

**PROTOKÓŁ**  
**Z PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI PEŁNEJ**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „UNIWERSYTET”**  
**W SZCZECINIE**

**za okres 01.01.2017 r. – 31.12.2020 r.**

SZCZECIN wrzesień - listopad 2021

## SPIS TREŚCI

A.	INFORMACJE WSTĘPNE.....	3
B.	USTALENIA LUSTRACJI.....	6
1.	REALIZACJA WNIOSKÓW POPRZEDNIEJ LUSTRACJI .....	6
2.	ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI .....	10
3.	STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI.....	30
4.	SPRAWY CZŁONKOWSKIE, TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I DYSPOZYCJA LOKALAMI .....	30
5.	DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.....	36
6.	ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI .....	37
7.	GOSPODARKA REMONTOWA .....	66
8.	GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI .....	81
9.	WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW PUBLICZNYCH, W TYM POMOCOWYCH .....	101
C.	INFORMACJE KOŃCOWE .....	102
	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW STANOWIĄCYCH INTEGRALNĄ CZĘŚĆ PROTOKOŁU LUSTRACJI .....	103

## PROTOKÓŁ

z lustracji ustawowej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „UNIWERSYTET” z siedzibą w Szczecinie przy ulicy Wiosny Ludów 46/1-2, zwanej dalej Spółdzielnią.

### A. INFORMACJE WSTĘPNE

#### 1. Dane identyfikacyjne

- Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „UNIWERSYTET”
- Siedzibą Spółdzielni jest miasto SZCZECIN,
- Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony,
- Adres Spółdzielni: 71-471Szczecin, ul. Wiosny Ludów 46/1-2
- Spółdzielnia posiada numery ewidencyjne i kontaktowe:
  - REGON: 001093950
  - NIP: 8510205567
  - KRS: 0000056514
  - Telefon centrala: 91 431 11 30
  - FAX: 91 431 11 40
  - e-mail: [biuro@smuniwersytet.pl](mailto:biuro@smuniwersytet.pl)
  - strona internetowa: <https://smuniwersytet.pl>

Pełen wykaz adresów i telefonów komórek organizacyjnych Spółdzielni umieszczony jest na stronie internetowej Spółdzielni.

#### 2. Zakres lustracji

Stosownie do art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1443 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami), na podstawie upoważnienia L. dz. 40/2021 wystawionego w dniu 15.09.2021 r. przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie lustrację przeprowadziły:

–lustrator Mirosława Rosochacka – posiadająca uprawnienia lustratora nr 5806/2010.

–lustrator Henryka Roszak – posiadająca uprawnienia lustratora nr 5807/2010,

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 15.09.2021 r. pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie a Spółdzielnią.

Lustracja przeprowadzona została w okresie od dnia 23.09.2021 roku do dnia 19.11.2021 roku z przerwami, pod względem legalności, gospodarności oraz rzetelności całości działań Spółdzielni (art. 91 § 1 Prawa spółdz.).

Lustrację wpisano do księgi ewidencji kontroli pod pozycją 2/2021.

Badaniem lustracyjnym objęto całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2020 r.

W trakcie lustracji badano legalność i rzetelność podejmowanych przez Spółdzielnię działań organizacyjno-gospodarczych i finansowych oraz dokonywano porównania zgodności tych działań z przepisami prawa i zadaniami spółdzielni. W trakcie badań korzystano z przedstawionych lustratorom dokumentów źródłowych, uchwał organów spółdzielni, analiz, protokołów, sprawozdań, zawartych umów oraz wyjaśnień uzyskanych od Zarządu i pracowników spółdzielni. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia (wymienione zagadnienia nie stanowią spisu treści):

1. Realizacja wniosków poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w wyniku kontroli zewnętrznych.
2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni:
  - 2.1. Statut oraz wewnętrzny system normatywny
  - 2.2. Działalność organów samorządowych Spółdzielni
  - 2.3. Organizacja służb etatowych:
    - 1) struktura organizacyjna,
    - 2) zatrudnienie oraz sprawy pracownicze,
    - 3) ustawa o ochronie danych osobowych,
    - 4) funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia,
    - 5) rozpatrywanie skarg i wniosków,
    - 6) działalność społeczna, oświatowa i kulturalna,
    - 7) organizacja systemu informatycznego.
3. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.
4. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.
5. Działalność inwestycyjna.

6. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi:
  - 6.1. Stan ilościowy, estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych i użytkowych
  - 6.2. Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości oraz ich realizacja
  - 6.3. Koszty i przychody gospodarki zasobami spółdzielczymi
  - 6.4. Gospodarka lokalami użytkowymi, za szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych
  - 6.5. Prawdliwość ustalania opłat za użytkowanie lokali
  - 6.6. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni
  - 6.7. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności
7. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
  - 7.1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych
  - 7.2. Akumulacja środków finansowych na remonty
  - 7.3. Tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja
  - 7.4. Plany rzeczowo finansowe funduszu remontowego spółdzielni
  - 7.5. Finansowanie remontów.
8. Gospodarka finansowa spółdzielni:
  - 8.1. Stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych
  - 8.2. Gospodarka kasowa
  - 8.3. Sprawozdawczość finansowa
  - 8.4. Rozliczanie kosztów ogólnych spółdzielni
  - 8.5. Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych
  - 8.6. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych spółdzielni
  - 8.7. Dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych
  - 8.8. Rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów
  - 8.9. Analiza finansowa
9. Ocena realizacji przez spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
10. Informacja dotycząca wykorzystania środków publicznych, w tym pomocowych.

Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie lustracja nie obejmowała badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji

rozliczeń kosztorysowych. Przy dokonywaniu ustaleń z lustracji stosowano metodę wrywkową oraz metodę pełną w zależności od potrzeb badawczych.

O terminie, przedmiocie i metodzie prowadzenia lustracji poinformowano przedstawiciela Rady Nadzorczej, prezesa Zarządu oraz główną księgową na spotkaniu w dniu 23.09.2021, w którym udział wzięli:

- Członek Rady Nadzorczej - Magdalena Szewczyk
- Prezes Zarządu - Anna Rozwadowska
- Główna księgową - Urszula Jagodzińska
- Lustrator - Mirosława Rosochacka
- Lustrator - Henryka Roszak

Rada Nadzorcza nie wniosła o rozszerzenie badań lustracyjnych.

Informacji i wyjaśnień w zakresie zagadnień tematycznych objętych lustracją udzielali członkowie Zarządu oraz pracownicy spółdzielni.

Punkty A, B – 1 do 5, pkt. 6.1 do 6.2, pkt. 7.1. do 7.4. sporządziła lustrator Henryka Roszak

Punkty 6.3 do 6.7, pkt. 7.5. do 7.6, pkt. 8 oraz pkt. 9 sporządziła lustrator Mirosława Rosochacka.

## **B. USTALENIA LUSTRACJI**

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, które wynikają z przedłożonych lustratorowi dokumentów. Informacji i wyjaśnień odnośnie zagadnień tematycznych objętych lustracją udzielali prezes zarządu, Członek zarządu oraz główny księgowy, a także pracownicy spółdzielni zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadaną wiedzą merytoryczną.

Ostatnią pełną lustrację przeprowadzono w spółdzielni w dniach od 25.07.2017 roku do 11.08.2017 roku z przerwami za okres od 01 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2016 roku. Lustrację przeprowadził Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie na zlecenie Zarządu spółdzielni.

### **1. REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI ORAZ ZALECEŃ WYDANYCH W WYNIKU KONTROLI ZEWNĘTRZNYCH PRZEPROWADZANYCH PRZEZ PODMIOTY UPRAWNIONE**

#### **1.1. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji**

W oparciu o ustalenia lustracji Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie w syntezie ustaleń lustracji z dnia 16.08.2017 r. zalecił organom samorządowym Spółdzielni, aby rozważyły możliwość podjęcia działań w zakresie:

1. kontynuacji prac związanych z dostosowaniem wewnętrznych unormowań prawnych (regulaminów), a także dostosowania statutu Spółdzielni do aktualnie obowiązujących przepisów prawa,
2. kontynuacji działań zmierzających do pełnego wdrożenia procedur wynikających z przyjętej polityki bezpieczeństwa danych osobowych oraz instrukcji zarządzania systemami informatycznymi służącymi do przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni,
3. kontynuacji przewidzianych prawem działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali mających na celu zmniejszenie zaległości,
4. kontynuacji działań zmierzających do zlikwidowania ujemnego salda na funduszu remontowym,
5. kontynuacji procesu analizy i aktualizacji stawek opłat eksploatacyjnych, w celu:
  - a. zapewnienia pokrycia generowanych kosztów, przychodami osiąganymi w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - b. stworzenia możliwości zabezpieczania należności Spółdzielni poprzez tworzenie odpisów aktualizujących te należności, zgodnie z zasadami art. 35b ustawy o rachunkowości,
  - c. dążenia do poprawy ogólnej płynności finansowej Spółdzielni w celu zachowania zdolności do regulowania bieżących zobowiązań finansowych Spółdzielni,
6. sporządzania rocznych bilansów potrzeb remontowych z podziałem na poszczególne nieruchomości,
7. przestrzegania obowiązku poddawania się przez Spółdzielnię badaniu lustracyjnemu z częstotliwością określoną w art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze,
8. przestrzegania obowiązku zgłaszania sprawozdań finansowych do Krajowego Rejestru Sądowego i do Urzędu Skarbowego w terminach ustawowych (15 i 10 dni) od dnia zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie tego sprawozdania.

Przedstawiając powyższe zalecenia Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie przypomniał Spółdzielni o obowiązku:

- przedstawienia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu spółdzielni wniosków z przeprowadzonej lustracji, zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego,
- corocznego przekazywania podmiotowi przeprowadzającemu lustrację (Związkowi Rewizyjnemu) oraz Walnemu Zgromadzeniu spółdzielni informacji o realizacji wniosków polustracyjnych, zgodnie z art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego.

Rada Nadzorcza omawiała protokół z lustracji ustawowej za lata 2010 – 2016 wraz z wnioskami na posiedzeniu w dniu 28.05.2018 r. i postanowiła, że wnioski z lustracji przedstawi na Walnym Zgromadzeniu obradującym w dniu 20 czerwca 2018 r. Przedstawione wnioski polustracyjne zostały zatwierdzone jednogłośnie przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 06/2018. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosków z przeprowadzonej lustracji na najbliższym (po lustracji) walnym zgromadzeniu odpowiada warunkom określonym w art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego i znajduje udokumentowanie w protokole zebrania. Spółdzielnia nie informowała walnego zgromadzenia jak i Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie, tj. podmiotu przeprowadzającego lustrację, o realizacji wniosków polustracyjnych.

Wykonując zalecenia wynikające z listu polustracyjnego z dnia 16.08.2017 r. Zarząd:

- 1) wprowadził uchwałą nr 30/2018 z dnia 24.05.2018 r. Politykę ochrony danych osobowych w Spółdzielni, a uchwałą nr 31/2018 z dnia 24.05.2018 r. Politykę bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni;
- 2) na Walnym Zgromadzeniu w dniu 20.06.2018 r. dokonano zmiany statutu dostosowując jego zapisy do zmienionej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto regulaminy obowiązujące w Spółdzielni dostosowywane są do zmieniających się przepisów. Proces ten trwa nadal.
- 3) Wskaźnik zaległości ogółem spadł w 2020 roku w stosunku do roku 2017 o 2.84 % i osiągnął wartość 6,39 %
- 4) Działania dotyczące kontynuacji działań zmierzających do zlikwidowania ujemnego salda na funduszu remontowym opisano w pkt. 7.6. niniejszego protokołu.
- 5) Spółdzielnia w latach 2017 – 2019 aktualizowała stawki opłat eksploatacyjnych. W tych latach Spółdzielnia nie tworzyła odpisów i nie rozwiązywała odpisów aktualizujących należności Spółdzielni, natomiast w trakcie roku 2020 utworzyła odpisy aktualizujące w wysokości, 24.390,64 zł., rozwiązała 25.035,57 zł. Poprawa ogólnej płynności finansowej Spółdzielni i nastąpiła w latach 2019 – 2020. Wskaźniki płynności I, II, III stopnia wg stany na 31.12.2020 r. osiągnęły odpowiednio wartości: 1,27; 1,27; 0,05.



- 6) Spółdzielnia sporządzała plan przychodów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.
- 7) Spółdzielnia w terminie czyli we wrześniu 2020 roku zgłosiła przeprowadzenie lustracji za lata 2017-2019. Lustracja została przeprowadzona w okresie od września do listopada 2021 roku i włączono do badań lustracyjnych rok 2020.
- 8) Spółdzielnia realizuje obowiązek zgłaszania sprawozdań finansowych do Krajowego Rejestru Sądowego i do Urzędu Skarbowego w terminach ustawowych.

## 1.2. Kontrole zewnętrzne

- W dniu 06.06.2017 r. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna (protokół nr HK-711/18) przeprowadziła kontrolę piaskownic przy ul. Duńskiej 4-10 oraz Duńskiej 38-44A. Stwierdzono, że obie piaskownice są nieogrodzone. Stwierdzono, że stan sanitarno-techniczny i higieniczny piaskownic i placu zabaw zachowany.
- W dniu 13.06.2018 r. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna (protokół nr HK-709/17) przeprowadziła kontrolę piaskownic przy ul. Duńskiej 4-10 oraz Duńskiej 38-44A. Stwierdzono, że obie piaskownice są nieogrodzone. Do stanu sanitarno-porządkowego nie było zastrzeżeń.
- Kolejną kontrolę przeprowadzono w 2021 roku (nie objętym badaniem lustracyjnym).

Do września 2020 r. spółdzielnia była członkiem Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie.

Stwierdzono, że Spółdzielnia dokonuje rozliczeń finansowych z Krajową Radą Spółdzielczą w zakresie składek członkowskich w wysokości:

Okres (rok)	Składka należna (zł.)	Data wpłaty	Składka zapłacona (zł.)
2017	550,00	17.08.2017	550,00
2018	550,00	17.05.2018	550,00
2019	550,00	09.05.2019	550,00
2020	550,00	21.04.2020	550,00

## 2. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „UNIWERSYTET” została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000056514w dniu 25.10.2001 r. Zgodnie z odpisem z Rejestru Przedsiębiorców dnia 25.09.2021 r. prowadzonym przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy KRS (wydruk z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego) dane dotyczące składu osobowego organów Spółdzielni, a także:

- informacje dotyczące zmian postanowień statutu,
- informacje dotyczące przedmiotu działalności,
- informacje o złożeniu rocznych sprawozdań finansowych, uchwał o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych i o złożeniu sprawozdań zarządu z działalności spółdzielni, w tym odpowiednio w okresie objętym badaniem lustracyjnym,
- informacje o zmianie składu osobowego organów Spółdzielni

są aktualne i prawidłowe.

Wykaz postanowień wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego za okres objęty lustracją przedstawia **Tabela nr 6**.

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdzono, iż Spółdzielnia dokonuje zgłoszeń do Krajowego Rejestru Sądowego w terminie ustalonym przez ustawodawcę.

### 2.1. Statut oraz wewnętrzny system normatywny

W okresie objętym lustracją obowiązywał przede wszystkim statut, którego zmiany uchwalono na Walnym Zgromadzeniu w dniu 20.06.2018 r. i od tej daty do dnia zakończenia lustracji statut nie był zmieniany. Zmiana statutu została zarejestrowana postanowieniem z dnia 13.12.2018 r., sygn. akt.: SZ.XIII Ns-Rej. KRS/13063/18/374 Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Do dnia 12 grudnia 2018 r. obowiązywał statut, którego treść zmieniono w całości na Walnym Zgromadzeniu w dniu 29.11.2007 r. Statut nie przewiduje prowadzenia przez spółdzielnię działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej.

W treści obowiązującego obecnie statutu zauważono sprzeczności z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. § 100 ust. 5 może dotyczyć tylko obliczania głosów przy podejmowaniu uchwał przez Radę Nadzorczą i Zarząd, natomiast do głosowania na Walnym Zgromadzeniu zastosowanie mają postanowienia §106 statutu, a w

szczegółności ust. 8 tego paragrafu.<sup>1</sup> W spółdzielni podejmowanie uchwał na walnych zgromadzeniach było zgodne z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nieaktualne są też postanowienia § 115 ust. 1 pkt. 13. Zmiany wymaga również § 96 ust. 3 statutu. Po pierwsze – jak wyżej wspomniano, statut nie przewiduje działalności społecznej i kulturalno-oświatowej, a po drugie, gdyby przyjąć, że taką działalność przewiduje poprzez zapis omawianego paragrafu, to nie tworzy się obecnie funduszu na działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo-rekreacyjną.<sup>2</sup> Z uwagi na podobną treść ustępów 4 i 5 § 96 statutu oraz § 97 ust. 2 statutu należy uporządkować te postanowienia. Rada Nadzorcza nie tworzy funduszy (może jednak określać zasady ich funkcjonowania). Stosownie do art. 78 § 2 Prawa spółdzielczego, *spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej statucie*.

Stan unormowań wewnętrznych obrazują regulaminy, z których część podana jest do informacji członków na stronie internetowej Spółdzielni. Wewnętrzny system prawny w postaci regulaminów, zasad i instrukcji (który w znacznej części powinien być dostosowany do zmienionych przepisów) został uchwalony przez organy Spółdzielni do tego uprawnione i przedstawiony w **Tabeli nr 1** do niniejszego protokołu. Przedmiot działania Spółdzielni jest zgodny z postanowieniami statutu. Cel i przedmiot działania Spółdzielni określony został w § 3 i w § 4 statutu oraz wpisany w dziale 3 rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i jest zgodny ze stanem faktycznym.

## 2.2. Działalność organów Spółdzielni

W Spółdzielni działają n/w organy, których kompetencje są rozgraniczone. Zgodnie ze statutem kompetencje poszczególnych organów do ustalania norm wewnętrznych, a także zakresu ich działania określone są odpowiednio przez:

- § 101 do § 108 Walne Zgromadzenie;

<sup>1</sup>Członkami uczestniczącymi w walnym zgromadzeniu „w rozumieniu art. 8<sup>3</sup> ust. 9 u.s.m. są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu nad uchwałą, niezależnie od tego czy głosowali "za", "przeciw" czy "wstrzymali się od głosu". Jest to w istocie równoznaczne ze stwierdzeniem, że dla przyjęcia uchwały w spółdzielni mieszkaniowej konieczna jest tzw. większość bezwzględna (przewaga głosów "za", nad głosami "przeciw" i wstrzymującymi się). (Wyrok z dnia 28 marca 2018 r. Sądu Najwyższego (IV CSK 297/17

<sup>2</sup>Chcąc prowadzić taką działalność powinno się wprowadzić do statutu stosowny zapis (art. 1, ust. 6 usm), a decyzję o uczestniczeniu członków spółdzielni w kosztach związanych z tą działalnością podejmuje w formie uchwały walne zgromadzenie (art. 4, ust. 5 usm), natomiast szczegółowe zasady rozliczania kosztów oraz ustalania wysokości opłat z tego tytułu może określać rada nadzorcza w formie odpowiedniego regulaminu. Działalność ta może być finansowana również na podstawie uchwały walnego zgromadzenia z nadwyżki bilansowej.

- § 110 do § 120 Rada Nadzorcza (a także przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu zawarte w § 126 do § 130);
- § 121 do § 125 Zarząd (a także przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu zawarte w § 126 do § 130).

Podział kompetencji jest zgodny z postanowieniami art. 35 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

Stosownie do § 100 ust. 10 i 11 statutu, członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń. Ryczałt przewodniczącego Rady wynosi 40%, sekretarza i zastępcy Rady 30%, a pozostałych członków Rady 20% minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” obowiązującego w dniu pierwszego posiedzenia Rady w danym miesiącu. Ryczałt miesięczny członka Rady Nadzorczej jest obniżany o 50% za każdą nieobecność w posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu.

### 2.2.1. Walne Zgromadzenie

Zgodnie z § 101 statutu, Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i może zostać podzielone na części jeżeli liczba zrzeszonych członków przekroczy liczbę 500 osób. Rada Nadzorcza Spółdzielni ustala zasady zaliczania członków uprawnionych do poszczególnych części walnego zgromadzenia. W latach objętych lustracją Rada Nadzorcza nie dokonywała podziału walnego zgromadzenia na części.

Frekwencja na walnych zgromadzeniach przedstawiała się następująco:

1	Data obrad	Liczba uprawnionych członków	Liczba obecnych członków	Frekwencja %
1.	19.06.2017	243	29	11,93
2.	20.06.2018	412	34	8,25
3.	10.06.2019	412	49	11,89
4.	28.09.2020	413	76	18,40

Tryb zwoływania, zasady obradowania, podejmowania uchwał oraz sposób dokumentowania obrad walnego zgromadzenia regulują postanowienia zawarte w § 104 – 109 statutu, przy czym szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad walnego zgromadzenia, o którym mowa w § 108 ust. 2 statutu. W latach objętych lustracją obradowano w oparciu o regulamin walnego zgromadzenia wprowadzony

uchwałą nr 2/2008na posiedzeniu w dniu 12.06.2008 r. Regulamin ten został uchylony na walnym zgromadzeniu w dniu 28.09.2020 r., uchwałą nr 13/2020. Uchwałą tą przyjęto jednocześnie nowy regulamin. Regulamin uchwalony w dniu 28.09.2020 r. w § 7 pkt. 7 nie odpowiada § 106 ust. 7 statutu, który w zdaniu drugim postanawia, że na żądanie 1/3 liczby obecnych na walnym zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

W badanym okresie odbyły się cztery walne zgromadzenia. Nie wystąpiły przypadki zwołania walnego zgromadzenia, o którym mowa w art. 8<sup>3</sup> ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z dokumentacji walnych zgromadzeń wynika, iż został zachowany 21 dniowy termin określony w § 17 statutu, wymagany przy powiadamianiu członków Spółdzielni, o czasie, miejscu i porządku obrad. Zawiadomienia obejmowały datę i godzinę zebrania, jego miejsce, proponowany porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia do wglądu wszystkich materiałów, w których zawarto informacje będące przedmiotem obrad walnego zgromadzenia. Zawiadomienie o zwołaniu walnego zgromadzenia podane zostało do wiadomości członków poprzez pozostawienie pisemnej informacji w skrzynkach pocztowych członków oraz wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i wszystkich budynkach w jej zasobach mieszkaniowych a także na stronie internetowej Spółdzielni. Do wejścia w życie regulaminu uchwalonego na walnym zgromadzeniu w dniu 28.09.2020 r. zawiadamiano członków przede wszystkim listem poleconym, ewentualnie doręczono osobiście, a członek kwitował odbiór oraz wywieszano w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych oraz poprzez stronę internetową. W § 4 ust. 3 i 5 regulaminu walnego zgromadzenia uchwalonego na posiedzeniu w dniu 28.09.2020 r. postanowiono, że zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad podaje się wszystkim członkom w formie pisemnej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokalu posiadają członkowie Spółdzielni, jak również w siedzibie Spółdzielni. Zawiadomienie może być dokonane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Ponadto pismami dnia 29.05.2017 r., 28.05.2018 r., z dnia 14.05.2019 r. oraz z dnia 31.08.2020 r. Zarząd powiadamiał każdorazowo o walnym zgromadzeniu Krajową Radę Spółdzielczą. Zarząd wskazywał także terminy składania przez członków ewentualnych zmian do porządku obrad oraz do projektów uchwał.

Rada Nadzorcza i Zarząd prezentowały na walnych zgromadzeniach sprawozdania ze swojej działalności. Sprawozdania prezentują zdarzenia związane z działalnością Spółdzielni.

Podjęte w każdym roku przez Walne Zgromadzenie uchwały dotyczyły: przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej, zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni, zatwierdzenia sprawozdania finansowego, podziału nadwyżki bilansowej, udzielenia absolutorium członkom zarządu (imiennie).

Ponadto, w zależności od potrzeb, na walnych zgromadzeniach podejmowano uchwały m.in. w sprawie: przyjęcie wniosków z lustracji Spółdzielni, zmiany statutu, a także dokonywano wyborów do organów Spółdzielni.

Omawiano sprawy i podejmowano uchwały w sprawach należących do kompetencji tego organu. Na każdym walnym zgromadzeniu wybierano komisję skrutacyjną, której głównym zadaniem jest stwierdzenie prawidłowości zwołania walnego zgromadzenia oraz obliczanie wyników głosowania. Komisja skrutacyjna sporządza ze swej działalności protokół, który następnie przedstawiany jest obradującym. W protokołach komisji skrutacyjnej brak jednak informacji dotyczących ilości uprawnionych do głosowania oraz ilości członków przybyłych na walne zgromadzenie.

Głosowania odbywały się jawnie za wyjątkiem głosowania w przedmiocie wyboru członków Rady Nadzorczej. Podjęte uchwały były objęte porządkiem obrad. Na Walnym Zgromadzeniu w 2020 r. uchwały podjęte zostały zgodnie z § 106 ust. 8 statutu.

Porządek obrad podany w zawiadomieniach uwzględniał wszystkie sprawy ustawowo zastrzeżone do wyłącznej kompetencji tego organu i w pełni wyczerpywał dyspozycje ustawowe w tym zakresie. Podejmowane uchwały dotyczyły spraw objętych porządkami obrad, a każda uchwała zawiera numer, datę, podstawę prawną, treść oraz wynik głosowania i jest podpisana przez przewodniczącego i sekretarza walnego zgromadzenia.

Przedłożona dokumentacja obrad walnych zgromadzeń składa się m.in. z:

- zawiadomienia o walnym zgromadzeniu,
- informacji Zarządu dot. porządku obrad oraz poprawek do projektów uchwał,
- protokołu z obrad walnego zgromadzenia wraz z załącznikami,
- protokołów z obrad komisji powołanych na walny zgromadzeniu,
- list obecności osób biorących udział w walnym zgromadzeniu, list pełnomocników członków, list osób zaproszonych oraz karty do głosowania,
- zatwierdzonych sprawozdań,
- pełne teksty podjętych uchwał i wniosków,
- zabezpieczonych w zaklejonej kopercie wyników tajnego głosowania.

Protokoły z obrad walnego zgromadzenia są czytelne, opatrzone datami i wymaganymi podpisami, tj. sporządzane są zgodnie z § 15 Regulaminu obrad walnego zgromadzenia.

### 2.2.2. Rada Nadzorcza

Stosownie do postanowień § 111 statutu, Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków wybieranych przez walne zgromadzenie w głosowaniu tajnym. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Zakres działania Rady Nadzorczej określa § 115 statutu i odpowiada on postanowieniom art. 46 ustawy – Prawo spółdzielcze. Zakres ten został znacznie rozszerzony co jest zjawiskiem pozytywnym.

Rada Nadzorcza działa w oparciu o „Regulamin Rady Nadzorczej” wprowadzony uchwałą nr 12/2020 przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 28.09.2020 r. Regulamin ten zastąpił dotychczas obowiązujący regulamin z dnia 12.06.2008 r. (uchwała nr 11/2008), który miał zastosowanie do pracy Rady w latach objętych lustracją, tj. 2017, 2018, 2019 do dnia 28.09.2020 roku. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz postanowienia dotyczące działania Komisji Rady Nadzorczej.

W skład prezydium Rady Nadzorczej wchodzi przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz (§ 118 ust. 1statutu). Rada Nadzorcza w razie potrzeby powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe. Zasady i zakres działania oraz sposób obradowania określają regulaminy poszczególnych komisji uchwalane przez Radę Nadzorczą (§ 10 ust. 10 regulaminu Rady Nadzorczej).

Od dnia 24 czerwca 2016 r. do 09 czerwca 2019 r. Rada Nadzorcza, która ukonstytuowała się na posiedzeniu w dniu 11.07.2016 r. pracowała w następującym składzie:

Przewodnicząca	- Gabriela Drewko
Z-ca Przewodniczącej	- Jerzy Załęski
Sekretarz	- Czesław Tomasz Krzemiński
Członkowie	- Mirosław Piotr Ciesielski
	- Małgorzata Furmańska
	- Małgorzata Magdziak
	- Krystyna Helena Malisz

Od dnia 10 czerwca 2019 r. Rada Nadzorcza, która ukonstytuowała się na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.06.2019 r. pracuje w następującym składzie:

Przewodnicząca	- Anna Rozwadowska	I kadencja
Zastępca Przewodniczącej	- Tomasz Ociepa	I kadencja
Sekretarz	- Stefania Zaradny	I kadencja
Członkowie	- Barbara Minkowska	I Kadencja
	- Maria Krzemińska	I kadencja
	- Małgorzata Magdziak	II kadencja
	- Małgorzata Furmańska	II kadencja

Zmiana przewodniczącego Rady (po zrzeczeniu się mandatu) nastąpiła w dniu wyboru na funkcję prezesa Annę Rozwadowską, czyli od dnia 1 lipca 2020 r., na przewodniczącego Rady Nadzorczej wybrano dotychczasowego zastępcę przewodniczącego Tomasza Ociepę, natomiast zastępcą przewodniczącego Rady została Małgorzata Magdziak.

Do sposobu prowadzenia i archiwizowania dokumentacji z wyborów Rady Nadzorczej lustrator nie wnosi uwag. Karty z wyborów zostały odpowiednio zabezpieczone, opisane i zostały załączone do protokołów z obrad walnych zgromadzeń.

Zmiany składu osobowego Rady Nadzorczej zostały zgłoszone do Krajowego Rejestru Sądowego w terminie ustawowym tj. w terminie 30 dni od dokonanego wyboru i zmiany te zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego.

Zadania wynikające z zakresu swych uprawnień Rada Nadzorcza realizowała na okresowo odbywanych posiedzeniach. Praca Rady Nadzorczej prowadzona była w oparciu o roczny plan pracy, uwzględniając statutowe obowiązki Rady oraz działalność bieżącą Spółdzielni.

Rejestr uchwał (tylko numerowanych) Rady Nadzorczej na lata 2017, 2018, 2019 i 2020 obejmujący numer i datę podjętej uchwały, nr i datę protokołu z posiedzenia, treść podjętych uchwał, termin wejścia uchwały w życie oraz numer pozycji omawianego zagadnienia w protokole przedstawia **Tabela nr 25** do niniejszego protokołu.

Lustrująca poddała analizie protokoły z obrad Rady Nadzorczej w okresie objętym lustracją. Tematyka pracy Rady w badanych latach była podobna. W latach 2017 - 2020 sporządzano protokoły z obrad Rady Nadzorczej, w każdym porządku obrad były punkty dotyczące zatwierdzenia porządku obrad oraz zatwierdzenia protokołu z poprzedniego posiedzenia, informacje przedstawiciela Zarządu w sprawach bieżących oraz wolne wnioski.

W roku 2017 w celu dokonania przeglądu budynków wprowadzono schemat czystości i stanu technicznego budynków w Spółdzielni. Na posiedzeniu w dniu 22.05.2017 r. - jak wynika z protokołu 6/2017 – omówiono wnioski z przeglądu technicznego. Treść wniosków nie została zaprotokołowana. Na posiedzeniu w dniu 21.08.2017 r. nie zaprotokołowano wszystkich zaleceń lustratorów, ograniczając się tylko do stwierdzenia, że najważniejsze zalecenia to przeprowadzenie zmian w statucie oraz ochrona danych osobowych. Na posiedzeniu w dniu 18.09.2017 r. Rada Nadzorcza zapoznała się z zaleceniami wynikającymi z listu polustracyjnego (protokół nr 11/2017). Rada poświęciła też kilka punktów na omówienie i analizę zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokali oraz windykacji tych zaległości. Niezrozumiałym jest wprowadzenie uchwałą nr 6/2017 „*Procedury zawierania i rozliczania umów w SM „Uniwersytet” w Szczecinie*”, której (jak to wynika z pkt. 2 uchwały) celem jest wprowadzenie ujednoczonych zasad zawierania umów, co jest w ocenie lustratora niemożliwe. Wyróżnia się wiele rodzajów umów i do każdej z



umów należy podejść indywidualnie. Zapisy (o których mowa w pkt. 5 „Procedury...”) ograniczają podstawową zasadę swobody umów, nie mówiąc już o braku zapisu np. o odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. Proponuję kwestię sporządzania projektów umów pozostawić prawnikom, tym bardziej że Spółdzielnia zawarła umowę o obsługę prawną.

Z protokołu nr 8/2017 wynika, że Rada Nadzorcza zatwierdziła wzory umów o najem miejsc parkingowych przy ul. Wiosny Ludów sześcioma głosami za przyjęciem uchwały, przy 0 głosów przeciw uchwale. Brak treści uchwały, mimo, iż w protokole zapisano, że wzory umów w załączeniu. Podsumowując, i w tym przypadku Rada Nadzorcza przekroczyła swoje kompetencje (które należą do Zarządu), albowiem obowiązkiem Rady Nadzorczej jest sprawowanie kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni.

W 2018 roku podjęto 12 uchwał. Wszystkie oznaczone numerem uchwały należały do kompetencji Rady Nadzorczej, np. podniesiono stawkę za usługi pogotowia lokatorskiego w 2018 r. Na posiedzeniu w dniu 17.12.2018 r. Rada Nadzorcza jednogłośnie przyznała prezesowi Spółdzielni premię roczną. Uchwała ta nie została oznaczona numerem. Brak natomiast np. uchwały do punktu 5 i 6 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 23.04.2018 r.

W roku 2019 na dwunastu posiedzeniach podjęto tylko 5 numerowanych uchwał mimo, iż uchwały powinny być podjęte również w innych sprawach omawianych na posiedzeniach, np. dołączone do protokołów wnioski Rady powinny mieć formę uchwał zobowiązujących Zarząd do określonego zachowania się, uchwała w sprawie zwołania walnego zgromadzenia nie jest oznakowana.

W roku 2020 podjęto 36 numerowanych uchwał na 16 posiedzeniach. Uchwały dotyczyły całokształtu działalności Spółdzielni, z przewagą spraw finansowych w szerokim tego słowa znaczeniu. Na przełomie lat 2019/2020 współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem nie układała się dobrze. Zarząd często nie reagował na żądania Rady o dostarczenie dokumentów finansowych oraz innych dokumentów w celu przeprowadzenia kontroli działalności Spółdzielni (§115 ust. 2 statutu). Zarzuty wobec Zarządu przedstawiono w piśmie podpisanym przez przewodniczącą Rady Nadzorczej z dnia 17.01.2020 r., stanowiącym załącznik do protokołu nr 1/2020 z dnia 20.01.2020 r. Ponadto załącznikiem do omawianego protokołu jest wykaz omówionych zagadnień przez Radę Nadzorczą w roku 2019 i braku ich realizacji ze strony Zarządu.

Jak z powyższego wynika, Zarząd Spółdzielni na posiedzeniach Rady Nadzorczej nie w każdym przypadku informował o podejmowanych działaniach. Często były to informacje ustne. Informacje pisemne w latach 2017, 2018 i 2019 nie w każdym przypadku są dołączone do protokołów z posiedzenia tego organu mimo, iż w protokole jest zapisane, że

informacje są dołączone. Często też członkowie Rady Nadzorczej zadawali Zarządowi pytania dotyczące stanu technicznego czy stanu estetycznego nieruchomości, w których zamieszkują i – jak wynika np. z protokołu nr 11/2018 z 22.10.2018 roku - Zarząd udzielił wyjaśnień, podał przyczyny jakie mają wpływ na obecny stan zaangażowania prac oraz założenia techniczne jakimi się kierowali w czasie realizacji poszczególnych zadań.

W okresie objętym lustracją odbyły się łącznie 45 posiedzenia Rady Nadzorczej, na których podjęto uchwały, których ilość trudno ustalić. Częstotliwość posiedzeń Rady i ilość numerowanych uchwał z podziałem na zagadnienia, których dotyczą zawiera **tabela nr 2** stanowiąca załącznik do protokołu.

W okresach przed Walnym Zgromadzeniem Rada Nadzorcza dokonywała podsumowania i analizy roku poprzedniego przyjmując uchwały dotyczące sprawozdania z własnej działalności.

Dokonana w trakcie lustracji analiza dokumentacji pracy Rady Nadzorczej wykazała, że Rada kontrolowała i nadzorowała działalność Spółdzielni, ze szczególnym zwróceniem uwagi (zwłaszcza w roku 2019 i 2020) na działalność finansową poprzez badanie kosztów, dochodów i wyniku finansowego osiąganego przez Spółdzielnię.

W szczególności Rada zajmowała się niżej wymienionymi zagadnieniami:

- przyjęciem i zaopiniowaniem rocznych sprawozdań finansowych;
- uchwalaniem planów finansowo-gospodarczych;
- zatwierdzeniem funduszu remontowego;
- odwołaniem, wyborem i zatrudnianiem członków Zarządu;
- zatwierdzeniem planów pracy Rady Nadzorczej;
- ustalaniem wysokości wynagrodzeń, w tym premii dla członków Zarządu;
- zatwierdzeniem wysokości stawek eksploatacyjnych;
- zatwierdzeniem rozliczenia c.o., rozliczenia poboru ciepła;
- wyborem biegłego rewidenta;
- rozpatrzeniem wniosków polustracyjnych;
- windykacją zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali oraz opłat czynszowych,
- rozpatrywaniem skarg i wniosków członków Spółdzielni;
- uchwalaniem regulaminów oraz zmianami regulaminów.

Protokoły z posiedzeń oznaczone są numerami i datą posiedzenia, podany jest porządek obrad. Z treści protokołów wynika nad jakimi problemami Rada obradowała i jakie podejmowała decyzje. Nie wszystkie jednak decyzje Rady wyrażone są w postaci uchwał, a jeśli przeprowadzane są głosowania brakuje oznakowania uchwały, uchwały czasami są

numerowane, ale częściej brakuje numeru, zdarza się, że brakuje szczegółowego określenia treści uchwały. Ze sporządzonego rejestru uchwał Rady Nadzorczej wynika, że w 2017 roku podjęto tylko 6 uchwał (w tym jedną nie należącą do kompetencji Rady Nadzorczej – uchwała nr 2/2017). Z protokołów z posiedzeń Rady wynika, że było ich znacznie więcej. Lustrator zwraca uwagę, że uwagi te dotyczą roku 2017. Protokoły są podpisane przez przewodniczącego i sekretarza Rady Nadzorczej. Protokoły przechowywane są w siedzibie Spółdzielni.

W badanym okresie Rada Nadzorcza realizowała statutowy obowiązek odnośnie przedkładania rocznych sprawozdań ze swojej działalności przed walnymi zgromadzeniami, które były zatwierdzane w każdym roku:

**Rok 2017** – uchwała nr 04/2017 z dnia 19.06.2017 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2016. Za uchwałą głosowało 28 członków, przeciw uchwale nie oddano głosów, wstrzymała się od głosowania jedna osoba.

**Rok 2018** – uchwała nr 1/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2017. Za uchwałą głosowało 28 członków, przeciw uchwale nie oddano głosów, wstrzymała się od głosowania jedna osoba.

**Rok 2019** – uchwała nr 02/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2018. Za uchwałą głosowało 32 członków, przeciw uchwale oddano 7 głosów, wstrzymało się od głosowania - 0.

**Rok 2020** – uchwała nr 04/2020 z dnia 28.09.2020 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2019. Za uchwałą głosowało 68 członków, przeciw uchwale oddano 8 głosów, wstrzymały się od głosowania 3 osoby.

**Rok 2021** – uchwała nr 04/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2020. Za uchwałą głosowało 57 członków, przeciw uchwale oddano 0 głosów, 3 członków wstrzymało się od głosu.

### **2.2.3. Zarząd**

Zgodnie z § 121 ust. 1, 2, 8, 11 statutu, Zarząd składa się z 2 lub 3 osób, w tym prezesa i 1 lub 2 członków wybranych przez Radę Nadzorczą. Skład członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje członków Zarządu w głosowaniu tajnym, większością  $\frac{3}{4}$  głosów przy obecności co najmniej  $\frac{3}{4}$  składu rady. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania albo umowy o pracę. Ponadto członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji w

Zarządzie. Zrzeczenie się wymaga formy pisemnej. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia zrzeczenia. Odwołanie członka Zarządu z powodu zrzeczenia się funkcji członka Zarządu wymaga uchwały Rady Nadzorczej. W tym miejscu wskazuję, że zdanie poprzedzające nie jest prawidłowe. Zrzeczenie się pełnienia funkcji w Zarządzie oraz odwołanie z tej funkcji przez Radę Nadzorczą powoduje ten sam skutek, a zatem nie ma potrzeby po zrzeczeniu się funkcji podejmować uchwały o odwołaniu.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym skład Zarządu ulegał zmianie i przedstawiał się następująco:

- 1) **Bernard Cieloszyk** - prezes Zarządu; po rezygnacji w dniu 11.04.2011 r. ponownie wybrany w dniu 30.05.2011 r. pełnił funkcję do dnia 05.02.2020 r. (uchwała RN nr 2/2020 z 05.02.2020 r. o odwołaniu z funkcji prezesa). Przyczyny odwołania to: nielegalne nagrywanie posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 20.01.2020 r., brak udzielenia wyjaśnień dot. umowy o wspólnej inwestycji z dnia 09.06.2019 r. z Innovator K. Wojtasik, P. Wojtasik spółka jawna, nie przedstawianie Radzie dokumentów koniecznych do bieżącej analizy stanu finansowego Spółdzielni.
- 2) **Krzystian Dorawa** - członek Zarządu od 1.12.2016 r. do dnia 05.02.2020 (uchwała RN nr 03/2020z dnia 05.02.2020 r. odwołująca z Zarządu). Przyczyny odwołania jak wyżej: nielegalne nagrywanie posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 20.01.2020 r., brak udzielenia wyjaśnień dot. umowy o wspólnej inwestycji z dnia 09.06.2019 r. z Innovator K. Wojtasik, P. Wojtasik spółka jawna, nie przedstawianie Radzie dokumentów koniecznych do bieżącej analizy stanu finansowego Spółdzielni.
- 3) Po odwołaniu wyżej wymienionych do czasowego pełnienia funkcji prezesa Zarządu tj. od dnia 5.02.2020 r. do 30.06.2020 r. wyznaczono **Annę Rozwadowską** – dotychczasową przewodniczącą Rady Nadzorczej (uchwała nr 4/2020), natomiast do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu wyznaczono od dnia 5.02.2020 r. do 27.02.2020 r. **Annę Krzemińską**
- 4) **Jarosław Kąca** – członek Zarządu od dnia 28.02.2020 r. (uchwała nr 18/2020 z 15.06.2020) Jarosław Kąca jest nadal członkiem Zarządu Spółdzielni.
- 5) **Anna Rozwadowska** – prezes Zarządu od dnia 1.07.2020 r. Z dniem 30.06.2020 r. Anna Rozwadowska zrezygnowała z funkcji członka Rady Nadzorczej (przewodniczącej) i w związku z tym jej mandat w Radzie Nadzorczej wygasł. (uchwała nr 17/2020 z 15.06.2020) Anna Rozwadowska pełni funkcję prezesa Zarządu nadal.

Jak wynika z wykazu regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, w badanym okresie obowiązywał „Regulamin Zarządu” przyjęty uchwałą nr 36/V/2006 Rady Nadzorczej w dniu 05.10.2006 r., zmieniony uchwałą Nr 32/2009 z dnia 14.04.2009 r. Regulamin określa: skład,

tryb powoływania i odwoływania Zarządu, zakres uprawnień tego organu, ramowy zakres działania członków Zarządu, sposób zwoływania posiedzeń (zgodnie z § 12 ust. 1 pkt. 1 regulaminu Zarządu co najmniej raz na dwa tygodnie, co nie jest przestrzegane), tryb obradowania i podejmowania uchwał, sposób dokumentowania posiedzeń Zarządu.

Dokumentacja pracy Zarządu zawarta jest w protokołach z posiedzeń tego organu oraz podjętych uchwałach ewidencjonowanych w układzie numeryczno - chronologicznym. Protokoły z posiedzeń Zarządu posiadają dodatkowe informacje uzupełniająco-załącznikowe do rozpatrywanych spraw takich jak: zestawienia i analizy finansowe, projekty sprawozdań, wnioski kierowane do Rady Nadzorczej itp.

Sposób prowadzenia oraz ewidencjonowania pracy Zarządu w latach 2017, 2018 i 2019 jest nieczytelny. Protokoły z posiedzeń Zarządu są opisane kolejnymi numerami, zawierają datę posiedzenia, wykaz osób uczestniczących w posiedzeniach Zarządu, porządek obrad, streszczenie rozpatrywanych spraw, brakuje natomiast w latach 2017 – 2018 załączników, o których mowa w protokołach. Protokoły są podpisane przez członków Zarządu uczestniczących w posiedzeniach.

Częstotliwość posiedzeń Zarządu i ilość uchwał z podziałem na zagadnienia, których dotyczą zawiera **tabela nr 2** stanowiąca załącznik do protokołu.

Uchwały podejmowane przez Zarząd nie wykraczały poza kompetencje ustalone w statucie.

Działalność Zarządu w zakresie robót remontowych i konserwacyjnych omówiona zostanie w dalszej części protokołu w rozdziale „Gospodarka remontowa”.

W oparciu o tematykę rozpatrywaną na posiedzeniach organów Spółdzielni stwierdza się, że Zarząd realizował statutowy obowiązek odnośnie przedkładania okresowych sprawozdań ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu. Coroczne sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni oraz sprawozdania finansowe były zatwierdzane odpowiednio przez najwyższy organ stosownymi uchwałami, udzielano także (imiennie) absolutorium członkom Zarządu:

#### **w roku 2017**

- uchwała nr 02/2017 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni **za rok 2016** - za uchwałą głosowało 26 członków, przeciw 0, wstrzymał się od głosu 1 członek;
- nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu **za rok 2016** głosowano w sposób następujący:

- ✓ prezes Zarządu Bernard Cieloszyk – za udzieleniem absolutorium głosowało 28 osób, przeciw uchwale nikt nie głosował, jedna osoba wstrzymała się od głosu
- ✓ członek Zarządu Krystian Dorawa - za udzieleniem absolutorium za okres od 01.12.2016 r. do 31.12.2016 r. głosowało 29 osób, przeciw uchwale nikt nie głosował, nikt nie wstrzymał się od głosu;
- ✓ członek Zarządu Beata Orecka-Miszczuk – za udzieleniem absolutorium za okres od 1.01.2016 r. do 30.11.2016 r. głosowało 26 osób, przeciw uchwale nikt nie głosował, 3 osoby wstrzymały się od głosu.

#### **w roku 2018**

- uchwała nr 03/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni **za rok 2017** - za uchwałą głosowało 32 osoby, przeciw 3, nikt nie wstrzymał się od głosu;
- nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu **za rok 2017** głosowano w sposób następujący:
  - ✓ prezes Zarządu Bernard Cieloszyk – za udzieleniem absolutorium głosowały 33 osoby, przeciw uchwale 2 osoby, nikt wstrzymał się od głosu;
  - ✓ członek Zarządu Krystian Dorawa - za udzieleniem absolutorium głosowały 33 osoby, przeciw uchwale 2 osoby, nikt nie wstrzymał się od głosu;

#### **w roku 2019**

- uchwała nr 03/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni **za rok 2018** - za uchwałą głosowało 40 osób, przeciw 3 osoby, wstrzymały się od głosu 2 osoby;
- nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu **za rok 2018** głosowano w sposób następujący:
  - ✓ prezes Zarządu Bernard Cieloszyk – za udzieleniem absolutorium głosowało 38 osób, przeciw uchwale głosowało 8 osób;
  - ✓ członek Zarządu Krystian Dorawa - za udzieleniem absolutorium głosowało 38 osoby, przeciw uchwale 5 osób;

#### **w roku 2020**

- uchwała nr 05/2020 w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni **za rok 2019** - za uchwałą głosowało 74 osób, przeciw 1 osoba, wstrzymały się od głosu 2 osoby;
- nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu **za 2019 rok** głosowano w sposób następujący:

- ✓ prezes Zarządu Bernard Cieloszyk – za udzieleniem absolutorium za okres od 1.01.2019 do 31.12.2019 r. głosowało 11 osób, przeciw uchwale głosowało 55 osób, wstrzymało się od głosu 8 osób;
- ✓ członek Zarządu Krystian Dorawa - za udzieleniem absolutorium za okres od 01.12.2019 r. do 31.12.2019 r. głosowało 8osób, przeciw uchwale głosowało 58 osób, wstrzymało się od głosu 7 osób;

### **w roku 2021**

- uchwała nr 05/2020 w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni **za rok 2020**- za uchwałą głosowało 57 osób, przeciw 1 osoba, wstrzymały się od głosu 2 osoby;
- nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu **za 2020 rok** głosowano w sposób następujący:
  - ✓ prezes Zarządu Bernard Cieloszyk – za udzieleniem absolutorium za okres od 1.01.2020 do 05.02.2020 r. głosowało 5 członków, przeciw uchwale głosowało 43 członków, wstrzymało się od głosu 7członków;
  - ✓ członek Zarządu Krystian Dorawa - za udzieleniem absolutorium za okres od 01.12.2020 r. do 05.02.2020 r. głosowało 4 członków, przeciw uchwale głosowało 40 członków, wstrzymało się od głosu 14 członków;
  - ✓ prezes Zarządu Anna Rozwadowska – za udzieleniem absolutorium za okres od 05.02.2020 do 31.12.2020 r. głosowało 50 członków, przeciw uchwale głosował 1 członek, wstrzymało się od głosu 6 członków;
  - ✓ członek Zarządu Maria Krzemińska - za udzieleniem absolutorium za okres od 05.02.2020 r. do 27.02.2020 r. głosowało 52 członków, przeciw uchwale głosowało 0 członków, wstrzymało się od głosu 6 członków;
  - ✓ członek Zarządu Jarosław Kąca - za udzieleniem absolutorium za okres od 28.02.2020 r. do 31.12.2020 r. głosowało 54 członków, przeciw uchwale głosowało 0 członków, wstrzymało się od głosu 6 członków.

## **2.3. Organizacja służb etatowych**

### **2.3.1. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i ich system normatywny**

Stosownie do postanowień art. 46§ 1 pkt. 5 ustawy z dnia 16.09.1982 r. (t.j. 2020 r., poz. 2320) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Statut Spółdzielni – wbrew postanowieniom ustawy - nie przewiduje tej kompetencji. Stosownie do art. 46 § 2 powołanej ustawy, statut może zastrzec do zakresu

działania rady jeszcze inne uprawnienia. Statut może również przekazać do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia podejmowanie uchwał we wszystkich lub niektórych sprawach wymienionych w § 1 pkt 1, 3 oraz 5; w takim wypadku statut może przyjąć dla rady nazwę komisji rewizyjnej. Oznacza to, że uprawnienia Rady Nadzorczej wskazane w ustawie są obligatoryjne, chyba że wymienione w § 1 pkt. 1, 3 i 5 zostaną przekazane walnemu zgromadzeniu, a rada nadzorcza przyjmie nazwę komisji rewizyjnej. Do obligatoryjnych zadań Rady Nadzorczej walne zgromadzenia dodało jeszcze inne zadania, co jest zjawiskiem pozytywnym.

W okresie objętym lustracją obowiązywała struktura organizacyjna wprowadzona uchwałą nr 20/2006 Rady Nadzorczej w dniu 05.10.2006 r. Załącznikami do uchwały jest schemat organizacyjny oraz regulamin organizacyjny spółdzielni.

Schemat organizacyjny Spółdzielni stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Średnioroczne zatrudnienie i fundusz płac w latach objętych lustracją, a także przeciętne miesięczne wynagrodzenie przedstawia **tabela nr 3**.

Na system normatywny Spółdzielni jako zakładu pracy na przestrzeni badanego okresu składały się:

- Regulamin pracy z dnia 18.09.2000 r. (uchwała nr 45/2000). Jak wynika z uchwały wprowadzającej Regulamin Pracy, wchodzi ona w życie z dniem jej podjęcia, co nie odpowiada art. 104<sup>3</sup> § 1 K.p. według którego regulamin pracy wchodzi w życie po upływie 2 tygodni od dnia podania go do wiadomości pracowników, w sposób przyjęty u danego pracodawcy.
- Regulamin wynagradzania członków Zarządu wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2004 w dniu 27.10.2004 r., który wszedł w życie z dniem jego uchwalenia i obowiązywał w okresie objętym lustracją. Regulamin ten został zmieniony uchwałą nr 7/2021 z dnia 22.03.2021 r.

Dla osób zatrudnionych w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę, zgodnie art. 94 ust. 9a Kodeksu pracy, a także zgodnie z rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.2006 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika, prowadzona jest dokumentacja osobowa. Wymienione rozporządzenie uznane zostało za uchylone z dniem 1.01.2019 r. ustawą z dnia 10 stycznia 2018 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze skróceniem okresu przechowywania akt pracowniczych oraz ich elektroniczną.



Stwierdzono, że w teczkach akt w oddzielnych częściach oznaczonych symbolami A, B, C, D znajdują się dokumenty konieczne do zatrudnienia, rozwiązania umowy o pracę oraz przejścia na emeryturę.

Sprawdzono akta osobowe zatrudnionych pracowników. Stwierdza się, że:

Wszyscy pracownicy mają zaświadczenia o szkoleniu w okresowym BHP, które odbyło się w dniu 15.09.2021 r. i zorganizowane zostało przez Towarzystwo Wiedzy Powszechnej Oddział Regionalny w Szczecinie, wszyscy pracownicy mają orzeczenia lekarskie dot. badania okresowego. Orzeczenie lekarskie nr 115/2020 ważne jest do dnia 09.12.2023 r., orzeczenie lekarskie nr 116/2020 ważne jest do 21.08.2022 r., natomiast orzeczenie lekarskie nr 119/2020 ważne jest do 10.12.2023 r.

Główna księgową Spółdzielni zatrudniona jest na podstawie umowy z dnia 01.03.2017 r. z firmą zewnętrzną o prowadzenie ksiąg rachunkowych

W Spółdzielni prowadzona jest ewidencja czasu pracy dla każdego pracownika.

### **2.3.2. W zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy**

obowiązki pracodawcy oraz prawa i obowiązki pracowników określają Kodeks pracy, w rozdziale X Bezpieczeństwo i higiena pracy, rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26.09.1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (t.j. Dz. U. z 2003 r. nr 169, poz. 1650) oraz regulamin pracy z dnia 18.09.2000 r. (uchwała Zarządu nr 45/2000).

Wykonywanie obowiązków z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy Spółdzielnia zleca w miarę potrzeb, osobie posiadającej uprawnienia do dokonywania czynności wskazanych w przepisach, w szczególności przeprowadzanie szkoleń wstępnych w zakresie bhp nowo przyjmowanych pracowników.

### **2.3.3. W zakresie ochrony danych osobowych**

Spółdzielnia, w ramach wdrażania przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz w związku z ustawą o ochronie danych osobowych, a także w wyniku zaleceń z przeprowadzonej w dniach przygotowała zbiór zasad, rejestrów i ewidencji:

- 1) Zarząd wprowadził uchwałą nr 30/2018 z dnia 24.05.2018 r. Politykę ochrony danych osobowych w spółdzielni, a uchwałą nr 31/2018 z dnia 24.05.2018 r. Politykę bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni;

2) w trakcie niniejszej lustracji, tj. w dniu 21.10.2021 r. Zarząd podjął uchwałę nr 19/2021 w sprawie potwierdzenia przyjęcia i wprowadzenia w życie „Polityki bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet”, z której wynika, że Zarząd potwierdza przyjęcie i wprowadzenie w życie w dniu 30.09.2020 r. politykę bezpieczeństwa, składającą się z:

- polityki bezpieczeństwa informacji wraz z załącznikami:
  - rejestr czynności powierzenia przetwarzania danych
  - upoważnienia do przetwarzania danych osobowych
  - oświadczenie i zobowiązanie osoby przetwarzającej dane osobowe
  - zgłoszenie incydentu naruszenia ochrony danych osobowych
- klauzuli informacyjnej w związku z przetwarzaniem danych osobowych
- zasad przetwarzania danych osobowych
- umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych (wzór)
- instrukcji zarządzania systemem informatycznym w spółdzielni mieszkaniowej.

Ponadto, w okresie objętym lustracją, Rada Nadzorcza uchwałą nr 5/2019 z dnia 14.10.2019 r. wprowadziła regulamin określający zasady prowadzenia korespondencji z członkami i użytkownikami lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet”. Zmiana regulaminu nastąpiła uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2021 w dniu 22.03.2021 r.

## **2.4 . Kontrola wewnętrzna i ochrona mienia**

**2.4.1.** Spółdzielnia nie utworzyła oddzielnego stanowiska ds. kontroli wewnętrznej. System kontroli gospodarczej i ochrony mienia polega na sprawowaniu bieżącej kontroli przez Zarząd Spółdzielni w zakresie powierzonych pracownikom obowiązków, natomiast kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza, która wykonując swoje zadania może żądać od Zarządu, członków i pracowników wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. § 115 ust. 1 pkt. 3 statutu stanowi, że do zakresu działania Rady Nadzorczej należy nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- a) badanie okresowych analiz oraz sprawozdań finansowych,
- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.

W zakresie ochrony mienia Spółdzielnia zawarła umowę w dniu 17.03.2006 r. z SOLID SECURITY z siedzibą w Warszawie na wykonanie montażu systemu sygnalizacji alarmu włamania i napadu. Należy również wspomnieć, że poza okresem objętym lustracją, a mianowicie dniu 01.09.2021 r. Spółdzielnia zawarła umowę nr 01/09/2021/ZS/1397 z firmą LANTECH Piotr Pilek, której treścią jest serwis instalacji monitoringu wizyjnego przy ul. Wiosny Ludów 46/1-2, 38-44, ul. Duńskiej 4-52, ul. Boh. Warszawy 83A oraz dostęp do sieci internetowej.

Innym elementem kontroli jest inwentaryzacja składników majątkowych takich jak:

- gotówka w kasie,
- środki trwałe,
- wyposażenie i materiały,
- pozostały majątek spółdzielni.

Budynki mieszkalne i niemieszkalne, budowle, nakłady adaptacyjne oraz pozostały majątek spółdzielni, a także odpowiedzialność cywilna zarządców są ubezpieczone w Sopockim Towarzystwie Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. oraz w Towarzystwie Ubezpieczeń (w latach 2017 2019) i Reasekuracji „WARTA” w Gdyni(w roku 2020).Spółdzielnia w okresie objętym lustracją posiadała n/w polisy:

- nr 903011891215 za okres od 1.01.2017 do 31.12.2017
- nr 903011891180 za okres od 1.01.2017 do 31.12.2017
- nr 903012446437za okres od 1.01.2018 do 31.12.2018
- nr 903012446170 za okres od 1.01.2018 do 31.12.2018
- nr 903012876329 za okres od 1.01.2019 do 31.12.2019
- nr 903012876316 za okres od 1.01.2019 do 31.12.2019
- nr 912700337715 za okres od 1.01.2020 do 31.12.2020
- nr 912700337764 za okres od 1.01.2020 do 31.12.2020
- nr 912700337745 za okres od 1.01.2020 do 31.12.2020

Spółdzielnia posiada odpowiednie systemy zabezpieczające majątek spółdzielni i pomieszczeń biurowych. Dostęp osób nieuprawnionych do komputerów i zawartych w nim danych, w tym danych finansowych jest zabezpieczony w formie haseł i blokad. Każdy użytkownik posiada swój indywidualny login i hasło do komputera jak i do systemu, w którym pracują pracownicy Spółdzielni. Ponadto w celu przechowywania akt Spółdzielnia posiada szafę metalową oraz zamknięte archiwum z danymi osobowymi.

Na wykonywanie napraw bieżących, konserwację sieci komputerowej oraz wdrożenie podstaw polityki bezpieczeństwa zawarta jest w dniu 1.07.2012 r. umowa z Przemysławem Skowrońskim prowadzącym działalność pod nazwą Altcom Skowroński, Błauciak, Werkowski S.J. z siedzibą w Szczecinie.

## **2.5. Organizacja systemu informacyjnego**

**2.5.1.** Biuro spółdzielni zlokalizowane jest w budynku stanowiącym własność spółdzielni. Biuro Zarządu Spółdzielni czynne jest:

- w poniedziałek w godzinach od 7<sup>30</sup> – 17<sup>00</sup>
- od wtorku do czwartku w godzinach od 7<sup>30</sup>– 15<sup>30</sup>
- w piątki w godzinach od 7<sup>30</sup> – 14<sup>00</sup>

Ze względu na stan zagrożenia epidemicznego od 16 marca 2020, a następnie od 13 października 2020 r. do odwołania nie było możliwości kontaktu bezpośredniego z pracownikami spółdzielni. Niezależnie od stanu pandemicznego możliwe było załatwienie sprawy przez mieszkańców drogą tradycyjną (poczta), drogą mailową oraz drogą telefoniczną.

Informacja o dniach i godzinach przyjmowania zainteresowanych opisana jest na stronie internetowej Spółdzielni. Na stronie internetowej podany jest także adres e-mailowy oraz informacja o ważnych telefonach dot. działalności Spółdzielni, która jest też wywieszona w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach informacyjnych na parterze w klatkach schodowych budynków.

Na stronie internetowej spółdzielni podana jest także informacja o składzie osobowym Zarządu, składzie osobowym Rady Nadzorczej oraz o zawieszeniu do odwołania (ze względu na stan zagrożenia epidemicznego) przyjmowania interesantów i pełnienia dyżurów oraz informacje bieżące dot. przede wszystkich wykonanych robót naprawczych, konserwacyjnych i remontowych w zasobach spółdzielni, a także inne informacje przydatne członkom i mieszkańcom jak np. ogłoszenia dot. zwołania walnego zgromadzenia, terminy rozpoczęcia sezonu grzewczego, inne sprawy bieżące itd. Ponadto na stronie internetowej zamieszczony jest statut spółdzielni, regulaminy, roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni. Oprócz informacji, o której mowa wyżej, każdy mieszkaniec – po zalogowaniu się – może zapoznać się ze swoimi rozliczeniami ze spółdzielnią. Mimo powyższych informacji, na stronie internetowej brak protokołów i uchwał organów spółdzielni a także protokołów z lustracji, które powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni – art. 8<sup>1</sup> ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## 2.6. Rozpatrywanie skarg i wniosków członków Spółdzielni

W Spółdzielni nie prowadzi się książki skarg i wniosków. Nie prowadzi się też książki dyżurów członków Rady Nadzorczej. W § 12 ust. 1 pkt. 1b postanowiono, że członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia, natomiast § 20 statutu stanowi, że wnioski członków skierowane do Zarządu, jeśli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeśli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia jej złożenia. O sposobie załatwiania wniosków Zarząd zawiadamia członka na piśmie. Kontrolę nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków sprawuje Rada Nadzorcza.

W niniejszym protokole podaję przykład wniosku członka spółdzielni w istotnej sprawie. Pismem, które wpłynęło do Rady Nadzorczej w dniu 18.11.2016 r. lokator wnosi o spowodowanie naprawy dachu nad jego mieszkaniem. W uzasadnieniu wskazał, że od prawie roku Zarząd nie reaguje na jego wniosek. Na posiedzeniu w dniu 9.01.2017 r. (protokół nr 1/2017) Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem i zobowiązała prezesa, aby odpowiedział na skargę zainteresowanego. Na posiedzeniu w dniu 20.02.2017 r. zastępca odczytał pismo (protokół nr 2/2017). W dokumentach Rady Nadzorczej z 2017 r. brak odpowiedzi, o której mowa. Nagannym natomiast jest, że lokator czekał na odpowiedź Zarządu bardzo długo.

Kolejna sprawa, która od 7 miesięcy nie była załatwiona, to pismo z dnia 29.05.2017 r., w którym lokatorka wnosi o naprawienie uszkodzenia wypełnienia pomiędzy ościeżnicą bramy garażowej a węgarckami, pismo ponaglające załatwienie sprawy datowane jest na dzień 09.10.2017 r. W kolejnym piśmie z dnia 5.01.2018 r. poszkodowana informuje, iż dokonała naprawy we własnym zakresie i kompensuje poniesione koszty z opłatami za boks garażowy.

Rejestr przyjęć lokatorów (skargi i wnioski) powinna przedstawić **Tabela nr 4** będąca załącznikiem do niniejszego protokołu. Z uwagi na to, że w Spółdzielni nie prowadzi się książki skarg i wniosków ani też książki dyżurów Zarządu czy Rady Nadzorczej tabela nie została wypełniona.

Ponadto na każdym walnym zgromadzeniu członkowie składają wnioski do komisji wnioskowej, z którymi następnie zapoznawani są zebrani i wnioski poddane są głosowaniu. Sprawozdanie z realizacji wniosków przedstawiane jest zebranym na walnym zgromadzeniu zwołanym w roku następnym po zgłoszeniu wniosków.

Od roku 2020 wprowadzono w spółdzielni tzw. rejestr zdarzeń w systemie SOL (dla każdego lokalu oddzielnie). Wszystkie zdarzenia, czynności, rozmowy telefoniczne z lokatorem są notowane. Rejestr zdarzeń ma na celu pełną informację o zdarzeniach dotyczących danego lokalu.

### **3. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI**

Według stanu na dzień 31.12.2020 r. spółdzielnia posiada w zarządzaniu ogółem 36397,00 m<sup>2</sup> gruntów, w tym 18595,00 m<sup>2</sup> to grunty zabudowane.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2020 r. posiada ustanowiony tytuł prawny do wszystkich nieruchomości gruntowych będących w jej władaniu.

W posiadaniu Spółdzielni jest 6 nieruchomości jednobudynkowych, dwa pawilony oraz zespół garaży wolnostojących.

Z posiadanych gruntów dokonano wyodrębnienia ogółem 8 nieruchomości. Wszystkie nieruchomości są jednoobektowe, w tym:

- 1) ul. Wiosny Ludów 36 – 44 -
- 2) ul. Duńska 4 – 10A
- 3) ul. Wiosny Ludów 46 -
- 4) ul. Boh. Warszawy 83A – 83C
- 5) ul. Duńska 38 – 44A
- 6) ul. Duńska 46 – 52
- 7) ul. Duńska (pawilony)
- 8) ul. Duńska 46 (zespół garaży).

Ogólna charakterystyka gruntów za lata 2017 - 2020 przedstawiona została w **tabeli nr 7** stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

### **4. SPRAWY CZŁONKOWSKIE, TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I DYSPOZYCJA LOKALAMI**

**4.1.** Tytułem wstępu wskazuję, iż okresie objętym lustracją nastąpiła znaczna zmiana przepisów dotyczących powstania i ustania członkostwa. Zasadniczym celem ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze było dostosowanie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych do orzeczeń Trybunału

Konstytucyjnego: z dnia 14 lutego 2012 r., sygn. akt P 17/10, z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt K 36/12, oraz z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. akt K 60/13. Ustawa weszła w życie z dniem 9 września 2017 r. W szczególności ustawodawca zdecydował, że członkostwo w spółdzielni powinno powstawać z mocy prawa i przysługiwać wyłącznie osobie związanej węzłem prawnym ze spółdzielnią. Członkostwo z mocy prawa wiąże się z brakiem obowiązku składania deklaracji członkowskiej w przypadku spółdzielczego prawa do lokalu i niewnoszeniem udziałów i wpisowego. W ustawie określono również, kiedy członkostwo w spółdzielni ustaje. Wyeliminowana została możliwość wykreślenia i wykluczenia członka ze spółdzielni. Istotną zmianą jest pozbawienie możliwości podjęcia przez spółdzielnię mieszkaniową uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z uwagi na zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

Nowelizacja wprowadziła także szereg innych modyfikacji wynikających ze zmiany charakteru członkostwa. Przede wszystkim do art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dodano ust. 9, zgodnie z którym: *„nie stosuje się przepisów ustawy wymienionej w ust. 7 (ustawy – Prawo spółdzielcze) dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3”*. W nowelizacji nie zostało stwierdzone wprost, że fundusze udziałowe ulegają likwidacji, a zgromadzone na nich środki powinny zostać zwrócone członkom spółdzielni. Obecnie nie ma jednak przepisu prawa, który stanowiłby podstawę do utrzymania funduszy udziałowych. Nie ma także przepisu, który nakazywałby spółdzielniom zwrot tych udziałów. Członkowie Spółdzielni uchwalając na walnym zgromadzeniu zmiany do statutu informacyjnie postanowili w § 96 ust. 2, że w Spółdzielni istnieje fundusz udziałowy, gromadzony do dnia 08.09.2017 r. Z § 98 wynika, że stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego. Stosownie do § 24 statutu, w razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez nią wskazanej. Zwrot wpłaconych na udziały kwot powinien być dokonany w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym nastąpiło ustanie członkostwa w Spółdzielni. Udziały wypłacane są w kwotach nominalnych.

W okresie objętym lustracją Zarząd przyjmował w poczet członków, w tym:

- 1) Uchwałą nr 01/2017 z dnia 28.02.2017 r. przyjęto do Spółdzielni osobę, której przysługiwała odrębna własność lokalu (informacja telefoniczna uzyskana przez lustratora od pracownika spółdzielni). Przyjęcie do spółdzielni nastąpiło z powodu nabycia przez osobę zainteresowaną garażu.
- 2) Uchwałą nr 37/2018 przyjęto do spółdzielni osobę, której przysługiwało prawo do lokalu.

3) Uchwałą nr 34/2018 z dnia 21.09.2018 r. Zarząd przyjął do spółdzielni dwie osoby (małżonków). Jest to postępowanie nieprawidłowe – członkostwo jest prawem niemajątkowym o charakterze osobistym. Dla każdej osoby ubiegającej się o członkostwo należy podjąć odrębną uchwałę. Należy też podać jakie prawo przysługuje osobom zainteresowanym.

4) Uchwałą nr 35/2019 z 11.07.2019 r. Zarząd przyjął w poczet członków dwie osoby i mimo, że nadał dwa kolejne numery członkowskie, postępowanie to nie jest prawidłowe z przyczyn jak w pkt. 3.

Wszystkie osoby zostały wpisane do rejestru członkowskiego.

Kilka razy spotkałam się w protokołach Zarządu z terminem „rezygnacja z członkostwa”. Jest to termin potoczny. Zarząd jako organ profesjonalny powinien używać sformułowania „wypowiedzenie członkostwa”, którego upływ można skrócić, jeśli statut tak przewiduje.

#### **4.2.Sprawy członkowsko-mieszkaniowe zostały unormowane w statucie.**

W § 68 ust. 3 statutu postanowiono, że szczegółowy tryb przyjmowania w poczet członków, ustanowienia praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. W Spółdzielni nie uchwalono takiego regulaminu. Rada Nadzorcza nie określiła (w formie uchwały) lokali do wynajmu i kryteria wyboru najemców (§ 62 statutu). Ponadto Rada Nadzorcza nie uchwaliła w formie regulaminu szczegółowego trybu i zasad przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu (§ 68 ust. 2 statutu).

W Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwałą nr 15/1999 z dnia 29.12.99 r. wprowadziła Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale do dyspozycji Spółdzielni.

Zasady zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków określone zostały w statucie Spółdzielni w § 25 i następne.

Dane liczbowe dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych prezentuje załączona do protokołu **tabela nr 8**.

#### **4.2.1. Badanie akt członkowskich**

Paragraf 7–10 statutu wskazuje, kto może zostać członkiem spółdzielni, kiedy członkostwo powstaje z mocy prawa oraz reguluje tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.



Kontroli poddano losowo wybrane akta członkowskie dot. lokali mieszkalnych, z których wynika, że nie było uchybień w zakresie przyjmowania członków do Spółdzielni:

- C-776 i 775. Zainteresowanym przysługiwała odrębna własność lokalu. W dniu 31.12.2020 roku zostały złożone deklaracje o przyjęcie do spółdzielni. Zarząd w dniu 31.12.2020 r. uchwałą nr 05/2020 r. oraz uchwałą nr 06/2020 przyjął małżonków w poczet członków. O przyjęciu do spółdzielni Zarząd zawiadomił zainteresowanych pismem z dnia 22.01.2021 roku.

- C-740. Zainteresowanej przysługuje odrębna własność lokalu mieszkalnego na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej. W dniu 13.12.2018 r. została złożona deklaracja o przyjęcie do Spółdzielni. Zarząd w dniu 27.12.2018 r. uchwałą nr 37/2018 r. przyjął zainteresowaną w poczet członków. Pismem z dnia 30.12.2018 r. Zarząd poinformował zainteresowaną o przyjęciu do Spółdzielni.

- C-774. Zainteresowanej przysługuje na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej odrębna własność lokalu mieszkalnego. W dniu 23.11.2020 r. złożyła deklarację o przyjęciu w poczet członków. Zarząd Spółdzielni, na posiedzeniu w dniu 25.11.2020 r. uchwałą nr 04/2020 przyjął zainteresowaną do Spółdzielni. Spółdzielnia pismem z dnia 22.12.2020 r. poinformowała o przyjęciu w poczet członków.

#### **4.2.2.Rejestry członkowskie**

Sprawy związane z działalnością członkowską obrazują zapisy w prowadzonym zgodnie z art. 30 ustawy – Prawo spółdzielcze, rejestrze członków.

Lustratorowi okazano **rejestr członków** spółdzielni zawierający wpisy w okresie objętym lustracją od 1 do 776 nazwisk w dniu 31.12.2020 r. Stwierdzono, że spółdzielnia w sposób prawidłowy dokonuje wpisów do rejestru członków i na bieżąco go aktualizuje w przypadku zaistnienia zmian.

Ponadto Spółdzielnia prowadzi **rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste**.

Rejestr ten dotyczy wyłącznie ksiąg wieczystych dla lokali, do których członkom przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali. Rejestr prowadzony jest odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni.

Ponadto do prowadzenia **rejestru wniosków o zamianę lokali mieszkalnych typu lokatorskiego** spółdzielnia zobowiązana jest na podstawie § 68 ust. 2 statutu. Rejestru takiego Spółdzielnia nie prowadzi.

#### 4.2.4. Ustanie członkostwa

Na wstępie niniejszego rozdziału wskazano, że nastąpiła zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na skutek której nabycie i ustanie członkostwa następuje z mocy prawa. Wykreślenie (także wykluczenie) ze spółdzielni było możliwe do dnia 8 września 2017 r.,

Przyczyny ustania członkostwa określa § 13, 14, 15 i 16 statutu, przy czym § 13 normuje ustanie członkostwa z mocy prawa, natomiast § 14 dotyczy ustania członkostwa za wypowiedzeniem, które może złożyć osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu.

#### 4.3. Gospodarka lokalami oraz najem lokali mieszkalnych i użytkowych

Gospodarka związana z lokalami mieszkalnymi i o innym przeznaczeniu, czyli lokalami użytkowymi, garażami oraz dzierżawą terenów pod względem formalno-prawnym podlega bezpośrednio prezesowi Spółdzielni. Dokumenty do ustanowienia przez Spółdzielnię odrębnej własności lokali, projekty umów najmu lokali, prowadzenie rejestrów i ewidencji lokali i dzierżawionych terenów należy do pracowników Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia posiadała w zarządzie łącznie **362 lokale mieszkalne**. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni oraz wykaz zasobów mieszkaniowych wg stanu na dzień 31.12.2020 r. przedstawia **tabela nr 9**.

Z uwagi na znaczne i długotrwałe zadłużenie z tytułu opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego, Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 23.11.2020 r. podjęła jednogłośnie uchwałę nr 33/2020 upoważniającą Zarząd do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o sprzedaż zadłużonego lokalu w drodze licytacji.

Spółdzielnia nie posiada lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w najmie .

Spółdzielnia zarządza **9 lokalami** użytkowymi, w tym do 5 lokali ustanowiono własnościowe prawo do lokalu, natomiast 4 lokale to odrębna własność.

Łączna powierzchnia lokali użytkowych zarządzana przez spółdzielnię wynosi 743,79 m<sup>2</sup>.

Spółdzielnia zarządza **172 garażami**:

- ul. Duńska 46 - 87 garaży
- ul. Wiosny Ludów 46 - 50 garaży
- ul. Wiosny Ludów 36 - 44 - 27 garaży
- ul. Wiosny Ludów 46 - 8 garaży w budynku

Łącznie w zasobach Spółdzielni położonych jest 172 szt. garaży, w tym 23 garaże oddano w najem.

- 1) Umowa najmu garażu nr 04/2017 zawarta w dniu 22.08.2017 r. Strony umowy oznaczone prawidłowo. Umowa podpisana przez strony. W umowie najemca oświadczył, że znany jest mu stan techniczny garażu i z tego tytułu nie wnosi zastrzeżeń. W umowie określono prawa i obowiązki stron, wysokość miesięcznego czynszu, sposób rozwiązania umowy, z zastrzeżeniem, że najemcy przysługuje prawo pierwokupu. Nieczytelny jest zapis § 4b umowy, natomiast ogólnie obowiązujące zasady stosowane w Spółdzielni przy prawie pierwokupu powinny być znane najemcy już w dacie zawarcia umowy najmu. Z umowy nie wynika, że najemca został zaznajomiony z zasadami pierwokupu. Integralną częścią umowy jest protokół przekazania garażu najemcy.
- 2) Umowa najmu garażu nr 02/2018 z dnia 31.07.2018 r. Uwagi jak w punkcie 1.
- 3) Umowa najmu garażu nr 03/2019 zawarta w dniu 29.11.2019 . Uwagi jak w punkcie 1
- 4) Umowa najmu garażu nr 01/2020 zawarta w dniu 29.01.2020. Uwagi jak w punkcie 1.

Ponadto Spółdzielnia posiada **102 miejsca postojowe**, w tym:

- zamykane wzdłuż drogi - 61
- przy garażach - 38
- przy sklepie warzywnym - 3

#### **4.4. Ocena realizacji niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach Mieszkaniowych**

Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w stosunku do wszystkich nieruchomości mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i nieruchomości garażowych.

W roku 2017 uchwałą nr 28/2017 z dnia 28.03.2017 r. określono przedmiot odrębnej własności lokali w budynku mieszkaniowym w nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Bohaterów Warszawy 83A, 83B, 83C. Na posiedzeniu w dniu 11.04.2018 r. uchwałą nr 27/2018 dokonano zmiany uchwały 28/2017 z 28.03.2017 r. W § 1 postanowiono, że Zarząd zmienia wysokość udziałów w nieruchomości dla lokali mieszkalnych i pozostałych lokali w związku z sprostowaniem powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Uchwałą nr

36/2018 z dnia 27.12.2018 r. Zarząd potwierdził uprawomocnienie się uchwał 27/2017 z dnia 28.03.2017 r., 28/2017 z dnia 28.03.2017 r. oraz uchwały 27/2018 z dnia 11.04.2018 r.

Po uprawomocnieniu się w/w uchwał, uchwałą nr 38/2018 z 27.12.2018 r. Zarząd zwiększył powierzchnię użytkową lokalu położonego przy ul. Boh. Warszawy 83C-U1 w związku z adaptacją pomieszczeń piwnicznych – aktualna powierzchnia użytkowa wynosi 97,7 m<sup>2</sup>.<sup>3</sup> oraz o lokale niewybudowane jako zabudowa wnek.

W latach 2017 – 2018 wpłynęło po 1 wniosku o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności na rzecz osób zainteresowanych i wnioski te zostały zrealizowane.

W latach 2019 - 2020 wpłynęły po 2 wnioski i wnioski te (4) zostały zrealizowane.

Ogólnie na przestrzeni lat 2017 – 2020 ustanowiono odrębną własność 6 lokali mieszkalnych.

## **5. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**

Statut Spółdzielni w § 5 stanowi, że realizacja celu działalności Spółdzielni określonego §4 jest realizowana m.in. poprzez budowanie lub nabywanie budynków: w celu ustanawiania na rzecz członów lokatorskich praw do lokali, w celu ustanawiania prawa odrębnej własności lokali, w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu oraz budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub innych domów w celu przeniesienia na rzecz członków własności znajdujących się w nich lokali mieszkalnych. Statut ponadto przewiduje w § 5 ust. 2 pkt . 5 działalność deweloperską.

W latach 2017, 2018, 2019, 2020 Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budowy budynków mieszkalnych w celu ustanawiania praw do lokali, nie nabywała także nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod działalność inwestycyjną.

## **6. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I UŻYTKOWYMI**

3)Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22.10.2010 r. sygn. akt. III CZP 77/10 postanowił: Zarząd spółdzielni mieszkaniowej, na podstawie art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), nie jest uprawniony do podjęcia uchwały **zmieniającej** uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Jeżeli istnieje ważna uchwała zarządu spółdzielni określająca wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, to nie ma przeszkód do ustanowienia odrębnej własności lokalu, nawet wtedy, gdy na podstawie zmieniającej ją uchwały zarządu, która jest nieważna, wpisano już do księgi wieczystej udziały w nieruchomości wspólnej w nieprawidłowej wysokości.

## **6.1 Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów Spółdzielni**

### **6.1.1. Zasady organizacji zarządzania i administrowania zasobami mieszkaniowymi**

Sprawy dotyczące użytkowania lokali, utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia, a także zgodnego współżycia mieszkańców określa między innymi: Regulamin porządku domowego, zasad współżycia społecznego mieszkańców i użytkowania lokali w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” . Regulamin wprowadzony został uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2013 w dniu 15.04.2013 r.

Osobą bezpośrednio odpowiedzialną za administrowanie i stan techniczny zasobów Spółdzielni jest – zgodnie z strukturą organizacyjną oraz regulaminem organizacyjnym Spółdzielni wprowadzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/2006 w dniu 05.10.2006 r. – zastępca prezesa kierownik ds. techniczno-eksploatacyjnych. Na dzień 31.12.2020 r. regulamin nie odpowiada stanowi faktycznemu i prawnemu, w szczególności w zakresie ilości członków Zarządu i jego składowi, albowiem w myśl § 121 ust. 1 Zarząd składa się z 2 lub 3 osób, w tym prezesa i 1 lub 2 członków. Członek Zarządu odpowiedzialny jest m.in. za realizację poniższych zadań:

- utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
- zapewnienie sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz w ich otoczeniu,
- sprawna obsługa administracyjna,
- zabezpieczenie właściwego użytkowania pomieszczeń ogólnego użytku,
- zabezpieczenie właściwego porządku i czystości w budynkach i na terenach osiedli,
- odpowiedzialność za gospodarkę zużycia wody, ścieków, gazu i ciepła i ich rozliczenie,
- odpowiedzialność za pracę i rozliczanie podmiotów gospodarczych realizujących zlecenia.

Ponadto kontrolę i nadzór nad stanem zasobów mieszkaniowych wykonuje Rada Nadzorcza, która dokonuje przeglądów stanu estetycznego i technicznego zasobów Spółdzielni.

- Na posiedzeniu w dniu 22.05.2017 r. (protokół nr 06/2017) omówiono wnioski z przeglądu estetycznego i technicznego zasobów Spółdzielni. Załącznikami do protokołu Rady Nadzorczej są protokoły z przeglądów poszczególnych budynków. Przeglądu dokonano w oparciu o opracowane schematy budynków przy ul. Duńskiej 38, 40, 40A, 40B, 42, 42A, 44, 44A, 46, 46A, 48, 50, 50A, 50B, 52, ul. Wiosny Ludów 36 – 44 i 46.

- Na posiedzeniu w dniu 25.11.2019 r. (protokół nr 11/2019) omówiono przegląd zasobów mieszkaniowych osiedla przy ul. Duńskiej. Załącznikiem do protokołu Rady jest protokół z przeglądu z dnia 14.10.2019 r. We wniosku końcowym stwierdzono, że „osiedle przy ul. Duńskiej wygląda na zaniedbane pod względem bieżących napraw, sprzątnania oraz utrzymania zieleni”.
- Przegląd zasobów mieszkaniowych przy ul. Boh. Warszawy 83 a, b, c został dokonany przez członków Rady Nadzorczej w dniu 27.01.2020 r. W przeglądzie uczestniczył członek Zarządu Krystian Dorawa oraz mieszkańcy budynku. W protokole z przeglądu w podsumowaniu stwierdzono, że „nieruchomość wygląda bardzo na zaniedbane pod względem bieżących napraw, sprzątnania oraz utrzymania zieleni”.
- Przegląd garaży przy ul. Duńskiej odbył się w dniu 21.02.2020 r. oraz 25.02.2020 r. Z protokołu Rady Nadzorczej nr 4 z dnia 28.02.2020 r. wynika, że przeglądy były omówione, natomiast z protokołu nr 5 Rady Nadzorczej z dnia 23.03.2020 r. wynika, że kolejny przegląd osiedla odbył się w dniu 23.03.2020 r. Na posiedzeniu omówiono ten przegląd, jednakże brak w aktach Rady protokołu z tego przeglądu, dlatego nie można stwierdzić jakiego osiedla przegląd dotyczył.
- W dniu 15.06.2020 r. Rada dokonała przeglądu osiedla przy ul. Wiosny Ludów 36-46. Protokół z przeglądu jest załącznikiem do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 09/2020 z dnia 06.07.2020 r.
- W dniu 26.11.2020 r. dokonano przeglądu osiedla przy ul. Wiosny Ludów 46 oraz ul. Wiosny Ludów 36-44. Przeglądu dokonała prezes Zarządu Anna Rozwadowska, zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej Małgorzata Magdziak w obecności Anny Kawki – właścicielce firmy odpowiedzialnej za sprzątnanie.
- W dniu 02.12.2020 r. odbył się przegląd osiedla przy ul. Duńskiej 38-44a, ul. Duńskiej 4-10a oraz ul. Duńskiej 46-52, a także zespołu garażowego i jego otoczenia. Wnioski przedstawiono Zarządowi na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 14.12.2020 r. (protokół nr 145/2020).
- W trakcie lustracji dokonano przeglądu stanu techniczno-estetycznego osiedla przy ul. Duńskiej 38 – 44A, ul. Duńska 46 – 52 oraz ul. Duńska 4 – 10A, których ocenę i wnioski przedstawiono w załączniku Nr 2 (a, b i c).

**6.1.2.** Spółdzielnia wg stanu na dzień 31.12.2020 r. posiadała 6 budynków mieszkalnych/mieszkalno-usługowych oraz 2 budynki niemieszkalne.

Zasoby mieszkaniowe wyposażone zostały w instalacje:

- elektryczną
- wodno-kanalizacyjną

- c.o. i c.w.
- gazową
- telefoniczną
- internetową
- domofonową
- telewizji kablowej

W okresie objętym lustracją powierzchnia zasobów mieszkalnych Spółdzielni uległa zmianie w związku z ustanawianiem praw odrębnych własności lokali.

Kompleksowe dane charakteryzujące wielkości i strukturę zasobów mieszkalnych i niemieszkalnych Spółdzielni, z uwzględnieniem wyposażenia technicznego oraz zachodzących zmian na przestrzeni badanego okresu, prezentuje **Tabela nr 9** załączona do niniejszego protokołu.

W spółdzielni sprawa doboru wykonawców obcych wykonujących roboty na rzecz Spółdzielni nie jest uregulowana w żadnych regulaminie. Wybór wykonawcy dokonywany jest na podstawie rozmów telefonicznych ze znanymi z wykonywanych już robót w Spółdzielni wykonawcami, bądź na podstawie pisemnych zapytań i zasięgnięciu opinii o wykonawcach robót, które należy wykonać w Spółdzielni i zapraszanie ich do Spółdzielni w celu przedstawienia oferty.

Konserwacją i usuwaniem awarii, utrzymaniem czystości, konserwacją domofonów, konserwacją dźwigów, wywozem nieczystości, zimowym utrzymaniem dróg osiedlowych zajmują się zatrudnione firmy zewnętrzne, w tym m.in.

- na utrzymanie czystości w wymienionych w umowie budynkach zawarto w dniu 27.04.2012 r. umowę Nr 3/04/2012 umowę z firmą APRI Anna Beata Gołaszewska z siedzibą w Szczecinie. Przedmiotem umowy jest wykonywanie usługi bieżącego utrzymania czystości, należytego stanu sanitarnego i estetycznego w wymienionych budynkach, przy garażach oraz terenach zewnętrznych będących własnością Spółdzielni. W załączniku do umowy określono szczegółowy wykaz prac. W umowie określono w szczególności termin jej obowiązywania, wynagrodzenie, terminy wypowiedzenia umowy, odpowiedzialność odszkodowawczą. Do umowy załączono wygenerowane z systemu komputerowego zaświadczenie o wpisie do centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej RP. W dniu 01.04.2017 r. zawarto aneks nr 2 do umowy, w którym ustalono wynagrodzenie ryczałtowe dla wymienionych w § 1 powierzchni. W dniu 1.07.2019 r. umowę zmieniono aneksem nr

3 zmieniając wynagrodzenie ryczałtowe. Kolejnym aneksem nr 4 z dnia 1.12.2017 r. ponownie zmieniono wynagrodzenie ryczałtowe.

- na usługi pogotowia lokatorskiego polegającego na usuwaniu lub zabezpieczeniu awarii, w zakresie przedmiotowym i czasowym wskazanym w umowie oraz na świadczenie usług konserwatorskich zawarto umowę nr E-03/02/2005 w dniu 01.02.2005 r. ze Stanisławem Pałąką wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej WAG UM w Szczecinie nr P/009242/91 prowadzącym przedsiębiorstwo pod nazwą „Usługi Hydrauliczne i Ogólnobudowlane”. Szczegółowy zakres rzeczowy prac przewidziany do wykonania w ramach zgłoszonej awarii przewidziano dla robót kanalizacyjnych, wodociągowych, instalacyjnych c.o., instalacji gazowej i instalacji elektrycznej. W umowie szczegółowo określono zakres umowy, zasady przystąpienia do usuwania awarii, wynagrodzenie. Strona umowy prawidłowo oznaczona w umowie.

Aneksem nr 2 z 1.04.2019 r. dokonano zmiany umowy w zakresie wynagrodzenia. Aneksem nr 3 z 30.04.2020 r. dokonano zmiany wynagrodzenia, a kolejna zmiana wynagrodzenia nastąpiła w 2021 r.

- na konserwację domofonów w zasobach Spółdzielni zawarto w dniu 01.03.2002 r. umowę Nr 1/D (zmienioną aneksem nr 1/2003 z 31.07.2003 r.) z Andrzejem Andryszewskim wpisanym do ewidencji działalności Gospodarczej WAG UM w Szczecinie nr PH-P-8208/90 prowadzącym Przedsiębiorstwo pn. Zakład Usług Elektronicznych.

Zakres usług obejmuje wykonywanie napraw i usuwanie uszkodzeń instalacji wynikłych z bieżącej eksploatacji. W umowie w szczególności ustalono wynagrodzenie, termin obowiązywania, terminy wypowiedzenia umowy, odpowiedzialność odszkodowawczą. Aneksem nr 2 z dnia 2.03.2020 r. dokonano zmiany uniformów w instalacji domofonowej i w związku z tym zmieniono wynagrodzenie wykonawcy.

## **6.2. Usługi komunalne**

Spółdzielnia posiada zawarte umowy z przedsiębiorstwami komunalnymi lub innymi podmiotami w zakresie:

- dostawa wody i odbiór ścieków
- wywozu nieczystości
- dostawy energii elektrycznej
- dostawy energii cieplnej
- dostawy gazu.



W latach objętych niniejszą lustracją, tj. za lata 2017 – 2020 obowiązują umowy na dostawę w/w mediów zawarte wcześniej (przed rokiem 2017).

- Umowa nr 2328/04 zawarta w dniu 21.09.2004 r. z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji z siedzibą w Szczecinie na dostarczanie wody i odprowadzenie ścieków do obiektów oraz korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na warunkach określonych w Ogólnych Postanowieniach stanowiących integralną część umowy. Załącznikiem do umowy jest wykaz nieruchomości oraz wykaz wodomierzy głównych i urządzeń pomiarowych. Aneks nr 2 z dnia 08.08.2018 r. zmieniono warunki dostawy dla pozycji wymienionych w załączniku Nr 1A, który jest załączony do aneksu, natomiast aneksem nr 3 z dnia 09.09.2021 zmieniono przedmiot umowy, który szczegółowo opisano w aneksie.
- W roku 2020 zawarto umowy o świadczenie usługi kompleksowej nr SP/3A/20155178/20/0002 i SP/3A/20155178/20/0003 dla obiektów ul. Duńska 46/52 oraz dla obiektu ul. Wiosny Ludów 46/1-2. Załącznikami do umowy są: 1) ogólne warunki świadczenia usługi kompleksowej energii elektrycznej, 2) taryfa sprzedawcy, 3) Pouczenie o konsekwencjach wyboru przez Klienta sprzedawcy rezerwowego, 4) Wzór formularza odstąpienia od umowy, 5) Zbiór praw konsumenta.2q
- Spółdzielnia posiada Umowy kompleksowa dostarczania paliwa gazowego dla lokali spółdzielni zawarte przed okresem objętym lustracją, tj w dniu 23.09.2004 r. Integralną część umowy stanowią: ogólne warunki umowy oraz taryfa (wyciąg z taryfy).
  - aneks nr 4/2017 z dnia 12.07.2017 r., którego przedmiotem jest punkt wyjścia nr PL0031911697 i został zawarty w związku ze skorzystaniem z oferty produktu standardowego „Elastyczna cena”
  - aneks podpisany przez Spółdzielnię w dniu 27.03.2020 r., natomiast przez PGNiG w dniu 19.03.2020 r., którego treścią sprzedaż paliwa gazowego w ramach oferty „Gaz Comfort Indywidualny”
- Umowa sprzedaży energii elektrycznej nr 20160928/70000312/20758 z 29.09.2016 r. zawarta z Polkomtel spółka z o.o. w Warszawie na czas określony. W okresie objętym lustracją o zmianie umowy informowano pisemnie nie sporządzając aneksów.

Umowy zawarte na dostawę mediów zabezpieczają interes Spółdzielni, określają obowiązki stron, wysokość stawek opłat za usługi i sposób rozliczeń finansowych, kary umowne za nienależyte wykonanie umowy oraz ewentualne upusty i odszkodowania. Umowy są oznakowane i podpisane przez strony do tego upoważnione.

### **6.3. Koszty i przychody gospodarki zasobami spółdzielczymi**

#### **6.3.1. Koszty i przychody gospodarki zasobami spółdzielczymi.**

##### **6.3.1.1. Koszty eksploatacji i mediów lokali mieszkalnych i pozostałych zasobów.**

Koszty i przychody gospodarki zasobami spółdzielczymi rozliczane są z podziałem na nieruchomości, zgodnie z zapisem art. 41 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.). Ewidencja ta dotyczy odrębnie każdej nieruchomości, rozliczeń przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 u.s.m.

Szczegółowe regulacje dotyczące zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów i grup tych kosztów oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali określone są w „Regulaminie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali” (uchwała nr 06/2014 Rady Nadzorczej z dnia 13.10.2014 r.).

Zgodnie z § 2 tego regulaminu na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się następujące koszty:

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- koszty zaopatrzenia nieruchomości w wodę i odprowadzanie ścieków,
- koszty zaopatrzenia nieruchomości w energię cieplną,
- koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
- inne koszty, określone w statucie spółdzielni.

Z kolei zgodnie z § 19 tego regulaminu koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
- odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- utrzymanie i konserwacja,
- podatek od nieruchomości,
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące zespół nieruchomości, ogół zasobów Spółdzielni.

Jednostką rozliczeniową kosztów obsługi nieruchomości jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali.

Zmiany w jednostkowych kosztach GZM przedstawiono w **Tabeli nr 15** stanowiącą załącznik do protokołu.

Roczne koszty jednostkowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi łącznie ze stawką odpisu na remonty w poszczególnych latach przedstawiały się następująco:

	<b>2017 r.</b>	<b>2018 r.</b>	<b>2019 r.</b>	<b>2020 r.</b>
• eksploatacja	2,27	2,44	2,60	2,69
• odpis na remonty	0,96	1,28	1,69	1,70
<b>Razem [zł]</b>	<b>3,23</b>	<b>3,72</b>	<b>4,29</b>	<b>4,39</b>
• zimna woda	11,62	11,44	13,13	13,18
• koszty c. o.	1,99	1,89	1,82	1,82
• koszty c. w	22,64	22,37	28,51	23,58
• wywóz nieczystości	0,48	0,48	0,47	0,74
• utrzymanie czystości	24,30	27,89	32,86	34,17
<b>Razem [zł]</b>	<b>64,26</b>	<b>67,79</b>	<b>81,08</b>	<b>77,88</b>

Jak wynika z zestawienia roczne koszty jednostkowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi w badanym okresie:

- zwiększyły się:
  - 1) w 2018 roku w porównaniu do 2017 roku o **3,53 zł**, tj. 5,49 %,
  - 2) w 2019 roku w porównaniu do 2018 roku o **13,29 zł**, tj. 19,60 %,
- zmniejszyły się:
  - 3) w 2020 roku w porównaniu do 2019 roku o **3,20 zł**, tj. 3,95 %.

Zmiany kosztów eksploatacji w poszczególnych latach badania związane były bezpośrednio, zarówno ze wzrostem jak i spadkiem, poszczególnych składowych kosztów eksploatacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Na podstawie danych z tabeli nr 15 zmniejszenie kosztu jednostkowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2020 roku w stosunku do 2019 roku nastąpiło głównie w wyniku zmniejszenia:

- jednostkowego kosztu ciepłej wody o 4,93 zł.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże) w latach 2017-2020 na podstawie danych z tabeli nr 14.

Lp.	Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
		w zł			
1	<b>Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym:</b>	<b>2 288 902,88</b>	<b>2 380 148,21</b>	<b>2 818 001,77</b>	<b>2 927 490,69</b>
2	eksploatacja	608 850,36	653 976,48	791 223,30	819 114,16
3	zimna woda	370 768,56	355 916,44	395 574,35	423 885,02
4	centralne ogrzewanie	530 072,17	503 066,87	496 413,99	495 306,56
5	ciepła woda	288 826,75	274 910,74	333 870,57	298 026,90
6	wywóz nieczystości	127 979,85	127 556,52	142 044,78	226 486,58
7	utrzymanie czystości	105 575,91	121 150,92	142 740,14	148 434,23
8	odpis - fundusz remontowy	256 829,28	343 570,24	516 134,64	516 237,24

Struktura kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2017-2020 na podstawie danych z tabeli nr 14.

Lp.	Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
1	<b>Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym:</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
2	eksploatacja	26,60%	27,48%	28,08%	27,98%
3	zimna woda	16,20%	14,95%	14,04%	14,48%
4	centralne ogrzewanie	23,16%	21,14%	17,62%	16,92%
5	ciepła woda	12,62%	11,55%	11,85%	10,18%
6	wywóz nieczystości	5,59%	5,36%	5,04%	7,74%
7	utrzymanie czystości	4,61%	5,09%	5,07%	5,07%
8	odpis - fundusz remontowy	11,22%	14,43%	18,32%	17,63%

Jak wynika z zestawienia, koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem w badanym okresie zwiększyły się w stosunku do poprzedniego okresu odpowiednio o 91.245,33 zł, 437.853,56 zł, 109.488,92 zł.

Zmiany kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych latach badania związane były bezpośrednio, zarówno ze wzrostem jak i spadkiem, poszczególnych składowych tych kosztów.

Największy udział w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2017 - 2020 mają odpowiednio:

- 1) koszty eksploatacji: 26,60 %, 27,48 %, 28,08 %, 27,98 %,
- 2) koszty centralnego ogrzewania: 23,16 %, 21,14 %, 17,62 %, 16,92 %.

W 2020 roku w stosunku do 2019 roku największy przyrost kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi odnotowano w pozycji: wywóz nieczystości o 84.441,80 zł, największy spadek odnotowano w pozycji: ciepła woda o 35.843,67 zł.

### **6.3.2. Wynik finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wynik finansowy na działalności gospodarczej Spółdzielni.**

**Tabela nr 14** przedstawia wynik finansowy utrzymania i eksploatacji nieruchomości i wynik finansowy na działalności gospodarczej Spółdzielni.

Wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowych składa się z dwóch części:

- 1) wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, na który składa się:
  - a) wynik na gospodarce lokalami mieszkalnymi,
  - b) wynik na gospodarce lokalami użytkowymi z tytułem spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności,
  - c) wynik na gospodarce garażami z tytułem spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności,

który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (opłat) nad kosztami lub kosztów nad przychodami (opłatami) z roku poprzedzającego przechodzi w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rok następny,

- wyniku z działalności gospodarczej.

Dochód spółdzielni podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, z tym, że dochód uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest zwolniony z opodatkowania pod warunkiem przeznaczenia go na cele związane z utrzymaniem tych zasobów na podstawie art. 17 ust. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Stąd rozliczenie wyniku finansowego brutto za lata 2017 - 2020 do ustalenia podatku dochodowego od osób prawnych, dokonywane jest z podziałem na działalność zwolnioną i działalność opodatkowaną. Spółdzielnia prowadzi dla celów podatku dochodowego od osób prawnych ewidencję kosztów i przychodów z rozróżnieniem typów lokali w ramach nieruchomości.

L.P.	Wyszczególnienie	2017 r. (W ZŁ)	2018 r. (W ZŁ)	2019 r. (W ZŁ)	2020 r. (W ZŁ)
1	<b>Koszty</b>	2.288.902,88	2.380.148,21	2.818.001,77	2.927.490,69
2	<b>Przychody</b>	2.314.595,58	2.398.707,57	2.758.147,16	2.853.363,44
3	<b>WYNIK</b>	<b>25.692,70</b>	<b>18.559,36</b>	<b>-59.854,61</b>	<b>-74.127,25</b>

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości Spółdzielni za lata 2017 – 2020.

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości za lata 2019 – 2020 osiągnęły wartości ujemne i uległy spadkowi w stosunku do poprzedniego okresu odpowiednio o 78.413,97 zł, 14.272,64 zł.

#### Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości za 2020 rok

Lp.	Nieruchomość	2020 r.
1	Wiosny Ludów 36 - 44	-25 286,54 zł
2	Wiosny Ludów 46	-5 234,57 zł
3	Bohaterów Warszawy 83 a-c	6 050,88 zł
4	Duńska 38 - 44a	-11 220,25 zł
5	Duńska 4 - 10a	-13 353,37 zł
6	Duńska 46 - 52	-13 039,56 zł
7	Wiosny Ludów Garaże 36	249,46 zł
8	Wiosny Ludów Garaże	-4 658,01 zł
9	Duńska Pawilony	1 618,36 zł
10	Duńska Garaże	-9 253,65 zł
11	<b>Suma</b>	<b>-74 127,25 zł</b>

Osiągnięte wyniki finansowe na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za lata 2017 – 2020 były przeniesione na rozliczenia międzyokresowe kosztów zgodnie z art. 6 ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia stosuje podział pożytków, zgodnie z zapisami art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i są one rozliczane w miejscu ich faktycznego powstawania.

Prawidłowo za lata 2019 – 2020 na centralnym ogrzewaniu, ciepłej wodzie wynik finansowy nie występuje: poniesione koszty równają się osiągniętym przychodom.

Na podstawie danych z tabeli nr 14 na wynik finansowy działalności gospodarczej składają się:

- wynik na pozostałej działalności gospodarczej (innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi),
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej,
- wynik na działalności finansowej.

L.P.	Wyszczególnienie	2017 r. (w zł)	2018 r. (w zł)	2019 r. (w zł)	2020 r. (w zł)
1	<b>Koszty</b>	252.091,41	319.232,55	117.695,87	274.239,56
2	<b>Przychody</b>	318.486,87	327.050,54	211.785,37	502.055,04
3	<b>WYNIK</b>	<b>66.395,46</b>	<b>7.817,99</b>	<b>94.089,50</b>	<b>227.815,48</b>

Wynik finansowy na działalności gospodarczej za lata 2017 – 2020.

Wynik na działalności gospodarczej Spółdzielni wzrósł w wartościach bezwzględnych:

- w 2019 roku w stosunku do 2018 roku o 86.271,51 zł,
- w 2020 roku w stosunku do 2019 roku o 133.725,98 zł, w tym wynik na pozostałej działalności operacyjnej wzrósł o 92.026,08 zł.

### 6.3.3. Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody

Zasady rozliczeń mediów określały:

- „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i wody” (uchwała nr 02/2014 Rady Nadzorczej z dnia 03 marca 2014 roku),
- „Regulamin rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” (uchwała nr 01/2019 Rady Nadzorczej z dnia 21 stycznia 2019 roku),

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza zatwierdzała rozliczenia mediów na podstawie § 115 ust. 1 pkt 3 obowiązującego statutu:

- za 2017 rok

- uchwała nr 01/2017 z dnia 09 stycznia 2017 roku; zatwierdzenie rozliczenia c.o. za okres od 01.07.2015 roku do 30.06.2016 roku dla nieruchomości Duńska 38-44a, Duńska 4-10a, Duńska 46-52 ,
- protokół nr 05/2017 z dnia 24 kwietnia 2017 roku: zatwierdzenie rozliczenie c.o. budynków przy ul. Wiosny Ludów 36-44 oraz Bohaterów Warszawy 83 a, b, c,
  - za 2018 rok
- uchwała nr 08/2018 z dnia 22 października 2018 roku; zatwierdzenie rozliczenia ciepła za sezon 2017/2018 roku dotyczących nieruchomości Duńska 38-44a, Duńska 4-10a, Duńska 46-52 ,
- uchwała nr 09/2018 z dnia 22 października 2018 roku zatwierdzenie rozliczenia poboru ciepła z kotłowni gazowej Wiosny Ludów 46 za sezon grzewczy 2017/2018
  - za 2019 rok
    - protokół nr 03/2019 z dnia 18 marca 2019 roku: zatwierdzenie rozliczenie c.o. dla budynków na ul. Wiosny Ludów i Bohaterów Warszawy,

Zmiany kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej oraz zimnej wody w latach 2017 - 2020 na podstawie danych z **tabeli 22**.

Wyszczególnienie		2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
1	centralne ogrzewanie i ciepła woda	822.241,54 zł	772.971,20 zł	823.641,49 zł	784.439,15 zł
2	zimna woda	375.036,78 zł	358.684,52 zł	395.574,35 zł	423.885,02 zł

W latach 2019 - 2020 obowiązywały zasady wg których okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody rozpoczynał się 1-go lipca a kończył się 30-go czerwca lub 1-go listopada a kończył się 31-go października każdego roku.

Koszty zakupu energii cieplnej w wartościach bezwzględnych:

- spadły w 2018 roku w stosunku do poprzedniego okresu o 49.270,34 zł,
- wzrosły w 2019 roku w stosunku do poprzedniego okresu o 50.670,29 zł,
- spadły w 2020 roku w stosunku do poprzedniego okresu o 39.202,34 zł.



Koszty zimnej wody spadły w 2018 roku w stosunku do poprzedniego okresu w wartościach bezwzględnych odpowiednio o 16.352,26 zł.

Koszty zimnej wody w zrosły w latach 2019 – 2020 w stosunku do poprzedniego okresu w wartościach bezwzględnych odpowiednio o 36.889,83 zł, 28.310,67 zł.

#### **6.4. Opłaty przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów spółdzielczych**

Rada Nadzorcza uchwałała na podstawie § 115 ust. 1 pkt 1 obowiązującego statutu Spółdzielni plany gospodarcze Spółdzielni. Jednocześnie nadzorowała i kontrolowała działalność Spółdzielni poprzez dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych.

W latach 2017 - 2019 Rada Nadzorcza zatwierdziła plany finansowo - rzeczowe, uwzględniające wysokość wpływów i wydatków funduszu remontowego:

- *za 2017 rok – protokół nr 04/2017 z dnia 20 marca 2017 roku,*
- *za 2018 rok – uchwała nr 03/2018 z dnia 5 marca 2018 roku,*
- *za 2019 rok – uchwała nr 02/2019 z 25 lutego 2019 roku, protokół nr 03/2019 z dnia 18 marca 2019 roku,*
- *za 2020 rok – brak uchwały.*

Plany rzeczowo - finansowe zawierały:

- **rok 2017**

- plan kosztów i przychodów gospodarki zasobami spółdzielczymi,
- plan przychodów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości,
- plan rzeczowy funduszu remontowego,
- naliczenie kosztów wywozu odpadów komunalnych,
- fundusz wynagrodzeń,
- naliczenie podatku od gruntowego,
- wieczyste użytkowanie,
- naliczenie podatku od nieruchomości,
- ustalenie kosztów wspólnych,
- rozliczenie kosztów eksploatacji.

- **rok 2018**

- plan kosztów i przychodów gospodarki zasobami spółdzielczymi,
- plan przychodów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości,
- naliczenie stawki ubezpieczenia rzeczowego,
- naliczenie kosztów wywozu odpadów komunalnych,
- fundusz wynagrodzeń,
- naliczenie podatku od gruntowego,
- wieczyste użytkowanie,
- naliczenie podatku od nieruchomości,
- ustalenie kosztów wspólnych,
- rozliczenie kosztów eksploatacji.

Brak planu rzeczowego funduszu remontowego

- **rok 2019**

- plan nowych stawek za eksploatację i utrzymanie nieruchomości wg nieruchomości,
- plan nowych stawek dla lokali usługowych,
- plan nowych stawek dla garaży wg nieruchomości,
- plan kosztów i przychodów gospodarki zasobami spółdzielczymi,
- plan przychodów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości,
- naliczenie stawki ubezpieczenia rzeczowego,
- naliczenie kosztów wywozu odpadów komunalnych,
- fundusz wynagrodzeń,
- naliczenie podatku od gruntowego,
- wieczyste użytkowanie,
- naliczenie podatku od nieruchomości,
- ustalenie kosztów wspólnych,
- rozliczenie kosztów eksploatacji.

W dniu 20 stycznia 2020 roku odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, na które Zarząd przygotował plan finansowo-rzeczowy na rok 2020. Rada nie przyjęła planu finansowo-rzeczowego z powodu błędów rachunkowych i merytorycznych. W dniu 10 sierpnia 2020 roku Rada nadzorcza uchwałą nr 25/2020 z dnia 10 sierpnia 2020 roku zatwierdziła wyniki

działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej za pierwsze półrocze 2020 roku.

W 2020 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła uchwałą nr 06/2020 z dnia 28 lutego 2020 roku plan remontów na 2020 rok. Plan robót remontowo-inwestycyjnych został przygotowany od strony finansowej i rzeczowej, określał wydatki i wpływy wg poszczególnych nieruchomości.

Uchwałą nr 27/2020 z dnia 19 października 2020 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła korektę planu remontowo – inwestycyjnego za III kwartał 2020 roku.

Zgodnie z „Regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali” wysokość opłat za używanie lokali Zarząd uchwała – po zaciągnięciu opinii Rady Nadzorczej. Pod pojęciem „opłaty zależne” rozumie się wszystkie opłaty wnoszone przez użytkownika lokalu, za wyjątkiem opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, wywóz odpadów, a także za wyjątkiem opłat uznawanych za niezależne przez przepisy obowiązujących ustaw.

W badanym okresie, na podstawie § 115 ust. 1 pkt 15 statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza podjęła następujące uchwały w sprawie zmiany stawek opłat:

- uchwała Rady Nadzorczej nr 12/2018 z dnia 17.12.2018 roku w sprawie zmiany stawki za pogotowie lokatorskie oraz stawki za sprzątanie części wspólnych,
- uchwała Rady Nadzorczej nr 16/2020 z dnia 18.05.2020 roku w sprawie wysokości opłaty za najem miejsc parkingowych przy garażach oraz komercyjnych przy ul. Duńskiej w Szczecinie,
- uchwała Rady Nadzorczej nr 30/2020 z dnia 23.11.2020 roku w sprawie ustalenia wysokości opłat za korzystanie z części elewacji budynku zgodnie z obowiązującym Regulaminem korzystania z części wspólnych nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet”.
- uchwała Rady Nadzorczej nr 31/2020 z dnia 23.11.2020 roku w sprawie określenia wysokości opłaty czynszowej obowiązującej dla zabudowy korytarza przeznaczonego na cele mieszkaniowe zgodnie z obowiązującym regulaminem korzystania z części wspólnych nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet”.

W badanym okresie, na podstawie § 122 ust. 2 pkt 4 obowiązujących statutów spółdzielni, Zarząd podjął następujące uchwały w sprawie zmiany stawek opłat:

- rok 2017

- uchwała Zarządu nr 02/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Wiosny Ludów 36-44 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 03/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Wiosny Ludów 36 - 44 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 04/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 05/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 06/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Bohaterów Warszawy 83 a, b, c w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 07/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Duńskiej 38 – 44 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 08/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Duńskiej 38 – 44a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 09/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Duńskiej 4 – 10 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 10/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Duńskiej 4 – 10 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 11/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Duńskiej 46 – 52 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 12/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Duńskiej 46 – 52 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 13/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe (gabinet stomatologiczny) przy ul. Wiosny Ludów 46/3 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 14/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe (przyziemia) przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie,

- uchwała Zarządu nr 15/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe przy ul. Bohaterów Warszawy 83 a, b, c w Szczecinie,
  - uchwała Zarządu nr 16/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe przy ul. Duńskiej 38 – 44 a w Szczecinie,
  - uchwała Zarządu nr 17/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla Pawilonów stanowiących odrębną własność przy ul. Duńskiej 46 i 46 a w Szczecinie,
  - uchwała Zarządu nr 18/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla garaży przy ul. Wiosny Ludów 36 - 44 w Szczecinie,
  - uchwała Zarządu nr 19/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla garaży przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie,
  - uchwała Zarządu nr 20/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla garaży przy ul. Wiosny Ludów 46 (pod budynkiem) w Szczecinie,
  - uchwała Zarządu nr 21/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla garaży przy ul. Duńskiej w Szczecinie,
  - uchwała Zarządu nr 22/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla garaży stanowiących odrębną własność przy ul. Duńskiej w Szczecinie,
  - uchwała Zarządu nr 23/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla miejsc parkingowych przy garażach przy ul. Duńskiej w Szczecinie,
  - uchwała Zarządu nr 24/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe stanowiące odrębną własność przy ul. Duńskiej 38 – 52 w Szczecinie,
  - uchwała Zarządu nr 25/2017 z dnia 22.03.2017 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla miejsc parkingowych przy ul. Duńskiej w Szczecinie – miejsca numerowane od 1 do 60.
- rok 2018
- uchwała Zarządu nr 04/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Wiosny Ludów 36 - 44 w Szczecinie,

- uchwała Zarządu nr 05/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Wiosny Ludów 36 - 44 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 06/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 07/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 08/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Bohaterów Warszawy 83 a, b, c w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 09/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Duńskiej 38 – 44 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 10/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Duńskiej 38 – 44 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 11/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Duńskiej 4 – 10 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 12/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Duńskiej 4 – 10 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 13/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Duńskiej 46 – 52 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 14/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Duńskiej 46 – 52 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 15/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe (gabinet stomatologiczny) przy ul. Wiosny Ludów 46/3 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 16/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe (przyziemia) przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 17/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe przy ul. Bohaterów Warszawy 83 a, b, c w Szczecinie,

- uchwała Zarządu nr 18/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe przy ul. Duńskiej 38 – 44 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 19/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla Pawilonów stanowiących odrębną własność przy ul. Duńskiej 36 i 36 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 20/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe stanowiące odrębną własność przy ul. Duńskiej 46 - 52 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 21/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla garaży przy ul. Wiosny Ludów 36 - 44 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 22/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla garaży przy ul. Wiosny Ludów 46 (pod budynkiem) w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 23/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla garaży przy ul. Duńskiej w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 24/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla garaży stanowiących odrębną własność przy ul. Duńskiej w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 25/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla miejsc przy ul. Wiosny Ludów 36 - 44 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 26/2018 z dnia 20.03.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla garaży przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie.
- rok 2019
  - uchwała Zarządu nr 1/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Bohaterów Warszawy 83 a, b, c w Szczecinie,
  - uchwała Zarządu nr 2/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Bohaterów Warszawy 83 a, b, c w Szczecinie,
  - uchwała Zarządu nr 3/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Wiosny Ludów 36 - 44 w Szczecinie,
  - uchwała Zarządu nr 4/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Wiosny Ludów 36 - 44 w Szczecinie,

- uchwała Zarządu nr 5/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 6/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 7/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Duńskiej 38 – 44 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 8/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Duńskiej 38 -44 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 9/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Duńskiej 4 – 10 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 10/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Duńskiej 4 – 10 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 11/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Duńskiej 46 – 52 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 12/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Duńskiej 46 – 52 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 13/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe (gabinet stomatologiczny) przy ul. Wiosny Ludów 46/3 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 14/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe (przyziemia) przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 15/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe przy ul. Bohaterów Warszawy 83 a, b, c w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 16/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe przy ul. Duńskiej 38 – 44 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 17/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla Pawilonów stanowiących odrębną własność przy ul. Duńskiej 46 i 46 a w Szczecinie,



- uchwała Zarządu nr 18/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe stanowiące odrębną własność przy ul. Duńskiej 46 - 52 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 19/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla garaży przy ul. Wiosny Ludów 36 - 44 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 20/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla garaży przy ul. Wiosny Ludów 46 (pod budynkiem) w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 21/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla garaży przy ul. Duńskiej w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 22/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla garaży stanowiących odrębną własność przy ul. Duńskiej w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 23/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla miejsc przy ul. Wiosny Ludów 36 - 44 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 24/2019 z dnia 04.03.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych dla garaży przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie.
- uchwała Zarządu nr 37/2019 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Bohaterów Warszawy 83 a, b, c w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 38/2019 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Bohaterów Warszawy 83 a, b, c w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 39/2019 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Wiosny Ludów 36 - 44 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 40/2019 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Wiosny Ludów 36 - 44 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 41/2019 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 42/2019 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie,

- uchwała Zarządu nr 43/2019 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Duńskiej 38 – 44 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 44/2019 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Duńskiej 38 -44 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 45/2019 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Duńskiej 4 – 10 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 46/2019 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Duńskiej 4 – 10 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 47/2019 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne przy ul. Duńskiej 46 – 52 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 48/2019 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne z odrębną własnością przy ul. Duńskiej 46 – 52 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 49/2019 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe (gabinet stomatologiczny) przy ul. Wiosny Ludów 46/3 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 50/2018 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe (przyziemia) przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 51/2019 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe przy ul. Bohaterów Warszawy 83 a, b, c w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 52/2019 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe przy ul. Duńskiej 38 – 44 a w Szczecinie,
- uchwała Zarządu nr 53/2019 z dnia 23.08.2019 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe stanowiące odrębną własność przy ul. Duńskiej 46 - 52 w Szczecinie.

Strukturę i wysokość stawek opłat w badanym okresie przedstawia tabela nr 13.

Wysokość stawki eksploatacyjnej dla lokali mieszkalnych Spółdzielni w latach 2017 – 2020.

L.p.	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok
1	eksploatacja	od 2,28 do 2,47	od 2,37 do 2,56	od 2,36 do 2,60

Zgodnie z art. 4 (1) ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd spółdzielni ma obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji oraz rozliczenia przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 tego artykułu. Wysokość opłat eksploatacyjnych Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizował na podstawie przedłożonego arkusza kalkulacyjnego przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości Spółdzielni, z uwzględnieniem jednostek rozliczeniowych takich jak: powierzchnia użytkowa nieruchomości. Za rok 2020 Rada Nadzorcza nie zatwierdziła planu finansowo – rzeczowego. Wg danych z tabeli nr 24 w latach 2017 – 2018 nie obciążano kosztami zarządu działalności dodatkowej – gospodarczej. Operacje te miały wpływ na wysokość stawek eksploatacyjnych. Z kalkulacji stawki nie wynika czy w wysokości stawki eksploatacyjnej uwzględniono wyniki na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości z lat ubiegłych.

Dla losowo wybranych nieruchomości **wynik w zakresie kosztów i przychodów eksploatacyjnych lokali mieszkalnych (różnica faktycznych kosztów dla konta księgowego 5-XX i faktycznych przychodów dla konta księgowego 7-XX)** wynosił:

Nr nieruch.	Wynik z roku ubiegłego	Dofinansowania	Koszty okresu	Przychody okresu	Wynik okresu - 2020 rok	B.Z.*)
		Nadwyżka bilansowa			przychody – koszty	31.12.2020
		Inne dochody			[zł]	[zł]
	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]
					[poz.5-4]	[poz.2+3+6]
1	2	3	4	5	6	7
N02	1.135,01	0,00	238.634,04	233.399,47	-5.234,57	-4.099,56
N03	5.605,76	0,00	22.469,42	22.718,88	249,46	5.855,22
N07	1.000,12	0,00	598.486,09	585.132,72	-13.353,37	-12.353,25

Analiza została przeprowadzona na podstawie przedłożonych lustratorowi wydruków z systemu SOL zestawienie kosztów i przychodów eksploatacji za 2020 rok wg stanu na 31.12.2020 r.

Ewidencja kosztów i przychodów dla lokali mieszkalnych poszczególnych nieruchomości obejmuje między innymi następujące konta księgowe:

501-00-40 (Koszty zarządu)

501-00-50 (Koszty konserwatora)

501-01-02 (Materiały do oświetlenia)

501-01-04 (Pozostałe materiały eksploatacyjne)  
501-01-06 (Materiały do utrzymania zieleni)  
501-01-07 (Zużycie energii elektrycznej)  
501-02-02 (Pozostałe naprawy)  
501-02-03 (Konserwacja domofonów)  
501-02-04 (Pogotowie lokatorskie)  
501-02-05 (Utrzymanie czystości)  
501-02-06 (Pozostałe usługi)  
501-02-09 (Utrzymanie zieleni)  
501-02-12 (Przeglądy instalacji)  
501-02-14 (Deratyzacja, Dezynfekcja, Dezynsekcja)  
501-02-17 (Serwis monitoringu wizyjnego)  
501-02-18 (Przeglądy techniczne)  
501-03-01 (Podatek od nieruchomości)  
501-03-02 (Wieczyste użytkowanie)  
501-07-01 (Ubezpieczenia majątkowe)  
501-08-01 (Odpis na fundusz remontowy)  
701-00-01 (Eksploatacja)

Na podstawie powyższych ustaleń stwierdza się, że:

1. Spółdzielnia realizuje zapisy: art. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości,
2. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększała odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym,
3. Wynik na działalności niezaliczonej do wyniku na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości został wykazany jako nadwyżka bilansowa,
4. W poszczególnych latach, w zakresie działalności gospodarczej, Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową umożliwiającą określenie prawidłowej wysokości należnego podatku dochodowego od osób prawnych (CIT) za dany rok.

## **6.5. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni**

Przeznaczenie nadwyżki bilansowej każdorazowo określała uchwała Walnego Zgromadzenia, co znajduje odzwierciedlenie w § 103 pkt 3 obowiązujących w latach 2017 - 2020 statutów Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet”.

**Walne Zgromadzenie Spółdzielni stosownymi uchwałami dokonało podziału nadwyżki bilansowej za poszczególne lata 2017 - 2020:**

- 1. 2017 rok – uchwała nr 09/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” z dnia 28 czerwca 2018 roku – przeznaczono nadwyżkę bilansową za 2017 rok w kwocie 58.589,46 zł na fundusz remontowy wg następującego podziału:**

<b>OPIS</b>	<b>powierzchnia użytkowa</b>	<b>nadwyżka bilansowa</b>
Wiosny Ludów 36-44	3.498,60	9.191,77 zł
Wiosny Ludów 46	2.090,70	5.492,84 zł
Bohaterów Warszawy 83 abc	2.223,40	5.841,47 zł
Duńska 38-44a	5.124,20	13.462,66 zł
Duńska 4-10a	4.967,90	13.052,02 zł
Duńska 46-52	4.395,70	11.548,70 zł
<b>RAZEM</b>	<b>22.300,50</b>	<b>58.589,46 zł</b>

- 2. 2018 rok – uchwała nr 05/2019 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” z dnia 10 czerwca 2019 roku – przeznaczono nadwyżkę bilansową za 2018 rok w kwocie 3.104,99 zł na fundusz remontowy wg następującego podziału:**

<b>OPIS</b>	<b>powierzchnia użytkowa</b>	<b>nadwyżka bilansowa</b>
Wiosny Ludów 36-44	3.498,60	487,13 zł
Wiosny Ludów 46	2.090,70	291,10 zł
Bohaterów Warszawy 83 abc	2.223,40	309,57 zł
Duńska 38-44a	5.124,20	713,46 zł
Duńska 4-10a	4.967,90	691,70 zł
Duńska 46-52	4.395,70	612,03 zł

<b>RAZEM</b>	<b>22.300,50</b>	<b>3.104,99 zł</b>
--------------	------------------	--------------------

3. 2019 rok – uchwała nr 07/2020 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” z dnia 28 września 2020 roku – przeznaczono nadwyżkę bilansową za 2019 rok w kwocie 86.163,50 zł na fundusze remontowe budynków wg następującego podziału:

<b>OPIS</b>	<b>powierzchnia użytkowa</b>	<b>nadwyżka bilansowa</b>
lokale mieszkalne - Wiosny Ludów 36-44	3.498,60	13.517,71 zł
lokale mieszkalne – Wiosny Ludów 46	2.090,70	8.077,94 zł
lokale mieszkalne – Bohaterów Warszawy 83 abc	2.223,40	8.590,66 zł
lokale mieszkalne – Duńska 38-44a	5.124,20	19.798,61 zł
lokale mieszkalne – Duńska 4-10a	4.967,90	19.194,71 zł
lokale mieszkalne – Duńska 46-52	4.395,70	16.983,87 zł
<b>RAZEM</b>	<b>22.300,50</b>	<b>86.163,50 zł</b>

4. 2020 rok – uchwała nr 07/2021 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” z dnia 10 września 2021 roku – przeznaczono nadwyżkę bilansową za 2020 rok w kwocie 212.947,48 zł na fundusze remontowe budynków wg następującego podziału:

<b>OPIS</b>	<b>powierzchnia użytkowa</b>	<b>nadwyżka bilansowa</b>
lokale mieszkalne - Wiosny Ludów 36-44	3.498,60	29.431,77 zł
garaże- Wiosny Ludów 36-44	429,30	3.611,46 zł
lokale mieszkalne, lokale użytkowe – Wiosny Ludów 46	2.134,80	17.958,88 zł
garaże- Wiosny Ludów 46 pod budynkiem	157,90	1.328,32
garaże – Wiosny Ludów 46 - wolnostojące	826,50	6.952,88 zł
lokale mieszkalne, lokale użytkowe– Bohaterów Warszawy 83 abc	2.416,10	20.325,30 zł
lokale mieszkalne, lokale użytkowe – Duńska	5.313,60	44.700,35 zł

38-44a		
lokale mieszkalne – Duńska 4-10a	4.967,90	41.792,16 zł
lokale mieszkalne, lokale użytkowe– Duńska 46-52	4.427,10	37.242,72 zł
Pawilon – Duńska	62,80	528,30 zł
<b>RAZEM</b>	<b>25.313,40</b>	<b>212.947,48 zł</b>
Garaze – Duńska 46-wolnostojące	1.078,80	9.075,34 zł

Zgodnie z § 98 statutu z dnia 20 czerwca 2018 roku nadwyżkę bilansową po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, przeznaczają się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia w szczególności na: 1) dofinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążeń członków, proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych przez nich lokali według stanu na dzień 31 grudnia danego roku, 2) na zasilenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości według powierzchni użytkowej lokali należących do członków na dzień 31 grudnia danego roku. W Uchwałach Walnego Zgromadzenia za lata 2018 – 2020 nie uwzględniono w kluczu podziału nadwyżki powierzchni użytkowej lokali należących do członków na dzień 31 grudnia danego roku.

## **6.7. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.**

### **6.7.1. Stan zaległości lokali.**

Analiza zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i pozostałych przedstawiono odpowiednio w tabeli nr 16 będących załącznikami do niniejszego protokołu.

Poprzez zaległości rozumie się te należności, dla których minął termin płatności. Obowiązujące w badanym okresie statuty Spółdzielni określały w § 12 ust. 2, że członek Spółdzielni zobowiązany jest uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i odpowiednimi przepisami Statutów Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2020 r. stan zadłużenia ogółem wynosi 202.659,32 zł i przedstawia się następująco:

- |  |                |
|--|----------------|
| 1) lokale mieszkalne                   | 182.174,69 zł, |
| 2) lokale użytkowe, garaże i pozostałe | 20.484,63 zł.  |

Zadłużenie za użytkowanie lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, garaży i pozostałych w 2020 roku spadło w stosunku do stanu z roku 2017 w wartościach bezwzględnych odpowiednio o 39.962,84 zł, 4.628,36 zł.

Wskaźnik zaległości na dzień 31.12. liczony jako relacja należności ogółem do rocznego wymiaru opłat przedstawiał się następująco:

Lp.	Treść	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok
1	2	3	4	5	6
1.	Lokale mieszkalne	9,42 %	6,96 %	5,79 %	6,57 %
2.	Lokale użytkowe, garaże i pozostałe	7,81 %	7,64 %	5,95 %	5,14 %
<b>3.</b>	<b>Ogółem Spółdzielnia</b>	<b>9,23 %</b>	<b>7,05 %</b>	<b>5,81 %</b>	<b>6,39 %</b>

Wskaźnik zaległości ogółem spadł w 2020 w stosunku do roku 2017 roku o 2,84 co należy uznać za tendencję korzystną.

Udział zaległości powyżej 3 miesięcy na dzień 31.12.

Lp.	Treść	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok
1	2	3	4	5	6
1.	Lokale mieszkalne	68,27 %	55,43 %	60,61 %	47,94 %
2.	Lokale użytkowe, garaże i pozostałe	61,31 %	47,99 %	49,56 %	25,30 %
<b>3.</b>	<b>Ogółem Spółdzielnia</b>	<b>67,56 %</b>	<b>54,37 %</b>	<b>59,12 %</b>	<b>45,65 %</b>



W latach 2017 – 2019 największy udział w zaległościach ogółem Spółdzielni mają zaległości powyżej trzech miesięcy. Poprawa sytuacji nastąpiła w 2020 roku, w którym zaległości powyżej trzech miesięcy stanowią 45,65 % zaległości ogółem Spółdzielni.

### **6.7.2. Działania windykacyjne Spółdzielni.**

#### **Działania windykacyjne Spółdzielni.**

Działalność Spółdzielni w latach 2017-2020 w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych polegały na:

- wysyłaniu wezwań dotyczących zapłaty zaległości,
- analizowaniu przez Zarząd wykazu należności przeterminowanych,
- prowadzeniu rozmów z lokatorami na temat spłaty zadłużenia i zawieraniu, na uzgodnionych warunkach, porozumień w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia,
- kierowaniu do sądu pozwów o zapłatę w stosunku do lokatorów posiadających zaległości oraz pozwów o eksmisję po wygaśnięciu wszelkich praw do lokali,
- kierowaniu do komornika wniosków o prowadzenie egzekucji należności.

W wyniku prowadzonych działań windykacyjnych Spółdzielni w latach 2017 – 2020:

- 1) wysłano wezwania do zapłaty zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych:
  - a) w roku 2017– 84 wezwań do zapłaty,
  - b) w roku 2018 – 123 wezwań do zapłaty,
  - c) w roku 2019 – 96 wezwań do zapłaty,
  - d) w roku 2020 – 113 wezwań do zapłaty.
- 2) skierowano do sądu:
  - a) w roku 2017 – 9 spraw na kwotę 92.278,86 zł,
  - b) w roku 2018 - 10 spraw na kwotę 74.251,89 zł,
  - c) w roku 2019 - 11 spraw na kwotę 49.477,02 zł,
  - d) w roku 2020 - 6 spraw na kwotę 47.360,20 zł,
- 3) zawarto ugody oraz zobowiązania dotyczące zaległości z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych:
  - a) w roku 2017 r. – 2,
  - b) w roku 2018 r. – 0,
  - c) w roku 2019 r. – 3,
  - d) w roku 2020 r. – 3.
- 4) w celu wykorzystania możliwości uzyskania pomocy socjalnej na pokrycie opłat eksploatacyjnych wnoszonych do Spółdzielni, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001

roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r, nr 71, poz. 734 z późn. zm.), przyznawane są przez Urząd Gminy w tym zakresie dofinansowania celowe. Osoby zainteresowane, w tym osoby zalegające z tytułu tych opłat, były informowane o zasadach przyznawania dodatku mieszkaniowego bezpośrednio przez pracowników Spółdzielni.

W wyniku tych działań przyznano dofinansowanie do opłat za mieszkania w wysokości:

- a) w roku 2017 – ilość 35 na kwotę 11.747,08 zł,
- b) w roku 2018 – ilość 39 na kwotę 15.624,83 zł.,
- c) w roku 2019 - ilość 34 na kwotę 12.486,60 zł.,
- d) w roku 2020 - ilość 24 na kwotę 10.088,55 zł.

5) oddano nakazy zapłaty w celu wszczęcia egzekucji komorniczej:

- a) w roku 2017 – 2 nakazy,
- b) w roku 2018 – 4 nakazy,
- c) w roku 2019 – 2 nakazy,
- d) w roku 2020 – 3 nakazy.

Występujące zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe nie ograniczają jednak możliwości gospodarczych Spółdzielni, która posiada wolne środki ulokowane na oprocentowanych rachunkach bankowych.

## **7 . GOSPODARKI REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH**

### **7.1. Nadzór techniczny nad zasobami i ustalanie potrzeb remontowych.**

Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi i ustalanie potrzeb remontowych zgodnie ze strukturą organizacyjną należy bezpośrednio do zadań członka Zarządu, który zajmuje się sprawami techniczno-eksploatacyjnych.

### **7.2. Przeglądy stanu technicznego budynków**

Stosownie do art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy - Prawo budowlane, Spółdzielnia zobowiązana jest przeprowadzać obowiązkowe przeglądy stanu technicznego budynków:

1. okresowe, co najmniej raz w roku, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego:
  - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
  - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,

c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

2. okresowe, co najmniej raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Ponadto Spółdzielnia zobowiązana jest do przeprowadzania zgodnie z przepisami i normą PN-EN 1176-7:2020-09 roczne i bieżące kontrole i przeglądy stanu technicznego placów zabaw. Przeglądy te mają na celu zapewnienie maksymalnego bezpieczeństwa na placach zabaw. Spółdzielnia prowadzi książki placów zabaw, w których wpisuje zdarzenia zgodnie z wskazaną wyżej normą.

Dla budynków mieszkalnych i niemieskalnych prowadzone są księgi obiektów budowlanych zgodnie z obowiązkiem wynikającym z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. nr 120 poz. 1134).

Wpisy dokonywane są m.in. na podstawie protokołów, które stanowią część integralną Książek Obiektów Budowlanych.

Osobami upoważnionymi do dokonywania wpisów w KOB są z ramienia Spółdzielni osoby posiadające odpowiednie upoważnienie od Zarządu.

Do protokołu załączono **tabele nr 11 i 12**, w których wpisano aktualne przeglądy obiektów budowlanych na poszczególnych osiedlach.

### **7.3. Rozgraniczenie obowiązków remontowych Spółdzielni i użytkowników lokali**

Sprawy dotyczące użytkowania lokali, utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale, zmian budowlanych w zajmowanych mieszkaniach i zabudowa powierzchni ogólnego użytku, bezpieczeństwa pożarowego, porządku, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia, a także zgodnego współżycia mieszkańców oraz rozgraniczenie obowiązków remontowych reguluje *Regulamin porządku domowego, zasad współżycia społecznego mieszkańców i użytkowania lokali w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet”* wprowadzony w dniu 15.04.2013 uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2013. Regulamin określa podstawowe zasady współżycia i wzajemnego poszanowania mieszkańców w zasobach Spółdzielni.

Zgodnie z treścią Regulaminu określono:

- *obowiązki Spółdzielni,*
- *obowiązki i uprawnienia użytkowników lokali,*

- *aspekty dotyczące czystości, porządku i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu,*
- *bezpieczeństwo pożarowe,*
- *inne postanowienia i regulacje.*

#### **7.4. Wykonawstwo robót remontowych**

Roboty remontowe wykonywane są przez Spółdzielnię w formie zleconej na zewnątrz innym podmiotom gospodarczym. Przyjmowanie zgłoszeń od mieszkańców w zakresie awarii i usterek realizowane jest bezpośrednio w biurze Spółdzielni.

Zgłaszane drobne awarie i usterki elektryczne, wodno-kanalizacyjne i inne usuwane są na bieżąco w zależności od ich pilności. Na bieżąco usuwa je zatrudniony w ramach umowy o pracę konserwator osiedlowy.

Nadzór nad wykonawstwem drobnych robót remontowych sprawowany jest przez członka Zarządu. Bezpośredni nadzór na pracami remontowymi ogólnobudowlanymi sprawuje inspektor nadzoru budowlanego posiadający stosowane uprawnienia, świadczący usługi na podstawie zawartych umów.

Zakończenie prac potwierdzone jest protokołem technicznym komisyjnego odbioru i przekazania do użytku.

W Spółdzielni nie uchwalono regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane dostawy i usługi. Wyboru wykonawców robót remontowo-budowlanych dokonywał w Spółdzielni Zarząd.

Prace remontowe realizowane są na podstawie zawartych umów, także ustnych.

Sprawdzono umowy:

- Umowa nr 1/05/2017 z dnia 22.05.2015 r. zawarta z Przedsiębiorstwem Budowlanym „HELITEX” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie. Przedmiotem umowy jest wykonanie ułożenia posadzek wraz z cokolikami z płytek gres Rego Giallo na płytach balkonowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Boh. Warszawy 83A, B, C w Szczecinie. Strony umowy nie są prawidłowo oznaczone<sup>4</sup>. W umowie w

---

4) Art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 06.03.2004 r. – Prawo przedsiębiorców (tj, Dz. U. z 2018 r., poz. 646) stanowi, że przedsiębiorca umieszcza w oświadczeniach skierowanych w zakresie wykonywanej działalności gospodarczej do oznaczonych osób i organów numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz posługuje się tym numerem w obrocie prawnym i gospodarczym. Z kolei art. 206 § 1 ustawy z 15.9.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 ze zm.) wprowadza obowiązek umieszczenia przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w jej pismach i zamówieniach handlowych składanych w formie papierowej i elektronicznej, a także w informacjach na stronach internetowych spółki: brzmienie firmy spółki, jej dane adresowe (siedzibę i adres), oznaczenie sądu rejestrowego, w którym przechowywana jest dokumentacja spółki, oraz numer, pod którym spółka jest wpisana do rejestru, numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz wysokość kapitału zakładowego, a dla spółki, której umowę zawarto przy wykorzystaniu wzorca umowy, do czasu pokrycia kapitału zakładowego, także informację, że wymagane wkłady na kapitał zakładowy nie zostały wniesione. Te same obowiązki informacyjne dotyczą spółki akcyjnej, która zgodnie z art. 374 KSH poza takimi danymi jak spółka akcyjna powinna w swoich pismach i zamówieniach handlowych umieszczać informację o wysokości wpłaconego kapitału zakładowego. Osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej i osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą mają obowiązek zgłaszania do rejestru REGON

szczególności określono termin rozpoczęcia i zakończenia robót, wynagrodzenie, warunki płatności, obowiązki Spółdzielni i obowiązki wykonawcy robót, a także kary umowne za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, kierownika robót okres gwarancji, termin usunięcia usterek oraz wykonanie zastępcze.

- Umowa nr 1/03/2018 z dnia 22.03.2018 r. zawarta z Pomiar – System Leszek Bródka, ul. Żubrza 17, 72-002 Dołuje, której przedmiotem jest wykonanie przyłącza wodnego do budynku mieszkalnego ul. Duńska 38-52 – I etap obejmujący przyłącze ułożone w gruncie od pkt. W-1 do W-6 (początek w ul. Duńskiej wcinaka do sieci przystanek autobusowy), dz. Nr 12//12, 12/4, 12/39, 12/22 obręb Pogodno 35, 326201\_1.2035 – w Szczecinie. Strony umowy nie są prawidłowo oznaczone (uwagi jak w odwołaniu 1). W umowie wskazano przedmiot umowy szczegółowo. Ustalono w szczególności termin rozpoczęcia i zakończenia robót, podstawy odbioru robót, postępowanie w przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych, wynagrodzenie ryczałtowe, terminy rozliczeń i termin zapłaty, termin gwarancji, zgłaszanie wystąpienia wad i tryb ich usunięcia, odszkodowanie za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w postaci kar umownych.
- Umowa nr .../04/2019 zawarta w dniu 03.04.2019 r. z HELITEX II Sp. z o.o. z siedzibą w Starym Czarnowie, której przedmiotem jest wykonanie docieplenia ścian garażu styropianem grafitowym gr. 5 cm na budynku przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie. W § 1 ust. 2 postanowiono, że szczegółowy zakres robót został uzgodniony z Panem Prezesem Bernardem Cieloszykiem oraz przedstawiony w kosztorysie ofertowym, który stanowi załącznik do umowy. Umowa nieprawidłowo oznaczona (uwagi jak w odwołaniu 1). W umowie w szczególności określono termin rozpoczęcia i zakończenia robót, wynagrodzenie, warunki płatności, obowiązki Spółdzielni i obowiązki wykonawcy robót, a także kary umowne za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, kierownika robót, okres gwarancji, termin usunięcia usterek oraz wykonanie zastępcze.
- Umowa (zlecenie nr 8/2020) z dnia 16.03.2020 r. zawarta z LANTECH Piotr Pilek, której przedmiotem jest rozbudowa systemu monitoringu śmietnika przy budynku przy ul. Duńskiej 46 w Szczecinie. W umowie określono w szczególności zakres prac, termin umowy, wynagrodzenie wykonawcy, termin płatności, okres gwarancji,

---

bezpośrednio w urzędzie statystycznym województwa, na którego terenie mają siedzibę, odpowiednio: wniosku o nadanie numeru identyfikacyjnego – w ciągu 14 dni od dnia powstania podmiotu, wniosku o zmianę cech objętych rejestrem – w ciągu 14 dni od zaistnienia zmiany oraz wniosku o skreślenie z rejestru – z dniem zaprzestania działalności, zgodnie z art. 62 ust. 4 ustawy z 29.6.1995 r. o statystyce publicznej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 997 ze zm.). Zważywszy zatem na istniejący obowiązek posiadania numeru REGON przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, **celowe** jest także umieszczanie go w komparycji umów, co służy pełnej identyfikacji stron umowy.

karę umowną za opóźnienie w wykonaniu robót w wysokości 50 zł. za każdy dzień opóźnienia.

- Umowa (zlecenie nr 15/2020) z 20.04.2020 r. zawarta z Krzysztofem Szałańskim Usługi Ogólnobudowlane Krzysztof Szałański z siedzibą w Szczecinie, której przedmiotem jest wymiana drzwi wejściowych we wnętrzu przedsionków w budynku przy al. Bohaterów Warszawy 83B, 83C w Szczecinie. W umowie określono w szczególności parametry nowej ślusarki, termin realizacji umowy, wynagrodzenie wykonawcy, termin płatności, okres gwarancji, karę umowną za opóźnienie w wykonaniu robót w wysokości 50 zł. za każdy dzień opóźnienia.

Podsumowując, w każdej umowie określono jej przedmiot, termin wykonania umowy, wynagrodzenie wykonawcy, terminy płatności, okres gwarancji, kary umowne, w szczególności za opóźnienie lub zwłokę w wykonaniu umowy, czyli zawarte są istotne postanowienia umowy.

Ponadto w poniższych tabelkach przedstawiono ilość zleceń wykonanych w latach objętych lustracją. W każdym przypadku wykonanie n/w robót podlegało kontroli jednemu z członków Zarządu.

#### ZESTAWIENIE ILOŚCI ZLECEŃ WYSTAWIONYCH I WYKONANYCH Rok 2017

MIESIĄC	Zlecenia ogólnobudowlane, hydrauliczne, dekarские	Zlecenia elektryczne	Liczba zgłoszeń do pogotowia lokatorskiego	Zlecenia domofonowe	Zlecenia napraw skrzynek pocztowych
<b>Styczeń</b>	-	-	-	-	-
<b>Luty</b>	-	-	-	-	-
<b>Marzec</b>	-	-	-	-	-
<b>Kwiecień</b>	-	-	-	-	-
<b>Maj</b>	-	-	-	-	-
<b>Czerwiec</b>	-	-	-	-	-
<b>Lipiec</b>	-	-	-	-	-
<b>Sierpień</b>	-	-	-	-	-
<b>Wrzesień</b>	-	1	-	-	-

<b>Październik</b>	-	-	-	-	-
<b>Listopad</b>	-	-	-	-	-
<b>Grudzień</b>	-	-	-	-	-
<b>RAZEM</b>	-	<b>1</b>	-	-	-
<b>Suma zleceń ogółem</b>	-	1	-	-	-

**ZESTAWIENIE ILOŚCI ZLECEŃ WYSTAWIONYCH I WYKONANYCH Rok 2018**

<b>MIESIĄC</b>	<b>Zlecenia ogólnobudowlane, hydrauliczne, dekarskie</b>	<b>Zlecenia elektryczne</b>	<b>Liczba zgłoszeń do pogotowia lokatorskiego</b>	<b>Zlecenia domofonowe</b>	<b>Zlecenia napraw skrzynek pocztowych</b>
<b>Styczeń</b>	-	-	-	-	-
<b>Luty</b>	-	-	-	-	-
<b>Marzec</b>	-	-	-	-	-
<b>Kwiecień</b>	-	-	-	-	-
<b>Maj</b>	-	-	-	-	-
<b>Czerwiec</b>	-	-	-	-	-
<b>Lipiec</b>	-	-	-	-	-
<b>Sierpień</b>	-	-	-	-	-
<b>Wrzesień</b>	-	-	-	-	-
<b>Październik</b>	-	-	-	-	-
<b>Listopad</b>	-	-	-	-	-
<b>Grudzień</b>	-	-	-	-	-

RAZEM	-	-	-	-	-
<b>Suma zleceń ogółem</b>	-	-	-	-	-

#### ZESTAWIENIE ILOŚCI ZLECEŃ WYSTAWIONYCH I WYKONANYCH Rok 2019

MIESIĄC	Zlecenia ogólnobudowlane, hydrauliczne, dekarские	Zlecenia elektryczne	Liczba zgłoszeń do pogotowia lokatorskiego	Zlecenia domofonowe	Zlecenia napraw skrzynek pocztowych
<b>Styczeń</b>	1	-	-	-	-
<b>Luty</b>	-	-	-	-	-
<b>Marzec</b>	-	-	-	-	-
<b>Kwiecień</b>	-	-	-	-	-
<b>Maj</b>	-	-	-	-	-
<b>Czerwiec</b>	-	-	-	-	-
<b>Lipiec</b>	-	-	-	-	-
<b>Sierpień</b>	-	-	-	-	-
<b>Wrzesień</b>	-	-	-	-	-
<b>Październik</b>	-	-	-	-	-
<b>Listopad</b>	1	-	-	-	-
<b>Grudzień</b>	-	-	-	-	-
RAZEM	2		-	-	-
<b>Suma zleceń ogółem</b>	2		-	-	-

#### ZESTAWIENIE ILOŚCI ZLECEŃ WYSTAWIONYCH I WYKONANYCH Rok 2020



MIESIĄC	Zlecenia ogólnobudowlane, hydrauliczne, dekarские	Zlecenia elektryczne	Liczba zgłoszeń do pogotowia lokatorskiego	Zlecenia domofonowe	Zlecenia napraw skrzynek pocztowych
Styczeń	-	-	-	-	-
Luty	-	-	-	-	-
Marzec	3	-	-	-	-
Kwiecień	2	1	-	-	-
Maj	1	-	-	-	-
Czerwiec	2	-	-	-	-
Lipiec	-	-	-	-	-
Sierpień	1	2	-	-	-
Wrzesień	9	1	-	-	-
Październik	6	-	-	-	-
Listopad	4	-	-	-	-
Grudzień	1	-	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>29</b>	<b>4</b>	-	-	-
<b>Suma zleceń ogółem</b>	<b>33</b>		-	-	-

Jak z powyższego zestawienia wynika, najwięcej wykonano robót remontowych, konserwacyjnych, naprawczych w roku 2020.

#### 7.5 Plany rzeczowo finansowe funduszu remontowego Spółdzielni.

Zarząd przedkładał plany remontów w ramach planów gospodarczych za dany rok Radzie Nadzorczej w celu podjęcia stosownej uchwały przez organ kontrolny Spółdzielni, na podstawie § 115 ust. 1 pkt 1 statutu Spółdzielni.

Wykonanie uchwał dotyczących planów gospodarczych powierzało się Zarządowi Spółdzielni.

Uchwały podejmowane przez Radę Nadzorczą zatwierdzające plany gospodarcze, uwzględniające wysokość wpływów i wydatków funduszu remontowego zostały omówione w pkt. 6.

W trakcie 2020 roku Rada Nadzorcza zatwierdzała wykonanie planu remontów:

- uchwała nr 24/2020 z dnia 15 czerwca 2020 roku,
- uchwała nr 26/2020 z dnia 10 sierpnia 2020 roku,

Wykonanie wydatków wg planu rzeczowego w skali całej Spółdzielni za poszczególne lata objęte lustracją przedstawiało się następująco:

L.p.	Wydatki funduszu remontowego	Plan w zł	Wykonanie w zł	Wykonanie w %
1.	2017 rok	1.137.000,00	476.975,67	41,95 %
2.	2018 rok	608.000,00	582.397,58	95,79 %
3.	2019 rok	471.000,00	534.518,48	113,49 %
4.	2020 rok	342.800,00	286.657,67	83,63 %

Analiza realizacji prac remontowych była punktem porządku obrad Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

W latach 2019 - 2020 wykonano następujące prace remontowe, których udział w strukturze wydatków przekracza 9%:

1. roboty instalacyjne – kwota: 140.832,46 zł, udział 17,15 %,
2. roboty elektryczne – kwota: 76.716,89 zł, udział 9,34 %,
3. remont dachów – kwota: 218.584,19 zł, udział 26,62 %,
4. pozostałe – kwota: 137.687,61 zł, udział 16,77 %.

## 7.6. Finansowanie remontów

Aspekty dotyczące funduszu remontowego zostały ujęte w *Regulaminie Funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych S.M. "Uniwersytet"* (uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 07.04.2014 roku).

Zgodnie z § 1 ust. 1 przywołanego regulaminu, fundusz remontowy tworzy się z:

1. z odpisów od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
2. uzyskanych przez spółdzielnię odszkodowań z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych,
3. kredytów bankowych,
4. innych źródeł za zgodą Rady Nadzorczej.

Art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na Spółdzielnię obowiązek prowadzenia odrębnej dla każdej nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Na podstawie danych z tabeli nr 17 źródła finansowania funduszu remontowego w badanym okresie przedstawiają się następująco:

#### **ROK 2017**

Odpisy na fundusz remontowy	256.829,28 zł,
Inne wpływy	27.516,21 zł,

#### **ROK 2018**

Odpisy na fundusz remontowy	358.490,24 zł,
Inne wpływy	58.589,46 zł,

#### **ROK 2019**

Odpisy na fundusz remontowy	516.134,64 zł,
Inne wpływy	3.104,99 zł,

#### **ROK 2020**

Odpisy na fundusz remontowy	516.237,24 zł,
Inne wpływy	86.163,50 zł,

Udział odpisów na fundusz remontowy w latach 2017 – 2020 wynosił odpowiednio 90,32%, 85,95%, 99,40 %, 85,70%.

W latach 2017 – 2018 nie odnotowano odpisów na fundusz remontowy od lokali użytkowych i garaży. Wydatki dotyczące funduszu remontowego lokali użytkowych i garaży obciążały koszty eksploatacji, natomiast wpływy ujęte były w przychodach w eksploatacji.

W latach 2017 - 2018 salda funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach kształtowały się następująco ( na podstawie sprawozdań Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” w Szczecinie za poszczególne lata):

Lp .	Nieruchomość	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
		(w zł)			
1	Wiosny Ludów 36 - 44	-1 020 156,13	-1 030 236,77	-980 241,96	-931 943,11
2	Wiosny Ludów 46 + garaże podziemne	50 543,28	35 480,48		
3	Wiosna ludów 46			-37 234,49	6 645,20
4	Bohaterów Warszawy 83 a-c	-26 350,19	-2 612,97	-15 998,44	-13 442,69
5	Duńska 38 - 44a	123 944,54	60 742,51	75 457,24	166 817,22
6	Duńska 4 - 10a	68 981,70	48 677,87	126 622,27	167 471,96
7	Duńska 46 - 52	12 763,14	-13 187,10	163,76	80 632,00
8	Wiosny Ludów Garaże 36			7 384,77	5 271,55
9	Wiosny Ludów Garaże wol.			-8 789,57	2 099,49
10	Duńska Pawilony			99,46	443,50
11	Duńska Garaże			-26 013,32	-26 802,33
12	<b>RAZEM</b>	<b>-790 273,66</b>	<b>-901 135,98</b>	<b>-858 550,28</b>	<b>-542 807,21</b>

W badanym okresie najmniejsze saldo dotyczyło nieruchomości Wiosny Ludów 36-44. Zmniejszenie się salda ujemnego na tej nieruchomości nastąpiło w latach 2019 – 2020 odpowiednio o 49.994,81 zł, 48.298,85 zł w wyniku ustalenia nowej stawki na fundusz remontowy od 01 sierpnia 2018 roku w wysokości 2,50 zł dla lokali mieszkalnych z prawem spółdzielczej własności oraz lokali mieszkalnych z odrębną własnością (Uchwała zarządu nr 05/2018 z dnia 20.03.2018 roku oraz Uchwały Zarządu nr 06/2018 z dnia 20.03.2018 roku). Jednakże saldo ujemne funduszu remontowego dla tej nieruchomości nadal jest wysokie. Wg wyjaśnień udzielonych przez Zarząd Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu

w dniu 28 września 2020 roku mieszkańcu tego budynku przez okres 10 lat zobowiązani są do spłaty powstałego zadłużenia a tym samym brakiem remontów na nieruchomości.

Na podstawie danych z tabeli nr 17 w latach 2017 - 2020 na funduszu remontowym Spółdzielni odnotowano salda ujemne w kwocie odpowiednio -741.673,80 zł, -843.271,43 zł, -858.550,28 zł, -542.807,21.

Wg stanu na 31.12.2020 roku:

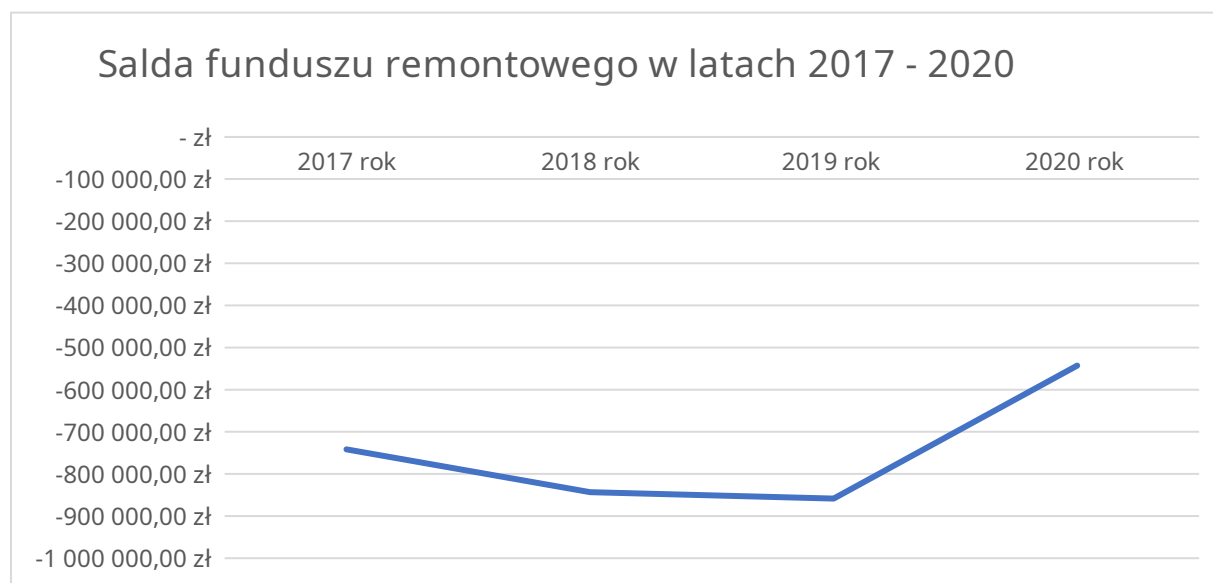
1) wysokość kredytu termomodernizacyjnego wynosi:

- dla budynku Wiosny Ludów 36 – 44: 362.511,64 zł,

- dla budynku Warszawy 83 a – c: 130.908,80 zł,

2) wysokość kredytu inwestycyjnego wynosi:

- dla budynku Wiosny Ludów 36 – 44: 145.250,56 zł.



Saldo funduszu remontowego zostało zaprezentowane w bilansie sporządzonym wg stanu na 31.12.2020 roku w pozycji:

- aktywa poz. B. IV . 2. w kwocie 981.326,95 zł,

- pasywa poz. B.III.4. w kwocie 438.519,74 zł.

Sprawdzono wybrane drogą losową dokumenty, dotyczące prac remontowych, wystawione przez wykonawców robót:

ROK 2017				Uwagi
Lp.	Zakres prac	Nr i data faktury	Kwota	
1.	Wymiana zaworów podpionowych wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w budynku mieszkalnym przy ul. Duńskiej 7 -10 A w Szczecinie	1/04/2017 z 05.04.2017 roku	21.124,80 zł	-Brak podpisu osoby zatwierdzającej środki do wypłaty
2.	ul. Bohaterów Warszawy 83 A, B, C w Szczecinie, wykonanie posadzek wraz z cokolikami z płytek gres EdoGiallo na płytach balkonowych w budynku	001/06/2017/FVS z 26.06.2017 roku	21.600,00 zł	-Brak podpisu osoby sprawdzającej dokument pod

	mieszkalnym, umowa nr 1/05/2017 z dnia 22.05.2017 r. Roboty budowlane zgodnie z protokołem odbioru robót			względem merytorycznym, - Brak podpisu osoby zatwierdzającej środki do wypłaty
3.	Roboty budowlane polegające na wykonaniu miejsc postojowych wraz z remontem drogi wewnętrznej i robotami dodatkowymi przy ul. Wiosny Ludów w Szczecinie zgodnie z umową nr 01/05/2017 z dnia 08.05.2017 r. i aneksem z dnia 21.11.2017r.	01/XII/17 z 11.12.2017 roku	12.300,00 zł	-Brak podpisu osoby sprawdzającej dokument pod względem merytorycznym, - Brak podpisu osoby zatwierdzającej środki do wypłaty
ROK 2018				Uwagi
Lp.	Zakres prac	Nr i data faktury	Kwota	
1.	Faktura przejściowa za wykonanie przyłącza wodnego do budynku mieszkalnego przy ul. Duńskiej 38-52. Etap I	7/05/2018 z 15.05.2018 roku	25.584,00 zł	-księgowanie kosztu remontów przypadających na lokale użytkowe i garaże w ciężar kosztów eksploatacji, - brak podpisu wykonawcy na protokole z dnia 15.05.2018 roku
2.	Za remont instalacji CO w budynku mieszkalnym przy ul. Wiosny Ludów 46 w Szczecinie wraz z wymianą zaworów podpiónowych oraz czyszczenie rur instalacji CO	6/05/2018 z 15.05.2018 roku	27.972,00 zł	-księgowanie kosztu remontów przypadających na lokale użytkowe w ciężar kosztów eksploatacji
3.	Wykonanie budowlanych robót drogowych przy ul. Wiosny Ludów w Szczecinie	01/XI/18 z 09.11.2018 roku	18.450,00 zł	-księgowanie kosztu remontów przypadających na lokale użytkowe i garaże w ciężar kosztów eksploatacji

ROK 2019				Uwagi
Lp.	Zakres prac	Nr i data faktury	Kwota	
1.	Usunięcie awarii zewnętrznego przyłącza wody zimnej do budynku przy ul. Duńskiej 46-52 w Szczecinie	4/01/2019 z 14.01.2019 roku	12.054,00 zł	
2.	Remont dachu przy Al. Bohaterów Warszawy 83B/11	03/01/2019 z 07.02.2019 roku	10.581,74 zł	- brak protokołu odbioru
3	Roboty elewacyjne w budynku mieszkalnym ul. Wiosny Ludów 46 docieplenie fundamentów i ścian zgodnie z protokołem odbioru robót	FVS/001/4/2019 z 17.04.2019 roku	25.569,99 zł	
ROK 2020				Uwagi
Lp.	Zakres prac	Nr i data faktury	Kwota	
1.	Za usunięcie awarii na instalacji ciepłej wody użytkowej w budynku mieszkalnym przy ul. Duńskiej 4-10 w Szczecinie	11/02/2020 z 06.02.2020 roku	2.268,00 zł	
2.	Wycena zlecenia 8/2020	4/6/2020/LT2 z 09.06.2020 roku	5.126,64 zł	
3	Wymiana drzwi wejściowych wewnętrznych w przedsionkach w budynku mieszkalnym przy ul. Bohaterów Warszawy 83 b, 83 c w Szczecinie zgodnie ze zleceniem 15/2020 z dnia 20.04.2020 roku	53/2020 z 02.06.2020 roku	8.532,00 zł	

Stwierdzono, iż:

- w latach 2017 – 2018 księgowano koszty remontów przypadających na lokale użytkowe i garaże w ciężar kosztów eksploatacji, natomiast w latach 2019 - 2020 koszty te obciążały fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
- w jednym przypadku nie posiadały załącznika – protokołu odbioru,
- w dwóch przypadkach przed ujęciem w ewidencji księgowej nie zostały poddane kontroli merytorycznej,
- w dwóch przypadkach brakowało podpisu osoby zatwierdzającej środki do wypłaty.

Dokonano analizy funduszu remontowego (*grupa kont księgowych 856\**) wybranych nieruchomości w roku 2020 na podstawie przedłożonych lustratorowi wydruków ewidencji analitycznej obrotów i sald księgi głównej z systemu SOL.

**Stwierdzono, co następuje:**

Nr nieruchomości.	Saldo funduszu wg stanu na 01.01.2020 r.	Dofinansowanie		Wydatki okresu	Wpływy okresu	Wynik okresu - 2020 rok		
		Nadwyżka bilansowa	Inne wpływy			wpływy – wydatki		Saldo funduszu wg stanu na 31.12.2020 r.
		[zł]				[zł]	[zł]	
	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[poz.5-4]	[poz.2+3+6]		
1	2	3	4	5	6	7		
N03	7.384,77	0,00	9.840,62	7.727,40	-2.113,22	5.271,55		
N06	75.457,24	19.798,61	24.083,43	95.644,80	71.561,37	166.817,22		
N07	126.622,27	19.194,71	67.767,22	89.422,20	21.654,98	167.471,96		

**Analiza wykorzystania zgromadzonych środków na funduszu remontowym Spółdzielni wykazała, że:**

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust.4<sup>1</sup> w związku z art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na poszczególne nieruchomości.

W latach 2017 – 2018 nie odnotowano odpisów na fundusz remontowy od lokali użytkowych i garaży. Wydatki dotyczące funduszu remontowego lokali użytkowych i garaży obciążały koszty eksploatacji, natomiast wpływy ujęte były w przychodach w eksploatacji.

Art. 54 ustawy o rachunkowości reguluje kwestie związane z momentem korekty błędów wykrytych po sporządzeniu sprawozdania finansowego. W przypadku, gdy



ujawnienie zdarzeń następuje po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego, ich skutki ujmuje się w księgach rachunkowych roku obrotowego, w którym informacje te otrzymano. Przy czym skutki korekty błędów uznanych za nieistotne wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym je wykryto. Zaś skutki błędów (wykrytych po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego) uznanych za istotne odnosi się w księgach rachunkowych roku obrotowego, w którym je wykryto, na konto 82 "Rozliczenie wyniku finansowego".

2. Księgowane wydatki w ramach funduszu remontowego nieruchomości dotyczą konkretnych prac remontowych, udokumentowanych fakturami VAT oraz innymi dokumentami księgowymi.

## **8. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI**

### **8.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.**

**8.1.1.** Podstawy normatywne gospodarki finansowej Spółdzielni określone zostały w Dziale VIII – Gospodarka Spółdzielni statutów Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” obowiązującego od 21 grudnia 2007 roku oraz obowiązującego od 20 czerwca 2018 roku.

Dodatkowe przepisy uszczegółowiające ten zakres znajdują się w:

- Regulaminie najmu, eksploatacji i użytkowania miejsc parkingowych przy ul. Duńskiej 4-10a, ul. Duńskiej 38-44a, ul. Duńskiej 46-52 w Szczecinie (uchwała nr 3/2017 Rady Nadzorczej z dnia 22 maja 2017 roku),
- Regulaminie korzystania z części wspólnych nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” (uchwała nr 29/2020 Rady Nadzorczej z dnia 23 listopada 2020 roku),
- „Regulaminie gospodarki finansowej oraz zasad tworzenia i gospodarowania funduszami podstawowymi i celowymi” (uchwała Rady Nadzorczej nr 9/2000 z dnia 19.06.2000 roku),
- „Regulaminie Zasad Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Ustalania Opłat za Używanie Lokali” (uchwała Rady Nadzorczej nr 06/2014 z dnia 13.10.2014 roku),

- „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i wody” (uchwała nr 02/2014 Rady Nadzorczej z dnia 03 marca 2014 roku),
- „Regulaminie rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” (uchwała nr 01/2019 Rady Nadzorczej z dnia 21 stycznia 2019 roku).

W przywołanych regulacjach prawnych określone zostały:

- zasady rozliczeń kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- zasady rozliczeń kosztów gospodarki cieplnej i wody,
- zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

**8.1.2.** Spółdzielnia, zgodnie z zapisem § 96 obowiązującego statutu tworzy następujące fundusze:

- Fundusz zasobowy,
- Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- Fundusz remontowy.

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej oraz odrębnych przepisów Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze, w szczególności:

- inwestycyjny,
- na działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo-rekreacyjną,
- świadczeń socjalnych,
- fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Zgodnie z § 98 statutu nadwyżkę bilansową po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia w szczególności na:

- dofinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążeń członków, proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych przez nich lokali według stanu na dzień 31 grudnia danego roku,
- na zasilenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości według powierzchni użytkowej lokali należących do członków na dzień 31 grudnia danego roku.

W przypadku wystąpienia straty bilansowej, statut w § 99 ust 1 określa kolejność jej pokrywania z funduszy, a mianowicie:

- funduszu zasobowego,
- funduszu remontowego.

### **8.1.3. Polityka rachunkowości**

Spółdzielnia posiada politykę rachunkowości, która została przyjęta do stosowania przez Zarząd Spółdzielni w dniu 30 grudnia 2005 roku Uchwałą Zarządu nr 10/2005.

Zarząd postanowił zatwierdzić do stosowania wzorcowy zakładowy plan kont opracowany przez Biuro Ekspertyz i Organizacji Rachunkowości J.F. Głogiewicz obowiązujący od 01.01.2002 roku.

Obowiązujące zasady polityki rachunkowości normują w szczególności:

- *określenie roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych,*
- *wykaz i nazewnictwo kont syntetycznych księgi głównej,*
- *zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych,,*
- *zasady wyceny aktywów i pasywów na dzień bilansowy,*
- *rozliczenie wyniku działalności gospodarczej.*

Przyjęte w polityce rachunkowości rozwiązania powinny uwzględniać przede wszystkim potrzeby jednostki w zakresie bieżącej analizy i oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz umożliwiać sprawowanie skutecznej kontroli dokonywanych operacji gospodarczych i finansowych w związku z prowadzoną przez spółdzielnię działalnością statutową. Dokumentacja opisująca przyjęte zasady rachunkowości powinna stanowić dla pracowników księgowości oraz osób kontrolujących spółdzielnię, swoisty podręcznik pozwalający, szybko zapoznać się ze specyfiką przyjętych w danej spółdzielni rozwiązań ewidencyjnych.

W obowiązującej w Spółdzielni polityce rachunkowości brak jest zapisów odnośnie ujmowania w księgach rachunkowych i prezentacji w sprawozdaniu finansowym wyników finansowych Spółdzielni, sald funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości, należności, rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni itd. Z uwagi na to, że od 1 stycznia 2002 roku wprowadzono wiele zmian do ustawy z dnia 29 września z 1994 roku o rachunkowości, polityka rachunkowości Spółdzielni powinna być na bieżąco aktualizowana.

W trakcie kontroli Zarząd Spółdzielni przedstawił przygotowaną do uchwalenia politykę rachunkowości, która uwzględnia powyższe kwestie.

#### **8.1.4. Gospodarka kasowa.**

Spółdzielnia posiada „Instrukcję kasową” zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni uchwałą z dnia 15.10.2004 roku.

W badanym okresie przeprowadzono:

- 2017 rok 11 inwentaryzacji,
- 2018 rok 7 inwentaryzacji,
- 2019 rok 6 inwentaryzacji,
- 2020 rok 6 inwentaryzacji.

Dwóch członków Rady nadzorczej przy współudziale osoby materialnie odpowiedzialnej przeprowadziło kontrolę kasy w dniu 09 września 2019 roku. W wyniku kontroli ustalono niedobór w wysokości 1974,50 zł wynikający z wypłat zaliczek nieujętych w księgach rachunkowych.

W latach 2017- 2019 wystąpiły trzy takie przypadki. Zgodnie z § 6 pkt. 2 tej instrukcji wszystkie obroty gotówkowe powinny być ujęte w raporcie kasowym.

Walory pieniężne przechowywane są podczas godzin pracy w metalowej kasetce, znajdującej się w pomieszczeniu biurowym, natomiast poza godzinami pracy Spółdzielni w kasie pancерnej.

Zgodnie z § 1 tej instrukcji pomieszczenie kasy musi być zabezpieczone, tj. powinno mieć okratowane okna, drzwi wzmocnione, wyposażone w odpowiednie zamki, posiadać sprawne urządzenia alarmowe usytuowane w miejscu umożliwiającym szybkie włączenie alarmu.

Pomieszczenie biurowe Spółdzielni nie spełnia tych wymogów.

Wartości pieniężne w wysokości 3000,00 zł w badanym okresie objęto ubezpieczeniem od włamania i rabunku w lokalu oraz od rabunku w transporcie:

- za okres od 01.01.2017 roku do 31.12.2017 roku w Sopockim Towarzystwie Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. – polisa nr 903011891180,
- za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku w Sopockim Towarzystwie Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. – polisa nr 903012446170,
- za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku w Sopockim Towarzystwie Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. – polisa nr 903012876316,
- za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku w Towarzystwie Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. – polisa nr 912700337764.

W aktach osobowych kasjerów znajdują się między innymi:

- oświadczenie o odpowiedzialności za powierzone mienie,
- oświadczenie o niekaralności,
- zakres obowiązków.

Zgodnie z § 2 ust.1 tej instrukcji w kasie panczernej mogą być przechowywane środki pieniężne w kwocie nie przekraczającej 1,0 jednostki obliczeniowej, wynoszącą 120-krotność przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej poprzedniego kwartału.

Wg tej instrukcji wysokość pogotowia kasowego wynosi 20.000,00 zł.

Stan gotówki w sprawdzonych dziennych raportach kasowych kasy wynosił:

#### **Lata 2017 -2020**

<b>Lp.</b>	<b>okres</b>	<b>nr raportu</b>	<b>stan raportu [zł]</b>
1	05.05-31.05.2017	5	8.032,68
2	20.09-29.09.2017	13	10.814,07
3	22.12-31.12.2017	25	8.639,72
4	26.03-30.03.2018	6	11.694,95
5	02.11-21.11.2018	18	7.802,16
6	12.12-31.12.2018	21	7.931,18
7	28.03-29.03.2019	7	5.157,65
8	18.11-29.11.2019	26	392,24
9	19.12-31.12.2019	28	1.179,61
10	28.05-29.05.2020	9	2.919,62
11	15.10-30.10.2020	17	1.276,17
12	01.12-30.12.2020	19	2.822,48

W oparciu o kontrolowane dokumenty stwierdzono:

- sposób ich sprawdzenia od strony formalnej był prawidłowy,
- dowody stanowiące podstawę wypłaty gotówki z kasy zawierały podpisy pracowników pod klauzulą „wystawił, zatwierdził, kwituję odbiór kwoty” z wyjątkiem jednego dokumentu nr KW/182/2018, w którym brakowało podpisu pod klauzulą „kwituję odbiór kwoty”,
- dowody stanowiące podstawę wpłaty gotówki z kasy zawierały podpisy pracowników pod klauzulą „wystawił, zatwierdził, kwotę powyższą otrzymałem”,
- ustalone przez Zarząd obowiązujące limity pogotowia kasowego w kontrolowanym przedziale czasowym były przestrzegane,
- raporty kasowe sporządzono w formie elektronicznej,

- kontrolowane raporty zawierały: podpisy osób pod klauzulą „sporządził, sprawdził, zatwierdził” z wyjątkiem jednego raportu nr 5 z roku 2017, w którym brakowało podpisu osoby zatwierdzającej raport,
- na podstawie art. 26 ustawy o rachunkowości oraz instrukcji gospodarki kasowej gotówka w kasie winna być inwentaryzowana na koniec każdego roku obrotowego, wymóg ten w okresie objętym badaniem lustracyjnym był przestrzegany,
- walory pieniężne były objęte ubezpieczeniem od włamania i rabunku w lokalu oraz od rabunku w transporcie na kwotę niższą niż wysokość pogotowia kasowego.

#### **KONTROLA KASY:**

1. Inwentaryzację kasy na 31.12.2020 roku dokonywała 2-osobowa komisja składająca się z pracowników Spółdzielni, w tym osoba materialnie odpowiedzialna. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała ustawowy obowiązek art. 26 ustawy o rachunkowości, sporządzając stosowne arkusze spisu z natury walorów pieniężnych (przedłożone lustratorowi w trakcie badania), a stwierdzone stany inwentaryzacyjne gotówki w kasie były zgodne z raportami kasowymi na koniec każdego z badanych lat,
2. Spółdzielnia sporządzała protokoły z kontroli kasy, .

#### **8.1.5. Sprawozdawczość finansowa – analiza za lata 2017 - 2020.**

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta.

#### **ROK 2017**

**Sprawozdanie finansowe za 2017 rok składa się zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z:**

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za rok 2017, data sporządzenia: 30.03.2018 roku,
- Bilansu za okres od 01.01.2017 roku do 31.12.2017 roku, który wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **21.187.587,80 zł**, data sporządzenia 30.03.2018 roku,
- Rachunku zysków i strat sporządzonego w wersji porównawczej za okres od 01.01.2017 roku do 31.12.2017 roku, który wykazuje zysk netto w kwocie **58.589,46**

zł, data sporządzenia: 30.03.2018 roku,

- Dodatkowe informacje i objaśnienia za 2017 rok, brak daty sporządzenia.

Wymienione wyżej dokumenty, stanowiące komplet sprawozdania finansowego za 2017 rok, zostały podpisane przez Zarząd Spółdzielni.

Spółdzielnia opracowała także, realizując zapis art. 49 ustawy o rachunkowości, **sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” w Szczecinie z działalności w 2017 rok**. Sprawozdanie zostało podpisane przez Zarząd Spółdzielni, brak daty sporządzenia.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017 rok zostało zatwierdzone:

- uchwałą nr 04/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” z dnia 20 czerwca 2018 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2017 rok zostało zatwierdzone:

- uchwałą nr 03/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” w Szczecinie z dnia 20 czerwca 2018 roku.

## **ROK 2018**

**Sprawozdanie finansowe za 2018 rok składa się zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z:**

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku, data sporządzenia: 18.03.2019 roku,
- Bilansu za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r., który wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **20.556.804,08 zł**, data sporządzenia: 26.03.2019 roku,
- Rachunku zysków i strat sporządzonego w wersji porównawczej za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku, który wykazuje zysk netto w kwocie **3.104,99 zł**, data sporządzenia 29.03.2019 roku,
- Informacje i objaśnienia do bilansu, data sporządzenia: 18.03.2019 roku.

Wymienione wyżej dokumenty, stanowiące komplet sprawozdania finansowego za 2018 rok, zostały podpisane przez Zarząd Spółdzielni.

Spółdzielnia opracowała także, realizując zapis art. 49 ustawy o rachunkowości, **sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” w Szczecinie z działalności w 2018 rok**. Sprawozdanie zostało podpisane przez Zarząd Spółdzielni, brak daty sporządzenia.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018 rok zostało zatwierdzone:

- uchwałą nr 04/2019 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” z dnia 10 czerwca 2019 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2018 rok zostało zatwierdzone:

- uchwałą nr 03/2019 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” z dnia 10 czerwca 2019 roku.

## **ROK 2019**

**Sprawozdanie finansowe za 2019 rok zostało sporządzone 31.03.2020 roku i składa się zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z:**

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku,
- Bilansu za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku, który wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **20.757.107,51 zł**,
- Rachunku zysków i strat sporządzonego w wersji porównawczej za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku, który wykazuje zysk netto w kwocie **86.163,50 zł**,
- Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Wymienione wyżej dokumenty, stanowiące komplet sprawozdania finansowego za 2019 rok, zostały podpisane przez Zarząd Spółdzielni.

Spółdzielnia opracowała także, realizując zapis art. 49 ustawy o rachunkowości, **sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” za okres sprawozdawczy 01.01.2019 r. – 31.12.2019 r.** Sprawozdanie zostało sporządzone w dniu 31.03.2020 roku oraz podpisane przez Zarząd Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 rok zostało zatwierdzone:

- uchwałą nr 6/2020 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” w z dnia 28 września 2020 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 rok zostało zatwierdzone:

- uchwałą nr 05/2020 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” z dnia 28 września 2020 roku.

We wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za 2019 rok zamieszczono opis ustalania wyniku finansowego:

„W rachunku zysków i strat sporządzanym według wariantu porównawczego, ustalony wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże na prawach) wykazywany jest w pozycji „zmiana stanu produktów”, jedynie za rok obrotowy. Rozliczenie nadwyżki/ niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągniętym



odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych kosztów i rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Wynik finansowy (nadwyżka lub strata) z pozostałej działalności gospodarczej – innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – wykazywany w rachunku zysków i strat oraz w bilansie jako wynik finansowy netto za bieżący okres sprawozdawczy, rozliczany jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego (w roku następnym), zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia”.

## **ROK 2020**

**Sprawozdanie finansowe za 2020 rok zostało sporządzone w dniu 31.03.2021 roku i składa się zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z:**

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku,
- Bilansu za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku, który wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **20.046.211,44 zł**,
- Rachunku zysków i strat sporządzonego w wersji porównawczej za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku, który wykazuje zysk netto w kwocie **212.947,48 zł**,
- Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Wymienione wyżej dokumenty, stanowiące komplet sprawozdania finansowego za 2020 rok, zostały podpisane przez Zarząd Spółdzielni.

Spółdzielnia opracowała także, realizując zapis art. 49 ustawy o rachunkowości, **sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” za okres sprawozdawczy 01.01.2020 roku – 31.12.2020 roku**. Sprawozdanie zostało sporządzone w dniu 31.03.2021 roku oraz podpisane przez Zarząd Spółdzielni.

Zgodnie z art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości sprawozdanie z działalności jednostki powinno obejmować istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej, w tym ocenę uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń. Sprawozdanie sporządzone przez Zarząd nie wskazuje czynników ryzyka i nie zawiera opisu zagrożeń.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2020 rok zostało zatwierdzone:

- uchwałą nr 06/2021 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” z dnia 10 września 2021 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 rok zostało zatwierdzone:

- uchwałą nr 05/2021 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” z dnia 10 września 2021 roku.

We wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za 2020 rok zamieszczono opis ustalania wyniku finansowego:

„W rachunku zysków i strat sporządzanym według wariantu porównawczego, ustalony wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże na prawach) wykazywany jest w pozycji „zmiana stanu produktów”, jedynie za rok obrotowy. Rozliczenie nadwyżki/ niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych kosztów i rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Wynik finansowy (nadwyżka lub strata) z pozostałej działalności gospodarczej – innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – wykazywany w rachunku zysków i strat oraz w bilansie jako wynik finansowy netto za bieżący okres sprawozdawczy, rozliczany jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego (w roku następnym), zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia”.

Spółdzielnia przeprowadziła inwentaryzację roczną składników majątkowych wg stanu na 31.12.2020 roku (Zarządzenie nr 3 z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji). Zespół spisowy w składzie trzech osób, w tym osoby wyznaczonej do prowadzenia ksiąg rachunkowych, przeprowadził spis z natury majątku trwałego i wyposażenia oraz stanu kasy na dzień 31.12.2020 roku. Zgodnie z Działem II. A. pkt. 24 Stanowiska Komitetu Rachunkowości (Uchwała nr 5/2016 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 26 kwietnia 2016 roku w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie inwentaryzacji drogą spisu z natury zapasów materiałów, towarów, wyrobów gotowych i półproduktów) członkami komisji inwentaryzacyjnej oraz zespołów spisowych nie powinny być, między innymi, osoby: odpowiedzialne za zapasy objęte spisem z natury lub prowadzące ewidencję księgową zapasów objętych spisem z natury. Pomimo, że jest ono skierowane do zapasów, to można się nim posłużyć także przy inwentaryzacji środków trwałych i wyposażenia. Generalną zasadą jest, aby osoby kontrolowanego i kontrolującego były od siebie niezależne.

W badanym okresie sprawozdania finansowe były tematem obrad i głosowań w formie stosownych uchwał w sprawie ich zatwierdzenia najwyższego organu samorządowego Spółdzielni – Walnego Zgromadzenia za lata 2017 – 2020. Wymóg ten jest obligatoryjny i był spełniany przez Spółdzielnię.

Z uwagi na fakt charakteru kontrolnego i nadzorczego jaki pełni Rada Nadzorcza Spółdzielni – wymagane jest, aby ten organ samorządowy dokonywał wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz oceny sprawozdania finansowego w drodze stosownej uchwały. Fakt tego obowiązku wynikał z art. 46 § 1 pkt 2 ust. a i pkt 7 ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku wraz z późniejszymi zmianami oraz § 115 ust. 1 pkt 3a obowiązującego statutu.

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdania finansowe Spółdzielni następującymi uchwałami:

- uchwałą nr 05/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” z dnia 28 maja 2018 roku za rok 2017,
- uchwałą nr 03/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” z dnia 15 kwietnia 2019 roku za rok 2018,

Rada Nadzorcza zaopiniowała sprawozdania finansowe Spółdzielni następującymi uchwałami:

- uchwałą nr 12/2020 z dnia 20 kwietnia 2020 roku za rok 2019,
- uchwałą nr 15/2021 z dnia 26 kwietnia 2021 roku za rok 2020.

Rada Nadzorcza zaopiniowała sprawozdanie z działalności Spółdzielni następującymi uchwałami:

- uchwałą nr 11/2020 z dnia 20 kwietnia 2020 roku za rok 2019.

Rada Nadzorcza powołała biegłego rewidenta celem przeprowadzenia oceny finansowej Spółdzielni uchwałą nr 04/2019 z dnia 16 września 2019 roku. Wg sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku Zarząd utrudniał przeprowadzenie niezależnego audytu Spółdzielni.

W trakcie badania lustrator Mirosława Rosochacka dokonała **formalno-rachunkowej kontroli sprawozdania finansowego za 2020 rok**, a zapisy stosownych czynności kontrolnych zostały umieszczone w niniejszym protokole lustracji.

Czynności kontrolne sprawdzające sprawozdanie finansowe za 2020 rok obejmowały następujący zakres:

- poprawność sprawozdania finansowego pod względem rachunkowym,
- poprawność sprawozdania finansowego pod względem formalnym, między innymi kompletności i terminowości sporządzania sprawozdania finansowego, na które składa się:
  - Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
  - Bilans,
  - Rachunek zysków i strat,
  - Dodatkowa informacja i objaśnienia.

Wobec lustratora, w zakresie kontroli formalno-rachunkowej rocznego sprawozdania finansowego, wyjaśnień udzieliła osoba prowadząca księgi rachunkowe Spółdzielni.

### Stwierdzono:

- Sprawozdanie finansowe za 2020 rok jest prawidłowe pod względem rachunkowym i formalnym,
- Wydruki prezentujące salda i obroty poszczególnych kont księgowych – tworzących księgi rachunkowe Spółdzielni potwierdzają zgodność wartości, zaprezentowanych w danych finansowych niezbędnych do sporządzenia sprawozdania finansowego za 2020 rok w wersji elektronicznej, z zapisami ksiąg rachunkowych.

## 8.2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.

### 8.2.1. Kapitały (fundusze) w Spółdzielni.

Spółdzielnia tworzy w latach 2017 - 2020 fundusze własne zgodnie z zasadami gospodarki finansowej określonymi w zapisach ustawowych:

- art. 78 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze - określający **zasadnicze fundusze własne** tworzone w Spółdzielni: fundusz udziałowy i zasobowy,
- art. 10 ust.1 pkt 1 i art. 17<sup>1</sup>-17<sup>19</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych - określające, że do **funduszy podstawowych**, występujących obok wyżej wymienionych funduszy zasadniczych, tworzy się fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Stan poszczególnych funduszy Spółdzielni według stanu księgowego na dzień 31.12. w badanych latach 2017-2020 przedstawiono w tabeli 21 stanowiącej załącznik do protokołu.

W badanym okresie fundusze Spółdzielni tworzone były na podstawie z § 96 statutu Spółdzielni z dnia 21 grudnia 2007 roku oraz § 96 statutu Spółdzielni z dnia 20 czerwca 2018 roku.

Łączny stan kapitału (funduszu) własnego (pozycja A pasywów bilansu) na 31.12.2020 roku wynosił **18.207.297,55 zł**, w tym:

- |                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| • fundusz udziałowy              | 180.909,80 zł,    |
| • fundusz zasobowy – wieczyste   | 2.110.488,91 zł,  |
| • fundusz zasobowy               | 125.407,87 zł,    |
| • fundusz wkładów mieszkaniowych | 50.144,38 zł,     |
| • fundusz wkładów budowlanych    | 15.206.571,25 zł, |
| • fundusz wkładów zaliczkowych   | 824.881,22 zł,    |
| • fundusz z aktualizacji wyceny  | -504.053,36 zł,   |

- zysk netto 212.947,48 zł.

Zasady tworzenia i gospodarowania tymi funduszami w szczególności określenie tytułów zwiększeń i zmniejszeń określa „Regulamin gospodarki finansowej oraz zasad tworzenia i gospodarowania funduszami podstawowymi i celowymi” (uchwała Rady Nadzorczej nr 9/2000 z dnia 19.06.2000 roku).

Zgodnie z § 96 obowiązującego statutu fundusz udziałowy w Spółdzielni gromadzony był do 08 września 2017 roku.

**DYNAMIKA ZMIAN, W UJĘCIU WARTOŚCIOWYM I PROCENTOWYM, KAPITAŁÓW WŁASNYCH W BADANYM OKRESIE:**

- **fundusz zasobowy i fundusz zasobów mieszkaniowych**

**Konto 802 - Fundusz zasobowy**

Obowiązek tworzenia funduszu zasobowego wynika wprost z art. 78 § 1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze. Fundusz ten jest ujęty w statucie spółdzielni jako tworzony obowiązkowo. Dynamika zmian funduszu zasobowego przedstawia się następująco:

Kwota bazowa 2017	244.762,20 zł -	100,00 %,
- 31.12.2020 rok	180.909,80 zł -	73,92 %.

Fundusz zasobowy służy na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni, stąd jego niepodzielny charakter – nie może być wypłacany członkom w przypadku ich wystąpienia ze Spółdzielni lub likwidacji Spółdzielni.

Ewidencja funduszu zasobowego prowadzona jest analitycznie wg rodzajów operacji.

**Konto 803 - Fundusz zasobowy - wieczyste**

Dynamika zmian funduszu zasobowego - wieczyste przedstawia się następująco:

Kwota bazowa 2017	2.255.720,23 zł -	100,00 %,
- 31.12.2020 rok	2.110.488,91 zł -	93,57 %.

- **fundusz wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych**

Podstawa do tworzenia funduszu wkładów znajduje się w art. 78 § 2 Prawa spółdzielczego, zgodnie z którym spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze własne. Podstawą takiego działania są przepisy innych ustaw oraz statut spółdzielni. W pojęciu „przepisy innych ustaw” mieści się oczywiście ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.). Co prawda w żadnym z artykułów nie odnosi się ona do pojęcia funduszu, ale wielokrotnie posługuje się pojęciem wkładu mieszkaniowego i budowlanego (rozdziały 2 i 21 u.s.m.) w kontekście spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu. Również Ministerstwo Finansów w piśmie z 2013 r. przedstawiło pogląd, że podstawą do tworzenia funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych są przepisy u.s.m., tj. odpowiednio art. 10 ust. 1 pkt 1 i art. 17<sup>1</sup>–17<sup>19</sup> u.s.m. Potwierdzenie stanowiska resortu finansów znajdziemy również w piśmie Komisji Nadzoru Audytowego z 29 października 2013 r. nr DR8/KNA/521/50/18/WGM/13, gdzie zostały powołane te same przepisy u.s.m. jako podstawa do tworzenia funduszy wkładów.

Ewidencja funduszu wkładów prowadzona jest analitycznie na każdego członka.

Dynamika zmian funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

#### **Konto 804 - Fundusz wkładów mieszkaniowych**

Kwota bazowa 2017	71.079,40 zł -	100,00 %,
- 31.12.2020 rok	50.144,38 zł -	70,55 %.

#### **Konto 805 - Fundusz wkładów budowlanych**

Kwota bazowa 2017	16.871.680,21 zł -	100,00 %,
- 31.12.2020 rok	15.206.571,25 zł -	90,13 %.

#### **Konto 806 - Fundusz wkładów zaliczkowych**

Kwota bazowa 2017	903.376,72 zł -	100,00 %,
- 31.12.2020 rok	824.881,22 zł -	91,31 %.

- **fundusz z aktualizacji wyceny**

Fundusz z aktualizacji wyceny w latach 2017 – 2020 nie uległ zmianie.

#### **FUNDUSZE SPECJALNE**

Fundusze specjalne Spółdzielni, według stanu księgowego na dzień 31.12.2020 roku wynoszą:

- Fundusz remontowy 542.807,21 zł zł (szczegółowo został opisany w pkt. 7 niniejszego protokołu).

### **8.2.2. Środki pieniężne – inwestycje krótkoterminowe. Akcje i udziały.**

Spółdzielnia na koniec 2020 roku posiadała środki pieniężne i inne aktywa pieniężne w łącznej kwocie 64.539,67 zł, które zostały prawidłowo wykazane jako inwestycje krótkoterminowe w części aktywów obrotowych bilansu (poz. B.III pkt 1c).

Kwota ta obejmowała lokaty bankowe w wysokości 15.000,00 zł.

Spółdzielnia w ramach prowadzonej gospodarki finansowej w latach 2017 - 2020:

- uzyskała odsetki od lokat terminowych w wysokości odpowiednio 0,00 zł, 124,64 zł, 120,00 zł, 120,33 zł,
- uzyskano spłatę zadłużenia z tytułu odsetek i kar za opóźnienie w regulowaniu należności wobec Spółdzielni w poszczególnych latach odpowiednio w wysokości 15.973,97 zł, 10.033,98 zł, 11.049,55 zł, 12.488,50 zł,
- w latach 2019 – 2020 posiadała zobowiązania przeterminowane przedawnione odpowiednio w wysokości 11.909,63 zł, 40.787,77 zł,
- zapłaciła odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań Spółdzielni odpowiednio w wysokości 6.124,73 zł, 16032,55 zł, 10.263,13 zł, 6.727,48 zł,
- zapłaciła koszty sądowe odpowiednio w wysokości 2.984,20 zł, 2.279,79 zł, 2.247,00 zł, 5.563,40 zł.
- w terminie regulowała zobowiązania wobec budżetu.

### **8.2.3 Udziały i akcje**

Wg stanu na 31.12.2020 roku Spółdzielnia wykazuje w sprawozdaniu finansowym długoterminowe aktywa finansowe – udziały w wysokości 100 zł.

### **8.2.4. Koszty ogólne Spółdzielni i ich rozliczenie.**

Zgodnie z § 23 ust. 5 *Regulaminu Zasad Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Ustalania Opłat za Używanie Lokali Spółdzielni Mieszkaniowej*

„Uniwersytet” koszty obsługi administracyjnej nieruchomości są jednym z elementów kosztów obsługi eksploatacyjnej nieruchomości.

Poniesione przez Spółdzielnię koszty ogólne Spółdzielni oraz ich rozliczenie przedstawia Tabela nr 24 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

Wysokość planowanych i wykonanych kosztów ogólnych Spółdzielni w latach 2017 - 2020 prezentuje poniższa tabela:

<b>ROK</b>	<b>PLAN w zł</b>	<b>WYKONANIE w zł</b>	<b>% WYKONANIA W STOSUNKU DO PLANU</b>
2017	476.443,38	444.511,97	93,30 %
2018	478.483,00	440.713,10	92,11 %
2019	486.572,60	475.060,50	97,63 %
2020	503.414,43	491.946,64	97,72 %

Składniki kosztów ogólnych Spółdzielni w latach 2017 - 2020:

Lp.	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok	Struktura 2020
		w zł				
1	materiały	7 529,63	7 033,16	11 832,89	12 033,69	2,45%
2	media	7 150,50	6 742,70	7 235,65	6 834,30	1,39%
3	wywóz śmieci	450,18	970,51	517,14	584,14	0,12%
4	pozostałe usługi	51 124,86	60 669,15	82 338,45	80 442,15	16,35%
5	usługi łączności	9 411,07	10 283,71	10 842,47	8 244,17	1,68%
6	usługi informatyczne	16 025,82	14 877,97	17 129,55	19 995,80	4,06%
7	znaczkę pocztowe	5 316,37	4 316,00	3 452,20	3 140,32	0,64%
8	monitoring - ochrona	1 734,76	1 442,88	1 791,74	2 641,29	0,54%
9	provizja bankowa	5 233,70	4 693,57	6 425,70	8 459,20	1,72%
10	podatek od nieruchomości	2 251,92	2 295,00	2 295,00	2 376,36	0,48%
11	pozostałe koszty	24 425,78	14 354,98	8 862,06	2 467,30	0,50%
12	wynagrodzenia osobowe	165 734,14	171 061,39	175 623,13	205 573,95	41,79%
13	umowy cywilnoprawne	19 050,00	6 400,00	450,00	3 000,00	0,61%
14	wynagrodzenie RN	40 400,00	43 050,00	46 687,50	44 452,80	9,04%
15	ubezpieczenie społeczne	40 107,69	39 083,37	39 557,44	18 656,18	3,79%
16	pozostałe świadczenia	5 188,23	4 304,62	4 928,17	4 781,15	0,97%
17	amortyzacja	11 102,86	12 635,64	9 858,64	16 853,29	3,43%
18	ubezpieczenia majątkowe	1 225,96	1 232,16	1 235,28	1 212,00	0,25%
19	obsługa prawna	17 828,11	21 794,76	27 904,76	33 602,80	6,83%
20	ryczałty samochodowe	9 102,34	8 646,14	10 604,94	8 338,85	1,70%
21	szkolenia	3 051,65	3 201,59	4 210,24	1 353,03	0,28%



22	sekretariat	1 066,40	1 623,80	1 277,55	844,87	0,17%
23	składka członkowska	0,00	0,00	0,00	6 059,00	1,23%
24	RAZEM	444 511,97	440 713,10	475 060,50	491 946,64	100,00%

Decydujący wpływ na poziom kosztów ogólnych Spółdzielni w 2020 roku miały:

- wynagrodzenia osobowe, których udział w kosztach ogółem wyniósł 41,79 %,
- pozostałe usługi, których udział w kosztach ogółem wyniósł 16,35 %.

Największy przyrost kosztów ogólnych w 2020 roku w stosunku do 2019 roku w wartościach bezwzględnych odnotowano w pozycji „ wynagrodzenia osobowe” o 29.950,82 zł.

Rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności w latach 2017 - 2020 w procentach:

L.p.	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok
		w %			
1	GZM	100%	100%	94,37 %	94,44 %
2	Działalność gospodarcza	0%	0%	5,63 %	5,56 %

Koszty ogólne w latach 2017- 2018 obciążały działalność podstawową – gzm w 100%. Natomiast w latach 2019 – 2020 dodatkowo obciążały działalność dodatkową – gospodarczą w wysokości 5,63 %, 5,56 % kosztów ogólnych razem.

#### **8.2.5. Stan ogólnego zadłużenia kredytowego Spółdzielni**

Spółdzielnia nie wykazuje w sprawozdaniu finansowym sporządzonych wg stanu na 31.12.2020 roku zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych. Natomiast wykazuje zobowiązanie z tytułu kredytów na termomodernizację w wysokości:

- 156.408,08 zł jako krótkoterminowe,
- 551.889,40 zł jako długoterminowe (termin wymagalności powyżej roku).

#### **8.2.6. Odpisy aktualizujące należności**

**Zgodnie z art. 35b.** ust. 1. ustawy o rachunkowości wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, w odniesieniu do:

- 1) należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości oraz w stosunku do których zostało otwarte postępowanie restrukturyzacyjne lub został złożony wniosek o zatwierdzenie układu w postępowaniu o zatwierdzenie układu - do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu - komisarzowi w postępowaniu upadłościowym lub umieszczonej w spisie wierzytelności w postępowaniu restrukturyzacyjnym;
- 2) należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza lub jedynie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego - w pełnej wysokości należności;
- 3) należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna - do wysokości niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności;
- 4) należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego - w wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania;
- 5) należności przeterminowanych lub nieprzeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców - w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, w tym także ogólnego, na nieściągalne należności.

Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności, w myśl art.35 ust.1 ustawy o rachunkowości, powinna aktualizować wartość należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

**W trakcie badania lustracyjnego w wyniku analizy sprawozdań finansowych stwierdzono, że:**

*- wysokość odpisów aktualizujących należności od lokali mieszkalnych, użytkowych oraz od kontrahentów według stanu księgowego na dzień 31 grudnia 2017 roku, 2018 roku, 2019 roku wykazuje saldo 79.970,08 zł. W latach 2017 - 2019 roku odpisów nie tworzono i nie rozwiązywano.*

*- wysokość odpisów aktualizujących należności od lokali mieszkalnych, użytkowych oraz od kontrahentów według stanu księgowego na dzień 31.12.2020 roku wykazuje saldo 79.325,15 zł. W trakcie 2020 roku utworzono 24.390,64 zł, rozwiązano 25.035,57 zł.*

### 8.2.7. Analiza wybranych węzłowych wskaźników charakteryzujących działalność Spółdzielni.

Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność spółdzielni.

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	2017	2018	2019	2020
1.	Wskaźnik płynności I-go stopnia	$\frac{\text{majątek obrotowy ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,62	0,65	1,26	1,27
2.	Wskaźnik płynności II-go stopnia	$\frac{\text{majątek obrotowy - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,62	0,65	1,26	1,27
3.	Wskaźnik płynności III-go stopnia (Wypłacalność środkami pieniężnymi)	$\frac{\text{papiery wartościowe + środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,04	0,02	0,03	0,05
4.	Wskaźnik obrotu należnościami (szybkość obrotu)	$\frac{\text{Należności z tytułu dostaw i usług x365}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, towarów i usług}}$	44,35	35,36	30,97	26,20
5.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami (szybkość obrotu)	$\frac{\text{Zobowiązania z tytułu dostaw i usług x365}}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów}}$	93,34	89,91	72,49	57,58
6.	Szybkość obrotu zapasów	$\frac{\text{zapasy x365}}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów}}$	0,00	0,00	0,00	0,00

7.	Pokrycie majątku kapitałem własnym	Kapitał własny + rezerwy ----- aktywa trwałe	0,93	0,93	1,02	1,02
8.	Ogólny poziom zadłużenia	Zobowiązania krótko i długoterminowe ----- majątek ogółem	11,21%	11,03%	9,35%	8,81%
9.	Trwałość struktury finansowania	kapitały własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe ----- majątek trwały	92,52%	92,36%	93,26%	93,59%
10.	Wskaźnik zaległości czynszowych ogółem do wymiaru rocznego	zaległości ----- wymiar roczny	9,2%	7%	5,8%	6,43%

1. Wskaźniki I i II stopnia płynności określające zdolność do szybkiego i bieżącego uregulowania wymaganych zobowiązań (pokrycie płynnymi środkami obrotowymi) w latach 2017 - 2020 wykazują tendencję rosnącą i osiągają w roku 2020 wartość odpowiednio 1,27.

Na ogół przyjmuje się, że optymalny poziom wskaźnika I stopnia płynności mieści się w przedziale od 1,5-2, a wskaźnika II stopnia płynności oscyluje w granicach jedności.

Wskaźniki płynności I-go stopnia w latach 2017 – 2018 przyjmują wartości nieprawidłowe. W kolejnych latach nastąpiła poprawa wskaźników, jednakże nadal przyjmują wartości poniżej normy.

Wskaźniki płynności II-go stopnia w latach 2017 - 2018 przyjmują wartości nieprawidłowe. Natomiast w latach 2019 - 2020 okresie kształtują się na poziomie uważanym za bezpieczny.

Wskaźnik płynności III stopnia informujący o możliwości natychmiastowej spłaty przez Spółdzielnię bieżących zobowiązań przyjmuje w latach 2017-2020 wartości nieprawidłowe.

Optymalny poziom wskaźnika wynosi 1,00 – 2,00.

Podsumowując w roku 2020 kondycja Spółdzielni w zakresie płynności finansowej uległa polepszeniu.

2. Wskaźniki rotacji: wskaźnik szybkości obrotu należnościami oraz wskaźnik obrotu zobowiązaniami wpływają na płynność środków obrotowych. W latach 2018 - 2020 kształtują się następująco:

Okres	Szybkość obrotu należnościami	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	Różnica
	1	2	3=2-1
za 2017 rok	44,35 dni	93,34 dni	48,99 dni
za 2018 rok	35,36 dni	89,91 dni	54,55 dni
za 2019 rok	30,97 dni	72,49 dni	41,52 dni
za 2020 rok	26,20 dni	57,58 dni	31,38 dni

Spółdzielnia w latach 2017 - 2020 była kredytowana przez swoich dostawców odpowiednio przez 48,99, 54,55, 41,52, 31,38 dni. Wskaźnik obrotu należnościami na przestrzeni lat 2017 - 2020 uległ poprawie o 18,15 dni, natomiast wskaźnik obrotu zobowiązaniami uległ poprawie o 35,76 dni.

3. Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wynosił w badanych latach odpowiednio 0,93, 0,93, 1,02, 1,03. Wskaźnik ten im bardziej zbliżony jest do jedności, tym podstawy finansowe działalności są stabilniejsze. W latach 2017 - 2020 wskaźnik kształtuje się na poziomie uważanym za bezpieczny.
4. Wskaźnik poziomu zadłużenia w badanym okresie zmniejszył o 2,50 % się i osiągnął wartość 8,71%. Zmniejszenie się jego wartości świadczy o tym, że zwiększa się poziom niezależności finansowej Spółdzielni.
5. Wskaźnik trwałości struktury finansowania pokazuje, jaki jest udział kapitałów długoterminowych w finansowaniu majątku Spółdzielni. W badanym okresie uległ on zwiększeniu o 1,07 % i osiągnął wartość 93,59 %.
6. Wskaźniki zaległości ogółem Spółdzielni w badanym okresie zmniejszył się o 2,77% i osiągnął wartość 6,43 %.

## 9. WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW PUBLICZNYCH, W TYM POMOCOWYCH

Spółdzielnia skorzystała ze zwolnienia w z obowiązku opłacania nieopłaconych należności z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy, Fundusz Solidarnościowy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych lub

Fundusz Emerytur Pomostowych, należnych za okres od 1 marca 2020 r. do 31 maja 2020 r., wykazanych w deklaracjach rozliczeniowych złożonych za ten okres. W oparciu o art. 31zo ust. 1 i 1a ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374, 567, 568 i 695), zwanej dalej ustawą o COVID-19.

### **C. INFORMACJE KOŃCOWE**

Integralną część niniejszego protokołu stanowią tabele od nr 1 do 28, schemat organizacyjny oraz 3 załączniki p.n. „Stan techniczno-estetyczny budynków SM „UNIWERSYTET”

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach i zawiera on 103 strony kolejno ponumerowane i oznaczone parafą lustratora i członka Zarządu

#### **Lustratorzy:**

Przed podpisaniem protokołu, Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w niniejszym protokole.

**Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.**

.....  
(data, i podpis członków Zarządu)

Szczecin, dnia 19 listopada 2021 r.

### **Wykaz załączników do protokołu:**

1. Tabela nr 1 Wykaz regulaminów i innych aktów normatywnych wewnętrznych
2. Tabela nr 2 Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu
3. Tabela nr 3 Zatrudnienie i fundusz płac
4. Tabela nr 4 Skargi i wnioski (spółdzielnia nie prowadzi ewidencji)
5. Tabela nr 5 Wykaz spraw sądowych
6. Tabela nr 6 Wykaz postanowień Sądu Rejestrowego
7. Tabela nr 7 Gospodarka gruntami w spółdzielni
8. Tabela nr 8 Tabela analityczna zagadnień członkowskich
9. Tabela nr 9 Zasoby mieszkaniowe
10. Tabela nr 10 Wykaz lokali zbytych w drodze przetargu
11. Tabela nr 11 Przeglądy 5-letnie
12. Tabela nr 12 Przeglądy roczne
13. Tabela nr 13 Struktura i wysokość stawek opłat
14. Tabela nr 14 Koszty i przychody działalności Spółdzielni
15. Tabela nr 15 Struktura i wysokość jednostkowych kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
16. Tabela nr 16 Kształtowanie się zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych
17. Tabela nr 17 Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego
18. Tabela nr 18 Tryb i kryteria wyłaniania wykonawców robót remontowych
19. Tabela nr 19 Gospodarka finansowa Spółdzielni
20. Tabela nr 20 Zestawienie zobowiązań wobec budżetu i terminowość ich regulowania
21. Tabela nr 21 Fundusze własne Spółdzielni
22. Tabela nr 22 Koszty i przychody z tytułu zużycia c.o., c.w., i z.w.
23. Tabela nr 23 Struktura przychodów z dodatkowej działalności gospodarczej
24. Tabela nr 24 Koszty ogólne Spółdzielni
25. Załącznik nr 1 Schemat organizacyjny
26. Załącznik nr 2 pn. Stan techniczno-estetyczny budynków SM „Uniwersytet” (3 szt.).