



**ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWYCH RP**

00-013 WARSZAWA, UL. JASNA 1

PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej działalności

w latach 2017-2022

Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „SŁAW”

03-946 Warszawa, ul. Brazylijska 8 lok. 50

Warszawa, sierpień 2023

Protokół

z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „SŁAW”
w Warszawie ul. Brazylijska 8 lok. 50.

I. Informacje wstępne.

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 13.04.2023 roku między Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „SŁAW” w Warszawie a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie. Aneks z dnia 10 lipca 2023 roku w związku z koniecznością zawieszenia czynności lustracyjnych zmieniono termin zakończenia badania do dnia 31 sierpnia 2023 roku. Podstawą zawarcia tej umowy jest postanowienie art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 275).

1. Lustrację przeprowadziła Maria Schabowska posiadająca uprawnienia nr 4064/98 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą, działająca na podstawie upoważnienia wystawionego w dniu 20.04.2023 roku przez Prezesa Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z siedzibą w Warszawie przy ul. Jasnej 1.

Dane Identyfikacyjne Spółdzielni:

- Pełna nazwa Spółdzielni: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Sław”
- NIP: **525-10-00-218**;
- REGON: **000490122**;
- Numer w Rejestrze Przedsiębiorców KRS: **000010000197564** prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS w Warszawie;
- Dane kontaktowe:
telefon: +48 22 617 34 86,
email: administracja@sbmslaw.pl
strona internetowa: w opracowaniu.

2. Lustracją objęto działalność Spółdzielni w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2022 r.

Ramowa tematyka lustracji pełnej opracowanej przez zarządzającego lustrację obejmowała następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

- 1.1 Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność

- i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - 1.2 działalność organów Spółdzielni,
 - 1.3 struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
 - 2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).
 - 3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
 - 4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - 4.1. stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - 4.2. koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - 4.3. gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - 4.4. terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - 4.5. treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
 - 5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - 5.1. nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - 5.2. akumulacja środków finansowych na remonty,
 - 5.3. tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
 - 6. Gospodarka finansowa:
 - 6.1. stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - 6.2. rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - 6.3. obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - 6.4. terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS),
 - 6.5. rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów.
3. Zgodnie z postanowieniem § 2 Umowy z dnia 13 kwietnia 2023 roku lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021, poz. 217) jak

również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką rachunkowości) oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem. Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Lustrację przeprowadzono zgodnie z *„Instrukcją w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w jednostkach organizacyjnych spółdzielczości mieszkaniowej”*, zatwierdzoną uchwałą Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniu 20.10.2020 r. Układ chronologiczny protokołu lustracji dostosowano do układu porządkowego ramowego konspektu pełnej lustracji działalności Spółdzielni Mieszkaniowej.

Integralną część protokołu lustracji stanowią tabele opracowane przez Spółdzielnię zgodnie z wymogami w/w *Instrukcji*.

4. Lustrację rozpoczęto w dniu 08.05.2023r.

Ustalenia lustracji oparto na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonej lustratorowi dokumentacji, złożonych wyjaśnień oraz zestawień i tabel sporządzonych na podstawie dokumentów Spółdzielni. Ustaleniom lustracji służyły w szczególności:

- statut Spółdzielni i unormowania wewnętrzne,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca gospodarki remontowej,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo-księgowa.

Lustrację przeprowadzono metodą reprezentatywną, losowo wybranych dokumentów.

W trakcie lustracji udzielono członkom organów samorządowych oraz pracownikom Spółdzielni instruktażu z zakresu lustrowanych zagadnień.

W okresie objętym lustracją Zarząd pracował w 2 osobowym składzie. Zarząd nie ustanawiał pełnomocników do dokonywania czynności prawnych związanych

z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, ani czynności określonego rodzaju lub szczególnych, o których mowa w art. 55 § 1 Prawa Spółdzielczego.

5. Lustrację zakończono w dniu 28.08.2023 r.
6. Lustrację wpisano do rejestru kontroli pod nr 14 z datą rozpoczęcia 08.05.2023 r.
7. Ustalono, że Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie wypełniła warunku wynikającego z art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze, w zakresie terminowego poddawania się obowiązkowi lustracji.
8. Na dzień rozpoczęcia lustracji Spółdzielnia nie miała wymagalnych zobowiązań finansowych z tytułu składek należnych Krajowej Radzie Spółdzielczej. Zobowiązania finansowe wynikające z tytułu składek należnych Krajowej Radzie Spółdzielczej w Warszawie były regulowane terminowo.
9. Dnia 06 maja 2023 roku Spółdzielnia dokonała przelewu pierwszej raty w kwocie 4 400,00 zł na rzecz Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z tytułu zapłaty za lustrację pełną działalności Spółdzielni za okres 2017 - 2022.

II USTALENIA LUSTRACJI.

Badanie w zakresie realizacji przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 02 października do 20 listopada 2017 roku i obejmowała działalność Spółdzielni od 01.01.2013 roku do 31.12.2016 roku. Na podstawie ustaleń lustracji przeprowadzając ją Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Warszawie ul. Jasna nr 1 dokonał oceny działalności Spółdzielni przedstawiając w piśmie z dnia 07 grudnia 2017 roku następujące wnioski polustracyjne:

1. Zgodnie z art. 38 § 1 pkt. 3 Prawa spółdzielczego rozpatrzone przez Walne Zgromadzenie wnioski polustracyjne, kwitować stosowną uchwałą.
2. Kontynuować aktualizację norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym oraz unormować zasady ochrony danych osobowych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.08.1997 roku – tekst jedn. Dz. U z 2016 r. poz. 922 oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy.
3. Realizować w pełnym zakresie wymogi art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4

u.s.m.

4. Wprowadzić rozliczenie kosztów ogólnych z zastosowaniem wskaźnika struktury przychodów o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
5. Kontynuować prowadzenie działania w zakresie windykacji zaległości w opłatach za użytkowanie lokali.

Ustalono, że list polustracyjny z dnia 07.12.2017 r. został omówiony przez Radę Nadzorczą oraz Zarząd. List został odczytany na Walnym Zgromadzeniu w dniu 26 czerwca 2018 roku. Uchwałą nr 2 Walne Zgromadzenie zatwierdziło wnioski zgłoszone do realizacji przez Zarząd i Radę Nadzorczą. W piśmie z dnia 28.02.2018 r. Zarząd poinformował Związek Rewizyjny o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych.

2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni.

2.1. Akta rejestrowe i przedmiot działalności

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Sław” w Warszawie prowadzi działalność na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (dalej: KRS), dokonanego w dniu 27.02.2004 przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, sygn. akt: WA. XX NS-REJ.KRS/2421/04/601.

Spółdzielnia została wpisana do rejestru pod numerem **KRS: 0000197564**.

Na dzień 31.12.2022 r. przedmiot prowadzonej działalności wskazany w rejestrze KRS nie wykraczał poza przedmiot działalności określony w Statucie zarejestrowanym w KRS i nie wykraczał poza granice przedmiotu działalności, określone w art. 1 ust. 2, 3, 5 i 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208).

Zgodnie ze sposobem reprezentacji podmiotu ujawnionym w KRS, oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

Aktualny odpis KRS z dnia 08.05.2023 r. stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego protokołu.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia występowała z wnioskiem o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców, a także o zmianę wpisu w KRS, co wynikało ze

zmian w organach Spółdzielni oraz z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów rejestrowych.

W latach od 01.01.2017 do 31.12.2022 w Krajowym Rejestrze Sądowym dokonano łącznie 26 wpisów. Ostatni wpis dokonany został Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS w dniu 27.10.2022 i dotyczył wprowadzonych zmian w składzie Rady Nadzorczej.

W KRS brak wpisu o zmianie Statutu wprowadzonego Uchwałą nr 7 Walnego Zgromadzenia w dniu 27.09.2022 roku.

Statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym.

W okresie objętym lustracją obowiązywał Statut przyjęty Uchwałą Walnego Zgromadzenia w dniu 16.06.2008 roku, ze zmianą uchwaloną w dniu 17.06.2010 roku przez Walne Zgromadzenie.

Z ustaleń lustracji wynika, że w roku 2022 Zarząd w osobach Pan Krzysztof Komendecki oraz Pani Teresa Kamińska, opracował zmianę Statutu uwzględniając postanowienia ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Powyższa zmiana Statutu została przyjęta Uchwałą nr 7 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „SŁAW” w dniu 27 września 2022 roku. Uchwała nr 7 z dnia 27.09.2022 roku stanowi **Załącznik nr 11** do protokołu lustracji.

Oświadczenie Zarządu z dnia 28.08.2023 r. o złożeniu do KRS w dniu 25.10.2022 roku w formie elektronicznej zmienionej wersji Statutu. (Oświadczenie stanowi **Załącznik nr 10** do protokołu lustracji).

Zapisy statutowe zapewniają rozgraniczenie kompetencji poszczególnych organów do uchwalenia norm wewnętrznych uwzględnionych w statucie (obowiązujący Statut Spółdzielni stanowi **Załącznik nr 3** do protokołu lustracji).

Regulaminy obowiązujące w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej SŁAW obejmują trzy grupy tematyczne:

- I. Regulaminy normujące zasady działania statutowych organów Spółdzielni
- II. Regulaminy normujące stosunki między spółdzielnią a członkami oraz zasady gospodarki Spółdzielni
- III. Regulaminy i instrukcje normujące szczegółowe zasady postępowania

etatowych służb Spółdzielni.

I. *Regulaminy normujące zasady działania statutowych organów spółdzielni:*

- 1. Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej SŁAW**
 - uchwała WZC z dnia 16.06.2008r.
 - uchwała WZC nr 7 z dnia 27.09.2022r.
- 2. Regulamin Obrad WZC SBM SŁAW**
 - uchwała WZC nr 6 z 16.06.2008r.
 - uchwała WZC nr 4 z 25.06.2015r.
 - uchwała WZC nr 8 z 27.09.2022r.
- 3. Regulamin Organizacyjny Rady Nadzorczej**
 - uchwała WZC nr 6 z dnia 16.06.2008r.
 - uchwała WZC nr 9 z dnia 27.09.2022r.
- 4. Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SBM SŁAW**
 - zatwierdzony przez Radę Nadzorczą 15.03.2007r (Protokół nr 423)
 - zatwierdzony przez Radę Nadzorczą 31.08.2022r. (Protokół nr 586)
- 5. Regulamin Komisji Technicznej Rady Nadzorczej SBM SŁAW**
 - uchwała Rady Nadzorczej nr 3 z dnia 28.10.2008r. (Protokół nr 438/08)
 - zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2 z dnia 31.08.2022r.(Protokół nr 586)
- 6. Regulamin Zarządu SBM SŁAW**
 - Protokół Rady Nadzorczej nr 326 z dnia 06.02.1997r.
 - Protokół Rady Nadzorczej nr 583/2022 z dnia 31.05.2022r.

II. *Regulaminy normujące stosunki między Spółdzielnią a członkami oraz zasady gospodarki Spółdzielni.*

- 1. Regulamin udostępniania materiałów-dokumentów**
 - uchwała RN Nr 1 protokół Nr 443/09 z 26.02.2009r
- 2. Regulamin udzielania zamówień na wykonanie robót budowlanych, przeglądów, napraw bieżących, awarii i konserwacji zasobów lokalowych SMB „Sław”**
 - uchwała RN Nr 6 z dnia 28.10.2008r. (Protokół Nr 448/08)
- 3. Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty i modernizację zasobów lokalowych SBM „Sław”**
 - uchwała RN Nr 5 z dnia 28.10.2008r. (Protokół nr 438/08)
- 4. Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielni, opłat za używanie lokali oraz obowiązków spółdzielni i jej mieszkańców w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi**
 - uchwała RN z dnia 04.06.1998r.(Protokół Nr 341/98)
 - uchwała RN Nr 3 z dnia 25.03.2015r. Protokół Nr 510)
- 5. Regulamin rozliczania kosztów ciepłej i zimnej wody oraz ścieków (kanalizacji)wynikających ze wskazań wodomierzy zainstalowanych w danym lokalu mieszkalnym**
 - uchwała RN Nr 5 z dnia 09.05.2002r. (Protokół Nr 382/02)
 - uchwała RN Nr 4 z dnia 01.12.2004r. (Protokół Nr 399/04)
- 6. Regulamin gospodarki finansowej SBM „SŁAW”**
 - uchwała RN Nr 2 z 25.03.2015r.(Protokół nr 510)
 - (w przygotowaniu zmiana w 2023r.)

7. **Regulamin porządku domowego obowiązujący w SBM „Sław”**
- uchwała RN Nr 2 z dnia 27.01.2011r.
(Protokół nr 464)
8. **Regulamin prowadzenia działalności gospodarczej w mieszkaniach znajdujących się w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Sław” w Warszawie.**
- uchwała RN Nr 4 z dnia 14.12.2022r.(Protokół Nr 4)
9. **Polityka Ochrony Danych Osobowych Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Sław”**
Regulamin opracowano dnia 16.05.2018r.

III. Regulaminy i instrukcje normujące szczegółowe zasady postępowania pracowników etatowych Spółdzielni.

1. **Instrukcja przechowywania i archiwizacji dokumentacji z roku 1996,**
2. **Zakładowy Regulamin Pracy z dnia 01.11.1996r.**
3. **Regulamin wynagradzania pracowników SBM SŁAW**
- Uchwała RN z dnia 06.02.1997r. (Protokół RN Nr 326/97)
- Uchwała RN nr 1 z dnia 25.03.2015r.
5. **Regulamin o ochronie danych osobowych - 16.05.2018r.**
6. **Regulamin wynagradzania Członków RN SMB SŁAW**
- Uchwała RN z dnia 12.12.2019r. Protokół Nr 559
- Uchwała RN z dnia 29.11.2021r. Protokół Nr 577
- Uchwała RN 01 z dnia 25.10.2022r. Protokół Nr 2.

Posiadane normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym z uwagi na zbyt odległe daty ich uchwalenia, wymagają dostosowania ich zapisy do obowiązujących przepisów prawa i potrzeb organizacyjnych Spółdzielni.

Z ustaleń lustracji wynika, że roku 2023 Zarząd pracuje nad:

- zmianą systemu informatycznego zawierającego konta wirtualne spółdzielców,
- stworzeniem elektronicznej księgi budynków budowlanych,
- dokończeniem prac dotyczących strony internetowej Spółdzielni.

2.2. Działalność organów Spółdzielni

Zgodnie z zapisami w § 24 ust. 1 obowiązującego Statutu organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

2.2.1. Walne Zgromadzenie

Kompetencje Walnego Zgromadzenia przedstawione zostały w § 29 Statutu. Zgodnie z § 30 ust. 1 Statutu Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz

w roku w ciągu 6-ciu miesięcy po upływie roku kalendarzowego.

Członkowie zawiadamiani są na piśmie o czasie, miejscu i porządku obrad posiedzenia Walnego Zgromadzenia, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia (§ 31).

W okresie objętym kontrolą obowiązywały dwa Regulaminy Obrad Walnego Zgromadzenia:

1. Uchwalony 25 czerwca 2015 roku Uchwała nr 4.
2. Uchwalony 27 września 2022 roku Uchwała nr 8.

W okresie objętym lustracją, wypełniając wymogi art. 39 § 1 ustawy i zgodnie z § 30 Statutu, Zarząd zwołał obrady Walnego Zgromadzenia w dniach: 27 czerwca 2017 roku, 26 czerwca 2018 roku, 25 czerwca 2019 roku oraz 27 września 2022 roku.

W roku 2020 i 2021 nie zwołano Walnych Zgromadzeń, ponieważ zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 roku, w okresie od dnia 20 marca 2020 roku do odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2.

Do Zarządu Spółdzielni nie wpłynęło uprawnione żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia na podstawie art. 8³ ust. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z zapisami art. 8³ ust. 6 ustawy, o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamiano członków Spółdzielni poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń w biurze Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków należących do Spółdzielni na co najmniej 21 dni przed terminem rozpoczęcia. Nie zgłaszano żądań zamieszczenia w porządku obrad projektów uchwał, oznaczonych spraw ani poprawek do projektów uchwał. Walne Zgromadzenia zwoływane w okresie objętym lustracją odbywały się w terminach przewidzianych w ustawie i w Statucie. Porządek obrad wszystkich zgromadzeń odbytych w badanym okresie każdorazowo zawierał sprawy należące do właściwości Walnego Zgromadzenia.

Porządek obrad Walnych zgromadzeń w okresie objętym lustracją obejmował:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia,
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia,
3. Przyjęcie porządku obrad,
4. Wybór Komisji Skrutacyjnej,
5. Przedstawienie sprawozdań z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej,

6. Przedstawienie sprawozdania finansowego,
7. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu,
8. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej,
9. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz przeznaczenia nadwyżki,
10. Podjęcie uchwał w sprawie udzielania absolutorium członkom organów Spółdzielni,
11. Podjęto uchwałę w sprawie wyboru delegatów na VII krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej RP – w roku 2017,
12. Przedstawienie wyników lustracji przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni, Mieszkaniowych w RP za lata 2013– 2016 – w roku 2018,
13. Informacja o możliwości przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności.
14. Dokonanego głosowania na członków do nowej Rady Nadzorczej (7 osób). *Wybór członków do Rady Nadzorczej nie został sformalizowany stosowną uchwałą – w roku 2019,*
15. Sprawozdania z działalności Zarządu za lata 2019-2021, w roku 2022
16. Sprawozdania Rady Nadzorczej za lata 2019-2021, w roku 2022,
17. Ocena działalności Spółdzielni za lata 2019-2021 sporządzona przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej - w roku 2022
18. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu – w roku 2022,
19. Zmianę Regulaminu Obrad WZG SBM SŁAW – w roku 2022,
20. Zmianę Regulaminu Organizacyjny RN SBM SŁAW – w roku 2022,
21. Dokonano wyboru członków do Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym – skład Rady Nadzorczej potwierdzony Protokołem Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej z dokonanego głosowania – w roku 2022,
22. Przeprowadzenie wyboru delegata na Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP – w roku 2022,
23. Zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

Badanie wykazało, że wszystkie Walne Zgromadzenia w latach 2017 - 2022 były prawidłowo zwołane i zdolne do podejmowania uchwał. Zgodnie z zapisami statutowymi głosowania na Walnych Zgromadzeniach odbywały się w sposób jawny z wyjątkiem wyborów członków Rady Nadzorczej, których dokonywano w głosowaniu tajnym (art. 35 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze). Ustalono, że w okresie objętym lustracją

Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a przyjęty porządek obrad każdorazowo został wyczerpany. Zakres podejmowanych uchwał w poszczególnych latach nie był sprzeczny z przepisami określonymi w art. 38 § 1 i 2 ustawy - Prawo spółdzielcze. W trakcie realizacji czynności lustracyjnych sprawdzono kompletność dokumentacji obrad walnych zgromadzeń w latach 2017 - 2022. Dokumentacja ta, zawiera protokoły z Walnych Zgromadzeń, kopie materiałów sprawozdawczych, protokoły komisji skrutacyjnej, karty wyborcze, uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie wraz z załącznikami, dokumenty przygotowawcze (projekty uchwał, zawiadomienia o terminie, miejscu i porządku obrad WZ), listy obecności członków.

Protokoły z obrad odbytych Walnych zgromadzeń są podpisane, zgodnie z zapisami obowiązującego Statutu, przez sekretarza oraz przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Cała dokumentacja jest kompletna, opisana, właściwie archiwizowana i przechowywana w siedzibie Spółdzielni, a wolne wnioski dotyczyły bieżących spraw Spółdzielni nie wymagały podjęcia działań wykonawczych przez organy Spółdzielni.

Z ustaleń lustracji wynika, że podjęte uchwały w sprawie podziału nadwyżki przychodów nad kosztami za lata 2018 i 2019 nie zawierały informacji o rozdysponowaniu całej kwoty nadwyżki uzyskanej za dany rok. Ponadto, w udostępnionej dokumentacji brak Uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 26.06.2018 roku odnośnie rozdysponowania nadwyżki bilansowej za rok 2017. W dokumentacji Walnego Zgromadzenia zatwierdzającej sprawozdanie finansowe za rok 2021, brak uchwały o sposobie pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami w roku 2021. (Vide strona 35 niniejszego protokołu).

Prowadzony jest rejestr uchwał podejmowanych przez WZ.

2.2.2. Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Działalność Rady Nadzorczej Spółdzielni uregulowana jest:

- przepisami art. 44-46a ustawy Prawo Spółdzielcze,
- §§ 39-43 Statutu Spółdzielni,
- postanowieniami dwóch Regulaminów Rady Nadzorczej; 1. Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dnia 16.06.2008 r.. 2. Regulamin uchwalony uchwałą Nr 9 Walnego Zgromadzenia w dniu 27 września 2022 r.

Na podstawie § 40 ust. 1 obowiązującego Statutu Rada Nadzorcza składa się z przewodniczącego, jego zastępcy i sekretarza oraz członków w liczbie ustalonej przez Walne Zgromadzenie. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

Na początku 2017 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził m.in.:

- Jerzy Osmelak – Przewodniczący Rady,
- Teresa Kamińska – sekretarz Rady.

Na początku 2019 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził m.in.:

- Jerzy Osmelak – Przewodniczący Rady,
- Teresa Kamińska – sekretarz Rady.

Walne Zgromadzenie w dniu 25 czerwca 2019 r. w związku z upływem kadencji obecnej Rady dokonało wyboru składu Rady Nadzorczej na kadencję 2019 – 2022. Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Jerzy Osmelak pod koniec roku 2019 złożył rezygnację z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej.

W latach 2020 i 2021 w skład Rady Nadzorczej wchodził m.in.:

- Urszula Panasiuk – Przewodniczący Rady,
- Teresa Kamińska – sekretarz Rady.

Walne Zgromadzenie w dniu 27 września 2022 roku w związku z upływem kadencji obecnej Rady, dokonało wyboru nowego składu członków Rady Nadzorczej na kadencję 2022 – 2025.

Na początku 2022 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził m.in.:

- Andrzej Borek – Przewodniczący Rady,
- Maciej Janiak – sekretarz Rady.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej byli ujawnieni w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Udostępniona dokumentacja za lata 2017-2022 zawierała:

1. Ramowy Plan Pracy RN na kolejny rok,
2. Listę obecności,
3. Zawiadomienie o posiedzeniu z porządkiem obrad,
4. Informację Zarządu z wykonania planu za okresy kwartalne.
5. Numerowane Protokoły,
6. Regulamin wynagradzania członków Rady Nadzorczej na kolejny rok,
7. Uchwałę o wyborze Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Angorska 14 z osób fizycznych – rok 2018,

8. Zapis w protokole - w dniu 18.06.2019 r. brał udział Zarząd i Przewodniczący Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie. P. Jerzy Jankowski wręczył Prezesowi Wojciechowi T. Chmielewskiemu medal z okazji 100-lecia niepodległości Polski i 200-lecia Ruchu Spółdzielczego oraz odczytał list gratulacyjny z okazji 25-lecia pracy Prezesa Wojciecha T. Chmielewskiego,
9. Notatki z przeglądu stanu piwnic budynków SBM Sław, elewacji budynków, przeglądu wyczystek rur spustowych budynków, przegląd stanu dachów budynków przeprowadzonych przez Komisję Techniczną RN.
10. Protokoły sporządzane w wersji elektronicznej - od daty 25.06.2019 roku do 19.12.2019 roku.
11. Protokół z posiedzeniu RN – w dniu 25.06.2019 roku w wyniku głosowania jawnego ukonstytuowała się nowa Rada Nadzorcza w składzie siedmioosobowym, wybierając na przewodniczącego p. Urszulę Panasiuk.
12. Korespondencję związaną z powołaniem trzeciego członka Zarządu w osobie Pani Anny Le Duc będącej Kierownikiem Administracyjno-Gospodarczym – rok 2019 ,
13. Przedsądowe **Wezwanie do zapłaty** z dnia 16.09.2019 roku skierowanie przez Panią Annę Le Duc do Spółdzielni z żądaniem wypłaty należności z tytułu sprawowania przez nią funkcji członka Zarządu od dnia 30.05.2019 roku za trzy pełne miesiące rozliczeniowe.
14. Uchwałę nr 1/2019 z dnia 26.09.2019 roku powołanie P. Teresę Skórską do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu z dniem 26.09.2019 roku,
15. Uchwałę nr 3 o zawarciu umowy o pracę na czas nieokreślony z Panią Teresą Czesławą Skórską - rok 2019,
16. Uchwałę nr 4 o zawarciu umowy o pracę z P. Anną Le Duc członkiem Zarządu na stanowisko Specjalisty ds. ZGM Członka Zarządu na czas nieokreślony,
17. Uchwałę nr 5 w sprawie wypłaty Pani Annie Le Duc wynagrodzenia za okres od 01.07.2019 do 30.09.2019 r. ,
18. Uchwałę nr 1/2019 - wprowadzono Regulamin wynagradzania Członków Zarządu,
19. Uchwałę nr 1/584/2022 z odwołaniem Prezesa Zarządu Panią Teresę Czesławę Skórską,
20. Uchwałę nr 2/584/2022 z odwołaniem Sekretarza Zarządu Panią Annę Le Duc.
21. Uchwałę nr 3/584/2022 z powołaniem do Zarządu Pana Krzysztofa Komendeckiego powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu.
22. Uchwałę nr 4/584/2022 z powołaniem do Zarządu Panią Teresę Kamińską powierzając jej funkcję Członka Zarządu.

23. Protokół nr 1 z dnia 03.10.2022 roku - 27 września 2022 roku na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni wybrano członków Rady Nadzorczej.
24. Protokół nr 2 z 25.10.2022 r. - na posiedzeniu dokonano wyboru funkcji podczas obowiązującej kadencji członków Rady Nadzorczej,

Na podstawie udostępnionej dokumentacji Rady Nadzorczej kontrolujący stwierdza:

- Dokumentacja Rady jest przechowywana w siedzibie Spółdzielni,
- Z posiedzeń Rady Nadzorczej za latami 2017-2022 sporządzano protokoły,
- W posiedzeniach na zaproszenie Rady Nadzorczej brał udział Zarząd,
- W udostępnionej dokumentacji znajdują się plany gospodarcze na lata 2017-2022,
- W latach 2017-2022 członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z § 25 Statutu otrzymywali wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji.
- Na podstawie okazanej dokumentacji można stwierdzić, że Rada Nadzorcza wypełniała swe funkcje kontrolne w sprawach przynależnych do jej kompetencji w związku z realizacją powierzonych zadań.
- Nie jest prowadzona ewidencja podjętych uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą.

Z analizy zgodności unormowań statutowych z art. 8² ust. 1 – 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika:

- W składzie Rady Nadzorczej nie ma pracowników Spółdzielni,
- Wg oświadczenia Zarządu w bieżąco funkcjonującej Radzie Nadzorczej nie występują członkowie pełniący trzecią kadencję,
- Obowiązujący Statut przewiduje przyznanie wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej.

2.2.3. Zarząd Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni działa na podstawie:

- przepisów art. 48-55 ustawy Prawo spółdzielcze,
- Statutu Spółdzielni w §§ 44-48 oraz Regulaminu Zarządu Spółdzielni wprowadzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 06.02.1977 roku zmienionego dnia 31.05.2022 roku.

W badanym okresie Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

W okresie od 01.01.2017 roku do 07.11.2019 roku:

- Pan Wojciech Chmielewski - Prezes Zarządu
- Pani Teresa Skórska - Z-ca Prezesa

- Pani Anna Le Duc – Sekretarz Zarządu (wpis w KRS 16.10.2019)

w okresie 07.11.2019 roku do 28.06.2022 roku

- Pani Teresa Skórska - Prezes Zarządu
- Pani Anna Le Duc – Sekretarz Zarządu

w okresie 28.06.2022 roku do 31.12.2022 roku

- Pan Krzysztof Komendecki - Prezes Zarządu
- Pani Teresa Kamińska – Członek Zarządu

Członkowie Zarządu byli etatowymi pracownikami Spółdzielni, z wyjątkiem roku 2022.

W roku 2022 Zarząd pełnił swoje funkcje na zasadzie powołania.

Wszyscy członkowie Zarządu byli ujawnieni w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Za okres od 01.01.2017 do 31.05.2022 brak dokumentacji potwierdzającej pracę Zarządu.

Z udostępnionej dokumentacji za okres od czerwca 2022 do grudnia 2022 wynika, że odbyło się sześć protokołowanych posiedzeń Zarządu.

W omawianym okresie Zarząd podjął dwie uchwały:

1. Uchwała nr 01/2022 z dnia 24.08.2022 roku dotyczy zwołania Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Uchwała nr 02/2022 z 10.10.2022 roku w sprawie zmiany zaliczki na centralne ogrzewanie.

W okresie od czerwca 2022 roku do grudnia 2022 roku Zarząd podejmował decyzje w sprawach:

- zawartych umów, w tym z inspektorem budowlanym, radcą prawnym i kierownikiem administracyjno-gospodarczym,
- realizacji planu remontów w roku 2022.

Sprawozdania z działalności Zarządu za okres objęty lustracją przyjmowane były przez sprawozdawcze Walne Zgromadzenie, członkowie Zarządu uzyskiwali absolutorium za działalność w latach 2017- 2021, za wyjątkiem członka Pani Anna Le Duc, która nie otrzymała absolutorium za lata 2019-2021.

Na podstawie udostępnionych dokumentów stwierdza się, iż:

- wszystkie podjęte przez Zarząd Spółdzielni w latach 2017 - 2022 decyzje odpowiadały jego kompetencjom wynikającym ze Statutu i Regulaminu Zarządu,
- dokumentacja z posiedzeń Zarządu przechowywana jest w Biurze Zarządu Spółdzielni.

2.3. Organizacyjna służb etatowych.

2.3.1. Struktura organizacyjna.

1. Prawo spółdzielcze w art. 46 § 1 pkt 5 oraz Statut Spółdzielni w § 41 ust. 5 przypisuje kompetencje do uchwalania struktury organizacyjnej Spółdzielni Radzie Nadzorczej.
2. Stan zatrudnienia oraz obsada etatowa nie jest zatwierdzana strukturą organizacyjną
3. Z Głównym Księgowym podpisana jest umowa o pracę, z osobą odpowiedzialną za utrzymanie czystości w budynku podpisana jest umowa zlecenia, natomiast administrowanie powierzono pracownikom etatowym.

W omawianym okresie nie zachodziła potrzeba opracowania struktury organizacyjnej do określenia przejrzystości i czytelności funkcjonowania Spółdzielni jako przedsiębiorstwa.

2.3.2. Przestrzeganie wymogów o ochronie danych osobowych.

Celem zabezpieczenia zbiorów danych osobowych członków Spółdzielni i jej pracowników oraz ich przetwarzania jest uniemożliwienie dostępu do zbioru danych osobom nieupoważnionym, zabrania ich przez osobę nieuprawnioną oraz zabezpieczenie danych przed ich uszkodzeniem lub zniszczeniem.

Stosownie do postanowienia ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych oraz Rozporządzenia z dnia 29 kwietnia 2004 roku w sprawie dokumentacji przetwarzania danych oraz warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych, z dniem 16.05.2018 roku Spółdzielnia wprowadziła „Politykę ochrony danych osobowych” zgodne z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady o ochronie danych osobowych.

W związku z wejściem w życie art. 24 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Europy (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 05/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), Inspektorem Ochrony Danych (IOD) jest Członek Zarządu Pani Teresa Kamińska.

2.3.3. Zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzenia.

Na koniec 2022 roku faktyczna liczba zatrudnionych wynosiła w etatach 3,75. Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach w latach 2017-2022 było zmienne.

Stan zatrudnienia i wynagrodzenia w Spółdzielni w poszczególnych latach przedstawia **Tabela nr 4 „Zatrudnienie i wynagrodzenia,”** stanowiąca integralną część protokołu.

W organizacji pracy w badanym okresie obowiązywał *Zakładowy Regulamin Pracy* z dnia 1 listopada 1996 roku oraz *Regulamin wynagradzania pracowników SBM Sław* uchwalony przez Radę Nadzorczą z dnia 25.03.2015 roku.

Sposób prowadzenia dokumentacji pracowniczej nie budzi zastrzeżeń.

W latach 2017-2022 Spółdzielnia realizowała wymogi art. 237 kodeksu pracy.

Wykonanie zatrudnienia i wykorzystane środki na wynagrodzenia przedstawiają się następująco:

- 2017 rok – Średnioroczne zatrudnienie 2,75 etatu - wynagrodzenia 366 899,20 zł,
- 2018 rok - Średnioroczne zatrudnienie 3,75 etatu - wynagrodzenia 372 521,69 zł,
- 2019 rok - Średnioroczne zatrudnienie 4,75 etatu - wynagrodzenia 436 228,96 zł,
- 2020 rok - Średnioroczne zatrudnienie 4,75 etatu - wynagrodzenia 449 674,11 zł,
- 2021 rok - Średnioroczne zatrudnienie 4,75 etatu - wynagrodzenia 429 526,16 zł,
- 2022 rok - Średnioroczne zatrudnienie 3,75 etatu - wynagrodzenia 480 755,62 zł.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto na dzień 31.12.2017 roku wynosiło 3 061,76 zł i wzrosło do 4 449,83 zł na dzień 31.12.2022 roku.

2.3.4. Funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia.

Spółdzielnia nie posiada w swojej strukturze wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej. Nadzór funkcjonalny jest sprawowany przez Członków Zarządu. Nadzór i kontrola instytucjonalna, jest sprawowana zgodnie ze statutem przez Radę Nadzorczą. Majątek Spółdzielni jest ubezpieczony w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Łodzi. Polisy zawierane są na okresy roczne.

2.3.5. Rozpatrywanie skarg i wniosków.

Wszelkie pisma wpływające do Spółdzielni ewidencjonowane są w oddzielnie prowadzonej książce korespondencyjnej, mają nadany kolejny numer ewidencyjny, datę wpływu celem rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi, kierowane są do załatwienia do Zarządu. W badanym okresie nie odnotowano skarg i wniosków wniesionych do organów Spółdzielni.

3. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania.

Na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia posiada prawo własności do gruntów

o powierzchni 6197,48 m² na terenie Warszawy o wartości księgowej brutto 7 583 676,00 zł. Teren zabudowany jest pięcioma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi o powierzchni użytkowej 8 399 m²

Znajduje się w nich 204 lokali mieszkalnych. W stosunku do stanu na dzień 31.12.2017 roku powierzchni gruntów będących we władaniu Spółdzielni na dzień 31.12.2022 roku zmniejszyła się o 474,7 m², w związku dokonanymi przekształceniami uprawnień własnościowych na odrębną własność (w sumie 16 lokali w latach 2018 - 2020) oraz utworzeniem w roku 2020 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Angorskiej 14.

W grudniu 2021 roku Spółdzielnia otrzymała **Zaświadczenie** Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych w prawo własności tych gruntów nieruchomości przy *ul. Angorskiej 14* o powierzchni 453,00 m² oraz potwierdzenie wniesienia w całości opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, *(wniesiono kwotę 825,86 zł ze środków obrotowych Spółdzielni).*

W grudniu 2021 roku Spółdzielnia otrzymała **Zaświadczenie** Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych w prawo własności tych gruntów nieruchomości przy *ul. Kubańskiej 8* o powierzchni 1 371,00 m² oraz potwierdzenie wniesienia w całości opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, *(wniesiono kwotę 3 780,59 zł ze środków obrotowych Spółdzielni).*

Z datą 30 maja 2022 roku Spółdzielnia otrzymała **Zaświadczenie** Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych w prawo własności tych gruntów nieruchomości przy *ul. Brazylijskiej 4,8, ul. Saskiej 42, 44* o powierzchni 7 026,00 m² oraz potwierdzenie wniesienia w całości opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, *(wniesiono kwotę 17 401,64 zł ze środków obrotowych Spółdzielni).*

Szczegółowe dane liczbowe w zakresie gospodarki gruntami na przestrzeni okresu objętego badaniem lustracyjnym z podziałem na formy władania przedstawia **Tabela nr 2** stanowiąca integralną część protokołu. W okresie objętym lustracją na majątku Spółdzielni nie ustanawiano hipotek.

4. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.

4.1. Prowadzenie spraw członkowskich regulują przepisy:

- ustawy z dnia 16 czerwca 1982 roku Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- Statutu Spółdzielni.

Ustalono, że Spółdzielnia prowadzi rejestr członków w formie elektronicznej wg wymogów formalnych art. 30 ustawy Prawa spółdzielczego z zachowaniem chronologii przyjęć poszczególnych członków.

Z danych wykazanych w **Tabeli Nr 1 „Liczba członków Spółdzielni”** wynika, że w latach 2017-2022 ogólna liczba członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu w budynkach Spółdzielni wynosiła 192, z tego 17 członków współmałżonków.

Brak informacji na temat liczby osób posiadających prawa do lokalu, a nie będących członkami Spółdzielni.

W okresie lustrowanym Spółdzielnia nie zrealizowała zamiany wzajemnej.

W latach 2017-2022 zrealizowano 16 złożonych wniosków o przekształcenie uprawnień w odrębną własność lokali.

Na potrzeby lustracji udostępniono akta wybranych losowo lokali:

- **Brazylijska 4 lok.** (...) - brak wpisu do rejestru członków, nabycie lokalu potwierdzone Aktem notarialnym Repertorium A nr 40/2018 - umowa sprzedaży. Dla lokalu prowadzona jest księga wieczysta. W dokumentacji zawiadomienia o obowiązujących opłatach za lokal, potwierdzania sald na wybrany dzień.
- **Saska 44 lok.** (...) - **nr rejestru członkowskiego 726**, członek Spółdzielni od 27.12.2001 roku, księga wieczysta założona w dniu 04.11.2003 roku. W dokumentacji zawiadomienia o obowiązujących opłatach za lokal, potwierdzania sald na wybrany dzień.
- **Saska 42 lok.** (...) - **nr rejestru członkowskiego 839**, członek Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami. W dokumentacji zawiadomienia o obowiązujących opłatach za lokal, potwierdzania sald na wybrany dzień.
- **Brazylijska 4 lok.** (...) - **nr rejestru członkowskiego 31**, członek Spółdzielni od 1958 roku. W dokumentacji zawiadomienia o obowiązujących opłatach za lokal, potwierdzania sald na wybrany dzień.

- **Kubańska 8 lok. (...)** - nr rejestru członkowskiego 272, członek Spółdzielni od 1958 roku. W dokumentacji odpis skrócony aktu zgonu oraz postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie o stwierdzenie nabycia spadku, Akt notarialny Repertorium A nr 3739/2017 z dnia 28.08.2017 roku Testament, zawiadomienia o obowiązujących opłatach za lokal, potwierdzania sald na wybrany dzień, Wezwania do zapłaty, Pismo Spółdzielni z dnia 23.03.2022 roku, skierowane do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Południe w Warszawie I Wydział Cywilny z prośbą o możliwie szybkie zakończenie sprawy o stwierdzenie nabycia spadku (...) byłym członku i mieszkańcu Spółdzielni, Postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe

w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 2 listopada 2022 roku o stwierdzeniu nabycia spadku po (...). Uгода Pozasądowa zawarta w dniu 09.01.2023 pomiędzy Spółdzielnią a reprezentantem a spadkobiercą lokalu – przedmiotem ugody jest rozłożenie na 24 raty spłaty powstałego długu w kwocie 27 128,61 zł. Wysokość miesięcznej raty ustalono na kwotę 1 130,00 zł, płatną do 10 dnia każdego miesiąca.

W toku lustracji, w oparciu o akta lokalowe dokonano sprawdzenia metodą wrywkową sposobu przestrzegania postanowień Statutu i u.s.m. w zakresie przyjęć w poczet członków. Wszystkie dane dotyczące członkostwa znajdujące się w sprawdzonych w toku lustracji teczach lokalowych, wykazały zgodność z Rejestrem członków. Dokumentacja członkowska jest kompletna pod względem formalnym. Dokumentacja członkowska przechowywana jest w siedzibie Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi normami.

Strukturę stanu prawnego użytkowania lokali będących w zasobach Spółdzielni podano w **Tabeli nr 3** „*Tytuły prawne użytkowania lokali mieszkalnych*” stanowiącej integralną część protokołu lustracji.

Na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia zarządza 204 lokale mieszkalne, w tym:

- 152 lokali z spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
- 52 lokale z odrębną własnością.

Za okres 01.01.2017 roku do 31.12.2022 roku prowadzono jeden rejestr lokali, z uwzględnieniem lokali, dla których założono księgi wieczyste.

Rejestr lokali wyodrębnionych - ostatni wpis z dnia 04.07.2022 roku dotyczył KW nr WA6M/00371474/3.

Rejestr lokali z własnościowym prawem do lokalu – ostatni wpis z dnia 27.12.2022 roku.

Art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi: „Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste”.

5. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

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

Ogólną charakterystykę zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię w nieruchomościach mieszkaniowych przedstawia **Tabela nr 5** „*Zasoby mieszkaniowe*” stanowiącej integralną część protokołu lustracji.

Spółdzielnia na koniec 2022 roku zarządzała i administrowała 5 budynkami mieszkalnymi, które obejmowały:

- 204 lokale mieszkalne,
- 3 lokale użytkowe.

Zarządzane nieruchomości położone są w gminie m.st. Warszawa, dzielnica Praga-Południe. Wykaz adresowy budynków ze wskazaniem ogólnej ilości mieszkań oraz podziału wg tytułu prawnego użytkowania lokali mieszkalnych zawarty jest w **Tabeli nr 3** „*Tytuły prawne użytkowania lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 roku*” stanowiącej integralną część protokołu lustracji. W Spółdzielni nie występują lokale mieszkalne typu lokatorskiego, lokale w najmie oraz bez tytułu prawnego.

Powierzchnia lokali korzystających z centralnej ciepłej wody wynosi na dzień 31.12.2022 roku – 8 399 m², co stanowi 100 % ogólnej powierzchni lokali Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją liczba lokali mieszkalnych zmniejszyła się z 234 na dzień 31.12.2017 roku do 205 lokali wg stanu na dzień 31.12.2022 roku. W roku 2020 nastąpiło wyodrębnienie nieruchomości Angorska 14 na podstawie podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały, o której mowa w art. 24¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W ogólnej liczbie 204 lokali mieszkalnych, wszystkie lokale posiadają indywidualne opomiarowania zużycia wody.

5.1.2. Sprawdzenie stanu estetyczno-porządkowego i technicznego dokonano na podstawie przeglądu przeprowadzonego w dniu 7 lipca 2023 roku przy udziale Prezesa Zarządu Pana Krzysztofa Komendeckiego. Z czynności sprawdzających sporządzono

odrębny protokół, który stanowi **Załącznik 2** do protokołu lustracji.

Kontroli poddano stan budynków na zewnątrz i wewnątrz, jak również ich otoczenia i infrastrukturę osiedlową. Nie stwierdzono zaniedbań w zakresie utrzymania czystości wewnątrz i na zewnątrz budynków. Z uwagi na brak stojaków na rowery, daje się zauważyć dużo rowerów opartych o ogrodzenie.

5.2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywały zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali unormowane poprzez Uchwałę Rady Nadzorczej z dnia 25.03.2015 roku w „Regulaminie w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielni, opłat za używanie lokali oraz”.

Różnice z rozliczenia rocznego przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększały odpowiednio przychody lub koszty gzm w roku następnym. Lustrator nie wnosi zastrzeżeń co do prawidłowości ewidencjonowania i rozliczania przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2017-2022.

W poniższym zestawieniu przedstawiono obowiązujące w Spółdzielni w latach 2017-2022 stawki opłat w pozycji „eksploatacja”:

L.p.	Nieruchomość	Eksploatacja zł/m ²	Eksploatacja zł/m ²	Eksploatacja zł/m ²	Eksploatacja zł/m ²	Eksploatacja zł/m ²	Eksploatacja zł/m ²
		rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020	rok 2021	rok 2022
1	Brazylijska 4	3,25	4,40	4,40	5,10	5,10	5,40
2	Brazylijska 8	3,25	4,40	4,40	5,10	5,10	5,40
3	Kubańska 8	3,25	4,40	4,40	5,10	5,10	5,40
4	Saska 42	3,25	4,40	4,40	5,10	5,10	5,40
5	Saska 44	3,25	4,40	4,40	5,10	5,10	5,40
6	Angorska 14	3,25	4,40	4,40	0,00	0,00	0,00

Z analizy powyższych wynika, że na dzień 31.12.2022 w stosunku do 31.12.2017 nastąpił wzrost stawki eksploatacyjnej o 2,15 zł/m²

W latach 2017-2022 „opłata eksploatacyjna” była jednakowa we wszystkich nieruchomościach i jednakowa dla członków i nie członków Spółdzielni.

Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami w okresie objętym lustracją

przedstawiono w **Tabeli nr 7** pt. „Zmiany w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi”, stanowiącej załącznik do protokołu lustracji.

Na dzień 31.12.2022 roku nastąpił wzrost miesięcznych kosztów zależnych od spółdzielni do kwoty 8,98 zł/m² z kwoty 8,46 zł/m² w roku 2017.

Z danych zawartych w **Tabeli Nr 6** „Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi” wynika, że w latach 2017-2022 wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tj. działalności w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni przedstawiały się następująco:

- w roku 2017 - w kwocie (-) 22 994,11 zł,
- w roku 2018 - w kwocie (-) 6 450,26 zł,
- w roku 2019 - w kwocie (-) 3 791,54 zł,
- w roku 2020 - w kwocie (-) 3 890,52 zł,
- w roku 2021 - w kwocie (+) 1 915,02 zł,
- w roku 2022 - w kwocie (+) 3 232,69 zł.

Obowiązujące w latach 2017-2020 stawki opłat za lokale nie pokrywały w pełni ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych.

W roku 2022 w stosunku do roku 2017 wystąpił wzrost podatku dochodowego od osób prawnych odpowiednio z kwoty 2 886 zł do 2 087 zł w roku 2022.

Z tytułu prowadzenia pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia osiągnęła (+) nadwyżki/straty (-) bilansowe netto:

- w roku 2017 – w kwocie 22 994,11 zł
- w roku 2018 – w kwocie 6 450,26 zł
- w roku 2019 – w kwocie 3 791,54 zł
- w roku 2020 – w kwocie 3 890,52 zł
- w roku 2021 strata bilansowa w kwocie 1 915,02 zł
- w roku 2022 strata bilansowa w kwocie 3 232,69 zł.

Osiągnięte w latach 2019-2020 nadwyżki bilansowe zostały rozdysponowane uchwałami Walnego Zgromadzenia zwołanego w roku 2022.

Spółdzielnia zrealizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4 pkt 1usm tj. prowadziła dla każdej nieruchomości ewidencje i rozliczenie przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 usm.

5.3. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali mieszkalnych.

Stan zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych przedstawia **Tabela nr 8** „Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych” stanowiąca integralną część

protokołu lustracji. Stan zadłużenia lokali mieszkalnych wg udziału procentowego zadłużeń dwumiesięcznych, trzymiesięcznych i dłuższych przedstawia się następująco:

Z analizy danych zawartych w Tabeli nr 8 wynika, że zadłużenie na lokalach mieszkalnych wyniosło:

w 2017 r. - 135 141,00 zł
w 2018 r. - 112 704,00 zł
w 2019 r. - 110 500,00 zł
w 2020 r. - 131 265,00 zł
w 2021 r. - 127 709,00 zł
w 2022 r. - 147 190,00 zł

Poziom zadłużenia w latach 2017-2022 oscyluje w granicach 8,03 % – 8,88 % obciążeń rocznych.

Liczba zadłużonych lokali mieszkalnych wynosiła:

- w roku 2017 zadłużonych było 103 lokale, co stanowiło 44,02 % wszystkich lokali
- w roku 2018 zadłużonych było 95 lokali, co stanowiło 40,60 % wszystkich lokali
- w roku 2019 zadłużonych było 95 lokali, co stanowiło 40,60 % wszystkich lokali
- w roku 2020 zadłużonych było 99 lokali, co stanowiło 48,29 % wszystkich lokali.
- w roku 2021 zadłużonych było 92 lokale, co stanowiło 44,88 % wszystkich lokali.
- w roku 2022 zadłużonych było 113 lokali, co stanowiło 55,12 % wszystkich lokali.

W roku 2022 wzrosła liczba zadłużonych lokali do 113 z 103 w roku 2017, przy jednoczesnym wzroście kwotowym zaległości lokali mieszkalnych z kwoty 135 141,00 zł do kwoty 147 190,00 zł w roku 2022.

Informacja o możliwości skorzystania z pomocy w postaci dodatków mieszkaniowych przekazywana jest przez administrację w formie ogłoszeń na tablicach informacyjnych.

Poniżej zestawienie dotyczące liczby osób, które otrzymały dodatek mieszkaniowy w latach 2017-2022.

- w roku 2017 – 1 osoba na kwotę 1 986,54 zł
- w roku 2018 – 1 osoba na kwotę 2 135,64 zł
- w roku 2019 – 1 osoba na kwotę 1 784,13 zł
- w roku 2020 – 1 osoba na kwotę 2 058,82 zł
- w roku 2021 – 1 osoba na kwotę 2 232,66 zł
- w roku 2022 – 1 osoba na kwotę 287,06 zł

Razem liczba osób 1 Razem kwota dodatków **10 484,85 zł.**

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie występowała na drogę sądową w dochodzeniu należności, stosowała zasadę ugody, rozkładając na raty spłatę zaległości.

5.4.Gospodarka lokalami użytkowymi.

Na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia w zarządzaniu posiadała 3 lokale użytkowe, zlokalizowane w budynku mieszkalnym przy ul. Angorskiej 14.

5.4.1 Zasady i tryb udostępniania na działalność gospodarczą pomieszczeń ogólnego użytku oraz wolnych terenów.

Przeanalizowano dwie umowy najmu pomieszczenia piwnicznego:

1. Umowa najmu z dnia 21.11.2019 roku, zawarta z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, przedmiotem umowy jest najem pomieszczenia piwnicznego o pow. użytkowej 10,80 m², położonego w Warszawie w budynku Saska 44, z przeznaczeniem na przechowywanie narzędzi niezbędnych do wykonywania prac na terenie budynków. Umowa zawarta na czas nieokreślony. Zapisy umowy zabezpieczają interesy Spółdzielni.
2. Umowa najmu z dnia 21.11.2019 roku, zawarta z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, przedmiotem umowy jest najem pomieszczenia piwnicznego o powierzchni użytkowej 20 m², położonego w Warszawie w budynku Brazylijska 8, z przeznaczeniem na przechowywanie narzędzi niezbędnych do wykonywania prac na terenie budynków. Umowa zawarta na czas nieokreślony. Zapisy umowy zabezpieczają interesy Spółdzielni.

5.4.2. Terminowość wnoszenia opłat przez lokale użytkowe.

Stan zadłużenia użytkowników lokali został ujawniony w **Tabeli nr 9** „*Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych*” stanowiącej integralną część protokołu lustracji.

Jak wynika z przedstawionego zestawienia w opłatach od lokali użytkowych nie zanotowano zaległości.

5.5. Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości.

Dostawcami usług komunalnych dla Spółdzielni są podmioty zewnętrzne, świadczące na rzecz Spółdzielni usługi na podstawie zawartych z nimi pisemnych umów. W trakcie lustracji poddano badaniu treść kilku umów w zakresie obowiązków stron umowy oraz zabezpieczenie interesów Spółdzielni.

1. Umowa nr 01/E/11 zawarta w dniu 04.07.2011 roku na prace konserwacyjno-naprawcze instalacji i urządzeń elektrycznych oraz instalacji niskonapięciowych zawarta z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą.

Umowa zmieniona dwoma Aneksami:

Aneksiem do umowy z dniem 1 listopada 2017 roku zmieniono stałą opłatę miesięczną za gotowość techniczną, pozostawiając pozostałe składniki według cennika bez zmian.

Aneksiem z dniem 01 grudnia 2022 roku obniżono stałą opłatę miesięczną za gotowość techniczną, pozostawiając pozostałe składniki według cennika bez zmian.

2. Umowa nr 01/E/22 zawarta w dniu 01.12.2022 roku – prace konserwacyjno - remontowe instalacji niskonapięciowych tj. domofony, system kontroli dostępu (w tym: furtki na podwórko) oraz napraw awaryjnych w nieruchomości: Brazylijska 4 i 8, Kubańska 8, Saska 42 i 44. Ustalono miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe.

Lustracja nie wnosi uwag co do archiwizowania i przechowywania dokumentacji zawartych umów z kontrahentami świadczącymi usługi związane z eksploatacją nieruchomości.

6.Zaspakajanie potrzeb technicznych nieruchomości

6.1.Organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi

W badanym okresie zasoby Spółdzielni stanowiła nieruchomość położona w Warszawie w dzielnicy Praga-Południe, w skład której na dzień 31.12.2022 roku wchodzi 5 budynków posiadających lokale mieszkalne na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i lokale mieszkalne stanowiące odrębna własność.

Za prawidłową gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, kompleksowe zarządzanie i kierowanie całokształtem działalności odpowiadał Zarząd dwuosobowy. W roku 2022 Zarząd pełnił swoje funkcje na zasadzie powołania przez Radę Nadzorczą.

Za bieżącą eksploatację i utrzymanie sprawności technicznej i estetycznej zasobów odpowiadał Prezes Zarządu.

Za bezpośrednie utrzymanie w sprawności technicznej posiadanych zasobów konserwację instalacji ciepłej wody, zimnej wody, kanalizacji sanitarnej oraz gazu odpowiadały firmy świadczące usługi w tym zakresie.

6.1.1. Przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych.

Przepisami ustawy z dnia 7.07.1994 – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 roku poz. 1202, z późn. zm.) nakładają na właścicieli i zarządców obiektów budowlanych obowiązki zmierzające do utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym i niedopuszczenie do pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Zgodnie z art. 62 ust.1 w/w ustawy obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela (zarządcę), co najmniej raz w roku, kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska oraz instalacji gazowych i przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych).

W przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m² istnieje obowiązek przeprowadzania kontroli okresowych co najmniej dwa razy w roku, w terminie do 31 maja i do 30 listopada każdego roku, a osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli.

Ponadto, zgodnie z art. 62 ust 2 pkt 2 ustawy obiekty te powinny być poddane, co najmniej raz na 5 lat, okresowej 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 sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

W okresie objętym lustracją przeprowadzono wymagane przepisami roczne przeglądy stanu technicznego budynków Spółdzielni oraz przeglądy pięcioletnie obiektów, co do których terminy przeglądów przypadały na ten okres. W przypadku stwierdzenia usterek, protokoły zawierały opis stwierdzonych usterek oraz stopień pilności naprawy.

Z **Tabeli nr 14a** wynika, że w okresie 2017-2022 we wszystkich lokalach mieszkalnych wykonane zostały przeglądy roczne instalacji gazowych i przewodów kominowych.

Średni wiek budynków mieszkalnych w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2022 roku wynosi - 61 lat.

6.1.2.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.

Badaniu poddano książkę KOB, stwierdzając iż w okresie objętym lustracją były

prorowadzone zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 03 lipca 2003 roku w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. nr 120, poz. 1134). Zapisy zawierały plany sytuacyjne obiektu i obejmowały niżej wymienione informacje:

- 1) wzmiankę o dacie założenia książki,
- 2) wzmiankę o właścicielu i zarządcy,
- 3) wzmiankę o osobie upoważnionej do dokonywania wpisów w KOB,
- 4) wzmiankę numerze ewidencyjnym gruntu, na którym położony jest obiekt,
- 5) wzmiankę o dacie odbioru obiektu,
- 6) wzmiankę o uzyskanym pozwoleniu na użytkowanie obiektu,
- 7) informacje o danych technicznych obiektu wg projektu,
- 8) informacje o instalacjach w jakie wyposażony jest budynek,
- 9) wzmianki o przeprowadzonych kontrolach okresowych budynku,

Na podstawie dokonanej kontroli książki obiektu budowlanego dokonywane wpisy potwierdzają realizację wymogów ustawowych.

6.2.Finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości

6.2.1. Działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki funduszem remontowym określają następujące uregulowania wewnętrzne:

- Postanowienia Statutu Spółdzielni zawarte w § 81 ust. 1 pkt 4 i § 85.
- „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty i modernizację zasobów lokalowych SBM „Sław” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5 z dnia 28.10.2008 roku.

6.2.2. Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi i ustalanie potrzeb remontowych.

W okresie objętym lustracją, nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi, sprawował Prezes Zarządu.

6.2.3. Planowanie remontów zasobów mieszkaniowych.

Zadania w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni winny być wyznaczane w rocznych planach remontów. Podstawę do planowania zakresu rzeczowego i finansowego remontów na dany rok, stanowią dokonywane przeglądy okresowe, potrzeby zgłaszane przez członków oraz możliwości ekonomiczne.

6.2.4. Akumulacja środków finansowych na remonty.

Zgodnie z *Regulaminem tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty ...* ” fundusz remontowy tworzony jest z odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości.

Ewidencja funduszu, zgodnie z art. 4 ust. 4' pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prowadzona była oddzielnie dla każdej nieruchomości.

6.3. Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego

Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego w zasobach Spółdzielni ogółem, przedstawiono w **Tabeli nr 10** „*Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych*” stanowiącej załącznik do protokołu.

W latach 2017-2022 wpływy na fundusz remontowy powstały z odpisów od lokali mieszkalnych.

W latach 2017 - 2022 obowiązujące stawki odpisu na fundusz remontowy przedstawiono w poniższym zestawieniu:

L.p.	Nieruchomość	Odpis na fundusz remontowy zł/m ² rok 2017	Odpis na fundusz remontowy zł/m ² rok 2018	Odpis na fundusz remontowy zł/m ² rok 2019	Odpis na fundusz remontowy zł/m ² rok 2020	Odpis na fundusz remontowy zł/m ² rok 2021	Odpis na fundusz remontowy zł/m ² rok 2022
1	Brazylijska 4	2,50	2,50	3,00	3,00	3,00	3,00
2	Brazylijska 8	2,50	2,50	3,00	3,00	3,00	3,00
3	Kubańska 8	2,50	2,50	3,00	3,00	3,00	3,00
4	Saska 42	2,50	2,50	3,00	3,00	3,00	3,00
5	Saska 44	2,50	2,50	3,00	3,00	3,00	3,00
6	Angorska 14	2,50	2,50	3,00	0,00	0,00	0,00

Jak wynika z przedstawionych danych, w okresie objętym lustracją stawki odpisu na fundusz remontowy nie były zróżnicowane, w roku 2017 i 2018 obowiązywały stawki w kwocie 2,50 zł/m², podwyższone do kwoty 3,00 zł/m² w roku 2019.

Z **Tabeli nr 10** „*Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych*” stanowiącej integralną część protokołu lustracji wynika, że odpisy w koszty na fundusz remontowy w latach 2017-2022 w skali całej Spółdzielni były wyższe od poniesionych nakładów.

Stan funduszu remontowego na koniec 2022 roku zmniejszył się o kwotę **15 831,55 zł** w stosunku do stanu na dzień 31.12.2017 roku. Tylko na koniec roku 2017, 2021 i 2022

fundusz remontowy ogółem wykazywał wynik dodatni, co przedstawiono w poniższym zestawieniu:

ROK	Stan funduszu remontowego na koniec okresu
2017 Bilans otwarcia	227 754,99
2017	304 501,29
2018	- 77 366,06
2019	-1 090,27
2020	-88 237,01
2021	29 209,46
2022	147 669,74

W okresie 2017 - 2021 Spółdzielnia kontynuowała spłatę kredytu inwestorskiego NASZ REMONT zaciągniętego w latach 2009 - 2011 w banku PKO BP S.A. Oddział XV w Warszawie na łączną kwotę 1 154 492,03 zł, z przeznaczeniem na realizację robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości, tj. na ocieplenie 5 budynków Spółdzielni (za wyjątkiem budynku przy ul. Angorskiej 14), na likwidację dopływu gazu do urządzeń łazienkowych w budynku Angorska 14.

Na dzień 31 sierpnia 2021 roku nastąpiła całkowita spłata kredytu inwestorskiego NASZ REMONT.

Na dzień 31.12.2022 roku w ewidencji księgowej nie odnotowano zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek.

Zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 uzm Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego z zastosowaniem art. 6 ust. 3 uzm, który precyzuje:

- spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

6.4. Kryteria i tryb wyboru wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych w Spółdzielni

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie wykonywała robót remontowych we własnym zakresie. Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni były wykonywane systemem zleconym przez wykonawców wybranych przez Zarząd. Jednostka nie posiadała regulacji wewnętrznych określających sposób wyboru wykonawców robót.

Analizie poddano treść losowo wybranych umów zawartych z wykonawcami robót oraz dokumentację dotyczącą ich przygotowania, przebiegu oraz czynności związanych

z odbiorem robót, pod kątem zabezpieczenia interesów Spółdzielni.

Rok 2018

Wymiana pionów energetycznych kl. I - Kubańska 8

Kosztorys ofertowy z dnia 04.12.2017 roku na kwotę brutto 4.919,62 zł, złożony przez osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą.

Zlecenie na powyższą usługę z datą 20.12.2017 roku złożone na osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą w Warszawie. Kosztorys powykonawczy z datą 22.01.2018 roku. Protokół odbioru robót z dnia 23.01.2018 roku podpisany bez uwag, roboty wykonano od 04.01.2018 roku do 19.01.2018 roku.

Faktura VAT z datą 02.02.2018 roku, kwota brutto 4.920,38 zł zapłacona 05.02.2018 roku.

Rok 2019

Renowacja dachu - Saska 42

Kosztorys ofertowy z października 2019 roku na wartość kosztorysową 9.216,19 zł, złożony przez osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą.

Zlecenie na powyższą usługę z datą 17.10.2019 roku złożone na osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą w Warszawie. Protokół konieczności z datą 17.10.2019 roku.

Kosztorys powykonawczy z datą 22.01.2020 roku. Protokół odbioru robót z dnia 30.10.2019 roku podpisany bez uwag, roboty wykonano w okresie od 18.10.2019 roku do 22.10.2019 roku.

Faktura z datą 05.11.2019 roku kwota brutto 9.953,48 zł, zapłacona dnia 05.11.2019 roku.

Rok 2020

Wymiana pionów i armatury podpionowej w budynku Brazylijska 4

Kosztorys ofertowy z 28.10.2019 roku na wartość kosztorysową 20.852,89 zł, złożony przez osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą.

Zlecenie na powyższą usługę z datą 11.03.2020 roku złożone na osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą w Warszawie.

Protokół odbioru robót z dnia 23.07.2020 roku podpisany bez uwag, roboty wykonano w okresie od 09.06.2020 roku do 17.07.2020 roku.

Faktura z datą 23.07.2020 roku kwota brutto 22.521,12 zł zapłacona 18.08.2020 roku.

Rok 2021

Wymiana 198 sztuk wodomierzy lokalowych do wody zimnej i ciepłej – Saska 44.

Umowa nr 1/A/2021 zawarta w dniu 28.04.2021 roku zawarta z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą na wykonanie robót budowlanych polegających na wymianie 198 szt. wodomierzy lokalowych do wody zimnej i ciepłej w budynku wielorodzinnym przy ul. Saska 44. Aneks nr 1 z dnia 09.06.2021 roku zmieniono termin rozpoczęcia i zakończenia prac, ustalono zakończenie prac do dnia 20.09.2021 roku.

Należność za pracę ustalono na kwotę brutto 33.786,72 zł. Termin rozpoczęcia robót wyznaczono na 10 czerwca 2021 roku, a zakończenie 10 lipca 2021 roku z zastrzeżeniem zmiany terminów z uwagi na panującą pandemię Covid. Nie ustalono kaucji gwarancyjnej, wykonawca udzielił gwarancji na okres 36 miesięcy od daty podpisania końcowego protokołu odbioru robót.

Protokół odbioru spisany w dniu 28.09.2021 roku bez zastrzeżeń.

Faktura z datą 30.09.2021 roku kwota brutto 33.786,22 zapłacona 09.10.2021 roku.

Rok 2022

Malowanie ścianek w piwnicach – Brazylijska 8

Zlecenie na powyższą usługę z datą 16.03.2022 roku, złożone na osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą w Warszawie.

Kosztorys powykonawczy z marca 2022 roku na kwotę netto 12.000 zł, złożony przez osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą.

Protokół odbioru robót z dnia 08.04.2022 roku podpisany bez uwag.

Faktura VAT z datą 11.04.2022 roku, kwota brutto 12.960,00 zł zapłacona 19.04.2022 roku.

Nieprawidłowości co do ww. zleceń nie stwierdzono.

Nadzór nad wykonawstwem robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości w okresie objętym lustracją sprawowany był przez osoby, które posiadały odpowiednie uprawnienia budowlane.

7. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

7.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

Spółdzielnia prowadziła gospodarkę finansową w oparciu o obowiązujące w spółdzielczości mieszkaniowej przepisy Działu VII ustawy z dnia 16 września 1982 roku

- Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r. poz. 1285), przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845), oraz zapisy Statutu. Rachunkowość prowadzona jest w oparciu o zasady rachunkowości określone w przepisach ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395, z późn. zm.). Według zapisów Statutu, Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą według zasad rozrachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

Fundusze Spółdzielni składają się z:

- funduszu udziałowego
- funduszu zasobowego
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

7.1.2. Zasady polityki rachunkowości.

Rachunkowość prowadzona jest w oparciu o zasady rachunkowości określone w przepisach ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395, z późn. zm.). System rachunkowości Spółdzielni obejmuje wszystkie elementy określone w art. 4 ust 3 ustawy o rachunkowości. Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni określa obowiązujące zasady prowadzenia rachunkowości.

Księgi handlowe i dowody księgowe przechowywane są w siedzibie Spółdzielni i zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych.

W latach 2017-2022 roku księgi rachunkowe prowadzone były przy wykorzystaniu programu finansowo – księgowego firmy TECHNET.

7.1.3. Gospodarka kasowa.

W okresie objętym kontrolą wszystkie operacje w Spółdzielni miały charakter bezgotówkowy.

7.1.4. Sprawozdawczość finansowa Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata obrotowe objęte lustracją, zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta.

Sprawozdania finansowe za poszczególne lata tj. za rok obrotowy 2017, 2018, 2019,

2020, 2021 i 2022 kształtują się w podanych niżej parametrach.

Lp	Rok	Suma bilansowa	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	Zysk netto	Zysk z pozostałej działalności	Podatek dochodowy
1	2017	11 332 085,17		84 178,61	0,00	15 365,66	2 886,00
2	2018	10 842 983,02		77 847,51	0,00	14 803,85	2 710,00
3	2019	10 589 539,68		30 654,75	0,00	14 100,14	2 711,00
4	2020	10 429 522,55		10 680,01	0,00	15 052,12	2 865,00
5	2021	10 247 425,72	20 017,29	0,00	0,00	13 693,00	2 604,00
6	2022	10 197 909,56	21 284,55	0,00	0,00	11 276,00	2 087,00

Lustrator poddał analizie sprawozdania finansowe za okres 2017-2022, protokół z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego stanowią **Załączniki od numeru 4 do numeru 9.**

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 3 z dnia 27.06.2017 r. nadwyżkę bilansową za rok 2016 w wysokości 11.798,28 zł postanowiono przeznaczyć na przychody roku 2017.

Brak Uchwały Walnego Zgromadzenia dnia 26.06.2018 r. odnośnie rozdysponowania nadwyżki bilansowej za rok 2017.

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 3 z dnia 25.06.2019 r. nadwyżkę bilansową za rok 2018 w wysokości 22.497,44 zł postanowiono przeznaczyć na przychody roku 2019.

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 5 z dnia 27.09.2022 r. nadwyżkę bilansową za rok 2019 w wysokości 30.654,75 zł postanowiono przeznaczyć na przychody roku 2020.

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 6 z dnia 27.09.2022 r. nadwyżkę bilansową za rok 2020 w wysokości 10.680,01 zł postanowiono przeznaczyć na przychody roku 2021.

Sprawozdania za lata 2017-2022 zostały sporządzone terminowo, zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o rachunkowości. Zgodnie z art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe za okres objęty badaniem lustracyjnym zostały podpisane przez Zarząd Spółdzielni oraz przez osobę sporządzającą.

Sprawozdanie finansowe za:

rok 2017 – przyjęte ważnymi uchwałami Walnego Zgromadzenia.

rok 2018 – przyjęte ważnymi uchwałami Walnego Zgromadzenia.

rok 2019 – przyjęte Uchwałą Nr 1 z 27.09.2022
rok 2020 – przyjęte Uchwałą Nr 2 z 27.09.2022
rok 2021 – przyjęte Uchwałą Nr 3 z 27.09.2022.

7.1.5. Inwentaryzacje.

Stosownie do postanowień zawartych w rozdziale 3 ustawy o rachunkowości lustrwana jednostka winna przeprowadzać inwentaryzacje w celu zweryfikowania stanu majątkowego i doprowadzenia do zgodności stanu księgowego ze stanem faktycznym w tym inwentaryzację rozrachunków oraz środków pieniężnych na ostatni dzień roku obrotowego drogą potwierdzenia sald. Lustracji nie okazano dokumentacji zawierającej zarządzenie inwentaryzacyjne.

Zgodnie z art. 26 i art.27 ustawy o rachunkowości inwentaryzację należy przeprowadzić corocznie. Przeprowadzenie inwentaryzacji jest także elementem kontroli wewnętrznej funkcjonującej w Spółdzielni.

7.2.Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.

7.2.1. Zmiany w stanie funduszy w okresie 2017-2022

Stan funduszy w poszczególnych latach badanego wykazano **Tabela nr 11** „Fundusze Spółdzielni” stanowiący integralną część protokołu lustracji.

Stan funduszy własnych na dzień 31.12.2022 roku wynosił 9 089 841,99 zł, zmniejszył się w stosunku do roku 2017 o kwotę 330 839,08 zł. Na zmniejszenie funduszy wpłynęło naliczone umorzenie majątku trwałego oraz przekształcenia w prawo odrębnej własności.

7.2.2.Wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania.

Wielkość wolnych środków podano w **Tabeli nr 13** „Gospodarka finansowa spółdzielni” stanowiącej integralną część protokołu lustracji. Stan wolnych środków wynosił w Spółdzielni w poszczególnych latach:

w 2017 - 727 499,91 zł
w 2018 - 802 637,99 zł
w 2019 - 629 045,02 zł
w 2020 - 461 764,54 zł
w 2021 - 448 334,66 zł
w 2022 - 560 458,00 zł

W badanym okresie Spółdzielnia uzyskiwała następujące przychody z oprocentowania

środków zgromadzonych na rachunkach bankowych w latach:

w 2017 -	3 223,18 zł
w 2018 -	3 184,07 zł
w 2019 -	3 217,29 zł
w 2020 -	840,91 zł
w 2021 -	37,23 zł
w 2022 -	642,79 zł

Z przedstawionych danych wynika, że w roku 2022 z tytułu oprocentowania środków pieniężnych osiągnięto przychody na niższym poziomie w stosunku do roku 2017 co wynikało z niższej stopy procentowej obowiązującej w danym okresie oraz kwoty wolnych środków pieniężnych.

7.2.3. W badanym okresie Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

7.2.4. Zasady rozliczania kosztów ogólnych w latach 2017-2022

Zgodnie z § 17 *Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielni, opłat za używanie lokali (.....)* „Koszty utrzymania lokali użytkowych na potrzeby własne Spółdzielni (biura i inne pomieszczenia oraz zaplecza technicznego itp.) obciążają koszty eksploatacji podstawowej.” W ww. *Regulaminie* brak odwołania do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i określenia zasad rozliczania kosztów ogólnych, tj. rozliczania kosztów z działalności gospodarczej w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.

W okresie objętym lustracją koszty ogólne, przypadające za zasoby mieszkaniowe nie były rozliczane na poszczególne nieruchomości zgodnie ze strukturą przychodów danej nieruchomości.

Spółdzielnia do rozliczania kosztów ogólnych nie ustalała wskaźnika wg struktury sprzedaży.

Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2017-2022 zostało przedstawione w **Tabeli nr 6** „*Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi*” stanowiącej załącznik do protokołu lustracji.

7.2.5. Ocena zmian w stanie obsługi spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie zaciągała kredytów, natomiast kontynuowała spłatę kredytu inwestorskiego NASZ REMONT, dokonując ostatniej spłaty raty kapitału i odsetek w listopadzie 2021.

Na dzień 31.12.2022 roku w ewidencji księgowej nie odnotowano zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek.

7.2.6. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS).

W Spółdzielni występują następujące tytuły zobowiązań o charakterze publicznym:

- podatek dochodowy od osób prawnych,
- podatek dochodowy od osób fizycznych,
- podatek od towarów i usług,
- podatek od nieruchomości,
- opłata za wywóz nieczystości stałych,
- składki ZUS.

Zobowiązania finansowe o charakterze publicznym w latach 2017-2022 regulowane były w kwotach i terminach wynikających z deklaracji podatkowych oraz deklaracji ZUS.

7.2.7. W badanym okresie stwierdzono opóźnienia w regulowaniu innych zobowiązań wobec dostawców robót i usług.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym umożliwiła jej bieżące regulowanie zobowiązań wobec dostawców usług i wykonawców robót, wystąpiły opóźnienia w regulowaniu zobowiązań co skutkowało naliczeniem odsetek.

Kwota odsetek 3 365,01 zł zapłacona w roku 2022 dotyczy zaskarżonej wysokości opłaty z tytułu wieczyste użytkowanie gruntu za lata 2014 – 2019, w związku z Postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 04 lutego 2021 roku.

IV INFORMACJE KOŃCOWE

Podczas lustracji udzielono instruktażu w zakresie badanych zagadnień.

Część składową niniejszego protokołu stanowią następujące Załączniki i Tabele.

- 1 Załącznik nr 1 - Odpis pełny z Krajowego Rejestru Sądowego (stan na dzień 08.05.2023) – (stron 16)
- 2 Załącznik nr 2 - Protokół z przeglądu stanu estetyczno - porządkowego i technicznego zasobów
- 3 Załącznik nr 3 - Statut Spółdzielni
- 4 Załącznik nr 4 - Protokół z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego za rok 2017, Sprawozdanie finansowe za rok 2017

- 5 Załącznik nr 5 - Protokół z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018, Sprawozdanie finansowe za rok 2018
- 6 Załącznik nr 6 - Protokół z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego za rok 2019, Sprawozdanie finansowe za rok 2019
- 7 Załącznik nr 7 - Protokół z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego za rok 2020, Sprawozdanie finansowe za rok 2020
- 8 Załącznik nr 8 - Protokół z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego za rok 2021, Sprawozdanie finansowe za rok 2021
- 9 Załącznik nr 9 - Protokół z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego za rok 2022, Sprawozdanie finansowe za rok 2022.
- 10 Załącznik nr 10 - Oświadczenie Zarządu z dnia 31.08.2023 roku.
- 11 Załącznik nr 11 - Uchwała WZ nr 7 z dnia 27.09.2022 roku.

Tabele:

Tabela nr 1 - Liczba członków Spółdzielni

Tabela nr 2 - Zasoby gruntowe Spółdzielni

Tabela nr 3 - Tytuły prawne do lokali mieszkalnych

Tabela nr 4 - Zatrudnienie i wynagrodzenia

Tabela nr 5 - Zasoby mieszkaniowe

Tabela nr 6 - Koszty i przychody GZM

Tabela nr 7 - Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Tabela nr 8 - Terminowość wnoszenia opłat za lokale mieszkalne

Tabela nr 9 - Terminowość wnoszenia opłat za lokale użytkowe

Tabela nr 10 - Gospodarka funduszem remontowym

Tabela nr 11 - Fundusze Spółdzielni

Tabela nr 12 – Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię.

Tabela nr 13 - Gospodarka finansowa Spółdzielni

Tabela nr 14a – Przeglądy techniczne (roczne)

Tabela nr 14b – Przeglądy techniczne (pięcioletnie).

Niniejszy protokół z lustracji zawiera 40 ponumerowanych i parafowanych stron, 11 Załączników oraz 15 Tabel.

Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla:

1. Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Sław”,

2. Zarządu Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Sław”,
3. Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej RP w Warszawie.

Na tym protokół zakończono i podpisano w dniu 04 września 2023 roku.

Lustrator:

Maria Schabowska
upr. lustr. 4064/98

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji nie wnosimy zastrzeżeń.

.....
data i podpis Zarząd Spółdzielni

Pokwitowanie odbioru protokołu lustracji

Za Radę Nadzorczą

Za Zarząd