5. Gospodarz Domu,
6. Pracownik gospodarczy.

Wynagrodzenia dla pracowników Spółdzielni ustalane były: dla Prezesa Zarządu przez Radę Nadzorczą, dla pozostałych pracowników przez Zarząd Spółdzielni.
Stan zatrudnienia i strukturę wynagrodzeń w latach 2013 – 2018 przedstawiona jest w Tabeli nr 4, będącej załącznikiem do niniejszego protokołu.

Funkcjonowanie Zarządu, prawa i obowiązki wraz z uprawnieniami wynikają z §§ 97 - 101 statutu ŚSMN oraz w kwestiach organizacji pracy Zarządu z Regulaminu Zarządu ŚSMN.

W czasie lustracji dokonano przeglądu akt osobowych pracowników Spółdzielni:

- Z-ca Prezesa – Stanisław Szymański,
- Administrator – Aleksander Zygadło,
- Gospodarz domu – .Władysław Stawski.

Na podstawie dokonanego przeglądu akt osobowych stwierdza się, że akta zawierają:

- udokumentowane średnie lub wyższe wykształcenie wymagane na zajmowanym stanowisku oraz ukończone zawodowe kursy doskonalące,
- orzeczenia lekarskie stwierdzające brak przeciwwskazań do pracy na określonym stanowisku oraz aktualne badania lekarskie.
- zakres obowiązków oraz inne dokumenty wymagane przy zatrudnieniu.
- zaświadczenia o przeszkoleniu z zakresu bhp i p.poż. są załączone do akt personalnych.

Akta osobowe pracowników składają się z trzech części i obejmują:
w części A – dokumenty zgromadzone w związku z ubieganiem się o zatrudnienie;
w części B – dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy oraz przebiegu pracy;
w części C – dokumenty związane z ustaleniem kapitału początkowego i ustaniem stosunku pracy.
Zgodnie z art. 226 Kodeksu pracy oraz rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 roku w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r. poz. 1650, z późn. zm.) pracodawca jest zobowiązany informować

pracowników o ryzyku zawodowym, które wiąże się z wykonywaną pracą oraz zasadach ochrony przed zagrożeniami. Spółdzielnia nie posiada dokumentacji oceny ryzyka zawodowego.

Zgromadzone w aktach kopie lub odpisy dokumentów wymaganych Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. (Dz. U. Nr 62, poz. 286 z 1996 r.) dokumentują w sposób właściwy przebieg zatrudnienia pracowników Spółdzielni i odpowiadają wymogom ww. Rozporządzenia.

2.4.1. Kontrola wewnętrzna i organizacja ochrony majątku

Kontrola funkcjonalna przypisana jest do osób znajdujących się na stanowiskach kierowniczych. Osoby te dokonują kontroli w zakresie wykonywanych obowiązków i powierzonych czynności zgodnie ze strukturą organizacyjną.

W zakresie zabezpieczenia mienia Spółdzielni – biuro Zarządu (przy ul. Wilcza 70 lok. 44) zostało zabezpieczone poprze zainstalowanie metalowych szaf. Biuro zamykane jest na dwa antywłamaniowe zamki. Szyby antywłamaniowe P4 zabezpieczone kratami.

Mienie spółdzielni w latach 2013 - 2018 zostało ubezpieczone w firmach wskazanych w poniższej tabeli i obejmowało:

- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Członków Władz Spółdzielni.

W toku lustracji stwierdzono, że polisy ubezpieczeniowe zostały sprawdzone i na tę okoliczność podpisane przez upoważnione osoby pod względem formalnym, rachunkowym i merytorycznym.

Badaniu poddano polisy:

Ubezpieczenie mienia / odpowiedzialność cywilna	Okres ubezpieczenia
UNIQA 640-A 113402 / 953-A 287229	11.09.2012 r. – 10.09.2013 r.
ERGO HESTIA 436000023162/UNIQA 953-A 323800	11.09.2013 r. – 10.09.2014 r.
Allianz 236 14 862 00157897	11.09.2014 r. – 10.09.2015 r.
PZU 5WA 0020 0640A/LLOYDS LHC 0835077	11.09.2015 r. – 10.09.2016 r.

Allianz 236 16 094 00179256/LLOYDS LHC 1239141	11.09.2016 r. – 10.09.2017 r.
Allianz 63456167/LLOYDS LHC 1697774	11.09.2017 r. – 10.09.2018 r.
GENERALI PO/00831555/2018/ LLOYDS LHC 2135325	11.09.2018 r. – 10.09.2019 r.

Do prawidłowości i poprawności zawartych polis ubezpieczeniowych uwag nie wniesiono.

2.4.2. Ochrona danych osobowych

Spółdzielnia nie posiada żadnych uregulowań w zakresie ochrony danych osobowych. W badanym okresie Zarząd Spółdzielni podczas zebrania Zarządu w dniu 28.12.2017 r. podjął Uchwałę nr 30/12/2017 o przyjęciu informacji w zakresie ochrony danych osobowych w tym wzoru zgody na przetwarzanie danych. Podjęto decyzję o prowadzeniu dalszych prac w zakresie polityki bezpieczeństwa. Ponadto podjęto decyzję o dostosowaniu sprzętu informatycznego oraz pomieszczeń, w których znajdują się dokumenty zawierające dane osobowe do obowiązujących wymogów poprzez:

- zabezpieczenie komputerów,
- montaż dodatkowych zamków w pomieszczeniach archiwum,
- montaż zamków w szafach i regałach znajdujących się w Biurze Spółdzielni.

2.4.3. Rozpatrywanie skarg i wniosków.

Podczas trwania lustracji do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej RP wpłynął email Członka Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych, który został przekazany lustratorom w celu wyjaśnienia zawartych w piśmie kwestiach (zał. nr 3 do Protokołu lustracji). Zagadnienia jakie obejmowało pismo dotyczyły:

a. przyznawania dodatkowego punktu w rankingu kolejności osób zakwalifikowanych do kupna mieszkania przy ul Podborskiej dla członków Spółdzielni,
b. wśród osób kupujących mieszkanie pod ww. adresem są osoby z Rady Nadzorczej i 2 Członków Zarządu,
c. jeden z Członków Zarządu złożył chęć kupna mieszkania później i nie objęła go procedura rankingu oraz umowa rezerwacyjna,
d. wskazano na powiązania rodzinne pomiędzy księgowa obsługująca Spółdzielnie a szefem firmy Provizor, która została wynajęta do obsługi finansowej inwestycji,

e. brak informacji o formie zatrudnienia i kosztach funkcjonowania firmy Kruk Odbiory (firma właściwą nazwę ma: KRUKNADZORY.PL),
f. nieporozumieniem pomiędzy drugim Generalnym Wykonawcą firma BCW13 a firmą Kruk Odbiory wykonującej Nadzór Inwestorski,
g. brak informacji ze strony Zarządu Spółdzielni o problemach z realizacja inwestycji mieszkaniowej przy ul. Podborskiej,
h. korespondencja email z firmy BCW13 o problemach przy realizacji inwestycji przy ul. Podborskiej,
i. informacja Zarządu Spółdzielni odnosząca się do korespondencji firmy BCW13 oraz informacja o nowym Generalnym Wykonawcy.

Autor pisma podsumowując stwierdził:

1. **Spółdzielnia wykorzystuje swój prospołeczny charakter w celu czerpania korzyści finansowych przez Zarząd, niektórych członków Rady Nadzorczej Spółdzielni, osób powiązanych z Zarządem Spółdzielni oraz firmę Kruk Odbiory i firmę Provizor – rodzinnie powiązanych z pracownikami Spółdzielni.**
2. **Spółdzielnia korzysta z pieniędzy publicznych, gdyż na swoją działalność otrzymała od miasta grunt na użytkowanie wieczyste na preferencyjnych warunkach. W związku z tym działania Spółdzielni powinny być transparentne a odbiorcami działań Spółdzielni powinny być osoby niewidome i słabowidzące a nie te, które są powiązane ze Spółdzielnią.**
3. **Działania Spółdzielni w ramach „Inwestycji Podborska" świadczą o skrajnej nieodpowiedzialności – ignorowanie zagrożenia katastrofą budowlaną.**
4. **Postępowanie Zarządu świadczą o niegospodarności lub celowym działaniu na szkodę kupujących (próba wyłudzenia pieniędzy).**
5. **Zarząd utrudnia dostęp członkom Spółdzielni do dokumentacji związanej z prowadzeniem inwestycji przy ul. Podborskiej, co świadczy o tym, że Zarząd chce ukryć to, co nie jest dla niego wygodne.**
6. **Część z osób niewidomych kupujących mieszkania będzie zmuszona wycofać się z zakupu mieszkania przy ul. Podborskiej z powodu ciągle podnoszonej ceny. Wtedy Spółdzielnia będzie mogła sprzedać mieszkania na tzw. Otwartym rynku po cenach pełnorynkowych. Osoby, które wycofają się z inwestycji nie ze swojej winy, poniosą**

duże straty finansowe, chociażby w postaci odsetek kapitałowych, które spłacane są comiesięcznie do banków i których nikt już nie zwróci.

Podczas badania ww. zagadnień stwierdzono co następuję:

Ad. pkt. 1 – nie można potwierdzić zarzutu czerpania przez Zarząd Spółdzielni, członków Rady Nadzorczej i osób powiązanych ze Spółdzielnią korzyści finansowych wykorzystując swój prospołeczny charakter. Przywilej polegający na przyznawaniu dodatkowego punktu w rankingu kolejności osób zakwalifikowanych do kupna mieszkania przy ul Podborskiej dla członków Spółdzielni wynika z zapisów § 5 Statutu Spółdzielni, gdzie jednoznacznie się stwierdza, że: „Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych.....". Nabór chętnych do zakupu lokalu mieszkalnego w inwestycji budowlanej przy ul. Podborskiej został ponowiony w dniu 18.08.2014 r. poprzez skierowanie do zainteresowanych (wg opracowanej listy) e-mail z zapytaniem czy nadal chcą pozyskać lokal mieszkalny w inwestycji mieszkaniowej Podborska (e-mail i lista są zał. nr 4 do Protokołu lustracji). Zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów (budowy) inwestycji mieszkaniowej i ustalania wartości początkowej lokali, Zarząd opracował Załącznik do ww. Regulaminu (zał. nr 5 do Protokołu lustracji) i na jego podstawie została sporządzona lista rankingowa. Na liście obecny jest Z-ca Prezesa, który uzyskał 17 punktów rankingowych i został zakwalifikowany w tym samym czasie jak i inni chętni do zakupu lokali mieszkalnych (zał. nr 6 do Protokołu lustracji). Firma „KRUKNadzory.pl" jest zatrudniana przez Spółdzielnię od 2015 roku w charakterze nadzoru inwestorskiego przy pracach remontowych. Z uwagi na zaufanie do tej firmy (co potwierdziła analiza zawarta w Rozdziale 7) firma została zaangażowana do pełnienia funkcji Nadzoru Inwestorskiego przy inwestycji budowlanej przy ul. Podborskiej. Firma „Provizor" prowadzi dla Spółdzielni księgowość od 2014 roku. Nie mogą być w zainteresowaniu Spółdzielni powiązania pomiędzy ww. firmami, natomiast nie potwierdziły się informację o rodzinnych powiazaniach pomiędzy Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni a ww. firmami. Z ww. firmami Spółdzielnia ma zawarte umowy. Realizacja inwestycji budowlanej przy ul. Podborskiej jest realizowana w systemie spółdzielczym, który nie przewiduję zysku z realizowanej inwestycji mieszkaniowej. Zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów

(budowy) inwestycji mieszkaniowej i ustalania wartości początkowej lokali, został wyliczony, na podstawie kalkulacji kosztów, wstępny koszt m^2 w lokalu mieszkalnym w inwestycji Podborska (wstępny koszt m^2 lokalu mieszkalnego został przedstawiony w podrozdziale nr 7.9 Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali).

Ad. pkt. 2 – Spółdzielnia informowała w formie e-mail o wszystkich zdarzeniach mających na celu poinformowanie zainteresowanych zakupem lokali mieszkalnych w inwestycji mieszkaniowej Podborska. W załączniku nr 7 do Protokołu lustracji przedstawiono informacje jakie były zamieszczane na stronie internetowej Spółdzielni w newsletterze dotyczącym inwestycji mieszkaniowej przy ul. Podborskiej.

Ad. pkt. 3 – na podstawie przeprowadzonego badania przez Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego należy stwierdzić, że nie występowało żadne zagrożenie katastrofą budowlaną, a pismo firmy BCW13 było celowym działaniem dezorientującym nabywców lokali. Informację w tej sprawie, która jest zał. nr 8 do Protokołu lustracji, wystosował Zarząd Spółdzielni do wszystkich zainteresowanych realizacją inwestycji mieszkaniowej przy ul. Podborskiej.

Ad. pkt. 4 – zarzut jest bezzasadny, brak jakichkolwiek znamion niegospodarności lub prób wyłudzenia pieniędzy. Wzrost kosztu 1 m^2 powierzchni mieszkania wynika z faktu wzrostu cen na artykuły budowlane o 30% jak i kosztów pracy(na podstawie www.muratorplus.pl). Od 2015 roku najniższe uposażenie wzrosło z 1 750,00 zł w 2015 roku do 2 250,00 zł w roku 2019 czyli o około 30%. Tym samym wzrost ceny za 1 m^2 powierzchni mieszkania w inwestycji przy ul. Podborkiej wzrósł z 5 000,00 zł do kwoty 6 120,00 zł czyli o około 22,4%..

Ad. pkt. 5 – nie można potwierdzić zarzutu, że Zarząd utrudnia dostęp do informacji o realizacji inwestycji. Zarząd działa zgodnie z obwiązującymi przepisami i w przypadku umów handlowych, gdzie kontrahent zastrzega sobie poufność, takich dokumentów Spółdzielnia nie może ujawniać. Niemniej do tych dokumentów ma dostęp Rada Nadzorcza, która pełni funkcję kontrolne w imieniu wszystkich członków Spółdzielni.

Na te pytania jakie były kierowane do Spółdzielni a odpowiedź nie naruszała dóbr jakiejkolwiek osobie prawnej, Spółdzielnia udzielała odpowiedzi. Przykładowa korespondencja z członkiem Spółdzielni jest zał. nr 9 do Protokołu lustracji.

Ad. pkt. 6 – wzrost cen w budownictwie jest zauważalny od 2015 roku. Wzrosły zarówno ceny artykułów budowlanych jak i koszty pracy. Z zakupu lokalu zrezygnowały 3 osoby. Rezygnacja miała miejsce w 2017 r. (na ich miejsce weszły osoby z rezerwy listy rankingowej) i nie była związana ze zwiększeniem stawki za m^2 lokalu mieszkalnego.

2.4.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności oświatowej i kulturalnej.

3. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI I BUDYNKÓW Z NIM ZWIĄZANYCH) ORAZ RACJONALNOŚĆ ICH WYKORZYSTANIA.

3.1. Charakterystyka wielkości gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz sposób ich wykorzystania.

Według stanu na dzień 31.12.2018 roku Spółdzielnia w swoich zasobach posiadała we władaniu grunty o łącznej powierzchni 3 204,57 m^2. Spółdzielnia przenosiła w badanym okresie prawa do ułamkowych części gruntu w związku z wyodrębnianiem lokali mieszkalnych:

- Rok 2013 – 2 lokale,
- Rok 2018 – 11 lokali,

Charakterystyka gospodarki gruntami została przedstawiona w Tabeli nr 2 dołączonej do protokołu lustracji.

3.2. Ocena stopnia uporządkowania stanu prawnego gruntów.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu ŚSMN w okresie objętym lustracją był w pełni uregulowany. Na dzień 31.12.2018 roku wśród zasobów gruntowych Spółdzielni znajdowały się:

- Grunty zabudowane z prawem wieczystego użytkowania, o powierzchni 3 031,53 m^2
- Grunty zabudowane z prawem własności, o powierzchni 173,04 m^2 (Akt Notarialny, Rep. A nr 770/2001 z dnia 22.03.2001 roku)
- Grunty pod inwestycję z prawem wieczystego użytkowania, o powierzchni 2 368,00 m^2 (Akt Notarialny, Rep. A nr 5280/2016 z dnia 28.06.2016 roku)

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni znajdował odzwierciedlenie w księgach wieczystych:

- Nieruchomość Wilcza 70 – KW nr WA4M/00098476/5
- Nieruchomość Prochowa 12 – KW nr WA6M/00148825/7
- Nieruchomość Krańcowa 23 – KW nr WA1M/00031139/3
- Nieruchomość Podborska (pod inwestycję mieszkaniową) – KW WA1M/00399822/5

Szczegóły dotyczące nabycia i wykorzystania gruntu pod inwestycję budowlaną Podborska opisane zostały w rozdziale 7 protokołu lustracji.

4. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI

4.1. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami w ŚSMN uregulowane zostały:

- w §§ 9 – 20 Statutu Spółdzielni (Statut z 2015 roku),
- w „Regulaminie zasad przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, przydziału, najmu i zamiany lokali mieszkalnych" uchwalonym przez RN Uchwałą nr 1/X/2015 w dniu 22.10.2015 roku.

Zgodnie z § 5 Statutu celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, garaży, a także lokali o innym

przeznaczeniu oraz zaspokajanie innych potrzeb członków i ich rodzin wynikających z zamieszkiwania w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich członków i ich rodzin zgodnie z § 7 Statutu, Spółdzielnia może między innymi:

1) Prowadzić działalność inwestycyjną polegającą na:
   - budowaniu lub nabywaniu budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu albo w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali, w tym miejsc postojowych i garaży,
   - budowaniu lub nabywaniu budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2) Zarządzać nieruchomościami:
   - stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem jej członków,
   - nieruchomościami, które nie stanowią mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.
3) Nabywać potrzebne jej tereny na własność lub przejmować w użytkowanie wieczyste, budować lub nabywać gotowe do wykorzystania i zgodnie z przeznaczeniem budynki, domy mieszkalne, obiekty i urządzenia pomocnicze oraz gospodarcze, a także lokale, miejsca postojowe, prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządzać majątkiem własnym, jej członków oraz majątkiem przejętym w administrację.

Na dzień 31.12.2018 roku Spółdzielnia liczyła 134 członków. Zmiany w strukturze członkowskiej (przyjęcia w poczet członków, ustanie członkostwa) w okresie poddanym lustracji przedstawia Tabela nr 1, stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

Spółdzielnia prowadzi Rejestr członków w formie papierowej i elektronicznej. Rejestr prowadzony jest zgodnie z wymogami art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze oraz z zachowaniem chronologii przyjęć członków. Pierwszy wpis w Rejestrze datowany jest na dzień 20.06.1984 roku. Ostatni wprowadzony do rejestru numer członkowski 259 wpisany został w dniu 25.04.2019 roku i dotyczył członkostwa nabytego z mocy ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 roku. Dokumentację źródłową zawierają „Akta członkowskie" przechowywane w siedzibie Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi normami. Od roku 2009 rejestr rozszerzono o dodatkowe pozycje:

1. wkład budowlany,
2. wkład mieszkaniowy,
3. umorzenia.

W okresie objętym lustracją nowoprzyjęci członkowie wpisani zostali do Rejestru w pozycjach od nr 194 do nr 257.

Stosownie do wymogów art. 17^6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ŚSMN prowadzi rejestr lokali, dla których założone zostały oddzielne księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz dla lokali z prawem odrębnej własności. Rejestr prowadzony jest w formie elektronicznej. Ostatnio założoną Księgę Wieczystą nr WA4M/00464376/1 wprowadzono do Rejestru pod pozycją 38 w dniu 23.04.2019 roku.

Liczbę członków na dzień 31 grudnia każdego roku objętego lustracją przedstawia Tabela nr 1, stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

4.1.1. Nabycie członkostwa.

Zgodnie z § 9 Statutu (2015 roku) Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne (choćby nie miały zdolności prawnej lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych), osoby prawne, osoby ubezwłasnowolnione poprzez ustanowionego kuratora, osoby małoletnie poprzez ustawowego kuratora, oboje małżonkowie (choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich), przy czym małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

W § 10 Statut określa zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni oraz przypadki, kiedy Zarząd nie może odmówić przyjęcia osoby i nadania członkostwa, tj.:

- nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- spadkobiercy członka spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, ich spadkobiercom, zapisobiorcom oraz licytantom.

Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni do dnia 09.09.2017 roku, było złożenie deklaracji członkowskiej. Formularz Deklaracji przystąpienia do spółdzielni stanowi załącznik do „Regulaminu zasad przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, przydziału, najmu i zamiany lokali mieszkalnych". Zgodnie z § 11 Statutu Spółdzielni, Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo, zawierać imię i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania i adres do korespondencji (w przypadku osób prawnych nazwę, status prawny, numer właściwego rejestru, siedzibę, adres), a także wysokość wpisowego, udziałów i wpłaty na cele społeczne. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

Zmiana Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 roku wprowadziła nowe regulacje prawne dotyczące członkostwa. Spółdzielnia wdrożyła zapisy ustawy przyjmując osoby uprawnione z mocy prawa w poczet członków Spółdzielni. Wszyscy uprawnieni otrzymali informację o nabytym członkostwie.

W okresie od 01.01.2013 roku do 31.12.2018 roku Spółdzielnia przyjęła 71 nowych członków, a skreśliła 44 członków. Lista członków oczekujących wynosiła w badanym okresie 36.

Na dzień 31.12.2018 roku w zasobach Spółdzielni 20 osób posiadało prawo do lokali i nie było członkami Spółdzielni.

4.2. Podstawowe dane dotyczące struktury stanu prawnego używania lokali usytuowanych w zasobach spółdzielczych

Struktura stanu prawnego lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2018 roku przedstawiona została w Tabeli nr 3, stanowiącej załącznik do protokołu lustracji.

Zgodnie z danymi zawartymi w/w tabeli Spółdzielnia na dzień 31.12.2018 roku posiadła w swoich zasobach 106 lokali mieszkalnych, z tego:

- spółdzielcze lokatorskie prawo przypadało na 1 lokal mieszkalnych
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przypadało na 25 lokali
- prawo odrębnej własności przypadało na 81 lokali mieszkalnych

W badanym okresie nie występowały przypadki zajmowania lokalu na podstawie umowy najmu oraz zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

Na dzień 31.12.2018 roku Spółdzielnia posiadała w swoich zasobach 2 lokale użytkowe, w tym jeden lokal ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu drugi, stanowiący wydzieloną powierzchnię użytkową bez tytułu prawnego.

4.3. Przyjmowanie członków i ustanawianie praw do lokali.

Uregulowania wewnętrzne dotyczące członkostwa obowiązujące w Spółdzielni wymienione zostały w pkt. 4.1. protokołu lustracji.

W toku lustracji, w oparciu o wybrane losowo akta członkowskie 5 członków dokonano ustaleń w zakresie przestrzegania postanowień Statutu warunkujących przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

Zbadano teczki lokalowe członków wpisanych do Rejestru członkowskiego pod następującymi pozycjami: 37, 39, 84, 151, 258.

W wyniku badań powyższych akt ustalono:

1) Podstawy prawne warunkujące przyjęcia nowych członków uwag nie nasuwają.
2) Przyjęcia członków udokumentowane są w sposób prawidłowy, tj.
   - na podstawie nabycia prawa do lokalu,
   - na podstawie umowy o budowę lokalu.

Deklaracje członkowskie złożone zostały na piśmie przez wszystkich nowoprzyjętych członków. Przyjęcie na członka stwierdzone jest na deklaracji podpisami co najmniej dwóch członków Zarządu z podaniem numeru i daty podjęcia uchwały o przyjęciu w poczet członków. W teczkach członków, na pismach zawiadamiających członków o przyjęciu w poczet członków i wpisaniu ich do rejestru członków z podaniem pozycji w rejestrze, teczki zawierają potwierdzenia wniesienia opłat z tytułu wpisowego i udziałów.

Od września roku 2017, w wyniku nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest wymagane składanie deklaracji członkowskiej, z wyjątkiem właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy na mocy ustawy posiadają roszczenie nabycia członkostwa. W przypadkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabycie członkostwa następuje z mocy prawa.

4.3.1. Ustanawianie prawa odrębnej własności dla lokali wolnych w sensie prawnym

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie oddawała do użytku lokali z inwestycji i nie ustanawiała prawa do nowych lokali.

W latach 2013-2018 Spółdzielnia nie przekształcała prawa do lokali ze spółdzielczego własnościowego prawa w odrębną własność w trybie art. 17^{14} u.s.m.

Ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność przekształcono prawa dla 1 lokalu mieszkalnego.

W okresie poddanym lustracji nie dokonano przekształcenia prawa najmu lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności na podstawie art. 48 u.s.m w stosunku do żadnego lokalu.

Spółdzielnia nie dokonywała również przekształceń praw najmu lokali użytkowych w prawo odrębnej własności na podstawie art. 39 u.s.m.

W roku 2018 Spółdzielnia dokonała przekształcenia 12 lokali mieszkalnych (z lokatorskim prawem do lokalu) w odrębną własność, na mocy zapisów zawartych w bankowych umowach kredytowych, których podstawę prawną stanowił art. 10 a Ustawy z dnia 30.11.1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.

4.4. Ustanie członkostwa

Zgodnie z postanowieniami § 16 Statutu (2015) członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1) wystąpienia członka,
2) wykluczenia członka,
3) wykreślenia członka,
4) śmierci członka,
5) wygaśnięcia spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

Przestrzegania postanowień Statutu dotyczących ustania członkostwa lustrator dokonał w oparciu o akta 5 losowo wybranych członków o nr członkowskich: 232, 231, 227, 154, 83.

W wyniku badania powyższych akt ustalono, że ustanie członkostwa następowało z powodu:

1. Rezygnacji z zakupu lokalu mieszkalnego.
2. Cesji praw do lokalu (umowa cesji).
3. Braku wpłaty, niewywiązania się z umowy kupna lokalu.
4. Śmierci członka.
5. Wykluczenia z mocy ustawy.

Podstawą do skreślenia z rejestru w/w członków były:

- uchwała Zarządu,
- umowa cesji,
- akt zgonu,
- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podstawy prawne wykluczenia i wykreślenia oraz tryb postępowania związany z pozbawieniem członkostwa na skutek wykluczenia lub wykreślenia określają §§ 18-20 Statutu (2015). Postanowienia zawarte w powyższych paragrafach Statutu nie naruszają postanowień ustawy Prawo spółdzielcze.

Wykreśleń z rejestru członków dokonano zgodnie z postanowieniami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.

Zmiana ustawy: z chwilą wejścia w życie ustawy nie mają zastosowania przepisy Prawa spółdzielczego dotyczące:

- wystąpienia ze spółdzielni
- wykluczenia
- wykreślenia z rejestru członków

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa, z chwilą utraty wszystkich tytułów prawnych do lokalu (art. 3 ust. 6^{16} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych):

- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- rozwiązania umowy o budowę lokalu.

4.5. Najem lokali mieszkalnych.

Zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni określają postanowienia § 46 Statutu (2015).
Spółdzielnia na dzień 31.12.2018 r. nie posiadała lokali mieszkalnych użytkowanych w oparciu o umowę najmu.

4.5.1. Lokale mieszkalne używane bez tytułu prawnego.

Zgodnie z danymi zawartymi w Tabeli nr 3, stanowiącej załącznik do protokołu lustracji, w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r. nie występowały przypadki używania lokali bez tytułu prawnego.

4.6. Garaże i miejsca postojowe

Zasady budowania garaży i miejsc postojowych oraz oddawanie członkom Spółdzielni w użytkowanie reguluje Statut w § 41.
W badanym okresie Spółdzielnia dysponowała 26 miejscami postojowymi w 2 garażach wielostanowiskowych. Miejsca postojowe stanowiły powierzchnię przynależną do lokali mieszkalnych.

5. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni oparte jest na Biurze Zarządu Spółdzielni. Biuro Zarządu Spółdzielni prowadzone jest bezpośrednio przez Zarząd. Działalność eksploatacyjna w zakresie utrzymania technicznej sprawności zasobów prowadzona jest w ramach umowy cywilnoprawnej zawartej na czas nieokreślony z firmą PROVISOR.

5.1.1. Ogólne dane dotyczące powierzchni zasobów Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych i charakterystyka stanu technicznego tych zasobów.

W skład zasobów Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych na dzień 31.12.2018 roku wchodziły:

- 3 budynki mieszkalne z garażami i miejscami postojowymi,
- 2 lokal użytkowy,

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni przedstawia Tabela nr 5 będąca załącznikiem do protokołu lustracji.

Powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r. wynosiła:

- Powierzchnia ogółem – 6 044,90 m^2
- Powierzchnia lokali mieszkalnych – 5 447,90 m^2
- Powierzchnia lokali użytkowych – 599,00 m^2 (w tym Biuro Spółdzielni – 25 m^2)
- Powierzchnia miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych – 973,78 m^2

Na dzień 31.12.2018 roku badanego okresu Spółdzielnia posiadała w swych zasobach 106 lokali mieszkalnych, 2 lokale użytkowe o funkcji mieszkalnej, powierzchnię użytkową wydzieloną jako lokal użytkowy, w których odnotowano:

- Powierzchnię ogrzewaną centralnie – 6 046,90 m^2
- Powierzchnię, dla której dostarczana jest ciepła woda – 6 046,90 m^2
- Liczbę eksploatowanych dźwigów – 3
- Liczbę budynków mieszkalnych ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm – 3
- Liczbę budynków mieszkalnych z opomiarowaniem zużycia ciepła – 3
- Liczbę budynków mieszkalnych z opomiarowaniem zużycia wody – 3
- Liczbę lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła – 103
- Liczbę lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody – 106

Budynki wyposażone są w infrastrukturę techniczną:

- Elektryczną
- Wodno-kanalizacyjną

- Centralnego ogrzewania i ciepłej wody
- Gazową
- Instalację p. poż.
- Instalację domofonową
- Instalację telefoniczną i TV

Za utrzymanie porządku na terenie nieruchomości w badanym okresie odpowiadały osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę.
Konserwacja infrastruktury technicznej zlecana była firmom zewnętrznym.
W okresie poddanym lustracji nie wystąpiły w Spółdzielni przypadki wyodrębnienia nieruchomości na podstawie art. 24 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5.1.2. Przegląd zasobów pod kątem stanu estetyczno-porządkowego i technicznego – możliwego do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W dniu 22.05.2019 i 18.06.2018 roku lustrator w obecności Prokurenta oraz administratora dokonał selektywnego przeglądu stanu estetyczno-porządkowego i technicznego zasobów Spółdzielni.
Protokół z przeglądu zasobów stanowi załącznik nr 10 do protokołu lustracji.

5.2. Koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali.

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali określone są w:

- §§ 51-64 Statutu Spółdzielni (2015)
- Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w ŚSM Niewidomych, uchwalonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 2/2008 w dniu 18.12.2008 roku, ze zmianami z dnia 27.08.2009 roku.
- Regulaminie gospodarki finansowej z dnia 20.11.2009 roku

Do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ponoszonymi przez Spółdzielnię zgodnie z Rozdziałem 1 ust. 1.1 Regulaminu rozliczania kosztów GZM należą koszty:

- Obsługi eksploatacyjnej
- Dostawy wody i odprowadzania ścieków
- Podgrzania wody do celów użytkowych
- Dostawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania
- Wywozu nieczystości stałych
- Podatku od nieruchomości
- Opłat za użytkowanie wieczyste
- Ubezpieczenia majątku zasobów mieszkaniowych
- Odpisów na fundusz remontowy
- Utrzymania dźwigów
- Utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych
- Utrzymania domofonów
- Utrzymania stanowisk postojowych w wielostanowiskowych garażach podziemnych
- Spłaty kredytu wg normatywu
- Udostępniania pomieszczeń wspólnych do wyłącznego korzystania przez określone osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu

Koszty obsługi eksploatacyjnej w Spółdzielni wyszczególnione w Rozdziale 2 ust. 2.1 regulaminu obejmują:

- Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków
- Energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych
- Ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz odpowiedzialności cywilnej związanej z zarządzaniem nieruchomością
- Utrzymanie personelu i lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości
- Koszty wynikające z użytkowania pomieszczeń Biura Zarządu

Koszty obsługi eksploatacyjnej Spółdzielni są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku. W tym:

- Koszty wspólne, dotyczące całości zasobów mieszkaniowych rozliczane są w stosunku do powierzchni mieszkalnej i powierzchni lokali użytkowych
- Koszty obsługi eksploatacyjnej na poszczególne lokale rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali

Jednostką rozliczeniową w lokalach mieszkalnych jest:

1) dla rozliczeń kosztów eksploatacji, remontów i opłat - powierzchnia użytkowa lokalu,
2) dla rozliczeń dostawy wody i odprowadzenia ścieków - wskazania liczników wody,
3) dla rozliczeń ciepła – wskazania podzielników ciepła i m^2 powierzchni w przypadku rozliczenia ryczałtem 3 lokali nieposiadających podzielników ciepła
4) dla rozliczeń opłat wywozu nieczystości stałych - ilość osób zamieszkałych w gospodarstwie domowym.

Spółdzielnia ewidencjonuje i rozlicza przychody i koszty eksploatacji oraz utrzymania nieruchomości odrębnie dla każdej nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust. 4^1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W okresie objętym lustracją ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielni były zgodne z art. 4 ust. 4^1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia nie różnicuje sposobu rozliczania lokali mieszkalnych i lokalu użytkowego.

W badanym okresie nie odnotowano przychodów z tytułu pożytków.

Wysokość opłat z tytułu eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych ustala Rada Nadzorcza w oparciu o przyjęte plany gospodarczo-finansowe, zgodnie z kompetencjami zawartymi w § 57 ust.1 Statutu (2015).

W oparciu o przedstawione informacje lustratorka ustaliła, że Spółdzielnia w okresie objętym lustracją stosowała regulacje zawarte w art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustalania indywidualnych stawek opłat dla poszczególnych nieruchomości.

5.2.1. Charakterystyka wyposażenia budynków i lokali w urządzenia pomiarowe zużycia mediów.

Wszystkie budynki mieszkalne posiadają opomiarowane zużycie wody. Indywidualne opomiarowanie zużycia wody w okresie objętym lustracją posiadało 106 lokali. Indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła na 31.12.2018 r posiadały 103 lokale mieszkalne. Pozostałe 3 lokale rozliczane były w formie ryczałtu (w wysokości ustalonej z góry, bez rozliczania kosztów poszczególnych transakcji).

5.2.2. Charakterystyka zmian w wysokości jednostkowych kosztów GZM oraz wysokość stawek opłat.

Zmiany w jednostkowych kosztach GZM przedstawia Tabela nr 6 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

W okresie objętym lustracją uległy zmianie stawki eksploatacyjne zależne od Spółdzielni. Rada Nadzorcza w roku 2017, zgodnie z kompetencjami zawartymi w § 57 ust. 1 Statutu (2015) podjęła następujące uchwały w tej sprawie:

- Uchwała nr 1/09/2017 w sprawie wprowadzenia od dnia 01.01.2018 roku nowej stawki odpisu na fundusz remontowy tworzony w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla budynku przy ul. Prochowej z uzasadnieniem
- Uchwała nr 2/09/2017 w sprawie wprowadzenia od dnia 01.01.2018 roku nowej stawki opłaty za eksploatację stanowisk postojowych w budynkach przy ul. Prochowej i Krańcowej wraz z uzasadnieniem
- Uchwała nr 3/09/2017 w sprawie wprowadzenia od dnia 01.01.2018 roku nowych stawek opłat dla posiadaczy lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Krańcowej z uzasadnieniem
- Uchwała nr 4/09/2017 w sprawie wprowadzenia od dnia 01.01.2018 roku nowych stawek opłat za utrzymanie czystości we wszystkich nieruchomościach z uzasadnieniem

O zmianie wysokości stawek eksploatacyjnych Spółdzielnia poinformowała mieszkańców zgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W okresie objętym lustracją uległa zmianie wysokość taryf za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków dla gospodarstw domowych, wprowadzona przez MPWiK z dniem 02.06.2018 roku, co przełożyło się na zmianę wysokości zaliczki za 1 m^3 wody. Spółdzielnia zawiadomiła mieszkańców o wprowadzonych zmianach i korekcie miesięcznych zaliczek za wodę i odprowadzenie ścieków od dnia 01.07.2018 roku zgodnie z godnie z art.4 ust. 7^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W tabeli poniżej przedstawiono jednostkowe stawki opłat za lokale mieszkalne w ujęciu porównawczym dla roku rozpoczynającego i kończącego badany okres. Kolorem szarym zaznaczono stawki opłat niezależnych od Spółdzielni.

Miesięczny wymiar opłat dla lokali mieszkalnych w roku 2013 i 2018

Rodzaj kosztu	ROK	
	2013 Zł	2018 Zł
Zimna woda - m^3	11,47	9,95
Ciepła woda - m^3	12,49 – 16,60	12,49 – 16,60
CO - m^2	1,50 – 2,32	1,50 – 2,32
Wywóz śmieci/osoba	wg. ustawowych stawek	
Eksploatacja - m^2	1,81 – 2,06	1,58 – 1,91
Ubezpieczenie	0,11 – 0,14	0,11 – 0,14
Prąd	0,21 – 0,37	0,23 – 0,30
Sprzątanie	0,73 – 0,79	0,93 - 1,41
Antena i inne - lokal	0 – 15,58	0 – 18,90
Domofon - lokal	2,00	2,00
Przeglądy i konserwacje – m^2	0,32 – 0,54	0,32 – 0,50
Opłata stała – ciepła woda	0,30 – 0,39	0,30 – 0,39
Fundusz remontowy – m^2	0.80 – 2,50	1,00 – 3,50
Materiały	0,08 – 0,13	0,10 – 0,15
Opłata legalizacyjna - lokal	3,34 – 6,72	3,34 – 6,72
Rozliczenie ciepła Woda technologiczna	0,00 – 0,09	0,00 – 0,09

Podane w powyższej tabeli koszty wskazane są od najniższej do najwyższej wartości.

Zróżnicowanie powyższych stawek opłat wynika z prowadzenia rozliczeń kosztów indywidualnie dla każdej nieruchomości.

Spółdzielnia nie różnicuje kosztów eksploatacji dla członków Spółdzielni i osób nie będących członkami.

Zaliczki na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę ustalane są w zróżnicowanej wysokości, wynikającej z kosztów poszczególnych nieruchomości i lokali. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła do celów centralnego ogrzewania dokonywane jest w okresach rocznych.

Rozliczenie kosztów zużycia wody na podstawie odczytów indywidualnych liczników w lokalach odbywa się w odstępach półrocznych.

Zgodnie z § 96 ust. 1 pkt 1 Statutu (2015) do kompetencji Rady Nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni. W ŚSMN roczne plany finansowe na każdy rok objęty lustracją przygotowywał Zarząd, na podstawie danych finansowych przedstawianych przez biuro księgowe firmy PROVISOR. Rada Nadzorcza akceptowała plany finansowe bez podejmowania uchwał w sprawie ich zatwierdzenia, z wyjątkiem roku 2016 (Uchwała nr 2/V/2016 z dnia 12.05.2016 roku). Realizacja planu finansowego za rok 2013 i Plan finansowy na rok 2014 stanowią załącznik nr 10A do protokołu lustracji.

5.2.3. Wyniki finansowe GZM

Przedstawione w Tabeli nr 6 dane wskazują, że wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w ujęciu całościowym w latach 2013 - 2018 kształtowały się następująco:

- Rok 2013 – 79 694,52 zł.
- Rok 2014 – 52 963,73 zł.
- Rok 2015 – 27 473,51 zł.
- Rok 2016 – 10 874,25 zł.
- Rok 2017 – - 45 452,20 zł.
- Rok 2018 – 41 330,70 zł.

Niedobór na koniec roku 2017 w kwocie – 45 452,20 zł. wynikał z przeprowadzonych w zasobach remontów, których wartość przekroczyła wysokość środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

Wynik finansowy netto z działalności gospodarczej Spółdzielni w poszczególnych latach objętych lustracją wyniósł:

- Rok 2013 – 38 632,70 zł.
- Rok 2014 – - 1 068,95 zł.
- Rok 2015 – 25 803,72 zł.
- Rok 2016 – 13 143,76 zł.
- Rok 2017 – 78 772,92 zł.
- Rok 2018 – 37 078,81 zł.

Strata w wysokości – 1 068,95 zł. wykazana na koniec 2014 roku spowodowana była niedoborem przychodów nad kosztami budynku Krańcowa 23, co zostało odnotowane w Uchwale Walnego Zgromadzenia z dnia 11.06.2015 roku.

Statut w § 112 ust. 1 (2015) określa, że straty bilansowe Spółdzielni powstałe poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:

1. Funduszu zasobowego
2. Funduszu udziałowego

Od 2015 roku nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, a co najmniej 20 % nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego (§ 112 ust. 3 Statutu z 2015 roku).

Za każdy rok objęty lustracją podział zysku zatwierdzano uchwałą Walnego Zgromadzenia na podstawie § 118 ust.1 pkt 2 Statutu z 2007 roku i § 81 ust. 1 pkt 2 Statutu z 2015 roku.

- **Rok 2013** – Uchwała nr 5/2013 z dnia 23.05.2013 roku
    1) Zysk na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych w budynku Wilcza 70 po opodatkowaniu, w kwocie 35 032,03 zł. przeznaczono na zwiększenie funduszu zasobowego
    2) Zysk na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynku Prochowa 12 po opodatkowaniu, w kwocie 103 91 przeznaczono na zwiększenie funduszu remontowego części użytkowej tego budynku
    3) Zysk na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynku Krańcowa 23 w kwocie 558,00 zł. przeznaczono na fundusz remontowy części użytkowej tego budynku

4) Zysk na działalności Zarządu za rok 2011 i 2012 po opodatkowaniu, w kwocie 17 573,16 zł przeznaczono na zwiększenie funduszy:
   a) Funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Wilcza w kwocie 2 620,12 zł.
   b) Funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Prochowa w kwocie 3 544,84 zł.
   c) Funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Krańcowa w kwocie 1 990, 83 zł.
   d) Funduszu remontowego lokali użytkowych Prochowa w kwocie 506,31 zł
   e) Funduszu pomocy niewidomym w kwocie 5 889,86 zł.

Zysk w kwocie 3 021,20 zł pozostał nierozliczony.

- **Rok 2014** – Uchwała nr 5/2014 z dnia 23.06.2014 roku:
  1) Zysk na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynku Wilcza po opodatkowaniu, w kwocie 24 482,26 zł przeznaczono na:
     a) 50 % na zwiększenie funduszu zasobowego
     b) 50 % na pokrycie kosztów działalności biura Zarządu w roku 2014
  2) Strata na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynku Prochowa w kwocie - 1 030,25 zł. przeszła na rok 2014
  3) Zysk na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynku Krańcowa 23 w kwocie 351,00 zł. przeznaczono na zwiększenie funduszu remontowego części użytkowej tego budynku
  4) Zysk na działalności Zarządu za rok 2013 w kwocie 14 829,69 zł. przeznaczono na zwiększenie funduszy:
     a) Funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Wilcza w kwocie 2 819,80 zł
     b) Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Prochowa w kwocie 3 555,78 zł.
     c) Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Krańcowa w kwocie 2 400,51 zł.
     d) Fundusz remontowy lokali użytkowych Prochowa w kwocie 513,76 zł.
     e) Fundusz pomocy niewidomym w kwocie 5 539,85 zł.

- **Rok 2015** – Uchwała nr 3/2015 z dnia 11.06.2015 roku
  1) Zysk na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynku Wilcza po opodatkowaniu, w kwocie 21 018,62 zł przeznaczono na:
     a) 20 % na zwiększenie funduszu zasobowego w kwocie 4 203,72 zł
     b) 80 % w kwocie 16 814,90 zł. na zwiększenie następujących funduszy:
        - ✓ Funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Wilcza w kwocie 822,44 zł
        - ✓ Funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Prochowa w kwocie 3 149,30 zł
        - ✓ Funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Krańcowa w kwocie 4 225,68 zł.
        - ✓ Funduszu remontowego lokali użytkowych Prochowa w kwocie 551,18 zł.
        - ✓ Funduszu remontowego lokali użytkowych Krańcowa w kwocie 83,88 zł.
        - ✓ Funduszu pomocy niewidomym w kwocie 7 982,42 zł.
  2) Strata na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynku Prochowa w kwocie 1 570,52 zł. przeszła na rok 2015
  3) Strata na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynku Krańcowa w kwocie 465,55 zł. przeszła na rok 2015
  4) Stratę na działalności Spółdzielni za rok 2014 w kwocie 20 051,50 zł. pokryto z funduszu zasobowego

- **Rok 2016** – Uchwała nr 3/2016 z dnia 14.06.2016 roku
  1) Zysk na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynku Wilcza po opodatkowaniu w kwocie 25 803,72 zł. przeznaczono:
     a) 20 % na zwiększenie funduszu zasobowego w kwocie 5 174,90 zł.
     b) 80 % na w kwocie 20 699,61 zł na zwiększenie następujących funduszy:
        - ✓ Funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Wilcza w kwocie 7 830,30 zł.
        - ✓ Funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Prochowa w kwocie 6 582,44 zł.

- ✓ Funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Krańcowa w kwocie 3 484,59 zł
- ✓ Funduszu remontowego lokali użytkowych Prochowa w kwocie 84,32 zł.
- ✓ Funduszu remontowego lokali użytkowych Krańcowa w kwocie 37,76 zł.
- ✓ Funduszu pomocy niewidomym w kwocie 2 680,20 zł.

2) Zysk na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynku Prochowa w kwocie 655,39 zł. przechodzi na rok 2016
3) Strata na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynku Krańcowa w kwocie 726,18 zł. przechodzi na rok 2016
4) Strata na działalności Spółdzielni w kwocie 45 104,80 zł. wynikająca z zaniechania postępowania sądowego w stosunku do projektantów budynku krańcowa, w kwocie 30,551,80 zł. oraz zawartej ugody w stosunku do wykonawcy ocieplenia budynku Wilcza, w kwocie 14 553,00 zł pokryto z funduszu zasobowego

- **Rok 2017** – Uchwała nr 3/2017 z dnia 19.06.2017 roku

1) Zysk na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynku Wilcza, po opodatkowaniu w kwocie 13 143,76 zł. przeznaczono na:
   a) 20 % na zwiększenie funduszu zasobowego w kwocie 8 239,05 zł
   b) 80 % w kwocie 10 515,01 zł na zwiększenie następujących funduszy:
      - ✓ Funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Wilcza w kwocie 8 239,05 zł.
      - ✓ Funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Prochowa w kwocie 742,60 zł.
      - ✓ Funduszu remontowego lokali użytkowych Prochowa w kwocie 57,57 zł.
      - ✓ Funduszu pomocy niewidomym w kwocie 1 475,79 zł.
2) Strata na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynku Prochowa w kwocie 936,45 zł. przechodzi na rok 2017
3) Strata na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynku Krańcowa w kwocie 757,35 zł przechodzi na rok 2017

- **Rok 2018** – Uchwała nr 3/2018 z dnia 14.06.2018 roku
  1) Zysk na działalności w zakresie pozostałej działalności po opodatkowaniu w kwocie 78 772,92 zł. przeznaczono:
     a) 20 % na zwiększenie funduszu zasobowego w kwocie 15 754,58 zł.
     b) 80 % w kwocie 63 018,33 zł. na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2017:
        - ✓ Nieruchomości Wilcza w kwocie 23 911,19 zł.
        - ✓ Nieruchomości Prochowa w wysokości 21 332,89 zł.
        - ✓ Nieruchomości Krańcowa w wysokości 15 137,72 zł. oraz na
        - ✓ Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Wilcza w kwocie 205,15 zł.
        - ✓ Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Prochowa w kwocie 392,64 zł.
        - ✓ Fundusz remontowy lokali użytkowych Prochowa w kwocie 82,54 zł
        - ✓ Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Krańcowa w wysokości 138,89 zł.
        - ✓ Fundusz remontowy lokali użytkowych Krańcowa w kwocie 69,53 zł.
        - ✓ Fundusz pomocy niewidomym w kwocie 1 747,78 zł.
  2) Strata na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynku Prochowa w kwocie 4 214,56 zł. pokryto z funduszu zasobowego
  3) Strata na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynku Krańcowa w kwocie 3 766,87 zł. pokryto z funduszu zasobowego.

Uchwały o podziale wyniku finansowego podejmowane w okresie badawczym posiadają błąd polegający na tym, że jako działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali użytkowych ujęto miejsca postojowe przynależne do lokali mieszkalnych, które powinny być ujęte w opłatach eksploatacyjnych (GZM).

5.3. Gospodarka lokalami użytkowymi.

Spółdzielnia nie posiada lokali użytkowych pod wynajem. Jeden lokal użytkowy o funkcji mieszkalnej jest zaadoptowany na Biuro Spółdzielni.

5.4. Terminowość wnoszenia opłat eksploatacyjnych od użytkowników lokali i windykacja należności.

Zaległości z tytułu opłat za używanie lokali ujęte są w Tabelach nr 8 i 9 stanowiących załączniki do protokołu lustracji. Z przedstawionych danych wynika:

Dla lokali mieszkalnych

Na koniec roku 2018 zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wynosiły 26 825,88 zł. co stanowiło 3,53 % rocznego wymiaru tych opłat. W porównaniu z rokiem 2013 zaległości uległy zmniejszeniu o 3,90 % (z kwoty 56 375,11 zł. stanowiącej 7,43 % rocznego wymiaru opłat).

- Znaczącemu zmniejszeniu uległo zadłużenie za okres od 2 – do 3 miesięcy, z 11 234,45 zł. w roku 2013 do 1 679,43 zł. w 2018 roku oraz za okres ponad 3 miesiące z 35,308,76 zł. w 2013 roku do 12 237,18 w roku 2018
- Zadłużenie za okres do 2 miesięcy pozostawało w badanym okresie na podobnym poziomie i wzrosło z kwoty 11 234,45 w 2013 roku do kwoty 12 909,27 zł. w roku 2018
- Liczba lokali z zaległościami w opłatach oscylowała w granicach liczby 40
- W 2013 roku skierowano do sądu 2 sprawy o zwrot należności

Zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych I ich strukturę przedstawia Tabela nr 8 stanowiąca załącznik do protokołu

Dla lokali użytkowych

W tabeli nr 9 przedstawiono zaległości dotyczące opłat eksploatacyjnych za garaże i miejsca postojowe, których właścicielami są członkowie Spółdzielni.

Na koniec okresu objętego lustracją zadłużenie z tytułu eksploatacji od lokali użytkowych w ŚSMN wynosiło 11 694,84 zł. co stanowiło 7,77 % rocznego wymiaru opłat. Zadłużenie wzrastało sukcesywnie z kwoty 809,44 zł. stanowiącej 0,55 % rocznego wymiaru opłat.

- Zadłużenie lokali za okres ponad 3 miesiące zostało zredukowane na koniec 2018 roku do 0
- Zadłużenie za okres do 2 miesięcy wzrastało w badanym okresie i osiągnęło na koniec 2018 roku kwotę 11 556,72 zł.
- Liczba lokali zadłużonych wynosiła 6-11
- Zadłużenie za okres od 2-3 miesięcy wzrosła na koniec 2018 roku do kwoty 138,12 zł
- W 2013 roku wniesiono 2 sprawy sądowe o zwrot należności

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych oraz ich struktura przedstawione zostały w Tabeli nr 9 stanowiącej złącznik do protokołu lustracji.

Okazana dokumentacja wykazała, że Zarząd Spółdzielni realizował działania dyscyplinujące użytkowników lokali do bieżącego regulowania należności między innymi poprzez:

1) bieżącą analizę sald i rozliczeń czynszowych,
2) wysyłanie co upomnień i ostatecznych wezwań do zapłaty,
3) kierowanie pozwów do sądu.

5.5. Usługi komunalne

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała umowy o dostawę usług komunalnych dla potrzeb zasobów mieszkalnych.

1. Dostawa wody i odprowadzanie ścieków

- Umowa nr 002503/002/2/16 z dnia 20 lipca 2016 r. zawarta z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji z siedzibą w Warszawie przy Pl. Starynkiewicza 5. o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków na podstawie Ustawy z dnia 07.06.2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (DZ.U. z 2015 roku poz. 139) dla przyłącza nr 218076 w budynku przy ul. Krańcowa 23 (szczegółowe informacje o warunkach poboru wody i odprowadzania ścieków zawarte w karcie informacyjnej stanowiącej załącznik do umowy)

- Umowa nr 002503/001/2/16 dla przyłącza nr 237094 w budynku przy ul. Prochowej 2
- Umowa dla budynku Wilcza 70 jest kontynuowana z okresów wcześniejszych.

2. Dostarczanie ciepła

- Umowa nr 3-5428 (obowiązująca od 01.07.2010) zawarta o kompleksowe dostarczania ciepła ze Stołecznym Przedsiębiorstwem Energetyki Cieplnej SA ul. Stefana Batorego 2 z 21.07.2010 rok roku (zmiany ogólnych warunków umowy nr 007665 z dnia 12.07.2006 roku (nr ewidencyjny 3 3453).

3. Dostarczanie paliwa gazowego

- Umowa nr HANDEN/G/36/2/2019 z dnia 21.02.2019 o kompleksową sprzedaż paliwa gazowego (Prochowa i Krańcowa)
- Umowa kompleksowa z firmą DUON nr GAZ-354-2016-01-401 do 2020 roku (rozwiązana wcześniej)

4. Usługi dostawy energii elektrycznej

- Umowa kompleksowa z dnia 17.05.2017 roku z firmą innogy o sprzedaż energii elektrycznej dla inwestycji Podborska
- Umowa z firmą DUON nr EE – 1529-2016-08-56 z dnia 02.08.2016 roku dla pozostałych budynków.

Omówione wyżej umowy określają przedmiot i zakres świadczonych usług, precyzują obowiązki i uprawnienia obu stron, określają wysokość stawek opłat za usługi, ustalają tryb rozliczeń finansowych oraz przewidują stosowanie bonifikat lub kar umownych za nieterminowe, bądź źle świadczone usługi. Umowy właściwie zabezpieczają interes Spółdzielni i jej członków.

6 ZASPOKAJANIE POTRZEB TECHNICZNYCH NIERUCHOMOŚCI, GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

6.1. Formy organizacyjne nadzoru technicznego nad zasobami mieszkaniowymi

Czynności nadzoru technicznego nad zasobami mieszkaniowymi i ustalanie potrzeb remontowych w okresie objętym lustracją należały do administratora, który bezpośrednio podlega Prezesowi Zarządu.

W czynnościach nadzoru technicznego nad zasobami brały udział firmy zewnętrzne w ramach umów zawartych ze Spółdzielnią.

Spółdzielnia do wykonywania prac konserwacyjnych i naprawczych, wynikających z bieżącej eksploatacji, zatrudnia firmy zewnętrzne.

Prace remontowe w rozumieniu art. 3 ust. 8 ustawy prawo budowlane wykonywane były przez obcych wykonawców na podstawie zawartych umów o roboty budowlane.

Pracownicy firm zewnętrznych zatrudnieni na stanowiskach inspektorów i specjalistów, którzy sprawują nadzór i kontrolują firmy wykonujące roboty budowlane, posiadają odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia, właściwe do zakresu ustalonych zadań.

Zgodnie z obowiązującą strukturą i zakresami obowiązków czynności nadzoru w zakresie bieżącego utrzymania właściwego stanu technicznego poszczególnych budynków i obiektów infrastruktury technicznej, prowadzenia książek obiektów budowlanych oraz ujawniania uszkodzeń i bieżącej konserwacji wykonuje administrator.

6.2. Przeglądy okresowe budynków

Zgodnie z art. 62 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.) obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela (zarządcę) kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska oraz instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), a także

okresowej, co najmniej raz na 5 lat, kontroli polegającej 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. W przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m^2 powinny być one poddawane kontroli, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada każdego roku. Ponadto Spółdzielnia w nowo wybudowanych budynkach przeprowadza przeglądy p.poż.

W okresie objętym lustracją przeprowadzano wymagane przepisami roczne i pięcioletnie przeglądy stanu technicznego budynków Spółdzielni i wszystkie przeglądy wykonywane były terminowo. Osoby wykonujące poszczególne przeglądy posiadały ważne uprawnienia doi dokonywania tych przeglądów.

Częstotliwość i zakres przeprowadzonych przeglądów przedstawiono w Tabeli nr 14, załączonej do niniejszego protokołu lustracji.

Z przeglądów sporządzone są protokoły podpisane przez osoby posiadające uprawnienia w zakresie, w którym dokonywały przeglądów.

W przypadku stwierdzenia usterek protokoły zawierają opis stwierdzonych usterek oraz stopień pilności naprawy.

6.3. Książki obiektów budowlanych

Zgodnie z art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego Spółdzielnia jako właściciel i zarządca jest obowiązana prowadzić dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania tego budynku.

Prawidłowość prowadzenia wszystkich trzech Książek Obiektu Budowlanego sprawdzono metodą badań lustracyjnych. Badaniu poddano 3 książki obiektu budowlanego:

Książka obiektu budowlanego ul. Krańcowa 23 została założona od 01.04.2003 r. nowa książka według wzoru określonego Rozporządzeniem MSWiA z dnia 10.10.1998 r. w sprawie Książek Obiektu Budowlanego (Dz.U.nr 135, poz. 882 z 1998r.).

- rok budowy 2003,

- powierzchnia zabudowy – 582,60 m^2,
- powierzchnia lokali – 1 358,77 m^2,
- kubatura – 7 692,5 m^3,
- liczba kondygnacji naziemnych w nieruchomości – 4 kondygnacji + 1 podziemna, wyposażonych w instalacje elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, CO, wentylację grawitacyjną, mechaniczną (garaże), instalacja p.poż i windy.

Książka obiektu budowlanego ul. Prochowa 12 została założona od 01.01.1998 r. nowa książka według wzoru określonego Rozporządzeniem MSWiA z dnia 10.10.1998 r. w sprawie Książek Obiektu Budowlanego (Dz.U.nr 135, poz. 882 z 1998r.).

- rok budowy 1997,
- powierzchnia zabudowy – 845,15 m^2,
- powierzchnia lokali – 2 120,37 m^2,
- kubatura – 11 950,00 m^3,
- liczba kondygnacji naziemnych w nieruchomości – 6 kondygnacji + 1 podziemna, wyposażonych w instalacje elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, CO, wentylację grawitacyjną, mechaniczna (garaże), instalacja p.poż.

Książka obiektu budowlanego ul. Wilcza 70 została założona od 01.01.1998 r. nowa książka według wzoru określonego Rozporządzeniem MSWiA z dnia 10.10.1998 r. w sprawie Książek Obiektu Budowlanego (Dz.U.nr 135, poz. 882 z 1998r.).

- rok budowy 1992,
- powierzchnia zabudowy – 516,00 m^2,
- powierzchnia lokali – 3 480,40m^2
- kubatura - 13 933,00 m^3,
- liczba kondygnacji naziemnych w nieruchomości wielobudynkowej – 8 kondygnacji + 1 podziemna, wyposażonych w instalacje elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, CO, wentylację, instalacja p.poż i windy.

W Książkach Obiektów zostały dokonane wpisy o przeprowadzonych corocznych przeglądach okresowych i wykonanych remontach. Wpisy do Książek Obiektów Budowlanych w badanym

okresie odpowiadają postanowieniom § 5 i § 6 Rozporządzenia MSWiA z dnia 19.10.1999 r. Do Książek Obiektu Budowlanego dołączone są protokoły z przeprowadzonych rocznych kontroli stanu technicznego budynku i przeglądów okresowych wynikających z obowiązku określonego w art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane. W okresie objętym badaniem, było dwóch upoważnionych pracowników do prowadzenia Książek Obiektu Budowlanego.

Na podstawie książek obiektów budowlanych udostępnionych do badania podczas procesu lustracji stwierdzono, iż:

1) zapisy o przeprowadzonych przeglądach technicznych – jednorocznych i pięcioletnich w zakresie kontroli stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej obiektu oraz wpisy o dokonanych na obiekcie pracach remontowych są pełne i nie wymagają uzupełnienia,
2) okresowe przeglądy techniczne dokonywane były przez osoby posiadające stosowne uprawnienia w danym zakresie,
3) protokoły z przeglądów kontroli stanu konstrukcyjno-budowlanego wykonywane były przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane,
4) załącznikami do protokołów ogólnych (dotyczących obiektu) są protokoły z badań przeprowadzonych w lokalach mieszkalnych, zawierające: opis stanu technicznego poszczególnych elementów, np. instalacji i zalecenia. Protokoły podpisywane są przez użytkowników lokali.

6.4. Bilans potrzeb remontowych oraz planowanie remontów

W oparciu o ustalenia z przeprowadzonych przeglądów, rozeznania potrzeb remontowych, Spółdzielnia sporządzała roczne plany remontów w ujęciu rzeczowo-finansowym. Plany były przyjmowane przez Radę Nadzorczą – zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Plany remontów uwzględniały działania energooszczędne w celu poszanowania energii cieplnej i zmniejszenia strat ciepła w budynkach.

6.5. Finansowanie remontów

Fundusz remontowy tworzony jest na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845, z późn. zm.) oraz na podstawie § 104, pkt. 4 Statutu Spółdzielni.

Fundusz remontowy tworzony jest z odpisów lokali mieszkalnych oraz z innych wpływów. Spółdzielnia realizuje wymogi określone w art. 4 ust. 4^1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Akumulację środków funduszu remontowego przedstawia Tabela nr 10, stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

Nakłady na remonty w poszczególnych latach objętych lustracją wyniosły:

1) 2013 rok – 80 560,00 zł.,
2) 2014 rok – 144 792,54 zł.,
3) 2015 rok – 371 399,64 zł.,
4) 2016 rok – 103 871,07 zł.,
5) 2017 rok – 114 608,41 zł.,
6) 2018 rok – 98 660,82 zł.

Badając potrzeby remontowe Spółdzielni stwierdza się, że Spółdzielnia posiada wystarczające środki finansowe na realizację potrzeb remontowych.

6.6. Tryb wyboru wykonawców

Tryb wyboru wykonawców robót remontowych w Spółdzielni jest uregulowany w Regulaminie przeprowadzania konkursu ofert w ŚSM Niewidomych, który został przyjęty przez Zarząd Uchwałą nr 3/4/2007 z dnia 25.04.2007 r.

Regulamin określa tryb w jakim ma być wyłoniony wykonawca, zasady przeprowadzania postępowania i osobę odpowiedzialna za przeprowadzenie konkursu ofert. Zgodnie z § 2 pkt. A tego regulaminu wyboru wykonawcy robót o wartości przekraczającej 1 000 zł dokonuje się na podstawie konkursu ofert. Wyboru najkorzystniejszej oferty dokonuję Zarząd w drodze uchwały.

6.7. Realizacja robót

W badanym okresie remonty w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię realizowane były przez obcych wykonawców.

Lustracji poddano sposób postepowania w zakresie wyboru wykonawców oraz treść zawieranych umów, zgodność terminów realizacji i formę zabezpieczenia interesów Spółdzielni na wybranej losowo dokumentacji robót remontowych zleconych obcym wykonawcom.

Do badań lustracyjnych wybrano metodą losową następującą dokumentację dotyczącą robót remontowych wykonywanych w latach 2013-2018.

Roboty wykonane w 2013 roku

Remont biura Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Wilczej 70 lok. 44 w Warszawie.

Do konkursu złożyły ofertę dwie firmy. W wyniku postępowania konkursu ofert Zarząd podjął decyzję o wyborze firmy Zakład Remontowo-Budowlany Jarosław Cieszkowski. W dniu 11.07.2013 r. została podpisana Umowa o wykonanie ww. robót z firmą Zakład Remontowo-Budowlany Jarosław Cieszkowski z siedziba Izbica Kujawska przy ul. Augustowska 5. Wartość zamówienia netto to kwota ryczałtowa w wysokości 5 700,00 zł. W umowie zabezpieczono interesy Spółdzielni wyłącznie w przypadkach wyrządzenia szkód wobec zamawiającego. Nie ustanowiono kar umownych za opóźnienia w realizacji zamówienia. Gwarancja na wykonane roboty wynosi 24 miesiące. Umowę ze strony Spółdzielni podpisali członkowie Zarządu.

Na zlecenie Spółdzielni dokonano prac dodatkowych o wartości netto 1 100,00 zł. Opis prac dodatkowych znajduję się na kserokopii faktury.

Dokonano protokolarnego odbioru prac. Prace zostały wykonane terminowo, bez zastrzeżeń.

Faktura opisana prawidłowo.

Wynagrodzenie brutto 8 364,00 zł zł.

Roboty wykonane w 2014 roku

Montaż dwóch ciepłomierzy oraz naczynia przeponowego w kotłowni gazowej w budynku mieszkalnym przy ul. Prochowej.

Nie dokonywano wyboru wykonawcy. Z uwagi na prace związane z instalacjami gazowymi prace zlecono firmie PARTNER Piotr Szydłowski zajmującej się na stałe konserwacją instalacji gazowej. Umowa nr 01/03/2014 została zawarta w dniu 03.03.2014 r o ww. roboty z firmą PARTNER Piotr Szydłowski z siedzibą w Grzebowilk 05-332 Siennica przy ul. Dąbrówki 1. Wartość zamówienia netto to kwota 10 556,00 zł. W umowie zabezpieczono interesy Spółdzielni poprzez ustanowienie kary umownej za opóźnienie w wysokości ustawowych odsetek od wartości robót netto za każdy dzień opóźnienia. Gwarancja na wykonane roboty wynosi 24 miesięcy. Umowę ze strony Spółdzielni podpisali członkowie Zarządu.

Dokonano protokolarnego odbioru prac. Prace zostały wykonane terminowo, bez zastrzeżeń.

Faktury opisane prawidłowo.

Wynagrodzenie brutto 11 440,22 zł.

Roboty wykonane w 2015roku

Remont balkonów i tarasów na posesji przy ul. Krańcowej 23

W wyniku konkursu ofert na który złożono 4 oferty Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o wyborze firmy PPUH BO-STA Bożena Stafińska. W dniu 16.06.2015 r. została podpisana Umowa nr 1/06/2015 na wykonanie ww. robót budowlanych z firmą Prywatne Przedsiębiorstwo Usługowo Handlowe BO-STA Bożena Stafińska z siedzibą w Warszawie przy ul. Agawy 5/6. Wartość zamówienia netto to kwota ryczałtowa w wysokości 87 091,20 zł. Przewidziano płatność wg. załączonego harmonogramu. W umowie zabezpieczono interesy Spółdzielni poprzez ustanowienie kary umowne w wysokość 0,2 % wartości umowy za każdy dzień opóźnienia. Gwarancja na wykonane roboty wynosi 36 miesięcy. Umowę ze strony Spółdzielni podpisali członkowie Zarządu.

Do umowy podpisano w dniu 23.07.2015 r. Aneks nr 1 na wykonanie robót dodatkowych o wartości netto 12 850,00 zł co spowodowało zwiększenie kosztu ogólnego do kwoty netto 99 941,20 zł.

W dniu 27.08.2015 r. podpisano do umowy Aneks nr 2 na wykonanie dodatkowych prac, które podwyższyły ogólną wartość zamówienia do kwoty netto 123 687,70 zł.
Z uwagi na zwiększenie zakresu prac zmieniono termin jej zakończenia.
Dokonano protokolarnego odbioru prac. Prace zostały wykonane terminowo, bez zastrzeżeń.
Odbioru dokonano przy udziale firmy zewnętrznej KRUK Nadzory, reprezentowaną przez Inspektora Nadzoru Budowlanego.
Faktury opisane prawidłowo.
Wynagrodzenie brutto 133 582,72 zł.

Roboty wykonane w 2016 roku

Wymiana ław kominiarskich na posesji Wilcza 70 w Warszawie.

W wyniku konkursu ofert na który złożono 3 oferty Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o wyborze firmy P.H.U. „MAŁECKI". W dniu 22.08.2016 r. została podpisana Umowa nr 02/08/2016 na wykonanie ww. robót budowlanych z firmą P.H.U. „MAŁECKI" z siedzibą w Bolesławcu przy ul. Kilińskiego 7. Wartość zamówienia brutto to kwota ryczałtowa w wysokości 7 560,00 zł. W umowie zabezpieczono interesy Spółdzielni poprzez ustanowienie kary umowne w wysokość 0,2 % wartości umowy za każdy dzień opóźnienia. Gwarancja na wykonane roboty wynosi 36 miesięcy. Umowę ze strony Spółdzielni podpisali członkowie Zarządu.
Dokonano protokolarnego odbioru prac. Prace zostały wykonane terminowo, bez zastrzeżeń.
Faktury opisane prawidłowo.
Wynagrodzenie brutto 7 560,00 zł.

Roboty wykonane w 2017 roku

Wykonanie prac naprawczo remontowych na dachu posesji przy ul. Prochowej 12.

Zakres prac obejmował: naprawa popękanej ściany maszynowni dźwigu, naprawa 19 czap kominowych i konserwacja części dachu o pokryciu papowym. W wyniku konkursu ofert na który złożono 3 oferty Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o wyborze firmy P.H.U. „MAŁECKI". W dniu 26.07.2017 r. została podpisana Umowa nr 02/07/2017 na wykonanie ww. robót budowlanych z firmą P.H.U. „MAŁECKI" z siedzibą w Bolesławcu przy ul. Kilińskiego 7.

Wartość zamówienia brutto to kwota ryczałtowa w wysokości 8 861,16 zł. W umowie zabezpieczono interesy Spółdzielni poprzez ustanowieniu kary umowne w wysokość 0,2 % wartości umowy za każdy dzień opóźnienia. Gwarancja na wykonane roboty wynosi 36 miesięcy. Umowę ze strony Spółdzielni podpisali członkowie Zarządu.
Dokonano protokolarnego odbioru prac. Prace zostały wykonane terminowo, bez zastrzeżeń.
Faktury opisane prawidłowo.
Wynagrodzenie brutto 8 861,16 zł.

Roboty wykonane w 2018 roku

Wykonanie prac hydraulicznych w instalacji wodnej i ppoż. na posesji przy ul. Krańcowej 23

Nie dokonywano wyboru wykonawcy. Z uwagi na prace związane z instalacjami hydraulicznymi i ppoż. prace zlecono firmie Usługi hydrauliczno-remontowe Grzegorz Garwoła zajmującej się na stałe konserwacją ww. instalacji. Umowa nr 01/08/2018 została zawarta w dniu 07.08.2018 r o ww. roboty z firmą Usługi hydrauliczno-remontowe Grzegorz Garwoła z siedzibą w Pruszkowie przy ul. Radosnej 2B. Wartość zamówienia brutto to kwota 4 200,00 zł. W umowie zabezpieczono interesy Spółdzielni poprzez ustanowieniu kary umowne w wysokość 0,2 % wartości umowy za każdy dzień opóźnienia. Gwarancja na wykonane roboty wynosi 36 miesięcy. Umowę ze strony Spółdzielni podpisali członkowie Zarządu.
Dokonano protokolarnego odbioru prac. Prace zostały wykonane terminowo, bez zastrzeżeń.
Faktury opisane prawidłowo.
Wynagrodzenie brutto 4 200,00 zł.

Na podstawie dokumentów przedłożonych lustratorom stwierdza się, że:

1. Wybór wykonawców robót remontowych przeprowadzony był na podstawie konkursu ofert lub zlecany bezpośrednio firmom prowadzącym konserwację techniczną przedmiotu zamówienia.
2. Dokumentacja wykonania robót remontowych obejmowała umowę na wykonanie robót, w której sprecyzowany był:

- zakres robót,
- termin rozpoczęcia i zakończenia prac,
- wartość robót,
- sposób zapłaty,
- kary umowne.

Umowy nie we wszystkich przypadkach zabezpieczały w pełni interesy Spółdzielni. Przy wyższej wartości zleconych robót Spółdzielnia powinna stosować zabezpieczenie w formie gwarancji należytego wykonania.

3. Faktury przed zapłatą zostały sprawdzone pod względem merytorycznym, formalnym, rachunkowym i podpisane przez upoważnionych pracowników Spółdzielni.

Dokumentacja robót remontowych jest kompletna i przechowywana w administracji Spółdzielni.

7. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

7.1. Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczenie samodzielnych lokali mieszkalnych, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, garaży, a także lokali o innym przeznaczeniu na terenie m. st. Warszawy w Dzielnicy Śródmieście, Praga i Włochy.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej stanowiły:

1. Przepisy zawarte w Statucie Spółdzielni:
   - **w § 6**, który stanowi, że *„Przedmiotem działalności Spółdzielni jest" m. in:*
     1) realizacja projektów budowlanych związana ze wznoszeniem budynków,
     2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
     3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
     4) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
     5) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,

- **w § 7,** który mówi, że przedmiot działalności inwestycyjnej Spółdzielnia realizuje poprzez:
  a. budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, albo w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali, w tym miejsc postojowych i garaży
  b. mieszkalnych poprzez wnoszenie znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  c. nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub przejmowanie w wieczyste użytkowanie,
  d. budowanie lub nabywanie gotowych do wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem budynków, domów mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń pomocniczych i gospodarczych, a także lokali i miejsc postojowych.
- **w § 29,** który mówi o zasadach realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych,
- **w § 59,** który mówi o obowiązku członków spółdzielni, którzy wyrazili chęć nabycia lokalu mieszkalnego, do uczestniczenia w kosztach budowy lokali,
- **w § 75 ust. 1 pkt. 1 o treści:** *„Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy: 1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej".*

2. Przepisy zawarte w **Regulaminie Rozliczania Kosztów Inwestycji Mieszkaniowej i Ustalania Wartości Początkowej lokali uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 28.01.2016 roku, Uchwałą nr 2/I/2016.**

7.1.1. Decyzje organów samorządowych Spółdzielni.

Uchwała nr 4/2016 Walnego Zgromadzenia Członków ŚSMN w Warszawie z dnia 14.06.2016 r. w sprawie określenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni, gdzie w Załączniku nr 1 do Uchwały między innymi wskazano zadania do realizacji dla inwestycji mieszkaniowej Podborska w okresie do następnego WZCz . Do zadań należało:

- nabór osób zainteresowanych nową inwestycją,
- zakup terenu i podpisanie aktu notarialnego,

- wykonanie projektu i uzyskanie pozwolenia na budowę,
- wykonanie prac przygotowawczych – uzbrojenie terenu.

Uchwała nr 4/2017 Walnego Zgromadzenia Członków ŚSMN w Warszawie z dnia 19.06.2017 r. w sprawie określenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni, gdzie w Załączniku nr 1 do Uchwały między innymi wskazano zadania do realizacji dla inwestycji mieszkaniowej Podborska w okresie do następnego WZCz . Do zadań należało:

- nabór osób zainteresowanych nową inwestycją – podpisanie umów o budowę lokali,
- przyjęcie w poczet członków osób zainteresowanych zakupem lokali,
- uzbrojenie terenu – wykonanie odwodnienia i przyłączy,
- wybór wykonawcy inwestycji Podborska,
- prace budowlane w zakresie: przygotowania placu budowy, wykopy i wzmocnienia gruntu, wykonanie konstrukcji żelbetowej budynków, roboty murowe i montaż okien.

Uchwała nr 4/2018 Walnego Zgromadzenia Członków ŚSMN w Warszawie z dnia 14.06.2018 r. w sprawie określenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni, gdzie w Załączniku nr 1 do Uchwały między innymi wskazano zadania do realizacji dla inwestycji mieszkaniowej Podborska w okresie do następnego WZCz . Do zadań należało:

- prace budowlane: wykonanie konstrukcji żelbetowej budynków, wykonanie dachów, roboty murowe, montaż okien, roboty instalacyjne i zagospodarowanie terenu inwestycji,
- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektów,
- rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej.

Uchwała Zarządu nr 1/I/2016 z dnia 25.01.2016 roku w sprawie przyjęcia załącznika do Regulaminu budowy, określającego kryteria przyznawania punktów osobie ubiegającej się o nabycie mieszkania, w zależności od sytuacji osobistej i zdrowotnej, celem sporządzenia listy rankingowej.

Uchwała Zarządu nr 26/10/2016 z dnia 20.10.2016 roku w sprawie przyjęcia listy rankingowej osób zainteresowanych uzyskaniem lokali mieszkalnych w inwestycji Podborska.

7.2. Potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny.

Środowiskowa Spółdzielnia Mieszkaniowa Niewidomych w Warszawie zgodnie z § 5 Statutu jako cel swojej działalności wskazuję zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, garaży, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zaspokajanie innych potrzeb członków i ich rodzin.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję kandydatów zgłaszających potrzeby mieszkaniowe. Zgodnie z zasadami określonymi w Statucie oraz w Regulaminie rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalania wartości początkowej lokali. Spółdzielnia informuje członków o zamierzeniach inwestycyjnych, równocześnie prowadzi nabór kandydatów spoza Spółdzielni na mieszkania, które uzyska w wyniku inwestycji, mając na uwadze w pierwszej kolejności zaspokajanie potrzeb swoich członków i ich rodzin.

Na mocy uchwały, Zarząd przyjmuje listę rankingową osób zainteresowanych uzyskaniem lokali mieszkalnych w nowopowstającej inwestycji. W przypadku inwestycji Podborska jest to Uchwała Zarządu nr 26/10/2016 z dnia 20.10.2016 roku stanowiąca załącznik nr 5 do Protokołu lustracji. Zasady przyznawania punktów rankingowych sprecyzowane są w załączniku do Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalania wartości początkowej lokali. Załącznik określa ilość punktów przyznawanych osobie ubiegającej się o nabycie mieszkania w zależności od stopnia inwalidztwa, sytuacji rodzinnej i zdrowotnej. Punktacja dotyczy 9 kryteriów opisanych w § 1 załącznika. Punkty przyznawane są na podstawie przedłożonych dokumentów, a suma zebranych punktów wyznacza pozycję na liście rankingowej. Lista rankingowa inwestycji Podborska zawierająca rozstrzygającą punktację stanowi załącznik nr 6 do Protokołu lustracji.

7.3. Sprawy terenowo prawne.

Środowiskowa Spółdzielnia Mieszkaniowa Niewidomych nabyła prawo użytkowania wieczystego w trybie bezprzetargowym trzech nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Podborskiej w Warszawie, z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe, na mocy Uchwały nr XVI/323/2015 Rady Miasta st. Warszawy z dnia 27.08.2015 roku (zał. nr 11 do Protokołu lustracji).

Warunki oddania przez Miasto Stołeczne Warszawa w użytkowanie wieczyste następujących nieruchomości:

1. Nieruchomość gruntowa uregulowana w KW nr WA1M/00399822/5, oznaczona jako działka ew. Nr 60 o pow. 551 m^2 w obrębie 2-05-02
2. Nieruchomość gruntowa uregulowana w KW nr WA5M/00467287/8, dz. ew. nr 59/2 o pow. 1329 m^2 w obrębie 2-05-02
3. Nieruchomość gruntowa uregulowana w KW nr WA1M/00100044/5, oznaczona jako dz. ew. Nr 58/2 o pow. 488 m^2 w obrębie 2-05-02

zawarte zostały w Protokole nr 45/B/2016 z dnia 16.06.2016 roku (zał. nr 12 do Protokołu lustracji).

Przejęcie przez Spółdzielnię w użytkowanie wieczyste ww. gruntów nastąpiło na podstawie Umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, ustanowienia służebności gruntowej oraz oświadczenia o ustanowieniu tytułów egzekucyjnych, sporządzonej w formie Aktu Notarialnego Rep. A nr 5280/2016 w dniu 28.06.2016 roku.

Wpis w dziale III KW nr WA1M/00399822/5 dotyczy ustanowienia w ww. Akcie Notarialnym nieodpłatnej i na czas nieoznaczony służebności gruntowej na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości, stanowiącej dz. ew. Nr 58/1 z obrębu 2-05-02, objętej KW nr WA1M/00100044/5, zabudowanej budynkiem Urzędu Dzielnicy Włochy oraz parkingiem do obsługi budynku.

Przekazanie przez Miasto Stołeczne Warszawa działek ewidencyjnych nr 58/2, 59/2 oraz 60/2 w obrębie 2-05-02 nastąpiło Protokołem wydania z dnia 12.07.2016 roku (zał. nr 13 do Protokołu lustracji), sporządzonego na podstawie § 9 umowy zawartej w formie Aktu Notarialnego Rep. A 5280/2016 z dnia 28.06.2016 roku.

7.4. Przygotowanie inwestycji.

Udokumentowana poniżej działalność inwestycyjna Spółdzielni realizowana była wg kompetencji organów Spółdzielni określonych w Statucie, w formie podejmowanych uchwał przez Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą i Zarząd oraz na podstawie wydanych decyzji wynikających z przepisów prawa budowlanego.

7.4.1. Decyzje zewnętrznych organów samorządowych.

Spółdzielnia uzyskała następujące decyzje Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy w zakresie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę:

1. **Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy nr 174/10 (zał. nr 14 do Protokołu lustracji)** z dnia 15.09.2010 roku (wydana na wniosek ŚSMN z dnia 25.02.2010 roku) o warunkach zabudowy, ustalająca warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną (z możliwością budowy dwóch budynków) w tym:
   - warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   - warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi,
   - warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego I zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   - warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
   - warunki obsługi w zakresie komunikacji.
2. Na wniosek ŚSMN z dnia 07.05.2015 roku **Prezydent m. st. Warszawy w Postanowieniu nr 168/2015 (zał. nr 15 do Protokołu lustracji)** z dnia 08.07.2015 roku wyraził zgodę na odstępstwo od przepisu techniczno-budowlanego zawartego w § 19 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie umożliwiającym zmniejszenie do 10 m odległości okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w projektowanej budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na działce budowlanej nr ew. 58/2 i 60 od miejsca postojowego składającego się ze 131 stanowisk na działce nr ew. 58/1 z obrębu 2-05-02 przy ul. Podborskiej w Warszawie.
3. **Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy nr 59/17 (zał. nr 16 do Protokołu lustracji)** z dnia 15.03.2017 r., zatwierdzająca projekt budowlany i udzielenie pozwolenia na budowę ŚSMN w Warszawie dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, dwoma zjazdami z ul. Podborskiej oraz infrastrukturą techniczną na działkach ewidencyjnych nr 58/2 (przed podziałem części działki nr ew. 58), 59/2 i 60 oraz działkach ulicznych nr ew. 65/4 i

65/5 (zjazdy) z obrębu 2-05-02, położonych w ul. i przy ul. Podborskiej, w Dzielnicy Włochy w Warszawie – Kat. Obiektu XIII/XVI/XVII/IV – wg projektu budowlanego z grudnia 2016 roku sporządzonego w pracowni projektowej GIS Architekci Sp. z o.o.

7.4.2. Realizacja działań przygotowawczych inwestycję.

Zestawienie rzeczowe inwestycji przygotowanych według stanu na dzień kończący okres objęty badaniem lustracyjnych 31.05.2019 r. przedstawione jest w Tabeli nr i2

W badanym okresie realizowana była inwestycja budowy dwóch budynków mieszkalnych z usługami i garażami podziemnymi przy ul. Podborskiej w Warszawie, w tym:

- 40 mieszkań o powierzchni 2 333,3 m^2
- 2 lokale użytkowe o powierzchni 173,16 m^2
- 47 stanowisk postojowych o powierzchni 1 292,69 m^2
- 41 komórek o powierzchni 128,9 m^2

W ramach prac przygotowawczych wykonano następujące działania:

I. Zawarto **Umowę nr 1/2016** o sprawowanie doradztwa technicznego w zakresie projektowania oraz zarządzania procesem budowlanym dla inwestycji Podborska z dnia 04.07.2016 roku zawarta między ŚSMN, a Pawłem Krukiem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „KRUKNADZORY.PL, której przedmiotem było zobowiązanie do pełnienia doradztwa technicznego w zakresie projektowania oraz zarządzania procesem inwestycyjnym budowy budynku mieszkalnego przy ul. Podborskiej w Warszawie.

   Zakres rzeczowy umowy obejmował:

   – przygotowanie nieruchomości pod inwestycje,
   – nadzór i konsultacje w procesie wyboru biura projektowego,
   – konsultacje i analizy z biurem projektowym w procesie tworzenia projektu koncepcyjnego oraz budowlanego,
   – konsultacje i analizy w procesie tworzenia projektu przetargowego oraz specyfikacji technicznej wykonania I odbioru robót do przetargu o wyłonienie Generalnego Wykonawcy robót.

Kwota wynagrodzenia wynosiła 5 000,00 zł netto za pełny miesiąc wykonywania umowy, a w przypadku miesięcy niepełnych proporcjonalnie do ilości dni trwania umowy.

Umowa została podpisana przez dwóch Członków Zarządu.

II. Efektem prac doradztwa przez firmę KRUKNADZORY.PL było przygotowane w imieniu ŚSMN zapytanie ofertowe z dnia 11.07.2016 roku (zał. nr 17 do Protokołu lustracji), na wykonanie opracowań projektowych wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę zawierające:

- szczegółowy zakres zapytania,
- wymagania wobec oferenta,
- obowiązkowe ubezpieczenie,
- posiadane uprawnienia,
- referencje.

Ze złożonych ofert, firma KRUKNADZORY.pl sporządziła zestawienie, które zostało przedstawione do zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni (zał. nr 18 do Protokołu lustracji). Zarząd wybrał firmę GiS Architekci Sp. z o.o.

III. Dla inwestycji Podborska wykonano projekt budowlany na podstawie **Umowy o wykonanie prac projektowych i przeniesienie praw autorskich nr 3/2016** z dnia 31.08.2016 r. zawartą pomiędzy ŚSMN, a firmą GIS Architekci Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Pęcickiej 9 lok. B2.

Umowa zawierała:

1. Przedmiot umowy:
   - wykonanie prac projektowych związanych z inwestycją polegającą na wybudowaniu budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z częścią usługową o pow. Użytkowej mieszkalnej ok. 2 660,00 m^2 wraz z infrastrukturą techniczną, ulicami osiedlowymi, zielenią, małą architekturą, sieciami wod-kan (ewentualnym zbiornikiem na wodę deszczową) i innymi koniecznymi opracowaniami,
   - kompleksowe wykonanie koncepcji, wizualizacji, dokumentacji marketingowej oraz kompleksowej dokumentacji projektowej budowlanej i przetargowej we wszystkich branżach wraz z przedmiotem robót, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót,
   - wystąpienie i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz wystąpienie o uzyskanie wszelkich wymaganych zgód, uzgodnień, decyzji i pozwoleń,

- wykonanie przedmiotowej umowy.

Szczegółowy zakres projektów i opis materiałów jest zał. nr 19 do Protokołu lustracji.

2. Obowiązki zamawiającego
   - udzielenie projektantowi niezbędnych pełnomocnictw,
   - przekazanie mapy do celów projektowych oraz badań geotechnicznych.
3. Obowiązki Projektanta
   - terminowe wykonanie prac,
   - wykonanie umowy zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej i obowiązującymi normami,
   - wykonanie projektów i dokumentacji w 5 kopiach i w formie zapisu elektronicznego oraz przekazanie komputerowych wydruków projektów i wizualizacji w formacie A3,
   - wykonanie niezbędnych zmian lub usterek w projekcie bez dodatkowego wynagrodzenia,
   - wystąpienie o warunki dostawy mediów i odprowadzania ścieków wraz z niezbędnymi zgodami i uzgodnieniami,
   - wystąpienie do odpowiednich organów o wydanie wszelkich niezbędnych decyzji i pozwoleń koniecznych do realizacji inwestycji.
4. Termin wykonania przedmiotu umowy określono w szczegółowym harmonogramie stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy (zał. nr 20 do Protokołu lustracji) .
5. Wynagrodzenie ryczałtowe netto **234 080,00 zł** za wykonanie przedmiotu umowy oraz z tytułu przeniesienia na Zamawiającego autorskich praw majątkowych do całości dokumentacji.
6. Płatności
   - Wykaz kwot i terminów wypłaty na podstawie wystawionych faktur.
   - Podstawa wystawienia faktury – protokół wraz z dokumentacją.
7. Odbiór prac
   - Przekazanie prac w formie, terminach i miejscu wynikających z umowy.
8. Kary umowne: za każdy dzień opóźnienia 400,00 zł.
9. W ramach Ubezpieczenia zobowiązanie Projektanta do zawarcia umowy ubezpieczenia nie niższej niż 1 000 000,00 PLN od odpowiedzialności cywilnej i wszystkich ryzyk związanych z wykonaniem dokumentacji objętej umową.

10. Realizacja przedmiotu umowy

- Wyznaczenie osób do uzgodnień między stronami.

11. Rękojmia za wady

- Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy wygasają po upływie 7 lat.

12. Rozwiązanie umowy

- w przypadku zgłoszenia wniosku o zaprzestaniu lub zawieszeniu prowadzonej przez Projektanta działalności gospodarczej lub podjęta została uchwała o rozwiązaniu lub likwidacji Projektanta,
- zgłoszenia do Sądu wniosku o upadłość Projektanta,
- wadliwy lub sprzeczny z umową sposób realizowania przez Projektanta przedmiotu umowy.

13. Poufność

– Zobowiązanie Projektanta do zachowania w tajemnicy wszystkich materiałów, dokumentów oraz informacji związanych z realizacją umowy.

14. Prawa autorskie

– Zobowiązanie Projektanta do nabycia całości autorskich praw majątkowych od twórców poszczególnych elementów projektów i przeniesienie tych praw na Zamawiającego.

15. Przeniesienie praw i obowiązków

– Zakaz przeniesienia prze Projektanta wierzytelności, praw i obowiązków wynikających z umowy na osoby trzecie.

IV. Do umowy 3/2016 zawarto Aneks nr 1 z dnia 14.03.2017 roku, który dotyczył zmiany wysokości wynagrodzenia związanego ze zmniejszeniem się powierzchni użytkowej budynku z 2 660,00 m^2 do 2 500,36 m^2. Nowa kwota wynagrodzenia wynosi **229 532,68 zł** netto.

V. W dniu 14.10.2016 roku protokolarnie została przekazana dokumentacja projektowa (zał. nr 21 do Protokołu lustracji).

Umowa została podpisana przez dwóch Członków Zarządu. Umowa w pełni zabezpiecza interesy Spółdzielni.

7.4.3. Tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja.

Zarząd Spółdzielni w oparciu o § 5 Regulaminu przeprowadził konkurs ofert na wykonanie inwestycji zgodnie z przyjętym projektem budowlanym i podpisał umowę z podmiotem, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą. Wpłynęły oferty następujących firm:

- PW Development (wartość brutto 5 293,53 zł za m^2 PUM),
- ARTEO (wartość brutto 5 110,53 zł za m^2 PUM),
- ALFA BET Sp. z o.o. (wartość brutto 4 894,72 zł za m^2 PUM),
- Consteel (wartość brutto 5 483,05 zł za m^2 PUM).

Z przedstawionych ofert Zarząd Spółdzielni wybrał firmę ALFA BET Sp. z o.o.

W dniu 19.07.2017 roku Zarząd Spółdzielni zawarł umowę nr GW 1/2017 o generalne wykonanie robót budowlanych polegających na wybudowaniu dwóch budynków mieszkalnych z usługami i garażami podziemnymi przy ul. Podborskiej w Warszawie z Generalnym Wykonawcą (GW) inwestycji, firmą ALFA-BET Polska Sp. z o.o. Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Długiej 16. reprezentowaną przez komplementariusza ALFA-BET sp. z o.o.

Umowa opisana jest w paragrafach 1-34 (omyłkowo wpisano 32 powinno być 32, parafowana i podpisana przez obie strony, ze strony Spółdzielni przez Prezesa Gustawa Żbikowskiego, Z-cę Stanisława Szymańskiego i Prokurenta Adama Spychałę. Umowa obejmuje między innymi:

1) Definicje określające podstawowe pojęcia.
2) Przedmiot umowy określony został w Załączniku nr 1 do Umowy. **W ust. nr 5 zaznaczono, że wszelkie drobne zmiany uwzględniające oczekiwania Inwestora, a nie przekraczające 0,75% wynagrodzenia umownego netto, GW powinien zrealizować bez dodatkowego wynagrodzenia.**
3) Przeniesienie praw i obowiązków, gdzie GW nie może dokonać przeniesienia wierzytelności praw i/lub obowiązków na osoby trzecie.
4) Dalsze podwykonawstwo, gdzie GW może zlecać wykonanie niektórych prac firmom branżowym.