowym oraz opinią biegłego rewidenta i przedstawiał je corocznie na Walnym Zgromadzeniu. Coroczne Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności Spółdzielni prezentowane na poszczególnych 3 częściach Walnego Zgromadzenia przedstawiało:

1. Wstęp, w którym przedstawiono skład osobowy Zarządu funkcjonujący w danym roku oraz priorytety pracy Zarządu.
2. Sytuację finansowo-gospodarczą Spółdzielni obejmującą m.in.: omówienie pozycji bilansowych na podstawie skróconego bilansu (aktywa i pasywa) Spółdzielni, w tym stanu funduszy Spółdzielni, przedstawienie kosztów i przychodów z działalności Spółdzielni, wskaźniki zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych, działalność gospodarczą Spółdzielni oraz analizę finansową niektórych obszarów działalności Spółdzielni.
3. Eksploatację i utrzymanie nieruchomości oraz gospodarkę remontową Spółdzielni obejmującą m.in.: Koszty eksploatacji, stawki opłat eksploatacyjnych, wyniki na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi, wyniki na funduszu remontowym, wyniki na energii cieplnej, wyniki na energii elektrycznej, wyniki na gospodarce gazem, gospodarce związanej z wymianą wodomierzy, wyniki na gospodarce remontowej w rozbiciu na osiedla Spółdzielni, a także opisano funkcjonowanie Administracji Osiedli (w sprawozdaniu za 2017r.).
4. Sprawy członkowskie i mieszkaniowe Spółdzielni obejmujące zakres działania oraz stan ilościowy członków Spółdzielni.
5. Gospodarkę Nieruchomości Spółdzielni związaną z nabywaniem prawa własności do gruntu.
6. Sprawy organizacyjne i pracownicze Spółdzielni w zakresie przedstawienia spraw organizacyjnych i pracowniczych, w tym określenia średniego zatrudnienia i wynagrodzenia oraz stan ZFŚS.

7. Obsługę prawną Spółdzielni obejmują omówienie toczących się spraw głównie o zapłatę z tytułu używania lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz innych spraw sądowych prowadzonych przez Spółdzielnię.
8. Działalność społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię obejmującą zakres tej działalności oraz jej finansowanie.
9. Podsumowanie.

W każdym z badanych lat objętym niniejszą lustracją Zarząd otrzymywał absolutorium, które było oceną i podsumowaniem jego pracy przez członków Spółdzielni. Sprawozdania Zarządu oraz Sprawozdania Finansowe za każdy rok obrachunkowy były zatwierdzane uchwałami Walnego Zgromadzenia.
Ilość odbytych posiedzeń Zarządu oraz liczbę podjętych przez ten organ uchwał, w okresie od 01.01.2015r. do 31.12.2017r., przedstawiono poniżej w Tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Ilość odbytych posiedzeń Zarządu oraz liczba podjętych uchwał w okresie od 01.01.2015r. do 31.12.2017r.

Rok	Liczba posiedzeń	Ilość podjętych uchwał
2015	33	609
2016	31	479
2017	28	432

Z Tabeli nr 3 wynika, że Zarząd spotykał się częściej niż dwa razy w miesiącu w okresie objętym niniejszą lustracją, co jest zgodne z postanowieniami obu Regulaminów Zarządu (§ 12 ust. 2 pierwszego i § 10 ust. 2 drugiego), w którym zapisano, że: „Posiedzenia Zarządu są zwoływane ... nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie". Z badanych dokumentów wynika, że w zakresie pracy Zarządu i sposobu załatwiania spraw przez Zarząd, Organ ten działa zgodnie ze statutem Spółdzielni i obowiązującymi Regulaminami Zarządu wypełniając obowiązki przypisane do Zarządu. Prezes i Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni przyjmują interesantów w każdy czwartek w godzinach 11^{00} – 14^{00} oraz 15^{00} – 17^{00}.

Do prowadzonej dokumentacji pracy Zarządu lustrator uwag nie wnosi.

2.4. Rady Osiedla.

W § 88 statutu Spółdzielni określono wspólne dla wszystkich organów Spółdzielni zasady wyboru i odwołania członków Spółdzielni do organów Spółdzielni, w tym również dla Rady Osiedla, z tym, że głosowanie do Rady Osiedla i Rady Mieszkańców Nieruchomości odbywa się w głosowaniu jawnym. Natomiast w § 116-119 statutu Spółdzielni funkcjonowanie Rady Osiedla. W § 116 ust. 1 statutu Spółdzielni zapisano, że Rada Osiedla składa się z przewodniczących Rad Mieszkańców Nieruchomości, narusza art. 35 § 3 ustawy zdanie drugie Prawo spółdzielcze w zakresie braku określenia w statucie Spółdzielni zasad wyboru i odwołania członków Rady Osiedla. Przewodniczący będący de facto członkami Rad Mieszkańców Nieruchomości są wybierani i odwoływani zgodnie z zapisami § 119a ust.3 statutu Spółdzielni przez inny organ Spółdzielni, tj. Rady Mieszkańców Nieruchomości, a więc nie mogą stać się automatycznie członkami Rady Osiedla (bez bezpośredniego wyboru przez Radę Osiedla, który jest samodzielnym organ Spółdzielni w rozumieniu ustawy Prawo spółdzielcze).
Mając powyższe na uwadze należy w statucie Spółdzielni określić zasady wyboru i odwołania członków Rady Osiedla zgodnie z normą prawną określoną w art. 35 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze.
Natomiast w § 116 ust. 3 statutu zapisano, że za udział w posiedzeniach Rady Osiedla członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałty w wysokości 1/10 wynagrodzenia przewidzianego dla członków Rady Nadzorczej Spółdzielni. Stwierdzano również na podstawie okazanych dokumentów, że wypłata wynagrodzeń dla członków Rad Osiedla była dokonywana przez Spółdzielnię na takich samych zasadach jak dla członków Rady Nadzorczej, tj. nie za udział w posiedzeniu Rady Osiedla, lecz analogiczne jak dla Rady Nadzorczej na podstawie opinii prawnej z dnia 04.07.2012r., co zostało szczegółowo opisane powyżej w protokole z lustracji w

Rozdziale dotyczącym funkcjonowania Rady Nadzorczej. W związku z powyższym również należy rozważyć zasadność dalszego utrzymania dotychczasowego sposobu wypłacania wynagrodzenia dla członków Rady Osiedla. W § 118 statutu określono zakres działania Rady Osiedla, w tym zakres działania Rady Osiedla w osiedlu wyodrębnionym pod względem organizacyjnym i gospodarczym. Uregulowania te wypełniają normę prawną określoną w art. 35 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze. Jednocześnie w § 119 statutu zapisano, że szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. W okresie niniejszej lustracji funkcjonowały dwa Regulaminy Rady Osiedla. Pierwszy uchwalony uchwałą nr 12/2007 Rady Nadzorczej w dniu 15.02.2007r., który był oparty o nieaktualne przepisy ustawy Prawo spółdzielcze m.in. w zakresie funkcjonowania w Spółdzielni Zebrań Grup Członkowskich oraz Zebrania Przedstawicieli, a więc nie został dostosowany do ustawy z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustaw o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007r., Nr 125 poz.873), oraz drugi uchwalony uchwałą nr 11/2016 Rady Nadzorczej w dniu 18.02.2016r., do którego wniesiono zmiany uchwałą nr 54/2017 Rady Nadzorczej w dniu 31.08.2017r. wprowadzając dodatkowe zapisy porządkowe w § 5 tego Regulaminu w zakresie nagrywania posiedzeń Rady Nadzorczej, przechowywania, przez co najmniej 6 lat, zabezpieczenia i przechowywania (przechowuje Zarząd) oraz udostępniania członkom Rady Nadzorczej, członkom Rady Osiedla bądź członkom Rady Mieszkańców Nieruchomości. Organ ten na podstawie § 8 ust. 4 Regulaminu Rady Osiedla posiada charakter opiniodawczy dla Zarządu i Rady Nadzorczej.

Ilość odbytych posiedzeń Rad Osiedli oraz liczbę podjętych przez ten organ uchwał (dla poszczególnych Rad Osiedli), w okresie od 01.01.2015r. do 31.12.2017r., przedstawiono w Tabeli nr 3a.

Tabela nr 3a. Ilość odbytych posiedzeń Rad Osiedla oraz liczbę podjętych uchwał w okresie, od 01.01.2015 do 31.12.2017.

Rok	Rada Osiedla Nr I		Rada Osiedla Nr III		Rada Osiedla Nr V	
	Liczba posiedzeń protokołowanych łącznie	Ilość podjętych uchwał	Liczba posiedzeń protokołowanych łącznie	Ilość podjętych uchwał	Liczba posiedzeń protokołowanych łącznie	Ilość podjętych uchwał
2015	11/11	0	7/8	0	2/3	0
2016	9/9	0	6/8	0	3/3	0
2017	3/3	0	4/6	0	0/1	0

Z Tabeli nr 3a wynika, że tylko Rada Osiedla Nr III spotykała się z częstotliwości zgodną z § 5 ust. 5 Regulaminu tego organu. Natomiast Rada Osiedla Nr I spotykała się zgodnie z w/w zasadami jedynie w latach 2015-2016 a Rada Osiedla V z naruszeniem częstotliwości określonej w Regulaminie, co stwierdzono na podstawie dokumentacji Rad Osiedli znajdujących się w Spółdzielni. Stwierdzono również, że Rady Osiedli nie podejmowały żadnych uchwał, co stwierdzono na podstawie w dokumentacji Rad Osiedli. Z badanych dokumentów wynika, że w zakresie pracy Rad Osiedli brak jest kompletnej dokumentacji z obrad tego Organu w rozumieniu Regulaminu Rady Osiedla. Rady Osiedla, jako organ doradczy na swoich posiedzeniach zajmowały się m.in. następującymi sprawami związanymi z: brakiem należytego ogrzewania lokali mieszkalnych, zakresu telewizji cyfrowej, udziałem w zgłoszeniach do Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego, budowy miejsc postojowych, występujących awarii na instalacji elektrycznej, zakresem remontów, w sprawach porządkowych na osiedlu, omówieniem propozycji uchwał na planowanych Walnych Zgromadzeniach, w sprawach dotyczących organizacji Rady Osiedla, skutkami wprowadzanych zmian w ustawach i regulacjami wewnętrznymi Spółdzielni, udziałem w planowaniu remontów na osiedlu, analizą wysokości opłat za używanie lokali, zakresem informacji na tablicach ogłoszeniowych w budynkach, jakością obsługi mieszkańców Spółdzielni i innymi sprawami należącymi do kompetencji wynikających ze statutu Spółdzielni.

Mając powyższe na uwadze zasadnym jest uporządkowanie w statucie Spółdzielni zasad wyboru i odwołania członków Rad Osiedli oraz zintensyfikować działania w zakresie częstotliwości posiedzeń Rad Osiedli oraz pracy Rad Osiedla na zasadach określonych w Regulaminie Rady Osiedla.

2.5. Rady Mieszkańców Nieruchomości.

W § 88 statutu Spółdzielni określono wspólne dla wszystkich organów Spółdzielni zasady wyboru i odwołania członków Spółdzielni do organów Spółdzielni, w tym również dla Rady Mieszkańców Nieruchomości, z tym, że głosowanie do Rady Osiedla i Rady Mieszkańców Nieruchomości odbywa się w głosowaniu jawnym. Natomiast w § 119a-119d statutu Spółdzielni opisano zasady funkcjonowania oraz wyboru członków do Rady Mieszkańców Nieruchomości. W § 119a ust. 2 obszar nieruchomości, jako wydzielony ewidencyjnie grunt wraz z infrastrukturą techniczną oraz budynkiem mieszkalnym lub garażem oraz zapisano, że Rada Mieszkańców Nieruchomości (wyżej zdefiniowanej nieruchomości) ma prawo reprezentować członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości w sprawach zadań zwartych w statucie Spółdzielni i Regulaminie Rady Mieszkańców Nieruchomości uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z § 119a ust. 3 statutu Rada Mieszkańców Nieruchomości składa się z 3-9 członków wybranych przez członków Spółdzielni, posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości, na okres kadencji trwającej trzy lata. W § 119b statutu określono m.in. przyczyny utraty mandatu członka Rady, doboru członków do Rady w przypadku zmniejszenia składu Rady poniżej 3 członków tej Rady oraz zasady konkurencyjności członków Rady Mieszkańców Nieruchomości. W § 119c statutu zapisano, że Rady Mieszkańców Nieruchomości są organem o charakterze pomocniczym dla pozostałych organów Spółdzielni w zakresie bieżącego funkcjonowania Spółdzielni obejmującym obszar danej Nieruchomości, a także określono zakres działania Rady Mieszkańców Nieruchomości. Zasady funkcjonowania Rad Mieszkańców Nieruchomości określono w Regulaminie tego Organu uchwałą nr 2/2014 Rady Nadzorczej w dniu 27.02.2017r., do którego uchwałą nr 6/2014 w dniu 03.04.2014r. Rada Nadzorcza wniosła dodatkowe zapisy związane z doprecyzowaniem zapisów w § 2 tego Regulaminu w zakresie wyborów członków Spółdzielni do Rad Mieszkańców Nieruchomości i procedur zwoływania posiedzeń tych Organów w przypadku braku wyboru minimalnego składu tego Organu. W Regulaminie Mieszkańców Nieruchomości określono m.in. zasady wyboru do Rady Mieszkańców Nieruchomości, zakres działania, organizację pracy oraz postanowienia końcowe, w których zapisano, że członkowie Rad Mieszkańców Nieruchomości zobowiązani są do przestrzegania przepisów z zakresu danych osobowych.
Na podstawie okazanej dokumentacji z posiedzeń tego Organy wynika, że w dwóch segregatorach głównie znajdują się protokoły z zebrań Rad Mieszkańców w sprawach organizacyjnych związanych z wyborem liczby członków Rady oraz składu Rady Mieszkańców połączone z wyborem przewodniczącego Rady Mieszkańców Nieruchomości na podstawie uchwał Rady Nadzorczej w sprawie zwołania zebrań członków Spółdzielni poszczególnych nieruchomości dokonujących wyboru Rady Mieszkańców Nieruchomości, co stwierdzono na podstawie m.in. następujących uchwał Rady Nadzorczej: nr 101/2016 z dnia 17.11.2016, nr 3/2017 z dnia 02.03.2017r., nr 50/2017 z dnia 22.06.2017r. oraz nr 51/2017 z dnia 31.08.2017r. Stwierdzono na podstawie dokumentacji, że na dzień 31.12.2017r. na podstawie uchwał Rady Nadzorczej wybrano następującą ilość Rad Mieszkańców Nieruchomości: na Osiedlu nr I – 14 Rad, Osiedlu III – 15 Rad a na Osiedlu V – 12 Rad. Na podstawie nielicznej dokumentacji z zebrań członków Spółdzielni należących do poszczególnych Rad Mieszkańców Nieruchomości oraz sprawozdań z działania tych Rad kadencji za lata 2014-2017 (dla nieruchomości 6 nieruchomości) zgromadzonej w siedzibie Spółdzielni stwierdzono, że rady nieruchomości zajmowały się zgodnie z kompetencjami tego Organu, następującymi m.in. sprawami, tj.: interwencjami w sprawach bieżącej eksploatacji, braniem udziału w przetargach organizowanych przez Spółdzielnię, składaniem wniosków w sprawie organizacji ruchu, organizacyjnymi w ramach inicjatywy obywatelskiej i innymi sprawami należącymi do uprawnień tego organu.
Mając powyższe na uwadze zasadnym jest zintensyfikowaniem działań w zakresie dokumentowania zebrań Rady Mieszkańców Nieruchomości.

3. Organizacja wewnętrzna.

Politykę zatrudnienia w Spółdzielni oparto na Regulaminie organizacyjnym Spółdzielni, który został uchwalony uchwałą nr 6/2013 Rady Nadzorczej w dniu 28.02.2013r. oraz o Strukturę organizacyjną w postaci schematu graficznego. W § 5 zapisano również, że dopuszcza się całkowitą rezygnację z tworzenia określonych komórek organizacyjnych lub samodzielnych stanowiskach pracowniczych, jak

również połączenie komórek lub ich rozdzielenie, a także powierzenie czynności prowadzonych przez komórki organizacyjne lub przez samodzielne stanowiska pracownicze Spółdzielni może być powierzone podmiotom zewnętrznym. Wówczas takie zmiany należy uwzględnić w Regulaminie organizacyjnym oraz w graficznym schemacie organizacyjnym. W Regulaminie organizacyjnym zapisano, że zmiana struktury organizacyjnej następuje poprzez zmianę schematu, który zawiera liczbę etatów przydzielonych do konkretnych komórek organizacyjnych. W okresie objętym niniejszą lustracją Rada Nadzorcza na podstawie § 105 ust. 1 pkt. 5 statutu wielokrotnie dokonywała zmian w graficznym Schemacie organizacyjnym Spółdzielni, tj. uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2015 w dniu 24.09.2015r. oraz nr 95/2015 w dniu 17.12.2015r. ustalając ostatecznie zatrudnienie na 93 etaty w 2015r., a następnie uchwałą nr 72/2016 w dniu 22.09.2016r. ustalając zatrudnienie na 91 etatów w 2016r., oraz uchwałami nr 58/2017 w dniu 28.09.2017r. ustalając początkowo zatrudnienie na 89 etatów a następnie uchwałą nr 61/2017 w dniu 09.11.2017r. ustalając ostateczne zatrudnienie na 86 etatów na rok 2017, które były uwzględnione przy uchwalaniu przez Radę Nadzorczą Planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni odpowiednio na lata 2015-2017 a ostatnia na rok 2018.

W w/w Schematach organizacyjnych dokonywano zmian stanowiskowych i ilości osób zatrudnionych w Spółdzielni na umowę o pracę i na zlecenie (obsługa prawna oraz bhp) oraz dokonywano przesunięć podstawowych pionów przypisanych do poszczególnych członków Zarządu. Na dzień 31.12.2017r. podział poszczególnych pionów Spółdzielni w Schemacie organizacyjnym (wg. uchwały nr 61/2017 Rady Nadzorczej z dnia 09.11.2017r. przedstawiał się następująco, tj. w pionie:

- Prezesa Zarządu – Dział Księgowości, w tym Główny Księgowy i Z-ca Głównego Księgowego, Sekcja opłat i naliczeń, Stanowisko ds. pracowniczych oraz obsługi Rady Nadzorczej i Zarządu, Stanowiska ds. członkowskich, Główny Specjalista ds. gospodarki energią cieplną, Inspektorzy ds. eksploatacji lokali.
- Zastępca Prezesa Zarządu – Administracja Osiedla Śródmieście: Kierownik Osiedla, Administrator i Gospodarze domu, Administracja Osiedla Kosmonautów: Kierownik Osiedla, Administratorzy i Gospodarze domów, a także Główni specjaliści ds. technicznych i Konserwatorzy.

Dodatkowo sprawy związane z prowadzeniem obsługi prawnej i związane z bhp i p.poż Spółdzielni zlecono podmiotom zewnętrznym. Uchwała nr 61/2017 Rady Nadzorczej z dnia 09.11.2017r. wraz ze schematem organizacyjnym w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 8.**

Obowiązujący w Spółdzielni Regulamin organizacyjny w związku z licznymi zmianami w Schemacie organizacyjnym wymaga jednak dostosowania jego zapisów do przyjętego Schematu organizacyjnego Spółdzielni, co wyżej opisano w protokole z lustracji. Mając powyższe na uwadze należy każdorazowo po dokonaniu istotnych zmian (stanowisk pracy – utworzenie nowego stanowiska pracy) w Schemacie organizacyjnym Spółdzielni, co miało miejsce w związku z uchwałą nr 6/2017 Rady Nadzorczej (zmiana pionów przypisanych do poszczególnych członków Zarządu) dokonywać aktualizacji Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni do dokonywanych zmian w Schemacie organizacyjnym, który wówczas będzie spełniał wymogi Struktury Organizacyjnej Spółdzielni zgodną z normą prawną określoną w art. 46 § 1 pkt. 5 ustawy Prawo spółdzielcze.

Rada Nadzorcza zatwierdzając plan finansowy - gospodarczy na poszczególne lata zabezpiecza środki finansowe na wynagrodzenia pracowników, które wynikają z przyjętej ilości osób zatrudnionych określonych w Schemacie organizacyjnym Spółdzielni. Członkowie Zarządu Spółdzielni są powołani przez Radę Nadzorczą, z którymi Rada Nadzorcza podpisuje umowy o pracę na podstawie obowiązującej ustawy Kodeks pracy, co wyżej opisano w protokole z niniejszej lustracji.

Do składu ścisłego kierownictwa Spółdzielni należy również Główny Księgowy i Z-ca Głównego Księgowego Spółdzielni, którzy zostali powołani przez Zarząd Spółdzielni na Pełnomocników Zarządu, w związku z możliwością istnienia w Spółdzielni Zarządu jednoosobowego wynikającego z zapisu § 111 ust. 1 statutu Spółdzielni, dla których Zarząd Spółdzielni określił zakres działania w udzielonych pełnomocnictwach, co wyżej opisano w protokole z niniejszej lustracji.

Zarząd Spółdzielni, stosownie do Regulaminu Wynagradzania samodzielnie ustalał wielkość środków na wynagrodzenia dla pracowników zatrudnionych w Spółdzielni, w ramach uchwalanych przez Radę Nadzorczą Planach gospodarczo-finansowych Spółdzielni w latach 2015-2017.

Regulamin Wynagradzania pracowników zatrudnionych w Spółdzielni (oraz jego zmiany) uchwalano na podstawie obowiązującej ustawy Kodeks pracy, który został zatwierdzony przez Zarząd w dniu

16.01.2013r. i zmieniony Aneksem nr 1 w dniu 24.10.2017r. w uzgadnianiu ze Związkiem Zawodowym „Budowlani" funkcjonującym w Spółdzielni, co wyżej opisano w protokole lustracji.
Regulamin Pracy Spółdzielni zatwierdzony został przez Zarząd w dniu 26.03.2002r., który był zmieniany kilkoma aneksami w latach 2004-2012. Ostatni Aneksem nr 5 przyjęty w dniu 21.09.2012r. w uzgodnieniu ze Związkiem Zawodowym „Budowlani", który wymaga dostosowania do zmian ustawy Prawo pracy, co wyżej opisano w protokole z lustracji.
W Spółdzielni również obowiązuje Regulamin Zasad Wykorzystania Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych (ZFŚS) zatwierdzony przez Zarząd w dniu 04.07.2006r. po wcześniejszym uzgodnieniu ze Związkiem Zawodowym „Budowlani". Ze świadczeń tego funduszu mogą korzystać m.in. pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni, pracownicy przebywający na urlopach wychowawczych, emeryci i renciści, członkowie rodzin na utrzymaniu w/w osób oraz innych osób określonych w § 2 Regulaminu. Fundusz tworzy się z corocznego odpisu podstawowego naliczonego w stosunku do przeciętnej liczby zatrudnionych pracowników oraz innych odpisów i środków finansowych określonych w § 2 Regulaminu. Środki Funduszu przeznacza się m.in. na wypoczynek pracowników i ich rodzin, wypoczynek dzieci na koloniach, zimowiskach lub obozach, pożyczek na cele mieszkaniowe, zakup bonów towarowych świątecznych i inne cele określone w § 4 Regulaminu.
Gospodarkę Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w latach 2015-2017 przedstawia załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 9**.
Do sposobu zatrudniania, wynagradzania pracowników oraz członków Zarządu Spółdzielni, a także tworzenia i wydatkowani środków z ZFŚS Spółdzielni lustracja uwag nie wnosi.
Wysokość wynagrodzeń i dynamikę wzrostu wynagrodzeń za lata 2015-2017 przedstawia Tabela nr 4.

Tabela nr 4. Wysokość wynagrodzeń oraz dynamika wzrostu wynagrodzeń za lata 2015-2017.

Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Dynamika %	Rok 2017	Dynamika %
Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach, w tym:	95	90	94,7	88	97,8
- pracownicy umysłowi	40	37	92,5	36	97,3
- dozorcy i sprzątacze	46	44	95,7	43	97,7
- konserwatorzy	9	9	100,0	9	100,0
Ilość członków:					
-Rada Nadzorcza	12	12	100,0	12	100,0
-Rady Osiedla	40	43	107,5	42	97,7
Zrealizowane wynagrodzenia ogółem brutto (w zł)	4 455 169,89	4 410 523,50	99,0	4 461 268,37	101,2
Osobowy fundusz płac (z premiami i nagrodami), w tym:	4 225 880,25	4 164 293,28	98,5	4 180 568,87	100,4
- pracownicy umysłowi	2 353 420,11	2 316 223,53	98,4	2 328 245,14	100,5
- dozorcy i sprzątacze	1 548 243,65	1 526 174,15	98,6	1 518 834,31	99,5
- konserwatorzy	324 216,49	321 895,60	99,3	333 489,42	103,6
Bezosobowy fundusz płac, w tym:	229 289,64	246 230,22	107,4	280 699,50	114,0
- pozostałe (umowy i dzieło i zlecenia)	77 756,13	63 292,78	81,4	73 773,86	116,6
-Rada Nadzorcza	121 224,17	145 337,64	119,9	167 039,23	114,9
-Rady Osiedla	30 309,34	37 599,80	124,1	39 886,41	106,1
Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł (brutto) ogółem	3 706,91	3 855,83	104,0	3 958,87	102,7
- pracownicy umysłowi	4 902,96	5 216,72	106,4	5 389,46	103,3
- dozorcy i sprzątacze	2 804,79	2 890,48	103,1	2 943,48	101,8
- konserwatorzy	3 002,00	2 980,51	99,3	3 087,87	103,6

Na podstawie przedstawionej tabeli należy stwierdzić, że przeciętne wynagrodzenie osobowe ogółem wzrastało w latach 2015-2017, tj.: w 2016r. wzrosło o 4% w stosunku do 2015r. a w 2017r. jedynie o 2,7% w stosunku do 2016r. Natomiast wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej wzrosło o prawie 19,9% w stosunku do roku 2015 a w 2017r. wzrosło o kolejne 14,9% w stosunku do roku 2016. Dotyczy to również członków Rady Osiedla, co wynika ze wzrostu minimalnego wynagrodzenia za

pracę. Przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto przedstawiało się następująco: w roku 2015 – 3.706,91 zł, w roku 2016 – 3.855,83 zł a w roku 2017 – 3.958,87 zł a więc średnia płaca nie przekracza przeciętnego wynagrodzenia według GUS w latach 2015-2017.
Akta osobowe pracowników etatowych sprawdzono losowo. Lustrator zapoznał się z 9 teczkami osobowymi: 7 pracowników umysłowych, tj.: Prezesa i Z-cy Prezesa Zarządu, Główny Księgowy i Z-cy Głównego Księgowego, Gł. Specjalisty w Dziale Członkowsko-Mieszkaniowym, Gł. Specjalisty ds. Technicznych, Inspektora ds. Administracyjnych oraz 2 Gospodarzy domu.
Pracownicy posiadają wyodrębnione teczki, tj. akta osobowe pracownika składając się z:
- część A – dokumentacja związana z ubieganiem się o zatrudnienie,
- część B – dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy oraz przebiegu zatrudnienia,
- część C – dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia.

We wszystkich zbadanych teczkach w części A znajdują się znajdują się kwestionariusze osób zatrudnionych, świadectwa z poprzednich miejsc zatrudnienia, dokumenty potwierdzające kwalifikacje i uprawnienia. W przypadku części B znajdują się umowy o pracę i zakresy czynności, pisemne oświadczenia pracownika o zapoznaniu się z dokumentacją wewnętrzną pracodawcy, aktualne zaświadczenia o ukończeniu szkoleń z zakresu b.h.p. i aktualne badania lekarskie. W przypadku w/w akt osobowych brak jest dokumentacji w części C – zatrudnienie trwa a osoby te nie są w okresie wypowiedzenia. Każda w/w część teczki poprzedzona jest spisem ponumerowanych dokumentów, które są w tej części zgromadzone. Zbadane metodą losową akta osobowe zatrudnionych pracowników są kompletne i nie budzą zastrzeżeń.
Akta osobowe prowadzone są zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunku pracy oraz prowadzenia akt osobowych pracownika (Dz. U. z 1996 r., Nr 62, poz. 286). Na podstawie tego rozporządzenia prowadzona jest także ewidencja czasu pracy, w układzie rocznym i miesięcznym, na stosownych kartotekach osobowych. Dane osobowe pracowników są przechowywane i przetwarzane w odrębnym pomieszczeniu i są zabezpieczone.
Stwierdzono jednak, że w aktach osobowych brak jest dokumentacji związanej z oceną ryzyka zawodowego dla poszczególnych stanowisk pracy osób zatrudnionych. Podczas czynności lustracyjnych okazano oddzielną dokumentację związaną z oceną ryzyk zawodowych na poszczególnych stanowiskach pracy prowadzoną przez Spółdzielnię, która jednak wymaga aktualizacji dla każdego stanowiska pracy oraz dostosowania do stanowisk pracy, które utworzono w zmienionym Schemacie struktury organizacyjnej Spółdzielni. Z wyjaśnień ustnych pracownika firmy zewnętrznej, która obsługuje Spółdzielnię z zakresie bhp i p.poż., wynika, że obecnie jest ona aktualizowana i dostosowywana do obecnej polityki zatrudnienia określonej w obowiązującym Schemacie struktury organizacyjnej Spółdzielni zgodnie z normą prawną określoną w art. 226 ustawy Kodeks pracy.
Mając powyższe na uwadze zasadnym jest dostosowanie ryzyk zawodowych dla każdego stanowiska pracy określonego w aktualnie obowiązującym Schemacie organizacyjnym Spółdzielni dokonując również na bieżąco jej aktualizacji.
Pracownikom Spółdzielni zapewniono obszerne pokoje, każdy pokój posiada okno i klimatyzację. Pomieszczenia te posiadają zabezpieczone szafy, są zadbane i estetyczne. Każde stanowisko pracy wyposażono w komputer i biurka a stanowiska pracy wyposażono w krzesła odpowiednie do obsługi komputera. Pracownicy mają zapewnione sanitariaty i pokoje socjalne. Pracownicy Spółdzielni uczestniczą w specjalistycznych szkoleniach i seminariach.
W Spółdzielni w sposób zorganizowany odbywa się przyjmowanie wniosków i skarg od członków Spółdzielni poprzez prowadzenie dyżury Rady Nadzorczej w każdy drugi wtorek każdego miesiąca w godz. 17^{00}-18^{30} w siedzibie Spółdzielni oraz w Administracji na Osiedlu Śródmieście. Natomiast dyżury członków Zarządu odbywają się w każdy czwartek tygodnia w godz. 9^{00}-14^{00} oraz w godz. 15^{00}-17^{00}. Natomiast pracownicy Spółdzielni przyjmują interesantów w każdy poniedziałek i wtorek w godz. 11^{00}-14^{00}, czwartek w godz. 11^{00}-16^{30} a w piątek w godz. 8^{00}-12^{00}.
W Spółdzielni sprawy związane z przestrzeganiem czasu pracy i prawa do urlopu dokonuje się na podstawie programu komputerowego firmy Unisoft, który m.in. posiada: ewidencję czasu pracy oraz sygnalizacja konieczności przeprowadzenia badań okresowych pracownika Spółdzielni prowadzonej przez prowadzenie kartotek pracy pracownika i kartotek urlopów.

Urlopy udzielane są na bieżąco zgodnie z ustawą Kodeks pracy w uzgodnieniu z pracodawcą. Lustrator stwierdza, że Spółdzielnia przestrzega Kodeks pracy w każdym zakresie, również w sprawie udzielania pracownikom dnia wolnego od pracy w zamian za dzień ustawowo wolny (sobota), w którym przypadło święto oraz w związku z uczestniczeniem w posiedzeniach organów Spółdzielni (Rady Nadzorczej i Walnym Zgromadzeniu w częściach).

Do prowadzonej dokumentacji dot. zatrudnienia pracowników lustracja uwag nie wnosi poza w/w uwagami związanymi z aktualizacją ryzyk zawodowych na każdym stanowisku pracy.

4. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2017r. Spółdzielnia posiada grunty we władaniu o powierzchni łącznej 457.844,00 m^2, a ustanowiony tytuł prawny posiada jedynie do gruntów o powierzchni łącznej 307.826,68 m^2, co jest związane z dokonywaniem przekształceń własnościowych w związku z wyodrębnianiem lokali od wielu lat zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia włada również terenami o powierzchni łącznej 3.279,00 m^2 należącymi do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Hynka 16-20 w ramach podpisanej umowy o administrowanie tą nieruchomością.
Gospodarka gruntami Spółdzielni stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 10.** Natomiast wykaz nieruchomości gruntowych będących we władaniu Spółdzielni wg. stanu na dzień 31.12.2017r. dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni z uwzględnieniem posiadanych ksiąg wieczystych przedstawiono w załączniku do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 11.**
Z tego załącznika wynika również, że Spółdzielnia posiada we władaniu grunty o powierzchni łącznej 457.844,00 m^2 (wg. stanu na 31.12.2017r.), w tym zabudowanych o powierzchni 372.889,00 m^2, a także grunty nienadające się do zabudowy o powierzchni 44.702,00 m^2. Posiada również grunty nadające się do zabudowy o powierzchni 19.897,00 m^2 (przewidziane do zabudowy), a także grunty planowane do zabudowy o powierzchni 20.356 m^2 na działce o nr 15/11 znajdującej się na osiedlu Kuźniki przy ul. Sarbinowskiej (bez numeru), dla której to nieruchomości opracowano koncepcję zabudowy terenu budynkami mieszkalnymi.
Grunty związane z nieruchomościami mieszkalnymi dla większości nieruchomości zostały wykupione od Gminy Wrocław a dla pozostałej część gruntów związanych z nieruchomościami mieszkalnymi stanowiących 13 nieruchomości (stan na 31.12.2017r.) kontynuowano działania związane z przekształcaniem prawa użytkowania w prawo własności. Istotnym utrudnieniem w przekształceniach prawa do gruntu, które uniemożliwiają wydania decyzji przez Gminę Wrocław są: zmiany właścicieli lokali i brak zgody właściciela lokalu, przekształcenia praw do lokali, zgony osób posiadających tytuły prawne do lokali oraz ujawnianie w księgach wieczystych w/w zmian. Spółdzielnia posiada ustanowione wieczyste użytkowanie nadane na okres 99 lat dla posiadanych nieruchomości.
Na podstawie danych zawartych w załączniku dotyczącym gospodarki gruntami Spółdzielni wynika, że grunty będące we władaniu Spółdzielni mają w większości przypadków uregulowany stan prawny do gruntu. Nieuregulowany stan prawny gruntów dotyczy głównie zbudowanej części infrastruktury (szereg działek – własność Gminy Wrocław) znajdującej się w obrębie Placu Grunwaldzkiego, na których Spółdzielnia w latach poprzednich wybudowała zespół budynków mieszkalno-usługowych oraz układ komunikacyjny tworzący kompleks zabudowy we Wrocławiu przy Placu Grunwaldzkim, w tym również na części działek będących własnością Gminy Wrocław. Spółdzielnia podczas czynności lustracyjnych przedłożyła korespondencję w sprawie toczących się negocjacji (projekty porozumień) zmierzających do uregulowania stanu prawnego istniejących nieruchomości, z których wynika, że Gmina Wrocław skłonna jest oddać w trybie bezprzetargowym (na podstawie art. 37 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami) w użytkowanie wieczyste w/w grunty na rzecz Spółdzielni. Grunty Gminy Wrocław są niezbędne do poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych zabudowanych infrastrukturą stanowiącą zespół budynków mieszkalno-usługowych oraz układu komunikacyjnego tworzącego kompleks zabudowy w obrębie Placu Grunwaldzkiego we Wrocławiu.
Mając powyższe na uwadze do czasu zakończenia negocjacji z Gminą Wrocław i podpisania ostatecznego porozumienia ze Spółdzielnią stan prawny nieruchomości w obrębie Placu Grunwaldzkiego we Wrocławiu będzie nieuregulowany i w dalszym ciągu Spółdzielnia nie będzie

uprawniona do przygotowania uchwały Zarządu w sprawie wyodrębnienia lokali na tych nieruchomościach w oparciu o obowiązującą ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.
Stwierdzono również, że pomimo złożenia wniosków o wyodrębnienie lokali na nieruchomości przy ul. Bystrzyckiej 69C we Wrocławiu (lokal użytkowy) Spółdzielnia nie dokonuje wyodrębnienia lokali osobom, które złożyły wnioski w tej sprawie. Z pisemnego wyjaśnienia pracowników wynika jednak, że podjęła w roku 2005 działania w sprawie opracowania uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności do lokali w tej nieruchomości. Ustalono również, że występują znaczne rozbieżności w powierzchni lokali pomiędzy stanem faktycznym i stanem wynikającym z dokumentów, a także, że trwają rozmowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Gądów" we Wrocławiu w sprawie dostępu do drogi publicznej tego budynku. Pisemne wyjaśnienie pracowników Działu Mieszkaniowego Spółdzielni z dnia 16.08.2018r. w sprawie toczących się postępowań związanych z brakiem realizacji wyodrębniania lokali w nieruchomościach należących do Spółdzielni w związku z dokonywanymi regulacjami gruntów tych nieruchomości stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 12.**
W związku z powyższym należy zintensyfikować działania związane z uregulowaniem stanu prawnego w/w gruntów w obrębie Placu Grunwaldzkiego oraz budynku przy ul. Bystrzyckiej 69C.
Wg. stanu na dzień 31.12.2017r. nieruchomości mieszkalne i użytkowe posiadają własność do gruntu stanowiącą 39,2% całkowitej powierzchni będącej we władaniu Spółdzielni a pozostała część nieruchomości posiada wieczyste użytkowanie do gruntu, które stanowi 60,2% całkowitej powierzchni będącej we władaniu Spółdzielni, co wynika z **zał. nr 10.**
W związku z powyższym Spółdzielnia wnosi opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów w wysokości ustalonej przez Gminę Wrocław na podstawie operatów szacunkowych wartości gruntów zgodnie z obowiązującą ustawą o gospodarce nieruchomościami.
W okresie objętym niniejszą lustracją Gmina Wrocław dokonywała aktualizacji opłat z tytułu wieczystego użytkowania, co stwierdzono m.in. dla nieruchomości przy ul. Horbaczewskiego 65-73 i ul. Balonowej 1-9 (od 2017r.), ul. Drzewieckiego 59-71 i ul. Balonowej 21-27 (od 2017r.). Zmiany opłat następowały również w wyniku wyodrębnienia lokali przez Spółdzielnię. Spółdzielnia odprowadza podatek od nieruchomości oraz opłatę za wieczyste użytkowanie do gruntu, dla którego posiadała tytuł prawny, składając corocznie deklaracje do Gminy Wrocław.

Do spraw gospodarki gruntami lustracja uwag nie wnosi, poza w/w uwagami, związanymi z intensyfikowaniem działań Spółdzielni w zakresie uporządkowania gospodarki gruntami opisanych nieruchomości Spółdzielni.

5. Sprawy członkowskie.

Zagadnienia związane z członkostwem w Spółdzielni opisane są w §§ 5-9 statutu w zakresie nabywania członkostwa w Spółdzielni, a w § 86 statutu w zakresie ustania członkostwa w Spółdzielni, a w § 87 statutu zasad rozliczenia z tytułu udziałów. W § 5 statutu m.in. zapisano, że członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczna, oboje małżonkowie oraz osoba prawna. Określono tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, a także obowiązek złożenia podpisanej deklaracji, w której określono niezbędne dane, jakie powinny znajdować się w deklaracji członkowskiej zgodne z art. 16 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze. W statucie jednak nie określono zakresu Rejestru członków Spółdzielni, w tym również wymagań, co do danych, jakie powinny się znaleźć w rejestrze członków. W związku z powyższym Spółdzielnię obowiązują zasady prowadzenia rejestru członków określone w art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni określono w §§ 10-11 statutu a postępowanie wewnątrzspółdzielcze w § 12 statutu. Zasady wnoszenia wpisowego i wysokość udziału określono w § 13 statutu, w którym zapisano, że wpisowe wynosi 50 zł a udział 200 zł. Z tym, że członkostwo związane z lokalem mieszkalnym powoduje obowiązek wpłacenia, co najmniej 1 udziału a związany z lokalem użytkowym powoduje obowiązek wniesienia 5 udziałów. Natomiast dla członka Spółdzielni będącym osobą prawną, co najmniej 10 udziałów. Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni przyjęcia w poczet członków dokonuje Zarząd (§ 7 ust. 1), natomiast wykluczenia lub wykreślenia członka dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po wezwaniu zainteresowanego członka lub pełnomocnika członka Spółdzielni, celem złożenia wyjaśnień na podstawie zapisów określonych w § 57 ust. 1-2 statutu. W § 13 ust. 3 statutu zapisano, że wpisowe i zadeklarowane

udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa w Spółdzielni.
W okresie niniejszej lustracji Spółdzielnia prowadziła Rejestr członków Spółdzielni na zasadach określonych art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze w wersji papierowej. W Rejestrze Członków Spółdzielni w okresie objętym lustracją dokonano pierwszego wpisu w dniu 08.01.2015r. (wpis nr 28138) a ostatni wpis o nr 30989 z dnia 22.06.2018r. (w dniu kontroli podczas czynności lustracyjnych). Jednocześnie stwierdzono, że w rubryce Rejestru Członków o nazwie: „Nr kolejny rejestru" kolejny zapis Rejestru jest tożsamy z numerem członkostwa w Spółdzielni.
Stwierdzono na podstawie okazanych dokumentów, że w związku obowiązywaniem od dnia 09.09.2017r. ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postepowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017r., poz.1596), który w istotny sposób zmieniła m.in. zasady związane z uzyskaniem członkostwa w Spółdzielni, Spółdzielnia podjęła działania wynikające z rygorów wynikających z w/w ustawy polegające na: prowadzeniu w dalszym ciągu w systemie ciągłym Rejestru członków w formie papierowej dokonując zapisów w kolumnie „Data przyjęcia do Spółdzielni" wpisywano datę uzyskania członkostwa w Spółdzielni 09.09.2017r. oraz dokonywano dodatkowej adnotacji – zmiana ustawy – w kolumnie Rejestru „Uwagi".
Dodatkowo Spółdzielnia założyła Rejestr członków Spółdzielni w wersji elektronicznej, zakres zapisów w elektronicznym rejestrze członków jest zgodny z normami określonymi w ustawie Prawo spółdzielcze.
Jednocześnie Spółdzielnia wystąpiła pisemnie do osób zamieszkujących w zasobach Spółdzielni, którzy posiadają spółdzielcze prawa do lokali zawiadamiając te osoby, że na podstawie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych począwszy od 09.09.2017r. (zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy) nabyły członkostwo w Spółdzielni i na tej podstawie zostali wpisani do Rejestru Członków Spółdzielni, a także poinformowano członków Spółdzielni o ustaniu członkostwa w Spółdzielni z dniem 09.09.2017r. (zgodnie z art. 4 ustawy), na które nie przysługuje postępowanie wewnątrzspółdzielcze. Spółdzielnia podjęła również działania związane z ustaniem członkostwa osób, które w myśl z art. 3 ust. 6 w/w ustawy przestali być członkami Spółdzielni, co stwierdzono na podstawie akt członkowskich (teczek) oraz Rejestru Członków Spółdzielni prowadzonych przez Spółdzielnię.
Mając powyższe na uwadze Zarząd Spółdzielni podjął działania zmierzające do uporządkowania rejestru członków o normy prawne określone w znowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2017r., poz.1596) w brzmieniu obowiązującym od dnia 09.09.2017r.
Prowadzony Rejestr Członków Spółdzielni (w wersji papierowej) zawiera następujące rubryki:

- nr kolejny rejestru, która odpowiada numerowi członkostwa w Spółdzielni,
- nazwisko i imię Nazwa (dla osób prawnych),
- adres – Siedziba (dla osób pranych),
- zawód wykonywany (brak danych) obecnie brak wypełniania,
- data urodzenia (wpisywana daty),
- datę przyjęcia do sp-ni (podaje się datę 09.09.2017r., tj. obowiązywania nowelizacji ustawy),
- zadeklarowane udziały – data – ilość (brak podawana daty i ilości zadeklarowanych udziałów),
- data ustania przynależności do sp-ni (podaje się datę ustania z adnotacją zmian ustawy),
- przyczyna ustania członkostwa (ustanie członkostwa – darowizna mieszkania z datą darowizny),
- uwagi (ustanie członkostwa zmiana – ustawy).

Po zapoznaniu się z Rejestrem Członków oraz protokołami Zarządu stwierdza się, że Spółdzielnia przyjmowała w poczet członków uchwałami Zarządu. Natomiast wykreśleń z członkostwa dokonywane były uchwałami Rady Nadzorczej, co jest zgodne z kompetencjami tych Organów określonymi odpowiednio w § 5 ust. 5 i § 57 ust. 2 statutu Spółdzielni. Zwrot udziałów po ustaniu członkostwa w Spółdzielni następował zgodnie z zapisami określonymi w § 87 ust. 3 statutu, tj. w ciągu 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek zażądał zwrotu udziału. W statucie jednak brak jest zapisów dotyczących sposobu zwrotu udziału, który wynika z zapisu art. 21 w ostatnim zdaniu, co wyżej opisano w protokole. Z dokumentacji posiedzeń Zarządu wynika, że w momencie podejmowania uchwał przez Zarząd o przyjęciu osób w poczet członków Spółdzielni osoby te składały deklaracje członkowskie. Natomiast wpisowe i zadeklarowane udziały wpłacały po przyjęciu ich w poczet członków w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa w Spółdzielni zgodnie z § 13 ust. 3 statutu Spółdzielni.

Podczas czynności lustracyjnych zapoznano się z dokumentacją znajdującą się w segregatorach i teczkach członków Spółdzielni, które zgromadzono w zabezpieczonych szafach w oddzielnym pomieszczeniu. Losowo podczas czynności lustracyjnych dokonano oceny (badanie losowe) i wybrano kilka teczek, które zawierały zgromadzoną dokumentację archiwalną związaną z członkostwem w Spółdzielni. Na teczkach oprócz adresu zamieszkania znajduje się numeracja z rejestru członków. Sprawdzono teczki o następujących nr członkowskich (zgodnych z rejestrem członków w wersji papierowej), tj. nr 28252 i 28253 (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – nadane na zasadach znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), nr 28325 (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z KW), nr 30937 (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu), nr 29243 (odrębna własność do lokalu z KW), nr 29677 (odrębna własność lokalu z KW), 21132 (odrębna własność lokalu z KW i nr członkowski 28248 – współmałżonek – nadany na zasadach znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), 28218 (lokatorskie prawo do lokalu), 28247 (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) oraz nr 30342 (odrębna własność lokalu z KW). W każdej z badanych teczkach (jak wyżej) przyjęcie w poczet członków Spółdzielni zostało potwierdzone, na deklaracji, podpisami członków Zarządu, z podaniem daty i nr uchwały Zarządu o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni osoby składającej deklarację a przypadku uzyskania członkostwa po 09.09.2017r. (wejście zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) bez deklaracji członkowskiej z adnotacją w Rejestrze członków Spółdzielni „zmiana ustawy", co wyżej opisano. Decyzje o przyjęciu w poczet członków podejmował Zarząd zgodnie z postanowieniami statutu. W poczet członków przyjmowane są osoby ubiegające się o uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego bądź, te, które nabyły prawa do lokali w drodze kupna, spadkobrania itp. (rynek wtórny).
Liczbę Członków Spółdzielni za lata 2015-2017 przedstawia złącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 13**. Według danych zawartych w załączniku liczba członków ogółem Spółdzielni na dzień 31.12 każdego roku, w okresie objętym niniejszą lustracją, kształtowała się następująco:

- rok 2015 - 5794 członków Spółdzielni,
- rok 2016 - 5605 członków Spółdzielni,
- rok 2017 - 7929 członków Spółdzielni.

Z zestawienia tego wynika, że w roku 2016 ubyło 189 (3,26% ogólnego stanu) członków Spółdzielni w stosunku do roku 2015r. Natomiast w roku 2017 znacząco przybyło 2324 (41,46% ogólnego stanu) członków Spółdzielni, co głównie wynikało ze skutków prawnych obowiązującej od dnia 09.09.2017r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz działań Spółdzielni w tym zakresie. W Spółdzielni zrzeszone są również osoby prawne: w roku 2015 było takich osób 5, w roku 2016 było takich osób 3 a w roku 2017 było takich osób 10. Pisemne wyjaśnienie w tej sprawie złożył pracownik Spółdzielni z Działu Członkowsko Mieszkaniowego. Na dzień 31.12.2017r. Spółdzielnia nie posiadała oczekujących członków Spółdzielni, co było konsekwencją wejścia w życie w/w ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
W latach 2015-2017 dokonywano przekształceń własnościowych praw do lokali w odrębną własność do lokalu. Zrealizowano łącznie 131 takich umów (w tym również z przetargu): w roku 2015 zawarto 52 takich umów, w roku 2016 zawarto 50 takich umów, a w roku 2017 zawarto 29 takich umów. Spółdzielnia dokonywała również przekształceń lokatorskich praw do lokalu na wyodrębnioną własność do lokalu. Zrealizowano łącznie 16 takich umów, w tym: w roku 2015 zwarto 6 umów, w roku 2016 zawarto 2 umowy a w roku 2017 zawarto 8 takich umów. Wszystkie umowy zawarto w formie aktu notarialnego. W okresie objętym niniejszą lustracją Spółdzielnia nie dokonywała żadnych zamian lokali. Brak składania takich wniosków do Spółdzielni. Dane wynikające z rotacji lokali są na bieżąco aktualizowane w Rejestrze członków Spółdzielni. Spółdzielnia na bieżąco realizuje przekształcenia praw do lokali w odrębną własność na nieruchomościach, które posiadają prawomocne uchwały Zarządu Spółdzielni określające przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
Stwierdzono jednak na podstawie okazanych dokumentów, że Spółdzielnia nie posiada takich uchwał Zarządu dla następujących nieruchomości we Wrocławiu przy: ul. Marii Skłodowskiej-Curie 15, w obrębie nieruchomości budynków przy Placu Grunwaldzkim 12-14 i 18-20 oraz przy ul. Bystrzyckiej 69C. Z wyjaśnień pracowników wynika, że podstawowym powodem braku w/w uchwał Zarządu jest głównie nieuregulowany stan prawny (część gruntu jest własnością Gminy Wrocław) w rejonie Placu

Grunwaldzkiego, na którym wybudowany został kompleks budynków mieszkalno-użytkowych a w przypadku nieruchomości przy ul. Bystrzyckiej 69C brak dostępu do drogi publicznej (należy do Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów"), co zostało szczegółowo opisane powyżej w protokole z niniejszej lustracji oraz opisane w pisemnym wyjaśnieniu w tej sprawie złożonym przez pracowników Działu Mieszkaniowego Spółdzielni (**zał. nr 12**), który załączono do protokołu z niniejszej lustracji.
W sprawach związanych ze sprzedażą lokali odzyskanych przez Spółdzielnię zgodnie z § 21 ust. 1 statutu dokonuje się sprzedaży tych lokali w drodze przetargu. Z zapisów zwartych w statucie wynika, że Spółdzielnia ogłasza przetarg, ustala cenę wywoławczą (wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy), określa zasady sporządzania oferty przez oferenta i zatwierdza wybór osoby, która wygrała przetarg. Na podstawie oglądu dokumentacji lustrator stwierdza, że przetargi na sprzedaż lokali zostały przeprowadzone zgodnie ze statutem i nie budzą zastrzeżeń.
Spółdzielnia posiada ręcznie prowadzony Rejestr lokali posiadających księgi wieczyste dla lokali posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które prowadzone jest w zapisie ciągłym, zgodnie z wpływającymi aktami notarialnymi. Dodatkowo prowadzi również taki Rejestr w wersji elektronicznej dla lokali mieszkalnych i użytkowych, dla których założono księgi wieczyste zgodne z art. 17^6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla spółdzielczego własnościowego prawa w układzie zbiorczym, w którym uwzględniono założone hipoteki. Rejestr w wersji elektronicznej zawiera również lokale, dla których ustanowiono odrębną własność do lokalu. Sprawdzenia dokonano na podstawie wyrywkowego wydruku komputerowego Rejestru ksiąg wieczystych lokali.

Do prowadzenia spraw członkowskich lustracja uwag nie wnosi poza w/w uwagami.

6. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

6.1. Informacje ogólne.

Podstawowym celem Spółdzielni, zgodnie z § 3 statutu, jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Dla realizacji tych zadań Spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną, zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak i nieruchomościami stanowiącymi własność członków, a także prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną oraz zarządza nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia. Przedmiot działalności Spółdzielni określono w § 3 ust. 2 statutu. W okresie objętym niniejszą lustracją Spółdzielnia prowadziła, jako przeważającą działalność gospodarczą związaną z wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi.
W zasobach Spółdzielni, wg stanu na 31.12.2017r., znajduje się 50 budynków mieszkalnych z 6630 samodzielnymi lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 357438,90 m^2, 342 lokale użytkowe, o łącznej powierzchni użytkowej 25995,98 m^2, miejsca postojowe w 2 garażach wielostanowiskowych o łącznej powierzchni stanowisk 1106,65 m^2 oraz 653 garaże o łącznej powierzchni użytkowej 11741,45 m^2, w tym 6 pawilonów usługowo-handlowych i 1 zespół garaży wolnostojących, co stwierdzono na podstawie przedłożonej pisemnej informacji sporządzonej przez Kierownika ds. Eksploatacji i Rozliczeń Spółdzielni.
Spółdzielnia posiada lokale własne stanowiące mienie Spółdzielni w ilości 181 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 10.396,36 m^2, w tym 13 lokali o łącznej powierzchni 1.927,85 m^2 na potrzeby własne (biura i pom. techniczne), które służą do obsługi członków Spółdzielni oraz związanej z prawidłowym funkcjonowaniem Spółdzielni.
Charakterystykę zasobów Spółdzielni za lata 2015-2017 wraz z zestawieniem zbiorczym w rozbiciu na poszczególne nieruchomości Spółdzielni oraz wykaz ilościowy lokali na potrzeby własne Spółdzielni wg. stanu na dzień 31.12.2017r. przedstawiono w załącznikach do protokołu z niniejszej lustracji odpowiednio w – **zał. nr 14** i **zał. nr 15**.
Zgodnie z obowiązującymi przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. z 2003 r., Nr 135, poz. 1134) dane techniczne charakteryzujące poszczególne obiekty budowlane (budynki) powinny być zawarte w prowadzonych książkach obiektu budowlanego odrębnie dla każdego obiektu budowlanego.

W badanym okresie, w ramach zarządzania nieruchomościami, działalność Spółdzielni koncentrowała się na:

- prawidłowym utrzymaniu stanu technicznego budynków i instalacji wewnętrznych budynków,
- prawidłowym utrzymaniu stanu infrastruktury technicznej siłami własnymi Spółdzielni i na zlecenie,
- utrzymaniem terenów zielonych siłami własnymi,
- nadzorowaniu i kontroli służb remontowych wykonujących prace remontowe i konserwacyjne na rzecz Spółdzielni,
- zapewnieniu normatywnych temperatur w zakresie ogrzewania mieszkań i dostawy ciepłej wody użytkowej,
- zapewnieniu prawidłowej gospodarki wodomierzowej, w tym dostawy wody i odbioru ścieków, elektrycznej, gazowej oraz związanej z gospodarką odpadami stałymi.

Z załączonego załącznika (**zał. 14**) wynika, że stan ilościowy zasobów Spółdzielni jest praktycznie taki sam we wszystkich latach objętych niniejszą lustracją a niewielkie zmiany w latach 2015-2017 dotyczyły niewielkich korekt w powierzchni lokali w związku z weryfikacją dokumentacji źródłowej lokali mieszkalnych zasobów należących do Spółdzielni.

Nadzór administracyjny i techniczny, zgodnie z zatwierdzonym schematem organizacyjnym Spółdzielni oraz Regulaminem Organizacyjnym Spółdzielni, sprawuje Zastępca Prezesa Zarządu przez podległych mu pracowników, tj.: Kierownika i Z-cy Kierownika Działu Technicznego, Głównych Specjalistów Działu Technicznego, Konserwatorów Działu Technicznego, Kierownika i Z-cę Kierownika Działu Eksploatacji, Głównego Specjalisty ds. gospodarki energią cieplną Działu Eksploatacji, Inspektorów Działu Eksploatacji oraz Administrację Os. Śródmieście i Kosmonautów reprezentowanych przez Kierowników, Inspektorów i Gospodarzy domów tych dwóch Osiedli, co stwierdzono na podstawie graficznych Schematów Organizacyjnych Spółdzielni przyjętych w latach 2015-2016 i obowiązujących w roku 2017.

Budynki należące do Spółdzielni nie są obiektami nowymi. W większości wybudowane w latach 1972-1989 w XX wieku, a zatem są to budynki, które liczą 46-29 lat. Natomiast 11 budynków Spółdzielni zostało wybudowanych w latach 1990-2011, tj. przy ul. Szarzyńskiego 34-36, ul. Drzewieckiego 21-35, ul. Drzewieckiego 36A, ul. Drzewieckiego 24, ul. Drzewieckiego 38a-38f, ul. Drzewieckiego 36b-d, ul. Horbaczewskiego 21, ul. Bajana 14-24, ul. Bajana 24a.

Podczas czynności lustracyjnych sporządzono w dniu 24.08.2018r. przeprowadzono kontrolę, z której sporządzono protokół. Protokół z czynności kontrolnych stanu technicznego i porządkowego stanowi załącznik do niniejszego protokołu z lustracji – **zał. nr 16.**

Podczas czynności lustracyjnych w dniu 24.08.2018r. przy udziale dwóch pracowników Spółdzielni, tj. Z-cy Kierownika Działu Technicznego i Głównego Specjalisty ds. technicznych dokonano wizytacji stanu techniczno-porządkowego i estetycznego obiektów budowlanych należących do Spółdzielni. Przegląd dotyczył następujących budynków należących do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni we Wrocławiu, tj.: przy: ul. Bystrzyckiej 69C, ul. Drzewieckiego 36A, ul. Horbaczewskiego 37-43, ul. Horbaczewskiego 45-59 oraz ul. Bajana 24A. Przegląd ten wykazał należytą dbałość Spółdzielni o wygląd i porządek w tych budynkach. Chodniki, dojazdy, ciągi piesze-jezdne, parkingi, place są sprzątnięte oraz zadbane. Obszary zielone utrzymane w należytym stanie, żywopłoty i drzewa przystrzyżone.

W protokole tym stwierdzono szereg uchybień i nieprawidłowości w budynkach mieszkalnych i użytkowych objętych przeglądem (wizytacją), które wymagają pilnej naprawy i zabezpieczenia oraz usunięcia zgodnie z obowiązującymi przepisami, przez służby Spółdzielni siłami własnymi lub zewnętrznymi, co opisano w/w protokole z czynności kontrolnych stanu technicznego i porządkowego.

Mając powyższe należy podjąć działania zmierzające do usunięcia usterek i nieprawidłowości wskazanych w protokole z czynności kontrolnych stanu technicznego i porządkowego z dnia 24.08.2018r.

Spółdzielnia prowadzi dla każdego obiektu budowlanego „Książki obiektu budowlanego". Książki te zostały założone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. z 2003r., Nr 120 poz. 1134) oraz przepisów zawartych art. 64 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2017r., poz. 1332 ze zm.).

Podczas czynności lustracyjnych okazano książki obiektów budowlanych prowadzonych przez Spółdzielnię, które znajdują się na regałach w Archiwum Działu Technicznego dla poszczególnych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię. Lustrator zapoznał się z kilkoma losowo wybranymi książkami obiektów budowlanych. Dokonano oglądu okazanych Książek obiektów budowlanych

budynków mieszkalnych położonych we Wrocławiu przy: ul. Bajana 14-24 – budynek mieszkalny (oznaczony, jako - tom 2, data założenia książki obiektu 04.01.1999r., brak wpisania osoby upoważnionej do dokonywania wpisów na stronie tytułowej, brak wpisania dokumentacji dołączonej do książki obiektu na stronie 4, załączono plan sytuacyjny obiektu, lecz nie oznaczono miejsc odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i cieplnej na stronie 7), ul. Bajana 24A – budynek mieszkalny (oznaczony, jako - tom 1, data założenia książki obiektu 12.06.2002r., brak wpisania osoby upoważnionej do dokonywania wpisów na stronie tytułowej, brak wpisania dokumentacji dołączonej do książki obiektu na stronie 4, załączono plan sytuacyjny obiektu, lecz nie oznaczono miejsc odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i cieplnej na stronie 7), ul. Bulwar Ikara 10-20 – budynek mieszkalny (oznaczony, jako – tom 2, data założenia książki obiektu 04.01.1999r., brak wpisania osoby upoważnionej do dokonywania wpisów na stronie tytułowej i stronie 2 – ostatni wpis do 31.12.2016r., brak wpisania dokumentacji dołączonej do książki obiektu na stronie 4, załączono plan sytuacyjny obiektu, lecz nie oznaczono miejsc odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i cieplnej na stronie 7), ul. Bystrzycka 69C – Pawilon budynek użytkowy (oznaczony, jako – tom 1, brak daty założenia książki obiektu, brak wpisania osoby upoważnionej do dokonywania wpisów na stronie tytułowej i stronie 2, brak wpisania dokumentacji dołączonej do książki obiektu na stronie 4, załączono plan sytuacyjny obiektu, lecz nie oznaczono miejsc odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i cieplnej na stronie 7), ul. Drzewieckiego 36A – budynek mieszkalny (oznaczony, jako – tom 2, data założenia książki obiektu 04.01.1999r., brak wpisana osoby upoważnionej do dokonywania wpisów na stronie tytułowej, brak wpisania dokumentacji dołączonej do książki obiektu na stronie 4, załączono plan sytuacyjny obiektu, lecz nie oznaczono miejsc odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i cieplnej na stronie 7) oraz przy ul. Horbaczewskiego 45-59 – budynek mieszkalny (oznaczony, jako – tom 3, data założenia książki obiektu 01.01.2017r., brak wpisania osoby upoważnionej do dokonywania wpisów na stronie tytułowej i stronie 2, brak wpisania dokumentacji dołączonej do książki obiektu na stronie 4, załączono plan sytuacyjny obiektu, lecz nie oznaczono miejsc odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i cieplnej na stronie 7).
Lustracja sygnalizuje, że zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie książki obiektu budowlanego kolejne tomy książek obiektów budowlanych należy założyć po wypełnieniu pierwotnie założonej książki obiektu budowlanego dla tego budynku.
Stwierdzono jednak, że w pierwotnych książkach obiektów budowlanych znajduje się część wpisanej niekompletnej w rozumieniu art. 60 ustawy Prawo budowlane dokumentacji tych obiektów budowlanych, oraz że w obecnie prowadzonych kolejnych tomach książek obiektów budowlanych brak jest wpisania dokumentacji wymaganej w art. 60 ustawy Prawo budowlane. Stwierdzono również, że w pozostałym zakresie dokonywane są na bieżąco wpisy do w/w książkach obiektu budowlanego m.in. wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 (kontrola okresowa raz w roku) oraz art. 62 ust. 2 (kontrola okresowa raz na 5 lat) ustawy Prawo budowlanego, a także wpisywano wykonane roboty budowlane wynikające z w/w kontroli okresowych, przeprowadzone na obiekcie budowlanym oceny techniczne. Brak jednak wpisywania opracowań projektowych. Kontrole okresowe dokonywane są przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
Spółdzielnia przedstawiła lustratorowi do oglądu dokumentację (losowo) wynikającej z art. 60 ustawy Prawo budowlane, która znajduje się obecnie w archiwum Spółdzielni. Dokumentację sprawdzono dla losowo wybranych budynków mieszkalnych: przy ul. Balonowa 19, ul. Horbaczewskiego 21 i ul. Drzewieckiego 38-38e, w której znajdowało się część wymaganej dokumentacji określonej art. 60 ustawy prawo budowlane. W związku z powyższym lustracja sygnalizuje, że zgodnie z art. 63 ustawy Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu budowlanego dokumentację, o których mowa w art. 60, a także opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.
Mając powyższe na uwadze zasadnym jest uporządkowanie dokumentacji obiektów budowlanych należących do Spółdzielni a w przypadku braku dokumentacji jej odtworzenie zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ustawy Prawo budowlane, należy także uzupełnić brakujące zapisy w książkach

M.K

obiektów budowlanych zgodnie z wymogami zawartymi w Rozporządzeniu w sprawie książki obiektu budowlanego w zakresie opisanym powyżej w protokole lustracji.
Zgodnie z przepisami prawa Spółdzielnia przeprowadza przeglądy stanu technicznego dźwigów osobowych, zainstalowanych w budynkach mieszkalnych i użytkowych. Przeglądów dokonuje Urząd Dozoru Technicznego Oddział we Wrocławiu. Przeglądy są aktualne, przeprowadzone corocznie w okresie niniejszej lustracji. Lustrator stwierdził, że dokumentacja dot. dźwigów prowadzona jest dla każdego dźwigu odrębnie w postaci Księgi Rewizyjnej Dźwigu. Spółdzielnia posiada łącznie 206 dźwigów osobowych i osobowo-towarowych zainstalowanych, w tym: na Osiedlu Śródmieście 36 dźwigów, na Osiedlu Kosmonautów III 78 dźwigów, na Osiedlu Kosmonautów V 91 sztuk oraz 1 dźwig w Pawilonie przy ul. Bystrzyckiej 69C (wg. stanu na dzień 27.08.2018r.), dla których prowadzone są księgi rewizyjne dźwigów dla tych dźwigów, z czego jeden dźwig został wyłączony i nie jest dopuszczony do dalszej eksploatacji przez Urząd Dozoru Technicznego w budynku przy ul. Bystrzyckiej 69C (lokal użytkowy) o numerze ewidencyjnym N3128002156 (duplikat) rok 1991.
Sprawdzono 8 ksiąg Rewizyjnych założonych dla dźwigów osobowych o numerach ewidencyjnych: N3128003986 rok 2001– zainstalowany w budynku przy ul. Bajana 24A, N3128003124 rok 1998 – zainstalowany w budynku przy ul. Horbaczewskiego 21, N3128003123 rok 1998 – zainstalowany w budynku przy ul. Horbaczewskiego 21, N3128009370 rok 2017 – zainstalowany w budynku przy ul. Drzewieckiego 24, N3128009180 rok 2017 – zainstalowany w budynku przy ul. Drzewieckiego 24, N3128009407 rok 2017 – zainstalowany w budynku przy ul. Drzewieckiego 36A, N3128001406 rok 1988 – zainstalowany w budynku przy ul. Szybowcowej 40 oraz N3128001407 rok 1988 – zainstalowany w budynku przy ul. Szybowcowej 40. Wszystkie dźwigi serwisowane przez osobę uprawnioną, tj. Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne „KON-REM" Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Dokumentacja dźwigów prowadzona jest starannie, zawiera wszystkie protokoły od pierwszego przeglądu do ostatniego. W teczkach znajduje się także kompletna dokumentacja techniczna każdego w/w dźwigu. Wszystkie dźwigi posiadają aktualne przeglądy wymagane prawem.
Do prowadzenia w/w zagadnień lustracja uwag nie wnosi poza w/w uwagą związanymi z uporządkowaniem dokumentacji obiektów budowlanych i uzupełnienia zapisów w książkach obiektów budowlanych w zakresie opisanym powyżej w protokole z lustracji, a także podjąć działania zmierzające do usunięcia usterek i nieprawidłowości wskazanych w protokole z czynności kontrolnych stanu technicznego i porządkowego z dnia 24.08.2018r

6.2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali.

Zasady dotyczące pokrywania kosztów i rozliczeń z członkami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) określono w §§ 68-69 statutu Spółdzielni dotyczącym opłat za używanie lokali. Unormowania zawarte w § 69 statutu są ogólne i odsyłają do regulaminu wewnętrznego będącego w kompetencji Rady Nadzorczej. W statucie jednak zastrzeżono, że w regulaminie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) powinien m.in. zawierać przede wszystkim: organizacyjnej jednostki rozliczeniowe rozliczania kosztów, określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej, możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali, zasady przyznawania bonifikat. Zapisano również, że różnica między kosztami a przychodami gzm Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. W § 68 ust. 9 i 10 statutu wprowadzono regulacje związane z przeznaczaniem pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni analogiczne do zapisów art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Natomiast w § 69 ust. 1 statutu zapisano, że wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów gzm, przewidzianych do poniesienia w przyszłym okresie w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej. W § 70 ust. 1 statutu zapisano, że opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 25-go każdego miesiąca, oraz że o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca oraz że zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zgodnie z § 70 ust. 5 statutu od niezapłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Zapisano również, że informację na temat wysokości zadłużenia członka wobec Spółdzielni, w szczególności z tytułu opłat, umieszcza się w Rejestrze członków Spółdzielni. Dodatkowo w sprawach rozliczeń z użytkownikami

lokali obowiązują następujące regulacje normatywne (regulaminy i zasady) uchwalone uchwałami przez Radę Nadzorczą Spółdzielni:

1. Regulamin rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Regulamin Gospodarki Finansowej.
3. Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
4. Regulamin działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. Regulamin dysponowania pomieszczeniami wspólnymi.

Jednocześnie w § 70 ust. 1 statutu Spółdzielni określono również podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali i wymiany wewnętrznej instalacji budynków należących do Spółdzielni.

W okresie objętym niniejszą lustracją w sprawach planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni oraz ustalenia opłat za używanie lokali Spółdzielni, Rada Nadzorcza corocznie podejmowała następujące uchwały:

1. Uchwała nr 85/2014 w dniu 20.11.2015r. - zatwierdzono plan gospodarczy na rok 2015.
2. Uchwała nr 61/2015 w dniu 24.09.2015r. - zatwierdzono plan gospodarczy na rok 2016.
3. Uchwała nr 62/2015 w dniu 24.09.2015r. - w sprawie ustalenia opłat eksploatacyjnych dla użytkowników lokali.
4. Uchwała nr 1/2016 w dniu 21.01.2016r. - (uchwała rozkładająca n/w zadłużenie na 3 lata) w sprawie ustalenia wysokości opłat z tytułu eksploatacji dla lokali garażowych w zasobach Spółdzielni, jako korektę uchwały nr 62/2015 z dnia 24.09.2015r. w związku z uchwałą nr 130/2013 z dnia 24.10.2013r. wprowadzającej obniżenie stawki eksploatacyjnej na garaże do wysokości 30% stawki eksploatacji na mieszkania, co wygenerowało niedobór na garażach.
5. Uchwała nr 2/2016 z dnia 21.01.2016r. - w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2016r.
6. Uchwała nr 3-7/2016 z dnia 21.01.2016r. - w sprawie ustalenia opłat na fundusz remontowy dla nieruchomości odpowiednio przy ul. Bajana 24a, ul. Barlickiego 32-34, ul. Drzewieckiego 24, ul. Horbaczewskiego 37-43 i ul. Jedności Narodowej 167-171.
7. Uchwała nr 10/2016 z dnia 18.02.2016r. - w sprawie wysokości opłat z tytułu zbiorowego odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych i opłat za mienie Spółdzielni.
8. Uchwała nr 48/2016 z dnia 10.03.2016r. - w sprawie ustalenia opłat na fundusz remontowy dla użytkowników lokali przy ul. Drzewieckiego 48-56.
9. Uchwała nr 50/2016 z dnia 10.03.2016r. - w sprawie ustalenia nowej wysokości opłaty z tytułu kosztów utrzymania podstawowego pakietu programów radiowo-telewizyjnych.
10. Uchwała nr 59/2016 z dnia 7/07.2016r. - w sprawie ustalenia opłat na fundusz remontowy dla użytkowników lokali przy ul. C. Skłodowskiej 15.
11. Uchwała nr 60/2016 z dnia 7.07.2016r. - w sprawie ustalenia wysokości opłaty dla członków Spółdzielni na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
12. Uchwała nr 68/2016 z dnia 22.09.2016r. - zatwierdzono plan gospodarczy na rok 2017.
13. Uchwała nr 69/2016 z dnia 22.09.2016r. - w sprawie ustalenia opłat na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych i garaż.
14. Uchwała nr 70/2016 z dnia 22.09.2016r. - w sprawie ustalenia opłat na fundusz remontowy dla lokali użytkowych i pracowni plastycznych.
15. Uchwała nr 71/2016 z dnia 22.09.2016r. - w sprawie ustalenia opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i pracowni plastycznych.
16. Uchwała nr 98/2016 z dnia 27.10.2016r. - w sprawie ustalenia wysokości opłaty na fundusz remontowy dla użytkowników lokali przy ul. Horbaczewskiego 37-43.
17. Uchwała nr 55/2017 z dnia 28.09.2017r. - w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2018r.
18. Uchwała nr 56/2017 z dnia 28.09.2017r. - w sprawie ustalenia opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i pracowni plastycznych.
19. Uchwała nr 60/2017 z dnia 09.11.2017r. - w sprawie ustalenia wysokości opłaty na fundusz remontowy dla użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i pracowni plastycznych.

Na podstawie przedłożonych podczas lustracji dokumentów źródłowych związanych z w/w uchwałami Rady Nadzorczej w zakresie corocznych planów finansowo-gospodarczych oraz ustalania opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i pracownie plastyczne lustracja stwierdza, że Spółdzielnia w sposób zgodny z unormowaniami zawartymi w statucie Spółdzielni i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych

oraz Regulaminie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni kalkuluje corocznie opłaty za lokale w oparciu o poniesione koszty gzm w roku poprzednim, różnicuje opłaty dla poszczególnych nieruchomości, zwiększając opłatę o wzrost wynagrodzeń, uwzględniając zwyżkę kosztów następnego roku a dla pozostałych kosztów kalkulację sporządzona na podstawie poniesionych kosztów z 7 miesięcy danego roku i prognozy na 5 pozostałych miesięcy danego roku. W sposób jednakowy kalkuluje opłaty związane z kosztami eksploatacją podstawową dla członków i osób nie są członkami Spółdzielni posiadającymi spółdzielcze i własnościowe prawa do lokali. Dotyczy to również pozostałych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości i budynków mieszkalnych, które były w tej samej wysokości opłat, co stwierdzono na podstawie przedłożonych lustratorowi opłat za eksploatację i związanych z utrzymaniem budynków mieszkalnych wraz z odpisem na fundusz remontowy za lata 2015-2017. Stwierdzono również, że począwszy od roku 2017 po zmianie Regulaminu rozliczeń kosztów gzm do stawki opłat eksploatacji podstawowej włączono koszy utrzymania dźwigów osobowych.

Opłaty zależne od Spółdzielni za lokale (mieszkalne, użytkowe, garaże i pracownie plastyczne) były wprowadzane były na zasadach określonych w art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W Spółdzielni obowiązuje zwyczaj zawiadamiania użytkowników lokali poprzez dostarczanie do skrzynek pocztowych, w tym również zawiadomień o zmianie opłat za używanie lokali. Z zestawień obowiązujących opłat za lata 2015-2017 wynika, że opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania budynków mieszkalnych są różne dla poszczególnych nieruchomości i składają się z następujących pozycji opłat: eksploatacji podstawowej, za mienie Spółdzielni, energię elektryczną, podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie wody opadowe, za gaz, antenę zbiorczą, utrzymania wind do roku 2016 i odpisu na fundusz remontowy.

Materiały w postaci planu kosztów na poszczególne lata, z których wynika wysokość opłat (plany finansowe na dany rok obrachunkowy) zawierają ogólny wykaz do poniesienia kosztów wg rodzajów. Dane dotyczące obciążenia kosztami eksploatacji oraz zmiany w opłatach na pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych za lata 2015-2017 przedstawiono w załącznikach do protokołu z niniejszej lustracji odpowiednio – **zał. nr 17 i 18.**

Dane dotyczące obciążenia kosztami eksploatacji oraz zmiany w opłatach na pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych za lata 2015-2017 przedstawiono w załącznikach do protokołu z niniejszej lustracji odpowiednio – **zał. nr 19 i 20.**

Dane dotyczące obciążenia kosztami eksploatacji oraz zmiany w opłatach na pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych za lata 2015-2017 przedstawiono w załącznikach do protokołu z niniejszej lustracji odpowiednio – **zał. nr 21 i 22.**

Kalkulacja kosztów została przedstawiona wg składników naliczeń opłat płaconych przez użytkowników lokali zgodnie z Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, głównie w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych za wyjątkiem gazu (stawka od osoby) i anten zbiorczych (stawka od lokalu). Natomiast opłaty niezależne od Spółdzielni związane z mediami zgodnie z obowiązującymi umowami zawartymi z dostawcami mediów do Spółdzielni, dla których przyjmowano dodatkowo określone zasady rozliczenia wynikające z Regulaminu rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

Dane dotyczące kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w podziale na rodzaje oraz w rozbiciu na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe za lata 2015-2017 przedstawiono w załącznikach do protokołu z niniejszej lustracji odpowiednio – **zał. nr 23, 24 i 25.**

Z złącznika wynika, że przychody z tytułu gzm w latach 2015-2017 wynosiły w:

- 2015r. – 46.065.259,90 zł,
- 2016r. – 48.277.937,54 zł – wzrost do roku 2015 o 2.212.677,64 zł, tj. o 4,80%,
- 2017r. – 48.816.118,19 zł – wzrost do roku 2016 o 538.180,65 zł, tj. o 1,11%.

Natomiast koszty z tytułu gzm w latach 2015-2017 wynosiły w:

- 2015r. – 46.056.555,72 zł,
- 2016r. – 48.510.811,54 zł – wzrost do roku 2015 o 2.454.255,82 zł, tj. o 5,33 %,
- 2017r. – 49.272.706,06 zł – wzrost do roku 2016 o 761.894,52 zł, tj. o 1,57 %.

Wynik finansowy na gzm Spółdzielni w latach 2015-2017 przedstawiał się następująco:

- za rok 2015r. = - 12.704,18 zł,
- za rok 2016r. = - 232.874,00 zł,
- za rok 2017r. = - 456.587,87 zł,

Dane dotyczące wyniku na eksploatacji podstawowej dla nieruchomości za lata w rozbiciu na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe za lata 2015-2017 przedstawiono w załącznikach do protokołu z niniejszej lustracji odpowiednio – **zał. nr 26, 27 i 28.**

Wynik łączny na eksploatacji podstawowej dla wszystkich lokali Spółdzielni (mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych) w rozbiciu na poszczególne nieruchomości za lata 2015-2017 przedstawia się następująco:

- za rok 2015 = - 260.445,18 zł,
- za rok 2016 = - 678.909,31 zł,
- za rok 2017 = - 953.903,91 zł.

Z powyższych zestawień wynika, że w latach 2015-2017 występował niedobór głównie w pozycji eksploatacja podstawowa, który zgodnie z normą określoną w art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należało rozliczać na bieżąco począwszy od roku 2015 w związku z ujemnym wynikiem na eksploatacji podstawowej. W tej sprawie organy Spółdzielni podjęły działania związane z urealnieniem opłat za używanie lokali Spółdzielni w ramach corocznie zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą Panu gospodarki podwyższając opłatę na eksplantację podstawową w/w uchwałami Rady Nadzorczej w roku 2016 o kwotę 2.212.677,64 zł a w roku 2017 o kwotę 538.180,65 zł, co jednak nie pokryło ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów, które dodatkowo wzrosły w roku 2016 o kwotę 2.454.255,82 zł a w roku 2017 o kwotę 761.894,52 zł, powodując łączny niedobór za lata 2015-2017 w kwocie 953.903,91 zł. Dodatkowo pogorszono wynik na eksplantacji podstawowej w roku 2017 w związku z przesunięciem kosztów utrzymania dźwigów osobowych do eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych, co dodatkowo wpłynęło na zwiększenie ujemnego wyniku na eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych w roku 2017 o kwotę 360.631,24 zł.

Lustracja zwraca uwagę, że opłaty za używanie lokali (opłat na eksploatację, fundusz remontowy oraz inne opłaty zależne od Spółdzielni określone w Regulaminie rozliczeń kosztów gzm) należy tak kalkulować, aby nie powstała różnica między wielkością kosztów i przychodów zwłaszcza, że zmiana wysokości w/w opłat uzależniona jest od art. 4 ust. 7^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który to narzuca wprowadzenie tych poprzez zawiadomienie użytkownika lokalu, na, co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego wraz z pisemnym uzasadnieniem zmiany wysokości opłat.

Lustracja również zwraca uwagę, w przypadku, gdy dojdzie do powstania takiej różnicy, należy niezwłocznie urealnić wysokość opłat za używanie lokali (dla nieruchomości z ujemnym wynikiem określonych w **zał. nr 26** dla lokali mieszkalnych i **zał. nr 27** dla lokali użytkowych), i to niekoniecznie dopiero w następnym roku obrachunkowym, jak to miało miejsce w lustrowanej Spółdzielni, ale możliwie jak najszybciej, a więc najlepiej już w następnym miesiącu po stwierdzeniu wystąpienia różnicy na zasadach określonych w art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z uwzględnieniem wprowadzania zmian opłat w oparciu o zapisy określone w art. 4 ust. 7 i 7^1 ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Mając powyższe na uwadze zasadnym jest podjęcie stosownych działań przez uprawnione organy Spółdzielni w zakresie urealnienia opłat za używanie lokali Spółdzielni, a także na bieżąco kontrolować stan przychodów i kosztów opłat poszczególnych nieruchomości Spółdzielni, w celu uniknięcia w przyszłości takich niedoborów, co wyżej opisano.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa jest nieopodatkowany i rozliczny w następnym roku obrachunkowym zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wynik na gzm jest rozliczany, jako „non profit". Nadwyżka wpływów z gzm nad kosztami tej działalności, jeżeli taka powstaje nie podlega podziałowi a jedynie przechodzi do rozliczenia w roku następnym, bez podejmowania uchwały, w tym zakresie przez Walne Zgromadzenie.

Na podstawie oglądu dokumentacji z obrad Walnych Zgromadzeń związanych z zatwierdzaniem sprawozdania finansowych Spółdzielni lustracja stwierdził, że corocznie na Walnych Zgromadzeniach podejmowano uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz w sprawie podziału zysku netto (nadwyżki bilansowej Spółdzielni) z pozostałej działalności Spółdzielni za każdy rok obrachunkowy, w którym prezentowano jedynie dodatni wynik zysku netto z pozostałej działalności Spółdzielni, przeznaczając je na zasilenie funduszu remontowego, na działalność społeczną, oświatową i kulturalną (w roku 2016 za rok 2015) oraz zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni (w latach 2017-2018 za lata 2016-2017), bez zasilania występujących niedoborów na gzm.

Spółdzielnia uzyskuje dodatkowo pożytki z nieruchomości własnych. Dane dotyczące pożytków z nieruchomości własnych netto za lata 2015-2017 przedstawiono w załącznikach do protokołu z niniejszej lustracji odpowiednio – **zał. nr 29.**
Pożytki z nieruchomości własnych netto za lata 2015-2017 przedstawiają się następująco:

- w roku 2015 – 236.528,60 zł,
- w roku 2016 – 301.759.38 zł wzrost do roku 2015 o kwotę 65.230,78 zł, tj. o 27,6%,
- w roku 2017 – 311.041,15 zł wzrost do roku 2016 o kwotę 9.281,77 zł, tj. o 3,1%.

Z powyższego zestawienia wynika, że corocznie następował wzrost pożytków z nieruchomości wspólnych, z tym, że największy wzrost nastąpił w roku 2016 a niewielki w roku 2017. Uzyskane pożytki z nieruchomości w wartości brutto podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym, który Spółdzielnia odprowadzała zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi. Natomiast wartość pożytków netto z nieruchomości własnych zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obniża wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem proporcjonalnie do udziału lokalu w danej nieruchomości, co stwierdzono na podstawie okazanych wymiarów opłat dla nieruchomości przy ul. Bajana 26-40, ul. Bulwar Ikara 21-31 oraz ul. Horbaczewskiego 11-19.

Do przedstawionej dokumentacji w zakresie działalności gzm lustracja uwag nie wnosi poza w/w uwagami związanymi z uaktualnieniem opłat za eksploatację podstawową lokali Spółdzielni oraz bieżącego monitorowania w/w opłat za używanie lokali Spółdzielni.

6.3. Lokale użytkowe oraz inna działalność gospodarcza Spółdzielni.

6.3.1. Lokale użytkowe oraz inna działalność niezaliczona do gzm.

Spółdzielnia zarządza nieruchomościami, w których znajduje się 6 pawilonów usługowo-handlowych i 1 zespół garaży wolnostojących oraz inne lokale w ilości łącznej 342 o powierzchni 25.995,98 m^2, a także 30 pracowni plastycznych o łącznej powierzchni 1.397,45 m^2 i dodatkowo miejsca postojowe w 2 garażach wielostanowiskowych o powierzchni 1.106,65 m^2 oraz 653 garaże o łącznej powierzchni 11.741,45 m^2 wg. stanu na dzień 31.12.2017r, które w znaczącej części są wynajmowane przez Spółdzielnię. Zestawienie lokali użytkowych w najmie oraz należących do mienia Spółdzielni stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 30.**
Z zestawienia winnika, że na 164 lokale użytkowe 25 lokali stanowi pustostany o łącznej powierzchni 1.212,87 m^2, z czego 10 lokali o powierzchni łącznej 963,43 m^2. W związku z powyższym należy zintensyfikować działania w celu wynajęcia wolnych lokali w pierwszej kolejności dla lokali o powierzchni w przedziale od 40 m^2 do 200 m^2 powierzchni użytkowej, co zmniejszy o 79,4% stan pustostanów w posiadanych lokalach użytkowych Spółdzielni oraz zwiększyć dochody z tego tytułu, a także obniżyć koszty stałe pokrywane przez Spółdzielnię z tego tytułu.
Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe należące do mienia nieruchomości oraz należące do mienia Spółdzielni w budynkach mieszkalnych, a także uzyskuje przychody z najmu nieruchomości należących do zasobów Spółdzielni osiągając z tego tytułu znaczące dochody w poszczególnych latach objętych niniejszą lustracją. Uzyskane dodatkowe dochody z tytułu wynajmu w/w lokali oraz z innej działalności gospodarczej Spółdzielni mają istotny wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni pod względem finansowym i umożliwia obniżenie rosnących kosztów związanych z obsługą Spółdzielni, w tym związanych z dofinansowaniem środków finansowych na fundusz remontowy nieruchomości oraz w roku 2015 działalności społeczno, kulturalnej i oświatowej prowadzonej przez Spółdzielnię, co przedstawia zestawienie przychodów i kosztów pozostałej działalności Spółdzielni niezaliczonej do gzm w latach 2015-2017. Zestawienie przychodów i kosztów pozostałej działalności Spółdzielni niezaliczonej do gzm za lata 2015-2017 stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 31.**

6.3.2. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

Zgodnie z zapisami § 3 ust. 3 pkt. 3 statutu Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Jednocześnie w § 92 pkt. 18 statutu zapisano, że uchwałę w sprawie tworzenia funduszy celowych, do których zalicza się działalność społeczną, oświatową i kulturalną, uprawniono Walne

Zgromadzenie. Dodatkowo w § 68 ust. 4 statutu zapisano, że uchwałą Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną.
Dodatkowo w sprawie działalności społecznej, oświatowej obowiązują następujące regulacje uregulowania uchwalone uchwałami uprawnionych organów Spółdzielni:

1. Regulamin Działalności Społecznej, Oświatowej i Kulturalnej uchwalony uchwałą Nr 64/2015 przez Radę Nadzorczą w dniu 24.09.2015r.
2. Uchwała Nr 7/2016 z dnia 10.06.2016r. Walnego Zgromadzenia w sprawie uczestniczenia członków Spółdzielni w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.
3. Uchwała nr 60/2016 z dnia 07.07.2016r. Rady Nadzorczej w sprawie ustalenia wysokości opłaty dla członków Spółdzielni na pokrycie kosztów działalności, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

Dane dotyczące finansowania i kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię w latach 2015-2017 przedstawiono w załącznikach do protokołu z niniejszej lustracji odpowiednio – **zał. nr 32.**
Z załączonego zestawienia wynika, że w okresie niniejszej lustracji działalność społeczna, oświatowa i kulturalna była finansowana w roku 2015 z zysku netto Spółdzielni uzyskanego za 2014 w kwocie 20.000 na podstawie uchwały nr 6/2015 z dnia 11.06.2015r., w roku 2016 częściowo z zysku netto Spółdzielni uzyskanego za 2015 w kwocie 40.000 na podstawie uchwały nr 6/2016 z dnia 10.06.2016r. oraz na podstawie uchwały nr 60/2016 z dnia 07.07.2016r. Rady Nadzorczej wprowadzającej dodatkową opłatę na tą działalność w wysokości 1 zł od członka Spółdzielni miesięcznie począwszy od 01.11.2016r. Koszy ponoszone przez Spółdzielnię na działalność społeczną, oświatową i kulturalną są zgodnie z zapisem obowiązującego § 8 Regulaminu Działalności Społecznej, Oświatowej i Kulturalnej, w którym określono zakres finansowani działalności społecznej, oświatowe i kulturalne prowadzonej przez Spółdzielnię.

Do zagadnień związanych z działalnością lokali użytkowych oraz działalnością społeczną, kulturalną i oświatową lustracja uwag nie wnosi poza w/w uwagami związanymi z lokalami użytkowymi.

6.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali mieszkalnych.

Zgodnie z § 70 ust. 1 statutu opłaty za używanie lokali powinny być uiszczone, co miesiąc z góry do dnia 25-go każdego miesiąca. W § 70 ust. 4-6 statutu, zapisano, że: obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji lokalu, od niezapłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe oraz że członek Spółdzielni nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu. Zapisano również w § 70 ust. 7 statutu, że Zarząd może w uzasadnionych przypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek pod warunkiem uregulowania należności głównej. W ramach windykacji z dłużnikami Zarząd Spółdzielni podejmował decyzje w formie uchwał w sprawie rozłożenia spłaty zadłużenia w ratach w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych. Czynności windykacyjne realizowane są również przez wysyłanie wezwań do zapłaty oraz rozmowy osób zalegających z przedstawicielami Zarządu i Rady Nadzorczej, a także Komisję do spraw Społecznych i Kulturalnych Rady Nadzorczej. Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w latach 2015-2017 oraz strukturę tego zadłużenia przedstawiono w załącznikach do protokoły z niniejszej lustracji odpowiednio w – **zał. nr 33, 34 i 35.**
Udział procentowy zaległości w stosunku do wymiaru opłat od lokali mieszkalnych w podziale na lata objęte lustracją przedstawiono w Tabeli nr 6.

Tabela nr 5. Udział procentowy zaległości w stosunku do wymiaru opłat od lokali mieszkalnych w latach 2015 – 2017.

Wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	Dyn. 2016/2015 (%)	2017 rok	Dyn. 2017/2016 (%)
Wymiar opłat od lokali mieszkalnych w zł	42 530 404,48	44 683 069,81	105,06%	44 777 629,98	100,21%
Stan zaległości w opłatach w zł	2 223 133,29	2 581 638,87	116,13%	2 755 500,68	106,73%
Udział procentowy zaległości %	5,23%	5,78%	110,53%	6,15%	106,51%

Z Tabeli nr 6 wynika, że zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych w okresie objętym niniejszą lustracją mają tendencję wzrostową, lecz w nieznacznym stopniu stanowią zagrożenia finansowe dla Spółdzielni. Natomiast udział lokali mieszkalnych zalegających z opłatami do ilości lokali mieszkalnych ogółem w podziale na lata objęte lustracją przedstawiono w Tabeli nr 6a.

Tabela nr 6. Udział lokali mieszkalnych zalegających z opłatami do ilości lokali mieszkalnych ogółem.

Rok	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali zalegających	Udział (%)
2015	6 631	214	3,23%
2016	6 631	191	2,88%
2017	6 631	185	2,79%

*zalegający powyżej 3 m- cy

Z tabeli wynika, że udział zalegających lokali mieszkalnych ma tendencję spadkową w latach 2016-2017 w stosunku do roku 2015. W okresie objętym niniejszą lustracją członkowie Spółdzielni oraz właściciele, którzy nie są członkami Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego korzystali z dodatków mieszkaniowych.
Zestawienie dodatków mieszkaniowych i odszkodowania za brak lokali socjalnych od Gminy stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 36**.
W okresie objętym lustracją Spółdzielnia otrzymała środki finansowe na pokrycie opłat za używanie lokali mieszkalnych na podstawie decyzji dla 53 osób na kwotę łączną 141.964,10 zł w roku 2015, dla 47 osób na kwotę łączną 114.529,58 zł w roku 2016 oraz dla 48 osób na kwotę łączną 127.864,92 zł w roku 2017. Dodatkowo użytkownicy lokali otrzymywali bonifikaty za wieczyste użytkowanie do gruntu.
W okresie lustracji Spółdzielnia nie otrzymywała odszkodowań za brak lokali socjalnych.
Windykacja należności dla lokali mieszalnych i lokali użytkowych stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 37**.
W okresie objętym lustracją w ramach działań windykacyjnych Spółdzielnia przeciwko dłużnikom występowała na drogę postępowania sądowego. W poszczególnych okresach przedstawiało się to następująco:

- rok 2015 - 148 spraw w sądzie lokali mieszkalnych i 3 lokali użytkowych,
- rok 2016 - 123 sprawy w sądzie lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych,
- rok 2017 - 155 spraw w sądzie lokali mieszkalnych i 12 lokali użytkowych.

W Spółdzielni prowadzona jest szczegółowa kontrola windykacji należności poprzez: wysyłane wezwań upominawczych do zapłaty i wezwań ostatecznych przedsądowych, spotkania, organizowane są spotkania z dłużnikami na rozmowy z przedstawicielami Zarządu i Rady Nadzorczej, a następnie kierowane są do sądu, co szczegółowo opisano w/w **zał. nr 37**.
W przypadku prawomocnych orzeczeń sądowych sprawy kierowane są do egzekucji komorniczej (w przypadku dalszej zwłoki w regulowaniu należności Spółdzielni).
W związku z powyższym windykacja płatności za używanie lokali mieszkalnych przez Spółdzielni prowadzona jest prawidłowo.
Udział procentowy zaległości w stosunku do wymiaru opłat od lokali użytkowych w podziale na lata objęte lustracją przedstawiono w Tabeli nr 7.

Tabela nr 7. Udział procentowy zaległości w stosunku do wymiaru opłat od lokali użytkowych w latach 2015 – 2017.

Wyszczególnienie	**2015 rok**	**2016 rok**	**Dyn. 2016/2015 (%)**	**2017 rok**	**Dyn. 2017/2016 (%)**
Wymiar opłat od lokali użytkowych w zł	4 606 707,73	4 619 529,52	100,28%	4 816 354,81	104,26%
Stan zaległości w opłatach w zł	1 065 216,02	1 328 632,65	124,73%	1 338 834,93	100,78%
Udział procentowy zaległości %	23,12%	28,76%	124,39%	27,80%	96,66%

Z tabeli nr 7 wynika, że zaległości w opłatach od lokali użytkowych w okresie objętym niniejszą lustracją w roku 2016 miały tendencję znacząco wzrostową o 24,73% pomimo nieznacznego wzrostu opłat o 0,28% w stosunku do roku 2015, a w roku 2017 nieznacznie wartościowo wzrosło o 0,78% pomimo wzrostu opłat o 4,26%, lecz i tak są na wysokim poziomie w stosunku do lokali mieszkalnych i mogą mieć w dalszym ciągu tendencję wzrostową ze względu na trudności w pozyskiwaniu nowych wiarygodnych najemców.
Mając powyższe na uwadze należy zintensyfikować działania związane z windykacją lokali użytkowych.
Udział procentowy zaległości w stosunku do wymiaru opłat od garaży w podziale na lata objęte lustracją przedstawiono w Tabeli nr 8.

Tabela nr 8. Udział procentowy zaległości w stosunku do wymiaru opłat od garaży w latach 2015 – 2017.

Wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	Dyn. 2016/2015 (%)	2017 rok	Dyn. 2017/2016 (%)
Wymiar opłat od garaży w zł	273 125,94	251 125,94	92,04%	625 475,35	248,81%
Stan zaległości w opłatach w zł	33 250,71	35 266,70	106,01%	54 842,18	155,52%
Udział procentowy zaległości %	12,17%	14,04%	115,37%	8,77%	62,46%

Z Tabeli nr 8 wynika, że zaległości w opłatach od garaży w roku znacząco wzrosła do 14,04% pomimo, że opłaty obniżyły się o 7,96% w stosunku do roku 2015, co należy uznać za niepokojący sygnał. Natomiast w roku 2017 po dostosowaniu opłat za używanie garaży do jednakowych zasad jak dla innych lokali (mieszkalnych i użytkowych) wprawdzie nastąpił wzrost zaległości o 19 575,48 zł to i tak w stosunku do wzrostu wymiaru opłat o 374 349,42 zł był niewielki w roku 2017, tj. 8,77% a więc znacznie niższy niż w latach 2015-2016. Pomimo tego wartościowo znacząco wyższy i wymaga podjęcia stosownych działań przez organa Spółdzielni.

Do sposobu prowadzenia windykacji lustrator uwag nie wnosi poza koniecznością zintensyfikowania działań związanych z windykacją lokali użytkowych.

6.4. Usługi komunalne.

W zakresie unormowań stosunków prawnych z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi sprawdzono umowy pod katem zapewnienia należytej ochrony interesów członków oraz obowiązków administracji Spółdzielni w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego instalacji i urządzeń, zapewniających możliwości prawidłowego świadczenia usług na podstawie indywidualnych umów. Zapisy w umowach są typowe dla umów firm świadczących usługi komunalne, na obecnym etapie praktycznie nienegocjowalne z przedsiębiorstwami, które są monopolistami na rynku mediów.
Aktualizacja zawartych umów następuje z inicjatywy podmiotu świadczącego usługę w oparciu o ustawy obowiązujące ten podmiot.
W zakresie usług komunalnych i dostawy mediów do zasobów Spółdzielnia ma zawarte umowy z następującymi podmiotami:

1. „Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Cieplnej Wrocław" Spółka Akcyjna we (50-413) Wrocławiu przy ul. Walońskiej 3-5. Umowa sprzedaży ciepła NR U-1/505 zawarta w dniu 01.12.1999r. na czas nieokreślony, do której dołączono wykaz nieruchomości należących do Spółdzielni oraz druga umowa sprzedaży ciepła NR U-02/00501 zawarta w dniu 10.11.2001r. z obowiązywaniem od dnia 14.11.2001r. na czas nieokreślony, do której dołączono wykaz dwóch nieruchomości (przy ul. Bajana 24A i ul. Drzewieckiego 36A) należących do Spółdzielni. Powyższe umowy należy dostosować do obowiązującej ustawy z dnia 10.04.1997r. Prawo energetyczne (t.j., z 2017r., poz. 220 ze zm.).
   Dodatkowo Spółdzielnia w dniu 30.09.2014r. podpisała Porozumienie o współpracy z Fortum Power and Heat Polska Sp. a o.o. z siedzibą we (50-413) Wrocławiu przy ul. Walońskiej 3-5 z obowiązywaniem od dnia podpisania do dnia 30.09.2021r., którego m.in. wynika, że na podstawie niniejszego porozumienia Spółdzielnia w okresie obowiązywania, zobowiązuje się do nierozwiązywania z FORTUM w/w umów sprzedaży ciepła.

2. Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. we (50-4210) Wrocławiu przy ul. Na Grobli 14/16. Umowa w zakresie dostawy wody i odprowadzenia ścieków bytowych o Nr 3658/01/03 zawarta w dniu 06.02.2004r. na czas nieokreślony, do której dołączono wykaz nieruchomości należących do Spółdzielni – umowa zbiorcza. Stwierdzono jednak, że umowa ta nie jest dostosowana do obowiązującej ustawy z dnia 7.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j.: Dz.U. z 2018r., poz. 1152).
3. Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. we (50-4210) Wrocławiu przy ul. Na Grobli 14/16. Umowa o odprowadzenie ścieków opadowych Nr 030808/FOU 09/2015 zawarta w dniu 01.12.2015r. z obowiązywanie od dnia 01.12.2015r. na czas nieokreślony w zakresie usługi odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych nieruchomości Spółdzielni zgodnie z załączonym wykazem nieruchomości Spółdzielni.
4. TAURON Dystrybucja S.A. z siedzibą w (30-390) w Krakowie przy ul. Zawiłej 65L. Umowa o świadczenie dystrybucji energii elektrycznej o Nr Spółdzielnia_Mieszkaniowa_Piast/2010/D/2013 zawarta w dniu 28.03.2013r. na czas nieokreślony w zakresie świadczenia usług dystrybucji energii elektrycznej dla poszczególnych budynków Spółdzielni. Dodatkowo w okresie niniejszej lustracji Spółdzielnia zawarła dwie umowy na dostawę energii elektrycznej. Pierwszą umowę z PKP Energetyka S.A. z siedzibą w (00-681) Warszawie przy ul. Hożej 63/67 na sprzedaż energii elektrycznej o nr ES/14165/ES6/t/2014 zawartą w dniu 27.11.2014r. na czas określony z obowiązywaniem od dnia 01.11.2015r. do dnia 31.12.2016r. oraz drugą z Axpo Polska Sp. z o.o. z siedzibą w (02-017) Warszawie przy Alejach Jerozolimskich 123 umowę na sprzedaż energii elektrycznej o nr P/36/1001/12/2016 zawartą w dniu 30.11.2016r. na czas określony od dnia 01.01.2017r. do dnia 31.12.2017r.
5. PGNiG S.A. w (01-224) Warszawie z siedzibą przy ul. Marcina Kasprzaka 25. Umowa Kompleksowa dostarczania paliwa gazowego o Nr BOK-WRO/001922/2011 zawarta w dniach 16-18.02.2011 na czas nieoznaczony na dostawę gazu wysokometanowego E(GZ-50), oddzielnie dla każdego budynku należącego do Spółdzielni do urządzeń gazowych kuchenek 4-palnikowych w lokalach budynku. Następnie zmieniona na nową ponownie z w/w dostawcą gazu, tj. PGNiG S.A. w (01-224) Warszawie z siedzibą przy ul. Marcina Kasprzaka 25, na Umowę Kompleksową dostarczania paliwa gazowego o Nr BOK-WRO/002409/2016 zawarta w dniu 25.03.2016r. z obowiązywaniem od dnia 01.04.2016r. do dnia 31.12.2017r. na dostawę gazu wysokometanowego E(GZ-50) w określonej, tj. 8.815.851 kWh przy możliwości bezkosztowych odchyleń od przewidywanego zużycia, o co najmniej 40% zgodnie ze specyfikacją przetargową złożoną Spółdzielni, obejmującą zasoby Spółdzielni.

Lustrator nie wnosi uwag do zawartych przez Spółdzielnię umów w zakresie usług komunalnych, za wyjątkiem:

1. Umowy Nr 3658/01/03 zawartej w dniu 06.02.2004r. z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. we (50-4210 Wrocławiu przy ul. Na Grobli 14/16, która wymaga dostosowania do obowiązującej ustawy z dnia 7.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j.: Dz.U. z 2018r., poz. 1152).
2. Umów sprzedaży ciepła: o NR U-1/505 zawartej w dniu 01.12.1999r. i o NR U-02/00501 zawartej w dniu 10.11.2001r. zawartych z „Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Cieplnej Wrocław" Spółka Akcyjna we (50-413) Wrocławiu przy ul. Walońskiej 3-5, które należy dostosować do obowiązującej ustawy z dnia 10.04.1997r. Prawo energetyczne (t.j., z 2017r., poz. 220 ze zm.).

Spółdzielnia posiada aktualną Polisę ubezpieczeniową Nr 640011106730 obowiązującą od 01.07.2017r. do dnia 30.06.2018r., zawartą w dniu 28.06.2017r. z UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A., 90-520 Łódź, ul. Gdańska 132 w postaci Pakietu dla Spółdzielni Mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami wielomieszkaniowymi, która została wybrana w wyniku ogłoszenia przetargu nieograniczonego przez Spółdzielnię na wybór ubezpieczyciela mienia i odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni. Polisa zawiera między innymi następujące pakiety ubezpieczenia:

1. Ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych. Przedmiotem ubezpieczenia objęto: wyposażenie, budynki wielomieszkaniowe bez dźwigów osobowych i osobowo-towarowych, budynki wielomieszkaniowe z dźwigami osobowymi i towarowo-osobowymi, pozostałe budynki (biurowe, handlowe i usługowe), obiekty małej architektury, nakłady inwestycyjne, maszyny i środki niskocenne. Dodatkowo dla tej grupy uwzględniono następujące klauzule: wandalizm, ryzyko

powodzi, automatyczne pokrycie wzrostu wartości (20% SU danej grupy mienia do 2.000.000 zł łącznie), ubezpieczenie kosztów poszukiwania awarii oraz graffiti.

2. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami. Przedmiotem ubezpieczenia objęto 6601 lokali mieszkalnych i lokali użytkowych (w tym dom kultury). W polisie dodatkowo uwzględniono dodatkowe klauzule: zalania, przepięcia, OC pracodawcy, OC za szkody wyrządzone przez pracodawców, OC organizatora za szkody powstałe w związku z organizacją imprez niepodlegających obowiązkowemu OC, OC z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań, OC za szkody powstałe wskutek poszukiwania przyczyn awarii, do których dołączono dodatkowe klauzule ryzyko dodatkowe utraconych korzyści i rażące niedbalstwo.
3. Ubezpieczenia mienia od kradzieży z włamaniem i rabunkiem. Przedmiotem ubezpieczenia objęto: maszyny, wyposażenie, wewnętrzne stałe elementy budynku, koszty naprawy zabezpieczeń, środki niskocenne oraz urządzenia, do których dołączono dodatkowe klauzule: ubezpieczenie ryzyka dewastacji oraz kradzież zwykłą.
4. Ubezpieczenie sprzętu elektronicznego. Przedmiotem ubezpieczenia objęto: stacjonarny oraz przenośny sprzęt elektroniczny, wymienne nośniki danych, zbiory danych i monitoring, którym objęto ochroną ubezpieczeniową sprzęt w wieku powyżej 5 lat. Klauzula dodatkowa na sprzęt przenośny.
5. Ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji. Przedmiotem ubezpieczenia objęto: urządzenia i instalacje na budynkach.
6. Ubezpieczenia szyb i przedmiotów szklanych. Przedmiotem ubezpieczenia objęto: szyby okienne i drzwiowe.

Do powyższej Polisy dołączono podpisaną umowę z dnia 27.06.2017r. (w sprawie przyjęcia do ubezpieczenia mienia i odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni określonej w SIWZ Spółdzielni zgodnie z warunkami oferty z dnia 02.06.2017r. złożonej w postępowaniu zamówienia na ubezpieczenie mienia i odpowiedzialności cywilnej, w ramach następujących ubezpieczeń: ubezpieczenia mienia i innych zdarzeń losowych, ubezpieczenia mienia od kradzieży z włamaniem i rabunkiem, ubezpieczenia sprzętu elektronicznego, ubezpieczenia szyb od stłuczenia i ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
Dodatkowo Spółdzielnia posiada jedną polisę komunikacyjną o Nr 1002035435 z PZU S.A. w Warszawie, Al. Jana Pawła II 24 ważną w okresie od 27.11.2017r. do 26.11.2018r dla samochodu marki CITROEN BERLINGO 1.4I posiada jedną polisę komunikacyjną o Nr 1002035435 z PZU S.A. w Warszawie, Al. Jana Pawła II 24 ważną w okresie od 27.11.2017r. do 26.11.2018r.

Do sposobu prowadzenia w/w zagadnień lustracja uwag nie wnosi poza koniecznością aktualizacji umów w zakresie zakupu ciepła oraz dostawy wody i odprowadzenia ścieków bytowych, do nieruchomości należących do Spółdzielni.

7. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni.

Finansowanie remontów prowadzone jest w oparciu o bieżące odpisy na fundusz remontowy spółdzielni księgowane w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i mienia spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Począwszy o dnia 31.07.2007r. w związku z wejściem zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych narzucony został spółdzielniom mieszkaniowym ustawowy obowiązek prowadzenia ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości oraz rozliczania wpływów i wydatków w ramach tych nieruchomości. Na podstawie § 121 ust. 2 pkt. 1 statutu Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, który jest funduszem celowym Spółdzielni. W 121 ust. 3 statutu zapisano, że Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Wysokość odpisów (stawek) na remonty ustala się odrębnie dla lokali mieszkalnych i odrębnie dla lokali użytkowych w zależności prowadzonej działalności gospodarczej i potrzeb remontowych. Jednocześnie w § 71 statutu Spółdzielni określono zakres obowiązków Spółdzielni związany z naprawami wewnętrznymi lokali i określono granicę wymiany wewnętrznych instalacji, tj. instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej oraz instalacji elektrycznej. Natomiast w § 73 statutu określono zakres napraw wewnątrz lokali obciążający członków Spółdzielni zajmujących swoje lokale, w tym wymieniono szczególne obowiązki członka Spółdzielni w zakres napraw wewnętrznych lokalu.

Dodatkowo w § 121 ust. 5 statutu m.in. zapisano, że Rada Nadzorcza jest uprawniona do uchwalania regulaminu funduszu na remonty, w którym określa szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania tym funduszem. W sprawach remontowych w Spółdzielni obowiązują następujące unormowania wewnętrzne dotyczące gospodarki remontowej Spółdzielni:

1. Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, który zastał uchwalony uchwałą nr 4/2007 Rady Nadzorczej w dniu 01.02.2007r. Stwierdzono jednak, że Regulamin wymaga dostosowania do zapisów dotyczących spraw związanych z remontami określonymi w obowiązującej ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz.U. z 2017r., poz. 1596 ze zm.), a także w związku z m.in. wyłączeniem spraw związanych z konserwacją, które stanowią koszty eksploatacji podstawowej w obowiązującym Regulaminie gzm, finansowaniem robót budowlanych związanych z przebudową zamiast jak jest obecnie funduszem remontowym w związku z likwidacją definicji modernizacji budynku – dawne zapisy art. 6 ust. 4, 5 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – obowiązujące do 30.07.2007r., zmianami organizacyjnymi w Spółdzielni – brak dyrektora ds. technicznych. Mając powyższe na uwadze zasadnym jest dostosowanie „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni" do obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz do zapisów statutu Spółdzielni oraz wewnętrznych regulaminów Spółdzielni, a także innych norm prawnych, w tym w szczególności wynikających z zapisów określonych w § 7 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., Nr 74, poz. 836), obowiązujących w dniu jego uchwalania.
2. Regulamin Gospodarki finansowej Spółdzielni uchwalony uchwałą nr 52/2016 Rady Nadzorczej w dniu 14.04.2016r. w zakresie funduszu remontowego.
3. Regulamin Gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony uchwałą nr 101/2014 Rady Nadzorczej w dniu 18.12.2014r., do którego wniesiono kolejne zmiany opisane w **zał. nr 6** do niniejszego protokołu z lustracji, w zakresie funduszu remontowego.
4. Regulamin organizowania przetargów i udzielania zamówień uchwalony uchwałą nr 11/2014 w dniu 24.04.2014r., do którego Rada Nadzorcza wprowadziła zmiany (uchwałą nr 20/2014 w dniu 26.08.2014r., uchwałą nr 56/2015 w dniu 20.08.2015r., uchwałą nr 57/2016 w dniu 12.05.2016r. oraz uchwałą nr 100/2016 w dniu 27.10.2016r.).
5. Regulamin porządku domowego uchwalony uchwałą nr 2/2013 Rady Nadzorczej w dniu 31.01.2013r.

Sprawy związane z należytym utrzymaniem nieruchomości budynkowych uregulowane zostały w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., Nr 74, poz. 836), które określają zasady przeprowadzania kontroli okresowych i sposób ich wykonania oraz zakres i formę usuwania wskazanych nieprawidłowości ujawnionych podczas kontroli.

Za bezpośredni nadzór nad zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni i ustalanie potrzeb remontowych odpowiada Zarząd Spółdzielni reprezentowany przez Zastępcę Prezesa Zarządu Spółdzielni. Służby techniczne jak to opisano wyżej corocznie zgodnie z ustawą Prawo budowlane przeprowadzały kontrole okresowe nieruchomości budynkowych zlecając je uprawnionym podmiotom zewnętrznym, co stwierdzono na podstawie kontroli okresowych przeprowadzonych dla nieruchomości przy: ul. Drzewieckiego 38-38e, ul. Horbaczewskiego 45-59, ul. Horbaczewskiego 37-43, Drzewieckiego 40-46, ul. Bajana 24a, ul. Horbaczewskiego 65-73 oraz ul. Bulwar Ikara 10-20.

Plany remontów budynków należących do zasobów Spółdzielni były corocznie pierwotnie przedstawiane w ujęciu finansowo-rzeczowym, w których prezentowano również wykonanie remontów w roku poprzednim, a następnie przekazywane przez Zarząd Spółdzielni do zatwierdzania przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w planach gospodarczych Spółdzielni, w których prezentowano je w sposób ogólny, jako nakłady (koszty) na remonty i termomodernizację budynków Spółdzielni w formie finansowej oraz wpływy na remonty w oparciu o obowiązujące wymiary opłat na fundusz remontowy, w rozbiciu na poszczególne Osiedla Spółdzielni kwotowo, które były zatwierdzane w takiej formie uchwałami Rady Nadzorczej:

1. Uchwała nr 85/2014 w dniu 20.11.2015r. - w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015, w którym plany remontów określono potrzeby w sposób finansowy, jednak bez oddzielnej uchwały Rady Nadzorczej.
2. Uchwała nr 61/2015 w dniu 24.09.2015r. - w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2016, w którym plany remontów określono potrzeby w sposób finansowy oraz dodatkowo uchwałą nr 68/2016 z dnia 21.01.2016r. - w sprawie zatwierdzenia planu remontów na rok 2016 w wersji kwotowej w rozbiciu na przychody i nakłady kwotowo z rozbiciem na poszczególne trzy Osiedla Spółdzielni. W Spółdzielni dla w/w lat dodatkowo
3. Uchwała nr 68/2017 w dniu 22.09.2016r. - w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2017, a w zakresie planu remontów określono potrzeby w sposób finansowy, jednak bez oddzielnej uchwały Rady Nadzorczej.
4. Uchwała nr 55/2017 z dnia 28.09.2017r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2018, a w zakresie planu remontów określono potrzeby w sposób finansowy, jednak bez oddzielnej uchwały Rady Nadzorczej.

Stwierdzono jednak, że Spółdzielnia nie posiada autoryzowanych podpisanych przez osoby uprawnione reprezentujące Radę Nadzorczą Planów remontów za lata 2015-2017 w ujęciu rzeczowo-finansowym w rozbiciu na poszczególne nieruchomości budynkowe należące do Spółdzielni. W aktach z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz w udostępnionych uchwałach Rady Nadzorczej znajdują się zestawienia sumaryczne w zakresie łącznych kwot kosztów i przychodów potrzeb remontowych z rozbiciem na poszczególne trzy Osiedla Spółdzielni. Dodatkowo w Spółdzielni funkcjonuje, także dokumentacja związana z planami remontów w wersji elektronicznej (w Excelu), które to dokumenty nie są wersjami autoryzowanymi i trwale zabezpieczonymi po ich ostatecznym zatwierdzeniu uchwałą Rady Nadzorczej.
Mając powyższe na uwadze zasadnym jest sporządzanie planów remontowych w ujęciu finansowo-rzeczowym w formie dokumentacji autoryzowanej, tj. podpisanej przez osoby reprezentujące Radę Nadzorczą, po przyjęciu uchwałą przez Radę Nadzorczą, a także archiwizowanie w ramach dokumentacji z posiedzeń Rady Nadzorczej.
Gospodarkę remontową w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni w poszczególnych latach objętych niniejszą lustracją przedstawia załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 38**.
W obiektach Spółdzielni wykonywane są remonty bieżące i konserwacje oraz związane z procesem termorenowacji budynków, tj. ociepleniem budynków na podstawie audytów energetycznych połączone z wykonywaniem robót towarzyszących związanych z ocieplenie budynku, na które to zaciągnęła kredyty, związane z prowadzeniem procesu termomodernizacji zasobów Spółdzielni. W związku z powyższym osiedlowa infrastruktura techniczna części budynków jest w dobrym stanie technicznym. Z danych zawartych w **zał. nr 38** wynika, że Spółdzielnia corocznie zwiększa ponoszone nakłady na remonty bieżące m.in. związane z: wymianą i naprawą dźwigów osobowych, wykonuje roboty budowlane, remontuje kominy i przewody wentylacyjne połączone z remontem dachów, remontem instalacji elektrycznej i gazowej oraz instalacji sanitarnych, remontem i wymianę nawierzchni betonowej i asfaltowej na dojściach do budynków mieszkalnych i drogach dojazdowych połączoną z naprawą urządzeń elektrycznych i instalacji wodno-kanalizacyjnej, remonty balkonów oraz wymienią instalacji oświetleniowej połączoną z montażem lamp energooszczędnych.
Wartościowo największe nakłady na remonty bieżące Spółdzielnia poniosła w roku 2017, które stanowiły kwotę 7.586.221,67 zł i były wyższe od poniesionych w roku 2015 o kwotę 3.029.349,28 zł, t.j. o ponad 66%. Fundusz remontowy na remonty bieżące nieruchomości był corocznie zasilany środkami finansowymi pochodzącymi z zysku Spółdzielni na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, odpisami na fundusz remontowy naliczany od lokali mieszkalnych i użytkowych, a także z odszkodowań otrzymywanych przez Spółdzielnię.
Z danych zawartych w załączniku **zał. nr 38** do protokołu lustracji wynika, że potrzeby remontowe na remonty bieżące lokali Spółdzielni, ujawnione w toku kontroli okresowych budynków zostały oszacowane przez służby techniczne Spółdzielni:
- w roku 2015 na kwotę łączną - 7.581.245,00 zł,
- w roku 2016 na kwotę łączną - 7.339.463,00 zł,
- w roku 2017 na kwotę łączną - 6.245.822,75 zł.

Zatwierdzono środki finansowe na posiedzeniu Rady Nadzorczej wg. planu remontów lokali Spółdzielni na poszczególne lata następujące kwoty:

- w roku 2015 na kwotę łączną - 9.514.309,00 zł,
- w roku 2016 na kwotę łączną - 10.424.910,00 zł,
- w roku 2017 na kwotę łączną - 11.061.310,00 zł.

Spółdzielnia prezentuje potrzeby remontowe Radzie Nadzorczej, jako te, na które uznała, jako niezbędne do realizacji w danym roku w oraz jako te, które są konieczne do realizacji m.in. w związku z ujawnieniem ich w trakcie ustawowych kontroli okresowych wynikających z § 7 w/w Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Faktycznie poniesione koszty na remonty lokali mieszkalnych (na dzień 31.12.- go roku) wynosiły:

-w roku 2015 na kwotę łączną 4.556.872,39 zł, co oznacza brak wykonania funduszu remontowego określonego uchwałą Rady Nadzorczej o kwotę 2.552.866,20 zł,

-w roku 2016 na kwotę łączną 6.227.896,07 zł, co oznacza brak wykonania funduszu remontowego określonego uchwałą Rady Nadzorczej o kwotę 4.155.391,07 zł,

-w roku 2017 na kwotę łączną 7.586.221,67 zł, co oznaczało brak wykonania funduszu remontowego określonego uchwałą Rady Nadzorczej o kwotę 1.403.498,45 zł.

Z powyższego wynika, że zgromadzone na funduszu remontowym środki finansowe na podstawie uchwał Rady Nadzorczej w latach 2015-2017 nie były w pełni wykorzystane do wysokości posiadanych środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości budynkowych.

Jednocześnie lustracja sygnalizuje, że plan remontów związany z remontami bieżącymi powinien być sporządzany przez służby Działu Technicznego Spółdzielni w ujęciu finansowo-rzeczowym w pierwszej kolejności na podstawie przeprowadzonych kontroli okresowych wynikających z ustawy Prawo budowlane z uwzględnieniem wykonania prac remontowych określonych w § 7 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., Nr 74, poz. 836) z uwzględnieniem pierwszeństwa dla remontów mających na celu: eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenie przeciwpożarowego budynku, spełnienie wymagań ochrony środowiska i robót zapobiegawczych w budynku.

Działalność konserwacyjna w Spółdzielni dotyczy drobnych napraw instalacji w budynkach należących do Spółdzielni w celu ich utrzymania w należytej sprawności technicznej zwianych głównie instalacją centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, instalacją zimnej wody i kanalizacji, instalacją gazową oraz elektryczną, a także drobnymi naprawami sprzętu znajdującego się w budynkach oraz na terenach wspólnych należących do Spółdzielni.

W Pionie podległym Zastępcy Prezesa Spółdzielni w Dziale Technicznym zgodnie ze Schematem Organizacyjnym Spółdzielni zatwierdzonym uchwałą nr 61/2017 Rady Nadzorczej w dniu 09.11.2017r. zatrudnionych jest 6 Głównych Specjalistów ds. technicznych oraz 8 konserwatorów posiadających uprawnienia do eksploatacji określonych instalacji, którzy wykonują bieżącą konserwację w budynkach Spółdzielni w zakresie: instalacji wodnych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej wewnętrznej instalacji należącej do Spółdzielni, a także wentylacji w zakresie obsługi bieżącej konserwacji oraz instalacji gazowych w zakresie drobnych doszczelnień instalacji.

Konserwacja instalacji elektrycznej, cieplnej, dźwigów, domofonów oraz usługi pogotowia wykonywane są przez firmy zewnętrzne.

Wynik na funduszu remontowego przeznaczony na remonty bieżące Spółdzielni na poszczególne nieruchomościach z wyłączeniem kredytów za lata 2015-2017 stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 39**.

Z danych zawartych w załączniku **zał. nr 39** do protokołu lustracji wynika, że Spółdzielnia poniosła nakłady na remonty bieżące na dzień 31.12.- każdego roku środkami finansowymi:

- w roku 2015 w kwocie łącznej – 4.556.872,39 zł,
- w roku 2016 w kwocie łącznej – 6.227.896,07 zł, wzrost o 36,67% w stosunku do roku 2015,
- w roku 2017 w kwocie łącznej – 7.586.221,67 zł, wzrost o 21,81% w stosunku do roku 2016.

Ewidencja funduszu przeznaczonego na remonty bieżące prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 4^1 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednocześnie z danych zawartych w **zał. nr 39** do protokołu lustracji wynika również, że według stanu na dzień 31.12.2017r. na 58 nieruchomości (mieszkalnych i użytkowych) 19 nieruchomości (mieszkalnych) jest znacząco zadłużonych łącznie na kwotę łączną 5.804.778,87 zł, co ma negatywny wpływ na utrzymanie tych nieruchomości zgodnie z art. 184b ustawy z dnia

21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz.U z 2018r., poz. 121 ze zm.) w zakresie utrzymania tych nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, a także wynikających z realizacji remontów bieżących zgodnie z § 7 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych w związku z obowiązkowym przeprowadzaniem kontroli okresowych i realizacji zaleceń wynikających z tych kontroli zgodnie z ustawą Prawo budowlane.
Jednocześnie lustracja sygnalizuje, że w zakresie niedoborów na funduszu remontowym, który obciąża koszty gzm, w stosunku do w/w 19 nieruchomości mieszkalnych obowiązują Spółdzielnię identyczne zasady w urealnianiu opłat na fundusz remontowy, które są określone w art. 6 ust. 1 (z rygorami urealniania opłat na fundusz remontowy Spółdzielni na podstawie art. 4 ust. 7^1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co wyżej opisano w protokole lustracji w zakresie eksploatacji podstawowej nieruchomości Spółdzielni.
Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych jest przeznaczony wyłącznie na pokrycie kosztów w całości na remontów tych zasobów. W przypadku gdyby koszty na remonty w danym roku znacząco wzrosły w uzasadnionych przypadkach obowiązkiem Zarządu podobnie jak dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zasadnym jest jeszcze w danym roku obrachunkowym dokonać korekty opłat na fundusz remontowy remontów bieżących z poszanowaniem zapisów art. 7^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
Jednocześnie należy pozytywnie ocenić działania organów Spółdzielni, którzy wraz z mieszkańcami, podjęły działania w ramach Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego w zakresie sfinansowania inwestycji budowlanych na terenach należących do Gminy Wrocław, które sąsiadują z terenami Spółdzielni w zakresie: uporządkowania zieleńca przy ul. Franciszka Hynka na działce nr 5/267, AM-3, w obrębie Gądów Mały, placu zabaw na Gądowie Małym na działce nr 5/10 AR-3 i polany rekreacyjnej Kosmonautów zlokalizowanej na działce przy ul. Bulwar Ikara we Wrocławiu.
Dodatkowo fundusz remontowy był planowany w związku z remontami dotyczącymi prac termomodernizacyjnymi i remontami towarzyszącymi termomodernizacji finansowanymi kredytami termomodernizacyjnymi i kredytami przeznaczonymi na roboty związane z remontami towarzyszącymi termomodernizacji. Saldo końcowe funduszu remontowego za dany rok obrachunkowy na koniec każdego roku stanowi bilans otwarcia roku następnego.
Wyniki na funduszu remontowym na poszczególne nieruchomości za lata 2015-2017, wg. stanu na koniec roku, w zakresie realizacji remontów z kredytu termomodernizacyjnego przestawiono w załączniku do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 40**.
Z danych zawartych w **zał. nr 40** wynika, że kolejnych 18 budynków mieszkalnych objętych zostało procesem termomodernizacji wraz remontami towarzyszącymi związanymi z procesem termorenowacji.
Spółdzielnia realizuje remonty budynków mieszkalnych na podstawie ustawy z dnia 21.11.2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U z 2008r., Nr 223, poz.1459 ze zm.) podpisując, w tym zakresie umowy z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie o nazwie: umowa kredytu inwestorskiego Nasz REMONT z premią termomodernizacyjną z BGK. Podczas czynności lustracyjnych zapoznano się z takimi umowami zawartymi w latach 2015-2017 przez Spółdzielnię w następujących budynkach mieszkalnych należących do Spółdzielni przy: ul. Jedności Narodowej 169-171, ul. Barlickiego 32-34 oraz ul. Drzewieckiego 48-56, dla których zostały zawarte po dwie umowy, tj. pierwsza związana z termomodernizacją budynku oraz druga związana z remontem w ramach realizacji termorenowacji. Umowy te spełniaj wymogi określone ustawą o wspieraniu termomodernizacji i remontów.
Lustracja nie wnosi uwag do zagadnień związanych z realizacją w/w umów.
Obsługę spłaty kredytów termomodernizacyjnych zaciągniętych przez Spółdzielnię w poszczególnych latach objętych niniejszą lustracją przedstawia załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 41**.
Z danych zawartych w **zał. nr 41** wynika, że stan zadłużenia Spółdzielni na 31.12. z tytułu kredytu zaciągniętego na termomodernizację i na remonty towarzyszące termomodernizacji stanowiły:
- w roku 2015 kwotę odpowiednio 26.901.045.86 zł i 3.552.166,54 zł a łącznie 30.453.212,40 zł,
- w roku 2016 kwotę odpowiednio 33.592.513,14 zł i 4.336.840,45 zł a łącznie 37.929.353,59 zł,
- w roku 2017 kwotę odpowiednio 33.153.102,24 zł i 4.158.625,91 zł a łącznie 33.153.102,24 zł.

Spółdzielnia w tym okresie pozyskiwała premie termomodernizacyjne w następujących kwotach: w roku 2015 w kwocie 1.770.962,57 zł, w roku 2016 w kwocie 1.108.600,65 zł a w roku 2017 w kwocie 1.235.367,06 zł. Łącznie w kwocie 4.114.930,28 zł.
Wykaz kredytów zawartych z PKO BP w trakcie realizacji wg. stanu na dzień 31.012.2017r. przedstawiono w załączniku do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 42**
Z danych zawartych w **zał. nr 42** wynika, że Spółdzielnia zaangażowała się w realizację 51 obiektów budowlanych należących do Spółdzielni realizując w tym zakresie uchwałę nr 1/13 Walnego Zgromadzenia z dnia 28.05.2013r. w sprawie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni.
Lustracja nie wnosi uwag do zagadnień związanych z realizacją spłaty zadłużenia kredytowego oraz prowadzonej dokumentacji, w tym zakresie przez Spółdzielnię.
Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza w swoim sprawozdaniu z działalności za dany rok wyniki z wykonania planu remontów za każdy rok obrachunkowy w wersji opisowej oraz omawia te wyniki na posiedzeniach Rady Nadzorczej zgodnie z jej kompetencjami. Ostateczna opisowa prezentacja funduszu remontowego zawarta jest w Sprawozdaniu Zarządu, który to przedstawia te wyniki w ujęciu rzeczowo-finansowym w zakresie wykonany remontów wraz z innymi wynikami finansowymi Spółdzielni na corocznych Walnych Zgromadzeniach Spółdzielni każdy rok obrachunkowy.
W okresie objętym niniejszą lustracją w Spółdzielni obowiązywał Regulamin organizowania przetargów i udzielania zamówień w Spółdzielni uchwalony uchwałą nr 11/2014 Rady Nadzorczej w dniu 24.04.2014r. ze zmianami, który określa zasady postępowania przy wyborze firm na świadczenia usług remontowo-budowlanych. W/w zasady ustalają określone postępowanie w zakresie projektu specyfikacji wraz z projektem umowy i wartością zamówienia na roboty remontowo-budowlane i sposobu zatwierdzenia tej specyfikacji, składu komisji przetargowej oraz protokołu z postępowania przetargowego. Przetargi odbywały się na zasadach określonych w obowiązującym Regulamin organizowania przetargów i udzielania zamówień w Spółdzielni, co stwierdzono na podstawie:

- dokumentacji przetargu nieograniczonego na wymianę pionów zimnej wody, ciepłej wody, cyrkulacji ciepłej wody i konserwacji rur gazowych w budynku przy ul. Bajana 32-40 z dnia 15.03.2016r.
- dokumentacji w sprawie zapytania ofertowego na likwidację odpowietrzników centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Szybowcowej 12-20 we Wrocławiu z dnia 12.05.2016r.
- dokumentacji przetargu nieograniczonego na remont i ocieplenie budynku w poziomie przyziemia przy ul. Drzewieckiego 43-57 we Wrocławiu z dnia 28.01.2016r.
- dokumentacji przetargu nieograniczonego na remont części poddasza w budynku przy ul. Horbaczewskiego 11-19 we Wrocławiu z dnia 03.12.2015r.

Wykonawstwo robót odbywa się w oparciu o zawartą umowę, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a w przypadku zamówienia z wolnej ręki w oparciu o zlecenia. Jednocześnie lustracja sygnalizuje, że spółdzielnie mieszkaniowe nie mają obowiązku wybory wykonawców wg postanowień zawartych w ustawie z 29.01.2004r. Prawo zamówień publicznych (t.j.: Dz.U. z 2017r., poz. 1579 ze zm.).
Na wiele wykonywanych robót Spółdzielnia powinna uzyskać wcześniej stosowne zgody, bądź dokonać zgłoszeń na podstawie ustawy Prawo budowlane. Lustratorowi okazano (losowo) dokumentację, w tym zakresie. Lustrator zapoznał się: z dokumentacją związaną z zatwierdzeniem projektu budowlanego i udzieleniem pozwolenia na wykonanie robót budowlanych obejmujących remont i docieplenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z kolorystyką elewacji przy:

- ul. Balonowej 1-9 – Horbaczewskiego 65-73 we Wrocławiu, którą to otrzymano z Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego we Wrocławiu w dniu 08.09.2014r. Decyzja Prezydenta Wrocławia Nr 4275/2014 z dnia 23.12.2014r. uzyskując pozwolenie na budowę.
- ul. Balonowej 11-29 – Drzewieckiego 58-64 we Wrocławiu ostateczna decyzja Prezydenta Wrocławia Nr 4279 z dnia 08.09.2014r. uzyskując pozwolenie na budowę.
- ul. Horbaczewskiego 11-19 we Wrocławiu, którą to otrzymano z Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego we Wrocławiu. Decyzja Prezydenta Wrocławia Nr 3907/2015 z dnia 28.07.2015r. w zakresie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na wykonanie remontu elewacji południowo-wschodniej oraz poddasza budynku mieszkalnego przy ul. Horbaczewskiego 11-19.

Spółdzielnia zgodnie z art. 30 ust. 2 ustawy Prawo budowlane składała do Urzędu Miejskiego we Wrocławiu m.in. zgłoszenia w sprawie wykonania robót budowlanych niewymagających pozwolenia na

budowę (druk Z 13) w dniu 11.10.2017r. na roboty budowlane związane z budową przyłącza kablowego NN dla zasilania w energię elektryczną projektowanego szlabanu na drodze wewnętrznej przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy: ul. Szybowcowej 16 i 20 i ul. Drzewieckiego 12 i 22 we Wrocławiu.

Podczas czynności lustracyjnych zapoznano się (losowo) z fakturami dotyczącymi wykonania robót budowlanych w budynkach należących do Spółdzielni, w których Spółdzielnia realizowała roboty budowlane oraz dla innych robót (metodą losową) wykonywanych w okresie lustracją, tj.:

1) Faktura VAT 2/10/2016 z dnia 24.10.2016r. dotyczy wymiany pionów wody zimnej, ciepłej oraz cyrkulacji w budynkach mieszkalnych przy ul. Bajana 32-40 we Wrocławiu. Wartość brutto 86.287,00 zł, w tym VAT 8%. Forma płatności: przelew – 30 dni. Wpłynęła do Spółdzielni w dniu 24.10.2016r. Faktura zapłacona w dniu 02.11.2016r., przelewem. Sprzedawca: Zakład Ogólnobudowlany i Instancyjny „KOMPLEX – BUD" s.c. Faktura opisana i podpisana przez osoby uprawnione w dniu 2.11.2016r. Zgodnie z zawartą umową dołączony protokół odbioru podpisany przez Gł. Księgowego i Zastępcę Prezesa Zarządu. Z kwoty podstawowej netto potrącono 3%, tj. kwotę 2.396,86 zł zapłacono kwotę 83.890,14 zł.
2) Faktura VAT nr Fa/2/11/2017 z dnia 20.11.2017r. za wykonanie prac instalacyjnych w budynkach przy ul. Horbaczewskiego 65-73, Balonowa 1-9, Drzewieckiego 43-57 we Wrocławiu ocieplenie fragmentów ścian frontowych budynku mieszkalnego we Wrocławiu. Wartość brutto 241.463,35 zł, VAT 8%. Termin zapłaty 09.12.2017r. Zapłacono przelewem w dniu 17.11.2017r. Sprzedawca: TAH Regulacje Sp. z o.o. Sp.k. Dokument księgowy ZAK88/11/17. Faktura opisana i podpisana w dniu 16.11.2017r. podpisana przez Gł. Księgowego i Prezesa Zarządu. Do faktury dołączony protokół odbioru robót podpisy przez osoby uprawnione. Potrącono kaucję w wysokości 3%, tj. 6.707,32 zł.
3) Faktura VAT Nr 1/12/2017/04 z dnia 08.12.2017r. modernizacja-wymiana dźwigu osobowego w budynku mieszkalnym przy ul. Drzewieckiego 36A we Wrocławiu. Wartość faktury: 129.500,00 zł brutto (VAT 8%). Termin zapłaty: 30 dni, forma płatności: przelew. Złożona w dniu 11.12.2017r. Zapłacono w dniu 22.12.2017r. przelewem. Sprzedawca: Przedsiębiorstwo Handlowo-Produkcyjne „KON-REM" Sp. z o.o. we Wrocławiu. Podpisana pod względem merytorycznym przez dwie osoby oraz przez Gł. Księgową i Prezesa Zarządu w dniu 19.12.2017r. Zaksięgowana ZAK 40/12/17. Potrącono kaucję w wysokości 3%.
4) Faktura VAT Nr 06/08/2016 z dnia 25.08.2016r. w zakresie wymiany poziomów zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji ciepłej wody w budynku przy ul. Bystrzyckiej 97-105 we Wrocławiu. Wartość faktury brutto: 71.280,00 zł (VAT 8%). Data zapłaty 23.09.2016r. Złożona w dniu 26.08.2016r. Zapłacona w dniu 29.08.2016r. przelewem. MRET Sp. z o.o. z Głogowa. Podpisana pod względem merytorycznym przez trzy osoby oraz przez Z-cę Gł. Księgowego i Z-cę Prezesa Zarządu. Zaksięgowana ZAK 160/08/16. Potrącono kaucję w wysokości 3%.
5) Faktura VAT NR 04/11/2015 z dnia 23.11.2015r. za wykonanie robót budowlanych przy ul. Benedyktyńskiej 3, ul. Szczytnickiej 18, ul. Wyszyńskiego 29, 32, 33 we Wrocławiu. Wartość faktury brutto: 128.304,00 zł (VAT 8%). Data zapłaty 04.12.2015r. przelewem. Złożona w dniu 26.11.2015r. AVIT Sp. z o.o. ze Strzelina. Podpisana pod względem merytorycznym przez dwie osoby oraz przez Gł. Księgowego i Z-cę Prezesa. Zaksięgowana ZAK 225/11/2015. Potrącono kaucję w wysokości 3% w kwocie 3.564,00 zł.

Podczas czynności lustracyjnych zapoznano się z treścią umów zawieranych z wykonawcami robót budowlanych i innych robót (wybranych losowo) następujących umów o:

- Nr 10/TT/2017 zawarta w dniu 14.06.2017r. z Przedsiębiorstwem Wielobranżowym „EUROSYSTEM" w zakresie remontu klatek schodowych w poziomie przyziemia, w budynku mieszkalnym przy ul. Drzewieckiego 21 i 23 we Wrocławiu zgodnie z Zapytaniem ofertowym z dnia 09.03.2017r.
- Nr 12/TT/2017 zawarta w dniu 04.10.2017r. z firmą TAH Regulacje Sp. z o.o. Sp. k. we Wrocławiu w zakresie dostawy i montażu zaworów podpionowych na instalacji centralnego ogrzewania w budynkach przy ul. Horbaczewskiego 65-73, Balonowa 1-9, Drzewieckiego 43-57 we Wrocławiu.
- Nr 27/TT/2015 zawarta w dniu 01.10.2015r. zawarta z Zakładem Robót Budowlanych i Inżynierii Wodnej w Stalowej Woli w zakresie ocieplenia budynku w poziomie przyziemia przy ul. Balonowej 21-27/Stefana Drzewieckiego 61-71 we Wrocławiu.

M. K.

- Nr 29/TT/2016 zawarta w dniu 29.09.2016r. z firmą PROMIS P.P.H.U. z Wrocławia w zakresie wykonania remontu tarasów budynku w poziomie mieszkań I piętra w budynku przy ul. Horbaczewskiego 21 we Wrocławiu.

Na podstawie skontrolowanych dokumentów stwierdzono, że w umowach:

1) W umowach opisano przedmiot umowy w sposób szczegółowy: projekt, specyfikacja robót, SIWSZ, przedmiar robót zgodny z zał. SIWSZ oraz ofertę Wykonawcy,
2) Umowy o wykonawstwo prac remontowych określały wysokość wynagrodzenia i sposób jego rozliczenia, terminy rozpoczęcia i zakończenia robót. Wynagrodzenie w umowach określano wartościowo. Dopuszczono warunki częściowej zapłaty za wykonane roboty.
3) Spółdzielnia zawierała w umowach zapisy dotyczące kar umownych,
4) w umowach zawarto zobowiązanie do udzielenia gwarancji na wykonane roboty oraz określono okres trwania gwarancji,
5) Spółdzielnia zabezpieczała nadzór a wykonawca kierownika robót,
6) faktury wystawiane były zgodnie z umową lub zleceniem,
7) faktury były opisywane stosownie do przepisów prawa w tym zakresie,
8) do faktur dołączono wszystkie niezbędne dokumenty potwierdzające wykonanie robót, w tym protokół częściowy i końcowy, Faktury są opisane w zakresie sprawdzenia, dekretacji, jak i zatwierdzenia do wypłaty. Jest także zamieszczona informacja, kiedy dokonano zapłaty.
9) każdorazowy odbiór robót od wykonawców prac remontowych zakończony jest spisaniem protokołu odbioru.

Do sposobu prowadzenia zagadnień gospodarki remontowej i zawierania umów na roboty remontowe lustracja uwag nie wnosi poza w/w uwagami i zastrzeżeniami.

8. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

8.1. Informacje ogólne.

Gospodarka finansowa Spółdzielni określona została w Rozdziale VII - §§ 120-126 statutu Spółdzielni. Zgodnie z § 120 ust. 1 statutu Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego. Jednocześnie w § 120 ust. 2 statutu zapisano, że dla realizacji celów statutowych Spółdzielnia może powołać wyodrębnione, samodzielnie bilansujące się jednostki gospodarcze przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. W § 124 zapisano, że w sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, które nie są uregulowane w statucie Spółdzielni, obowiązują odpowiednie przepisy ustawy. Zapisano również, że Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu Spółdzielni, a także, że w sprawach nieuregulowanych w statucie Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W § 121 ust. 1-2 statutu określono tworzone przez Spółdzielnię fundusze własne (ust. 1) i fundusze celowe (ust. 2). W § 122 statutu określono sposób pokrywania strat bilansowych niezgodnie z normą prawną określoną w art. 90 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie pokrywania strat bilansowych z funduszu na remonty i konserwację, które to zaliczają się do funduszy celowych. W § 121 ust. 5 statutu zapisano, że szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni określa Rada Nadzorcza z wyłączeniem jednak ustalania w/w zasad dla funduszu udziałowego i zasobowego, dla których nie określono w statucie organu uprawnionego. W § 122 statutu określono zasady poddziału majątku Spółdzielni w przypadku likwidacji Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie przyjętych uchwałami Rady Nadzorczej planów gospodarczych, które obejmują m.in.: działalność inwestycyjną, gospodarkę zasobami mieszkaniowymi lokali mieszkalnych i użytkowych, nakłady na remonty, pozostałe koszty ogólne oraz fundusz płac obciążający pracodawcę, które są prezentowane w sposób syntetyczny w zakresie pełnej gospodarki, jaką w danym roku prowadzi Spółdzielnia, co stwierdzono na podstawie corocznych (2015-2018) planów gospodarczych zatwierdzanych uchwałami Rady Nadzorczej. Statut reguluje także inne działania Spółdzielni w zakresie: przeznaczenia dochodów uzyskanych z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Informacja ogólna o Spółdzielni stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 43**.

W w/w załączniku podano podstawowe dane dot. działalności Spółdzielni w latach 2015-2017, w tym związane z podstawowymi informacjami w sprawie gospodarki finansowej Spółdzielni i wyników Spółdzielni za lata objęte niniejszą lustracją.
W sprawach gospodarki finansowej w Spółdzielni obowiązują następujące unormowania wewnętrzne:

1. Regulamin Gospodarki finansowej Spółdzielni uchwalony uchwałą nr 52/2016 Rady Nadzorczej w dniu 14.04.2016r.
2. Regulamin Gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony uchwałą nr 101/2014 Rady Nadzorczej w dniu 18.12.2014r., do którego wniesiono kolejne zmiany opisane w **zał. nr 6** do protokołu lustracji.
3. Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, który zastał uchwalony uchwałą nr 4/2007 Rady Nadzorczej w dniu 01.02.2007r., który wymaga dostosowania do obowiązujących przepisów prawa, co wyżej opisano w protokole.
4. Regulamin rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku uchwalony uchwałą nr 12/2014 przez Radę Nadzorczą w dniu 22.05.2014r.
5. Założenia organizacyjno-finansowych zadania inwestycyjnego na Osiedlu Kuźniki uchwalony uchwałą nr 102/2016 przez Radę Nadzorczą w dniu 17.11.2016r.
6. Regulamin działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej uchwalony uchwałą nr 64/2015 przez Radę Nadzorczą w dniu 24.09.2015r.
7. Politykę Bezpieczeństwa Danych Osobowych Spółdzielni „PIAST", która została przyjęta uchwałą Zarządu nr 09/12/2015 w dniu 27.05.2015r. z obowiązywaniem od dnia 01.06.2015r.
8. Polityka rachunkowości Spółdzielni uchwalony uchwałą nr 5/31/2016 Zarządu w dniu 14.12.2016r.

W/w unormowania dostosowywano do obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa oraz kolejnych ich zmian z uwzględnieniem obecnych potrzeb Spółdzielni, za wyjątkiem Regulaminu tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, co wyżej opisano.
Na podstawie § 121 ust. 1-2 statutu Spółdzielni tworzone są następujące fundusze Spółdzielni:

1) fundusz udziałowy,
2) fundusz zasobowy,
3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

oraz następujące fundusze celowe Spółdzielni (ust. 2):

1) fundusz na remonty,
2) fundusz świadczeń socjalnych,
3) fundusz nagród,

Na podstawie § 121 ust. 4 statutu Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe (oprócz w/w) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
Zmiany w stanie funduszy posiadanych przez Spółdzielnię za lata 2015-2017 przedstawia załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 44**.
Z danych zawartych w **zał. nr 44** wynika, że na dzień 31.12.2017r. stan poszczególnych funduszy Spółdzielni ustalony na podstawie zestawienia sald i obrotów za okres sprawozdawczy od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. przedstawiał się następująco:

1)	fundusz udziałowy	640.085,25 zł,
2)	fundusz zasobowy	71.698.390,95 zł,
3)	fundusz wkładów mieszkaniowych	510.055,17 zł,
4)	fundusz wkładów budowlanych	61.353.347,09 zł,

oraz następujące fundusze celowe Spółdzielni:

1)	fundusz remontowy	-35.908.229,70 zł,
2)	fundusz świadczeń socjalnych	643,37 zł,
3)	fundusze działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	75.721,09 zł.

Podczas lustracji dokonano oglądu ewidencji syntetycznej w/w funduszy posiadanych przez Spółdzielnię na podstawie Zestawienia obrotów i sald na okres Styczeń do Grudnia 2017 od konta 010 do konta 870 wydruk z dnia 11.06.2018r.

Do sposobu prowadzenia w/w zagadnień finansowych lustracja uwag nie wnosi.

8.2. Prawidłowość i rzetelność ksiąg rachunkowych.

Rachunkowość Spółdzielni prowadzona jest techniką komputerową, w oparciu o Zintegrowany System Informatyczny firmy UNISOFT Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni przy ul. Puławskiego 8. Spółdzielnia w dniu 26.06.2009r. zawarła umowę kompleksowej komputeryzacji Spółdzielni z w/w firmą UNISOFT, której przedmiotem jest komputeryzacja Spółdzielni polegająca na udzieleniu licencji dla 38 użytkowników na korzystanie ze Zintegrowanego Systemu Informatycznego (ZIS) obejmującego:

1. dostawę i instalację bazy danych Oracle,
2. udzielenie licencji na ZIS w zakresie systemów obejmujących: zarządzanie i planowanie (moduł analityczny), F-K (moduły: księga główna, registratura, VAT, przeksięgowania), centrum informacji o kliencie (moduł baza klienta), należności i zobowiązań (moduły: rozrachunki, windykacja, kasa-bank), gospodarka zasobami mieszkaniowymi (moduły: naliczanie, media, dział członkowski), kadry (moduły: pracowniczy, umowy cywilne, ewidencja czasu pracy, ZUS zgłoszenia), płace (moduły: kartoteka pracowników i umów cywilnych, listy, reguły, pity, ZUS rozliczenia) i administrator (moduły: administrator-parametryzacja, łącznik F-K),
3. nadzór nad wdrażaniem,
4. stała obsługa informatyczna,

Dodatkowo Spółdzielnia rozbudowała ZIS o następujące licencje w zakresie następujących modułów: majątek trwały (umowa podpisana w dniu 19.01.2016r.), JPK (jednolity plik kontrolny) na podstawie zamówienia z dnia 03.10.2016r. z obowiązywaniem od dnia 01.01.2017r.

Moduł F-K m.in. zapewnia prowadzenie księgi głównej, zestawienia obrotów i sald w ujęciu syntetycznym i analitycznym, dostosowany jest do ewidencji rejestrów VAT, zestawień obrotów i sald na koniec każdego okresu sprawozdawczego i drukowania sprawozdań finansowych w dowolnym czasie z uwzględnieniem określonego przez użytkownika zakresem danych finansowych. Ewidencja zdarzeń gospodarczych prowadzona w module „F-K" i pozostałych modułach (współpracujących z tym systemem) następuje przez automatyczną dekretację dowodów. Moduł gospodarka zasobami mieszkaniowymi m.in. umożliwia wprowadzanie i aktualizację danych dotyczących budynków (dla lokali mieszkalnych i użytkowych), ułatwia kalkulowanie wysokości opłat i jego elementów, we współpracy z modułem należności i zobowiązań umożliwia bieżącą kontrolę zaległości za używanie lokali oraz dostęp do sald kont poszczególnych lokali, w tym raportowanie w/w opłat. Moduł gospodarka zasobami mieszkaniowymi również jest przeznaczony do ewidencji członków Spółdzielni wraz z przechowywaniem ich historii i rejestracji wszystkich związanych z tym procesów np. założenia deklaracji członkowskiej, pozbawienia członkostwa, zmian statusu członka, a także prowadzenia rejestru ksiąg wieczystych. Moduł „Środki trwałe" służy do ewidencji i rozliczania majątku trwałego Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Moduły kadry oraz Płace m.in. przeznaczone są do ewidencji i przetwarzania danych dotyczących pracowników, zawartych umów (o pracę jak i cywilnoprawnych) oraz realizacji wszystkich czynności prowadzących do rozliczenia wynagrodzeń wynikających z tych umów. Posiada możliwość m.in. rejestracji: pracowników, informacji o badaniach lekarskich, rzeczywistego czasu pracy oraz niezbędnych (obowiązujących) wydrukach takich jak: umów o pracę i zlecenia, świadectw pracy oraz NIP-3, ZUS, PIT-4, PIT-11, PIT-8 i RMUA.

Z wyjaśnień pracownika wynika, że wszystkie oprogramowania posiadają (wykupione bądź darmowe) aktualne licencje oraz, że w/w programy są aktualizowane w przypadku zmian w ustawach, a także, gdy wymaga tego bezpieczeństwo wynikające z ustawy o ochronie danych osobowych.

Mając powyższe na uwadze posiadany przez Spółdzielnię System Informatyczny oraz aktualnie wykorzystywane oprogramowania przez Spółdzielnię umożliwia m.in. naliczanie odsetek za nieterminowe wpłaty, sporządzanie noty księgowej do ewidencji syntetycznej w zakresie ustalania przychodu ze sprzedaży usług eksploatacji podstawowej, otrzymywanie natychmiastowej informacji o obrotach na koncie dowolnego lokalu w postaci informacji ekranowej lub wydruku z uwzględnieniem na

bieżąco księgowanych wpłat, bonifikat, korekt i naliczonych odsetek, co pozwala na szybkie sprawdzenie prawidłowości zaksięgowania dokumentów źródłowych na koncie użytkownika lokalu bądź kontrahenta Spółdzielni, tak w bieżącym roku, jak i w latach poprzednich. System Informatyczny posiada również funkcję wydruku faktur oraz możliwość prowadzenia rejestru sprzedaży i zakupu VAT, możliwość wysyłania pocztą elektroniczną plików w formie JPK zgodną z obowiązującymi przepisami. System Informatyczny w ramach w/w umowy zapewnia Spółdzielni możliwość aktualizacji posiadanych modułów w związku ze zmianami ustaw oraz, w tym ustawy o ochronie danych osobowych.
W ramach usprawnienia funkcjonowania Spółdzielni zawarto z firmą M3Grup S.C. w dniu 01.07.2015r. umowę nr 16/TT/2015 w sprawie wykonania oprogramowania pod nazwą „Elektroniczne Biuro Obsługi Mieszkańca" (EBOM), które dostarczone zostało w postaci integralnej części portalu internetowego używanego przez Spółdzielnię pod adresem www.smpiast.com.pl. Oprogramowanie EBOM umożliwia uprawnionym użytkownikom korzystającym z portalu odczytywanie informacji dotyczących rozliczeń dla poszczególnych lokali. EBOM zapewnia: dostęp do odczytu danych użytkownika (dane osobowe), salda rozrachunkowego, archiwum i bieżących rozliczeń, pobierania dokumentów rozliczeniowych w formie PDF, wprowadzania i odczytywania danych odnośnie odczytu z liczników, umożliwia zgłaszanie awarii dotyczących lokalu. EBOM zapewnia również: wymianę danych pomiędzy systemem księgowo-rozliczeniowym, obsługę zgłoszeń serwisowych (od mieszkańców) oraz możliwość powiadomień użytkowników poczty elektronicznej. System EBOM spełnia wymogi bezpieczeństwa danych osobowych na poziomie wysokim w rozumieniu ustawy z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych (t.j.: Dz.U. z 2016r., poz. 922). W okresie objętym niniejszą lustracja Spółdzielnia dokonała rozszerzenia oprogramowania EBOM o następujące dodatkowe funkcjonalności: o zintegrowany system do jednostronnej korespondencji pism pomiędzy Spółdzielnią a mieszkańcami (umową z dnia 18.02.2016r.), o przygotowanie platformy „Elektroniczny Obiekt Dokumentu" (EOD) oraz o integrację z platformą EBOM (umową z dnia 08.07.2016r.), o rozbudowę modułu importu i prezentacji danych dotyczących rozliczeń wodomierzy w ramach platformy EOD (umową z dnia 13.02.2017r.), o moduł systemu wysyłki poczty tradycyjnej w formie i systemie elektronicznym podłączonym pod automat Envelo (umową z dnia 27.03.2017r.) oraz o moduł systemu wysyłki poczty tradycyjnej w formie i systemie elektronicznym podłączonym pod automat Envelo z jednoczesnym raportowaniem systemowym oprogramowania Unisoft (umową z dnia 20.10.2017r.).
Jednocześnie Spółdzielnia zawarła również z firmą M3Grup S.C. w dniu 01.07.2015r. umowę nr 16/TT/2015 o świadczenie Usługi Administratora Systemu Informatycznego (ASI) polegającej na opiece technicznej nad strukturą informatyczną Spółdzielni zapewniającej w szczególności: wykonywanie wszelkich prac koniecznych do zachowania ciągłości (skanowanie i defragmentowanie dysków twardych, konserwacji i aktualizacji systemów operacyjnych i aplikacji, usuwanie wirusów, administrowanie serwerem – kontami użytkowników, ochroną przed intruzami, monitorowanie stanu legalności oprogramowania, doradztwo i współpracą), wykonywanie prac z zakresu zarządzania dostępem do internetu i konfiguracja połączeń internetowych, zarządzanie infrastrukturą serwerową oraz świadczenie usług doradczych w kwestii optymalizacji, bezpieczeństwa sieci, a także systemów komputerowych.
W Zasadach polityki rachunkowości Spółdzielni ustalono m.in.: opis sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, metody i zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego, zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, w których zapisano, że rokiem obrachunkowym jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia oraz, że Zakładowy Plan Kont (wykaz kont syntetycznych) stanowi załącznik nr 1 do Zasad polityki rachunkowości. Zapisano, że księgi rachunkowe obejmują zbiory zapisów księgowych obrotów (suma zapisów) i sald, które tworzą; dziennik, księgę główną, księgi pomocnicze, zestawienie obrotów i sald księgi głównej i sald księgi pomocniczej. Zapisano również, że co najmniej na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych 31.12 sporządza się zestawienie wszystkich sald kont ksiąg pomocniczych a na dzień inwentaryzacji zestawienie sald inwentaryzowanej grupy składników aktywów. Natomiast inwentarz jest zestawieniem składników aktywów potwierdzonych inwentaryzacją wg. częstotliwości określonej w art. 26 i 27 ustawy o rachunkowości. W sprawach związanych z wyceną aktywów i pasywów zapisano, że środki trwałe w postaci nieruchomości bez względu na ich wartość przyjmuje się w wartości początkowej, ruchomości (grupa III-VIII środków trwałych) oraz wartości niematerialne i prawne o wartości nie przekraczającej 3.500 zł obciążają koszty bieżące w dniu zakupu oraz, że ruchomości i wartości niematerialne i prawne o okresie używania dłuższym niż jeden rok, są

zaliczane do środków trwałych i podlegają amortyzacji wg stopy określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. W części dotyczącej sprawozdawczości i badania sprawozdania finansowego zapisano, że sprawozdanie finansowe na dzień bilansowy obejmuje zgodnie z art. 45 ust. 2, 3 i 4 ustawy o rachunkowości (wzór nr 1 do ustawy): wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat (wersja porównawcza), informację dodatkową, zestawienie zmian w funduszach własnych, rachunek przepływów pieniężnych i sprawozdanie z działalności Spółdzielni.
Zasady polityki rachunkowości oraz Zakładowy Plan Kont (załącznik nr 1 do Zasad polityki rachunkowości) zostały dostosowane do zmian merytorycznych treści operacji wynikające z nowelizacji ustaw, wprowadzanych od 2014 r oraz kolejnych zmian ustawy o rachunkowości, a także ustaw podatkowych obowiązujących od 2016 roku.
Obowiązujący Zakładowy plan kont (zał. nr do Zasad polityki rachunkowości) umożliwia dokonywanie rozliczeń z członkami Spółdzielni i najemcami, a także z budżetem, z jednostkami samorządu terytorialnego oraz kontrahentami zewnętrznymi. Podstawą zapisów księgowych są dokumenty źródłowe, które przed księgowaniem są poddawane kontroli, a następnie dekretowane. Faktury są sprawdzane przez pracowników Spółdzielni w zakresie ich obowiązków pod względem merytorycznym i rachunkowym, podpisywane przez Głównego Księgowego i zatwierdzane przez Prezesa Zarządu, co lustrator stwierdził na podstawie wyrywkowo sprawdzonych faktur z wykonanych remontów oraz bieżącej eksploatacji lokali należących do zasobów Spółdzielni.
Spółdzielnia naliczała odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni. Dane dotyczące gospodarki finansowej Spółdzielni zawiera załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 45**.
Z załącznika tego wynika, że Spółdzielnia uzyskuje znaczące przychody z odsetek od lokat terminowych w każdym z lat objętych lustracją, co należy uznać za prawidłowe gospodarowanie wolnymi środkami finansowymi w zarządzaniu Spółdzielnią w tym zakresie. Uzyskała z tego tytułu w roku 2015 kwotę 129.828,58 zł, w roku 2016 kwotę 108.058,86 zł a w roku 2017 kwotę 93.793,84 zł. Spółdzielnia naliczała odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni, które wyegzekwowała w całości. Z tego tytułu uzyskała w roku 2015 kwotę 374.663,69 zł, w roku 2016 kwotę 300.424,52 zł, a w roku 2017 kwotę 171.946,86 zł. Spółdzielnia miała jednak należności przeterminowane w roku 2015 w kwocie 20.238,93 zł, w roku 2016 w kwocie 20.239,33 a w roku 2017 w kwocie 20.060,38 zł., które wynikały z należności przeterminowanych od różnych kontrahentów Spółdzielni. Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w roku 2015 na kwotę 1.988.516,33 a w roku 2016 na kwotę 2.108.912.63 zł., której Spółdzielnia nie zapłaciła w związku z podpisaną ugodą z PBI. Wyjaśnienia ustne w tej sprawie złożył Główny Księgowy.
Organizacja ewidencji księgowej zapewnia kompletność ujęcia operacji gospodarczych, zapisy w księgach rachunkowych są należycie powiązane z dowodami księgowymi, są kompletne i trwałe, co jest zgodne z art. 13.1. ustawy o rachunkowości, księgi rachunkowe obejmują:
W okresie objętym badaniem lustracyjnym nie stwierdzono transakcji, dla ewidencjonowania, których Spółdzielnia byłaby zobowiązana do wprowadzenia kas rejestrujących.
Księgi umożliwiają bieżącą kontrolę, zatem wypełniają postanowienia art. 24 ustawy o rachunkowości.
Wyrywkowe sprawdzenie działania systemu księgowości (na podstawie wydruków) i powiązania z nim systemu kontroli wewnętrznej, pozwala stwierdzić:

1) prawidłowość udokumentowania operacji gospodarczych,
2) prawidłowość prowadzonych za pomocą komputera ksiąg rachunkowych,
3) powiązanie danych wynikających z ksiąg rachunkowych ze sprawozdaniem finansowym.

Spółdzielnia należycie realizuje ochronę danych zawartych w dokumentacji księgowej, księgach rachunkowych i sprawozdaniach finansowych w związku z posiadaniem Polityki Bezpieczeństwa Danych Osobowych uchwaloną uchwałą nr 9/12/2015 przez Zarząd w dniu 27.05.2015r. (z obowiązywaniem od 01.07.2015r.) i powołaniem uchwałą nr 8/12/2015 Zarządu w dniu 27.05.2015r. Administratora Bezpieczeństwa Informacji (ABI) w Spółdzielni (zatrudnionego pracownika Spółdzielni) oraz Instrukcji Zarządzania Systemem Informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych uchwaloną uchwałą nr 10/12/2015 przez Zarządu w dniu 27.05.2015r (z obowiązywaniem od 01.06.2015r.).
Spółdzielnia stosuje także prawidłowy system archiwizowania dowodów księgowych i ksiąg rachunkowych zgodny z Zasadami polityki rachunkowości obowiązującymi w Spółdzielni.

Do prowadzonej dokumentacji księgowej lustracja uwag i zastrzeżeń nie wnosi.

8.3. System kontroli wewnętrznej.

W strukturze organizacyjnej Spółdzielni nie wyodrębniono oddzielnej kontroli wewnętrznej, co nie narusza obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie. Kontrola wewnętrzna w Spółdzielni sprawowana jest w formie kontroli funkcjonalnej. Do wykonywania tej zobowiązany jest Zarząd, który w Spółdzielni spełnia rolę kierowniczą bieżącej działalności gospodarczej i jest odpowiedzialny za ustanowienie oraz utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej. W ramach swojej odpowiedzialności kontrolę wewnętrzna sprawują także Główny Księgowy. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo spółdzielcze w Spółdzielni sprawowana jest również kontrola samorządowa dokonywana za pośrednictwem Rady Nadzorczej w zakresie określonym w obowiązującym statucie Spółdzielni.
W Spółdzielni w sprawach rachunkowości w okresie niniejszej lustracji obowiązywały dwa uregulowania związane z Polityką Rachunkowości Spółdzielni. Pierwsze obowiązujące od dnia 01.01.2012r. (Polityka rachunkowości SM „Piast") przyjęte Zarządzeniem nr 16/2012 przez Prezesa Zarządu w dniu 12.12.2012r., w oparciu o art. 10 ustawy o rachunkowości, do którego załączono Wykaz kont Księgi Głównej (zał. nr 1) zwierający wykaz symboli, strukturę i nazwy kont stosowanych w Spółdzielni, a także Instrukcję Kasową przyjętą Zarządzeniem nr 2/2013 Prezesa Zarządu z dnia 09.01.2013r. oraz Instrukcję Obiegu Dokumentów Finansowo Księgowych Spółdzielni zatwierdzoną uchwałą nr 7/37/2014 Zarządu w dniu 31.12.2014r. z obowiązywaniem od 01.01.2015r.
Drugie unormowanie obowiązujące od dnia 01.01.2016r. (a unormowania dotyczące Jednolitego Pliku Kontrolnego z obowiązywaniem od dnia 01.01.2017r.) w sprawie ustalenia dokumentacji przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości uchwalone chwałą Zarządu nr 5/31/2016 w dniu 14.12.2016r., które to dostosowało to uregulowanie do zmian ustawowych obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe oraz Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Ministra Finansów (z roku 2015 poz. 81). W Zasadach prowadzenia rachunkowości Spółdzielni ustalono, że: rokiem obrotowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy rozpoczynający się od dnia 1 stycznia a kończący się dnia 31 grudnia, księgi rachunkowe zamyka się na dzień kończący rok obrotowy a ostateczne zamknięcie i otwarcie ksiąg rachunkowych następuje w ciągu 15 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, w skład roku obrotowego wchodzą okresy sprawozdawcze, którymi są kolejne miesiące kalendarzowe, a także, że księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzi się w siedzibie Spółdzielni. Do przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości dołączono Zakładowy plan kont zawierający: wykaz kont Księgi Głównej oraz przyjęte zasady klasyfikacji zdarzeń zawarte we Wzorcowym planie kont – część B publikacji: „Zakładowy Plan Kont dla spółdzielni mieszkaniowej" opracowany przez Zofię Rogóż wydany przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP – Warszawa 01.2016r.
Kontrolę wewnętrzną zapewniają, także kompletne i poprawnie ujęte, udokumentowanie oraz sprawdzone:

- przychody i rozchody środków trwałych,
- naliczania wypłat i wynagrodzeń,
- rozrachunki z kontrahentami,
- przychody i rozchody środków pieniężnych,
- naliczania zaliczek na media i rozliczania członków Spółdzielni.

W ramach przestrzegania przepisów p.poż. i bhp wszyscy pracownicy zobowiązani są do przestrzegania unormowań wg. przeszkolenia w tym zakresie. Pracownicy zobowiązani są, także do przestrzegania postanowień zawartych w w/w dokumentach.

Do sposobu sprawowania kontroli wewnętrznej w Spółdzielni lustracja uwag nie wnosi.

8.4. Inwentaryzacja.

W Zasadach polityki rachunkowości Spółdzielni określono, że inwentaryzacja składników aktywów i pasywów przeprowadzana jest według zasad i z częstotliwością określoną na podstawie art. 26 i 27 ustawy o rachunkowości. Z zapisów ustawy o rachunkowości wynika między innymi, że częstotliwość inwentaryzowania składników majątkowych Spółdzielni powinna być dokonywana w sposób następujący:

1. Spis z natury środków trwałych, maszyn i urządzeń wchodzących w skład środków trwałych w budowie, co 4 lata.
2. Pozostałe składniki aktywów i pasywów, co roku.

W okresie objętym niniejszą lustracją przeprowadzano corocznie inwentaryzację na podstawie Instrukcji inwentaryzacyjnej, która znajduje się w dokumentacji przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości w Spółdzielni. Dodatkowo corocznie Zarządzeniem Prezesa Zarządu Spółdzielni powoływana była Komisja Inwentaryzacyjna oraz Zespoły spisowe Spółdzielni, które w arkuszach spisowych potwierdzały salda związane ze zobowiązaniami i należnościami, poniesionych nakładów na inwestycję oraz dokonywali weryfikacji aktywów i pasywów. Natomiast Zarządzeniem Nr 2/DK/2016 z dnia 05.10.2016r. Prezesa Zarządu Spółdzielni w sprawie inwentaryzacji rocznej ujęto również zespół spisowy, którego zadaniem było przeprowadzenie inwentaryzacji środków trwałych, gruntów, wartości niematerialnych i prawnych raz na cztery lata zgodnie z art. 26 ust. 3 ustawy o rachunkowości, którą przeprowadzono w okresie od 17.10.2016r. do 13.01.2017r., spisując na tę okoliczność protokół z inwentaryzacji podpisany przez w/w Komisję. Do składu Komisji Inwentaryzacyjnej zostali powołani pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni.

Mając powyższe na uwadze stwierdza się, że Spółdzielnia w okresie objętym niniejszą lustracją dokonywała inwentaryzacji zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 26 i 27 ustawy o rachunkowości.

W ewidencji środków trwałych związanych z budynkami zastosowana jest stawka amortyzacji zgodne z obowiązującym załącznikiem nr 1 (wykaz rocznych stawek amortyzacyjnych) do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Środki trwałe o wartości początkowej niższej od wartości granicznej określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych (do 3500 zł) podlegają amortyzacji w 100% w miesiącu przekazania do użytkowania.

Zakupione materiały przekazywana są bezpośrednio do wykorzystania w eksploatacji zasobów mieszkaniowych przez służby Spółdzielni.

W lustrowanym okresie, tj. za lata 2015-2017, Spółdzielnia tworzyła odpisy aktualizacyjne należności w związku z art. 35b Ustawy o rachunkowości. Na podstawie okazanych dokumentów stwierdzono, że na dzień 31.12.2017r. Spółdzielnia posiadała następujący majątek obrotowy:

- środki na rachunkach bankowych bieżących	=	101.459,18 zł,
- środki na lokatach w banku	=	9.208.940,49 zł,
RAZEM	=	9.310.399,67 zł.

Do prowadzonej dokumentacji w powyższym zakresie lustracja uwag nie wnosi.

8.5. Informacja o sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdania finansowe za lata 2015-2017 sporządzane były wg wzoru obowiązującego stanowiącego załącznik do ustawy o rachunkowości. Sprawozdania wykazują zgodność rachunkową i ciągłość bilansową w punktach ogólnych i poszczególnych pozycjach bilansu.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni w okresie objętym niniejszą lustracją podlegały obowiązkowemu badaniu przez podmiot uprawniony. Wyboru podmiotu każdorazowo na podstawie § 105 ust. 1 pkt. 2d statutu Spółdzielni dokonywała uchwałą Rada Nadzorcza Spółdzielni. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni było corocznie prezentowane przez Zarząd Spółdzielni w ramach sprawozdania Zarządu na Walnym Zgromadzeniu w 3 częściach, które było przyjmowane za lata 2015-2017 uchwałą Walnego Zgromadzenia w 3 częściach.

Stwierdzono, iż sprawozdania finansowe lustrowanej Spółdzielni sporządzane były w terminach:

1. Za rok 2015 – w dniu 23.03.2016r., dokumenty podpisane przez Prezesa Zarządu, Zastępcę Prezesa Zarządu i Pełnomocnika Zarządu Głównego Księgowego.
2. Za rok 2016 – w dniu 24.03.2017r., dokumenty podpisane przez Prezesa Zarządu, Zastępcę Prezesa Zarządu i Pełnomocnika Zarządu Głównego Księgowego.
3. Za rok 2017 – w dniu 26.03.2018r., dokumenty podpisane przez Prezesa Zarządu, Zastępcę Prezesa Zarządu i Pełnomocnika Zarządu Głównego Księgowego.

Na podstawie w/w dokumentów lustrator stwierdza, że sprawozdania finansowe Spółdzielni, w lustrowanym okresie, za poszczególne lata obrachunkowe sporządzane były w terminach przewidzianych prawem.
Z aktualnego odpisu pełnego Krajowego Rejestru Przedsiębiorców (KRS) z dnia 19.04.2018r. wynika, że do KRS sprawozdania finansowe składane były w następujących terminach:

1. Za rok 2015 – w dniu 11.07.2016r.
2. Za rok 2016 – w dniu 07.07.2017r.
3. Za rok 2017 – w dniu 14.06.2018r.

Sprawozdania finansowe do KRS za w/w lata składane były wraz z uchwałami o zatwierdzającymi sprawozdania finansowe i sprawozdaniami z działalności podmiotu oraz uchwałami dot. przeznaczenia nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) za lata 2015-2017 łącznie z opinią biegłego rewidenta.
Zatwierdzone sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2015-2017 obrachunkowe były przekazywane do Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego oraz do Rejestru Przedsiębiorstw (KRS) za rok 2015 w dniu 15.06.2016r. oraz do KRS w dniu 11.07.2016r., za rok 2016 w dniu 26.05.2017r. oraz do KRS w dniu 07.07.2017r. a za rok 2017 w dniu 07.06.2018r. w formie tradycyjnej i w dniu 14.06.2018r. za pomocą poczty elektronicznej, co stwierdzono na podstawie odpisu pełnego z KRS wg. stanu na dzień 19.04.2018r. oraz okazanych dokumentów źródłowych.
Zeznania podatkowe (CIT-8) za lata 2015-2017 złożono w ustawowym terminie do Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego. W zeznaniu o wysokości osiągniętego wyniku finansowego brutto za poszczególne lata objęte niniejszą lustracją wykazano dochód do opodatkowania w wysokości: za rok 2015 – 1.754.739 zł, za rok 2016 – 1.657.242 zł, za rok 2017 – 2.730.480 zł.
W okresie objętym niniejszą lustracją Spółdzielnia odprowadziła podatek dochodowy od osób prawnych w następującej wysokości:

- za rok 2015 w wysokości – 333.400 zł,
- za rok 2016 w wysokości – 314.876 zł,
- za rok 2017 w wysokości – 518.791 zł.

Powyższe kwoty podatku Spółdzielnia naliczyła w oparciu o obowiązujące w poszczególnych latach przepisy prawa dot. spółdzielni mieszkaniowych. Od roku 01.01.2007 spółdzielnie mieszkaniowe odprowadzają podatek dochodowy od wszystkich wpływów niezwiązanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi na zasadach określonych w ustawie z dnia 15.02.1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j.: Dz.U. z 2017r., poz. 2343 ze zm.). W okresie objętym niniejszą lustracją Spółdzielnia odprowadzała podatki w terminach ustalonych przepisami prawa. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2015-2017 na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo spółdzielcze zatwierdzane były uchwałami przez organ do tego uprawniony, tj. Walne Zgromadzenie w 3 częściach za rok 2015 uchwałą nr 5/2016 na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni w 3 cz. na ostatniej części w dniu 10.06.2016r., za rok 2016 uchwałą nr 5/2017 na Walnym Zgromadzeniu w 3 cz. na ostatniej części w dniu 09.06.2017r. a za rok 2017 uchwałą nr 5/2018 na Walnym Zgromadzeniu w 3 cz. na ostatniej części w dniu 30.05.2018r.
Z dokumentów Spółdzielni wynika, że wynik finansowy netto, podlegający podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni był prezentowany w sposób następujący:

- za rok 2015 w kwocie - 1.135.230,27 zł,
- za rok 2016 w kwocie - 986.598,38 zł,
- za rok 2017 w kwocie - 2.797.141,17 zł.

Podział zysku netto (nadwyżki bilansowej innej niż gzm) następował dodatkowymi uchwałami Walnego Zgromadzenia w 3 częściach zgodnie z art. 38 § 1 pkt. 4 ustawy Prawo spółdzielcze następująco:

- za rok 2015 uchwał Nr 6/2016 na ostatnim Walnym Zgromadzeniu w dniu 10.06.2016r. na zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni w kwocie 1.135.230.27 zł oraz na działalność społeczną, oświatową i kulturalną organizacji, do których przynależą członkowie Spółdzielni w kwocie 40.000 zł,
- za rok 2016 uchwałą Nr 6/2017 na ostatnim Walnym Zgromadzeniu w dniu 09.06.2017r. na zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni w kwocie 700.000 zł oraz na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni w kwocie 286.598,38 zł,

- za rok 2017 uchwałą Nr 6/2018 na ostatnim Walnym Zgromadzeniu w dniu 30.05.2018r. na zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni w kwocie 2.000.000 zł oraz na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni w kwocie 797.141,17.

Uchwała nr 6/2016 Walnego Zgromadzenia uchwalona na ostatniej jego części w dniu 10.06.2016r. w sprawie podziału nadwyżki za 2015r. stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 46**.
Uchwała nr 6/2017 Walnego Zgromadzenia uchwalona na ostatniej jego części w dniu 09.06.2017r. w sprawie podziału zysku za 2016r. stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 47**.
Uchwała nr 6/2018 Walnego Zgromadzenia uchwalona na ostatniej jego części w dniu 30.05.2018r. w sprawie podziału zysku za 2017r. stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 48**.
Zasady ustalania wyniku finansowego w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) określono w obowiązującej ustawie o rachunkowości oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. W okresie objętym niniejszą lustracją, wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, za poszczególne lata zamykał się niedoborem, który przedstawiał się następująco:

- za rok 2015 w kwocie - 12.704,18 zł,
- za rok 2016 w kwocie - -232.874,00 zł,
- za rok 2017 w kwocie - -456.587,87 zł.

Spółdzielnia w okresie objętym niniejszą lustracją uchwałami Walnego Zgromadzenia prezentowała w sprawozdaniach finansowych wynik finansowy w rozbiciu na wynik powstały z pozostałej działalności oraz oddzielnie wynik na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) prezentując go zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach a dodatkową uchwałą Walnego Zgromadzenia dokonywała podziału środków z pozostałej działalności prezentując go, jako zysk netto przeznaczając go na cele opisane wyżej, co jest zgodne z dyspozycją określona w art. 38 § 1 pkt. 4 ustawy Prawo spółdzielcze oraz art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia corocznie badała sprawozdanie finansowe Spółdzielni przez podmiot uprawniony. Podmioty uprawnione, za lata 2015-2017 w raportach i opinii biegłego rewidenta a w roku 2017 w sprawozdaniu z badania sprawozdania finansowego, nie wnosiły zastrzeżeń do sprawozdań finansowych Spółdzielni każdorazowo wydając pozytywną opinię po zbadaniu sprawozdania finansowego w zakresie rzetelności i jasności sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni, prawidłowości prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz zgodności, co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni, co zostało wyżej opisane w protokole z niniejszej lustracji.
W okresie objętym niniejszą lustracją Spółdzielnia sporządzała jedynie za rok 2015 informację do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. z tytułu korzystania ze środowiska w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza na podstawie Obwieszczenia Ministra Środowiska z dnia 11.08.2014r. w sprawie wysokości stawek opłat za korzystanie ze środowiska na rok 2015 (M.P. z 2014r., poz. 790). W przypadku, gdy wysokość opłaty nie przekracza 800 zł w skali roku nie ma obowiązku odprowadzania tej opłaty, natomiast podmiot winien złożyć stosowne deklaracje, lecz nie odprowadzać składek. Z przedłożonego Zbiorczego zestawienia informacji o zakresie korzystania ze środowiska oraz o wysokości należnych opłat za rok 2015 wynika, że Spółdzielnia wyliczyła opłatę w wysokości 3.90 zł z tytułu zakupu benzyny do posiadanego pojazdu. Mając powyższe na uwadze (brak przekroczenia kwoty 800 zł w 2015r.). W związku z kolejnymi zmianami przepisów, w tym zakresie, Spółdzielnia nie była w następnych latach obowiązana do sporządzania informacji do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego.
Spółdzielnia jest w posiadaniu aktualnych wzorów podpisów osób uprawnionych do dysponowania środkami na rachunku bankowym.
Informacja dotycząca zobowiązań Spółdzielni wobec budżetu stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 49**.
Z danych zawartych w **zał. 49** wynika, że Spółdzielnia w latach 2015–2017 rozliczała się z następujących tytułów podatkowych i nie podatkowych:

- podatek dochodowy od osób fizycznych PIT – 4R (rozliczenie roczne - zaliczki miesięczne),
- informacji o dochodach oraz pobranych zaliczkach na podatek dochodowy od osób fizycznych PIT-11 (rozliczenie roczne),
- podatek dochodowy deklaracja CIT-8 (rozliczanie roczne - zaliczki miesięczne),
- podatek od towarów i usług VAT-7 (deklaracje składane miesięcznie),

- podatek od nieruchomości, na podstawie deklaracji rocznej, płatne, co miesiąc,
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntu raz w roku do 31.03. każdego roku,
- rozliczenia z ZUS, co miesiąc,
- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, deklaracja składana przez Spółdzielnię,
- opłata na PFRON.

Do opisanych wyżej zagadnień prowadzonych przez Spółdzielnię oraz sporządzonych sprawozdań finansowych Spółdzielni lustracja uwag nie wnosi.

8.6. Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni i ich rozliczenie.

Rozliczenie kosztów ogólnych zarządzania Spółdzielnią dokonywane jest zgodnie z art. 15 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Koszty działalności operacyjne Spółdzielni i ich rozliczenie za lata 2015-2017 przedstawia załącznik do protokołu niniejszej z lustracji – **zał. nr 50**.
Koszty ogólne Spółdzielni w poszczególnych latach objętym niniejszą lustracją przedstawiały się następująco:

1. Za rok 2015 = 46.074.356,71 zł.
2. Za rok 2016 = 48.532.114,82 zł, co stanowi 105,33% do roku 2015.
3. Za rok 2017 = 49.289.172,40 zł, co stanowi 101,56% do roku 2016.

Z przedstawionej wyżej analizy wynika, że koszty ogólne Spółdzielni w roku 2016 podwyższyły się o 45,33% w stosunku do roku 2015, a w roku 2017 ponownie wzrosły o 1,56% w stosunku do roku 2016.
Koszty ogólne Spółdzielni pokrywane są w przeważającej większości działalnością eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych, co wynika z poniższego zestawienia sporządzonego na dzień 31.12.2017r.:

- działalność eksploatacyjna: zasoby mieszkaniowe – 91,96%,
- działalność eksploatacyjna: lokale usługowe, garaże i inne – 8,00%,
- działalność pozostała – 0,33%,

Spółdzielnia odprowadzała za poszczególne lata objęte niniejszą lustracją składki na działalność statutową Krajowej Rady Spółdzielczej, do odprowadzania, których wszystkie spółdzielnie są zobowiązane na podstawie art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze. W okresie objętym niniejszą lustracją za lata 2015-2017 na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej odprowadzono składki w wysokości łącznej 1.510 zł. W poszczególnych latach płacąc następująco: za 2015r. – 480zł (zapłacono w dniu 17.03.2015r.), za 2016r. – 480 zł (zapłacono w dniu 12.01.2016r.), za 2017r. – 550 zł (zapłacono w dniu 02.02.2017r.).

8.7. Nakłady poniesione na przygotowanie zadania inwestycyjnego na Osiedlu Kuźniki.

Zgodnie z § 3 ust. 2-3 pkt. 1 statutu Spółdzielni określono, że celem Spółdzielni jest m.in. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Do realizacji określonych w statucie Spółdzielni m.in. wyżej określonych Spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną. Jednocześnie w § 92 pkt. 1 statutu Spółdzielni do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej. Natomiast z zapisów określonych w § 105 ust. 1 pkt. 1 statutu Spółdzielni wynika, że do zakresu działania Rady Nadzorczej należy m.in. uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni, a w § 105 ust. 1 pkt. statutu upoważniono Radę Nadzorczą do uchwalenia zasad rozliczania kosztów budowy.
Spółdzielnia posiada grunty nadające się na przeprowadzenie inwestycji związanych z wybudowaniem budynków mieszkalnych na osiedlu Kuźniki we Wrocławiu.
W sprawach związanych z możliwością rozpoczęcia inwestycji przez Spółdzielnie organy Spółdzielni podejmowały następujące decyzje w formie uchwał:

1. Uchwałę Nr 1/13 Walnego Zgromadzenia w częściach w dniu 28.05.2013r. w sprawie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni, w której m.in. w § 1 pkt. 2b-c upoważniono organy Spółdzielni do rozpoczęcia inwestycji w obrębie Kuźnik w zakresie budowy budynków mieszkalnych

jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz rozpoczęcia innych inwestycji w miarę możliwości mających na celu zagospodarowanie terenów nie mających przynależności do nieruchomości budynkowych (wolnych działek ...).

2. Uchwałę nr 102/2016 Rady Nadzorczej z dnia 17.11.2016r. w sprawie założeń organizacyjno-finansowych zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynków mieszkalnych na osiedlu Kuźniki przy ul. Sarbinowskiej na działce nr 15/11 AM-2 obręb Kuźniki we Wrocławiu.
3. Uchwałę nr 103/2016 Rady Nadzorczej z dnia 17.11.2016r. w sprawie przyjęcia Regulaminu naboru osób ubiegających się o budowę lokali w zadaniu inwestycyjnym polegającym na budowie budynków mieszkalnych na osiedlu Kuźniki.

Na tej podstawie Zarząd Spółdzielni podjął działania zmierzające do przystąpienia rozpoczęcia przygotowania nieruchomości na osiedlu Kuźniki do rozpoczęcia inwestycji w zakresie określonym uchwałą nr 102/2016 Rady Nadzorczej. Podczas czynności lustracyjnych przedłożono wydruk zestawienia analitycznego stanów i obrotów za okres: Styczeń – Grudzień Konta 082-12 Środki Trwałe w budowie – obręb Kuźniki dz. 15/11 – zabudowa wg. stanu na dzień 31.12.2017r. Na tej podstawie stwierdzono, że w okresie od 07.10.2012r. do 31.12.2017r. Spółdzielnia poniosła wydatki na ten cel w łącznej kwocie 197.640,00 zł z posiadanych wolnych środków Spółdzielni.

Mając powyższe na uwadze zasadnym jest podjęcie przez uprawnione organy Spółdzielni działań wynikających z uchwały Nr 1/13 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 28.05.2013r. w sprawie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni, w szczególności wynikającej z zapisu § 1 pkt. 2c w związku z zapisem określonym w § 1 pkt. 2b statutu Spółdzielni. Lustracja zwraca również uwagę, że w przypadku rezygnacji z realizacji inwestycji na osiedlu Kuźniki poniesione dotychczas nakłady na przygotowanie opisanej inwestycji należy spisać w straty Spółdzielni obniżając wynik ogólny na działalności innej niż gzm Spółdzielni.

Jednocześnie lustracja sygnalizuje, że w przypadku podjęcia decyzji w zakresie rozpoczęcia realizacji inwestycji na osiedlu Kuźniki na podstawie art. 91 § 1^1 ustawy Prawo spółdzielcze będzie zobowiązana do corocznego poddawania się badaniu lustracyjnemu zagadnień związanych z prowadzoną w/w inwestycją.

8.8. Koszty ogólne Spółdzielni w układzie rodzajowym.

Koszty ogólne Spółdzielni przedstawiono w załączniku do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 51**. Na podstawie tego załącznika w Tabeli nr 9 przedstawiono strukturę kosztów ogólnych Spółdzielni w układzie rodzajowym, w podziale na poszczególne lata obrachunkowe objęte niniejszą lustracją

Tabela nr 9. Struktura kosztów ogólnego zarządzania Spółdzielnią za lata 2015-2017.

Wyszczególnienie	2015 rok w %	2016 rok w %	2017 rok w %
Koszty ogółem według rodzaju (%), w tym	100,00	100,00	100,00
Amortyzacja	0,11	0,24	0,30
Zużycie materiałów i energii	43,04	44,16	42,14
Usługi obce	33,64	33,25	35,23
Podatki i opłaty	10,76	10,53	10,41
Wynagrodzenie	9,33	8,71	8,63
Ubezpieczenia społ. i inne świadczenia	2,01	1,87	1,83
Wynagrodzenia RN+RO i obciążenia	0,37	0,43	0,47
Ubezpieczenia mienia	0,42	0,43	0,49
Delegacje	0,05	0,04	0,05
Pozostałe koszty rodzajowe	0,27	0,34	0,45

Z analizy struktury kosztów ogólnych Spółdzielni za lata 2015-2017 wg. rodzajów wynika, że największy udział w tych kosztach stanowią koszty materiałów i energii w granicach ok. 43,04-42,14%, które mają tendencje spadkową do ogółu kosztów rodzajowych, ze względu na prowadzenie procesu termomodernizacji zasobów Spółdzielni ma znikomy wpływ podwyższenie wzrastających kosztów głównie energii ocieplanej dostarczanej do zasobów lustrowanej Spółdzielni. Istotne znaczenie w kosztach Spółdzielni mają, koszty związane z usługami obcymi w związku z prowadzeniem eksploatacji

i remontów, które wzrosły o 2% w roku 2017 w stosunku do roku 2016. Kolejną pozycją w kosztach stanowią usługi obce oraz podatki i opłaty (w tym ubezpieczenie mienia Spółdzielni), które utrzymują się na równym poziomie. Istotne znaczenie w kosztach mają koszty związane z pracą w Spółdzielni i kształtowały się na poziomie 9,33-8,63%, które mają tendencję spadkową w związku z ciągłym obniżaniem ilości osób zatrudnionych kosztem zlecania czynności podmiotom zewnętrznym. Pozostałe koszty kształtowały się mniej więcej na tym samym poziomie w każdym z badanych lat, za wyjątkiem wynagrodzeń organów samorządowych Spółdzielni, które mały tendencję wrzosową.

8.9. Kredyty zaciągnięte na budowę budynków mieszkalnych w latach ubiegłych.

Spółdzielnia w okresie objętym niniejszą lustracją dokonywała spłat posiadanych kredytów na budowę budynków mieszkalnych w oparciu o ustawę z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielonych premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (t.j.: Dz.U. z 2016r., poz.1779) oraz na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16.06.1998r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu stosowania oraz sposobu rozliczenia umorzeń zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz.U z 1998r., Nr 84, poz. 535). Stan spłaty kredytu w rozbiciu na nieruchomości wg. stanu na dzień 31.12.2017r. przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10. Stan spłaty zadłużenia kredytowego w rozbiciu na nieruchomości budynkowe.

Adres nieruchomości	Wysokość kwoty Kredytu pierwotna	Wysokość kwoty Kredytu na 31.12.2017	Na rzecz
Wrocław Bajana 14-24	101.755,06	8.573,11	PKO III o/Wrocław
Wrocław Bajana 26-40	274.909,27	59.361,17	PKO III o/Wrocław
Wrocław Sępa Szarzyńskiego 62-66	53.142,76	30.754,70	PKO III o/Wrocław
Wrocław Drzewieckiego 24	3.473.048,67	2.056.582,29	PKO III o/Wrocław
Wrocław Bulwar Ikara 21-34/24-30	126.335,25	0,00	PKO III o/Wrocław
Wrocław Bulwar Ikara 10-20/11-17	48.972,79	0,00	PKO III o/Wrocław

Kredyty zostały zaciągnięte przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Piast" w PKO BP III Oddział we Wrocławiu (obecnie PKO BP SA III Oddział we Wrocławiu). W okresie niniejszej lustracji Spółdzielnia była corocznie kontrolowana przez PKO BP SA III Oddział we Wrocławiu w związku z posiadanymi w/w kredytami mieszkaniowymi, co wyżej opisano w protokole z niniejszej lustracji. Zakres kontroli obejmował prawidłowość prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz prawidłowość sporządzanych przez Spółdzielnię informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia wniesionych przez poszczególnych członków Spółdzielni z przeznaczeniem na spłatę kredytów zgodnie z w/w ustawą.
Obsługa spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię została przedstawiona w załączniku do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 52.**
Obsługa kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię liczona łącznie dla wszystkich budynków i lokali w tych budynkach przedstawia się następująco:
- na dzień 31.12.2015r. w rozbiciu na :
  * kredyt na budowę lokali: 115.599,20 zł
  * odsetki bankowe skapitalizowane: 0,00 zł
  * odsetki wykupione przez budżet: 2.516.871,13 zł
  * kwota łączna: 2.632.470,33 zł
  * liczba lokali obciążonych kredytem: 57 mieszkalnych i 17 użytkowych,
- na dzień 31.12.2016r. w rozbiciu na:
  * kredyt na budowę lokali: 0,00 zł
  * odsetki bankowe skapitalizowane: 0,00 zł
  * odsetki wykupione przez budżet: 2.270.620,95 zł
  * kwota łączna : 2.270.620,95 zł
  * liczba lokali obciążonych kredytem: 52 mieszkalnych i 17 użytkowych,

- na dzień 31.12.2017r. w rozbiciu na:
  * kredyt na budowę lokali: 0,00 zł
  * odsetki bankowe skapitalizowane: 0,00 zł
  * odsetki wykupione przez budżet: 2.155.271,27 zł
  * kwota łączna: 2.155.271,27 zł
  * liczba lokali obciążonych kredytem: 52 mieszkalnych i 0 użytkowych

Przedłożone wyżej kwoty sprawdzono na podstawie przedłożonych zestawień sald i obrotów za okres sprawozdawczy za lata 2015-2017 oraz rozliczenia normatywów.
Na podstawie informacji zawartych w obsłudze spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię (**zał. nr 52**) oraz wyżej opisanych kontroli przeprowadzonych przez PKO BP SA III Odział we Wrocławiu stwierdza się, że Spółdzielnia prowadzi na bieżąco ewidencję zadłużenia kredytów bankowych, informuje użytkowników lokali o możliwości oddłużenia swoich lokali, a także zakłada środki finansowe za osoby zalegające ze spłatą należności kredytowych, co jest równoznaczne z umożliwieniem skorzystania ze wszystkich form pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych przez członków Spółdzielni.

Lustracja nie wnosi uwag w sprawie spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe przez Spółdzielnię.

8.10. Analiza sytuacji finansowej Spółdzielni.

Zestawienie przychodów i kosztów ogółem działalności Spółdzielni za lata 2015-2017 stanowi załącznik do protokołu z niniejszej lustracji – **zał. nr 53.**
W zestawieniu powyższym przedstawiono przychody i koszty w rozbiciu na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz inne usługi i pozostałe koszty. Przedstawiono również przychody i koszty pozostałej działalności oraz wynik finansowy brutto i netto, zapisy te są zgodne z corocznie prezentowanymi przez Spółdzielnię sprawozdaniami finansowymi Spółdzielni za lata 2015-2017.

Wyniki finansowe netto Spółdzielni, za poszczególne lata objęte niniejszą lustracją za lata 2015-2017, według rachunku zysków i strat, które stanowią część sprawozdania finansowego Spółdzielni, przedstawiono w Tabeli nr 11.

Tabela nr 11. Wynik finansowy Spółdzielni za okres 01.01.2015r.-31.12.2017r.

Wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	2017 rok
Przychody (ogółem)	47.477.660,88	49.612.619,17	50.242.496,56
Koszty oraz potrącenia	46.074.168,71	48.249.616,16	48.816.118,19
Nadwyżka – Rachunek Zysków i Strat (netto)	**1.175.230,27**	**986.598,38**	**2.797.141,17**

Z tej tabeli wynika, że wynik finansowy Spółdzielni był dodatni we wszystkich latach objętych niniejszą lustracją a w roku 2017 miał wartość najwyższą. Tak dobry wynik finansowy wynikał z prowadzonej prawidłowej działalności gospodarczej określonej w statucie przez Spółdzielnię, co w znaczący sposób poprawiło sytuację finansową Spółdzielni w latach objętych niniejszą lustracją, tj. za lata 2015-2017. Znaczący wpływ w działalności mają dochody uzyskane przez Spółdzielnię z działalności związanej z gospodarką lokalami użytkowymi podmiotom zewnętrznym oraz odsetki z lokat wolnych środków finansowych Spółdzielni.

Charakterystykę porównawczą głównych składników bilansu za lata 2015-2017 oraz dynamikę przedstawiono w Tabeli nr 12 (aktywa) i Tabeli nr 13 (pasywa).

Tabela nr 12. Charakterystyka głównych składników bilansu oraz ich dynamika za okres 01.01.2015r.-31.12.2017r.

Główne składniki bilansu w zł i dynamika w %

AKTYWA					
Wyszczególnienie	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**Dynamika % (2016/2015)**	**31.12.2017**	**Dynamika % (2017/2016)**
A. AKTYWA TRWAŁE	**192 125 072,48**	**189 036 717,70**	**98,39%**	**184 432 792,31**	**97,56%**
I. Wartości niematerialne i prawne	12 528,88	33 490,63	267,31%	31 096,26	92,85%
II. Rzeczowe aktywa trwałe	151 840 758,59	147 728 854,87	97,29%	142 547 732,37	96,49%
III. Należności długoterminowe	6 368 858,98	2 196 690,92	34,49%	0,00	0,00%
IV. Inwestycje długoterminowe	1 343 362,53	1 250 850,64	93,11%	1 509 233,65	120,66%
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	32 559 563,50	37 826 830,64	116,18%	40 344 730,03	106,66%
B. AKTYWA OBROTOWE	**19 192 392,59**	**22 035 196,49**	**114,81%**	**22 211 103,66**	**100,80%**
I. Zapasy	0,00	0,00	x	0,00	x
II. Należności krótkoterminowe	6 796 166,06	6 996 848,26	102,95%	8 181 765,27	116,94%
III. Inwestycje krótkoterminowe	9 110 373,74	10 341 617,00	113,51%	9 377 761,34	90,68%
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 285 852,79	4 696 731,23	142,94%	4 651 577,05	99,04%
AKTYWA RAZEM	**211 317 465,07**	**211 071 914,19**	**99,88%**	**206 643 895,97**	**97,90%**

Tabela nr 13. Charakterystyka głównych składników bilansu oraz ich dynamika od 01.01.2015r. do 31.12.2017r.

Główne składniki bilansu w zł i dynamika w %

PASYWA					
Wyszczególnienie	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**Dynamika % (2016/2015)**	**31.12.2017**	**Dynamika % (2017/2016)**
A. FUNDUSZ WŁASNY	**157 986 150,28**	**149 819 936,28**	**94,83%**	**146 316 188,32**	**97,66%**
I. Fundusz podstawowy	2 702 278,93	2 581 266,25	95,52%	33 638 430,49	1303,18%
IV. Fundusz zasobowy	79 250 315,35	74 220 936,50	93,65%	71 698 390,95	96,60%
V. Fundusz z aktualizacji wyceny	74 858 325,73	72 031 135,15	96,22%	38 182 225,71	53,01%
VI. Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00	x	0,00	x
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	x	0,00	x
VIII. Zysk (strata) netto	1 175 230,27	986 598,38	83,95%	2 797 141,17	283,51%
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**53 331 314,79**	**61 251 977,91**	**114,85%**	**60 327 707,65**	**98,49%**
I. Rezerwy na zobowiązania	181 279,27	162 175,16	89,46%	170 780,81	105,31%
II. Zobowiązania długoterminowe	30 511 866,45	36 846 343,36	120,76%	34 067 928,15	92,46%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	22 002 542,93	23 205 179,87	105,47%	25 561 367,91	110,15%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	635 626,14	1 038 279,52	163,35%	527 630,78	50,82%
RAZEM PASYWA	**211 317 465,07**	**211 071 914,19**	**99,88%**	**206 643 895,97**	**97,90%**

Porównanie głównych składników bilansu za lata 2015-2017, przedstawionych w Tabeli nr 12 i Tabeli nr 13, pozwala na sformułowanie poniższego podsumowania.
Dynamika środków pieniężnych w latach 2015-2017 przedstawiała się następująco:

2015 rok - 100,00 %,
2016 rok - 113,51 % w stosunku do roku 2015,
2017 rok - 90,68 % w stosunku do roku 2016.

Dynamika zobowiązań krótkoterminowych w latach 2015-2017 kształtowała się następująco:

2015 rok	-	100,00 %,
2016 rok	-	150,86 % w stosunku do roku 2015,
2017 rok	-	93,89 % w stosunku do roku 2016.

W latach 2015–2017 kapitał własny systematycznie zmniejszał się, co jest uzasadnione, gdyż Spółdzielnia dokonywała przekształceń spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność do lokali. W roku 2016 kapitał własny uległ zmniejszeniu i wynosił 94,83% wartości kapitału z roku 2015. W 2017r. kapitał ten wrósł w stosunku do roku 2016 i wynosił 97,66% kapitału z roku 2016, lecz w stosunku do roku 2015 spadło i wynosił 92,61%. Kapitał ten będzie ulegał dalszemu zmniejszeniu w miarę dokonywania kolejnych przekształceń praw do lokali przez Spółdzielnię w prawo odrębnej własności do lokali w następnych latach.
Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni, za okres 2015-2017 przedstawiają się następująco:

I. Wskaźniki bieżącej płynności finansowej

1)

$$\text{Płynność Ogólna} = \frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

2015	2016	2017
0,87	0,95	0,87

Wskaźnik płynności finansowej, wykazany wyżej, stanowi relację płynnych środków obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych. W oparciu o powszechnie przyjmowane kryteria wskaźnik 1,5 – 2,0 świadczy o dobrej płynności finansowej. W przypadku lustrowanej Spółdzielni wskaźnik ten jest najkorzystniejszy w roku 2016 a w roku 2015 i 2017 na takim samym poziomie nieznacznie niższym od 1 a więc na poziomie poniżej zadawalającego.

2)

$$\text{Pokrycie zobowiązań środkami pieniężnymi} = \frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

2015	2016	2017
0,41	0,45	0,37

Wskaźnik pokrycia zobowiązań środkami pieniężnymi im wyższy tym wyższy stopień wypłacalności jednostki. W przypadku lustrowanej Spółdzielni wskaźnik ten w okresie lustracji w roku 2016 był najwyższy, jednak nie był zbliżony do wartość 1 (na niskim poziomie) a w roku 2017 miał tendencję spadkową, co jest niekorzystne, a więc należy podjąć działania poprawy sytuacji finansowej. Wskaźnik ten wskazuje na możliwość pokrywania zobowiązań Spółdzielni posiadanymi środkami pieniężnymi.

II. Wskaźniki stabilizacji finansowej

$$\text{wskaźnik ogólnego zadłużenia} = \frac{\text{zobowiązania}}{\text{aktywa ogółem}}$$

2015	2016	2017
25,0	29,0	29,0

Wskaźnik stabilizacji finansowej jest korzystny, gdy utrzymuje się na niskim poziomie. Im niższy poziom tego wskaźnika, tym sytuacja Spółdzielni jest korzystniejsza, gdyż oznacza to, że mniejszy jest udział kapitału obcego w finansowaniu Spółdzielni. Jeżeli udział ten jest mniejszy od 40% aktywów, to uważa się go za stosunkowo niski. W Spółdzielni, w okresie objętym lustracją, wskaźnik stabilny na niskim poziomie, więc jest bardzo korzystny. Z przedstawionej wyżej analizy wynika, że tylko jeden ze wskaźników jest bardzo korzystny a pozostałe wskaźniki nie są korzystne. Zatem należy uznać, że sytuacja finansowa Spółdzielni wymaga poprawy płynności finansowej Spółdzielni.
Mając powyższe na uwadze istnieje zagrożenie w zachowaniu płynności finansowej i prawidłowym funkcjonowaniu Spółdzielni w przyszłości.

IV. INFORMACJE KOŃCOWE

1. Protokół z lustracji zawiera 77, kolejno ponumerowanych stron. Każda ze stron zaparafowana przez lustratora i Zarząd Spółdzielni.
2. Integralną część protokołu stanowią załączniki od nr 1 do nr 53, które są opisane na stronie 76 i 77 w Zestawieniu załączników do protokołu.
3. Omówienie wyników lustracji powinno się odbyć na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej, z udziałem Członków Zarządu Spółdzielni, nie później niż 30 dni licząc od dnia zakończenia lustracji.
4. Protokół sporządzono w ~~czterech~~ jednobrzmiących egzemplarzach dla:
   - Zarządu Spółdzielni,
   - Rady Nadzorczej,
   - Krajowej Rady Spółdzielczej.

LUSTRATOR

.....

Zastrzeżeń odnośnie zgodności ustaleń zawartych w niniejszym protokole ze stanem faktycznym nie wnosimy.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

Data: 17.09.2018r. .....

Potwierdzenie odbioru protokołu:

Data: 17.09.2018r. dla Rady Nadzorczej .....

Data: 17.09.2018r. dla Zarządu Spółdzielni .....

V. ZESTAWIENIE ZAŁĄCZNIKÓW DO PROTOKOŁU.

1) Odpis pełny z Krajowego Rejestru Sądowego wg stanu na dzień 19.04.2018r. (5 kartek).
2) Pismo Przewodniczącego RMN z dnia 08.05.2018r.
3) Pismo Prezydium Rady Osiedla V z dnia 10.05.2018r.
4) Porządek obrad Walnego Zgromadzenia część I Osiedla Śródmieście, Członkowie Oczekujący z dnia 06.06.2017r. wraz z realizacją wniosków polustracyjnych za lata 2012-2014.
5) Informacja w sprawie prowadzonych postępowań sądowych przez Spółdzielnię za lata 2014-2017.
6) Oświadczenie Zarządu Spółdzielni w sprawie obowiązujących aktów wewnętrznych w okresie od 01.01.2015r. do 31.12.2017r. z dnia 10.08.2018r.
7) Pisemna opinia prawna w sprawie wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej z dnia 04.07.2012r.
8) Uchwała nr 61/2017 Rady Nadzorczej z dnia 09.11.2017r. w sprawie struktury organizacyjnej wraz ze schematem organizacyjnym Spółdzielni.
9) Gospodarka Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych za lata 2015-2017.
10) Gospodarka gruntami Spółdzielni z dnia 26.02.2018r.
11) Wykaz nieruchomości gruntowych Spółdzielni na dzień 31.12.2017r. z dnia 22.08.2018r.
12) Pisemne wyjaśnienie działu mieszkaniowego Spółdzielni z dnia 16.08.2018r.
13) Sprawy członkowsko-lokalowe Spółdzielni za lata 2015-2017 z dnia 16.05.2018r.
14) Charakterystyka zasobów Spółdzielni za lata 2015-2017 wraz z charakterystyką dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2017r. z dnia 09.07.2018r.
15) Wykaz lokali na potrzeby własne Spółdzielni wg. stanu na 31.12.2017r. z dnia 10.09.2018r.
16) Protokół z kontroli stanu technicznego i porządkowego terenów Spółdzielni z dnia 24.08.2018r.
17) Obciążenia lokali mieszkalnych kosztami eksploatacji za lata 2015-2017 z dnia 17.08.2018r.
18) Zmiany w opłatach na pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych za lata 2015-2017 z dnia 17.07.2018r.
19) Obciążenia lokali użytkowych kosztami eksploatacji za lata 2015-2017 z dnia 17.07.2018r.
20) Zmiany w opłatach na pokrycie kosztów eksploatacji lokali użytkowych za lata 2015-2017 z dnia 17.07.2018r.
21) Obciążenia garaży kosztami eksploatacji za lata 2015-2017 z dnia 17.07.2018r.
22) Zmiany w opłatach na pokrycie kosztów eksploatacji garaży za lata 2015-2017 z dnia 17.07.2018r
23) Zestawienie przychodów i kosztów gzm lokali mieszkalnych za lata 2015-2017 z dnia 17.08.2018r.
24) Zestawienie przychodów i kosztów gzm lokali użytkowych za lata 2015-2017 z dnia 17.08.2018r.
25) Zestawienie przychodów i kosztów gzm garaży i miejsc postojowych za lata 2015-2017 z dnia 30.07.2018r.
26) Wyniki na eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych za lata 2015-2017 z dnia 30.07.2018r.
27) Wyniki na eksploatacji podstawowej lokali użytkowych za lata 2015-2017 z dnia 30.07.2018r.
28) Wyniki na eksploatacji podstawowej garaży i miejsc postojowych za lata 2015-2017 z dnia 30.07.2018r.
29) Pożytki z nieruchomości własnych za lata 2015-2017 z dnia 30.07.2018r.
30) Powierzchnie lokali użytkowych w najmie na dzień 31.12.2017r. z dnia 11.09.2018r.
31) Zestawienie przychodów i kosztów pozostałej działalności Spółdzielni niezaliczonej do gzm za lata 2015-2017 z dnia 24.07.2018r.
32) Finansowanie i koszty działalności społecznej, wychowawczej i oświatowej za lata 2015-2017 z dnia25.06.2018r.
33) Zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych za lata 2015-2017 z dnia 07.06.2018r.
34) Zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali użytkowych za lata 2015-2017 z dnia 07.06.2018r.
35) Zaległości w opłatach eksploatacyjnych garaży za lata 2015-2017 z dnia 07.06.2018r.
36) Dodatki mieszkaniowe i odszkodowania za brak lokali socjalnych od Gminy Wrocław za lata 2015-2017 z dnia 26.06.2018r.
37) Windykacja należności Spółdzielni za lata 2015-2017 z dnia 10.08.2018r.
38) Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych za lata 2015-2017 z dnia 23.08.2018r.
39) Wynik na funduszu remontowym dla nieruchomości z wyłączeniem kredytu za lata 2015-2017 z dnia 26.07.2018r.

40) Wynik funduszu remontowym robót remontowych finansowane z kredytu za lata 2015-2017 z dnia 26.07.2018r.
41) Obsługa spłaty kredytów termomodernizacyjnych zaciągniętych przez Spółdzielnię w latach 2015-2017 z dnia 19.04.2018r.
42) Wykaz kredytów zawartych w PKO BP w trakcie realizacji na 31.07.2017r.
43) Informacja ogólna Spółdzielni za lata 2015-2017 z dnia 16.07.2018r.
44) Zmiany w stanie funduszy Spółdzielni wg. stanu na 31.12. każdego roku za lata 2015-2017.
45) Gospodarka finansowa Spółdzielni za lata 2015-2017 z dnia 20.04.2018r.
46) Uchwała Nr 6/2016 Walnego Zgromadzenia z dnia 10.06.2016r. w sprawie podziału zysku Spółdzielni za rok 2015.
47) Uchwała Nr 6/2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 09.06.2017r. w sprawie podziału zysku Spółdzielni za rok 2016.
48) Uchwała Nr 6/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 30.05.2018r. w sprawie podziału zysku Spółdzielni za rok 2017.
49) Informacja dotycząca zobowiązań wobec budżetu za lata 2015-2017 z dnia 25.06.2018r.
50) Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni i ich rozliczenie za lata 2015-2017 z dnia 31.08.2018r.
51) Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni wg. rodzaju za lata 2015-2017 z dnia 28.08.2018r.
52) Obsługa spłaty kredytów na budownictwo mieszkaniowe zaciągnięte przez Spółdzielnię za lata 2015-2017 z dnia 17.08.2018r.
53) Zestawienie przychodów i kosztów ogółem na działalności Spółdzielni za lata 2015-2017 z dnia 17.07.2018r.

Nr pisma wnioskodawcy:

ODDZIAŁ CENTRALNEJ INFORMACJI
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
ul. Poznańska 16-20
53630 Wrocław

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 19.04.2018 godz. 14:14:43

Numer KRS: **0000064406**

ODPIS PEŁNY

Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Nr wpisu	1	Data dokonania wpisu	23.11.2001
Opis		REJESTRACJA W KRAJOWYM REJESTRZE SĄDOWYM	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/8397/01/570	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	2	Data dokonania wpisu	25.07.2002
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/4810/02/419	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	3	Data dokonania wpisu	28.08.2002
Opis		SPROSTOWANIE WPISU	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/244/02/96	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	4	Data dokonania wpisu	18.09.2002
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/8449/02/871	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	5	Data dokonania wpisu	07.05.2003
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/2741/03/543	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	6	Data dokonania wpisu	03.06.2003
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/3285/03/997	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	7	Data dokonania wpisu	05.04.2004
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/5139/04/40	

Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	8	Data dokonania wpisu	30.03.2005
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/4567/05/537	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	9	Data dokonania wpisu	16.06.2005
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/6024/05/687	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	10	Data dokonania wpisu	17.01.2006
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/394/06/814	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	11	Data dokonania wpisu	11.04.2006
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/5112/06/597	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	12	Data dokonania wpisu	12.05.2006
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/5690/06/868	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	13	Data dokonania wpisu	17.04.2007
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/5439/07/352	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	14	Data dokonania wpisu	16.05.2007
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/6860/07/181	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	15	Data dokonania wpisu	01.07.2008
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/2/08/826	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	16	Data dokonania wpisu	01.07.2008
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/11150/08/808	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Załącznik nr 1 do protokołu

Nr wpisu	17	Data dokonania wpisu	02.12.2008
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/13730/08/914	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	18	Data dokonania wpisu	14.07.2009
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/11603/09/914	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	19	Data dokonania wpisu	26.11.2009
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/14165/09/350	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	20	Data dokonania wpisu	27.05.2010
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/7148/10/91	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	21	Data dokonania wpisu	13.08.2010
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/14458/10/509	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	22	Data dokonania wpisu	30.09.2010
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/17294/10/200	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	23	Data dokonania wpisu	20.07.2011
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/15120/11/109	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	24	Data dokonania wpisu	31.08.2011
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/17188/11/385	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	25	Data dokonania wpisu	02.12.2011
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/25234/11/142	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	26	Data dokonania wpisu	16.01.2012
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	

Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/106/12/514	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	27	Data dokonania wpisu	27.09.2012
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/20732/12/493	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	28	Data dokonania wpisu	20.12.2012
Opis		WPIS DOKONANY W WYNIKU ROZPOZNANIA ŚRODKÓW ZASKARŻENIA	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/25866/12/516	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	29	Data dokonania wpisu	09.07.2013
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/14356/13/615	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	30	Data dokonania wpisu	16.12.2013
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/30199/13/630	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	31	Data dokonania wpisu	31.01.2014
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/1714/14/716	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	32	Data dokonania wpisu	10.07.2014
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
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	
Nr wpisu	33	Data dokonania wpisu	17.07.2015
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/17791/15/517	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	34	Data dokonania wpisu	21.07.2016
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/19919/16/504	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	35	Data dokonania wpisu	24.07.2017
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/24703/17/230	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY	

		KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	36	Data dokonania wpisu	24.07.2017
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WR.VI NS-REJ.KRS/24703/17/230/NIP	
Oznaczenie sądu		------	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu

Numer i nazwa pola	Nr wpisu wprow.	Nr wpisu wykr.	Zawartość
1.Oznaczenie formy prawnej	1	-	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	1	36	REGON: 000492629, NIP: ---
	36	-	REGON: 000492629, NIP: 8960003869
3.Nazwa	1	-	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST" WE WROCŁAWIU
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	1	-	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?	1	-	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	-	-	------

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu

Numer i nazwa pola	Nr wpisu wprow.	Nr wpisu wykr.	Zawartość
1.Siedziba	1	-	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat M. WROCŁAW, gmina M. WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
2.Adres	1	30	ul. BENEDYKTYŃSKA, nr 15, lok. ---, miejsc. WROCŁAW, kod 50-350, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA
	30	-	ul. BULWAR IKARA, nr 10B, lok. ---, miejsc. WROCŁAW, kod 54-130, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	1	-	------
4.Adres strony internetowej	1	-	------

Rubryka 3 - Oddziały

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie

Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu wprow.	Nr wpisu wykr.	Zawartość
1.Informacja o sporządzeniu lub	1	1	-	30.05.1983 R.

zmianie statutu				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	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	6	-	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	9	-	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	12	-	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	14	-	29.03.2007 R. § 10, § 21 UST. 2, § 56 UST. 5, §60 UST. 3, § 61 UST. 3, § 62 UST. 4, § 124 UST. 3.
	7	15	-	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	25	-	09.11.2011 R. - § 100 UST. 1, § 111 UST. 1, § 111 UST. 2.

9	27	-	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	29	-	28.05.2013R. - ZMIENIONO §94 UST. 4, §34 UST. 1, §94 UST. 7, DODANO: §7 UST. 9, §70 UST. 8.
11	31	-	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	32	-	05.06.2014R. - ZMIENIONO §103 PKT 5.
13	33	-	11.06.2015R. - UCHYLONO: §100 UST. 4A, §103 PKT 5, §116 UST. 2, §117. ZMIENIONO §95, §105 UST. 1 PKT 15, §106 UST. 4, §116 UST. 1.
14	34	-	10.06.2016R. - DODANO: §119B UST. 7, §119C UST. 1 PKT 11. ZMIENIONO: §13 UST. 1, §71 UST. 1, §116, §119B UST. 3-4.

Rubryka 5

Numer i nazwa pola	Nr wpisu wprow.	Nr wpisu wykr.	Zawartość
1.Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	1	-	NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu wprow.	Nr wpisu wykr.	Zawartość
1	1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	1	-	ZARZĄD SPÓŁDZIELNI
	2.Sposób reprezentacji podmiotu	1	-	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

L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu wprow.	Nr wpisu wykr.	Zawartość
1	1.Nazwisko	1	24	KOPIK NAGŁOWSKI
	2.Imiona	1	24	JACEK ANDRZEJ
	3.Numer PESEL	1	24	45111002273
	4.Funkcja w organie reprezentującym	1	24	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	24	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	------
2	1.Nazwisko	1	24	DZIERŻEK
	2.Imiona	1	24	TADEUSZ
	3.Numer PESEL	1	24	43122900157
	4.Funkcja w organie reprezentującym	1	24	PIERWSZY ZASTĘPCA PREZESA
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	24	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	------
3	1.Nazwisko	1	24	SUSDORF
	2.Imiona	1	24	KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL	1	24	57120405279
	4.Funkcja w organie reprezentującym	1	24	ZASTĘPCA PREZESA
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	24	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	------
4	1.Nazwisko	24	26	WIŚNIEWSKI
	2.Imiona	24	26	DANIEL WALDEMAR
	3.Numer PESEL	24	26	53112006714
	4.Funkcja w organie reprezentującym	24	26	DELEGACJA CZASOWA CZŁONKA RADY NADZORCZEJ DO PEŁNIENIA FUNKCJI PREZESA ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	24	26	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	------
5	1.Nazwisko	24	26	ZIĘTKIEWICZ
	2.Imiona	24	26	IRENEUSZ MAREK
	3.Numer PESEL	24	26	55112703578
	4.Funkcja w organie reprezentującym	24	26	DELEGACJA CZASOWA CZŁONKA RADY NADZORCZEJ DO PEŁNIENIA FUNKCJI PIERWSZEGO ZASTĘPCY PREZESA ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	24	26	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	------
6	1.Nazwisko	24	26	LISOWSKI
	2.Imiona	24	26	KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL	24	26	59082007414
	4.Funkcja w organie reprezentującym	24	26	DELEGACJA CZASOWA CZŁONKA RADY NADZORCZEJ DO PEŁNIENIA FUNKCJI ZASTĘPCY PREZESA ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	24	26	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	------
7	1.Nazwisko	26	-	KLUDACZ
	2.Imiona	26	-	JACEK ALBERT
	3.Numer PESEL	26	-	71090103191

	4.Funkcja w organie reprezentującym	26	-	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	26	-	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	----
8	1.Nazwisko	26	-	MIŁOSZ
	2.Imiona	26	-	MARCIN
	3.Numer PESEL	26	-	78042315314
	4.Funkcja w organie reprezentującym	26	-	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	26	-	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-	-	----

Rubryka 2 - Organ nadzoru

L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu wprow.	Nr wpisu wykr.	Zawartość
1	1.Nazwa organu	1	-	RADA NADZORCZA

Podrubryka 1
Dane osób wchodzących w skład organu

Ł.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu wprow.	Nr wpisu wykr.	Zawartość
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	10	KOŚCIK
	2.Imiona	1	10	MICHAŁ ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	1	10	50100902713
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	10	WYROSTEK
	2.Imiona	1	10	ARKADIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	1	10	63021805793
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	10	STUPIN
	2.Imiona	1	10	ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	1	10	40071304076
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	12	FREJTAG
	2.Imiona	1	12	STEFAN
	3.Numer PESEL/REGON	1	12	36062901731
5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	12	KARMOWSKI
	2.Imiona	1	12	BENEDYKT
	3.Numer PESEL/REGON	1	12	44042801911
6	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	14	GÓRALSKI
	2.Imiona	1	14	DIONIZY
	3.Numer PESEL/REGON	1	14	37100803855
7	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	24	PÓŁKOSZEK
	2.Imiona	1	24	IRENA TERESA
	3.Numer PESEL/REGON	1	24	49061202949
8	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	14	ZIELNIK

	2.Imiona	1	14	BOGUSŁAW ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	1	14	48111102653
9	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	12	KOWALCZYK
	2.Imiona	1	12	MARIOLA TERESA
	3.Numer PESEL/REGON	1	12	56102305400
10	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	22	KWARTA
	2.Imiona	1	22	BOLESŁAW
	3.Numer PESEL/REGON	1	22	41011604054
11	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	19	WIŚNIEWSKI
	2.Imiona	1	19	DANIEL WALDEMAR
	3.Numer PESEL/REGON	1	19	53112006714
12	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	10	BOGUSZYŃSKI
	2.Imiona	1	10	ZDZISŁAW RYSZARD
	3.Numer PESEL/REGON	1	10	48092903517
13	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	10	17	CIEŚLA
	2.Imiona	10	17	URSZULA
	3.Numer PESEL/REGON	10	17	53022301268
14	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	10	17	TADEUSZYK
	2.Imiona	10	17	DARIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	10	17	57121510136
15	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	10	17	PERS
	2.Imiona	10	17	JAN
	3.Numer PESEL/REGON	10	17	43110704158
16	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	10	12	JAROSZ
	2.Imiona	10	12	MIROSŁAW
	3.Numer PESEL/REGON	10	12	49033102237
17	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	12	19	SOŁTYS
	2.Imiona	12	19	WIESŁAW STANISŁAW
	3.Numer PESEL/REGON	12	19	58042903511
18	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	12	19	CZYŻYK
	2.Imiona	12	19	WIKTOR
	3.Numer PESEL/REGON	12	19	40112401137
19	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	12	14	GĄSIOROWSKI
	2.Imiona	12	14	JACEK ADAM
	3.Numer PESEL/REGON	12	14	78111503499
20	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	12	19	RAFAŁ
	2.Imiona	12	19	MIROSŁAWA
	3.Numer PESEL/REGON	12	19	59082107947
21	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	14	22	KARMOWSKI
	2.Imiona	14	22	BENEDYKT
	3.Numer PESEL/REGON	14	22	44042801911
22	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	14	17	KOWALCZYK
	2.Imiona	14	17	MARIOLA TERESA
	3.Numer PESEL/REGON	14	17	56102305400

23	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	14	22	KRUZEL
	2.Imiona	14	22	LESZEK JÓZEF
	3.Numer PESEL/REGON	14	22	46032903197
24	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	17	24	GÓRALSKI
	2.Imiona	17	24	DIONIZY
	3.Numer PESEL/REGON	17	24	37100803855
25	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	17	24	STUPIN
	2.Imiona	17	24	ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	17	24	40071304076
26	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	17	24	GOŹDZIECKA
	2.Imiona	17	24	JADWIGA
	3.Numer PESEL/REGON	17	24	53082214447
27	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	17	20	BOGUSZYŃSKI
	2.Imiona	17	20	ZDZISŁAW
	3.Numer PESEL/REGON	17	20	48092903517
28	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	19	25	MARCIŃCZAK
	2.Imiona	19	25	JAROSŁAW MICHAŁ
	3.Numer PESEL/REGON	19	25	74021411110
29	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	19	33	LESZCZYŃSKI
	2.Imiona	19	33	LESZEK ZYGMUNT
	3.Numer PESEL/REGON	19	33	52060203118
30	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	19	25	BIHL
	2.Imiona	19	25	TOMASZ ŁUKASZ
	3.Numer PESEL/REGON	19	25	64030200894
31	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	20	33	BURZYŃSKA
	2.Imiona	20	33	ŁUCJA BARBARA
	3.Numer PESEL/REGON	20	33	49090107101
32	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	22	29	JĘDRASZEK
	2.Imiona	22	29	MARIAN ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	22	29	52050303794
33	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	22	29	WIŚNIEWSKI
	2.Imiona	22	29	DANIEL WALDEMAR
	3.Numer PESEL/REGON	22	29	53112006714
34	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	22	26	KLUDACZ
	2.Imiona	22	26	JACEK ALBERT
	3.Numer PESEL/REGON	22	26	71090103191
35	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	22	29	BIERSKA
	2.Imiona	22	29	MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	22	29	45052301723
36	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	24	32	BARTOSZEK
	2.Imiona	24	32	ALINA BARBARA
	3.Numer PESEL/REGON	24	32	60021206609
37	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	24	34	NOWAK
	2.Imiona	24	34	PRZEMYSŁAW TADEUSZ

	3.Numer PESEL/REGON	24	34	49080702695
38	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	24	32	ZIĘTKIEWICZ
	2.Imiona	24	32	IRENEUSZ MAREK
	3.Numer PESEL/REGON	24	32	55112703578
39	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	24	32	LISOWSKI
	2.Imiona	24	32	KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON	24	32	59082007414
40	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	28	29	KOŁCZYK
	2.Imiona	28	29	JÓZEF MACIEJ
	3.Numer PESEL/REGON	28	29	61022510696
41	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	28	33	RYBAK
	2.Imiona	28	33	KRZYSZTOF EUGENIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	28	33	51071303699
42	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	28	33	KOZAK
	2.Imiona	28	33	KRZYSZTOF ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	28	33	54042405954
43	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	29	34	JANKOWSKI
	2.Imiona	29	34	STANISŁAW
	3.Numer PESEL/REGON	29	34	38040802678
44	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	29	-	ŁOZIŃSKA
	2.Imiona	29	-	STEFANIA
	3.Numer PESEL/REGON	29	-	44081002409
45	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	29	34	SZAŁACIŃSKI
	2.Imiona	29	34	ZBIGNIEW
	3.Numer PESEL/REGON	29	34	54040705933
46	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	29	-	DOMAŃSKA
	2.Imiona	29	-	MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	29	-	53091200862
47	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	32	34	BRYLOWSKI
	2.Imiona	32	34	JÓZEF
	3.Numer PESEL/REGON	32	34	46022503310
48	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	32	34	GOŚ
	2.Imiona	32	34	BOGDAN
	3.Numer PESEL/REGON	32	34	52020313336
49	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	32	-	KRYSA
	2.Imiona	32	-	ZBIGNIEW
	3.Numer PESEL/REGON	32	-	81121804973
50	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	33	-	RAJCHEMBA
	2.Imiona	33	-	ZYGMUNT
	3.Numer PESEL/REGON	33	-	72050202039
51	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	33	-	NIEWMIERZYCKA POROS
	2.Imiona	33	-	JUSTYNA
	3.Numer PESEL/REGON	33	-	66011700326
52	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	33	34	KALETA

	2.Imiona	33	34	LIDIA
	3.Numer PESEL/REGON	33	34	70032104807
53	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	33	-	ŻABSKI
	2.Imiona	33	-	RAFAŁ
	3.Numer PESEL/REGON	33	-	83040311378
54	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	34	-	MŁYNARCZYK
	2.Imiona	34	-	DANUTA
	3.Numer PESEL/REGON	34	-	48031504201
55	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	34	-	PIOTROWSKA
	2.Imiona	34	-	KINGA
	3.Numer PESEL/REGON	34	-	68031303402
56	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	34	-	LENARTOWICZ
	2.Imiona	34	-	MARCIN
	3.Numer PESEL/REGON	34	-	69011501058
57	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	34	-	PENCZAK
	2.Imiona	34	-	MONIKA
	3.Numer PESEL/REGON	34	-	73082612489
58	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	34	-	KOZAK
	2.Imiona	34	-	KRZYSZTOF ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	34	-	54042405954
59	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	34	-	DYBA
	2.Imiona	34	-	MAŁGORZATA
	3.Numer PESEL/REGON	34	-	53090800865

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Rubryka 4 - Pełnomocnicy

L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu wprow.	Nr wpisu wykr.	Zawartość
1	1.Nazwisko	27	-	KISIELEWSKA
	2.Imiona	27	-	HALINA
	3.Numer PESEL	27	-	62122607949
	4.Zakres pełnomocnictwa	27	-	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

Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu wprow.	Nr wpisu wykr.	Zawartość
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	35	-	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	1	35	45, --, --, BUDOWNICTWO
	2	1	35	70, 32, A, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKALNYMI
	3	1	35	70, 32, B, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NIEMIESZKALNYMI
	4	1	35	70, 11, Z, ZAGOSPODAROWANIE I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	5	1	35	70, 12, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	6	1	35	92, 31, F, DZIAŁALNOŚĆ OŚRODKÓW KULTURY, KLUBÓW I ŚWIETLIC
	7	35	-	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	8	35	-	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	9	35	-	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	10	35	-	94, 99, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE WSPIERANIA INICJATYW MIESZKAŃCÓW

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu wprow.	Nr wpisu wykr.	Data	Okres
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	4	-	10.09.2002	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	5	-	18.04.2003	01.01.2002 - 31.12.2002 R.
	3	7	-	24.03.2004	01.01.2003-31.12.2003
	4	8	-	24.03.2005	01.01.2004 - 31.12.2004
	5	11	-	30.03.2006	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	13	-	05.04.2007	01.01.2006R. - 31.12.2006R.
	7	16	-	23.06.2008	01.01.2007-31.12.2007
	8	18	-	02.07.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	9	21	-	13.07.2010	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	23	-	08.07.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	27	-	06.08.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	29	-	27.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	13	32	-	04.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	33	-	08.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	34	-	11.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	35	-	07.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	4	-	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	5	-	*****	01.01.2002 - 31.12.2002 R.
	3	7	-	*****	01.01.2003-31.12.2003
	4	8	-	*****	01.01.2004 - 31.12.2004

	5	11	-	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	13	-	*****	01.01.2006R. - 31.12.2006R.
	7	16	-	*****	01.01.2007-31.12.2007
	8	18	-	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	9	21	-	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	23	-	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	27	-	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	29	-	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	13	32	-	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	33	-	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	34	-	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	35	-	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	4	-	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	5	-	*****	01.01.2002 - 31.12.2002 R.
	3	7	-	*****	01.01.2003-31.12.2003
	4	8	-	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	5	11	-	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	13	-	*****	01.01.2006R. - 31.12.2006R.
	7	16	-	*****	01.01.2007-31.12.2007
	8	18	-	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	9	27	-	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	27	-	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	27	-	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	29	-	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	13	32	-	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	33	-	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	34	-	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	35	-	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	4	-	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	5	-	*****	01.01.2002 - 31.12.2002 R.
	3	7	-	*****	01.01.2003-31.12.2003
	4	8	-	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	5	11	-	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	13	-	*****	01.01.2006R. - 31.12.2006R.
	7	16	-	*****	01.01.2007-31.12.2007
	8	18	-	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	9	21	-	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	23	-	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	11	27	-	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	29	-	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	13	32	-	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	33	-	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	34	-	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	35	-	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

Rubryka 3
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	33	-	31.12.2001

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacja o połączeniu/podziale lub przekształceniu spółdzielni

L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu wprow.	Nr wpisu wykr.	Zawartość
1	1.Określenie okoliczności	3	-	PODZIAŁ
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia spółdzielni	3	-	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

L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu wprow.	Nr wpisu wykr.	Zawartość
1	1.Nazwa	3	-	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA "GĄDÓW",------
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	3	-	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	3	-	0000114248
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	-	-	******
	5.Numer REGON	3	-	930868112
2	1.Nazwa	3	-	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA "SZÓSTKA",------
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	3	-	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	3	-	0000070952
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	-	-	******
	5.Numer REGON	3	-	931177150
3	1.Nazwa	3	-	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "KUŹNIKI",-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	3	-	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	3	-	0000045803
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	-	-	******
	5.Numer REGON	3	-	931127180
4	1.Nazwa	3	-	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA IM. "MIKOŁAJA REJA",-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	3	-	——,REJESTR SPÓŁDZIELNI
	3.Numer w rejestrze	3	-	S 1089
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	3	-	SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FARYCZNEJ
	5.Numer REGON	3	-	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 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych , o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacje o rozwiązaniu Spółdzielni

Brak wpisów

Wrocław, 19.04.2018 godz: 14:14:44

pieczęć z godłem

Podpis

BAJAN-SAWICKA EWELINA

Załącznik nr 2 do protokołu

Rada Mieszkańców Nieruchomości 502

Ul. Balonowa 29-37/ul. Hynka 7-17

Wrocław, 08.05.2018 r.

Pan Marek Kuź - Lustrator

Związek Rewizyjny Spółdzielni Pracy

Delegatura Regionalna we Wrocławiu

przez : Związek Rewizyjny Spółdzielni Pracy

00-680 Warszawa, ul. Żurawia 47

Nasz znak : RMN502- 18a/18

Dotyczy : Lustracja ustawowa

W związku z lustracją ustawową prowadzoną obecnie w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST" z siedzibą we Wrocławiu (54-130 Wrocław, ul. Bulwar Ikara 10B) Rada Mieszkańców Nieruchomości 502 jako organ samorządowy spółdzielni wnosi o zbadanie poniżej wymienionych spraw , związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST" :

-realizacja zapisów Statutu § 119c pkt. 1 ust.1, ust.8 oraz § 119c pkt.2 ;

-realizacja zapisów Statutu § 118 pkt. 1 ust.1;

-wykonanie zapisu Statutu § 11a ust.6 z dnia 10 czerwca 2016 r.

-realizacja przez Zarząd uchwał Walnych Zgromadzeń : 6/2015, 6/2016 i 6/2017 dotyczących podziału zysku w odniesieniu do pomniejszenia wydatków członków spółdzielni związanych z pokrywaniem kosztów jej działalności w roku następnym ;

-rozliczenia funduszu remontowego nieruchomości w okresie 2015-2017 ;

-udostępnianie dokumentów na stronie internetowej Spółdzielni ;

-egzekwowanie zapisów umów z wykonawcami prac na rzecz Spółdzielni, dotyczących nieterminowego ich wykonania oraz usuwania usterek .

Z poważaniem

Daniel Wiśniewski Przewodniczący RMN 502

Dane kontaktowe:

Tel. 784 500 421

E-mail – d2w@poczta.onet.pl

Załącznik nr 3 do protokołu

Wrocław, 10.05.2018 r.

Rada Osiedla V

Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST"

Pan Marek Kuź - Lustrator

Związek Rewizyjny Spółdzielni Pracy

Delegatura Regionalna we Wrocławiu
50-457 Wrocław, ul. Dąbrowskiego 42

W związku z lustracją ustawową prowadzoną obecnie przez Pana w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST" z siedzibą we Wrocławiu (54-130 Wrocław, ul. Bulwar Ikara 10B) Rada Osiedla Kosmonautów zwraca się do Pana z wnioskiem o uwzględnienie w prowadzonych czynnościach poniższych spraw :

-współpraca Zarządu i Rady Nadzorczej z Radami Osiedli ;

-publikowanie dokumentów organów Spółdzielni na jej stronie internetowej :

-realizacja przez Zarząd uchwał Walnych Zgromadzeń : 6/2015, 6/2016 i 6/2017 dotyczących podziału zysku ;

-rozliczenia funduszu remontowego nieruchomości w okresie 2015-2017 ;

-wykonanie zapisów Regulaminu Działalności Społecznej, Oświatowej i Kulturalnej ;

-prawidłowość przekazania części zysku Spółdzielni na dofinasowanie funduszu zasobowego ;

-egzekwowanie zapisów umów z wykonawcami prac na rzecz Spółdzielni, dotyczących nieterminowego ich wykonania oraz usuwania usterek .

Wyrażamy gotowość do spotkania z Panem celem przedstawienia szczegółowych informacji i mamy nadzieję, że do niego dojdzie.

Łączymy wyrazy szacunku

Magdalena Ćwikowska Przewodniczący Rady Osiedla V
e-mail : magdalenacwikowska@wp.pl, tel. 605 571 456

Daniel Wiśniewski Z-ca Przewodniczącego Rady Osiedla V
e-mail : d2w@poczta.onet.pl, tel. 784 500 421

Wiesław Czajka Sekretarz Rady Osiedla V

0492629 -
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"
Bulwar Ikara 10B
tel. 71 325 72 01
54-130 Wrocław

Załącznik nr 4 do protokołu

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia

Osiedle Śródmieście, Członkowie Oczekujacy

06.06.2017 r.

Część I

1. Otwarcie Zebrania.
2. Wybór Prezydium Zebrania.
3. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
4. Wybór Komisji Mandatowo-Wyborczej.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Przyjęcie protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.
7. Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2016 r.
8. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2016 r.
9. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Wyborczej.
10. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu - Jacka Alberta Kludacza.
11. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium dla Zastępcy Prezesa Zarządu – Marcina Miłosza.
12. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2016 r.
13. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2016 r.
14. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2016 rok.
15. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sposobu podziału zysku netto za 2016 rok.
16. Podjęcie uchwały w sprawie najwyższej sumy zobowiązań.
17. Podjęcie uchwały w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni dotyczących likwidacji Rad Osiedli.
18. Sprawozdanie z realizacji wniosków polustracyjnych.
19. Rozpatrzenie odwołań członków Spółdzielni od uchwał Rady Nadzorczej.
20. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej.
21. Sprawy różne.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MARCIN MIŁOSZ

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

Realizacja wniosków polustracyjnych

1. **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 brakując regulaminy.**

   Rada Nadzorcza podejmowała uchwały, których konsekwencją było zaktualizowanie regulaminów i dostosowanie ich do znowelizowanego Statutu oraz obowiązującego stanu prawnego.

2. **Doprowadzić do zgodności zapisów Regulaminu Rady Osiedla z treścią Statutu.**

   Rada Nadzorcza w dniu 18.02.2016 r. podjęła Uchwałę nr 11/2016 w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Rady Osiedla, doprowadzając tym samym do zgodności zapisów ww. regulaminu z treścią Statutu.

3. **Stosować unormowania wewnętrzne w zakresie funkcjonowania Rady Nadzorczej i jej Komisji oraz Rady Osiedla.**

   Kontynuuje się stosowanie unormowań wewnętrznych w zakresie funkcjonowania Rady Nadzorczej i jej Komisji oraz Rady Osiedla.

4. **Podjąć działania w sprawie uregulowania stanu prawnego gruntów nieruchomości przy ul. M. Skłodowskiej 15, pl. Grunwaldzkim 12-14, pl. Grunwaldzkim 18-20.**

   Zarząd SM „Piast" wystąpił do Gminy Wrocław o uregulowanie stanu prawnego gruntów. Trwają rozmowy, a Gmina Wrocław konstruuje porozumienie, którego podpisanie ma stworzyć możliwość Radzie Miejskiej Wrocławia i Radzie Nadzorczej SM PIAST do podjęcia decyzji regulującej sprawy własności wszystkich działek na Placu Grunwaldzkim.

5. **Podjąć uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności dotyczącej nieruchomości przy ul. M. Skłodowskiej 15, pl. Grunwaldzkim 12-14, pl. Grunwaldzkim 18-20 i ul. Bystrzyckiej 69c.**

   Zarząd SM „Piast" kontynuuje od kilkunastu miesięcy działania celem uregulowania spraw własności działek na Placu Grunwaldzkim jednak rezultat jest uzależniony od decyzji Gminy Wrocław.

   W przypadku ul. Bystrzyckiej 69c zakończona została inwentaryzacja powierzchni użytkowej budynku i trwają prace Zarządu nad uchwałą określenia przedmiotu odrębnej własności.

6. **Rozważyć potrzebę wykonania remontów i usunąć usterki wykazane w protokole z przeglądów zasobów.**

   Dokonano przeglądów zasobów SM PIAST i na bieżąco usuwa się usterki wykazywane w protokole z przeglądów zasobów.

7. **Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, ze szczególnym uwzględnieniem należności od lokali użytkowych.**

Kontynuowane są działania w zakresie windykacji za używanie lokali ze zwiększoną intensyfikacją w zakresie lokali użytkowych.

8. Kontynuować działania w zakresie poprawy sytuacji finansowej i płatniczej Spółdzielni.

Spółdzielnia w tym zakresie działa kilkukierunkowo, a mianowicie poprzez:

1. Działania windykacyjne – okres od wezwania przedsądowego do uzyskania nakazu zapłaty a później klauzuli wykonalności a jeśli to jest konieczne skierowanie do komornika jest stosunkowo krótki, bowiem dział windykacji kieruje pozwy o zapłatę zaległych opłat z tytułu użytkowania lokali do e-sądu w Lublinie. Działania te są ograniczone w czasie i trwają krócej niż tradycyjna forma kierowania sprawy do sądu. Wszystkie należności w opłatach są zabezpieczone orzeczeniami sądowymi i w związku z tym nie ma możliwości powoływania się przez dłużników na zarzut przedawnienia.
2. Pozyskiwanie środków z tytułu posiadania wolnych środków pieniężnych oraz naliczanie odsetek od nieterminowych płatności należności za lokale. Środki pieniężne jakie Spółdzielnia posiada na rachunkach bankowych są lokowane na korzystniejszych warunkach (oprocentowaniu) niż oprocentowanie rachunku bieżącego które jest bardzo niskie.
3. Regulacje stawek opłat eksploatacyjnych, a także pozyskiwanie środków pieniężnych z tytułu wynajmu lokali własnych.

9. Przestrzegać terminowego regulowania zobowiązań Spółdzielni celem uniknięcia dodatkowych obciążeń finansowych z tytułu odsetek za zwłokę

1. Spółdzielnia przestrzega terminowych płatności zobowiązań zarówno wobec kontrahentów z tytułu płatności za faktury, urzędów z tytułu podatków, wieczystego użytkowania gruntu jak również banków z tytułu płatności rat kredytowo-odsetkowych.
2. Spółdzielnia nie posiada przeterminowanych zobowiązań, sprawa z powództwa PBI została zakończona. Od zobowiązań były naliczane odsetki memoriałowo jednak w obliczu wygranej sprawy odsetki które były naliczane w latach 2013-2015 (zgodnie z zaleceniami biegłego rewidenta) zostaną wyksięgowane w 2017 roku jako przychód i jest to kwota 305,2 tys. zł.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM "PIAST"
MATOIN MIŁOSZ

Prezes Zarządu SM "Piast"
Jacek Albert Kludacz

Załącznik nr do protokołu

W okresie objętym niniejszą lustracją Spółdzielnia była stroną między innymi w następujących postępowaniach sądowych np.:

1. Z powództwa Spółdzielni o zapłatę należnych kwot od użytkowników lokali łącznie spraw 436. Spółdzielnia ww. okresie złożyła 436 pozwów dotyczących roszczeń windykacyjnych, związanych z brakiem regulowania przez niektórych członków opłat eksploatacyjnych za posiadane lokalu mieszkalne, użytkowe czy garaże. Sprawy są rozpatrywane w postępowaniu upominawczym w celu wydania przez Sądu nakazu zapłaty. W większości sprawy za lata 2015-2016 r., zostały zakończone wyrokiem uwzględniającym powództwo tj. nakazem zapłaty. W przypadku spraw o zapłatę, których pozwy zostały złożone w 2017 r., nie wszystkie sprawy uległy zakończeniu.
2. O eksmisję z lokalu mieszkalnego 2 spraw. W okresie 2015 r. - 2017 r., zostały złożone dwa pozwy eksmisyjne. Jedna w 2015 r., która została zakończona prawomocnym wyrokiem uwzględniającym powództwo. W chwili obecnej jest przeprowadzane postępowanie komornicze w celu wyegzekwowania wyroku. (Sygnatura sprawy XIV C 2832/15). Druga sprawa została złożona w 2017 r., jednakże do dnia dzisiejszego nie odbyła się rozprawa (sygn. akt I C 2204/17). Został wyznaczony termin na lipiec 2018 r.
3. Sprawy toczące się przed Sądem Pracy prowadzone przed Sądem o odszkodowanie ze stosunku pracy z powództwa byłego pracownika Spółdzielni. W okresie lustracyjnym toczyło się jedno postępowanie z powództwa byłego pracownika o zapłatę wynagrodzenia. Powództwo zostało częściowo uwzględnione. Strona powodowa złożyła apelację, która została oddalona. (sygn. akt IV P 100/14).
4. Sprawa z powództwa członka Spółdzielni w sprawie uchwały Rady Nadzorczej pozbawiającej członkostwa w Spółdzielni. Sprawa zakończona stwierdzeniem nieważności uchwały z uwagi na wejście w życie ustawy nowelizującą ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych (I C 2187/15).
5. Z powództwa przeciwko Spółdzielni o zapłatę należnych kwot z tytułu rozliczenia inwestycji. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia była pozwana. Powództwo zostało prawomocnie oddalone (sygn. akt X GC 76/12). Sprawa dotyczyła rozliczenia inwestycji oraz naliczenia kar umownych Wykonawca.
6. Sprawy karne toczące się przed: Sądem Okręgowym bądź Prokuraturą Rejonową. Brak spraw.
7. Sprawa o ustalenie nieistnienia uchwały Walnego Zgromadzenia. W okresie badanym lustracjom odbyła się jedna sprawa dotycząca ustalenia nieistnienia uchwały Walnego Zgromadzenia nr 12/2015. Sprawa została prawomocnie zakończona. Powództwo zostało oddalone. W niniejszej sprawie spór dotyczył uchwały Walnego Zgromadzenie, które podjęło m.in. uchwałę nr 12/2015 w przedmiocie zmiany sposobu wyboru członków Rad Osiedli. Ogólna liczba członków uczestnicząca w Walnym Zgromadzeniu wynosiła 624, zaś za uchwałą opowiedziało się 207 osób. Powód wskazał, że zgodnie z art. 41§2 Prawa spółdzielczego uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej. Powyższa regulacja znalazła swoje odzwierciedlenie w obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" statucie oraz regulaminie. Zgodnie z § 94 ust 4 statutu, uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli był poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Powód wskazał, że na zgromadzeniu obecnych było 624 członków, a za podjęciem uchwały głosowało jedynie 207. Zdaniem powoda w tych okolicznościach uchwałę uznać należy za nieistniejącą w rozumieniu przepisów i orzecznictwa. W niniejszej sprawie w istocie spór dotyczył oceny prawnej okoliczności faktycznych, z których powód wywodził żądanie ustalenia, że zaskarżona uchwała nie istnieje.Dla oceny zasadności żądania pozwu kluczowe znaczenie ma wykładnia przepisu art. 8^{3} ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym pojęcia „ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu". Po przeprowadzeniu wykładni przepisu oraz weryfikacji zaistniałego stanu faktycznego Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości jako niezasadne.

Radca Prawny
Mateusz Nogala

13.08.2018 r.

Załącznik nr 6 do protokołu

Oświadczenie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Piast we Wrocławiu w sprawie obowiązujących aktów wewnętrznych w okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r. W okresie objętym lustracją za lata 2015-2017 obwiązywały w Spółdzielni następujące uregulowania wewnętrzne:

L.p.	Nazwa regulaminu	Data zatwierdzenia/uchwała organu	Zmiana/nowelizacja w latach 2015-2017 zatwierdzone uchwałą
	Podjęte przez WZCz		
1.	Statut SM	7/2014 z 05.06.2014 r.	10-11/2015 z 11.06.2015 r. 10-12/2016 z 10.06.2016 r.
2.	Regulamin Rady Nadzorczej	8/2014 z 05.06.2014 r.	
3.	Walnego Zgromadzenia	12/2013 z 14.12.2013 r.	
	Podjęte przez Radę Nadzorczą		
4.	Regulamin Zarządu SM	2/2012 z 24.01.2012 r.	57/2017 z 28.09.2017 r.
5.	Komisji Rady Nadzorczej	90/2015 z 26.11.2015 r.	
6.	Organizacyjny	6/2013 28.02.2013 r.	
7.	Rady Osiedla	12/2007 z 15.02.2007 r.	11/2016 z 18.02.2016 r. 54/2017 z 31.08.2017 r.
8.	Gospodarki finansowej Spółdzielni	52/2016 z 14.04.2016 r.	
9.	Gospodarki zasobami mieszkaniowymi	101/2014 z 18.12.2014 r.	57/2015 z 20.08.2015 r. 58-61/2015 z 24.09.2015 r. 91/2015 z 26.11.2015 r. 92-93/2015 z 17.12.2015 r. 8/2016 z 21.01.2016 r. 9/2016 z 18.02.2016 r. 52/2016 z 14.04.2016 r. 67/2016 z 22.09.2016 r. 107/2016 z 15.12.2016 r.
10.	Dysponowania pomieszczeniami wspólnymi	678/2012 z 11.10.2012 r.	
11.	Działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	64/2015 z 24.09.2015 r.	
12.	Naboru osób ubiegających się o budowę lokali w zadaniu inwestycyjnym polegającym na budowie budynków na Osiedlu Kuźniki	103/2016 z 17.11.2016 r.	
13.	Określający tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu w SM Piast	677/2012 z 11.10.2012 r.	2/2018 z 01.02.2018 r.
14.	Organizowania przetargów i udzielania zamówień	20/2014 z 26.08.2014 r.	56/2015 z 20.08.2015 r. 57/2016 z 12.05.2016 r. 100/2016 z 27.10.2016 r.
15.	Porządku domowego	2/2013 z 31.01.2013 r.	
16.	Pozostawiania pojazdów w SM Piast	59/2017 z 28.09.2017 r.	
17.	Rady Mieszkańców Nieruchomości	6/2014 z 03.04.2014 r.	
18.	Rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku w SM Piast	12/2014 z 22.05.2014 r.	
19.	Tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych SM Piast	4/2007 z 01.02.2007r.	
20.	Założeń organizacyjno-finansowych zadania inwestycyjnego na Osiedlu Kuźniki	102/2016 z 17.11.2016 r.	
	Podjęte przez Zarząd		
21.	Regulamin pracy	Zatwierdzony 26.03.2002 r. obowiązująca od 10.04.2002 r.	Aneks nr 1 z 17.02.2004 r. Aneks nr 2 z 22.03.2005 r. Aneks nr 3 z 29.11.2011 r. Aneks nr 4 z 16.08.2012 r. Aneks nr 5 z 21.09.2012 r.
22.	Regulamin wynagradzania pracowników	Zatwierdzony 16.01.2013 r.	Aneks z 24.10.2017 r.
23.	Polityka rachunkowości SM Piast	5/31/2016 z 14.12.2016 r.	
24.	Regulamin zasad wykorzystania zakładowego funduszu świadczeń socjalnych	Zatwierdzony 04.07.2006 r.	

Wrocław, dn. 10.08.2018r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Piast" we Wrocławiu

PEŁNOMOCNIK
Hanna Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Prezes Zarządu SM Piast
Zarząd:
1. ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU SM PIAST
Jacek Albert Kłudka
2. MARCIN WŁOSZ

Załącznik nr 7 do protokołu

Wrocław 4 lipca 2012 r.

dotyczy: stanowiska w sprawie wysokości wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej w sytuacji braku zwołania posiedzenia Rady w danym miesiącu.

W pierwszym rzędzie należy rozstrzygnąć, że kwestia dotycząca wypłaty wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej została w sposób precyzyjny uregulowana w przepisach Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Art. 8[2] ust. 1 wskazuje, że członkowie innych niż zarząd organów *spółdzielni mieszkaniowej* pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Statut powtarza wskazane postanowienia w sposób w zasadzie dosłowny. Spełnienie powyższych przesłanek oznacza nabycie przez każdego z członków Rady prawa do wynagrodzenia i skorelowany z tym obowiązek wypłaty przez Spółdzielnię tego wynagrodzenia członkowi Rady Nadzorczej.

Stwierdzenie, że wynagrodzenie wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu z jednej strony odrywa to wynagrodzenie od samej ilości posiedzeń (a także w ogóle od tego, czy posiedzenie w danym miesiącu się odbyło), a z drugiej strony daje możliwość wstrzymanie jego płatności, gdy członek – pomimo zwołania posiedzenia – nie stawia się na nim (lub żadnym z kilku w danym miesiącu). W konsekwencji wskazać należy, że ryczałtowość przedmiotowego wynagrodzenia związana jest z samym faktem piastowania funkcji danego członka w Radzie Nadzorczej. Przyjęcie innego rozwiązania musiałoby skutkować niedopuszczalną sytuacją, że o wysokości wynagrodzenia decyduje wola przewodniczącego Rady, na co nie mają wpływu inni członkowie Rady (przewodniczący bowiem zwołuje posiedzenia Rady Nadzorczej).

Powiązanie wynagrodzenia z samym udziałem w posiedzeniu Rady musiałoby mieć swój wyraz w konkretnym postanowieniu Ustawy. Wskazanie zaś przez ustawodawcę, że wynagrodzenie za udział w posiedzeniach ma charakter ryczałtowy i niezależny od ilości posiedzeń Rady w sposób oczywisty odrywa samo wynagrodzenie od ilości posiedzeń samej Rady. Stwierdzenie *bez względu na ilość posiedzeń* jednoznacznie wskazuje, że wypłata wynagrodzenia jest oderwana w ogóle od samego faktu odbycia jakiegokolwiek posiedzenia, czy też odwrotnie, od tego, czy w danym okresie tych posiedzeń było znacznie więcej niż zwykle.

Regulacje statutowe nie mogą w tym przypadku zmienić charakteru samego wynagrodzenia, a więc np. wskazywać, że wynagrodzenie należne jest za udział w konkretnym posiedzeniu Rady (a więc uzależnić wypłatę od ilości posiedzeń i od samego posiedzenia jako takiego), albowiem byłoby to sprzeczne z u.s.m. Wydaje się jednak uprawnione obniżenie lub odebranie prawa do wynagrodzenia w sytuacji, gdy dany członek bez usprawiedliwienia opuszcza posiedzenie Rady, a więc nie wykonuje swych podstawowych obowiązków wynikających z piastowanej funkcji, choć i w tym przypadku tego typu regulacja może być poddawana w wątpliwość jako nieprzewidziana w u.s.m., a przede wszystkim musiałaby być wyraźnie zastrzeżona w Statucie.

Mając na uwadze powyższe, w sytuacji, gdy posiedzenie Rady nie zostało zwołane w danym miesiącu, członkowie Rady zachowują uprawnienie do wypłaty miesięcznego ryczałtu.

RADCA PRAWNY

Łukasz Kasztelowicz

Załącznik nr 8 do protokołu

Uchwała nr 61/2017
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast"
we Wrocławiu
z dnia 09.11.2017 r.

w sprawie: zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast".

Na podstawie § 105 ust. 1 pkt 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1.

Zatwierdza się strukturę organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" zgodnie ze schematem stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Obecnych było	-	12 Członków Rady Nadzorczej
„Za" uchwałą głosowało	-	12 Członków Rady Nadzorczej
„Przeciw" uchwale głosowało	-	0 Członków Rady Nadzorczej

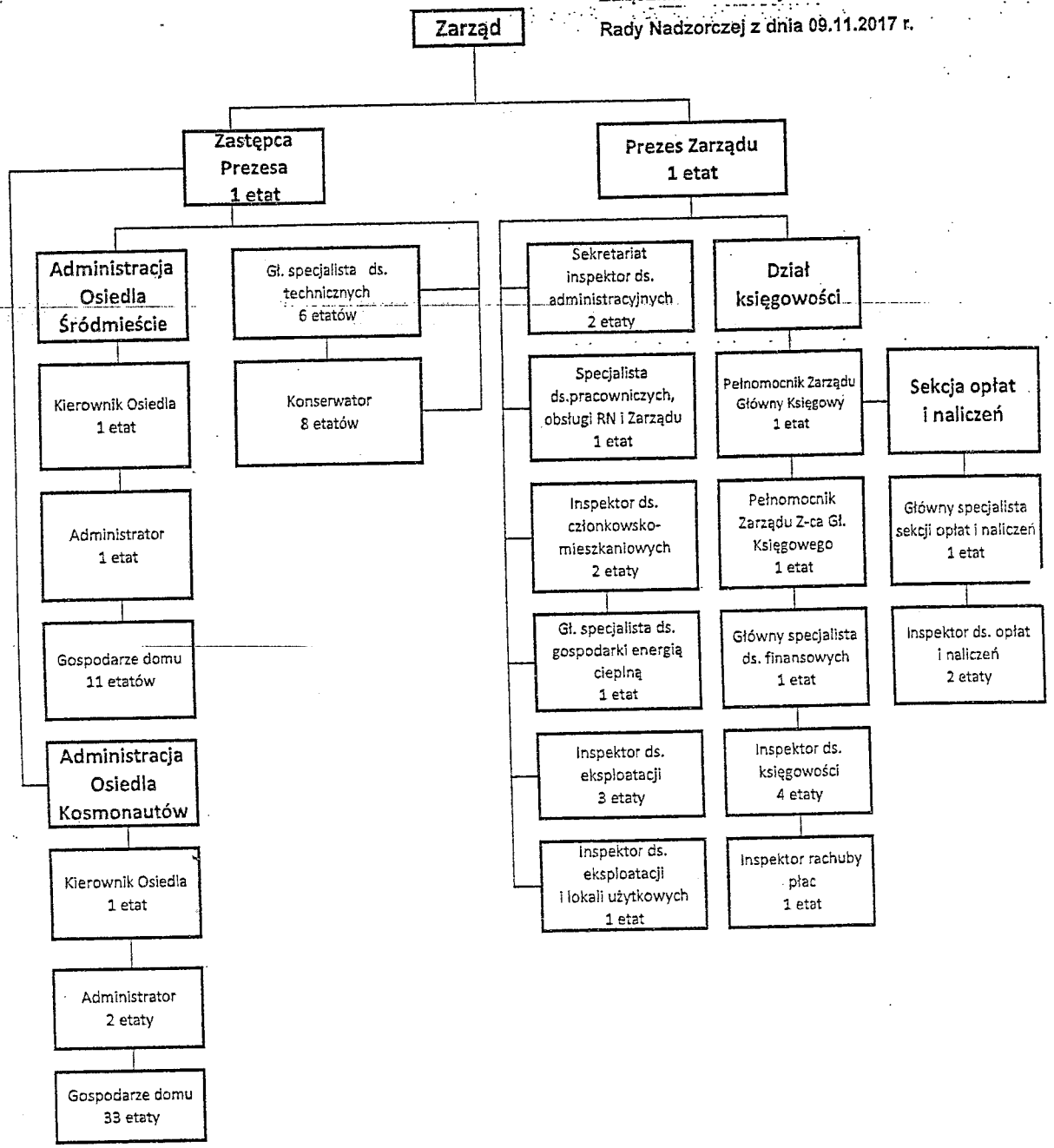
Uzasadnienie

Niniejsza zmiana ma na celu zwiększenie efektywności pracy i bezpośredniego nadzoru nad pracownikami.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Zbigniew Kryśc

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM Piast
Zygmunt Rajchemba

Załącznik do uchwały nr 61/2017
Rady Nadzorczej z dnia 09.11.2017 r.



86 etatów

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Zbigniew Kryża

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM Piast
Zygmunt Rajchemb.

Załącznik nr 9 do protokołu

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Piast"
we Wrocławiu

GOSPODARKA ZAKŁADOWYM FUNDUSZEM ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH W LATACH 2015-2017

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	**Stan Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych na dzień 1 stycznia BO**	**2 574,51**	**571,25**	**3 109,93**
2.	Zwiększenia,	94 156,54	100 278,68	106 709,44
	w tym:			
	- odpis	93 895,64	100 276,90	106 709,40
	- odsetki	2,90	1,78	0,04
	- pozostałe zwiększenia	258,00	-	-
3.	Zmniejszenia,	96 159,80	97 740,00	109 176,00
	w tym:			
	- dofinansowanie do kolonii	371,80		596,00
	- zapomogi	500,00		500,00
	- rekreacja pracowników	95 288,00	97 740,00	108 080,00
	- pozostałe zmnaiejszenia, świadczenia pieniężne	-	-	-
4.	**Stan Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych na dzień 31 grudnia BZ**	**571,25**	**3 109,93**	**643,37**

Zastępca Głównego Księgowego
Iwona Lautenszläger

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załącznik nr 10 do protokołu

Gospodarka gruntami Spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
1	**Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni w tym:**				
	• zabudowana *	/m²/	372 889,00	372 889,00	372 889,00
	• planowana do zabudowy	/m²/	20 356,00	20 356,00	20 356,00
	• nadająca się do zabudowy	/m²/	19 897,00	19 897,00	19 897,00
	• nienadająca się do zabudowy	/m²/	44 702,00	44 702,00	44 702,00
	Razem:		**457 844,00**	**457 844,00**	**457 844,00**
2	**Powierzchnia gruntów, dla których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny w tym:**				
	• zabudowana	/m²/	228 208,17	225 245,93	222 871,68
	• planowana do zabudowy	/m²/	20 356,00	20 356,00	20 356,00
	• nadająca się do zabudowy	/m²/	19 897,00	19 897,00	19 897,00
	• nienadająca się do zabudowy	/m²/	44 702,00	44 702,00	44 702,00
	Razem:		**313 163,17**	**310 200,93**	**307 826,68**
3	**Powierzchnia gruntów, dla których Spółdzielnia posiada decyzje administracyjne w tym:** (brak aktów notarialnych):				
	• zabudowana	/m²/	0,00	0,00	0,00
	• planowana do zabudowy	/m²/	0,00	0,00	0,00
	• nienadająca się do zabudowy	/m²/	0,00	0,00	0,00
	Razem:		**0,00**	**0,00**	**0,00**

* Zawiera pow. gruntu **6 043 m²**:

1. Teren w obrębie pl. Grunwaldzkiego, którego działki należą do Gminy i Skarbu Państwa (ZDiUM) i są wykorzystane przez Spółdzielnię: działka 146/3 AM 29 przy ul. C. Skłodowskiej 128 m², działka 146/5 AM 29 przy ul. C. Skłodowskiej 12 m², działka 146/6 AM29 przy ul. C. Skłodowskiej 362 m², działka 1/3 AM 32 przy pl. Grunwaldzkim 22 m², działka 1/4 AM 32 przy pl. Grunwaldzkim 14 m², działka 48/3 AM 34 przy pl. Grunwaldzkim 77 m², działka48/4 AM 34 przy pl. Grunwaldzkim 1 431 m², działka 41/3 AM 35 przy ul. Nauczycielskiej 32 m², działka 41/4AM 35 przy ul. Nauczycielskiej 48 m², działka 42/3 AM 35 przy pl. Grunwaldzkim 19 m², działka 41/5AM 35 przy pl. Grunwaldzkim 59 m² działka 42/1 AM 35przy pl. Grunwaldzkim 69 m², działka 42/2 AM 35 przy pl. Grunwaldzkim 48 m², działka 43/1 AM 35 przy pl. Grunwaldzkim 83 m², działka 17/3 AM 35 przy ul. Polaka 263 m², działka 17/4 AM 35 przy ul. Polaka 97 m². **Razem 2764 m²**

2. Teren należący do Wspólnoty Mieszkaniowej Hynka 16-20 administrowany na podstawie umowy przez Spółdzielnię:

działka 5/338 1 350 m², działka 5/339 1 430 m², działka 5/344 426 m², działka 5/345 74 m². **Razem 3 279 m²**

Sporządził: Robert Dylewski

Wrocław, dn. 26.06.2018r.

4. K

Załącznik nr 11 do protokołu

Wykaz nieruchomości gruntowych będących we władaniu stan na 31.12.2017 r.

lp	Adres Nieruchomości	Nr księgi wieczystej	Obręb	Arkusz mapy	Numer działki	Pow. działki (m^2)	Iden. bud. / lok. - mieszk./BM - niemieszk./BN	Powierzchnia użytkowa budynku (m^2)
1	2	4	5	6	7	8	9	10
1.	Bajana 14 - 24	WR1K/00216433/1	Gądów Mały	3	5/248	11 447	BM	7 987,48
2.	Bajana 24a	WR1K/00149230/7	Gądów Mały	3	5/280	2 486	BM	3 764,41
3.	Bajana 26 - 40	WR1K/00216435/5	Gądów Mały	3	5/253	11 123	BM	9 464,46
4.	Bajana 4 - 12, Szybowcowa 46 - 50	WR1K/00217472/3	Gądów Mały	3	5/243	12 785	BM	13 343,25
5.	Bajana 42-42c	WR1K/00233960/9	Gądów Mały	3	5/260	2 569	BM	28,18
6.	Bajana 42-42c	WR1K/00233960/9		3	5/334	1 769	BM	dla tej działki też pow. z lp 5.
7.	Bajana 46 - 60	WR1K/00215768/1	Gądów Mały	3	5/262	15 439	BM	9 795,81
8.	Bajana 64 - 72, Bystrzycka 97 - 105	WR1K/00215771/5	Gądów Mały	3	5/266	15 939	BM	14 322,25
9.	Balonowa 21 - 27, Drzewieckiego 61 - 71	WR1K/00182916/8	Gądów Mały	3	5/270	16 705	BM	16 099,84
10.	Balonowa 29 - 37, Hynka 7 - 17	WR1K/00197968/0	Gądów Mały	3	5/346	1 832	BM	15 425,74
11.	Balonowa 29 - 37, Hynka 7 - 17	WR1K/00197968/0	Gądów Mały	3	5/347	16 496	BM	dla tej działki też pow. z lp 10.
12.	Barlickiego 32-34	WR1K/00075729/2	pl. Grunwaldzki	9	80	1 062	BM	1 943,71
13.	Benedyktyńska 17 - 19	WR1K/00228264/2	pl. Grunwaldzki	28	39/2	1 358	BM	3 189,45
14.	Benedyktyńska 17 - 19	WR1K/00228264/2	pl. Grunwaldzki	28	43/3	233	BM	dla tej działki też pow. z lp 13.
15.	Benedyktyńska 17 - 19	WR1K/00228264/2	pl. Grunwaldzki	28	43/4	244	BM	dla tej działki też pow. z lp 13.
16.	Benedyktyńska 21 - 23	WR1K/00228267/3	pl. Grunwaldzki	28	39/3	1 832	BM	2 680,80
17.	Benedyktyńska 21 - 23	WR1K/00228267/3	pl. Grunwaldzki	28	43/2	276	BN	32,57
18.	Benedyktyńska 3	WR1K/00191962/6	pl. Grunwaldzki	27	71/2	2 134	BM	2 637,00
19.	Benedyktyńska 3	WR1K/00191962/6	pl. Grunwaldzki	27	74/6	158	BM	dla tej działki też pow. z lp 18.
20.	Bulwar Ikara 10 - 20, 11 - 17	WR1K/00218591/0	Gądów Mały	3	5/210	13 671	BM	22 691,19
21.	Bulwar Ikara 21 - 31, 24 - 30	WR1K/00218590/3	Gądów Mały	3	5/208	13 632	BM	23 213,08
22.	Bystrzycka 91 - 95, Hynka 2 - 12	WR1K/00197967/3	Gądów Mały	3	5/271	9 906	BM	14 728,36
23.	Curie - Skłodowskiej 15	WR1K/00046834/9	pl. Grunwaldzki	35	48/1	1 213	BM	4 228,40
24.	Drzewieckiego 14 - 22	WR1K/00173020/9	Gądów Mały	3	5/205	4 758	BM	5 851,98
25.	Drzewieckiego 21 - 35	WR1K/00217481/9	Gądów Mały	3	5/258	8 904	BM	8 746,07
26.	Drzewieckiego 24	WR1K/00218592/7	Gądów Mały	3	5/213	1 992	BM	5 989,71
27.	Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 - 32	WR1K/00217467/5	Gądów Mały	3	5/320	454	BM	10 136,78
28.	Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 - 32	WR1K/00217467/5	Gądów Mały	3	5/321	8 827	BM	dla tej działki też pow. z lp 27.
29.	Drzewieckiego 36a	WR1K/00197899/5	Gądów Mały	3	5/360	1 108	BM	1 055,85
30.	Drzewieckiego 36a	WR1K/00197899/5	Gądów Mały	3	5/361	1 444	BM	dla tej działki też pow. z lp 29.
31.	Drzewieckiego 36a	WR1K/00197899/5	Gądów Mały	3	5/371	799	BM	dla tej działki też pow. z lp 29.
32.	Drzewieckiego 38	WR1K/00262272/1	Gądów Mały	3	29	6 886	BM	4 065,42
33.	Drzewieckiego 40 - 46	WR1K/00211255/4	Gądów Mały	3	5/226	4 607	BM	2 793,10
34.	Drzewieckiego 43 - 57	WR1K/00182917/0	Gądów Mały	3	5/264	14 956	BM	8 430,63
35.	Drzewieckiego 48 - 56	WR1K/00211256/1	Gądów Mały	3	5/229	10 206	BM	7 544,56
36.	Drzewieckiego 58 - 64, Balonowa 11 - 19	WR1K/00211257/8	Gądów Mały	3	5/232	14 851	BM	13 320,54
37.	Drzewieckiego 9 - 19	WR1K/00216434/8	Gądów Mały	3	5/251	7 175	BM	8 700,56
38.	Grunwaldzki 10	WR1K/00260044/0	pl. Grunwaldzki	35	47/1	1 061	BM	4 075,50
39.	Grunwaldzki 10	WR1K/00260044/0	pl. Grunwaldzki	35	44/1	164	BM	dla tej działki też pow. z lp 38.
40.	Grunwaldzki 16	WR1K/00221193/4	pl. Grunwaldzki	35	48/2	1 103	BM	4 206,00
41.	Grunwaldzki 4	WR1K/00223299/1	pl. Grunwaldzki	35	47/7	1 959	BM	4 208,60
42.	Grunwaldzki 6a	WR1K/00053123/4	pl. Grunwaldzki	35	45/5	1 496	BM	4 166,90
43.	Grunwaldzki 8	WR1K/00223300/2	pl. Grunwaldzki	35	47/5	1 589	BM	4 198,89
44.	Horbaczewskiego 11 - 19	WR1K/00214966/2	Gądów Mały	3	5/204	6 373	BM	6 256,91
45.	Horbaczewskiego 21	WR1K/00211251/6	Gądów Mały	3	5/211	2 718	BM	4 765,55
46.	Horbaczewskiego 23 - 33	WR1K/00211252/3	Gądów Mały	3	5/214	6 905	BM	7 392,80
47.	Horbaczewskiego 37 - 43	WR1K/00211253/0	Gądów Mały	3	5/221	4 054	BM	2 782,89
48.	Horbaczewskiego 45 - 59	WR1K/00211254/7	Gądów Mały	3	5/223	13 646	BM	13 109,55
49.	Horbaczewskiego 65 - 73, Balonowa 1 - 9	WR1K/00211258/5	Gądów Mały	3	5/233	14 946	BM	15 329,09
50.	Jedności Narodowej 169 - 171	WR1K/00064259/6	pl. Grunwaldzki	10	20/2	955	BM	2 425,13
51.	Nowowiejska 75-81	WR1K/00068357/1	pl. Grunwaldzki	15	92/2	2 248	BM	3 402,50
52.	Sepa Szarzyńskiego 34-36	WR1K/00270335/0	pl. Grunwaldzki	27	74/8	755	BM	1 733,60
53.	Sepa Szarzyńskiego 62-66	WR1K/00076122/4	pl. Grunwaldzki	16	106	856	BM	2 633,51
54.	Szczytnicka 18	WR1K/00191964/0	pl. Grunwaldzki	27	74/4	1 038	BM	2 662,28
55.	Szybowcowa 12 - 20	WR1K/00211250/9	Gądów Mały	3	5/199	10 466	BM	14 363,30
56.	Szybowcowa 22 - 26, Drzewieckiego 4 - 12	WR1K/00201534/1	Gądów Mały	3	5/198	10 001	BM	12 570,30
57.	Szybowcowa 34 - 44	WR1K/00217475/4	Gądów Mały	3	5/322	510	BM	16 675,30
58.	Szybowcowa 34 - 44	WR1K/00217475/4	Gądów Mały	3	5/323	15 567	BM	dla tej działki też pow. z lp 57.
59.	Szybowcowa 8 - 10, Horbaczewskiego 3 - 9	WR1K/00186065/0	Gądów Mały	3	5/200	9 280	BM	10 054,07
60.	Wyszyńskiego 29	WR1K/00191973/6	pl. Grunwaldzki	27	74/1	1 329	BM	2 662,30
61.	Wyszyńskiego 31	WR1K/00191965/7	pl. Grunwaldzki	27	74/2	1 640	BM	2 662,30
62.	Wyszyńskiego 33	WR1K/00191966/4	pl. Grunwaldzki	27	71/1	864	BM	2 637,00
63.	Wyszyńskiego 33	WR1K/00191966/4	pl. Grunwaldzki	27	74/3	763	BM	dla tej działki też pow. z lp 62.
64.	Bajana 24a - stacja transformatorowa	WR1K/00157408/	Gądów Mały	3	5/279	35		
65.	Bajana 32 - pusta stacja transformatorowa	WR1K/00239202/0	Gądów Mały	3	5/254	94		
66.	Bajana 62 - pawilon wolno stojący	WR1K/00239196/4	Gądów Mały	3	5/265	525	BN	199,26
67.	Benedyktyńska 15	WR1K/00053258/9	pl. Grunwaldzki	28	39/1	1 925	BN	1 510,60
68.	Bulwar Ikara - centralna część pasażu	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/209	5 005		
69.	Bulwar Ikara 11 - 13	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/203	1 241		
70.	Bulwar Ikara 11 - 31 droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/281	1 510		
71.	Bulwar Ikara 11, Horbaczewskiego 19 - droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/275	106		
72.	Bulwar Ikara 21 - 31, Drzewieckiego 18 - 22	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/206	2 646		
73.	Bulwar Ikara 24 - 30 droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/177	154		
74.	Bulwar Ikara 24 - 30 droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/278	426		
75.	Bulwar Ikara 30, Drzewieckiego 24 - droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/277	183		
76.	droga wewnątrzosiedlowa	WR1K/00043173/6	pl. Grunwaldzki	27	74/5	1 201		
77.	droga wewnątrzosiedlowa	WR1K/00046947/4	pl. Grunwaldzki	27	71/3	106		
78.	droga wewnętrzna - Bulwar Ikara 20	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/141	584		
79.	droga wewnętrzna - Drzewieckiego 22	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/282	59		
80.	Drzewieckiego - Bajana - park osiedlowy	WR1K/00197936/7	Gądów Mały	3	5/387	1 186		
81.	Drzewieckiego - Bajana - park osiedlowy	WR1K/00197936/7	Gądów Mały	3	5/388	2 402		

82.	Drzewieckiego - Bajana - park osiedlowy	WR1K/00197936/7	Gądów Mały	3	5/389	3 200		
83.	Drzewieckiego - Bajana - park osiedlowy	WR1K/00197936/7	Gądów Mały	3	5/398	12 650		
84.	Drzewieckiego - Bajana - park osiedlowy	WR1K/00197936/7	Gądów Mały	3	5/397	459		
85.	Drzewieckiego - droga wewnętrzna	WR1K/00275703/6	Gądów Mały	3	5/369	1 195		
86.	Drzewieckiego - droga wewnętrzna	WR1K/00197936/7	Gądów Mały	3	5/274	2 071		
87.	Drzewieckiego - park osiedlowy	WR1K/00275703/6	Gądów Mały	3	5/395	619		
88.	Drzewieckiego - park osiedlowy	WR1K/00275703/6	Gądów Mały	3	5/396	3 883		
89.	Drzewieckiego 11 - 17 - teren niezabudowany	WR1K/00239198/8	Gądów Mały	3	5/250	5 743		
90.	Drzewieckiego 35 - teren niezabudowany	WR1K/00239199/5	Gądów Mały	3	5/403	1 041		
91.	Drzewieckiego 35 - teren niezabudowany	WR1K/00239199/5	Gądów Mały	3	5/404	713		
92.	Drzewieckiego 36 b	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/128	164	BN	40,50
93.	Drzewieckiego 36 c	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/127	140	BN	50,70
94.	Drzewieckiego 36 d	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/126	193	BN	70,90
95.	Grunwaldzki 10	WR1K/00052391/4	pl. Grunwaldzki	35	44/4	592		
96.	Grunwaldzki 12 - 14	WR1K/00043688/9	pl. Grunwaldzki	35	47/2	49	BN	3 606,40
97.	Grunwaldzki 12 - 14	WR1K/00043688/9	pl. Grunwaldzki	35	47/3	576	BN	dla tej działki też pow. z lp 96.
98.	Grunwaldzki 18 - 20	WR1K/00046834/9	pl. Grunwaldzki	35	48/5	960	BN	
99.	Grunwaldzki 18 - 20	WR1K/00046834/9	pl. Grunwaldzki	35	48/7	674	BN	
100.	Grunwaldzki 18 - 20	WR1K/00046834/9	pl. Grunwaldzki	35	48/8	3 810	BN	1674,13 (dla tej działki też pow. z lp 96).
101.	Grunwaldzki 4	WR1K/00053123/4	pl. Grunwaldzki	35	45/1	5		
102.	Grunwaldzki 4	WR1K/00053123/4	pl. Grunwaldzki	35	45/3	252		
103.	Grunwaldzki 6	WR1K/00053123/4	pl. Grunwaldzki	35	45/4	20		
104.	Grunwaldzki 6a	WR1K/00043688/9	pl. Grunwaldzki	35	47/4	377		
105.	Grunwaldzki 6a	WR1K/00052391/4	pl. Grunwaldzki	35	44/3	49		
106.	Grunwaldzki 8	WR1K/00046834/9	pl. Grunwaldzki	35	48/3	3		
107.	Horbaczewskiego - park osiedlowy	WR1K/00275703/6	Gądów Mały	3	5/393	1 011		
108.	Horbaczewskiego - park osiedlowy	WR1K/00275703/6	Gądów Mały	3	5/394	5 980		
109.	Horbaczewskiego 21a	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/131	658		
110.	Horbaczewskiego 23 - droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/215	76		
111.	Horbaczewskiego 29 a	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/118	206		
112.	Horbaczewskiego 35 - droga wewnetrzna	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/176	399		
113.	Horbaczewskiego 53 - 61 - droga wewnętrzna	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/181	1 269		
114.	Horbaczewskiego 55 - 67 - parking	WR1K/00069618/6	Gądów Mały	3	5/234	1 130		
115.	Hynka	WR1K/00068358/8	Gądów Mały	3	5/272	1 365		
116.	wewnętrzna droga dojazdowa kierunek Bajana	WR1K/00197936/7	Gądów Mały	3	5/342	638		
117.	wewnętrzna droga dojazdowa kierunek Drzewieckiego	WR1K/00197936/7	Gądów Mały	3	5/335	1 628		
118.	Bystrzycka 69c - pawilon U6	WR1K/00057222/6	Popowice	15	11/15	4 636	BN	3 342,40
119.	Sarbinowska 1 - 21 i 2 - 8, Dźwirzyńska 5 - 21 i 2 - 8, Majakowskiego 30 - 44 - działka inwestycyjna	WR1K/00075766/3	Kuźniki	2	15/11	20 356		
120.	droga ul. Koszalińska	WR1K/00068356/4	Kuźniki	2	80/7	35		
121.	droga ul. Koszalińska	WR1K/00068356/4	Kuźniki	2	80/8	26		
						451 801		396 006,21

INSPEKTOR ds. EKSPLOATACJI

Robert Dylewski

22.08.2018 r.

Załącznik nr 12 do protokołu

Wrocław dnia 16.08.2018 r.

DC w/m

Wyjaśnienia działu mieszkaniowego

1. Budynek przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 15
   Złożono 20 wniosków o przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych w odrębne własności. Pierwsze 2 wnioski złożono w 2001 roku. Spółdzielnia posiada projekt uchwały nr 46/ww/2003 z dnia 13.05.2003r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ulicy Marii Skłodowskiej – Curie 15. Budynek ww. posadowiony jest w części na działce numer 146/3 będącej własnością Gminy Wrocław i z tej przyczyny powyższa uchwała Zarządu nie jest prawomocna i brak jest możliwości przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali w odrębną własność. Obecnie Spółdzielnia dokonuje uzgodnienia z Gminą Wrocław dotyczące nabycia działek w rejonie Placu Grunwaldzkiego w tym także działki nr 146/3 na której części posadowiony jest budynek przy ul. Skłodowskiej – Curie 15 we Wrocławiu.
2. W ramach uzgodnień z Gminą Wrocław uzgadniane jest także nabycie przez SM „Piast" kilku innych działek celem poprawy zagospodarowania esplanady przy pl. Grunwaldzkim i działki te byłyby włączone do nieruchomości na których posadowione są budynki przy pl. Grunwaldzkim 12-14 i pl. Grunwaldzkim 18-20 we Wrocławiu.
3. Dla budynków przy pl. Grunwaldzkim 12-14 i pl. Grunwaldzkim 18-20 nie sporządzono uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali. Spółdzielnia otrzymała jeden wniosek o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego w odrębną własność w roku 2012. Pismem Spółdzielni z dnia 03.06.2013r. powiadomiono wnioskodawcę, że z uwagi na posadowienie budynku w którym znajduje się lokal, na nieruchomości z których jedna jest przedmiotem użytkowania wieczystego SM „Piast" a druga własnością Gminy Wrocław, nie jest możliwe zrealizowanie ich roszczenia a dopóki budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, nie będzie miał uregulowanego stanu prawnego nieruchomości, na której został wzniesiony, istnieje bezwzględna przeszkoda do wyodrębnienia lokalu jako przedmiotu odrębnej własności. Ponadto nie rozstrzygnięta została kwestia remontu esplanady i udziału w kosztach tego remontu ze strony Gminy Wrocław. W budynkach przy pl. Grunwaldzkim 12-14 i pl. Grunwaldzkim 18-20 nie ma lokali mieszkalnych a występują lokale użytkowe i garaże.
4. W budynku przy ul. Bystrzyckiej 69C we Wrocławiu występują wyłącznie lokale użytkowe. Na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na dzień 31.12.2017r. było 23 lokale na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Złożono 11 wniosków o przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali w odrębną własność z czego na dzień 16.08.2018r. pozostały do zrealizowania 4 wnioski. Wnioski o przekształcenie 6 lokali są obecnie nieaktualne (3 lokale na skutek ich sprzedaży, 1 zbycie w drodze darowizny i 3 w związku ze zgonem wnioskodawcy). W aktach Spółdzielni znajduje się kserokopia pisma z dnia 23.03.2005r. znak: TT-100-32./377/2005 kierowanego do pana Bogusława Hanca oraz

M.K

kserokopia pisma z dnia 23.03.2005r. znak: TT -100-6./377/2005 kierowanego do pana Jana Kurtyki w których Spółdzielnia zawiadamia, że Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku przy ul. Bystrzyckiej 69C we Wrocławiu oraz o tym, że projekt uchwały Zarządu zostanie wyłożony do wglądu w biurze Spółdzielni przy ul. Benedyktyńskiej 15, w okresie od 2-4-2005 do 23-04-2005 i w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia uchwały tj. do 7-5-2005 można złożyć pisemne wnioski dotyczące ewentualnych zmian tej uchwały. W biurze Spółdzielni nie odnaleziono projektu uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali dla budynku ul. Bystrzycka 69C we Wrocławiu ani też ewentualnych wniosków pisemnych dotyczących tej uchwały od osób, które posiadają spółdzielcze prawa do lokali. Po sprawdzeniu dokumentów w archiwach Spółdzielni oraz sprawdzeniu wpisów w protokołach z posiedzeń Zarząd w 2005 roku nie ustalono czy istniała prawomocna uchwała Zarządu określająca przedmiot odrębnej własności lokali dla budynku przy ul. Bystrzyckiej 69C we Wrocławiu ani też nie odnaleziono projektu tej uchwały. Istnieje w wersji elektronicznej projekt Uchwały nr 48/ww/2005 z dnia 22.02.2005r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Bystrzyckiej 69C lecz nie można ustalić czy taki projekt uchwały był podpisany i wyłożony w biurze Spółdzielni. Ustalono równocześnie, że występują znaczne rozbieżności w powierzchni lokali (pomiędzy stanem faktycznym i stanem wynikającym z dokumentów). Dodatkowym problemem jest obecnie brak dostępu do drogi publicznej dla tego budynku i w tej sprawie trwają rozmowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Gądów" powstałą w wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu.

Inspektor ds. członkowsko
mieszkaniowych
Joanna Olczyk

Załącznik nr 13 do protokołu

LICZBA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	Liczba członków ogółem na 31 XII, w tym:	5 794	5 605	7 929
	- zamieszkali w budynkach spółdzielni	5 673	5 486	7 929
	- bez prawa do lokalu (sprzedaż, umowa darowizny) zamieszkali w budynkach	16	11	0
	- bez prawa do lokalu (sprzedaż, umowa darowizny) zamieszkali poza osiedlem	78	81	0
2.	Liczba członków oczekujących	27	27	0
3.	Liczba zarejestrowanych wniosków o zamianę mieszkań stan na 31 XII	0	0	0
4.	Liczba ustanowinonych nowych praw do mieszkań, w tym:	1	2	1
	- z nowego budownictwa w tym:	0	0	0
	- z odzysku	1	2	1
5.	Liczba zrealizowanych wniosków o zamianę mieszkań	0	0	0
6.	Liczba zrealizowanych eksmisji z lokali spółdzielczych	1	0	1
	Liczba odzyskanych mieszkań	1	2	1
7.	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień lokatorskich na własnościowe	0	0	0
8.	Liczba dokonanych przekształceń na odrębną własność, w tym:	59	57	42
	mieszkania, w tym:	58	52	37
	lokatorskie	6	2	8
	własnościowe	51	48	28
	z przetargu	1	2	1
9.	Środki finansowe pozyskane przez Spółdzielnię w wyniku przekształceń,	0	0	0

Sporządziły: Joanna Olczyk, Krystyna Ferber
Wrocław, 16.05.2018

Inspektor ds. członkowsko mieszkaniowych
Joanna Olczyk

Załącznik nr 14 do protokołu

Charakterystyka zasobów Spółdzielni za lata 2015 – 2017.

Wyszczególnienie	J.m.	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
Ilość lokali ogółem, w tym:	**szt.**	**7 702**	**7 713**	**7 723**
- mieszkalnych	szt.	6 630	6 630	6 630
- użytkowych	szt.	162	163	161
- pracowni plastycznych	szt.	30	30	30
- mienia SM	szt.	159	169	181
- garaży	szt.	653	653	653
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	szt.	68	68	68
Powierzchnia użytkowa ogółem, w tym:		**397 178,96**	**397 471,43**	**397 680,43**
- mieszkalnych	m^2	357 421,11	357 435,48	357 438,90
- użytkowych	m^2	15 608,64	15 644,62	15 599,62
- pracowni plastycznych	m^2	1 397,45	1 397,45	1 397,45
- mienia SM	m^2	9 903,66	10 145,78	10 396,36
- garaży	m^2	11 741,45	11 741,45	11 741,45
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	m^2	1 106,65	1 106,65	1 106,65
Ilość z odrębną własnością do lokalu, w tym:	**szt.**	**2 685**	**2 745**	**2 797**
- mieszkalnych	szt.	2 624	2 679	2 725
- użytkowych	szt.	7	8	10
- pracowni plastycznych	szt.	0	0	0
- garaży	szt.	16	19	23
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	szt.	38	39	39
Powierzchnia użytkowa lokali z odrębną własnością, w tym:	**m2**	**145 123,01**	**148 340,91**	**151 106,32**
- mieszkalnych	m^2	143 818,91	146 928,93	149 515,85
- użytkowych	m^2	396,17	436,07	546,18
- pracowni plastycznych	m^2	0,00	0,00	0,00
- garaży	m^2	291,85	345,51	413,89
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	m^2	616,08	630,40	630,40
Ilość ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, w tym:	**szt.**	**4 636**	**4 582**	**4 536**
- mieszkalnych	szt.	3 882	3 831	3 797
- użytkowych	szt.	155	155	151
- pracowni plastycznych	szt.	1	1	1
- garaży	szt.	592	590	582
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	szt.	6	5	5
Powierzchnia ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, w tym:	m^2	**233 253,06**	**230 312,41**	**228 119,41**
- mieszkalnych	m^2	207 218,89	204 334,14	202 408,76
- użytkowych	m^2	15 212,47	15 208,55	15 053,44
- pracowni plastycznych	m^2	33,40	33,40	33,40
- garaży	m^2	10 697,49	10 659,83	10 547,32
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	m^2	90,81	76,49	76,49
Ilość lokali mieszkalnych ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu:	szt.	**101**	**95**	**80**
Powierzchnia lokali mieszkalnych ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu:	m^2	**5 357,67**	**5 007,97**	**4 270,95**
Ilość bez tytułu prawnego lub innym do lokalu, w tym:	szt.	**278**	**289**	**308**
- mieszkalnych	szt.	21	23	26
- pracowni plastycznych	szt.	29	29	29
- mienia SM	szt.	159	169	181
- garaży	szt.	45	44	48
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	szt.	24	24	24
Powierzchnia bez tytułu prawnego lub innym do lokalu, w tym:	m^2	**13 382,35**	**13 747,27**	**14 120,88**
- mieszkalnych	m^2	962,86	1 101,66	1 180,56
- pracowni plastycznych	m^2	1 364,05	1 364,05	1 364,05
- mienia SM	m^2	9 903,66	10 145,78	10 396,36
- garaży	m^2	752,11	736,11	780,24
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	m^2	399,67	399,67	399,67
Ilość lokali w najmie:	szt.	**182**	**179**	**189**
- mieszkalnych	szt.	2	2	2
- użytkowych	szt.	128	127	137
- pracowni plastycznych	szt.	25	23	24
- garaży	szt.	4	5	5
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	szt.	23	22	21
Powierzchnia lokali w najmie:	m^2	**8 750,04**	**8 159,81**	**8 570,76**
- mieszkalnych	m^2	62,78	62,78	62,78
- użytkowych	m^2	7 145,33	6 728,02	7 099,91
- pracowni plastycznych	m^2	1 092,65	918,05	977,25
- garaży	m^2	67,51	83,51	83,51
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	m^2	381,77	367,45	347,31

Wrocław, dn. 09.07.2018 r.

KIEROWNIK
ds. Eksploatacji i Rozliczeń
Andrzej Urbański





Dane na dzień 31.12.2017 r.	j.m	101-Benedyktyńska 3	102-102 - Benedyktyńska 17 - 19	103-103 - Benedyktyńska 21 - 23	104-Jedności Narodowej 169 - 171	105-Nowowiejska 75 - 81	106-pl. Grunwaldzki 4	107-pl. Grunwaldzki 6A	108-pl. Grunwaldzki 8	109-pl. Grunwaldzki 10	110-pl. Grunwaldzki 16	111-Skłodowskiej 15	112-Szczytnicka 18	113-Wyszyńskiego 29	114-Wyszyńskiego 31	115-Wyszyńskiego 33	116-Bartlickiego 32 - 34	117-Szarzyńskiego 62 - 66	119-Szarzyńskiego 34 - 36	170-pl. Grunwaldzki 12 - 14 (lok. użytkowe)	171-pl. Grunwaldzki 18 - 20 (lok. użytkowe)	180-Benedyktyńska 15	181-Miła (garaż)
Ilość lokali, w tym:	szt.	54	68	68	42	52	94	63	93	77	93	79	65	65	64	54	34	43	24	45	26	16	
- mieszkalnych	szt.	54	68	68	41	50	91	62	91	76	92	76	65	65	64	54	32	41	20				
- użytkowych	szt.					1			1			1						2	4	5	2		
- pracowni plastycznych	szt.						1		1	1		1											
- mienia SM	szt.				1	1	2	1			1	1					2			19	4	16	
- garaży	szt.																			21	20		
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	szt.																						
Powierzchnia użytkowa lokali, w tym:	m2	2 637,00	3 189,45	2 680,80	2 425,13	3 402,50	4 208,60	4 166,90	4 198,89	4 075,50	4 206,00	4 228,40	2 662,28	2 662,30	2 662,30	2 637,00	1 943,71	2 633,51	1 733,60	3 606,40	1 674,13	1 510,60	32
- mieszkalnych	m2	2 637,00	3 189,45	2 680,80	2 093,13	2 842,20	3 963,70	4 005,00	3 960,50	3 988,20	4 060,50	3 976,10	2 662,28	2 662,30	2 662,30	2 637,00	1 646,21	2 174,20	1 551,49				
- użytkowych	m2					533,20			151,09			147,80						459,31	182,11	2 076,64	972,00		
- pracowni plastycznych	m2						87,30		87,30	87,30		87,30											
- mienia SM	m2				332,00	27,10	157,60	161,90			145,50	17,20					297,50			1 177,76	382,13	1 510,60	
- garaży	m2																			352,00	320,00		32
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	m2																						
Ilość ze odrębną własnością do lokalu, w tym:	szt.	17	6	4	19	21	20	13	23	22	23	1	19	17	22	20	15	16	13	0	0	0	
- mieszkalnych	szt.	17	6	4	19	21	20	13	23	22	23	1	19	17	22	20	15	16	12				
- użytkowych	szt.																		1				
- pracowni plastycznych	szt.																						
- garaży	szt.																						
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	szt.																						
Powierzchnia użytkowa lokali z odrębną własnością, w tym:	m2	859,90	295,70	169,10	932,70	1 215,30	881,70	808,90	1 038,50	1 210,20	1 022,70	54,00	799,50	724,20	903,10	1 045,60	761,90	852,40	906,58	0,00	0,00	0,00	0
- mieszkalnych	m2	859,90	295,70	169,10	932,70	1 215,30	881,70	808,90	1 038,50	1 210,20	1 022,70	54,00	799,50	724,20	903,10	1 045,60	761,90	852,40	880,77				
- użytkowych	m2																		25,81				
- pracowni plastycznych	m2																						
- garaży	m2																						
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	m2																						
Ilość ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, w tym:	szt.	37	62	64	21	30	70	49	68	54	68	75	46	48	42	34	17	27	11	24	21	0	
- mieszkalnych	szt.	37	62	64	21	29	70	49	67	54	68	74	46	48	42	34	17	25	8				
- użytkowych	szt.					1			1			1						2	3	5	2		
- pracowni plastycznych	szt.																						
- garaży	szt.																			19	19		
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	szt.																						
Powierzchnia ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, w tym:	m2	1 777,10	2 893,75	2 511,70	1 092,50	2 160,10	3 045,60	3 196,10	3 039,59	2 778,00	3 000,90	4 033,00	1 862,78	1 938,10	1 759,20	1 591,40	884,31	1 781,11	827,02	2 396,64	1 276,00	0,00	14
- mieszkalnych	m2	1 777,10	2 893,75	2 511,70	1 092,50	1 626,90	3 045,60	3 196,10	2 888,50	2 778,00	3 000,90	3 885,20	1 862,78	1 938,10	1 759,20	1 591,40	884,31	1 321,80	670,72				
- użytkowych	m2					533,20			151,09			147,80						459,31	156,30	2 076,64	972,00		
- pracowni plastycznych	m2																						
- garaży	m2																			320,00	304,00		14
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	m2																						
Ilość ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, w tym:	szt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- mieszkalnych	szt.																						
Powierzchnia ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, w tym:	m2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
- mieszkalnych	m2																						
Ilość bez tytułu prawnego lub innym do lokalu, w tym:	szt.	0	0	0	2	1	4	1	2	1	2	3	0	0	0	0	2	0	0	21	5	16	
- mieszkalnych	szt.				1		1		1		1	1											
- użytkowych	szt.				1	1	2	1			1	1					2			19	4	16	
- pracowni plastycznych	szt.						1		1	1		1											
- garaży	szt.																			2	1		
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	szt.																						
Powierzchnia bez tytułu prawnego lub innym do lokalu, w tym:	m2	0,00	0,00	0,00	399,93	27,10	281,30	161,90	120,80	87,30	182,40	141,40	0,00	0,00	0,00	0,00	297,50	0,00	0,00	1 209,76	398,13	1 510,60	18
- mieszkalnych	m2				67,93		36,40		33,50		36,90	36,90											
- użytkowych	m2				332,00	27,10	157,60	161,90			145,50	17,20					297,50			1 177,76	382,13	1 510,60	
- pracowni plastycznych	m2						87,30		87,30	87,30		87,30											
- garaży	m2																			32,00	16,00		18
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	m2																						
Ilość lokali w najmie, w tym:	szt.	0	0	0	1	1	2	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2	0	0	13	3	11	
- mieszkalnych	szt.																						
- użytkowych	szt.				1	1	2				1	1					2			13	3	11	
- pracowni plastycznych	szt.																						
- garaży	szt.																						
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	szt.																						
Powierzchnia lokali w najmie, w tym:	m2	0,00	0,00	0,00	332,00	27,10	157,60	0,00	0,00	0,00	145,50	17,20	0,00	0,00	0,00	0,00	297,50	0,00	0,00	971,46	182,13	1 012,62	18
- mieszkalnych	m2																						
- użytkowych	m2				332,00	27,10	157,60				145,50	17,20					297,50			971,46	182,13	1 012,62	
- pracowni plastycznych	m2																						
- garaży	m2																						18
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	m2																						

09.07.2018 r.

...KOWNIK
...nalacji i Rozlicz...
...rzej Urbański

Dane na dzień 31.12.2017 r.	j.m	201-Bystrzycka 69C	301-Balonowa 1 - 9, Horbaczewskiego 65 - 73	302-Balonowa 11 - 19, Drzewieckiego 58 - 64	303-Bulwar Ikara 10 - 20, Bulwar Ikara 11 - 17	304-Drzewieckiego 36 B,C,D	305-Bulwar Ikara 21 - 31, Bulwar Ikara 24 - 30	307-Drzewieckiego 4 - 12, Szybowcowa 22 - 26	308-Drzewieckiego 14 - 22	309-Drzewieckiego 36A	310-Drzewieckiego 40 - 46	311-Drzewieckiego 48 - 56	313-Horbaczewskiego 3 - 9, Szybowcowa 8 - 10	314-Horbaczewskiego 11 - 19	315-Horbaczewskiego 23 - 33	316-Horbaczewskiego 37 - 43	317-Horbaczewskiego 45 - 59	320-Szybowcowa 12 - 20	322-Drzewieckiego 24	323-Horbaczewskiego 21	324-Drzewieckiego 38 - 38E
Ilość lokali, w tym:	szt.	72	297	257	414	3	462	258	104	24	39	149	213	113	138	38	248	272	115	105	113
mieszkalnych	szt.		258	220	315		300	232	84	23	36	129	190	91	109	36	229	249	110	92	72
użytkowych	szt.	23			41		46				1		3	3	1				4	13	
pracowni plastycznych	szt.			1	4		9		2					2	3			2			
mienia SM	szt.	49	3	1	4	3	10	1	4	1	2	2	3	4	7	2	2	3	1		
garaży	szt.		36	35	50		97	25	14			18	17	13	18		17	18			
miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	szt.																				41
Powierzchnia użytkowa lokali, w tym:	m2	3 342,40	15 329,09	13 320,54	22 691,19	162,10	23 213,08	12 570,30	5 851,98	1 055,85	2 793,10	7 544,56	10 054,07	6 256,91	7 392,80	2 782,89	13 109,55	14 363,30	5 989,71	4 765,55	4 065,42
mieszkalnych	m2		14 600,95	12 683,95	17 233,40		16 172,36	12 034,58	5 329,70	868,65	2 702,80	7 109,02	9 603,46	5 760,20	6 676,11	2 701,80	12 665,05	13 827,20	5 757,86	3 970,86	3 397,15
użytkowych	m2	1 870,95			3 199,47		4 557,02				12,60		73,86	41,15	31,75				225,25	794,69	
pracowni plastycznych	m2			19,25	122,00		371,80		71,00					71,00	100,20			118,40			
mienia SM	m2	1 471,45	54,26	13,20	1 336,32	162,10	527,96	35,00	214,30	187,20	77,70	94,20	43,65	165,56	272,32	81,09	129,00	45,30	6,60		
garaży	m2		673,88	604,14	800,00		1 583,94	500,72	236,98			341,34	333,10	219,00	312,42		315,50	372,40			
miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	m2																				668,27
Ilość lokali stanowiących odrębną własność do lokalu, w tym:	szt.	0	116	102	124	0	144	87	50	14	18	62	73	42	41	13	93	105	20	27	107
mieszkalnych	szt.		115	102	119		133	87	49	14	18	62	71	42	41	13	93	105	19	24	69
użytkowych	szt.				1		2						2						1	3	
pracowni plastycznych	szt.																				
garaży	szt.		1		4		9		1												
miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	szt.																				38
Powierzchnia użytkowa lokali z odrębną własnością, w tym:	m2	0,00	6 735,26	5 865,93	6 774,21	0,00	7 488,44	4 581,00	3 234,70	549,55	1 343,60	3 539,30	3 620,58	2 677,90	2 444,20	986,30	5 214,30	5 887,50	1 107,56	1 300,72	3 856,47
mieszkalnych	m2		6 714,36	5 865,93	6 670,31		7 226,83	4 581,00	3 213,56	549,55	1 343,60	3 539,30	3 565,40	2 677,90	2 444,20	986,30	5 214,30	5 887,50	1 061,56	1 031,54	3 240,39
użytkowych	m2				39,90		110,11						55,18						46,00	269,18	
pracowni plastycznych	m2																				
garaży	m2		20,90		64,00		151,50		21,14												
miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	m2																				616,08
Ilość ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, w tym:	szt.	23	175	147	249	0	278	163	47	8	19	81	133	63	85	20	149	159	94	78	4
mieszkalnych	szt.		141	112	187		161	139	34	8	18	63	115	48	66	20	132	141	91	68	2
użytkowych	szt.	23			40		44				1		1	3	1				3	10	
pracowni plastycznych	szt.													1							
garaży	szt.		34	35	22		73	24	13			18	17	11	18		17	18			
miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	szt.																				2
Powierzchnia ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, w tym:	m2	1 870,95	8 449,92	7 063,56	13 512,66	0,00	14 325,08	7 644,70	2 264,88	291,30	1 371,80	3 718,21	6 180,84	3 309,51	4 485,64	1 471,90	7 598,50	8 141,00	4 875,55	3 464,83	126,51
mieszkalnych	m2		7 817,84	6 459,42	10 001,09		8 685,93	7 163,78	2 049,04	291,30	1 359,20	3 376,87	5 829,06	3 048,90	4 141,47	1 471,90	7 283,00	7 768,60	4 696,30	2 939,32	92,22
użytkowych	m2	1 870,95			3 159,57		4 446,91				12,60		18,68	41,15	31,75				179,25	525,51	
pracowni plastycznych	m2													33,40							
garaży	m2		632,08	604,14	352,00		1 192,24	480,92	215,84			341,34	333,10	186,06	312,42		315,50	372,40			
miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	m2																				34,29
Ilość ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, w tym:	szt.	0	0	4	5	0	5	6	1	0	0	3	4	1	1	3	2	3	0	0	0
mieszkalnych	szt.			4	5		5	6	1			3	4	1	1	3	2	3			
Powierzchnia ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, w tym:	m2	0,00	0,00	248,30	314,80	0,00	225,80	289,80	67,10	0,00	0,00	173,60	209,00	33,40	48,20	243,60	99,00	171,10	0,00	0,00	0,00
mieszkalnych	m2			248,30	314,80		225,80	289,80	67,10			173,60	209,00	33,40	48,20	243,60	99,00	171,10			
Ilość bez tytułu prawnego lub innym do lokalu, w tym:	szt.	49	6	4	36	3	35	2	6	2	2	3	3	7	11	2	4	5	1	0	2
mieszkalnych	szt.		2	2	4		1			1		1			1		2				1
użytkowych	szt.	49	3	1	4	3	10	1	4	1	2	2	3	4	7	2	2	3	1		
pracowni plastycznych	szt.			1	4		9		2					1	3			2			
garaży	szt.		1		24		15	1						2							
miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	szt.																				1
Powierzchnia bez tytułu prawnego lub innym do lokalu, w tym:	m2	1 471,45	143,91	142,75	2 089,52	162,10	1 173,76	54,80	285,30	215,00	77,70	113,45	43,65	236,10	414,76	81,09	197,75	163,70	6,60	0,00	82,44
mieszkalnych	m2		68,75	110,30	247,20		33,80			27,80		19,25			42,24		68,75				64,54
użytkowych	m2	1 471,45	54,26	13,20	1 336,32	162,10	527,96	35,00	214,30	187,20	77,70	94,20	43,65	165,56	272,32	81,09	129,00	45,30	6,60		
pracowni plastycznych	m2			19,25	122,00		371,80		71,00					37,60	100,20			118,40			
garaży	m2		20,90		384,00		240,20	19,80						32,94							
miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	m2																				17,90
Ilość lokali w najmie, w tym:	szt.	43	2	1	6	3	18	1	2	1	1	2	3	6	9	1	2	4	1	0	1
mieszkalnych	szt.																				
użytkowych	szt.	43	2		2	3	7	1	1	1	1	2	3	3	6	1	2	2	1		
pracowni plastycznych	szt.			1	4		9		1					1	3			2			
garaży	szt.						2							2							
miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	szt.																				1
Powierzchnia lokali w najmie, w tym:	m2	1 369,26	13,50	19,25	362,22	162,10	724,61	35,00	71,00	187,20	32,50	94,20	43,65	188,80	333,52	49,00	129,00	158,40	6,60	0,00	17,90
mieszkalnych	m2																				
użytkowych	m2	1 369,26	13,50		240,22	162,10	320,81	35,00	37,60	187,20	32,50	94,20	43,65	118,26	233,32	49,00	129,00	40,00	6,60		
pracowni plastycznych	m2			19,25	122,00		371,80		33,40					37,60	100,20			118,40			
garaży	m2						32,00							32,94							
miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym	m2																				17,90

KIEROWNIK
ds. Eksploatacji i Rozliczeń

09.07.2018

Dane na dzień 31.12.2017 r.	j.m	501-Bałonowa 21 - 27, Drzewieckiego 61 - 71	502-Bałonowa 29 - 37, Hynka 7 - 17	503-Bajana 4 - 12, Szybowcowa 46 - 50	504-Bajana 46 - 60	505-Bajana 64 - 72, Bystrzycka 97 - 105	506-Bystrzycka 91 - 95, Hynka 2 - 12	508-Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 - 32	509-Drzewieckiego 43 - 57	514-Szybowcowa 34 - 44	516-Drzewieckiego 9 - 19	517-Drzewieckiego 21 - 35	518-Bajana 14 - 24	519-Bajana 26 - 40	522-Bajana 24A	570-Bajana 62 (lok. użytkowe)
Ilość lokali, w tym:	szt.	325	309	278	190	295	288	216	165	313	149	151	139	161	88	1
- mieszkalnych	szt.	294	297	244	173	265	274	189	144	285	129	131	118	142	60	
- użytkowych	szt.	1					1		1	1	2	2		2		
- pracowni plastycnych	szt.															
- mienia SM	szt.	1	1	2	2		1	1	2	4	1	6	3	5	1	1
- garaży	szt.	29	11	32	15	30	12	26	18	20	17	12	18	12		
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskiowym	szt.														27	
Powierzchnia użytkowa lokali, w tym:	m2	16 099,84	15 425,74	13 343,25	9 795,81	14 322,25	14 728,36	10 136,78	8 430,63	16 675,30	8 700,56	8 746,07	7 987,48	9 464,46	3 792,59	199,26
- mieszkalnych	m2	15 363,74	15 204,30	12 705,18	9 436,63	13 735,31	14 457,26	9 625,27	7 847,06	15 962,64	8 248,18	8 380,87	7 513,36	9 120,84	3 350,80	
- użytkowych	m2	12,00					9,00		32,47	30,80	109,27	37,57		39,62		
- pracowni plastycnych	m2									174,60						
- mienia SM	m2	167,50	7,00	54,70	53,60		35,60	30,80	203,30	89,94	43,20	119,29	155,45	106,72	3,50	199,26
- garaży	m2	556,60	214,44	583,37	305,58	586,94	226,50	480,71	347,80	417,32	299,91	208,34	318,67	197,28		
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskiowym	m2														438,29	
Ilość z odrębną własnością do lokalu, w tym:	szt.	139	165	91	86	131	114	59	63	87	84	62	60	68	59	0
- mieszkalnych	szt.	139	164	91	86	130	114	58	62	87	83	61	58	68	58	
- użytkowych	szt.															
- pracowni plastycnych	szt.															
- garaży	szt.		1			1		1	1		1	1	2			
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskiowym	szt.														1	
Powierzchnia użytkowa lokali z odrębną własnością, w tym:	m2	7 151,29	8 432,02	4 595,60	4 663,13	6 769,58	6 009,64	2 874,87	3 269,54	4 813,50	5 354,72	3 942,82	3 909,62	4 390,77	3 239,72	0,00
- mieszkalnych	m2	7 151,29	8 411,10	4 595,60	4 663,13	6 748,68	6 009,64	2 854,02	3 254,06	4 813,50	5 335,46	3 926,01	3 867,49	4 390,77	3 225,40	
- użytkowych	m2															
- pracowni plastycnych	m2															
- garaży	m2		20,92			20,90		20,85	15,48		19,26	16,81	42,13			
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskiowym	m2														14,32	
Ilość ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, w tym:	szt.	179	141	179	97	159	165	155	98	212	64	81	74	83	5	0
- mieszkalnych	szt.	149	131	147	82	130	152	130	80	191	46	68	58	70	2	
- użytkowych	szt.	1					1		1	1	2	2		2		
- pracowni plastycnych	szt.															
- garaży	szt.	29	10	32	15	29	12	25	17	20	16	11	16	11		
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskiowym	szt.														3	
Powierzchnia ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, w tym:	m2	8 461,35	6 874,32	8 439,45	4 838,98	7 299,07	8 281,72	7 198,81	4 865,79	11 231,76	3 302,64	4 590,12	3 823,67	4 717,89	167,60	0,00
- mieszkalnych	m2	7 892,75	6 680,80	7 856,08	4 533,40	6 733,03	8 046,22	6 738,95	4 501,00	10 783,64	2 912,72	4 361,02	3 547,13	4 496,82	125,40	
- użytkowych	m2	12,00					9,00		32,47	30,80	109,27	37,57		39,62		
- pracowni plastycnych	m2															
- garaży	m2	556,60	193,52	583,37	305,58	566,04	226,50	459,86	332,32	417,32	280,65	191,53	276,54	181,45		
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskiowym	m2														42,20	
Ilość ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, w tym:	szt.	5	2	5	4	4	7	1	2	6	0	1	1	4	0	0
- mieszkalnych	szt.	5	2	5	4	4	7	1	2	6		1	1	4		
Powierzchnia ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, w tym:	m2	272,60	112,40	221,30	193,00	192,40	352,60	32,30	92,00	315,60	0,00	62,60	67,20	233,25	0,00	0,00
- mieszkalnych	m2	272,60	112,40	221,30	193,00	192,40	352,60	32,30	92,00	315,60		62,60	67,20	233,25		
Ilość bez tytułu prwanego lub innym do lokalu, w tym:	szt.	2	1	3	3	1	2	1	2	8	1	6	3	6	24	1
- mieszkalnych	szt.	1		1	1	1	1			1		0	0			
- użytkowych	szt.	1	1	2	2		1	1	2	4	1	6	3	5	1	1
- pracowni plastycnych	szt.									3						
- garaży	szt.													1		
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskiowym	szt.														23	
Powierzchnia bez tytułu prwanego lub innym do lokalu, w tym:	m2	214,60	7,00	86,90	100,70	61,20	84,40	30,80	203,30	314,44	43,20	119,29	155,45	122,55	385,27	199,26
- mieszkalnych	m2	47,10		32,20	47,10	61,20	48,80			49,90		0,00	0,00			
- użytkowych	m2	167,50	7,00	54,70	53,60		35,60	30,80	203,30	89,94	43,20	119,29	155,45	106,72	3,50	199,26
- pracowni plastycnych	m2									174,60						
- garaży	m2													15,83		
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskiowym	m2														381,77	
Ilość lokali w najmie, w tym:	szt.	1	1	1	1	0	0	1	0	5	0	6	4	4	21	1
- mieszkalnych	szt.											1	1			
- użytkowych	szt.	1	1	1	1			1		2		5	3	4	1	1
- pracowni plastycnych	szt.									3						
- garaży	szt.															
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskiowym	szt.														20	
Powierzchnia lokali w najmie, w tym:	m2	167,50	7,00	30,80	20,10	0,00	0,00	30,80	0,00	228,30	0,00	141,53	186,99	66,18	332,91	199,26
- mieszkalnych	m2											31,24	31,54			
- użytkowych	m2	167,50	7,00	30,80	20,10			30,80		53,70		110,29	155,45	66,18	3,50	199,26
- pracowni plastycnych	m2									174,60						
- garaży	m2															
- miejsc postojowych w garażu wielostanowiskiowym	m2														329,41	

KIEROWNIK
ds. Eksploatacji i Rozliczeń

Wykaz lokali na potrzeby własne Spółdzielni wg. stanu na dzień 31.12.2017 r.

Nazwa nieruchomości	Adres lokalu	Nazwa	Powierzchnia [m^2]	Własność
180 - Benedyktyńska 15	ul. Benedyktyńska 15	lokale własne	436,82	mienie spółdzielni
201 - Bystrzycka 69C	ul. Bystrzycka 69C	lokale własne	69,74	mienie spółdzielni
301 - Balonowa 1 - 9, Horbaczewskiego 65 - 73	ul. Horbaczewskiego 67	lokale własne	40,76	mienie spółdzielni
303 - Bulwar Ikara 10 - 20, Bulwar Ikara 11 - 17	Bluwar Ikara 10B	lokale własne	1 026,70	mienie spółdzielni
308 - Drzewieckiego 14 - 22	ul. Drzewieckiego 16	lokale własne	47,30	mienie spółdzielni
310 - Drzewieckiego 40 - 46	ul. Drzewieckiego 46	lokale własne	45,20	mienie spółdzielni
314 - Horbaczewskiego 11 - 19	ul. Horbaczewskiego 13	lokale własne	47,30	mienie spółdzielni
315 - Horbaczewskiego 23 - 33	ul. Horbaczewskiego 31	lokale własne	39,00	mienie spółdzielni
316 - Horbaczewskiego 37 - 43	ul. Horbaczewskiego 37	lokale własne	32,09	mienie spółdzielni
504 - Bajana 46 - 60	ul. Bajana 58	lokale własne	33,50	mienie spółdzielni
506 - Bystrzycka 91 - 95, Hynka 2 - 12	ul. Bystrzycka 91	lokale własne	35,60	mienie spółdzielni
509 - Drzewieckiego 43 - 57	ul. Drzewieckiego 43	lokale własne	33,30	mienie spółdzielni
519 - Bajana 26 - 40	ul. Bajana 40	lokale własne	40,54	mienie spółdzielni
			1 927,85	

Wrocław, dn. 10.09.2018 r.

KIEROWNIK
ds. Eksploatacji i Rozliczeń
Andrzej Urbański

Załącznik nr 15 do protokołu

Załącznik nr 16 do protokołu

PROTOKÓŁ

z kontroli stanu technicznego i porządkowego budynków przy: ul. Bystrzyckiej 69C, ul. Drzewieckiego 36A, ul. Horbaczewskiego 37-43, ul. Horbaczewskiego 45-59 i ul. Bajana 24A we Wrocławiu należące do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST" we Wrocławiu z siedzibą przy ul. Bulwar Ikara 10B.
Kontrola została przeprowadzona w dniu 24.08.2018r. przez lustratora Marka Kuź działającego z upoważnienia Delegatury Wrocławskiej Związku Lustracyjnego Spółdzielni Pracy w Warszawie przy udziale dwóch pracowników Spółdzielni (Z-cę Kierownika Działu Technicznego i Głównego Specjalista ds. technicznych). Podczas czynności lustracyjnych w dniu 24.08.2018r. dokonano wizytacji stanu techniczno-porządkowego i estetycznego w/w obiektów budowlanych należących do Spółdzielni. Przegląd ten wykazał dbałość Spółdzielni o wygląd i porządek w tych budynkach. Chodniki, dojazdy ciągi pieszo-jezdne oraz tereny wspólne w otoczeniu tych budynków są sprzątane i zadbane. Obszary zielone utrzymane są w należytym stanie, żywopłoty przystrzyżone. Budynki należące do Spółdzielni nie są obiektami nowymi.
W większości wybudowane były w latach 1972-1989 w XX wieku, a zatem są to budynki, które liczą 45-29 lat. Natomiast 11 budynków Spółdzielni zostało wybudowanych w latach 1990-2011, tj. przy ul. Szarzyńskiego 62-66, ul. Szarzyńskiego 34-36, ul. Drzewieckiego 21-35, ul. Drzewieckiego 36A, ul. Drzewieckiego 24, ul. Drzewieckiego 38a-38f, ul. Drzewieckiego 36bcd, ul. Horbaczewskiego 21, ul. Bajana 14-24, ul. Bajana 26-40, ul. Bajana 24a.

Podczas kontroli budynków Spółdzielni stwierdzono, że:

1. W budynku użytkowym (lokale użytkowe na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu i w najmie należące do Spółdzielni) przy ul. Bystrzyckiej 69C (przyjęty do użytkowania w 24.11.1991r.):
- otoczenie budynku i dojścia do budynku posprzątane a żywopłoty przystrzyżone,
- wyprowadzono zawory odcinające instalację gazową na zewnątrz budynku,
- budynek w części ocieplony od strony podwórka, posiada wykonaną opaskę betonową,
- elewacja od strony ulicy Bystrzyckiej w złym stanie wymaga pilnego zabezpieczenia, odnowienia i pomalowania,
- wnętrze budynku (zaplecze) w złym stanie technicznym i wymaga remontu elewacji z pomalowaniem,
- klatka schodowa i korytarze łączące poszczególne lokale wymagają pilnego remontu i pomalowania,
- instalacja elektryczna wymaga naprawy i ujednolicenia oświetlenia,
- budynek posiada możliwość podłączenia do telewizji kablowej i telefonicznej: NETIA, TP, UPS,
- luźno wiszące przewody instalacji elektrycznej wymagają pilnego zabezpieczenia lub usunięcia,
- stwierdzono liczne braki tynku na elewacji budynku, które należy zabezpieczyć i wyremontować,
- odspaja się lastrico (bieg schodowy) w przestrzeni wewnętrznej budynku, które wymaga pilnego zabezpieczenia i naprawy,
- na korytarzu znajdują się łatwopalne elementy (wystawione meble),
- włączniki na korytarzach uszkodzone do pilnej wymiany,
- dźwig wyłączony i nie jest dopuszczony do dalszej eksploatacji przez UDT.

2. W budynku mieszkalnym z jedną klatą schodową przy ul. Drzewieckiego 36A (brak dokumentów przekazania, protokół odbioru: 13.01.1987r.):
- istnieje zsyp,
- otoczenie budynku i dojścia do budynku posprzątane a żywopłoty przystrzyżone, osobna zabezpieczona osłona śmietnikowa z możliwością segregacji odpadów komunalnych,
- skrzynki pocztowe dostosowane do obowiązujących wymogów,
- tablica informacyjna – posiada aktualne ogłoszenia,
- klatka schodowa wymaga odświeżenia (pomalowania), wymieniono okna na okna PCV,
- na klatce schodowej oświetlenie energooszczędne (ledowe) z czujnikami ruch,
- okna piwniczne zabezpieczone i wymienione na PCV,
- na przeszklonym poddaszu występują zacieki i odparzenia tynku, które wymagają zabezpieczenia i malowania tych przestrzeni.
- budynek posiada możliwość podłączenia do telewizji kablowej i telefonicznej: NETIA, TP, UPS,
- instalacja centralnego ogrzewania – w piwnicy zaizolowana (izolacja starego typu – wymaga wymiany), istnieją starego typu zawory odcinające i zawory równoważące, które wymagają wymiany,

- instalacja gazowa – gazomierze wyprowadzone z lokali mieszkalnych na klatkę schodową budynku,
- wszystkie wejścia na dach są trwale zamknięte oraz zabezpieczone przed dostępem osób postronnych,
- zatyczki do puszek elektrycznych na korytarzu wymagają uzupełnienia,
- istnieje podjazd dla niepełnosprawnych,
- instalacja gazowa w trzech mieszkaniach z gazomierzami indywidualnymi,
- gniazdka instalacji elektrycznej na korytarzu powyrywane i wymagają zabezpieczenia – należy na bieżąco dokonywać przeglądu zamontowanych gniazdek elektrycznych i instalacji oświetleniowej,
- brak kosza na dachu przy rurze kanalizacji deszczowej,
- rura gazowa wymaga pomalowania na żółto,
- instalacja ppoż. podłączona wypełniona wodą – należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych,
- dźwig osobowy nowy,
- dźwig osobowy, który posiada aktualne badania UDT, stan wg. stanu na 23.06.2017r.

3. W budynku mieszkalnym (4 klatki schodowe z istniejącymi zsypami) przy ul. Horbaczewskiego 37-43 (brak dokumentu przekazania, protokół odbioru: 29.01.1981r.):
- budynek w trakcie termomodernizacji,
- otoczenie budynku i dojścia do budynku zadbane a żywopłoty przycięte,
- wyprowadzono zawory odcinające instalację gazową na zewnątrz budynku,
- skrzynki pocztowe dostosowane do obowiązujących wymogów,
- tablica informacyjna – posiada aktualne ogłoszenia,
- klatka schodowa: wymienione okna na okna PCV, planowana wymiana wewnętrznej instalacji zasilającej (instalacji elektrycznej) a następnie malowanie (propozycja Spółdzielni) po uzyskaniu akceptacji mieszkańców na zebraniu jesiennym tego budynku,
- na klatce schodowej oświetlenie energooszczędne (ledowe) z czujnikami ruch,
- budynek posiada możliwość podłączenia do telewizji kablowej i telefonicznej: NETIA, TP, UPS,
- okna piwniczne zabezpieczone i wymienione na PCV,
- instalacja centralnego ogrzewania – w piwnicy zaizolowana (izolacja starego typu - wymaga wymiany), istnieją starego typu zawory odcinające i zawory równoważące, które wymagają wymiany,
- instalacja gazowa – gazomierze wyprowadzone na klatkę schodową,
- wszystkie wejścia na dach są trwale zamknięte oraz zabezpieczone przed dostępem osób postronnych,
- w piwnicy klatek schodowych nr 37 i 41 stwierdzono naruszenie tablica instalacji z licznikami w klatce oraz nie umocowaną oprawę oświetleniową, a także brak kloszy na żarówkach oświetleniowych w klatce schodowej nr 37,
- dźwig osobowy nowy oraz dźwigi stare posiadają aktualne badania UDT.

4. W budynku mieszkalnym (8 klatek schodowych) przy ul. Horbaczewskiego 45-59 (brak dokumentu przekazania, protokoły odbioru w okresie od 31.03.1983r. do 31.03.1984r.):
- istnieje zsyp należy dokonać przeglądu stanu technicznego i oczyszczenia (umycia) rur spustowych,
- budynek posiada możliwość podłączenia do telewizji kablowej i telefonicznej: NETIA, TP, UPS,
- skrzynki pocztowe dostosowane do obowiązujących wymogów,
- na klatce schodowej oświetlenie energooszczędne (ledowe) z czujnikami ruch,
- brak numeracji klatek schodowych od strony podwórka do uzupełnienia,
- na klatce schodowej wymienione okna na okna PCV,
- istnieje instalacja gazowa – zawory główne wyprowadzone na zewnątrz,
- wyłącznik prądu uszkodzony do pilnej wymiany,
- klatka schodowa nr 51 do malowania,
- otwarta puszka elektryczna i TP SA w klatce nr 51,
- stwierdzono nielegalne (prowizoryczne) podłączenie instalacji elektrycznej do komórek lokatorskich w piwnicy w klatce nr 51, co wymaga niezwłocznego usunięcia i zabezpieczenia,
- dwa przyciski wentylacyjne do likwidacji w suterenie w klatce nr 45 do wymiany i zabezpieczenia,
- brak kapilar w instalacji c.o. w klatce nr 55 do wymiany i naprawy,
- braki kloszy w zsypie i w przejściach piwnicznych, które wymagają pilnej naprawy,
- zbędne rzeczy na klatce na I piętrze w klatce nr 55 utrudniające przejście ewakuacyjne,

- brak szybki w tablicy administracyjnej elektrycznej w klatce nr 59 do pilnej naprawy i zabezpieczenia,
- instrukcja ppoż. do likwidacji w klatce nr 59,
- wyłącznik światła w głównej komorze zsypowej do niezwłocznej naprawy w klatce nr 59,
- instalacja gazowa wymaga pomalowania na żółto,
- zamknięty korytarz piwniczny kratą (około 6 komórek lokatorskich) w klatce nr 59, które są elementem drogi ewakuacyjnej, wymaga on uporządkowania w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
- brak kloszy na oprawach świetlnych w piwnicy w klatce nr 59, które wymagają uzupełnienia,
- dźwigi osobowe posiadają aktualne badania UDT, stan: w klatce schodowej nr 45 - 31.08.2017r., w klatce nr 47 - 27.10.2017r., w klatce nr 49 - 10.10.2017r., w klatce nr 51 - 14.06.2018r., w klatce nr 53 - 14.06.2018r., w klatce nr 55 - 29.05.2018r., w klatce nr 57 - 10.10.2017r., w klatce nr 59 - 14.06.2018r.

5. W budynku mieszkalnym (jedna klatka schodowa) przy ul. Bajana 24A (brak dokumentacji przekazania, protokół odbioru: 25.05.2002r.):
- zsyp zamknięty,
- otoczenie budynku i dojścia do budynku posprzątane,
- podjazd dla osób niepełnosprawnych,
- skrzynki pocztowe dostosowane do obowiązujących wymogów,
- tablica informacyjna – posiada aktualne ogłoszenia,
- budynek bez instalacji gazowej,
- wszystkie wejścia na dach są trwale zamknięte oraz zabezpieczone przed dostępem osób postronnych,
- budynek posiada możliwość podłączenia do telewizji kablowej i telefonicznej: NETIA, TP, UPS,
- na klatce schodowej oświetlenie tradycyjne, czasowe,
- brak klapy oddymiającej,
- brak pokrywy włącznika światła instalacji oświetleniowej na klatce schodowej parteru,
- pozostawione rowery na klatce schodowej między 8 i 9 piętrze naruszają przejścia drogi przeciwpożarowej,
- zamknięte drzwi na klucz na korytarzu na 10 piętrze, co stanowi naruszenie drogi przeciwpożarowej,
- przewidziano malowanie zardzewiałych balustrad informacja uzyskana od Z-cy Kierownika Spółdzielni,
- zawory podpionowe tylko na instalacji c.o. starego typu do wymiany na nowe;
- dźwigi osobowe, który posiada aktualne badania UDT, stan: 29.06.2018r.

Do stanu technicznego i porządkowego terenu lustracja uwag nie wnosi oprócz w/w uwag, które wymagają pilnej realizacji. Natomiast przejścia klatek schodowych należy uporządkować w związku z naruszeniem przejść drogi przeciwpożarowej zarówno przez rowery, wystawiane meble oraz donice kwiatowe i krzewowe. Dodatkowo stwierdzono szereg uchybień w instalacji elektrycznej, w częściach wspólnych opisywanych wyżej budynków, które wymagają naprawy bądź niezwłocznego zabezpieczenia.
Stwierdzono, także liczne uchybienia i nieprawidłowości w budynku lokalu użytkowego przy ul. Bystrzyckiej 69C we Wrocławiu, które wymagają pilnych napraw i zabezpieczenia tego Budynku.

.....
Podpis lustratora

Z-CA KIEROWNIKA
ds. Technicznych
.....
Podpis osób upoważnionych przez Zarząd Spółdzielni

Główny Specjalista
ds. technicznych

Wrocław, dn. 24.08.2018r.

Załacznik nr 17 do protokołu lustracji

Obciążenie lokali mieszkalnych kosztami eksploatacji w zł za lata 2015 – 2017

Rodzaj kosztów	2015	2016	Dynamika (%)	2017	Dynamika (%)
EKSPLOATACJA (bez remontów) w tym:	**7 892 792,51**	**8 010 990,33**	**101,5%**	**9 241 049,88**	**115,4%**
- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych i konserwatorów	*3 231 849,56*	*3 101 071,90*	96,0%	*3 258 936,91*	*105,1%*
- płace i narzuty na płace dozorców i sprzątaczy	*1 675 695,01*	*1 650 071,13*	98,5%	*1 639 522,04*	*99,4%*
- materiały	*446 551,73*	*385 999,90*	86,4%	*451 476,65*	*117,0%*
- sprzątanie nieruchomości	*32 822,58*	*10 655,57*	32,5%	*111 603,91*	*1047,4%*
- domofony	*161 880,22*	*159 717,62*	98,7%	*138 592,23*	*86,8%*
- konserwacja zieleni	*160 684,85*	*297 464,20*	185,1%	*436 795,27*	*146,8%*
- naprawy/awarie	*496 913,61*	*749 641,92*	150,9%	*338 202,21*	*45,1%*
- bieżąca konserwacja	*49 386,27*	*49 189,66*	99,6%	*55 440,32*	*112,7%*
- dezynsekcja, deratyzacja	*53 282,29*	*48 456,68*	90,9%	*112 925,44*	*233,0%*
- pozostałe	*201 065,55*	*329 496,42*	163,9%	*376 171,38*	*114,2%*
- przeglądy okresowe	*162 510,30*	*116 925,31*	71,9%	*86 795,84*	*74,2%*
- koszty utrzymania dźwigów	x	x	x	956 896,39	*159,9%*
- pozostałe koszty zarządu i administracji	1 044 146,86	927 042,44	88,8%	1 060 822,81	*114,4%*
- ubezpieczenie budynków	*176 003,68*	*185 257,58*	105,3%	*216 868,47*	*117,1%*
EKSPLOATACJA POZOSTAŁA I MEDIA	**25 491 043,69**	**27 281 482,24**	**107,0%**	**26 093 343,72**	**95,6%**
Konserwacja anten	*297 516,70*	*259 344,36*	87,2%	*255 835,97*	98,6%
Koszty utrzymania mienia spółdzielni	*0,00*	*257 159,47*	x	*451 066,55*	175,4%
Koszty utrzymania dźwigów*	658 571,11	598 449,60	90,9%	x	x
Energia elektryczna	1 154 284,41	1 115 830,21	96,7%	895 047,36	80,2%
Woda i kanalizacja	5 201 734,70	5 892 778,76	113,3%	5 999 371,66	101,8%
Wywóz śmieci	2 679 039,84	2 643 180,75	98,7%	2 616 863,84	99,0%
Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	313 056,31	177 376,45	56,7%	190 249,41	107,3%
Podatek od nieruchomości	312 818,78	308 908,68	98,8%	322 305,76	104,3%
Wody opadowe	0,00	140 038,31	x	137 005,82	97,8%
Koszty c.o. i cw	13 857 861,66	15 144 278,16	109,3%	14 550 970,22	96,1%
Gaz	1 016 160,18	744 137,49	73,2%	674 627,13	90,7%
ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY	**9 080 384,93**	**9 497 634,10**	**104,6%**	**9 993 601,67**	**105,2%**
RAZEM KOSZT GZM	**42 464 221,13**	**44 790 106,67**	**105,5%**	**45 327 995,27**	**101,2%**
Udział płac prac. um. w kosztach eksploatacji podstawowej (%)	40,9%	38,7%	x	35,3%	x
Powierzchnia ogółem m^2	357 421,11	357 435,48	100,0%	357 438,90	100,0%

* - koszty utrzymania dźwigów w 2017 roku włączono jako składowa do eksploatacji podstawowej

Wrocław, 17.08.2018 r.
Spodządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załacznik nr 18 do protokołu lustracji

Zmiany w opłatach na pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych (stawka miesięczna) w latach 2015 – 2017

Rodzaj kosztów	j.m.	Stawka opłat eksploatacyjnych		
		2015	2016	2017
Opłata eksploatacyjna, w tym:	**zł/m²**	**1,84**	**1,87**	**2,15**
- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych i konserwatora	*zł/m²*	*0,75*	*0,72*	*0,76*
- płace i narzuty na płace dozorców i sprzątaczy	*zł/m²*	*0,39*	*0,38*	*0,38*
- materiały	*zł/m²*	*0,10*	*0,09*	*0,11*
- sprzątanie nieruchomości	*zł/m²*	*0,01*	*0,00*	*0,03*
- domofony	*zł/m²*	*0,04*	*0,04*	*0,03*
- konserwacja zieleni	*zł/m²*	*0,04*	*0,07*	*0,10*
- naprawy/awarie	*zł/m²*	*0,12*	*0,17*	*0,08*
- bieżąca konserwacja	*zł/m²*	*0,01*	*0,01*	*0,01*
- dezynsekcja, deratyzacja	*zł/m²*	*0,01*	*0,01*	*0,03*
- pozostałe	*zł/m²*	*0,05*	*0,08*	*0,09*
- przeglądy okresowe	*zł/m²*	*0,04*	*0,03*	*0,02*
- koszty utrzymania dźwigów	*zł/m²*			*0,24*
- pozostałe koszty zarządu i administracji	*zł/m²*	*0,24*	*0,22*	*0,25*
- ubezpieczenie budynków	*zł/m²*	*0,04*	*0,04*	*0,05*
Opłaty eksploatacyjne pozostałe i media				
Konserwacja anten	zł/gniazdo	4,57	4,00	4,00
Koszty utrzymania dźwigów	zł/m²	0,17		
Koszty utrzymania dźwigów	zł/os		5,03	
Koszty utrzymania mienia spółdzielni	zł/m²	0,00	0,06	0,11
Energia elektryczna	zł/lokal	14,51		
Energia elektryczna	zł/m²		0,26	0,21
Woda i kanalizacja	zł/m³	9,30	10,79	10,79
Wywóz śmieci	zł/os	17,53	17,62	17,51
Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	zł/m²	0,14	0,09	0,10
Podatek od nieruchomości	zł/m²	0,12	0,12	0,13
Wody opadowe	zł/m²	0,00	0,03	0,03
Koszty c.o. i cw	zł/m²	3,23	3,53	3,39
Gaz	zł/os	x	6,22	5,64
Gaz	zł/m²	0,29	x	x
Fundusz remontowy	zł/m²	**2,12**	**2,21**	**2,33**
RAZEM KOSZT GZM		**9,90**	**10,44**	**10,57**
Działaność społeczno-kulturalna	**zł/członek**	**1,00**	**1,00**	**1,00**

Wrocław, 17.07.2018 r.
Spodządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załacznik nr 19 do protokołu lustracji

Obciążenie lokali użytkowych kosztami eksploatacji w zł za lata 2015 – 2017

Rodzaj kosztów	2015	2016	Dynamika (%)	2017	Dynamika (%)
EKSPLOATACJA (bez remontów) w tym:	**604 667,57**	**680 507,16**	**112,5%**	**663 027,41**	**97,4%**
- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych i konserwatora	*214 293,80*	*291 679,77*	136,1%	*219 586,51*	*75,3%*
- płace i narzuty na płace dozorców i sprzątaczy	*101 144,70*	*99 091,50*	98,0%	*100 094,03*	*101,0%*
- materiały	*11 798,30*	*10 297,79*	87,3%	*18 024,06*	*175,0%*
- sprzątanie nieruchomości	*23 759,34*	*29 096,22*	122,5%	*41 043,61*	*141,1%*
- konserwacja zieleni	*5 098,07*	*10 326,88*	202,6%	*16 100,82*	*155,9%*
- naprawy/awarie	*41 929,72*	*55 611,70*	132,6%	*24 874,00*	*44,7%*
- bieżąca konserwacja	*11,61*	*50,99*	439,2%	*358,24*	*702,6%*
- dezynsekcja, deratyzacja	*2 294,48*	*1 364,50*	59,5%	*3 609,19*	*264,5%*
- pozostałe	*103 252,64*	*68 572,37*	66,4%	*138 149,95*	*201,5%*
- przeglądy okresowe	*2 786,32*	*5 367,06*	192,6%	*8 878,37*	*165,4%*
- koszty utrzymania dźwigów	*4 395,57*	*2 184,45*	*49,7%*	*4 209,36*	*192,7%*
- pozostałe koszty zarządu i administracji	*80 686,75*	*87 780,20*	108,8%	*71 589,69*	*81,6%*
- ubezpieczenie budynków	*13 216,27*	*19 083,73*	144,4%	*16 509,58*	*86,5%*
EKSPLOATACJA POZOSTAŁA I MEDIA	**1 889 340,93**	**1 947 315,53**	**103,1%**	**1 927 063,49**	**99,0%**
Koszty utrzymania mienia spółdzielni	0,00	11 576,33	x	19 508,10	168,5%
Energia elektryczna	176 661,88	191 717,34	108,5%	161 774,33	84,4%
Woda i kanalizacja	191 769,62	181 642,59	94,7%	162 543,63	89,5%
Wywóz śmieci	162 486,29	156 164,27	96,1%	154 398,58	98,9%
Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	73 890,23	65 954,38	89,3%	119 546,73	181,3%
Podatek od nieruchomości	484 730,95	473 298,84	97,6%	453 619,17	95,8%
Wody opadowe	0,00	12 564,60	x	12 218,34	97,2%
Koszty c.o. i cw	798 269,98	853 583,58	106,9%	842 759,86	98,7%
Gaz	1 531,98	813,60	53,1%	694,75	85,4%
ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY	**637 309,13**	**642 236,67**	**100,8%**	**745 758,86**	**116,1%**
RAZEM KOSZT GZM	**3 131 317,63**	**3 270 059,36**	**104,4%**	**3 335 849,76**	**102,0%**
Udział płac prac. um. w kosztach eksploatacji podstawowej (%)	35,4%	42,9%	x	33,1%	x
Powierzchnia ogółem m^2	24 118,02	23 346,59	96,8%	23 639,28	101,3%

Wrocław, 17.07.2018 r.
Spodządzila: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załacznik nr 20 do protokołu lustracji

Zmiany w opłatach na pokrycie kosztów eksploatacji lokali użytkowych (stawka miesięczna) w latach 2015 – 2017

Rodzaj kosztów	j.m.	Stawka opłat eksploatacyjnych		
		2015	2016	2017
Opłata eksploatacyjna, w tym:	**zł/m²**	**2,09**	**2,43**	**2,34**
- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych i konserwatora	*zł/m²*	0,74	1,04	0,77
- płace i narzuty na płace dozorców i sprzątaczy	*zł/m²*	0,35	0,35	0,35
- materiały	*zł/m²*	0,04	0,04	0,06
- sprzątanie nieruchomości	*zł/m²*	0,08	0,10	0,14
- konserwacja zieleni	*zł/m²*	0,02	0,04	0,06
- naprawy/awarie/konserwacja	*zł/m²*	0,14	0,20	0,09
- dezynsekcja, deratyzacja	*zł/m²*	0,01	0,00	0,01
- pozostałe	*zł/m²*	0,36	0,24	0,49
- przeglądy okresowe	*zł/m²*	0,01	0,02	0,03
- koszty utrzymania dźwigów	*zł/m²*	0,02	0,01	0,01
- pozostałe koszty zarządu i administracji	*zł/m²*	0,28	0,31	0,25
- ubezpieczenie budynków	*zł/m²*	0,05	0,07	0,06
Opłaty eksploatacyjne pozostałe i media				
Koszty utrzymania mienia spółdzielni	*zł/m²*	0,00	0,04	0,07
Energia elektryczna	zł/lokal	46,01		
Energia elektryczna	*zł/m²*		0,68	0,57
Woda i kanalizacja	*zł/m³*	9,30	10,79	10,79
Wywóz śmieci	*zł/m²*	0,56	0,56	0,54
Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	*zł/m²*	0,43	0,38	0,71
Podatek od nieruchomości	*zł/m²*	2,43	2,38	2,28
Wody opadowe	*zł/m²*	0,00	0,04	0,04
Koszty c.o. i cw	*zł/m²*	2,76	3,05	2,97
Gaz	*osoba*		6,78	5,79
Gaz	*zł/m²*	0,33		
Fundusz remontowy	*zł/m²*	**2,20**	**2,29**	**2,63**
RAZEM KOSZT GZM		**10,82**	**11,67**	**11,76**
Działaność społeczno-kulturalna	**zł/członek**	**1,00**	**1,00**	**1,00**

Wrocław, 17.07.2018 r.
Spodządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

M. K

Załacznik nr 21 do protokołu lustracji

Obciążenie garaży kosztami eksploatacji w zł za lata 2015 – 2017

Rodzaj kosztów	2015	2016	Dynamika (%)	2017	Dynamika (%)
EKSPLOATACJA (bez remontów) w tym:	**233 027,00**	**246 371,63**	**105,7%**	**263 519,62**	*107,0%*
- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych i konserwatorów	*113 198,39*	*116 882,51*	103,3%	*119 676,44*	*102,4%*
- płace i narzuty na płace dozorców i sprzątaczy	*57 241,17*	*56 014,00*	97,9%	*55 995,30*	*100,0%*
- materiały	*4 192,85*	*7 146,65*	170,4%	*11 640,22*	*162,9%*
- sprzątanie nieruchomości	*128,43*	*331,54*	258,1%	*2 269,14*	*684,4%*
- konserwacja zieleni	*4 921,32*	*9 994,08*	203,1%	*14 093,31*	*141,0%*
- naprawy/awarie	*3 296,84*	*6 593,12*	200,0%	*5 777,75*	*87,6%*
- bieżąca konserwacja	*0,00*		x	*600,00*	*x*
- dezynsekcja, deratyzacja	*738,69*	*759,98*	102,9%	*2 944,63*	*387,5%*
- pozostałe	*3 485,38*	*5 109,48*	146,6%	*5 940,24*	*116,3%*
- przeglądy okresowe	*392,14*	*1 303,40*	332,4%	*3 844,60*	*295,0%*
- pozostałe koszty zarządu i administracji	*39 267,11*	*35 254,33*	*89,8%*	*32 774,02*	*93,0%*
- ubezpieczenie budynków	*6 164,68*	*6 982,54*	*113,3%*	*7 963,96*	*114,1%*
EKSPLOATACJA POZOSTAŁA I MEDIA	**66 130,02**	**81 134,51**	**122,7%**	**72 614,80**	**89,5%**
Koszty utrzymania mienia spółdzielni	0,00	7 729,12	x	14 762,87	191,0%
Energia elektryczna	34 296,71	32 436,82	94,6%	23 900,86	73,7%
Woda i kanalizacja	159,47	181,41	113,8%	360,73	198,8%
Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	15 724,16	11 173,38	71,1%	19 649,88	175,9%
Podatek od nieruchomości	15 949,68	24 574,80	154,1%	8 796,12	35,8%
ody opadowe	0,00	5 038,98	x	5 144,34	102,1%
ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY	**161 859,94**	**123 139,37**	**76,1%**	**272 726,61**	**221,5%**
RAZEM KOSZT GZM	**461 016,96**	**450 645,51**	**97,8%**	**608 861,03**	**135,1%**
Udział płac prac. um. w kosztach eksploatacji podstawowej (%)	48,6%	47,4%	x	45,4%	x
Powierzchnia ogółem m^2	12 848,10	12 848,10	x	12 848,10	x

Wrocław, 17.07.2018 r.
Spodządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załacznik nr 22 do protokołu lustracji

Zmiany w opłatach na pokrycie kosztów eksploatacji garaży (stawka miesięczna) w latach 2015 – 2017

Rodzaj kosztów	j.m.	Stawka opłat eksploatacyjnych		
		2015	2016	2017
Opłata eksploatacyjna, w tym:	**zł/m²**	**1,52**	**1,61**	**1,72**
- *płace i narzuty na płace pracowników umysłowych i konserwatorów*	*zł/m²*	0,74	0,76	0,78
- *płace i narzuty na płace dozorców i sprzątaczy*	*zł/m²*	0,37	0,37	0,37
- *materiały*	*zł/m²*	0,03	0,05	0,08
- *sprzątanie nieruchomości*	*zł/m²*	0,00	0,00	0,01
- *konserwacja zieleni*	*zł/m²*	0,03	0,07	0,09
- *naprawy/awarie/konserwacja*	*zł/m²*	0,02	0,04	0,04
- *dezynsekcja, deratyzacja*	*zł/m²*	0,00	0,00	0,02
- *pozostałe*	*zł/m²*	0,02	0,03	0,04
- *przeglądy okresowe*	*zł/m²*	0,00	0,01	0,03
- *pozostałe koszty zarządu i administracji*	*zł/m²*	0,26	0,23	0,21
- *ubezpieczenie budynków*	*zł/m²*	0,04	0,05	0,05
Opłaty eksploatacyjne pozostałe i media				
Koszty utrzymania mienia spółdzielni	*zł/m²*	0,00	0,05	0,10
Energia elektryczna	*zł/m²*	0,22	0,21	0,16
Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	*zł/m²*	0,10	0,07	0,13
Podatek od nieruchomości	*zł/m²*	0,10	0,16	0,06
Wody opadowe	*zł/m²*	0,00	0,03	0,03
Fundusz remontowy	*zł/m²*	**1,06**	**0,80**	**1,78**
RAZEM KOSZT GZM	*zł/m²*	**3,01**	**2,95**	**3,98**
Działaność społeczno-kulturalna	**zł/członek**	**1,00**	**1,00**	**1,00**

Wrocław, 17.07.2018 r.
Spodządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W LATACH 2015 -2017

Lokale mieszkalne

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015			Rok 2016			Rok 2017		
		Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
Składniki eksploatacji i media		**42 549 523,59**	**42 464 221,13**	**85 302,46**	**44 480 262,34**	**44 790 106,67**	**-309 844,33**	**44 721 421,44**	**45 327 995,27**	**-606 573,83**
1	Eksploatacja podstawowa	7 826 548,65	7 895 897,11	-69 348,46	7 479 578,43	8 010 990,33	-531 411,90	8 347 100,47	9 241 049,88	-893 949,41
2	Konserwacja anten	319 618,51	297 516,70	22 101,81	269 738,17	259 344,36	10 393,81	257 668,00	255 835,97	1 832,03
3	Koszty utrzymania mienia spół.	0,00	0,00	0,00	243 064,91	257 159,47	-14 094,56	514 635,59	451 066,55	63 569,04
4	Opł. za wieczyste użyt. gruntu	101 946,56	309 951,71	-208 005,15	170 244,18	177 376,45	-7 132,27	194 420,65	190 249,41	4 171,24
5	Podatek od nieruchomości	540 089,67	312 818,78	227 270,89	427 545,90	308 908,68	118 637,22	421 468,05	322 305,76	99 162,29
6	Wody opadowe	0,00	0,00	0,00	172 910,78	140 038,31	32 872,47	174 224,85	137 005,82	37 219,03
7	Pożytki z nieruchomości wł.	76 985,43	0,00	76 985,43	80 890,90	0,00	80 890,90	81 421,95	0,00	81 421,95
8	Odpis na fundusz remontowy	9 080 384,93	9 080 384,93	0,00	9 497 634,10	9 497 634,10	0,00	9 993 601,67	9 993 601,67	0,00
9	Energia elektryczna	1 147 424,18	1 154 284,41	-6 860,23	1 115 830,21	1 115 830,21	0,00	895 047,36	895 047,36	0,00
10	Woda i kanalizacja	5 203 049,03	5 201 734,70	1 314,33	5 892 778,76	5 892 778,76	0,00	5 999 371,66	5 999 371,66	0,00
11	Wywóz śmieci	2 679 043,97	2 679 039,84	4,13	2 643 180,75	2 643 180,75	0,00	2 616 863,84	2 616 863,84	0,00
12	Koszty c.o. i cw	13 857 861,66	13 857 861,66	0,00	15 144 278,16	15 144 278,16	0,00	14 550 970,22	14 550 970,22	0,00
13	Gaz	1 075 597,90	1 016 160,18	59 437,72	744 137,49	744 137,49	0,00	674 627,13	674 627,13	0,00
14	Dźwigi*	640 973,10	658 571,11	-17 598,01	598 449,60	598 449,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik roku ubiegłego		**8 113,93**	**0,00**	**8 113,93**	**174 486,09**	**0,00**	**174 486,09**	**56 208,54**	**0,00**	**56 208,54**
1	Eksploatacja podstawowa	-172 775,69	0,00	-172 775,69	101 040,58	0,00	101 040,58	-209 465,60	0,00	-209 465,60
2	Konserwacja anten	-15 499,03	0,00	-15 499,03	6 602,78	0,00	6 602,78	16 996,59	0,00	16 996,59
3	Koszty utrzymania mienia spół.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-14 094,56	0,00	-14 094,56
4	Opł. za wieczyste użyt. gruntu	241 798,65	0,00	241 798,65	-22 529,23	0,00	-22 529,23	-29 661,50	0,00	-29 661,50
5	Podatek od nieruchomości	-207 530,39	0,00	-207 530,39	-104 669,69	0,00	-104 669,69	13 967,53	0,00	13 967,53
6	Wody opadowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32 872,47	0,00	32 872,47
7	Pożytki z nieruchomości wł.	162 120,39	0,00	162 120,39	194 041,65	0,00	194 041,65	245 593,61	0,00	245 593,61
RAZEM		**42 557 637,52**	**42 464 221,13**	**93 416,39**	**44 654 748,43**	**44 790 106,67**	**-135 358,24**	**44 777 629,98**	**45 327 995,27**	**-550 365,29**

* - koszty utrzymania dźwigów w 2017 roku włączono jako składowa do eksploatacji podstawowej

Wrocław, 17.08.2018 r.

Spodządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załącznik nr 23 do protokołu

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W LATACH 2015 -2017

Lokale użytkowe

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015			Rok 2016			Rok 2017		
		Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
Składniki eksploatacji i media		**3 138 979,58**	**3 131 317,63**	**7 661,95**	**3 388 348,56**	**3 270 059,36**	**118 289,20**	**3 561 956,75**	**3 335 849,76**	**226 106,99**
1	Eksploatacja podstawowa	543 516,91	600 272,00	-56 755,09	506 832,52	680 507,16	-173 674,64	586 805,83	663 027,41	-76 221,58
2	Koszty utrzymania mienia spół.	8 742,74	0,00	8 742,74	15 948,50	11 576,33	4 372,17	33 823,80	19 508,10	14 315,70
3	Opł. za wieczyste użyt. gruntu	5 005,99	73 890,23	-68 884,24	61 577,36	65 954,38	-4 377,02	78 485,74	119 546,73	-41 060,99
4	Podatek od nieruchomości	510 392,26	484 730,95	25 661,31	487 014,67	473 298,84	13 715,83	492 875,86	453 619,17	39 256,69
5	Wody opadowe	0,00	0,00	0,00	18 140,32	12 564,60	5 575,72	18 555,02	12 218,34	6 336,68
6	Pożytki z nieruchomości wł.	212 740,01	0,00	212 740,01	272 677,14	0,00	272 677,14	283 480,49	0,00	283 480,49
7	Odpis na fundusz remontowy	637 309,13	637 309,13	0,00	642 236,67	642 236,67	0,00	745 758,86	745 758,86	0,00
8	Energia elektryczna	152 154,45	176 661,88	-24 507,43	191 717,34	191 717,34	0,00	161 774,33	161 774,33	0,00
9	Woda i kanalizacja	104 253,93	191 769,62	-87 515,69	181 642,59	181 642,59	0,00	162 543,63	162 543,63	0,00
10	Wywóz śmieci	162 485,54	162 486,29	-0,75	156 164,27	156 164,27	0,00	154 398,58	154 398,58	0,00
11	Koszty c.o. i cw	798 269,98	798 269,98	0,00	853 583,58	853 583,58	0,00	842 759,86	842 759,86	0,00
12	Gaz	2 345,09	1 531,98	813,11	813,60	813,60	0,00	694,75	694,75	0,00
13	Dźwigi*	1 763,55	4 395,57	-2 632,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik roku ubiegłego		**149 695,50**	**0,00**	**149 695,50**	**-22 645,27**	**0,00**	**-22 645,27**	**-129 566,55**	**0,00**	**-129 566,55**
1	Eksploatacja podstawowa	97 489,00	0,00	97 489,00	15 182,96	0,00	15 182,96	-121 884,00	0,00	-121 884,00
2	Koszty utrzymania mienia spół.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 267,32	0,00	4 267,32
3	Opł. za wieczyste użyt. gruntu	-28 186,67	0,00	-28 186,67	-97 070,91	0,00	-97 070,91	-104 518,05	0,00	-104 518,05
4	Podatek od nieruchomości	1 901,26	0,00	1 901,26	27 562,57	0,00	27 562,57	42 908,07	0,00	42 908,07
5	Wody opadowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 543,72	0,00	5 543,72
6	Pożytki z nieruchomości wł.	78 491,91	0,00	78 491,91	31 680,11	0,00	31 680,11	44 116,39	0,00	44 116,39
RAZEM		**3 288 675,08**	**3 131 317,63**	**157 357,45**	**3 365 703,29**	**3 270 059,36**	**95 643,93**	**3 432 390,20**	**3 335 849,76**	**96 540,44**

Wrocław, 30.07.2018 r.

Spodządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załącznik nr 24 do protokołu

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W LATACH 2015 -2017

Garaże i miejsca parkingowe

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015			Rok 2016			Rok 2017		
		Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
Składniki eksploatacji i media		**308 226,58**	**461 016,96**	**-152 790,38**	**477 775,48**	**450 645,51**	**27 129,97**	**659 560,04**	**608 861,03**	**50 699,01**
1	Eksploatacja podstawowa	98 685,37	233 027,00	-134 341,63	272 548,86	246 371,63	26 177,23	279 786,70	263 519,62	16 267,08
2	Utrzymanie mienia spółdzielni	0,00	0,00	0,00	8 646,74	7 729,12	917,62	18 326,15	14 762,87	3 563,28
3	Opł. za wieczyste użyt. gruntu	6 041,25	15 724,16	-9 682,91	17 144,68	11 173,38	5 971,30	33 734,42	19 649,88	14 084,54
4	Podatek od nieruchomości	15 853,89	15 949,68	-95,79	16 289,10	24 574,80	-8 285,70	23 728,43	8 796,12	14 932,31
5	Wody opadowe	0,00	0,00	0,00	7 388,50	5 038,98	2 349,52	6 996,14	5 144,34	1 851,80
6	Pożytki z nieruchomości wł.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Odpis na fundusz remontowy	161 859,94	161 859,94	0,00	123 139,37	123 139,37	0,00	272 726,61	272 726,61	0,00
8	Energia elektryczna	25 483,70	34 296,71	-8 813,01	32 436,82	32 436,82	0,00	23 900,86	23 900,86	0,00
9	Woda i kanalizacja	302,43	159,47	142,96	181,41	181,41	0,00	360,73	360,73	0,00
Wynik roku ubiegłego		**-66 822,84**	**0,00**	**-66 822,84**	**-248 611,04**	**0,00**	**-248 611,04**	**-53 462,03**	**0,00**	**-53 462,03**
1	Eksploatacja podstawowa	-104 960,13	0,00	-104 960,13	-267 252,10	0,00	-267 252,10	-56 700,39	0,00	-56 700,39
2	Utrzymanie mienia spółdzielni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	917,62	0,00	917,62
3	Opł. za wieczyste użyt. gruntu	21 619,58	0,00	21 619,58	11 936,67	0,00	11 936,67	309,97	0,00	309,97
4	Podatek od nieruchomości	-4 006,66	0,00	-4 006,66	-4 102,45	0,00	-4 102,45	-12 388,15	0,00	-12 388,15
5	Wody opadowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 349,52	0,00	2 349,52
6	Pożytki z nier. wł. rok ubiegły	20 524,37	0,00	20 524,37	10 806,84	0,00	10 806,84	12 049,40	0,00	12 049,40
RAZEM		**241 403,74**	**461 016,96**	**-219 613,22**	**229 164,44**	**450 645,51**	**-221 481,07**	**606 098,01**	**608 861,03**	**-2 763,02**

Wroclaw, 30.07.2018 r.

Spodządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załącznik nr 25 do protokołu

SKŁADNIK: EKSPLOATACJA PODSTAWOWA WYNIKI NA NIERUCHOMOŚCIACH W LATACH 2015 -2017

Lokale mieszkalne

Lp.	Wyszczególnienie - Nieruchomość	Rok 2015			Rok 2016			Rok 2017		
		Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	101 - Benedyktyńska 3	67 508,58	66 890,06	618,52	73 695,48	84 927,46	-11 231,98	88 087,68	85 282,62	2 805,06
2	102 - Benedyktyńska 17 - 19	83 646,60	85 883,77	-2 237,17	88 756,80	90 109,81	-1 353,01	95 905,56	99 874,00	-3 968,44
3	103 - Benedyktyńska 21 - 23	74 023,00	72 763,58	1 259,42	75 288,00	88 696,14	-13 408,14	80 778,96	84 013,18	-3 234,22
4	104 - Jedności Narodowej 169 - 171	53 573,02	55 272,04	-1 699,02	58 029,43	61 411,44	-3 382,01	64 336,92	68 906,25	-4 569,33
5	105 - Nowowiejska 75 - 81	71 111,09	67 621,45	3 489,64	80 735,87	88 012,15	-7 276,28	81 956,16	95 198,44	-13 242,28
6	106 - pl. Grunwaldzki 4	105 321,18	108 045,57	-2 724,39	115 439,17	125 301,11	-9 861,94	131 752,44	127 991,84	3 760,60
7	107 - pl. Grunwaldzki 6A	107 705,50	111 432,61	-3 727,11	108 890,16	132 823,20	-23 933,04	137 979,24	128 162,17	9 817,07
8	108 - pl. Grunwaldzki 8	109 023,02	105 933,82	3 089,20	108 018,36	133 925,35	-25 906,99	135 987,72	127 859,87	8 127,85
9	109 - pl. Grunwaldzki 10	103 804,70	114 994,06	-11 189,36	112 885,14	149 335,50	-36 450,36	138 416,04	125 661,56	12 754,48
10	110 - pl. Grunwaldzki 16	106 097,20	120 919,78	-14 822,58	117 103,83	159 870,03	-42 766,20	134 001,96	132 787,77	1 214,19
11	111 - Skłodowskiej 15	103 735,19	111 255,02	-7 519,83	107 368,68	169 013,41	-61 644,73	119 052,36	136 484,24	-17 431,88
12	112 - Szczytnicka 18	68 787,43	65 628,10	3 159,33	64 785,72	84 655,59	-19 869,87	83 519,04	85 402,87	-1 883,83
13	113 - Wyszyńskiego 29	70 204,87	66 266,51	3 938,36	75 082,26	82 140,86	-7 058,60	86 584,44	86 719,17	-134,73
14	114 - Wyszyńskiego 31	70 397,80	67 710,76	2 687,04	75 932,19	81 397,63	-5 465,44	89 820,00	83 642,72	6 177,28
15	115 - Wyszyńskiego 33	69 490,93	66 607,28	2 883,65	75 665,88	86 159,52	-10 493,64	90 057,72	76 166,60	13 891,12
16	116 - Barlickiego 32 - 34	41 336,51	39 899,04	1 437,47	44 131,51	46 444,93	-2 313,42	45 585,12	50 330,74	-4 745,62
17	117 - Szarzyńskiego 62 - 66	55 170,80	53 275,67	1 895,13	63 561,73	65 796,26	-2 234,53	67 641,36	71 179,50	-3 538,14
18	119 - Szarzyńskiego 34 - 36	38 632,02	43 775,43	-5 143,41	38 725,08	38 751,96	-26,88	43 193,40	39 641,29	3 552,11
19	301 - Balonowa 1 - 9, Horbaczewskiego 65 - 73	299 706,70	277 676,36	22 030,34	311 036,35	322 486,65	-11 450,30	313 416,00	343 095,06	-29 679,06
20	302 - Balonowa 11 - 19, Drzewieckiego 58 - 64	263 738,89	240 100,91	23 637,98	271 795,97	281 497,74	-9 701,77	274 216,32	309 276,51	-35 060,19
21	303 - Bulwar Ikara 10 - 20, Bulwar Ikara 11 - 17	351 429,27	324 234,55	27 194,72	364 814,87	358 954,77	5 860,10	353 177,73	431 059,25	-77 881,52
22	305 - Bulwar Ikara 21 - 31, Bulwar Ikara 24 - 30	340 845,88	298 340,78	42 505,10	337 750,69	336 895,92	854,77	336 108,72	383 415,19	-47 306,47
23	307 - Drzewieckiego 4 - 12, Szybowcowa 22 - 26	249 731,66	224 816,48	24 915,18	265 334,24	302 138,90	-36 804,66	267 532,80	293 853,19	-26 320,39
24	308 - Drzewieckiego 14 - 22	112 945,22	112 784,09	161,13	116 759,07	127 958,77	-11 199,70	115 353,00	130 589,85	-15 236,85
25	309 - Drzewieckiego 36A	21 327,14	22 239,45	-912,31	12 351,70	20 208,18	-7 856,48	14 795,32	24 035,39	-9 240,07
26	310 - Drzewieckiego 40 - 46	56 037,66	53 115,99	2 921,67	55 137,12	56 121,29	-984,17	54 812,88	54 207,10	605,78
27	311 - Drzewieckiego 48 - 56	151 734,41	130 443,81	21 290,60	160 609,84	167 993,42	-7 383,58	159 906,48	190 809,92	-30 903,44
28	313 - Horbaczewskiego 3 - 9, Szybowcowa 8 - 10	206 309,72	180 111,08	26 198,64	195 859,13	214 324,50	-18 465,37	191 366,40	240 746,37	-49 379,97
29	314 - Horbaczewskiego 11 - 19	119 040,47	116 575,97	2 464,50	120 817,07	138 539,47	-17 722,40	122 775,24	143 914,17	-21 138,93
30	315 - Horbaczewskiego 23 - 33	143 122,84	141 500,91	1 621,93	141 950,60	150 857,38	-8 906,78	141 528,48	162 213,68	-20 685,20
31	316 - Horbaczewskiego 37 - 43	55 619,00	55 828,11	-209,11	55 116,72	50 997,20	4 119,52	52 474,20	57 131,60	-4 657,40
32	317 - Horbaczewskiego 45 - 59	266 363,47	253 700,56	12 662,91	271 767,21	279 743,83	-7 976,62	277 066,08	318 231,89	-41 165,81
33	320 - Szybowcowa 12 - 20	281 277,47	292 288,90	-11 011,43	287 189,08	296 293,41	-9 104,33	288 709,44	329 856,15	-41 146,71
34	322 - Drzewieckiego 24	118 413,20	111 828,95	6 584,25	113 149,09	117 670,60	-4 521,51	109 757,64	161 387,17	-51 629,53
35	323 - Horbaczewskiego 21	81 493,41	81 635,24	-141,83	83 270,37	87 827,14	-4 556,77	80 658,48	107 013,41	-26 354,93
36	324 - Drzewieckiego 38 - 38E	69 923,60	61 741,49	8 182,11	70 110,01	64 846,32	5 263,69	67 263,48	71 343,36	-4 079,88
37	501 - Balonowa 21 - 27, Drzewieckiego 61 - 71	338 358,85	360 607,62	-22 248,77	358 039,71	364 979,10	-6 939,39	352 320,90	398 969,17	-46 648,27
38	502 - Balonowa 29 - 37, Hynka 7 - 17	336 179,31	363 045,39	-26 866,08	360 932,24	353 944,35	6 987,89	357 015,36	377 901,21	-20 885,85
39	503 - Bajana 4 - 12, Szybowcowa 46 - 50	263 502,51	280 104,23	-16 601,72	283 352,28	296 071,98	-12 719,70	283 705,80	307 425,45	-23 719,65
40	504 - Bajana 46 - 60	208 628,42	225 178,01	-16 549,59	216 528,78	212 276,52	4 252,26	212 689,20	220 495,13	-7 805,93
41	505 - Bajana 64 - 72, Bystrzycka 97 - 105	302 001,90	317 309,71	-15 307,81	320 387,14	316 888,17	3 498,97	319 730,88	360 291,17	-40 560,29
42	506 - Bystrzycka 91 - 95, Hynka 2 - 12	319 904,07	320 550,60	-646,53	331 697,25	327 657,68	4 039,57	333 499,92	393 188,66	-59 688,74
43	508 - Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 - 32	205 286,56	239 184,61	-33 898,05	213 320,99	220 188,27	-6 867,28	219 456,24	258 316,63	-38 860,39
44	509 - Drzewieckiego 43 - 57	170 251,09	194 554,32	-24 303,23	188 134,34	195 608,09	-7 473,75	190 621,80	188 670,12	1 951,68
45	514 - Szybowcowa 34 - 44	324 519,15	381 116,26	-56 597,11	317 729,80	373 816,34	-56 086,54	339 291,72	415 215,69	-75 923,97
46	516 - Drzewieckiego 9 - 19	170 373,60	181 738,17	-11 364,57	182 479,38	182 998,06	-518,68	186 057,60	198 383,96	-12 326,36
47	517 - Drzewieckiego 21 - 35	179 730,28	195 413,35	-15 683,07	188 390,33	181 366,44	7 023,89	188 340,96	201 011,47	-12 670,51
48	518 - Bajana 14 - 24	156 214,90	162 388,63	-6 173,73	156 589,90	157 909,88	-1 319,98	156 206,76	176 347,12	-20 140,36
49	519 - Bajana 26 - 40	192 559,20	200 218,34	-7 659,14	195 616,13	201 256,82	-5 640,69	196 190,28	207 638,34	-11 448,06
50	522 - Bajana 24A	70 409,36	71 349,69	-940,33	74 236,72	80 350,39	-6 113,67	76 398,24	79 711,67	-3 313,43
RAZEM		7 826 548,65	7 895 897,11	-69 348,46	8 106 349,41	8 609 439,93	-503 090,52	8 347 100,47	9 241 049,88	-893 949,41

Wrocław, 30.07.2018 r.

Spodządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK

Halina [illegible]

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załącznik nr 26 do protokołu

SKŁADNIK: EKSPLOATACJA PODSTAWOWA WYNIKI NA NIE..UCHOMOŚCIACH W LATACH 2015 -2017

Lokale usługowe

Lp.	Wyszczególnienie - Nieruchomość	Rok 2015			Rok 2016			Rok 2017		
		Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	104 -Jedności Narodowej 169-171	8 572,24	8 022,56	549,68	8 363,08	12 532,26	-4 169,18	9 163,20	7 970,48	1 192,72
2	105 - Nowowiejska 75 - 81	13 469,98	12 334,26	1 135,72	13 985,16	20 299,10	-6 313,94	15 128,16	15 295,70	-167,54
3	106 - pl. Grunwaldzki 4	5 735,56	4 620,47	1 115,09	6 168,29	9 955,95	-3 787,66	4 728,00	4 336,34	391,66
4	107 - pl. Grunwaldzki 6A	4767,22	3854,53	912,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	108 - pl. Grunwaldzki 8	3 745,22	3 786,57	-41,35	5 925,41	9 701,18	-3 775,77	3 898,08	4 327,83	-429,75
6	110 - pl. Grunwaldzki 16	4 012,09	5 817,83	-1 805,74	938,49	1 336,36	-397,87	3 681,15	3 409,12	272,03
7	111 - Skłodowskiej 15	7 076,42	6 295,73	780,69	4 122,48	8 971,38	-4 848,90	4 060,32	4 845,64	-785,32
8	116 - Barlickiego 32 - 34	10 498,62	9 355,99	1 142,63	7 425,60	11 529,94	-4 104,34	8 211,00	7 513,48	697,52
9	117 - Szarzyńskiego 62 - 66	4 439,66	4 601,33	-161,67	11 196,87	16 974,40	-5 777,53	11 960,40	11 216,51	743,89
10	119 - Szarzyńskiego 34 - 36	69 806,11	109 615,07	-39 808,96	4 545,36	6 579,26	-2 033,90	4 720,32	4 330,35	389,97
11	170 - pl. Grunwaldzki 12 - 14 (lok. użytkowe)	34 131,18	55 680,37	-21 549,19	63 441,31	120 031,80	-56 590,49	97 652,68	84 102,61	13 550,07
12	171 - pl. Grunwaldzki 18 - 20 (lok. użytkowe)	9 015,37	0,00	9 015,37	17 518,76	58 622,41	-41 103,65	26 881,44	36 135,08	-9 253,64
13	180- Benedyktyńska 15	24 754,51	23 494,56	1 259,95	26 415,81	42 729,18	-16 313,37	35 341,19	36 283,48	-942,29
14	201 - Bystrzycka 69C	90 625,90	126 516,56	-35 890,66	81 346,46	124 089,11	-42 742,65	105 600,46	180 832,11	-75 231,65
15	301 - Balonowa 1-9	153,72	127,02	26,70	155,04	128,27	26,77	269,28	245,57	23,71
16	302 - Balonowa 11 - 19, Drzewieckiego 58 - 64	403,08	333,14	69,94	395,04	346,86	48,18	471,24	425,77	45,47
17	303 - Bulwar Ikara 10 - 20, Bulwar Ikara 11 - 17	71 185,27	61 853,61	9 331,66	71 687,52	64 381,45	7 306,07	72 176,76	74 268,98	-2 092,22
18	304 - Drzewieckiego 36 B,C,D	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 327,84	3 539,06	-2 211,22
19	305 - Bulwar Ikara 21 - 31, Bulwar Ikara 24 - 30	103 680,75	90 960,65	12 720,10	108 260,92	98 826,85	9 434,07	106 257,15	104 876,92	1 380,23
20	307 - Drzewieckiego 4 - 12	755,30	595,57	159,73	709,80	692,60	17,20	722,40	697,95	24,45
21	308 - Drzewieckiego 14 - 22	1 468,34	1 278,30	190,04	1 451,88	1 823,51	-371,63	1 546,08	1 356,63	189,45
22	309 - Drzewieckiego 36A	4 732,40	3 707,92	1 024,48	4 380,48	3 254,03	1 126,45	4 380,48	3 778,78	601,70
23	310 - Drzewieckiego 40 - 46	914,86	804,33	110,53	920,04	779,13	140,91	936,36	877,59	58,77
24	311 - Drzewieckiego 48-56	656,24	514,25	141,99	1 921,68	2 003,28	-81,60	1 944,36	1 812,28	132,08
25	313 - Horbaczewskiego 3 - 9, Szybowcowa 8 - 10	1 906,01	1 646,26	259,75	2 145,38	2 167,92	-22,54	2 262,48	2 398,53	-136,05
26	314 - Horbaczewskiego 11 - 19	4 408,47	3 739,24	669,23	4 445,88	5 413,33	-967,45	4 652,64	5 066,51	-413,87
27	315 - Horbaczewskiego 23 - 33	6 717,58	5 815,27	902,31	6 656,04	6 369,22	286,82	6 876,72	7 366,31	-489,59
28	316 - Horbaczewskiego 37-43	997,31	848,92	148,39	1 005,48	854,53	150,95	1 011,36	974,05	37,31
29	317 - Horbaczewskiego 45-59	2 675,46	2 412,77	262,69	1 776,82	1 582,65	194,17	2 647,08	2 600,12	46,96
30	320 - Szybowcowa 12 - 20	2 154,78	1 857,59	297,19	2 050,71	1 891,69	159,02	2 223,35	2 278,17	-54,82
31	322 - Drzewieckiego 24	4 810,86	4 037,84	773,02	4 297,33	4 672,27	-374,94	4 191,60	4 968,57	-776,97
32	323 - Horbaczewskiego 21	15 377,29	14 293,31	1 083,98	15 258,12	14 756,17	501,95	15 544,20	16 741,92	-1 197,72
33	501 - Balonowa 21 - 27, Drzewieckiego 61 - 71	3 964,10	3 699,89	264,21	3 875,76	4 170,32	-294,56	3 937,56	4 374,71	-437,15
34	502 - Balonowa 29 - 37, Hynka 7 - 17	153,72	136,33	17,39	149,52	124,57	24,95	157,08	143,60	13,48
35	503 - Bajana 4 - 12, Szybowcowa 46 - 50	679,75	878,15	-198,40	1 142,16	1 046,64	95,52	892,62	884,32	8,30
36	506 - Bystrzycka 91 - 95, Hynka 2 - 12	198,90	172,21	26,69	193,32	179,11	14,21	194,40	199,05	-4,65
37	508 - Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 - 32	644,92	627,31	17,61	628,32	603,14	25,18	710,51	686,64	23,87
38	509 - Drzewieckiego 43 - 57	4 312,12	4 248,12	64,00	2 677,60	2 650,80	26,80	666,24	754,96	-88,72
39	514 - Szybowcowa 34 - 44	5 276,92	5 464,48	-187,56	5 344,92	4 865,79	479,13	5 784,24	6 124,96	-340,72
40	516 - Drzewieckiego 9 - 19	3 085,68	3 168,40	-82,72	2 803,56	2 869,02	-65,46	2 229,12	2 063,85	165,27
41	517 - Drzewieckiego 21 - 35	2 669,89	2 395,94	273,95	2 739,18	2 524,92	214,26	2 806,36	2 864,02	-57,66
42	518 - Bajana 14 - 24	2 846,02	3 520,32	-674,30	2 865,36	3 146,64	-281,28	2 914,92	3 620,58	-705,66
43	519 - Bajana 26 - 40	1 775,99	2 146,64	-370,65	1 238,95	1 388,90	-149,95	1 890,24	2 089,43	-199,19
44	522 - Bajana 24A	126,00	68,15	57,85	126,00	69,80	56,20	42,00	70,02	-28,02
45	570 - Bajana 62	4 135,10	4 924,24	-789,14	4 136,63	3 571,42	565,21	4 112,76	4 278,83	-166,07
RAZEM		**543 516,91**	**600 272,00**	**-56 755,09**	**506 832,52**	**680 507,16**	**-173 674,64**	**586 805,83**	**663 027,41**	**-76 221,58**

Wrocław, 30.07.2018 r.

Sporządził: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK

Halina Kisielewska

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załącznik nr 27 do protokołu

SKŁADNIK: EKSPLOATACJA PODSTAWOWA WYNIKI NA NIERUCHOMOŚCIACH W LATACH 2015 -2017

Garaże i miejsca parkingowe

Lp.	Wyszczególnienie - Nieruchomość	Rok 2015			Rok 2016			Rok 2017		
		Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	170 - pl. Grunwaldzki 12 - 14 (garaże)	1 361,60	8 596,29	-7 234,69	9 292,80	12 735,74	-3 442,94	11 573,76	8 242,52	3 331,24
2	171 - pl. Grunwaldzki 18 - 20 (garaże)	2 048,00	7 227,99	-5 179,99	5 004,80	11 704,18	-6 699,38	7 027,20	7 824,31	-797,11
3	181 - Miła (garaże)	2 059,84	701,85	1 357,99	629,28	1 154,75	-525,47	680,04	739,93	-59,89
4	301 - Balonowa 1 - 9, Horbaczewskiego 65 - 73	3 503,82	11 301,31	-7 797,49	11 942,62	11 734,11	208,51	13 033,77	12 875,21	158,56
5	302 - Balonowa 11 - 19, Drzewieckiego 58 - 64	3 201,99	10 648,88	-7 446,89	13 025,71	10 693,14	2 332,57	12 397,08	12 213,25	183,83
6	303 - Bulwar Ikara 10 - 20, Bulwar Ikara 11 - 17	4 208,32	15 061,34	-10 853,02	14 784,00	13 698,06	1 085,94	15 744,00	15 628,77	115,23
7	305 - Bulwar Ikara 21 - 31, Bulwar Ikara 24 - 30	10 382,38	25 893,67	-15 511,29	32 134,45	27 113,77	5 020,68	32 208,20	30 465,46	1 742,74
8	307 - Drzewieckiego 4 - 12, Szybowcowa 22 - 26	2 702,08	8 481,09	-5 779,01	10 129,34	8 716,97	1 412,37	10 154,40	10 067,00	87,40
9	308 - Drzewieckiego 14 - 22	1 284,52	3 982,15	-2 697,63	5 173,35	4 348,13	825,22	5 147,28	4 730,94	416,34
10	311 - Drzewieckiego 48 - 56	1 826,88	5 780,89	-3 954,01	7 240,05	6 384,01	856,04	7 085,52	6 541,25	544,27
11	313 - Horbaczewskiego 3 - 9, Szybowcowa 8 - 10	1 754,50	5 951,80	-4 197,30	6 305,71	6 428,01	-122,30	6 694,72	6 968,33	-273,61
12	314 - Horbaczewskiego 11 - 19	1 995,79	3 739,53	-1 743,74	5 001,87	4 445,47	556,40	4 897,56	4 491,84	405,72
13	315 - Horbaczewskiego 23 - 33	1 425,94	5 318,25	-3 892,31	6 276,47	5 827,96	448,51	6 411,00	6 197,00	214,00
14	317 - Horbaczewskiego 45 - 59	1 709,20	5 409,90	-3 700,70	6 985,65	5 524,80	1 460,85	7 080,36	6 305,12	775,24
15	320 - Szybowcowa 12 - 20	1 874,62	6 358,93	-4 484,31	7 810,06	6 842,59	967,47	7 908,96	7 647,63	261,33
16	324 - Drzewieckiego 38 - 38E	3 473,40	10 951,95	-7 478,55	14 223,16	12 457,52	1 765,64	14 984,60	17 555,73	-2 571,13
17	501 - Balonowa 21 - 27, Drzewieckiego 61 - 71	3 056,32	10 470,17	-7 413,85	15 150,41	10 451,37	4 699,04	14 560,68	11 367,10	3 193,58
18	502 - Balonowa 29 - 37, Hynka 7 - 17	1 202,82	4 041,95	-2 839,13	4 786,20	3 947,80	838,40	4 812,00	4 294,23	517,77
19	503 - Bajana 4 - 12, Szybowcowa 46 - 50	3 202,70	11 111,66	-7 908,96	13 091,08	11 074,64	2 016,44	12 951,12	11 786,08	1 165,04
20	504 - Bajana 46 - 60	1 667,96	5 736,25	-4 068,29	5 907,12	5 558,08	349,04	6 417,12	6 061,92	355,20
21	505 - Bajana 64 - 72, Bystrzycka 97 - 105	3 222,02	11 058,24	-7 836,22	13 094,03	10 549,79	2 544,24	13 453,20	12 712,09	741,11
22	506 - Bystrzycka 91 - 95, Hynka 2 - 12	1 236,82	4 279,31	-3 042,49	5 594,55	4 180,29	1 414,26	5 408,76	4 947,46	461,30
23	508 - Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 - 32	2 618,25	9 186,14	-6 567,89	10 874,17	9 432,21	1 441,96	10 614,24	9 987,66	626,58
24	509 - Drzewieckiego 43 - 57	1 814,41	6 613,40	-4 798,99	7 051,76	6 497,33	554,43	7 300,11	7 108,57	191,54
25	514 - Szybowcowa 34 - 44	2 122,20	7 998,63	-5 876,43	9 281,08	7 981,93	1 299,15	9 314,40	8 614,90	699,50
26	516 - Drzewieckiego 9 - 19	1 607,46	5 751,24	-4 143,78	6 594,93	5 647,82	947,11	6 657,84	6 122,54	535,30
27	517 - Drzewieckiego 21 - 35	1 133,10	3 997,57	-2 864,47	4 812,53	3 869,58	942,95	4 650,36	4 177,38	472,98
28	518 - Bajana 14 - 24	1 721,54	5 951,44	-4 229,90	7 045,77	5 721,20	1 324,57	7 036,08	6 439,96	596,12
29	519 - Bajana 26 - 40	1 138,49	3 696,15	-2 557,66	4 069,72	3 798,13	271,59	4 166,64	3 930,05	236,59
30	522 - Bajana 24A	26 567,43	7 728,61	18 838,82	7 675,23	7 850,57	-175,34	7 854,74	7 475,25	379,49
31	526 - Bajana 42, 42a, 42b, 42c	1 560,96	0,42	1 560,54	1 560,96	1,68	1 559,28	1 560,96	0,14	1 560,82
RAZEM		98 685,36	233 027,00	-134 341,64	272 548,86	246 371,63	26 177,23	279 786,70	263 519,62	16 267,08

Wrocław, 30.07.2018 r.

Spodządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK

Halina Kisielewska

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załącznik nr 28 do protokołu

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Piast"
we Wrocławiu

Załacznik nr 29 do protokołu lustracji

POŻYTKI Z NIERUCHMOSCI WŁASNYCH W LATACH 2015 -2017

Lp.	Wyszczególnienie - Nieruchomość	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
		Pożytki netto	Pożytki netto	Pożytki netto
1	102 - Benedyktyńska 17 - 19	1 800,00	1 800,00	1 800,00
2	103 - Benedyktyńska 21 - 23	2 304,00	2 304,00	2 304,00
3	104 - Jedności Narodowej 169 - 171	2 301,86	2 301,86	2 301,86
4	105 - Nowowiejska 75 - 81	3 483,36	2 849,76	3 103,20
5	106 - pl. Grunwaldzki 4	18,00	18,00	18,00
6	107 - pl. Grunwaldzki 6A	232,08	232,08	232,08
7	109 - pl. Grunwaldzki 10	18,00	18,00	18,00
8	110 - pl. Grunwaldzki 16	94,80	94,80	1 674,30
9	111 - Skłodowskiej 15	19 802,64	651,24	408,24
10	112 - Szczytnicka 18	705,67	7 784,02	7 509,67
11	170 - pl. Grunwaldzki 12 - 14 (lok. użytkowe)	4 927,91	13 790,25	13 753,80
12	171 - pl. Grunwaldzki 18 - 20 (lok. użytkowe)	20 412,00	20 412,00	20 412,00
13	180 - Benedyktyńska 15	0,00	445,50	486,00
14	201 - Bystrzycka 69C	6 318,00	6 318,00	6 318,00
15	301 - Balonowa 1 - 9, Horbaczewskiego 65 - 73	4 567,93	4 579,93	4 711,93
16	302 - Balonowa 11 - 19, Drzewieckiego 58 - 64	4 934,45	5 708,76	5 897,46
17	303 - Bulwar Ikara 10 - 20, Bulwar Ikara 11 - 17	7 835,88	10 131,04	10 531,99
18	305 - Bulwar Ikara 21 - 31, Bulwar Ikara 24 - 30	6 768,79	6 768,79	11 354,20
19	307 - Drzewieckiego 4 - 12, Szybowcowa 22 - 26	5 428,45	5 428,45	5 284,15
20	308 - Drzewieckiego 14 - 22	2 086,78	2 086,78	2 086,78
21	309 - Drzewieckiego 36A	0,00	195,76	195,76
22	310 - Drzewieckiego 40 - 46	421,20	421,20	421,20
23	311 - Drzewieckiego 48 - 56	3 202,77	3 206,67	3 206,67
24	313 - Horbaczewskiego 3 - 9, Szybowcowa 8 - 10	14 857,47	17 069,87	17 544,81
25	314 - Horbaczewskiego 11 - 19	2 187,45	2 549,37	2 686,09
26	315 - Horbaczewskiego 23 - 33	5 565,08	5 724,55	6 290,26
27	316 - Horbaczewskiego 37 - 43	2 995,68	568,80	568,80
28	317 - Horbaczewskiego 45 - 59	1 896,00	6 475,57	6 475,57
29	320 - Szybowcowa 12 - 20	1 865,42	2 874,86	2 947,10
30	322 - Drzewieckiego 24	16 637,34	53 298,66	44 801,76
31	323 - Horbaczewskiego 21	5 703,02	5 382,92	5 335,53
32	501 - Balonowa 21 - 27, Drzewieckiego 61 - 71	5 488,21	9 228,97	9 228,97
33	502 - Balonowa 29 - 37, Hynka 7 - 17	4 714,82	4 652,72	4 652,72
34	503 - Bajana 4 - 12, Szybowcowa 46 - 50	7 023,36	8 036,29	8 026,37
35	504 - Bajana 46 - 60	3 534,82	3 534,82	3 534,82
36	505 - Bajana 64 - 72, Bystrzycka 97 - 105	3 735,91	3 735,91	3 735,91
37	506 - Bystrzycka 91 - 95, Hynka 2 - 12	3 780,01	3 661,49	3 716,99
38	508 - Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 - 32	4 492,39	4 978,39	4 978,39
39	509 - Drzewieckiego 43 - 57	1 954,29	1 751,63	1 346,31
40	514 - Szybowcowa 34 - 44	35 435,58	50 834,06	59 658,48
41	516 - Drzewieckiego 9 - 19	2 544,62	2 544,62	3 613,82
42	517 - Drzewieckiego 21 - 35	5 167,30	5 939,54	6 410,54
43	518 - Bajana 14 - 24	6 008,88	7 975,30	8 064,45
44	519 - Bajana 26 - 40	3 276,38	3 394,17	3 394,17
RAZEM		236 528,60	301 759,38	311 041,15

Wroclaw, 30.07.2018 r.

Spodządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK

Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK

Halina Kisielewska

Załącznik nr 30 do protokołu

Powierzchnie lokali w najmie na dzień 31.12.2017r.

LP.	Adres punktu	Pow. w m^2	Klient-Nazwa
1.	Jedności Narodowej 169	332,00	Rossmann Supermarkety Drogeryjne Polska Sp. z o.o.
2.	Nowowiejska 75	27,10	SALON URODY "FASHION"
3.	Pl. Grunwaldzki 4	140,60	Xserownia - Studio Małej Poligrafii
4.	Pl. Grunwaldzki 4	17,00	Osoba fizyczna
5.	Pl Grunwaldzki 6 A	161,90	Pustostan
6.	Pl. Grunwaldzki 16	145,50	BE4U Sp. z o.o.
7.	Skłodowskiej 15	17,20	Wartburger s.c.
8.	Barlickiego 32/34	16,00	Firma Handlowo-Usługowa
9.	Barlickiego 32/34	281,50	ZAKŁ. MIĘSNE "BIERNACKI"
10.	Pl. Grunwaldzki 12/14	14,00	Pustostan
11.	Pl. Grunwaldzki 12-14	5,80	Naprawa Obuwia
12.	Pl. Grunwaldzki 12-14	56,00	Pustostan
13.	Pl. Grunwaldzki 12/14	15,00	BIURO RACHUNKOWE COMA
14.	Pl. Grunwaldzki 12/14	14,00	BIURO RACHUNKOWE "EPART" SPÓŁKA Z O.O.
15.	Pl. Grunwaldzki 12-14	29,10	O.S.K. ROLKA
16.	Pl. Grunwaldzki 12-14	25,00	Pustostan
17.	Pl. Grunwaldzki 12-14	13,50	BIURO RACHUNKOWE "EPART" SPÓŁKA Z O.O.
18.	Pl. Grunwaldzki 12-14	13,80	Pustostan
19.	Pl. Grunwaldzki 12-14	96,72	FUGA MUNDI
20.	Pl. Grunwaldzki 12/14	290,69	FUGA MUNDI
21.	Pl. Grunwaldzki 12-14	7,50	Osoba fizyczna
22.	Pl. Grunwaldzki 12/14	75,00	Pustostan
23.	Pl. Grunwaldzki 12-14	22,50	Pustostan
24.	Pl. Grunwaldzki 12/14	49,20	BIURO RACHUNKOWE COMA
25.	Pl. Grunwaldzki 12/14	15,50	Osoba fizyczna
26.	Pl. Grunwaldzki 12/14	13,00	Biuro Turystyki ZNP LogosTour Sp. z o.o.
27.	Pl. Grunwaldzki 12/14	39,80	Biuro Turystyki ZNP LogosTour Sp. z o.o.
28.	Pl. Grunwaldzki 12/14	381,65	FUGA MUNDI
29.	Pl. Grunwaldzki 18	107,13	Mała Gastronomia Bistro-"Przepis" s.c.
30.	Pl. Grunwaldzki 18-20	200,00	Pustostan
31.	Pl. Grunwaldzki 18/20	55,00	FOTOGRAFIKA S.C.
32.	pl. Grunwaldzki 18-20	20,00	KEOLA Spółka z o.o.
33.	Benedyktyńska 15d	68,30	NAPRAWA ROWERÓW
34.	Benedyktyńska 15	9,91	Pustostan
35.	Benedyktyńska 15	30,20	JS Architekci
36.	Benedyktyńska 15	8,54	JS Architekci
37.	Benedyktyńska 15	114,37	BJM Spółka z o.o.
38.	Benedyktyńska 15c	51,86	JERONIMO MARTINS POLSKA S.A.
39.	Benedyktyńska 15	11,09	USŁUGI KSIĘGOWE
40.	Benedyktyńska 15c	372,20	DELIKATESY
41.	Benedyktyńska 15	226,13	HELLO s.c.
42.	Benedyktyńska 15c	106,40	DELIKATESY
43.	Benedyktyńska 15	10,55	LEVIATAN Przedsiębiorstwo Usługowo - Rozbiórkowe

M.K.

44.	Benedyktyńska 15 – par.	40,33	Pustostan
45.	ul. Benedyktyńska 15 p.22	12,98	JS Architekci
46.	Benedyktyńska 15	10,92	Pustostan
47.	Bystrzycka 69 C	32,49	Gotronik PPHU
48.	Bystrzycka 69 C	55,30	AdPleX
49.	Bystrzycka 69 C	5,05	IGNIS
50.	Bystrzycka 69 C	13,65	PHUP OSKAR
51.	Bystrzycka 69 C	39,35	P.P.H.U. EMICOR S.C.
52.	Bystrzycka 69 C	25,60	IDEA ARCHITEKCI
53.	Bystrzycka 69 C	17,84	Biuro Projektów Handlu i Usług "PROJEKTON"
54.	Bystrzycka 69 C	10,00	Osoba fizyczna
55.	Bystrzycka 69 C	56,00	Gotronik PPHU
56.	Bystrzycka 69 C	32,00	PHUP OSKAR
57.	Bystrzycka 69 C	146,30	PHUP OSKAR
58.	Bystrzycka 69C	27,83	Handel i Usługi Instalacje Elektryczne
59.	Bystrzycka 69 C	14,00	Pustostan
60.	Bystrzycka 69C	9,79	MARTOM
61.	Bystrzycka 69 C	10,00	PRINTLAND
62.	Bystrzycka 69 C	15,00	PRACOWNIA OBRAZÓW
63.	Bystrzycka 69 C	20,96	Gotronik PPHU
64.	Bystrzycka 69C	15,37	Gotronik PPHU
65.	Bystrzycka 69 C	23,00	IGNIS
66.	Bystrzycka 69 C	170,00	AS IMPORT EKSPORT-NOWET-AS
67.	Bystrzycka 69 C	16,14	HURTOWNIA DANPOL
68.	Bystrzycka 69 C	26,30	PHUP OSKAR
69.	Bystrzycka 69 C	19,20	ASTIS
70.	Bystrzycka 69 C	12,35	Osoba fizyczna
71.	Bystrzycka 69 C	47,66	Gotronik PPHU
72.	Bystrzycka 69 C	22,26	Gotronik PPHU
73.	Bystrzycka 69 C	26,66	Gotronik PPHU
74.	Bystrzycka 69 C	14,00	Gotronik PPHU
75.	Bystrzycka 69 C	121,22	PHUP OSKAR
76.	Bystrzycka 69 C	69,20	PHUP OSKAR
77.	Bystrzycka 69 C	18,36	Gotronik PPHU
78.	Bystrzycka 69C	13,67	VISYS
79.	Bystrzycka 69 C	9,34	Gotronik PPHU
80.	Bystrzycka 69 C	7,70	AS IMPORT EKSPORT-NOWET-AS
81.	Bystrzycka 69 C	5,84	HAFCIARSTWO MASZYNOWE
82.	Bystrzycka 69 C	6,40	Gotronik PPHU
83.	Bystrzycka 69 C	64,70	SED LEX SPÓŁKA Z O.O.
84.	Bystrzycka 69 C	18,32	SPECIAL GROUP
85.	Bystrzycka 69 C	18,60	P.H.U. BU-WENT Wentylacje i Klimatyzacje
86.	Bystrzycka 69 C	14,40	Gotronik PPHU
87.	Bystrzycka 69 C	12,57	LASER CENTER SERWIS
88.	Bystrzycka 69 C	4,01	SED LEX SPÓŁKA Z O.O.
89.	Bystrzycka 69 C	21,00	P.P.H.U. EMICOR S.C.
90.	Bystrzycka 69 C	18,45	Pustostan
91.	Bystrzycka 69C	53,83	Elbes Przedsiębiorstwo Wielobranżowe

4 - K

92.	Horbaczewskiego 65	7,30	Studio IV
93.	Horbaczewskiego 71	6,20	Zakład Rzemieślniczy i Remontowo-Budowlany
94.	Drzewieckiego 60	13,02	Pustostan
95.	Bulwar Ikara 10	192,42	COSMOPOLITAN SZKOŁA JĘZYKÓW OBCYCH
96.	Bulwar Ikara 18-20	69,40	Spółdzielnia Mieszkaniowa Piast
97.	Bulwar Ikara 10	47,80	STUDIO FRYZUR GOLDWELL
98.	Drzewieckiego 36 C	50,70	HEVAH
99.	Drzewieckiego 36 B	40,50	BAR TRAN SON
100.	Drzewieckiego 36 D	70,90	PIEKARNIA TĘCZA
101.	Bulwar Ikara 29	66,00	KON-REM PRZEDS. SP. Z O.O.
102.	Bulwar Ikara 21-23	86,15	Spółdzielnia Mieszkaniowa Piast
103.	Bulwar Ikara 28	31,90	SPECJALISTYCZNE CENTRUM STOMATOLOGICZNE "DENS"
104.	Bulwar Ikara 24	76,00	Pustostan
105.	Bulwar Ikara 29 A	30,4	PRO-MEDICO
106.	Bulwar Ikara 26	45,00	Pustostan
107.	Bulwar Ikara 27	6,60	Osoba fizyczna
108.	Bulwar Ikara 29	19,00	Osoba fizyczna
109.	Bulwar Ikara 21 B	54,53	Apteka RADIX S. C.
110.	Bulwar Ikara 25	112,38	Osoba fizyczna
111.	Drzewieckiego 12	35,00	Dziergwa Ryszard
112.	Drzewieckiego 14 A	96,00	Pustostan
113.	Drzewieckiego 20/22A	33,40	Pustostan
114.	Drzewieckiego 22	37,60	Razik
115.	Drzewieckiego 36 A	187,20	NIEPUBLICZNY ZAKŁAD OPIEKI ZDROWOTNEJ Sp. z o.o.
116.	Drzewieckiego 40	32,50	Osoba fizyczna
117.	Drzewieckiego 56 A	75,90	PalmDeco
118.	Drzewieckiego 50	18,30	Osoba fizyczna
119.	Horbaczewskiego 5	20,71	Osoba fizyczna
120.	Horbaczewskiego 3	11,14	Zakład Instalacji Sanitarnych
121.	Horbaczewskiego 3	11,80	Osoba fizyczna
122.	Horbaczewskiego 11	96,00	BELLE
123.	Horbaczewskiego 11	12,00	REWELACJA EVENT TEAM
124.	Horbaczewskiego 15	10,26	Osoba fizyczna
125.	Horbaczewskiego 27	185,40	Gmina Wrocław
126.	Horbaczewskiego 29	10,26	SPAL - MED
127.	Horbaczewskiego 29	2,78	Osoba fizyczna
128.	Horbaczewskiego 27	12,30	Osoba fizyczna
129.	Horbaczewskiego 25	12,30	Osoba fizyczna
130.	Horbaczewskiego 23	10,28	Osoba fizyczna
131.	Horbaczewskiego 43	49,00	Osoba fizyczna
132.	Horbaczewskiego 59	79,00	Stowarzyszenie Dolnośląskie Towarzystwo Muzyczne
133.	Horbaczewskiego 47	50,00	FIRMA
134.	Szybowcowa 18	8,20	KON-REM PRZEDS. SPÓŁKA Z O.O.
135.	Szybowcowa 12	31,80	Osoba fizyczna
136.	Szybowcowa 16	5,30	Pustostan
137.	Drzewieckiego 24	6,60	INTERNETIA SPÓŁKA Z O.O.
138.	Drzewieckiego 59	167,50	Centrum Edukacji PROGRESS Mariusz Konieczny
139.	Hynka 17	7,00	Z-D INST.SANIT. WOD.KAN. C.O. I GAZ

140.	Bajana 12	23,90	Pustostan
141.	Bajana 8	30,80	FHU BULL
142.	Bajana 52	20,10	ZAKŁAD OGÓLNOBUDOWLANY
143.	Drzewieckiego 7	30,80	GABINET KOSMETYCZNY
144.	Drzewieckiego 41	170,00	Pustostan
145.	Szybowcowa 34	33,70	A'GUSTO
146.	Szybowcowa 38	18,00	Pustostan
147.	Szybowcowa 40	20,00	POLKOMTEL Sp. z o.o. (UMOWA 10002930)
148.	Szybowcowa 38	18,24	Pustostan
149.	Drzewieckiego 11	43,20	Pustostan
150.	Drzewieckiego 33	9,00	Pustostan
151.	Drzewieckiego 21 - 35	8,90	Zakład Elektromechaniki Dźwigowej
152.	Drzewieckiego 29	46,86	BIURO RACHUNKOWE "PROFIT"
153.	Drzewieckiego 25	17,05	Osoba fizyczna
154.	Drzewieckiego 35	27,84	ZAKŁAD OGÓLNOBUDOWLANY
155.	Drzewieckiego 33	9,64	ParkSystem Sp. z o.o.
156.	Bajana 14	94,82	FHU BULL
157.	Bajana 16	43,2	ARMEX PRZED. HANDL.USŁUG.
158.	Bajana 20	17,43	Agencja Reklamowa GRAFSTAR
159.	Bajana 32	3,30	JPD Spółka Jawna
160.	Bajana 34	40,92	Osoba fizyczna
161.	Bajana 36	9,64	ZDROWA SFERA
162.	Bajana 26	12,32	Z-D INST.SANIT. WOD.KAN. C.O. I GAZ
163.	Bajana 24A	3,50	Osoba fizyczna
164.	Bajana 62	199,26	Edukatris Centrum Edukacyjno-Usługowe

Wrocław , dn. 11.09.2018r.

INSPEKTOR
d/s Lokali Użytkowych i Eksploatacji
Katarzyna Tylman-Płoskonka

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW POZOSTAŁEJ DZIAŁANOŚCI SPÓLDZIELNI NIEZLICZONEJ DO GZM W LATACH 2015 -2017

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015			Rok 2016			Rok 2017		
		Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	Przychody z najmu lokali	1 344 978,65	0,00	1 344 978,65	1 264 415,64	0,00	1 264 415,64	1 352 631,91	0,00	1 352 631,91
2	Zarządzanie wspólnotami	15 852,30	575,25	15 277,05	12 097,57	1 253,19	10 844,38	13 206,60	1 047,00	12 159,60
3	Refaktury -energia elektryczna Azart	3 545,74	3 545,74	0,00	4 359,45	4 359,46	-0,01	2 790,57	3 789,34	-998,77
4	Refaktura -energia elektryczna Internetia	11 630,00	13 680,00	-2 050,00	11 630,00	11 630,00	0,00	11 630,00	11 630,00	0,00
5	Przychody z najmu- działki Kuźniki	9 161,65	0,00	9 161,65	6 538,32	0,00	6 538,32	6 538,32	0,00	6 538,32
6	Najem miejsc postojowych Bajana	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 544,55	0,00	16 544,55
7	Refaktura - media	6 976,75	6 976,75	0,00	22 681,23	22 681,23	0,00	1 304,49	1 304,49	0,00
8	Pozostała sprzedaż	11 755,89	6 751,00	5 004,89	25 783,49	13 987,45	11 796,04	21 731,93	10 865,97	10 865,97
9	Utrzymanie pustostanów	0,00	60 172,30	-60 172,30	0,00	124 873,96	-124 873,96	0,00	187 032,51	-187 032,51
10	Usługi na rzecz mieszkańców	10 000,00	10 000,00	0,00	15 497,31	15 497,31	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Pozostała działaność operacyjna	122 460,92	148 328,43	-25 867,51	107 526,77	157 016,83	-49 490,06	161 315,23	364 124,03	-202 808,80
12	Wygrana sprawa sądowa PBI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 424 603,27	0,00	1 424 603,27
13	Koszty sądowe i zastępstwa procesowego	247 194,31	240 042,02	7 152,29	348 563,14	224 870,25	123 692,89	296 200,57	281 112,71	15 087,86
14	Odpisy aktualizujace należności	115 326,28	356 163,43	-240 837,15	34 591,57	360 394,67	-325 803,10	337 092,61	430 509,90	-93 417,29
15	Pozostała działność finansowa	946,40	14,60	931,80	9 313,79	68,84	9 244,95	0,09	719,85	-719,76
16	Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach	129 865,35	0,00	129 865,35	122 471,31	0,00	122 471,31	98 549,58	0,00	98 549,58
17	Odsetki uzyskane z tytułu nieterminowych płatności LM	367 004,34	0,00	367 004,34	295 320,31	0,00	295 320,31	171 153,27	0,00	171 153,27
18	Odsetki uzyskane z tytułu nieterminowych płatności LU	7 659,35	0,00	7 659,35	5 104,21	0,00	5 104,21	793,50	0,00	793,50
19	Odsetki zapłacone z tytułu nieterminowych płatności	0,00	392,86	-392,86	0,00	145,49	-145,49	0,00	25 241,99	-25 241,99
20	Odsetki naliczone zgodnie z art. Ust o rachunkowości PBI	0,00	113 343,48	-113 343,48	0,00	99 449,70	-99 449,70	663 362,08	0,00	663 362,08
21	Podatek dochodowy od zysku do opodatkowania brutto			-269 141,80			-263 067,35			-464 929,71
RAZEM- zysk bilansowy netto		**2 404 357,93**	**959 985,86**	**1 175 230,27**	**2 285 894,11**	**1 036 228,38**	**986 598,38**	**4 579 448,57**	**1 317 377,78**	**2 797 141,08**

Wrocław, 24.07.2018 r.

Spodządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załącznik nr 31 do protokołu

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Piast"
we Wrocławiu

Załacznik nr 32 do protokołu lustracji

FINANSOWANIE I KOSZTY DZIAŁANOSCI SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZEJ W LATACH 2015-2017

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
I.	**PRZYCHODY**	**20 000,00**	**50 163,00**	**60 057,00**
1.	*Wpłaty na fundusz społ-wychowawczy :*	*0,00*	*10 163,00*	*60 057,00*
	lokale mieszkalne		9 946,00	58 767,00
	lokale użytkowe		217,00	1 290,00
2.	*Podział zysku*	*20 000,00*	*40 000,00*	*0,00*
II.	**KOSZTY**	**1 577,53**	**7 900,44**	**45 020,94**
1.	*Czynsz za pomieszczenia Klubu*	*0,00*	*0,00*	*13 807,41*
	zw., cw., ścieki			254,34
	c.o.			11 116,15
	energia elektryczna , gaz			2 436,92
2.	*Koszty prowadzenia placówki*	*0,00*	*3 288,74*	*11 558,93*
	środki czystości		385,36	2 019,39
	materiały biurowe, gospodarcze, wyposażenie		2 903,38	3 718,36
	pozostałe usługi (w tym dezynsekcja)			350,55
	naprawy bieżące			5 470,63
3.	*Koszty imprez okolicznosciowych*	*1 577,53*	*4 611,70*	*19 654,60*
	Akcja MIKOŁAJ	997,53	3 133,35	657,63
	Imprezy okolicznościowe dla seniorów	580,00	1 268,13	13 584,42
	Akcja Dzień Dziecka		210,22	3 500,00
	Nieobozowe akcje dla dzieci			1 912,55
4.	*Remonty*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
III.	**Wynik na działaności**	**18 422,47**	**42 262,56**	**15 036,06**

IV.	Stan funduszu:	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
	BO	0,00	18 422,47	60 685,03
	Przychody	20 000,00	50 163,00	60 057,00
	Koszty	1 577,53	7 900,44	45 020,94
	BZ	18 422,47	60 685,03	75 721,09

Wrocław, 25.06.18

Sporzadziła:
Iwona lautenszlager

Zastępca Głównego Księgowego
Iwona Lautenszlager

PEŁNOMOCNIK
Halina Kiszelewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

M. K

Załącznik nr 33

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH
LOKALE MIESZKALNE

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	Roczny wymiar opłat w zł.	42 530 404,48	44 683 069,81	44 777 629,98
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. w zł.	2 223 133,29	2 581 638,87	2 755 500,68
3.	Poz. 2 : Poz. 1 w %	5,23%	5,78%	6,15%
4.	Struktura zaległości w opłatach (w zł) w tym:	2 223 133,29	2 581 638,87	2 755 500,68
	- poniżej 1 m-ca	201 107,05	242 968,17	151 760,36
	- od 1 do 3 miesięcy	913 298,30	941 051,64	1 112 015,59
	- od 4 do 6 miesięcy	295 920,58	204 643,86	237 316,44
	- od 7 do 9 miesięcy	189 617,06	179 807,05	101 181,03
	- od 10 do 12 miesięcy	160 025,74	136 595,79	130 562,59
	- powyżej 12 m-cy	463 164,56	876 572,36	1 022 664,67
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	3 953	4 069	3 391
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	148	123	155
7.	Liczba spraw skierowanych do komornika			

Wrocław, 07.06.2018 r.

sporządziła: Iwona Lautenszlager

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załącznik nr 34 do protokołu lustracji

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH
LOKALE UŻYTKOWE

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	Roczny wymiar opłat w zł.	4 606 707,73	4 619 529,52	4 816 354,81
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. w zł.	1 065 216,02	1 328 632,65	1 338 834,93
3.	Poz. 2 : Poz. 1 w %	23,12%	28,76%	27,80%
4.	Struktura zaległości w opłatach (w zł) w tym:	1 065 216,02	1 328 632,65	1 338 834,93
	- poniżej 1 m-ca	366 694,40	393 847,19	420 393,09
	- od 1 do 3 miesięcy	175 192,59	281 727,19	334 166,12
	- od 4 do 6 miesięcy	163 388,41	188 541,90	320 508,42
	- od 7 do 9 miesięcy	52 555,91	18 210,69	34 859,79
	- od 10 do 12 miesięcy		34 382,49	30 687,76
	- powyżej 12 m-cy	307 384,71	411 923,19	198 219,75
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	213	256	298
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu			
7.	Liczba spraw skierowanych do komornika			

Wrocław, 07.06.2018 r.

sporządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załącznik nr 35 do protokołu lustracji

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH
GARAŻE

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	Roczny wymiar opłat w zł.	273 125,94	251 383,78	625 475,35
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. w zł.	33 250,71	35 266,70	54 842,18
3.	Poz. 2 : Poz. 1 w %	12,17%	14,03%	8,77%
4.	Struktura zaległości w opłatach (w zł) w tym:	33 250,71	35 266,70	54 842,18
	- poniżej 1 m-ca	233,32	912,59	1 276,13
	- od 1 do 3 miesięcy	7 379,83	11 971,62	21 394,31
	- od 4 do 6 miesięcy	2 367,97	5 469,92	6 351,30
	- od 7 do 9 miesięcy	2 107,09	2 101,89	9 186,80
	- od 10 do 12 miesięcy	2 421,61	2 135,82	971,71
	- powyżej 12 m-cy	18 740,89	12 674,86	15 661,93
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	188	321	272
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu			
7.	Liczba spraw skierowanych do komornika			

Wrocław, 07.06.2018 r.

sporządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załącznik Nr 36

DODATKI MIESZKANIOWE I ODSZKODOWANIA ZA BRAK LOKALI SOCJALNYCH OD GMINY _____

I. Kwota otrzymanych dodatków mieszkaniowych

do czynszu lokali mieszkalnych z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w _____

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	2015	2016	2017
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Kwota otrzymanych dodatków w roku w zł.	141964,10	114529,58	127864,92
2.	Średnia miesięczna ilość osób korzystających z dodatku	59,50	45,67	48,00
3.	Przeciętna kwota dodatku na jeden lokal w skali miesiąca w zł.	198,83	209,00	222,00

II. Odszkodowania za brak lokali socjalnych

uzyskane przez Spółdzielnię Mieszkaniową od Gminy _____

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	2015	2016	2017
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Kwota otrzymanych odszkodowań za brak lokali socjalnych w zł.	_____	_____	_____

Sporządził: Kierownik Sekcji Opłat Mirosław Kaczyński

Data sporządzenia:
_____, dnia 26.06.19 r.

Załącznik Nr 37

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	2015 r.	2016 r.	2017 r.
	Lokale mieszkalne			
1.	Podejmowane czynności windykacyjne:			
	– wezwania do zapłaty - upomnienia	2280	3420	3032
	– wezwania ostateczne - przedsądowe	523	456	415
	– sprawy skierowane do Sądu	148	123	155
	– sprawy skierowane do Komornika			
	– spotkania - liczba dłużników wezwanych na rozmowy z przedstawicielami Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni	160	200	190
	– odcinanie sygnału Telewizji Kablowej w mieszkaniach dłużników	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Nie dotyczy
2.	Ilość dodatków mieszkaniowych w październiku	53	47	42
3.	Ilość udzielonych bonifikat w opłacie za wieczyste użytkowanie gruntu	81	47	63
4.	Wykluczenie z członkostwa	15	24	4
	Lokale użytkowe			
5.	Podejmowane czynności windykacyjne:			
	– wezwania do zapłaty - upomnienia	609	508	562
	– wezwania ostateczne - przedsądowe	47	69	94
	– sprawy skierowane do Sądu	3	5	12
	– sprawy skierowane do Komornika			
	– spotkania - liczba dłużników wezwanych na rozmowy z przedstawicielami Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni	90	85	106
	– rozwiązanie umów najmu, dzierżawy	4	3	5

Sporządził:

PEŁNOMOCNIK
Halina Misiejewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Data sporządzenia:
_____, dnia 10.08.2018

Kierownik Sekcji Opłat
Mirosław Pałczyński

INSPEKTOR
d/s Lokali Użytkowych i Eksploatacji
Katarzyna Tylman-Płoskonka

Załącznik nr 38 do protokołu lustracji

GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

w PLN

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku kontroli budynków (bez prac finansowanych z kredytów)	7 581 245,00	7 339 463,00	6 245 822,75
	Zatwierdzone środki finansowe na fundusz remontowy Spółdzielni uchwałą Rady Nadzorczej (naliczenia)	9 514 309,00	10 424 910,00	11 061 310,00
	Zatwierdzone środki finansowe na f. rem. Spółdzielni uchwałą Walnego Zgromadzenia z wyniku finansowego z zysku	761 154,12	1 135 156,15	700 000,00
2.	**Stan funduszu remontowego na 01.01.**	**2 144 613,20**	**2 552 866,20**	**4 155 391,07**
3.	**Zwiększenia funduszu:**	**4 965 125,39**	**7 830 420,94**	**4 834 329,05**
	- Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych	3 280 672,67	5 899 353,17	2 979 407,07
	- Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali użytkowych	799 169,07	765 376,04	1 018 485,47
	- Zasilenie funduszu remontowego z zysku	761 154,12	1 135 156,15	700 000,00
	- Inne przychody funduszy remontowych (partycypacje, odszkodowania)	124 129,53	30 535,58	136 436,51
4.	**Nakłady poniesione przez Spółdzielnie na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków w zł. w tym:**	**4 556 872,39**	**6 227 896,07**	**7 586 221,67**
	- remonty bieżące (wymienić jakie)	4 556 872,39	6 227 896,07	7 586 221,67
	Remont dźwigów	1 087 635,19	1 128 806,32	2 330 911,45
	Roboty budowlane	736 750,57	1 446 764,56	1 178 317,05
	Roboty instalacyjne	1 339 750,14	856 727,45	722 946,71
	Remonty kominów i przewodów wentylac.,	394 754,47	378 976,74	621 735,65
	Remonty dachów	109 965,03	272 149,80	380 077,32
	Remont instalacji elektrycznej i gazowej	167 353,80	298 968,57	348 539,79
	Roboty dekarskie	66 204,27	237 596,47	292 362,70
	Pozostałe	-524,08	23 409,92	258 127,89
	Remont nawierzchni betonowej i	35 174,99	158 189,20	224 238,46
	Naprawa urządzeń elektrycznych i wodno-	12 790,75	743 107,74	216 292,79
	Naprawa instalacji odgromowych	2 239,50		124 555,96
	Remont, uszczelnianie balkonów	41 030,97	2 218,73	91 697,39
	Wykonanie nawierzchni park.	6 095,70	21 678,37	83 333,96
	Naprawa rur spustowych	56 669,21	40 943,78	82 728,41
	"Estakada" Pl.Grunwaldzki. Ekspertyza,	111 161,51	92 510,00	73 992,78
	Malowanie klatek	300,00	88 892,42	70 303,17
	Remont bram wejściowych	14 560,53	21 695,72	59 363,01
	Domofony	63 683,38	69 948,86	43 626,32
	Remont i konserwacja inst. wewn.	1 471,03	10 102,70	40 531,86
	Wykonanie ogrodzenia	5 519,92	1 944,57	39 515,06
	Remont lamp oświetleniowych-	0,00	0,00	37 338,56

	Infrastruktura drogowa (szlabany, blokady	107 869,35	148 790,20	33 918,99
	Parkingi	16 603,29	17 084,14	32 302,40
	Oświetlenie zewnętrzne	11 353,87	54 669,43	28 987,01
	Usunięcie awarii C.O. - remont instalacji	19 361,91	6 181,08	28 279,52
	Prace murarsko-tynkarskie	6 117,15	39 145,69	25 704,93
	Remont zsypów	2 948,95	11 818,77	19 449,12
	Remonty pomp	0,00	2 659,95	18 185,00
	Remont piaskownicy	44 034,75	1 274,42	15 886,43
	Szklenie wózkarni, bram, wiat	6 697,08	1 614,12	14 616,82
	Malowanie elewacji, usunięcie graffiti	18 427,15	18 063,95	13 990,88
	Roboty posadzkarskie	2 538,97	12 075,57	12 356,07
	Usunięcie awarii CW	5 088,87	0,00	10 530,00
	Roboty betoniarskie parkingów	0,00	0,00	9 327,81
	Dewastacja wózkarni, suszarni i piwnic.	2 579,65	2 020,00	2 150,40
	Remont kapitalny osłon śmietników	60 664,52	17 866,83	0,00
5.	**Stan funduszu na 31.12**	**2 552 866,20**	**4 155 391,07**	**1 403 498,4**
6.	**Fundusz remontowy dotyczy prac termomomodernizacyjnych i remontowych**			
	Stan funduszu remontowego na 01.01.	**-22 104 904,49**	**-30 453 212,40**	**-37 929 353,59**
	Zwiększenia	**7 570 674,83**	**4 706 881,58**	**8 249 561,66**
	- Naliczenia związane ze spłatą kredytów	5 799 712,26	3 598 280,93	7 014 194,60
	- Premia termomodernizacyjna	1 770 962,57	1 108 600,65	1 235 367,06
	Zmniejszenia	**15 918 982,74**	**12 183 022,77**	**7 631 936,22**
	Ocieplenie ścian zewnętrznych, w tym:	15 918 982,74	12 183 022,77	7 631 936,22
	Finansowane -kredyt termo	13 448 134,23	9 093 426,84	4 084 905,31
	Finansowane -kredyt remontowy	1 277 150,93	1 574 731,91	1 904 697,10
	Odsetki od kredytów termo i rem.	1 193 697,58	1 514 864,02	1 642 333,81
	Stan funduszu remontowego na 31.12.	**-30 453 212,40**	**-37 929 353,59**	**-37 311 728,15**
7.	**Razem fundusz remontowy**			
	Stan funduszu remontowego na 01.01.	**-19 960 291,29**	**-27 900 346,20**	**-33 773 962,**
	Zwiększenia	**12 535 800,22**	**12 537 302,52**	**13 083 890,71**
	Zmniejszenia	**20 475 855,13**	**18 410 918,84**	**15 218 157,89**
	Stan funduszu remontowego na 31.12.	**-27 900 346,20**	**-33 773 962,52**	**-35 908 229,70**

Wrocław, 23.08.2018

Sporządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

KIEROWNIK
ds. Terenów Zielonych
Ewa Kacprzak

Załacznik nr 39 do protokołu lustracji

FUNDUSZ REMONTOWY WYNIKI NA NIERUCHOMOŚCIACH Z WYŁACZENIEM KREDYTÓW W LATACH 2015 -2017

Lp.	Wyszczególnienie - Nieruchomość	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1	101 - Benedyktyńska 3	82 779,77	117 891,04	127 914,22
2	102 - Benedyktyńska 17 - 19	239 889,26	305 544,30	268 814,51
3	103 - Benedyktyńska 21 - 23	72 700,82	127 148,02	125 190,44
4	104 - Jedności Narodowej 169 - 171	168 946,44	133 428,82	169 715,88
5	105 - Nowowiejska 75 - 81	182 428,40	198 218,30	192 927,24
6	106 - pl. Grunwaldzki 4	-313 152,41	-84 663,87	-95 467,52
7	107 - pl. Grunwaldzki 6A	-207 099,00	60 820,38	-94 499,28
8	108 - pl. Grunwaldzki 8	-429 623,49	42 715,07	-162 407,53
9	109 - pl. Grunwaldzki 10	26 973,48	-72 664,03	-103 943,67
10	110 - pl. Grunwaldzki 16	183 717,41	152 448,86	126 779,61
11	111 - Skłodowskiej 15	148 152,42	53 861,34	83 029,80
12	112 - Szczytnicka 18	52 115,27	97 942,41	82 368,03
13	113 - Wyszyńskiego 29	-14 898,91	32 038,99	36 661,50
14	114 - Wyszyńskiego 31	90 473,30	139 727,43	140 578,09
15	115 - Wyszyńskiego 33	100 816,97	145 997,78	-147 671,69
16	116 - Barlickiego 32 - 34	123 358,40	150 205,04	185 299,39
17	117 - Szarzyńskiego 62 - 66	133 207,94	100 456,35	83 218,74
18	119 - Szarzyńskiego 34 - 36	83 798,11	119 781,97	142 289,28
19	170 - pl. Grunwaldzki 12 - 14 (lok. użytkowe)	794 712,13	776 749,62	810 053,75
20	171 - pl. Grunwaldzki 18 - 20 (lok. użytkowe)	243 295,83	224 015,39	201 705,77
21	180- Benedyktyńska 15	128 595,89	154 672,04	169 569,44
22	181 - Mila (garaże)	481,28	856,22	1 482,72
23	201 - Bystrzycka 69C	-3 440,01	105 796,94	172 491,81
24	301 - Balonowa 1 - 9, Horbaczewskiego 65 - 73	403 351,76	41 749,46	-85 107,87
25	302 - Balonowa 11 - 19, Drzewieckiego 58 - 64	-440 228,19	295 330,59	-171 085,30
26	303 - Bulwar Ikara 10 - 20, Bulwar Ikara 11 - 17	493 037,88	425 305,77	354 227,15
27	304 - Drzewieckiego 36 B,C,D	0,00	0,00	125,70
28	305 - Bulwar Ikara 21 - 31, Bulwar Ikara 24 - 30	509 194,93	408 009,09	289 572,02
29	307 - Drzewieckiego 4 - 12, Szybowcowa 22 - 26	532 540,15	740 593,87	224 908,41
30	308 - Drzewieckiego 14 - 22	224 942,53	268 080,79	353 994,86
31	309 - Drzewieckiego 36A	-16 039,32	-35 052,35	-162 416,69
32	310 - Drzewieckiego 40 - 46	138 408,99	34 896,04	53 302,92
33	311 - Drzewieckiego 48 - 56	104 709,44	198 869,84	-525 103,97
34	313 - Horbaczewskiego 3 - 9, Szybowcowa 8 - 10	264 625,57	14 221,84	46 077,90
35	314 - Horbaczewskiego 11 - 19	127 299,04	97 922,71	147 390,35
36	315 - Horbaczewskiego 23 - 33	-45 244,13	42 398,19	47 234,04
37	316 - Horbaczewskiego 37 - 43	76 950,87	90 870,62	157 679,14
38	317 - Horbaczewskiego 45 - 59	-234 587,18	10 857,01	-74 939,89
39	320 - Szybowcowa 12 - 20	-176 874,13	-96 431,75	10 046,12
40	322 - Drzewieckiego 24	1 353,03	134 149,22	-589 987,92
41	323 - Horbaczewskiego 21	76 687,19	167 765,55	179 671,79
42	324 - Drzewieckiego 38 - 38E	185 445,10	246 395,17	310 570,61
43	501 - Balonowa 21 - 27, Drzewieckiego 61 - 71	685 564,65	443 688,02	602 777,93
44	502 - Balonowa 29 - 37, Hynka 7 - 17	-1 076 527,06	-1 004 496,45	-727.984,47
45	503 - Bajana 4 - 12, Szybowcowa 46 - 50	353 917,65	387 624,22	388 821,19
46	504 - Bajana 46 - 60	-211 324,31	-210 043,82	-282 653,18
47	505 - Bajana 64 - 72, Bystrzycka 97 - 105	-427 286,02	-474 850,16	-412 171,41
48	506 - Bystrzycka 91 - 95, Hynka 2 - 12	411 969,11	334 302,82	556 016,58
49	508 - Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 - 32	-267 769,31	-283 288,93	-302 011,44
50	509 - Drzewieckiego 43 - 57	584 993,52	425 536,78	139 264,05
51	514 - Szybowcowa 34 - 44	-411 485,93	-354 962,92	-300 295,04
52	516 - Drzewieckiego 9 - 19	-308 348,55	-333 252,91	-351 003,37
53	517 - Drzewieckiego 21 - 35	-629 355,48	-647 911,01	-775 264,95
54	518 - Bajana 14 - 24	-518 195,85	-483 180,91	-440 763,63
55	519 - Bajana 26 - 40	146 195,64	39 421,27	19 285,59
56	522 - Bajana 24A	91 058,70	132 604,62	187 322,06
57	526 - Bajana 42, 42A, 42B, 42C	-175,27	-175,27	-175,27
58	570 - Bajana 62 (lok. użytkowe)	15 831,88	15 455,65	20 073,91
RAZEM		2 552 866,20	4 155 391,07	1 403 498,45

Wrocław, 26.07.2018 r.

Spodządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK

Halina Kisielewska

Załącznik nr 40 do protokołu lustracji

FUNDUSZ REMONTOWY WYNIKI NA NIERUCHOMOŚCIACH PRACE FINANSOWANE Z KREDYTU STAN NA KONIEC ROKU

Lp.	Wyszczególnienie - Nieruchomość	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1	101 - Benedyktyńska 3	0,00	0,00	0,00
2	102 - Benedyktyńska 17 - 19	0,00	0,00	0,00
3	103 - Benedyktyńska 21 - 23	0,00	0,00	0,00
4	104 - Jedności Narodowej 169 - 171	0,00	0,00	0,00
5	105 - Nowowiejska 75 - 81	0,00	0,00	0,00
6	106 - pl. Grunwaldzki 4	-1 140 022,34	-1 599 937,88	-1 384 238,80
7	107 - pl. Grunwaldzki 6A	-1 037 206,49	-1 578 094,86	-1 392 049,80
8	108 - pl. Grunwaldzki 8	-65 324,02	-1 572 534,73	-1 347 225,98
9	109 - pl. Grunwaldzki 10	0,00	-1 571 572,32	-1 377 763,77
10	110 - pl. Grunwaldzki 16	0,00	-1 577 173,99	-1 391 988,99
11	111 - Skłodowskiej 15	0,00	-1 523 067,94	-1 386 217,90
12	112 - Szczytnicka 18	0,00	0,00	0,00
13	113 - Wyszyńskiego 29	0,00	0,00	0,00
14	114 - Wyszyńskiego 31	0,00	0,00	0,00
15	115 - Wyszyńskiego 33	0,00	0,00	0,00
16	116 - Barlickiego 32 - 34	0,00	0,00	0,00
17	117 - Szarzyńskiego 62 - 66	0,00	0,00	0,00
18	119 - Szarzyńskiego 34 - 36	0,00	0,00	0,00
19	170 - pl. Grunwaldzki 12 - 14 (lok. użytkowe)	0,00	0,00	0,00
20	171 - pl. Grunwaldzki 18 - 20 (lok. użytkowe)	0,00	0,00	0,00
21	180- Benedyktyńska 15	0,00	0,00	0,00
22	181 - Miła (garaże)	0,00	0,00	0,00
23	201 - Bystrzycka 69C	0,00	0,00	0,00
24	301 - Balonowa 1 - 9, Horbaczewskiego 65 - 73	-3 650 590,11	-2 878 051,83	-2 672 476,71
25	302 - Balonowa 11 - 19, Drzewieckiego 58 - 64	-1 004 175,33	-2 312 645,27	-2 192 320,33
26	303 - Bulwar Ikara 10 - 20, Bulwar Ikara 11 - 17	-4 291 734,24	-3 888 943,32	-3 486 152,40
27	304 - Drzewieckiego 36 B,C,D	0,00	0,00	0,00
28	305 - Bulwar Ikara 21 - 31, Bulwar Ikara 24 - 30	-4 674 712,69	-4 234 809,85	-3 794 907,01
29	307 - Drzewieckiego 4 - 12, Szybowcowa 22 - 26	-1 080 000,00	-2 380 000,00	-1 925 220,06
30	308 - Drzewieckiego 14 - 22	0,00	0,00	0,00
31	309 - Drzewieckiego 36A	0,00	0,00	0,00
32	310 - Drzewieckiego 40 - 46	0,00	-482 107,06	-457 022,01
33	311 - Drzewieckiego 48 - 56	0,00	0,00	-1 400 621,17
34	313 - Horbaczewskiego 3 - 9, Szybowcowa 8 - 10	0,00	0,00	0,00
35	314 - Horbaczewskiego 11 - 19	0,00	0,00	0,00
36	315 - Horbaczewskiego 23 - 33	0,00	0,00	0,00
37	316 - Horbaczewskiego 37 - 43	0,00	0,00	0,00
38	317 - Horbaczewskiego 45 - 59	0,00	0,00	0,00
39	320 - Szybowcowa 12 - 20	-1 277 781,71	-1 145 597,39	-1 013 413,07
40	322 - Drzewieckiego 24	0,00	0,00	-1 955 114,01
41	323 - Horbaczewskiego 21	0,00	0,00	0,00
42	324 - Drzewieckiego 38 - 38E	0,00	0,00	0,00
43	501 - Balonowa 21 - 27, Drzewieckiego 61 - 71	0,00	0,00	0,00
44	502 - Balonowa 29 - 37, Hynka 7 - 17	0,00	0,00	0,00
45	503 - Bajana 4 - 12, Szybowcowa 46 - 50	-2 356 478,10	-2 199 379,50	-2 042 280,90
46	504 - Bajana 46 - 60	-1 254 653,40	-1 141 451,64	-1 028 249,88
47	505 - Bajana 64 - 72, Bystrzycka 97 - 105	-1 275 995,44	-1 143 995,92	-1 011 996,40
48	506 - Bystrzycka 91 - 95, Hynka 2 - 12	0,00	0,00	0,00
49	508 - Drzewieckiego 3 - 7, Szybowcowa 28 - 32	-632 001,24	-537 201,00	-442 400,76
50	509 - Drzewieckiego 43 - 57	0,00	0,00	0,00
51	514 - Szybowcowa 34 - 44	-2 231 271,94	-2 069 535,22	-1 907 798,50
52	516 - Drzewieckiego 9 - 19	-980 799,39	-892 306,23	-803 813,07
53	517 - Drzewieckiego 21 - 35	-1 133 356,14	-1 031 098,50	-928 840,86
54	518 - Bajana 14 - 24	-957 389,78	-871 008,74	-784 627,70
55	519 - Bajana 26 - 40	-1 409 720,04	-1 298 840,40	-1 184 988,07
56	522 - Bajana 24A	0,00	0,00	0,00
57	526 - Bajana 42, 42A, 42B, 42C	0,00	0,00	0,00
58	570 - Bajana 62 (lok. użytkowe)	0,00	0,00	0,00
RAZEM		-30 453 212,40	-37 929 353,59	-37 311 728,15

Wrocław, 26.07.2018 r.

Sporządziła: Halina Kisielewska

Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załacznik Nr 41

OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW TERMOMODERNIZACYJNYCH ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	**Zadłużenie Spółdzielni na 01.01. z tytułu:**	**22 104 904,49**	**30 453 212,40**	**37 929 353,59**
	- kredytu zaciągniętego na termomodernizację	19 690 931,93	26 901 045,86	33 592 513,14
	- kredytu zaciągniętego na remonty	2 413 972,56	3 552 166,54	4 336 840,45
2.	**Naliczone Spółdzielni płatności obsługi spłaty zadłużenia:**	**1 193 697,58**	**1 514 864,02**	**1 642 333,81**
	- dla lokali mieszkalnych - odsetki	1 167 036,71	1 488 483,07	1 609 513,55
	- dla lokali użytkowych	26 660,87	26 380,95	32 820,26
3.	**Dokonane przez Spółdzielnię płatności obsługi spłaty zadłużenia:**	**4 918 699,74**	**4 909 082,25**	**5 755 464,68**
	- dla lokali mieszkalnych - raty kredytu	1 954 039,59	2 285 617,58	2 877 763,81
	- dla lokali mieszkalnych - odsetki	1 167 036,71	1 488 483,07	1 609 513,55
	- dla lokali użytkowych - odsetki	26 660,87	26 380,95	32 820,26
	- premia termomodernizacyjna	1 770 962,57	1 108 600,65	1 235 367,06
4.	**Kredyty zaciągnięte w okresie**	**12 073 310,07**	**10 870 359,42**	**3 495 505,43**
5.	**Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.XII. z tytułu:**	**30 453 212,40**	**37 929 353,59**	**37 311 728,15**
	- kredytu zaciągniętego na termomodernizację	26 901 045,86	33 592 513,14	33 153 102,24
	- kredytu zaciągniętego na remonty	3 552 166,54	4 336 840,45	4 158 625,91

Sporządziła: Halina Kisielewska
19.04.2018

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Wykaz kredytów zawartych z PKO BP w trakcie realizacji stan nadzien 31.12.2017

Załacznik nr do protokołu lustracji

Lp.	Adres	Charakter kredytu	Uwagi	Kwota kredytu planowana nie uwzgl. premii termo	Zadłużenie stan kredytu na 31.12.2017	Kwota do wykorzystania	Całkowita wypłata kredytu - termin wykorzystania kredytu	Data zawarcia umowy
1	Jedności Narodowej 169-171	remont	spłata do 2030-10	179 000,00		179 000,00	**18-12-31**	2015-11-04
2	Jedności Narodowej 169-171	termomodernizacja	spłata do 2035-10	473 199,00		473 199,00	**18-12-31**	2015-11-04
3	Plac Grunwaldzki 4	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 328 637,88	1 134 297,11	0,00		2014-08-13
4	Plac Grunwaldzki 4	remont	spłata do 2025-12	271 300,00	249 941,69	0,00		2014-12-12
5	Plac Grunwaldzki 6a	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 299 940,05	1 108 457,18	0,00		2014-08-13
6	Plac Grunwaldzki 6a	remont	spłata do 2025-12	300 000,00	283 592,62	0,00		2014-12-12
7	Plac Grunwaldzki 8	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 339 228,29	1 107 049,76	0,00		2014-08-13
8	Plac Grunwaldzki 8	remont	spłata do 2025-12	260 000,00	240 176,22	0,00		2014-12-12
9	Plac Grunwaldzki 10	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 287 881,68	1 080 941,95	0,00		2014-08-13
10	Plac Grunwaldzki 10	remont	spłata do 2025-12	312 100,00	296 821,82	0,00		2014-12-12
11	Plac Grunwaldzki 16	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 310 481,38	1 117 338,12	0,00		2014-08-13
12	Plac Grunwaldzki 16	remont	spłata do 2025-12	289 500,00	274 650,87	0,00		2014-12-12
13	Skłodowskiej-Curie 15	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 302 750,21	1 103 566,64	0,00		2014-08-13
14	Skłodowskiej-Curie 15	remont	spłata do 2025-12	297 200,00	282 651,26	0,00		2014-12-12
15	Barlickiego 32-34	remont	spłata do 2030-10	199 000,00		199 000,00	**18-12-31**	2015-11-04
16	Barlickiego 32-34	termomodernizacja	spłata do 2035-10	374 840,00		374 840,00	**18-12-31**	2015-11-04
17	Balonowa 1-9/Horbaczewskiego 65-73	termomodernizacja	spłata do 2030-12	3 650 590,11	2 672 476,71	0,00		2014-06-18
18	Drzewieckiego 58-64/Balonowa 11-19	termomodernizacja	spłata do 2030-12	2 800 035,33	2 192 320,33	0,00		2014-08-13
19	BULWAR Ikara 10-20	termomodernizacja	spłata do 2027-12	2 045 142,16	1 324 259,48	0,00		2012-12-21
20	BULWAR Ikara 10-20	remont	spłata do 2024-11	375 000,00	237 248,76	0,00		2012-12-21
21	BULWAR Ikara 11-17	termomodernizacja	spłata do 2027-12	1 873 400,00	1 213 046,52	0,00		2012-12-21
22	BULWAR Ikara 11-17	remont	spłata do 2023-11	375 000,00	248 831,88	0,00		2012-12-21
23	BULWAR Ikara 11-17	remont	spłata do 2024-11	300 000,00	215 311,58	0,00		2013-12-06
24	BULWAR Ikara 10-20	remont	spłata do 2023-11	350 000,00	247 454,18	0,00		2013-12-06
25	BULWAR Ikara 21-31	termomodernizacja	spłata do 2027-12	2 541 500,00	1 645 660,19	0,00		2012-12-21
26	BULWAR Ikara 21-31	remont	spłata do 2023-11	375 000,00	247 500,57	0,00		2012-12-21
27	BULWAR Ikara 24-30	termomodernizacja	spłata do 2027-12	1 647 400,00	1 066 127,36	0,00		2012-12-21
28	BULWAR Ikara 24-30	remont	spłata do 2023-11	375 000,00	248 831,88	0,00		2012-12-21
29	BULWAR Ikara 21-31	remont	spłata do 2024-11	440 000,00	299 602,50	0,00		2013-12-06
30	BULWAR Ikara 24-30	remont	spłata do 2024-11	400 000,00	287 184,51	0,00		2013-12-06
31	Drzewieckiego 4-12/Szybowcowa 22-26	termomodernizacja	spłata do 2031-12	2 555 883,64	1 925 220,06	0,00		2014-12-12
32	Drzewieckiego 40-46	termomodernizacja	spłata do 2030-12	567 277,00	457 022,01	0,00		2014-08-13
33	Drzewieckiego 48-56	termomodernizacja	spłata do 2035-10	1 685 021,00	1 400 621,17	284 399,83	**18-12-31**	2015-11-04
34	Drzewieckiego 48-56	remont	spłata do 2030-10	300 000,00		300 000,00	**18-12-31**	2015-11-04
35	Horbaczewskiego 37-43	remont	spłata do 2030-10	150 000,00		150 000,00	**18-12-31**	2015-11-04
36	Horbaczewskiego 37-43	termomodernizacja	spłata do 2035-10	584 984,02		584 984,02	**18-12-31**	2015-11-14
37	SZYBOWCOWA 12-20	termomodernizacja	spłata do 2025-08	2 235 465,60	1 013 413,07	0,00		2010-10-04
38	Drzewieckiego 24	termomodernizacja	spłata do 2035-10	1 842 885,16	1 800 000,00	42 885,16	**18-12-31**	2015-11-09
39	Drzewieckiego 24	remont	spłata do 2030-12	157 000,00	155 114,01	0,00		2015-11-09
40	Bajana 4-12/Szybowcowa 46-50	termomodernizacja	spłata do 2030-12	2 998 615,00	2 042 280,90	0,00		2014-04-02
41	Bajana 46-60	termomodernizacja	spłata do 2027-01	1 933 341,00	1 028 249,88	0,00		2011-05-25
42	Bajana 64-72, Bystrzycka 97-105	termomodernizacja	spłata do 2025-08	1 966 284,40	1 011 996,40	0,00		2010-10-04
43	Drzewieckiego 3-7, Szybowcowa 28-32	termomodernizacja	spłata do 2022-08	1 260 212,62	442 400,76	0,00		2010-10-04
44	Szybowcowa 34-44	termomodernizacja	spłata do 2031-03	2 799 800,61	1 740 872,71	0,00		2011-03-30
45	Szybowcowa 34-44	remont	spłata do 2023-06	400 000,00	166 925,79	0,00		2012-12-21
46	Drzewieckiego 9-19	termomodernizacja	spłata do 2027-01	1 468 543,00	803 813,07	0,00		2011-03-30
47	Drzewieckiego 21-35	termomodernizacja	spłata do 2027-01	1 665 468,00	928 840,86	0,00		2011-03-30
48	Bajana 14-24	termomodernizacja	spłata do 2027-01	1 388 076,60	784 627,70	0,00		2011-03-30
49	Bajana 26-40	remont	spłata do 2023-06	300 000,00	1 008 202,30	0,00		2012-12-21
50	Bajana 26-40	termomodernizacja	spłata do 2027-12	1 684 873,41	176 785,77	0,00		2012-04-20
51	Bajana 24A	remont	spłata do 2030-10	400 000,00		400 000,00	**18-12-31**	2015-11-04
			Razem:	**56 716 857,15**	**37 311 728,15**	**2 988 308,01**		

Wrocław, 31,82018

Sporządziła: Kisielewska Halina

Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załącznik nr 42 do protokołu

Załącznik nr 43 do protokołu lustracji

Informacja ogólna o Spółdzielni

Wyszczególnienie		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Liczba członków spółdzielni	osoby	**5 794,00**	**5 605,00**	**7 929,00**
Liczba osób zatrudnionych na st. etatowych	osoby	**95,00**	**90,00**	**88,00**
Średnia płaca brutto	zł	**3 706,91**	**3 855,83**	**3 958,87**
Wielkość sumy bilansowej	zł	**211 317 465,07**	**211 071 914,19**	**206 643 895,97**
Aktywa trwałe, w tym:	zł	**192 125 072,48**	**189 036 717,70**	**184 432 792,31**
• rzeczowe aktywa trwałe	zł	151 840 758,59	147 728 854,87	142 547 732,37
• należności i inwestycje długoterminowe	zł	7 712 221,51	3 447 541,56	1 509 233,65
• długoterminowe rozliczenia międzyokr.	zł	32 559 563,50	37 826 830,64	40 344 730,03
• wartości niematerialne i prawne	zł	12 528,88	33 490,63	31 096,26
Aktywa obrotowe, w tym:	zł	**19 192 392,59**	**22 035 196,49**	**22 211 103,66**
• należności krótkoterminowe	zł	6 796 166,06	6 996 848,26	8 181 765,27
• inwestycje krótkoterminowe	zł	9 110 373,74	10 341 617,00	9 377 761,34
• krótkoterminowe rozliczenia międzyokr.	zł	3 285 852,79	4 696 731,23	4 651 577,05
Zobowiązania i rezerwy, w tym:	zł	**53 331 314,80**	**61 251 977,91**	**60 327 707,65**
• kredyty długoterminowe	zł	30 511 866,45	36 846 343,36	34 067 928,15
• kredyty krótkoterminowe	zł	2 576 011,98	3 353 704,03	5 399 071,27
• fundusze specjalne	zł	7 114 011,02	7 348 663,08	7 756 664,79
• zobowiązania pozostałe, rezerwy, rmk	zł	13 129 425,35	13 703 267,44	13 104 043,44
Fundusz własny, w tym:	zł	**157 986 150,27**	**149 819 936,28**	**146 316 188,32**
• fundusz udziałowy	zł	635 565,25	639 165,25	640 085,25
• fundusz zasobowy	zł	79 250 315,35	74 220 936,50	71 698 390,95
• fundusz wkładów budowlanych	zł	62 582 527,62	62 017 893,01	61 353 347,09
• fundusz wkładów mieszkaniowych	zł	482 069,02	561 157,73	510 055,17
• fundusz wkładów zaliczkowych	zł	220 917,25	0,00	0,00
• zmniejsz. f. z tytułu umorz. zasob. mieszk.	zł	-61 218 800,21	-60 636 949,74	-28 865 057,02
• fundusz z aktualizacji wyceny	zł	74 858 325,72	72 031 135,15	38 182 225,71
• zysk /strata/ z lat ubiegłych	zł	0,00	0,00	0,00
• zysk /strata/ netto	zł	1 175 230,27	986 598,38	2 797 141,17
Przychody netto ogółem	zł	**48 496 850,47**	**50 535 510,27**	**53 395 566,85**
Koszty ogółem	zł	**47 016 541,58**	**49 547 039,92**	**50 590 083,84**
Wynik finansowy brutto	zł	**1 480 308,89**	**1 016 791,73**	**2 805 483,01**
Podatek dochodowy	zł	**333 400,00**	**314 876,00**	**518 791,00**
Wynik finansowy netto	zł	**1 175 230,27**	**986 598,38**	**2 797 141,17**
Współczynnik płynności III stopnia	%	0,87	0,95	0,87
Wskaźnik rentowności	%	2,42	1,95	5,24
Liczba lokali, w tym:	lokal	**7 702**	**7 713**	**7 723**
• lokalie mieszkalne	lokal	6 630	6 630	6 630
• lokale użytkowe	lokal	162	163	161
• garaże	lokal	653	653	653
• miejsca postojowe w garażu wielostan.	miejsce	68	68	68
• pracownie plastyczne	lokal	30	30	30
• lokale SM	lokal	159	169	181
Powierzchnia posiadanych obiektów, w tym:	m²	**397 178,96**	**397 471,43**	**397 680,43**
• lokalie mieszkalne	m²	357 421,11	357 435,48	357 438,90
• lokale użytkowe	m²	15 608,64	15 644,62	15 599,62
• garaże	m²	11 741,45	11 741,45	11 741,45
• miejsca postojowe w garażu wielostan.	m²	1 106,65	1 106,65	1 106,65
• pracownie plastyczne	m²	1 397,45	1 397,45	1 397,45
• lokale SM	m²	9 903,66	10 145,78	10 396,36

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Wrocław, dn. 16.07.2018r.

.....
(podpis)

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Piast"
we Wrocławiu

Załącznik nr 44

ZMIANY W STANIE FUNDUSZY

L.p.	Wyszczególnienie	Stan funduszy w zł na 31.12:			Struktura w %		
		Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
FUNDUSZE PODSTAWOWE							
1	Fundusz udziałowy	635 565,25	639 165,25	640 085,25	0,41%	0,43%	0,45%
2	Fundusz zasobowy	79 250 315,35	74 220 936,50	71 698 390,95	50,54%	49,87%	49,96%
3	Fundusz wkładów mieszkaniowych	482 069,02	561 157,73	510 055,17	0,31%	0,38%	0,36%
4	Fundusz wkładów budowlanych	62 582 527,62	62 017 893,01	61 353 347,09	39,91%	41,67%	42,75%
5	Fundusz aktualizacji aktywów majątku trwałego	74 858 325,72	72 031 135,15	38 182 225,71	47,74%	48,40%	26,60%
6	Fundusz wkładów zaliczkowych	220 917,25	0,00	0,00	0,14%	0,00%	0,00%
7	Zmniejszenie funduszy zasadniczych z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych	-61 218 800,21	-60 636 949,74	-28 865 057,02	-39,04%	-40,74%	-20,11%
RAZEM		**156 810 920,00**	**148 833 337,90**	**143 519 047,15**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
FUNDUSZE SPECJALNE							
1	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	571,26	3 109,93	643,37	0,00%	-0,01%	0,00%
2	Fundusz Remontowy	-27 900 346,20	-33 773 962,52	-35 908 229,70	100,07%	100,19%	100,21%
3	Fundusz Działalności Społecznej Kulturalnej i Oświatowej	18 422,47	60 685,03	75 721,09	-0,07%	-0,18%	-0,21%
RAZEM		**-27 881 352,47**	**-33 710 167,56**	**-35 831 865,24**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Inspektor ds. Księgowości
Paulina Woźniar

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Piast"
we Wrocławiu

Załacznik nr 45 do protokołu lustracji

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	**Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31.12 w zł** w tym:	**9 115 220,10**	**10 337 985,07**	**9 382 589,97**
	- lokaty bankowe	9 086 072,84	10 030 627,05	9 208 940,49
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych	23 675,26	301 886,02	168 177,48
	- akcje i udziały w innych podm. gospodarczych	5 472,00	5 472,00	5 472,00
2.	**Uzyskane przez Spółdzielnię przychody**	**129 828,58**	**118 058,86**	**93 793,84**
	- z odsetek od lokat bankowych	129 828,58	118 058,86	93 793,84
	- z akcji, udziałów, obligacji	0,00	0,00	0,00
3.	**Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)**	**20 238,93**	**20 239,33**	**20 060,38**
4.	**Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni**	**374 663,69**	**300 424,52**	**171 946,86**
	- naliczone przez Spółdzielnię	374 663,69	300 424,52	171 946,86
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię	374 663,69	300 424,52	171 946,86
5.	**Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł**	**1 988 516,33**	**2 108 912,63**	**0,00**
	-PBI sprawa w Sądzie (należność główna+odsetki)	807 523,88	866 167,60	0,00
	-PBI sprawa w Sądzie (kaucje gwarancyjne+odsetki)	1 180 992,45	1 242 745,03	0,00
6.	**Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię**			
	a) wymierzone i naliczone zgodnie z ust. o rachunkowości	113 343,48	99 449,70	0,00
	b) zapłacone przez Spółdzielnię	392,86	145,49	25 241,99

Uwagi do punktu 6
6a - dotyczy odsetek naliczonych w związku z zadłużeniem wobec PBI
6b - w latach 2015 i 2016 dotyczy zapłaconych drobnych odsetek kontrahentom z tytułu nieterminowych płatności
6b - w roku 2017 zapłacone odsetki dotyczą:
13.753,54 - odsetki wynikające z porozumienia z kontrahentem
9.501,58 - odsetki zapłacone w wyniku wyroku sądowego - sprawa pracownicza
1.986,87 - odsetki zapłacone kontrahentom

Wrocław, 20.04.2018 r.
sporządziła: Iwona Lautenszlager

Zastępca Głównego Księgowego
Iwona Lautenszlager

PEŁNOMOCNIK
Halina Kowalewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załącznik nr 46 do protokołu

Uchwała Nr 6/2016
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu
z dnia 10.06.2016 r.

w sprawie: podziału zysku netto (nadwyżki bilansowej) z pozostałej działalności Spółdzielni za rok 2015.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 Ustawy - Prawo Spółdzielcze oraz § 92 pkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" uchwala, co następuje:

§1

Przeznacza się kwotę zysku netto w wysokości:

1) 1.135.230,27 zł (słownie: jeden milion sto trzydzieści pięć tysięcy dwieście trzydzieści złotych dwadzieścia siedem groszy) na zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni.
2) 40.000 zł (słownie: czterdzieści tysięcy złotych) na działalność społeczną, oświatową i kulturalną organizacji, do których przynależą członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałę podjęto przy 295 głosach za,
68 głosach przeciw,
7 głosach wstrzymujących się.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Załącznik nr 47 do protokołu

Uchwał Nr 6/2017
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu
z dnia 09.06.2017 r.

w sprawie: podziału zysku netto (nadwyżki bilansowej) z pozostałej działalności Spółdzielni za rok 2016.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 Ustawy - Prawo Spółdzielcze oraz § 92 pkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" uchwala, co następuje:

§1

Kwotę zysku netto w wysokości 986.598,38 zł (słownie: dziewięćset osiemdziesiąt sześć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych trzydzieści osiem groszy) przeznacza się na:

1. zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni w kwocie 700.000,00 (słownie: siedemset tysięcy);
2. zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni w kwocie 286.598,38 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt sześć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych trzydzieści osiem groszy).

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałę podjęto przy 223 głosach za,
53 głosach przeciw,
14 głosach wstrzymujących się.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia
Krzysztof Kozak

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia
Rafał Żabski

Uzasadnienie

Celem niniejszej uchwały jest przeznaczenie wypracowanego zysku za 2016 rok na:

- zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na roboty remontowe konieczne do wykonania,
- zasilenie funduszu zasobowego z przeznaczeniem na remonty i zagospodarowanie mienia Spółdzielni służącego wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom.

Załącznik nr 48 do protokołu

Uchwała Nr 6/2018
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu
z dnia 30.05.2018 r.

w sprawie: podziału zysku netto (nadwyżki bilansowej) z pozostałej działalności Spółdzielni za rok 2017.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 Ustawy - Prawo Spółdzielcze oraz § 92 pkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" uchwala, co następuje:

§1

Kwotę zysku netto w wysokości 2.797.141,17 zł (słownie: dwa miliony siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sto czterdzieści jeden złotych siedemnaście groszy) przeznacza się na:

1. zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni w kwocie 2.000.000,00 (słownie: dwa miliony),
2. zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni w kwocie 797.141,17 zł (słownie: siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sto czterdzieści jeden złotych siedemnaście groszy).

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałę podjęto przy 228 głosach za,

42 głosach przeciw,

14 głosach wstrzymujących się.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Uzasadnienie

Celem niniejszej uchwały jest przeznaczenie wypracowanego zysku za 2017 rok na:

- zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na roboty remontowe konieczne do wykonania,
- zasilenie funduszu zasobowego z przeznaczeniem na remonty i zagospodarowanie mienia Spółdzielni służącego wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom.

INFORMACJA DOTYCZĄCA ZOBOWIĄZAŃ WOBEC BUDŻETU

Lp.	Wyszczególnienie	konto	2015 rok		2016 rok		2017 rok	
			Saldo na 31.12.	Data uregulowania	Saldo na 31.12.	Data uregulowania	Saldo na 31.12.	Data uregulowania
1.	Podatek dochodowy od osób fizycznych	220-99-02/10-99	39 821,00	20-01-2016	33 475,00	20-01-2017	32 580,00	19-01-2018
2.	Podatek dochodowy od umów zleceń	220-99-09-99	1 094,00	20-01-2016	1 186,00	20-01-2017	1 664,00	19-01-2018
3.	Podatek dochodowy od osób prawnych	220-99-01-99	-2 793,00	31-03-2016	76 330,00	31-03-2017	213 178,00	31-03-2018
4.	ZUS	220-99-05-99	118 215,87	15-01-2016	116 589,75	16-01-2017	118 890,17	15-01-2018
5.	PFRON	220-99-06-99	7 274,00	20-01-2016	7 154,00	20-01-2017	6 963,00	19-01-2018

OBCIĄŻENIA Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI, WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTU ORAZ OPŁAT ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

Lp.	Wyszczególnienie	konto	2015 rok		2016 rok		2017 rok	
			Naliczony	Odprowadzony	Naliczony	Odprowadzony	Naliczony	Odprowadzony
1.	Podatek od nieruchomości	220-99-04-99	846 149,00	846 149,00	852 994,00	852 994,00	843 813,00	843 813,00
2.	Wieczyste użytkowanie gruntu	200-000457	462 646,67	462 646,67	481 858,95	481 858,95	576 998,02	576 998,02
3.	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	220-99-12-99	2 846 542,78	2 846 542,78	2 804 361,74	2 804 361,74	2 776 298,14	2 776 298,14

PODATEK VAT, NALEŻNY I NALICZONY W LATACH 2014-2017

ROK	VAT Należny	VAT Naliczony	Nadwyżka podatku należnego nad naliczonym	Kwota podatku do wpłaty
2015	1 129 147,65	370 746,10	758 401,55	758 402,00
2016	1 165 266,23	427 674,44	737 591,79	737 592,00
2017	1 291 305,04	501 860,29	789 444,75	789 445,00

Załącznik nr 49 do protokołu

Wrocław, 25.06.18

Sporządziła:
Iwona Iautenszlager

Zastępca Głównego Księgowego
Iwona Lautenszlager

Załącznik nr 50 do protokołu

Koszty działanosci operacyjnej Spółdzielni i ich rozliczenie za lata 2015-2017

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
		w zł.	w zł.	w zł.
Koszty ogólne łącznie, z tego rozliczane na:		**46 074 356,71**	**48 532 114,82**	**49 289 172,40**
1.	Działalność inwestycyjną.	0,00	0,00	0,00
2.	Działalność eksploatacyjną – zasobów mieszkaniowych.	42 464 221,13	44 790 106,67	45 327 995,27
3.	Działalność eksploatacyjną – lokale usługowe, garaże, reklamy.	3 592 334,59	3 720 704,87	3 944 710,79
4.	Działalność pozostała	17 800,99	21 303,28	16 466,34

Wrocław, 31.08.2018 r.

sporządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK
Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załącznik do 51 protokołu

Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni wg rodzaju za lata 2015 – 2017.

Wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	2017 rok
Koszty ogółem wg. rodzaju	**46 074 356,71**	**48 532 114,82**	**49 289 172,40**
Amortyzacja	52 262,22	114 435,86	147 761,89
Zużycie materiałów i energii	19 832 598,34	21 434 056,25	20 769 058,47
Usługi obce	15 498 474,95	16 134 542,02	17 364 963,11
Podatki i opłaty	4 956 862,79	5 110 907,04	5 132 950,20
Wynagrodzenie	4 297 672,44	4 227 672,58	4 254 581,96
Ubezpieczenia społ. i in. świadczenia	924 269,29	905 804,76	901 109,07
Wynagrodzenia RN+RO i obciążenia	171 244,56	206 469,17	233 808,09
Ubezpieczenia mienia	193 853,00	209 686,00	239 158,00
Delegacje	21 075,35	21 058,60	23 075,30
Pozostałe koszty rodzajowe	126 043,77	167 482,54	222 706,31

Wrocław, 28.08.2018r.

PEŁNOMOCNIK
Halina Kowalewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Załacznik nr 52 do protokołu lustracji

OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	**Zadłużenie Spółdzielni na 01.01. z tytułu:**	**2 771 354,51**	**2 632 470,33**	**2 270 620,95**
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań	65 232,22	7 330,16	0,00
	- odsetek wykupionych z budżetu	2 588 136,14	2 516 871,13	2 270 620,95
	- kredytu zaciągniętego na budowę lok. użytkowych	117 986,15	108 269,04	0,00
2.	**Naliczone Spółdzielni płatności obsługi spłaty zadłużenia:**	**138 884,18**	**132 016,45**	**115 349**
	- dla lokali mieszkalnych - odsetki	130 096,82	121 878,85	115 349,00
	- dla lokali użytkowych	8 787,36	10 137,60	
3.	**Dokonane przez Spółdzielnię płatności obsługi spłaty zadłużenia:**	**138 884,18**	**361 849,38**	**115 349,00**
	- dla lokali mieszkalnych	130 096,82	142 651,10	115 349,00
	- dla lokali użytkowych	8 787,36	108 269,04	0,00
	- umorzenia kredytów		110 929,24	
4.	**Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.XII. z tytułu:**	**2 632 470,33**	**2 270 620,95**	**2 155 271,95**
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań	7 330,16	0,00	0,00
	- odsetek wykupionych przez budżet	2 516 871,13	2 270 620,95	2 155 271,95
	- kredytu zaciągniętego na budowę lok. użytkowych	108 269,04	0,00	0,00
5.	**Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetek wykupionych przez budżet**	**57**	**52**	**52**
6.	**Liczba lokali użytkowych obciążonych spłatą kredytu**	**17**	**17**	**0**

Sporządziła: Grażyna Jamecka
17.08.2018

Główny Specjalista
ds. Finansowych
Grażyna Jamecka

Załacznik nr 53 do protokołu lustracji

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW OGÓŁEM DZIAŁANOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA LATA 2015-2017

L.p	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	**Przychody w zł. w tym:**	**47 477 660,88**	**49 612 619,17**	**50 242 496,56**
	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	**46 092 492,54**	**48 249 616,16**	**48 816 118,19**
	- opłaty - lokale lokale mieszkalne	42 557 637,52	44 654 748,43	44 777 629,98
	- opłaty - lokale użytkowe	3 288 675,08	3 365 703,29	3 432 390,20
	- opłaty - garaże	246 179,94	229 164,44	606 098,01
	Sprzedaż innych usług	**1 385 168,34**	**1 363 003,01**	**1 426 378,37**
2.	**Koszty w zł. w tym:**	**46 074 356,71**	**48 532 114,82**	**49 289 172,40**
	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	**46 056 555,72**	**48 510 811,54**	**49 272 706,06**
	- eksploatacja i remonty- lokale mieszkalne	42 464 221,13	44 790 106,67	45 327 995,27
	- eksploatacja i remonty - lokale użytkowe	3 131 317,63	3 270 059,36	3 335 849,76
	- eksploatacja i remonty - garaże	461 016,96	450 645,51	608 861,03
	Koszty pozostałe	**17 800,99**	**21 303,28**	**16 466,34**
3.	**Wynik finansowy (poz. 2-poz. 1)**	**1 403 304,17**	**1 080 504,35**	**953 324,16**
4.	**Przychody pozostałej działalności, w tym:**	**1 019 189,59**	**922 891,10**	**3 153 070,29**
	- operacyjnej	513 714,15	490 681,48	2 219 211,77
	- finansowej	505 475,44	432 209,62	933 858,52
5.	**Koszty pozostałej działalności, w tym :**	**942 184,87**	**1 014 925,10**	**1 300 911,44**
	- operacyjnej	828 433,93	915 261,07	1 274 949,60
	- finansowej	113 750,94	99 664,03	25 961,84
6.	**Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego (+)**		**28 321,38**	**0,00**
7.	**Nadwyżka kosztów netto z roku ubiegłego (-)**		**0,00**	**-113 694,40**
8.	**WYNIK FINANSOWY - brutto**	**1 480 308,89**	**1 016 791,73**	**2 805 483,01**
9.	**Podatek dochodowy**	**333 400,00**	**314 876,00**	**518 791,00**
10.	**Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)**	**-28 321,38**		**0,00**
11.	**Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)**		**284 682,65**	**510 449,16**
12.	**WYNIK FINANSOWY - netto**	**1 175 230,27**	**986 598,38**	**2 797 141,17**

Wrocław, 17.07.2018 r.

Spodządziła: Halina Kisielewska

PEŁNOMOCNIK

Halina Kisielewska
GŁÓWNY KSIĘGOWY