

**TYRAŃSKI Henryk**

**LUSTRATOR** – UPRAWNIENIA NR 5149/2004 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą,  
35-077 Rzeszów, ul. Dominikańska 5/24

E-MAIL: [tyranski.henryk@wp.pl](mailto:tyranski.henryk@wp.pl)

---

# **PROTOKÓŁ**

## **lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Pax – Naftobudowa”**

**za okres działania  
od 01.01.2011 r. do 31.12.2014 r.**

**Jasło 2015**

## SPIS TREŚCI

- I. Wykaz stosowanych skrótów i pojęć
- II. Wprowadzenie
- III. Charakterystyka ogólna Spółdzielni
- IV. Organy Spółdzielni
- V. Realizacja wniosków polustracyjnych
- VI. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni
- VII. Działalność organów samorządowych Spółdzielni
  1. OBRADY WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
  2. POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ
  3. POSIEDZENIA ZARZĄDU
- VIII. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni
- IX. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna
- X. Przedsięwzięcia inwestycyjne
- XI. Sprawy członkowskie i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych
- XII. Gospodarka zasobami
- XIII. Rachunkowość i finanse
  1. Fundusze

2. Środki pieniężne
3. Koszty
4. Należności i zobowiązania
5. Kredyt
6. Bilans i rachunek wyników
7. Analiza wskaźnikowa
8. Podsumowanie zagadnień spraw finansowo-księgowych
- XIV. Podstawowe dane charakteryzujące działalność spółdzielni
- XV. Podsumowanie
- XVI. Informacja zamykająca
- XVII. Oświadczenie
- XVIII. Potwierdzenie odbioru protokołu
- XIX. Spis tabel
- XX. Załączniki

## I. Stosowane skróty i definicje

### 1. Używane w treści następujące skróty oznaczają:

- 1) **p.s.** – ustawa prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (tekst jednolity: Dz.U.2013, poz. 1443 z późniejszymi zmianami).
- 2) **u.s.m.** – ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity: Dz. U. 2013, poz. 1222 z późniejszymi zmianami).
- 3) **p.bud.** – ustawa prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. 2013, poz. 1409 z późniejszymi zmianami).
- 4) **k.p.** - ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (tekst jedn.: Dz. U. 2014, poz.1502 z późn. zm.).
- 5) **k.c.** - ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121),
- 6) **Dz. U.** – Dziennik Ustaw,
- 7) **t.j.** – tekst jednolity.
- 8) **późn. zm.** – późniejsze zmiany.
- 9) **WZC** – Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pax-Naftobudowa” w Jaśle.
- 10) **RN** (zamiennie Rada) – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pax-Naftobudowa” w Jaśle.
- 11) **KRS** - Krajowy Rejestr Sądowy - rodzaj rejestru publicznego, prowadzony przez wybrane sądy rejonowe i Ministerstwo Sprawiedliwości w miejscowości właściwej dla siedziby podmiotu w tym przypadku Spółdzielni. Działający na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz. U. 2013, poz. 1203 z późn. zm.).
- 12) **PZRSM** – Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych 35-061 RZESZÓW ul. Słoneczna 2 tel.(017) 85 80 480 w.424.
- 13) **MZRSM** – Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie.
- 14) **c.o.** – centralne ogrzewanie.
- 15) **c.w.u.** ciepła woda użytkowa.
- 16) **tab.** – tabela,
- 17) **kol.** – kolumna,
- 18) **bhp** - bezpieczeństwo i higiena pracy określone w art. 207 - 237<sup>15</sup> k.p.,

19) **PKD** – Polska Klasyfikacja Działalności - jest wykazem kodów określających rodzaje działalności gospodarczych wykonywanych w Polsce. Powstała na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD), a obowiązuje od 1 stycznia 2008 r. Została utworzona na potrzeby stosowania: w statystyce, ewidencji, dokumentacji oraz rachunkowości, a także w urzędowych rejestrach i systemach informatycznych administracji publicznej - głównie GUS.

2. Powoływanie się w treści protokołu na:

- 1) **Spółdzielnię** oznacza Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „Pax-Naftobudowa” w Jaśle ul. Kochanowskiego 6.
- 2) **Rada** (zmiennie RN) - należy rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pax-Naftobudowa” w Jaśle.
- 3) **Zarząd** należy rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pax-Naftobudowa” w Jaśle.
- 4) **Statut** – należy rozumieć Statut Spółdzielni przyjęty przez WZC w 2007r. który został wpisany do KRS pod nr 103173 dnia 17.03.2008r. w Sądzie Rejonowym – Sądzie Gospodarczym w Rzeszowie.
- 5) **Regulamin Rady** (zamiennie Regulamin RN) należy rozumieć Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pax-Naftobudowa” w Jaśle obowiązujący w badanym okresie.
- 6) **Regulamin Zarządu** – należy rozumieć Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pax-Naftobudowa” w Jaśle obowiązujący w badanym okresie.
- 7) **Protokół** – należy rozumieć niniejszy protokół lustracji pełnej za okres 2011-2014.

3. Definicje:

- 1) **Spółdzielnia** w ogólnym znaczeniu – autonomiczne zrzeszenie osób, które zjednoczyły się dobrowolnie w celu zaspokojenia swoich wspólnych aspiracji i potrzeb ekonomicznych, społecznych i kulturalnych poprzez współposiadane i demokratycznie kontrolowane przedsiębiorstwo, działające na zasadach prawa spółdzielczego uchwalonego przez Sejm PRL ustawą z dnia 16 września 1982 r w (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z późn. zm.). Ustawa w art. 1 i art. 2 definiuje podmiot jakim jest spółdzielnia.
- 2) **Spółdzielnia mieszkaniowa** – to rodzaj spółdzielni, której celem jest zapewnienie jej członkom oraz ich rodzinom samodzielnych lokali mieszkalnych a także

lokali o innym przeznaczeniu w ramach wznoszonych budynków i innych nieruchomości na zlecenie, jak również zakup gruntów na budowę domów. Podmiot działający na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z późn. zm.) i ustawy 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.).

- 3) **Lokal mieszkalnym** w rozumieniu ustawy (u.s.m.) jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba bądź zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Również lokal wykorzystywany na inne cele niż mieszkalne – z odpowiednim uwzględnieniem różnic – winien posiadać przywołaną cechę.
- 4) **Lokalem użytkowym** (lokal o innym przeznaczeniu) jest izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, które są przeznaczone do realizacji celów użytkowych, np. prowadzenia działalności gospodarczej, składowania i magazynowania towarów, itp.
- 5) **Dokument** – wszelkiego rodzaju informacja utrwalona na papierze lub nośniku informatycznym w formie możliwej do odtworzenia.

## **II. Wprowadzenie**

1. W oparciu art. 91 § 3 p.s. podmiotem przeprowadzającym lustrację jest Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie .
2. Czynności lustracyjne prowadził **Lustrator Henryk TYRAŃSKI** posiadający uprawnienia lustracyjne nr 5149 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w 2004r. wyznaczony przez Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych (art. 91 § 4 p.s.).
3. Lustrator działał na podstawie upoważnienia do przeprowadzenia lustracji z dnia 07.07.2015 r nr PZR-L/32/15/15., które zostało wystawione przez Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie.
4. Czynności lustracyjne polegające na badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni przeprowadzono w siedzibie i na terenie jej działania w okresie pomiędzy 11.08.2015 r. a 30.10.2015 r..
5. Lustracja obejmowała działanie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pax-Naftobudowa” w okresie od 01.01.2011 r. do 31.12.2014 r.
6. Lustracja wykonana została na podstawie umowy nr ...../2015 z dnia .....2015r. zawartej pomiędzy Zarządem Spółdzielni a Podkarpackim Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie w oparciu o art.91-93 i 240 Ustawy

Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z późniejszymi zmianami), oraz o instrukcję o lustracji organizacji spółdzielczych przyjętą uchwałą nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010r.

7. O rozpoczęciu lustracji została poinformowana RN poprzez Przewodniczącą Rady, z którym Lustrator spotkał się w siedzibie Spółdzielni w dniu 20.08.2015r..
8. Celem ogólnym lustracji jest stwierdzenie stanu faktycznego jako wyniku działania podmiotu i dokonanie oceny na ile ten stan odpowiada stanowi wyznaczonemu (prawo, statut, regulaminy uchwały itp.) i/lub obiektywnie pożądanemu (niepisane zasady działania dobrego gospodarza, działania jaki by nakazywał zdrowy rozsądek).
9. Celem lustracji wynikającym z art. 91 §2<sup>1</sup> p.s. jest:
  - 1) sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu;
  - 2) zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków;
  - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych;
  - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni;
  - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktazowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.
11. Obszarem badania lustracyjnego objęto całokształt działalności Spółdzielni.
12. Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów, na podstawie przedłożonych Lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez osoby o których mowa w pkt 14. W szczególności ustaleniom lustracji służyły :
  - analiza planów i sprawozdań z działalności Spółdzielni,
  - dane tabelaryczne ilustrujące działalność Spółdzielni,
  - regulaminy i inne wewnętrzne unormowania działalności Spółdzielni,
  - dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
  - dokumentacja i ewidencja księgowa Spółdzielni,
  - dokumentacja wynikająca z obowiązków nałożonych przez p.bud.
  - i inna dokumentacja dotycząca działalności Spółdzielni w zakresie objętym lustracją.
13. Zgodnie z zasadami przeprowadzania lustracji działalności spółdzielni mieszkaniowych lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88a ust. 2 p.s., jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

14. Wyjaśnień i informacji w czasie lustracji udzielał Prezes i Skwierz Ewa prowadząca księgi rachunkowe.
15. W badanym okresie Spółdzielnia była członkiem Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie.
16. Składki wynikające z członkostwa w związku rewizyjnym były wnoszone jak również była opłacana składka na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.
17. Na spotkaniu z Przewodniczącym Rady Nadzorczej jak i w trakcie lustracji ze strony Rady nie został zgłoszony wniosek dotyczącego udziału jej członka/ów w czynnościach lustracyjnych.
18. Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli.
19. W badanym okresie wystąpiły zdarzenia które skutkowały koniecznością dokonywania aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego. Zdarzeniami tymi była zmiana składu Rady Nadzorczej. Aktualizacja została dokonana w terminie zgodnym z przepisami art. 12a § 1 i § 2 p.s.
20. Przedmiotowy dokument został opracowany i sporządzony przez **Lustratora Henryka Tyrańskiego** i jest rezultatem jego pracy z przeprowadzonych czynności w postaci wykonanych badań, przeglądów i analiz z udostępnionych dokumentów potwierdzających prowadzoną działalność Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pax-Naftobudowa” oraz stanowi dzieło w rozumieniu ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych (*tekst jednolity Dz.U.06.90.631 z późn. zm.*)

### **III. Charakterystyka ogólna Spółdzielni**

1. Spółdzielnia działa pod nazwą Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Pax-Naftobudowa” z siedzibą w Jaśle ul. Kochanowskiego 6 tel. 13 448 52 36
2. Lustrowana Spółdzielnia jest wpisana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie – rejestr przedsiębiorców - pod numerem KRS 0000103173, postanowieniem Sadu Rejonowego w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy w dniu 27.03.2002 .
3. Posiada numer identyfikacyjny Regon nr 001232 333 – zaświadczenie Urzędu Statystycznego Oddział w Krośnie z dnia 12.02.2002.
4. Nadany przez Urząd Skarbowy w Jaśle w dniu 31.03.1994 numer identyfikacji podatkowej NIP nr 685-00-13-788.
5. Czas działania Spółdzielni jest nieograniczony.



6. Spółdzielnia w badanym okresie była ubezpieczona w Towarzystwie Ubezpieczeń S.A. UNIQA. Ubezpieczając zasoby należy zwracać uwagę na przedmiot ubezpieczenia i jego zakres. W szczególności przedmiotem powinna być „bryła budynku”.
7. RN w latach 2011 – 2014 zgodnie z postanowieniami § 124 ust. 1 Statutu działała w składzie 7 osobowym.
8. Zarząd działał w składzie 4 osobowym - zgodnie z postanowieniami § 131 ust. 1 Statutu
9. Cele spółdzielni i przedmiot jej działalności określa § 3 Statutu.
10. Rodzajem przeważającej działalności jest Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi określone w PKD pod nr 7032A.
11. W okresie badanym nie toczyło się żadne postępowanie w którym stroną byłaby Spółdzielnia.
12. Spółdzielnia nie podlega obowiązkowemu badaniu sprawozdań finansowych.
13. Spółdzielnia posiada lokale mieszkalne i lokale użytkowe w jednym budynku wielorodzinnym w ilości łącznie 72 (tab. 4). Ilość członków podaje tabela 2.
14. Sprawy finansowo-księgowe w Spółdzielni w badanym okresie były prowadzone przez Panią SKWIERZ Ewa zatrudnioną na umowę zlecenie do prowadzenia ksiąg rachunkowych i sporządzania sprawozdań finansowych.

#### **IV. Organy Spółdzielni**

1. Wg statutu organami Spółdzielni są:

- a) Walne Zgromadzenie
- b) Rada Nadzorcza
- c) Zarząd

2. Zgodnie z § 124 ust. 1 Statutu Rada Nadzorcza w ilości 7 członków w okresie badanym działała następującym składzie:

1) Do wyborów w czerwcu 2012:

- |                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. HOŁDONIAK Wiesław  | – Przewodniczący        |
| 2. MARCZAK Aneta      | – Z-ca Przewodniczącego |
| 3. KOSIBA Maria       | – Sekretarz             |
| 4. PAWLUŚ Danuta      | – Członek               |
| 5. HOŁDONIAK Genowefa | – Członek               |
| 6. SZELAĞ Antoni      | – Członek               |
| 7. KWIATKOWSKI Marek  | – Członek               |

2) W kolejnej kadencji po wyborze przez WZC w dn. 1 czerwca 2012 r. działała również w 7 osobowym gronie, który ukonstytuował się dnia 01.06.2012 w następujący skład:

- |                       |   |                       |
|-----------------------|---|-----------------------|
| 1. HOŁDONIAK Genowefa | – | Przewodniczący        |
| 2. CHMIEL Anna        | – | Z-ca Przewodniczącego |
| 3. KOSIBA Maria       | – | Sekretarz             |
| 4. KWIATKOWSKI Marek  | – | Członek               |
| 5. PAWLUŚ Danuta      | – | Członek               |
| 6. SITAR Zygmunt      | – | Członek               |
| 7. WINIARSKA Jolanta  | – | Członek               |

3) Ze swego składu RN powoływała komisje rewizyjną (§127 Statutu) jako stałą komisję, która w okresie od czerwca 2012 funkcjonowała w następującym składzie:

- |                      |   |                |
|----------------------|---|----------------|
| 1. CHMIEL Anna       | – | Przewodniczący |
| 2. KWIATKOWSKI Marek | – | Członek        |
| 3. PAWLUŚ Danuta     | – | Członek        |
| 4. SITAR Zygmunt     | – | Członek        |
| 5. WINIARSKA Jolanta | – | Członek        |

3. Zarząd w badanym okresie działał w strukturze określonej postanowieniem § 131 ust. 1 Statutu w zespole 4 osobowym w następującym układzie:

- |                       |   |                  |   |       |
|-----------------------|---|------------------|---|-------|
| 1. RYBA Maria         | – | Prezes Zarządu   | – | nadal |
| 2. KONOPKA Andrzej    | – | Zastępca Prezesa | – | nadal |
| 3. SZLACHTA Roman     | – | Członek Zarządu  | – | nadal |
| 4. WÓJCIKIEWICZ Roman | – | Członek Zarządu  | – | nadal |

## **V. Realizacja wniosków polustracyjnych**

W 2011 roku w Spółdzielni została przeprowadzona pełna trzyletnia lustracja za okres 2008 do 2010 przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie. Lustrację przeprowadzili lustrator Grzegorz Rozmus nr uprawnień 4668/02 i lustrator Rafał Kielar nr uprawnień 5833/10. Uprawnienia zostały nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie. Przesłane zalecenia polustracyjne

pismem z dnia 30.11.2011 r. L.dz. 1194/ZL/2011 zostały przedstawione WZC. Realizacja zaleceń była prezentowana na bieżąco tak Radzie jak WZC..

## **VI. Przepisy i uregulowania warunkujące zakres i sposób działania Spółdzielni**

A. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych obowiązujących ją przepisów prawa jak również na wewnętrznych obowiązujących uregulowaniach wspomagających, a w szczególności doprecyzowujących prawa i obowiązki tak organów Spółdzielni jak i członków do których należy zaliczyć:

1. Statut,
2. Uchwały organów,
3. Regulamin:
  - 1) WZC (uchwała WZC nr 1/2008),
  - 2) RN (uchwała WZC nr 3/3/2007),
  - 3) Zarządu Spółdzielni (uchwała RN nr 17/2008),
  - 4) przyjmowania członków (uchwała RN nr 10/96),
  - 5) przydziału zamiany i najmu mieszkań (uchwała RN nr 5/99),
  - 6) wyborów (uchwała WZC 4/3/2007),
  - 7) Komisji Rewizyjnej (uchwała RN nr 10/2004),
  - 8) organizowania i przeprowadzania postępowań w celu zawarcia umowy na dostawy i usługi oraz roboty remontowo-budowlane (uchwała RN nr 15/2005)
  - 9) ustalania opłat i rozliczania kosztów za gaz ziemny do celów gospodarstw domowych (uchwała RN nr 6/2008),
  - 10) naliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów oraz zasady ustalania opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy (uchwała RN nr 16/2008),
  - 11) porządku domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni (uchwała RN nr 21/2008),
  - 12) zasad rozliczania kosztów usuwania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych (uchwała RN nr 22/2008)
  - 13) określający obowiązki spółdzielni i członków oraz użytkowników lokali nie będących członkami i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali (uchwała RN nr 24/2008),
  - 14) przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali (uchwała RN nr 25/2008),

- 15) zasad wnoszenia opłat za umieszczanie na budynku i terenach spółdzielni szyldów, reklam informacyjnych oraz urządzeń przez członków Spółdzielni, osoby fizyczne i inne podmioty gospodarcze (uchwała RN nr 29/2008)
  - 16) zatwierdzania zasad sporządzania i obiegu oraz przechowywania dokumentacji finansowo-księgowej (uchwała Zarządu nr 57/2011),
  - 17) ochrony danych osobowych (uchwała Zarządu nr 58/2011),
  - 18) rozliczania wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych (uchwała RN nr 4/2012),
  - 19) ustalania opłat i rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie (uchwała RN nr 5/2012),
  - 20) w sprawie przyjmowania, rozpatrywania oraz załatwiania skarg i wniosków (uchwała RN nr 6/2012),
  - 21) zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym (uchwała RN nr 5/2013)
4. Polityka rachunkowości (uchwała Zarządu nr 42/2008).
5. Instrukcje:
- 1) przeciwpożarowa (opracowana na podstawie ustawy o ochronie pożarowej z dn. 24 sierpnia 1991 r. (Dz. U. nr 81, poz.351) (uchwała Zarządu nr 17/96)
  - 2) Inwentaryzacyjna z 1996r,
  - 3) obiegu dokumentów finansowo-księgowych (uchwała Zarządu nr 1/96)
  - 4) kasowa (uchwała Zarządu nr 41/2005)

**B. Uwagi do dokumentów wymienionych w pkt A (powyżej):**

- 1) Rozważyć wprowadzenie zmiany polegającej na usunięciu ze Statutu części zapisów dotyczących szczegółowego trybu obradowania WZC w tym wyborów do władz i podejmowania uchwał i przenieść ich tylko do regulamin obrad WZC (§103 do §118 są w Statucie zbędne) – takie zapisy w Statucie nie są wymagane zaś w przypadku konieczności wprowadzenia zmiany w trybie obradowania WZC komplikuje się ich dokonanie z uwagi na procedurę wprowadzania zmian do Statutu,
- 2) Pamiętać o uchylaniu dokumentów, które są zmieniane np. istnieją dwa regulaminy ustalania opłat i rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie tj. regulamin przyjęty uchwałą RN nr 4 z dnia 08.01.2007 i regulamin przyjęty uchwałą RN nr 5/2012 z dnia 30.01.2012 w której nie ma zapisu uchylającego regulamin z 2007. W obecnej chwili są obowiązujące dwa regulaminy w tej samej sprawie ale o innej treści co jest nieprawidłowe. Równocześnie należy pamiętać aby dokument uchylony odpowiednio opisać np. poprzez przekreślenie wstawienie za-

pisu ANULOWANO z podaniem podstawy anulowania (np. ANULOWANO na podstawie uchwały RN nr... z dn. ...).

- 3) W regulaminie ustalania opłat i rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie należy rozważyć zmianę zapisu dot. rozliczenia nadwyżki wpłaconych zaliczek z ewentualnymi zaległościami na dzień dokonania rozliczenia wprowadzając np. zapis: „Spółdzielnia zastrzega sobie prawo potrącenia zaległości czynszowych stwierdzonych na dzień rozliczenia wpłaconych zaliczek z przysługującej do zwrotu powstałej nadwyżki. W chwili skorzystania z tego prawa Spółdzielnia powiadamia zainteresowanego.” Dotychczasowy zapis przywołany w regulaminie jest nieprecyzyjny i stwarza niepotrzebne nieporozumienia, ponieważ jaki ma sens zatrzymywanie wypłaty nadwyżki do czasu aż zobowiązany spłaci za zaległości jeżeli zaległości można zmniejszyć lub zniwelować potrąceniem bez dodatkowego obrotu pieniężnego. Niniejsza uwaga dotyczy zapisów w pozostałych regulaminach w których wymieniony zapis jest zastosowany.
- 4) Instrukcję przeciwpożarową dostosować do wprowadzonych zmian do ustawy opierając się na tekście jednolitym (Dz.U. 2009.178.1380 z późn. zm.), jak również przy aktualizacji uwzględnić rozporządzenia wydane do ustawy w tym Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2010.109.719).

C. W badanym okresie Spółdzielnia zarządzała i administrowała własnymi nieruchomościami.

## **VII. Działalność organów samorządowych Spółdzielni**

1. Zasadniczy podział kompetencji dla poszczególnych organów w obowiązującym statucie zawarty jest w następujących paragrafach: 95 (WZC), 126 (RN), 130 (Zarząd).
2. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd obradują i działają w oparciu o statut i uchwalone regulaminy oraz odpowiednie przepisy prawa w szczególności wynikające z zapisów §1 Statutu.
3. Działalność wymienionych organów skontrolowano w oparciu o zbadanie dokumentów z zebrań i posiedzeń w tym sposób oraz podstawy prawne podejmowanych uchwał. Sprawdzono dokumentację z wyborów do Rady Nadzorczej. Badano pracę wymienionych organów w odniesieniu do obowiązujących zapisów statutu i regulaminów.

4. W wyniku przeprowadzonych czynności lustracyjnych w obrębie działania organów następujące stwierdzono fakty:

#### **A. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW**

1. WZC w każdym roku badanego okresu były zwoływane przez organ i w czasie zgodnie z zapisami Statutu.
  - 1) WZC w badanym okresie odbyły się w następujących terminach:
    - a. 30.06 2011r.,
    - b. 01.06.2012r.,
    - c. 14.06.2013r.,
    - d. 27.06.2014r..
  - 2) Uczestnictwo członków na WZC:
    - a. w 2011 na 67 członków uczestniczyło 25 i jest to 37,30% ogółu uprawnionych do uczestnictwa w WZC,
    - b. w 2012 na 66 członków uczestniczyło 26 i jest to 39,40% ogółu uprawnionych do uczestnictwa w WZC
    - c. w 2013 na 63 członków uczestniczyło 18 i jest to 28,60% ogółu uprawnionych do uczestnictwa w WZC
    - d. w 2014 na 63 członków uczestniczyło 16 i jest to 25,40% ogółu uprawnionych do uczestnictwa w WZC
2. Sprawdzeniu podano dokumenty z WZC a w szczególności:
  - zawiadomienia o zwołaniu WZC,
  - protokoły obrad,
  - podjęte uchwały,
  - protokoły prac komisji wybranych w trakcie WZC,
  - sprawozdania Rady i Zarządu
  - sprawozdania finansowe
  - wybory do Rady, które odbyły się w 2012r.,
  - informacje o wnioskach z przeprowadzonej lustracji z ich przedstawieniem oraz realizacja wniosków.
3. W wyniku przeprowadzonej analizy dokumentów z WZC należy odnotować że:
  - 1) O zwołaniu WZC i porządku obrad członkowie byli powiadomieni zgodnie z wymogami Statutu i byli zdolne do podejmowania prawomocnych uchwał.
  - 2) O zwoływanych WZC Spółdzielnia powiadamiała Krajową Radę Spółdzielczą i MZRSM co było działaniem zgodnym z art. 40 § 1 ustawy p.s.

- 3) WZC były przeprowadzone zgodnie z wymogami Statutu i przyjętego porządku obrad i regulaminu.
- 4) Przebieg został udokumentowany protokołem.
- 5) Uchwały podejmowane były wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad co było działaniem zgodnym z art. 41 § 1 p.s. oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni i w swej treści zaspokajały interesy członków Spółdzielni.
- 6) Wybory do RN zostały przeprowadzone i udokumentowane zgodnie z wymogami Statutu i regulaminu WZC. Wybrano 7 członków do RN co spełniło wymóg § 124 ust. 1 Statutu. Wybory odbyły się w głosowaniu tajnym co było działaniem zgodnym z art. 35 § 2 ustawy p.s. oraz postanowieniami Statutu. Dokumentacja z głosowania była kompletna.
- 7) Protokoły i uchwały zostały podpisane przez osoby odpowiednio umocowane postanowieniami Statutu tj. przez Przewodniczącego i Sekretarza WZC co spełnia równocześnie postanowienia art. 41 § 3 p.s.
- 8) Sprawy będące przedmiotem obrad Walnych Zgromadzeń przeprowadzonych w badanym okresie należały do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia określonych w art. 38 § 1 p.s. oraz w postanowieniach Statutu Spółdzielni.
- 9) Przewodniczyć obradom nie powinien członek Zarządu. Jak wynika z protokołów na przewodniczącego WZC był wybierany Pan KONOPKA Andrzej Zastępca Prezesa. Przewodniczenie WZC jest niezgodne z postanowieniami Regulaminu WZC.
- 10) WZC oceniając pozytywnie prace Zarządu działając stosownie do zapisów art. 38 § 1 pkt 2 p.s. udzielało absolutorium członkom zarządu

4. Sugestia formalna do uchwał podejmowanych na WZC.

Dla lepszej przejrzystości i czytelności uchwał dobrze by było wprowadzić w treści uchwał nad podpisami Przewodniczącego i Sekretarza WZC informację o głosowaniach w następującym np. układzie:

W głosowaniu nad Uchwałą brało udział	.....	członków
Za przyjęciem Uchwały głosowało	.....	członków
Przeciw Uchwale głosowało	.....	członków

5. Podsumowując na podstawie przedstawionych dokumentów stwierdza się, że obrady WZC zostały przeprowadzone i udokumentowane zgodnie z wymogami Statutu, Regulaminu WZC i p.s.

## **B. RADA NADZORCZA**

1. Zakres działania, uprawnień oraz tryb obradowania Rady Nadzorczej określone zostały w Statucie (§ 126) i Regulaminie Rady Nadzorczej przyjętym Uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. W okresie objętym badaniem Rada pracowała w 7 osobowym składzie określonym imiennie i funkcyjnie w rozdziale IV pkt 2 Protokołu.
3. Z przedstawionej lustratorowi dokumentacji dotyczącej pracy Rady Nadzorczej wynika, że:
  - 1) w 2011 roku odbyło się 7 posiedzeń i podjęto 33 uchwały,
  - 2) w 2012 roku odbyło się 5 posiedzeń i podjęto 14 uchwał,
  - 3) w 2013 roku odbyło się 6 posiedzeń i podjęto 21 uchwał,
  - 4) w 2014 roku odbyło się 5 posiedzeń i podjęto 18 uchwał,
4. Wśród spraw i decyzji podejmowanych na posiedzeniach Rady przewijały się sprawy:
  - 1) rozpatrywania i zatwierdzania planów gospodarczo-finansowych na poszczególne lata,
  - 2) analizy techniczno-ekonomicznej funkcjonowania i eksploatacji budynków oraz ponoszonych kosztów na remonty, naprawy i modernizacje,
  - 3) zatwierdzanie wysokości stawek opłat eksploatacyjnych,
  - 4) ocena sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni,
  - 5) analiza stanu i skuteczności ściągłości zaległości w opłatach za lokale spółdzielcze,
  - 6) opracowanie sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej,
  - 7) inne sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.
5. Rada realizowała swoje kompetencje wynikające ze statutu i obowiązki określone regulaminem Rady.
6. Na podstawie badanych materiałów stwierdza się, że dokumentacja z pracy Rady była prowadzona prawidłowo co ujawnia się w następujących faktach:
  - 1) Tryb zwoływania posiedzeń Rady był zgodny z postanowieniami regulaminu Rady.
  - 2) Posiedzenia Rady Nadzorczej były protokołowane.
  - 3) Protokoły zawierają datę obrad, imienną listę obecnych członków Rady, porządek obrad, przebieg obrad i wymagane podpisy.



- 4) Frekwencja na posiedzeniach Rady pozwalała każdorazowo na podejmowanie prawomocnych uchwał.
- 5) Osobno jest prowadzona dokumentacja Komisji rewizyjnej Rady.
7. Sprawozdania Rady były przyjmowane przez WZC.
8. Z tytułu udziału w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali wynagrodzenie.

### C. ZARZĄD

1. Skład, wybór, kompetencje Zarządu, sposób składania oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni uregulowane są w rozdziale 4 Statutu pt. „Zarząd” o czym również informuje wpis w KRS określając sposób reprezentacji Spółdzielni wg którego oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik co spełnia wymóg art. 54 § 1 p.s.
2. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Zarząd pracował 4 osobowym składzie określonym imiennie i funkcyjnie w rozdziale IV pkt 3 Protokołu.
3. Z przedstawionej lustratorowi dokumentacji pracy Zarządu wynika, że:
  - 1) w 2011 roku odbyło się 19 posiedzeń i podjęto 61 uchwał,
  - 2) w 2012 roku odbyło się 17 posiedzeń i podjęto 51 uchwał,
  - 3) w 2013 roku odbyło się 18 posiedzeń i podjęto 48 uchwał,
  - 4) w 2014 roku odbyło się 15 posiedzeń i podjęto 56 uchwał
4. Zarząd obradował na posiedzeniach, które zwoływane były wg bieżących potrzeb.
5. Z posiedzeń Zarządu sporządzone były protokoły które:
  - 1) zawierają numer kolejny, datę posiedzenia, nazwiska członków Zarządu uczestniczących w posiedzeniach, porządek obrad, treść poruszanych spraw,
  - 2) są podpisane przez członków Zarządu obecnych na posiedzeniu,
6. Z treści protokołów wynika, że Zarząd na posiedzeniach zajmował się następującymi sprawami:
  - 1) finansowo – księgowymi, w tym między innymi planowanie, rozliczanie, sprawozdawczość itd..
  - 2) przygotowywaniem projektów planów gospodarczych w tym planu remontów,
  - 3) techniczno – eksploatacyjnymi: przeglądami okresowymi budynku, bieżącym utrzymaniem sprawnego stanu technicznego budynku i instalacji,
  - 4) prowadzeniem remontów uwzględniających proces od uzgadniania (opracowania) treści zapytań ofertowych do przetargów, ogłaszaniem przetargów w tym zapraszanie potencjalnych wykonawców do złożenia ofert na wybór wykonawców robót remontowych, wyborem wykonawców robót i zawieranie umów z

- wybranymi wykonawcami robót remontowych, nadzorem i odbiorem wykonanych robót,
- 5) członkowsko – lokalowymi w tym, zawieranie umowy o odrębną własność,
  - 6) dotyczącymi zadłużeń lokali,
  - 7) analizą wyników finansowych,
  - 8) pracowniczymi,
  - 9) rozpatrywał sprawy wniesione na piśmie, które w większości dotyczyły bieżącej działalności Spółdzielni,
  - 10) innymi.
7. Z analizy dokumentów wynika że działania Zarządu zmierzały do zabezpieczenia interesów Spółdzielni i jej członków.
  8. Uchwały i decyzje Zarządu były podejmowane zgodnie z kompetencjami i w obszarze określonym Statutem i regulaminem Zarządu.
  9. Zarząd corocznie składał sprawozdania z działalności które były przyjmowane przez WZC.
  10. Corocznie WZC udzielało absolutorium członkom Zarządu.

**D. Podsumowując:**

- Obrady poszczególnych organów odbywały się wg tematyki która obejmowała sprawy związane z bieżącą działalnością spółdzielni, a w szczególności zaspokajania oczekiwań i potrzeb jej członków.
- Skład ilościowy poszczególnych organów spełniał wymogi zapisów p.s. i Statutu.
- Działanie organów nie wykraczało poza obowiązujące unormowania prawne w tym wewnątrz tj. Statutu i regulaminów.
- WZC jako najwyższy organ Spółdzielni corocznie pozytywnie oceniał prace Rady i Zarządu.

### **VIII. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni**

Spółdzielnia posiada zatwierdzoną przez Radę strukturę organizacyjną. Wg udzielonej informacji przez Prezesa w bieżącym zarządzaniu spółdzielnią i jej obsłudze biorą udział: Prezes, Księgowy, Administrator, Doradca prawny zatrudnieni na umowę zlecenia. Prezes zatrudniony na  $\frac{3}{4}$  etatu. W zarządzaniu Prezesa wspomaga trzech członków zarządu wynagradzanych za udział w pracach Zarządu na podstawie decyzji Rady.

Dla Prezesa zatrudnionego w badanym okresie w lustrowanej Spółdzielni prowadzona była dokumentacja pracownicza. Akta osobowe są prowadzone właściwie. Pre-

zes posiada aktualne zaświadczenie lekarskie dopuszczające do pracy oraz szkolenie bhp (art. 237<sup>3</sup> § 2 k.p.) potwierdzone zaświadczeniem. Jak wynika z akt Prezes podnosi swoje kwalifikacje biorąc udział w szkoleniach co jest pozytywnym zjawiskiem.

Stan zatrudnienia i kształtowanie się wynagrodzeń w badanym okresie w lustrwanej Spółdzielni przedstawia tabela 1. Zasady wynagrodzenia są określone odpowiednio w umowach. Skontrolowane płace nie budzą zastrzeżeń tak od strony merytorycznej jak i formalnej.

Tabela 1 – Zatrudnienie i wynagrodzenia

Lp.	Wyszczególnienie	J.m.	2011	2012	2013	2014
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach, w tym:	etat	0,75	0,75	0,75	0,75
	a) pracownicy umysłowi	etat	0,75	0,75	0,75	0,75
	b) pracownicy fizyczni	etat	–	–	–	–
2.	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem (pracowników na etacie)	zł	30 032,00	31 800,00	34 648,00	36 544,09 0
3.	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne ogółem (bez bfp)	zł/etat	2 502,67	2 650,00	2887,00	3045,00
	- pracownicy umysłowi	zł/etat	2 502,67	2 650,00	2887,00	3045,00
4.	Wynagrodzenie Rady Nadzorczej roczne	zł	11 947,32	10 050,00	12 592,00	9 660,00
5.	Wynagrodzenie nie etatowego zarządu	zł	5 040,0	5 760,00	6 240,00	5 280,00
<b>Razem wynagrodzenie</b>		<b>zł</b>	<b>47 019,32</b>	<b>47 610,00</b>	<b>53 480,00</b>	<b>51 484,09</b>

Ze względu na wielkość zatrudnienia Spółdzielnia nie ma obowiązku posiadać regulaminów: wynagradzania, pracy, nagród oraz nie ma obowiązku zatrudniać pracownika bhp i ppoż. Nie ma również obowiązku opracowywania planu urlopów (art.163 § 1<sup>1</sup> k.p.).

Wymiar urlopu dla pracownika zatrudnionego w niepełnym wymiarze czasu pracy został ustalony zgodnie z art. 154 §2 k.p. Przy udzielaniu urlopu miał zastosowanie art. 154<sup>2</sup> k.p.

## **IX. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

Spółdzielnia nie prowadziła działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## **X. Przedsięwzięcia inwestycyjne**

Spółdzielnia w badanym okresie nie prowadziła inwestycji związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych.

## **XI. Sprawy członkowskie i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych**

### **1. Dokumentacja członkowska.**

Prowadzony Rejestr Członków spełnia wymagania art. 30 Prawa spółdzielczego. Jak wynika z rejestru w jego zapisach odnotowywane jest: numer rejestru, nazwisko

i imię, adres, data urodzenia, data przyjęcia, udziały zadeklarowane, data wystąpienia z członkostwa, uwagi. Ruchy w Rejestrze Członków wynikały przede wszystkim ze zbycia mieszkań, (sprzedaży, spadku, darowizny, śmierci członka). Rejestr prowadzony jest w formie książkowej.

Prowadzony jest rejestr lokali mieszkalnych, dla których zostały założone księgi wieczyste – wymóg art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dokumentacja członkowska jest prowadzona indywidualnie dla każdego członka. Zawiera ona dokumenty związane z członkostwem i korzystaniem z lokalu mieszkalnego. Analiza dokumentacji członkowskiej wykazała, że jest ona kompletna. W aktach członkowskich znajdują się podstawowe dokumenty jak:

- 1) deklaracja członkowska
- 2) wniosek o przydział lokalu
- 3) przydział lokalu
- 4) istotna związana ze zmianami stosunków prawnych do lokalu korespondencja między członkiem a Spółdzielnią
- 5) akty notarialne dokumentujące nabycie lokali mieszkalnych oraz ustanowienie odrębnej własności.
- 6) Dokumenty są oznakowane i podpisane przez strony statutowo upoważnione.
- 7) Korespondencja w istotnych sprawach na styku członek organy Spółdzielni

Dane członków są to dane wrażliwe, a więc wgląd w sprawy członkowskie powinna posiadać osoba upoważniona do przetwarzania danych osobowych zgodnie z postanowieniami art. 37 ustawy o ochronie danych osobowych (DZ. U. 2014.1182). Sprawy o których mowa w poprzednim zdaniu zostały określone w regulaminie ochrony danych osobowych (uchwała Zarządu nr 58/2011) i są zgodnie z nim prowadzone.

W badanym okresie skreślono z rejestru 6 członków.

Dokumentacja jest prawidłowo przechowywana i zabezpieczona

Ogólne informacje związane ze sprawami członkowskimi zawiera tab. 2.

## 2. Odrębna własność.

- 1) Uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach – wymóg u.s.m został zrealizowany zgodnie z postanowieniami wymienionej ustawy.
- 2) Dla swojej nieruchomości będącej budynkiem mieszkalnym Spółdzielnia podjęła prawomocne Uchwały Zarządu, w których szczegółowo określono przedmiot odrębnej własności oraz oznaczono udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością lokali.

- 3) Wszystkie podjęte projekty Uchwał Zarządu oraz właściwe uchwały były podejmowane w ustawowo obowiązujących terminach, również pisemne powiadomienia członków o wyłożonych uchwałach były prawidłowe. Odwołań od uchwał nie było.
- 4) Spółdzielnia oprócz uchwał posiada pozostałe niezbędne dokumenty do ustanowienia odrębnej własności jak: zaświadczenia o samodzielności lokali oraz odpisy z ksiąg wieczystych.

Tabela 2 – Sprawy członkowsko – lokalowe

Lp.	Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014
1.	Liczba członków ogółem na 31.XII.	67	66	63	62
	w tym:				
	osoby fizyczne	65	64	61	60
	osoby prawne	3	2	2	2
	zamieszkali w budynkach spółdzielni	60	60	60	60
2.	Liczba lokali mieszkalnych	60	60	60	60
3.	Liczba lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych)	12	12	12	12
4.	Liczba zrealizowanych eksmisji z lokali spółdzielczych	–	–	–	–
5.	Liczba lokali mieszkalnych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.	59	59	59	59
6.	Liczba lokali mieszkalnych z odrębna własnością.	1	1	1	1
7.	Liczba lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.	3	3	3	3
8.	Liczba lokali użytkowych z odrębna własnością.	3	3	3	3
9.	Liczba lokali we władaniu Spółdzielni.	6	6	6	6
10.	Liczba dokonanych przekształceń własnościowego prawa na odrębną własność w danym roku.	–	–	–	–
11.	Ilość ustanowionych praw odrębnej własności na 1.01.	4	4	4	4
12.	Ilość ustanowionych praw odrębnej własności na 31.12.	4	4	4	4
13.	Środki finansowe pozyskane przez Spółdzielnię w wyniku zmiany praw w zł.	–	–	–	–

### 3. Media.

- 1) Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. Z o.o. w Jaśle na podstawie umowy dostarcza do zasobów Spółdzielni wodę i oprowadza ścieki.
- 2) Rzeszowski Zakład Energetyczny rejon energetyczny Jasło również na podstawie umowy dostarcza do budynku Spółdzielni energię elektryczną.
- 3) Miejski Zakład Gospodarki Odpadami w Jaśle usuwał odpady komunalne na podstawie umowy. Od 1 lipca 2013 r Gminy przejęły gospodarke odpadami komunalnymi i stały się odpowiedzialnymi za prawidłowe funkcjonowanie systemu odbierania tych odpadów na podstawie ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach. (t.j. Dz. U. 2013r. poz. 21 z późn. zm.)
- 4) Energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody Spółdzielni dostarcza Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Jaśle

5) Na podstawie przeprowadzonej analizy w/w umów, treść ich odpowiada przyjętym standardom w tym zakresie. Pomimo że wymienione firmy są monopolistami w świadczeniu usług to Spółdzielnia zabezpieczyła sobie ochronę swoich interesów. Z informacji Prezesa wynika, że Spółdzielnia nie ma problemów we współpracy z wymienionymi firmami na styku świadczonych usług.

#### 4. Rozliczenia mediów.

- 1) Opłata za wodę, ścieki i podgrzanie wody ustalane jest jako zaliczka na następny okres (rok) w oparciu o średnie zużycie poprzedniego okresu (roku).
- 2) Rozliczenie wody przeprowadza się w okresach półrocznych stosując opłatę stałą i opłatę za zużytą wodę. W opłacie stałej zawarte są koszty wymiany wodomierzy.
- 3) Rozliczenie energii cieplnej na potrzeby c.o. polega na przeliczeniu zużycia do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Na opłaty za energię ciepłą użytkownicy mieszkań wnoszą, co miesiąc opłaty zaliczkowe, które są rozliczane na koniec roku kalendarzowego i na zasadach przyjętych w regulaminie.
- 4) Rozliczanie kosztów za wywóz śmieci odbywa się w odniesieniu do ilości osób zamieszkujących.
- 5) Energia elektryczna wspólna jest rozliczana na koniec roku kalendarzowego. Opłata z nią związana ustalona jako zaliczka miesięczna od lokalu..
- 6) Składniki opłat przedstawia tab. 8 pokazujący stawki w latach 2011 do 2014 wskazując wytłuszczonym drukiem zmiany.
- 7) Zasady ponoszenia i rozliczenia kosztów związanych z mediami jest prawidłowa i zgodna z zapisami regulaminu ustalającego wymienione zasady.

#### 6. Opłaty za korzystanie z lokali.

Opłaty za korzystanie z lokali wnoszone są do 10 dnia każdego miesiąca co spełnia postanowienia Statutu.

W spółdzielni ustalone są następujące podstawowe opłaty:

- 1) eksploatacyjna,
- 2) fundusz remontowy,
- 3) gaz,
- 4) wywóz nieczystości,
- 5) woda i ścieki,
- 6) opłata stała wodno-kanalizacyjna,
- 7) podgrzanie wody,
- 8) c.o.
- 9) domofon,

10) energia elektryczna wspólna.

Sposób wprowadzania zmian w opłatach jest zgodny z przyjętymi unormowaniami w Spółdzielni.

## **XII. Gospodarka zasobami**

1. Stan prawny gruntów będących własnością Spółdzielni.

- 1) Powierzchnię gruntów będących własnością Spółdzielni podaje tab. 3.
- 2) Sprawy związane z sytuacją terenowo prawną są w lustrowanej Spółdzielni całkowicie uporządkowane.
- 3) Posiadane przez Spółdzielnię grunty zabudowane są budynkiem wielorodzinnym z infrastrukturą towarzyszącą (drogi wewnętrzne parkingi, zieleń) .

4) Tabela 3 – Gospodarka gruntami

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Rodzaj</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Powierzchnia gruntów, do których spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny <sup>1</sup> w ha w tym:	prawo użytkowania wieczystego	0,4250	0,4250	0,4250	0,4250
- zabudowana <sup>2</sup>	budynki mieszkalne, parkingi, chodniki, tereny zielone, drogi wew.	0,4250	0,4250	0,4250	0,4250
- planowana do zabudowy <sup>2</sup>	–	0	0	0	0
- nie nadająca się do zabudowy	–	0	0	0	0

2. Charakterystykę zasobów z punktu widzenia jej struktury przedstawia tab.4.

Z przedstawionego zestawienia wynika, że w Spółdzielni eksploatowane są wyłącznie zasoby własne. Budynek mieszkalny posiada instalację wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną, centralnego ogrzewania.

Bieżącymi problemami eksploatacyjnymi zasobów mieszkaniowych zajmuje się Prezes Zarządu. Obsługa techniczna realizowana jest przez podmioty zewnętrzne na podstawie umów cywilno-prawnych

Tabela 4 – Zasoby mieszkaniowe

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
1.	Liczba budynków w tym:	1	1	1	1
	mieszkalnych	1	1	1	1
2.	Liczba mieszkań	60	60	60	60
3.	Liczba lokali użytkowych	12	12	12	12
4.	Powierzchnia użytkowa ogółem w m <sup>2</sup>	4337,36	4337,36	4337,36	4337,36
	W tym: - lokali mieszkalnych	3466,55	3466,55	3466,55	3466,55
	- lokali użytkowych	870,81	870,81	870,81	870,81
5.	Powierzchnia lokali korzystających z centralnej ciepłej wody	4337,36	4337,36	4337,36	4337,36

6.	Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów	0	0	0	0
7.	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm	1	1	1	1
8.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	0	0	0	0
9.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	1	1	1	1
10.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	0	0	0	0
11.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	64	64	64	64

3. Sprawdzono książkę obiektu budowlanego budynku. Książka jest założona zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. "w sprawie książki obiektu budowlanego" (Dz. U. z 2003 nr 120, poz. 1134 z późn. zm.). Wpisy uzupełniano na bieżąco. Wpisy uwzględniają zaistniałe zdarzenia w tym informacje o przeprowadzonych przeglądach okresowych.

4. Przeglądy okresowe:

1) Roczne i pięcioletnie okresowe kontrole sprawdzenia stanu technicznej sprawności. Ustawa Prawo Budowlane ( t.j. Dz. U. z 2013 poz. 1409 z późn. zm.) w art. 62, oraz Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.99.74.836) rozdział 2 nakazuje obligatoryjnie Zarządcy budynków przeprowadzać kontrole okresowe elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. Szczegóły określa w/w Rozporządzenie w rozdziale 2, § 4. Na powyższą okoliczność winny zostać sporządzone protokoły, które winny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku, czyli plan robót remontowych wg stopnia pilności określonych w w/w protokołach i protokołach pięcioletnich w zakresie robót konserwacyjnych, napraw bieżących i napraw głównych określonych w rozdziale 3 § 7 i § 8 w/g Rozporządzenia.

Przeglądy okresowe były przeprowadzane przez osoby odpowiednio umocowane i uprawnione. Protokoły z przeglądów są sporządzane jednakże nie wynika jakie prace (roboty) remontowe powinny być wykonane i w jakiej kolejności. W załączeniu (zał. nr 1) został zaproponowany wzór do wykorzystania protokołu z przeglądu rocznego i 5-cio letniego zał. nr 2 które uwzględniają elementy, o których mowa w poprzednim zdaniu.

2) W wyniku badania dokumentacji z przeglądów okresowych przewodów kominiowych i wentylacyjnych, instalacji gazowej, instalacji elektrycznej i odgromowej oraz wymiennikowni zostały sformułowane następujące spostrzeżenia:



a. Dla dokumentacji z przeglądów kominowych

W latach objętych lustracją Spółdzielnia dokonywała sprawdzania technicznej sprawności przewodów kominowych i połączeń spalinowych i wentylacyjnych w budynku Spółdzielni. Okresowe coroczne kontrole przewodów kominowych były wykonywane. Kontroli przewodów kominowych dokonywał mistrz kominiarski posiadający odpowiednie uprawnienia.

W protokołach stwierdzone usterki zostały wykazane. Członek był informowany o stwierdzonych usterekach oraz zaleceniach związanych z usunięciem usterek.

Sporządzone protokoły nie zawierają wszystkich elementów, które są zalecane wg wzoru opracowanego przez Korporację Kominiarzy Polskich np.: brak jest schematów jednokreskowych istniejących połączeń z naznaczeniem włączeń i określenia prawidłowości połączeń do przewodów kominowych urządzeń.

Brak informacji o czyszczeniu przewodów wentylacyjnych i spalinowych. Częstotliwość określa Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719) .

b. Dla dokumentacji z przeglądów instalacji elektrycznych i odgromowych

Sprawdzone protokoły badania instalacji elektrycznych i odgromowych nie budzą zastrzeżeń zostały wykonane urządzeniami (brak informacji czy urządzenia posiadały świadectwo legalizacji) i przez osoby posiadające wymagane uprawnienia. Badając instalację elektryczną budynków badający dokonał sprawdzenia skuteczności zerowania i oporności izolacji elektrycznej w mieszkaniach, na klatkach schodowych i piwnicach, w tym badanie instalacji odgromowej od masztu antenowego. Instalacje dopuszczone do dalszej eksploatacji.

c. Dla dokumentacji z przeglądów instalacji gazowych

Przeгляdu instalacji gazowej i urządzeń odbiorczych w mieszkaniach dokonywała osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia. Przy protokołach lista mieszkańców budynku instalacji gazowej z podpisami lokatorów i wykazem numeracji lokali. Protokoły posiadają klauzulę dopuszczenia do dalszej eksploatacji z stwierdzeniem jej szczelności. Protokoły sporządzono oddzielnie dla każdego lokalu z podpisem lokatora. W protokołach stwierdza się, że zakresem rzeczowym objęto instalację od kurka gazowego na przyłączy poprzez poziomy i pionowy oraz gazomierze.

- 3) Podsumowując przeglądy okresowe należy rozważyć czy nie skorzystać w przyszłości ze wzoru protokołów stanowiących załączniki nr 1 do 5 które posiadają więcej istotnych informacji.

5. Spółdzielnia w lustrowanym okresie wykonywała głównie prace remontowe kierując się w szczególności planem zatwierdzonym przez Radę. Były to remonty typu docieplenie stropodachu, docieplenie ścian zewnętrznych remont schodów wejściowych do budynku, wymiana zaworów instalacji c.w.u. itp.. Roboty wykonywane były w trybie zleconym. Wykonawca wyłaniany był w drodze przetargu spośród firm, do których zostało wysyłane zapytanie ofertowe oraz firm, które złożyły oferty w oparciu o ogłoszenie w prasie lokalnej. Zapytania ofertowe wysyłano przynajmniej do 3 firm.

Wyłonienie wykonawcy odbywało się przez komisję. Głównym kryterium wyboru wykonawcy była cena. Brano również pod uwagę referencje oraz termin płatności. Umowy zabezpieczały interes Spółdzielni.

Wykorzystanie funduszu remontowego przedstawia tab. 5

6. Stosownie do postanowień art. 4 ust. 4<sup>1</sup> Usm. – Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego dla nieruchomości.

7. Kształtowanie się odpisów, kosztów i dochodów oraz gospodarki funduszem remontowym przedstawia tabela 5.

W latach 2011-2014 Spółdzielnia nie korzystała z żadnych środków dotacyjnych ani kredytów do wykonywanych prac remontowych.

Tabela 5 – Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych

Lp.	Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów budynków	–	–	–	–
2.	Nakłady poniesione przez spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków, w tym:	46 036,20	76 694,27	51 187,09	135 905,68
	<i>docieplenie ścian zewnętrznych(2014),</i>	0	0	0	112 617,90
	<i>docieplenie stropodachu(2011), remont dachu (2012i 2013),</i>	40 326,17	52 748,41	12 066,58	0
	<i>wykonanie wiaty śmietnikowej(2013), wymiana zaworów na c.w.u</i>	0	0	13 440,63	6 789,60
	<i>Remont schodów wejściowych, wykonanie zadaszeń nad wejściami do klatek(2013),wymiana okien(2014)</i>	0	22 731,26	17 054,17	9 469,60
	<i>pozostałe drobne remonty</i>	5 710,03	1 214,60	8 625,71	7 028,58
3.	Stan funduszu remontowego na 1.01. w zł	38 583,63	51 913,95	40 760,49	55 353,16
4.	Odpisy na f-sz remontowy naliczone od lokali mieszkalnych	59 366,52	65 540,81	65 779,76	72 099,08
5.	Odpisy na f-sz remontowy celowy od lokali mieszkalnych	0	0	0	0
6.	Dotacja (np.: budżetowa)	0	0	0	0

7.	Kredyt bankowy	0	0	0	0
8.	Inne przychody funduszu remontowego	0	0	0	0
9.	Fundusz remontowy naliczony w danym roku ( $\Sigma 4 \div 8$ )	59 366,52	65 540,81	65 779,76	72 099,08
10.	Stan funduszu remontowego na 31.XII.(3+9 -2)	51 913,95	40 760,49	55 353,16	-8 453,44

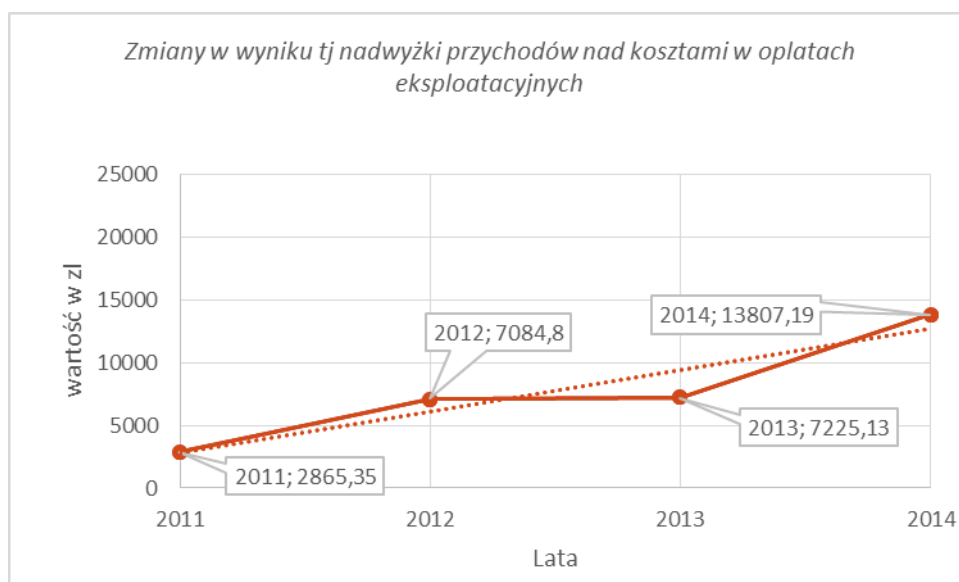
8. Łączne koszty i przychody opłat eksploatacyjnych oraz dostawy energii cieplnej do mieszkań na 31.12 każdego roku przedstawia tab. 6. Z danych wynika, że w okresie badanym wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami. Zakłada się że pożądana wartość nadwyżki wyrażona w postaci wskaźnika procentowego powinna oscylować w granicach 5% a przede wszystkim nie powinno się dopuszczać do wartości ujemnych. Uzyskany wskaźnik mieści się w wartości założonej co świadczy o prawidłowo ustalanych na następne okresy opłatach eksploatacyjnych.

Tabela 6 - Dochody i koszt w zakresie opłat eksploatacyjnych

Lata	Przychody	Koszty	Wynik [kol.2-kol.3]	Wskaźnik % nadwyżki [kol.4/kol.2 x 100]
1	2	3	4	5
<b>2011</b>	225 993,23	223 127,88	<b>2 865,35</b>	<b>1,27</b>
<b>2012</b>	228 799,28	221 694,48	<b>7 084,80</b>	<b>3,10</b>
<b>2013</b>	237 867,70	230 642,57	<b>7 225,13</b>	<b>3,04</b>
<b>2014</b>	252 482,75	238 675,56	<b>13 807,19</b>	<b>5,47</b>

Przedstawiony na wykresie 1 przebieg zmiany na wyniku na opłacie eksploatacyjnej informuje jak zmieniał się w badanym okresie sposób ustalania jednostkowej stawki eksploatacyjnej który miał istotny wpływ na pokazany w tabeli wynik. Pomimo tendencji wzrostowej linia nie jest stroma co pokazuje w szczególności linia trendu (linia przerywana) i oznacza to, że ustalanie wysokości opłat odbywało się w miarę precyzyjnie z korzyścią dla wnoszących opłaty.

Wykres 1



9. Koszty i przychody związane z rozliczaniem dostawy energii ciepłej przedstawia tab.7. Jak z niej wynika jest coroczna nadwyżka przychodów które stanowią kwotę wynikającą z wpływów z zaliczek wniesionych przez użytkowników lokali a kosztami które wynikają z faktur za rzeczywiście dostarczona energię. Nadpłata będąca wynikiem (kol. 4 w tabeli 7) jest zwracana członkom zgodnie z regulaminem. Zakłada się że pożądana wartość nadwyżki wyrażona w postaci wskaźnika procentowego powinna oscylować w granicach 10%. Wyższy wskaźnik może sugerować że nieprawidłowo została ustalona zaliczka albo inne czynniki zewnętrzne jak np. lekka zima w porównaniu do poprzedniego okresu.

Tabela 7 - przychody i koszty w zakresie dostawy energii ciepłej do mieszkań na potrzeby c.o.

Lata	Przychody	Koszty	Wynik [kol.2-kol.3]	Wskaźnik % nadwyżki [kol.4/kol.2 x 100]
1	2	3	4	5
<b>2011</b>	145 862,79	116 257,89	29 604,90	<b>20,30</b>
<b>2012</b>	132 952,16	116 774,18	16 177,98	<b>12,17</b>
<b>2013</b>	134 135,50	129 030,25	5 105,34	<b>3,81</b>
<b>2014</b>	134 098,80	116 645,73	17 453,07	<b>13,02</b>

10. W okresie objętym lustracją wysokość opłat eksploatacyjnych i odpisów na remonty ustalone przez Zarząd były przez Radę Nadzorczą zatwierdzane. Zmiany w opłatach eksploatacyjnych, w badanym okresie, na pokrycie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych przedstawia tabela 8.

Tabela 8 – Zmiany w jednostkowych opłatach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale

Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	2011	2012	2013	2014
1.	Eksploatacja	zł/m <sup>2</sup>	2,50	2,60	2,60	2,70
2.	Podatek od nieruchomości	zł/m <sup>2</sup>	0,22	0,22	0,23	0,23

3.	Stawka funduszu remontowego	zł/m <sup>2</sup>	1,15	1,30	1,30	1,50
4.	Stawka za c.o.	zł/m <sup>2</sup>	2,70	2,40	2,40	2,40
<b>RAZEM</b>		<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>6,57</b>	<b>6,52</b>	<b>6,53</b>	<b>6,83</b>
5.	Stawka za wodę i odprowadzanie ścieków	zł/m <sup>3</sup>	6,28	6,62	6,88	7,02
6.	Opłata stała wodno-kanalizacyjna	zł/lok	11,77	11,77	11,77	12,33
7.	Wywóz śmieci	zł/os.	7,30	9,60	9,75	9,75
8.	Gaz do kuchenek	zł/os.	8,00	7,00	7,00	7,00
9.	Domofon	zł/lok.	0,99	0,99	0,99	0,99
10.	Energia elektryczna wspólna	zł/lok.	11,00	11,00	11,00	11,00

## 12. Terminowość wnoszenia opłat do Spółdzielni.

Jak wynika z tab. 9 zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w okresie objętym lustracją wykazuje wzrost w okresie 2011 do 2013 co mogło być niepokojące jednakże ta tendencja w 2014 się odwróciła co oznacza zwiększenie dyscypliny w regulowaniu zobowiązań korzystających z lokali wobec spółdzielni oraz skuteczne działania Zarządu zapobiegające zadłużaniu.

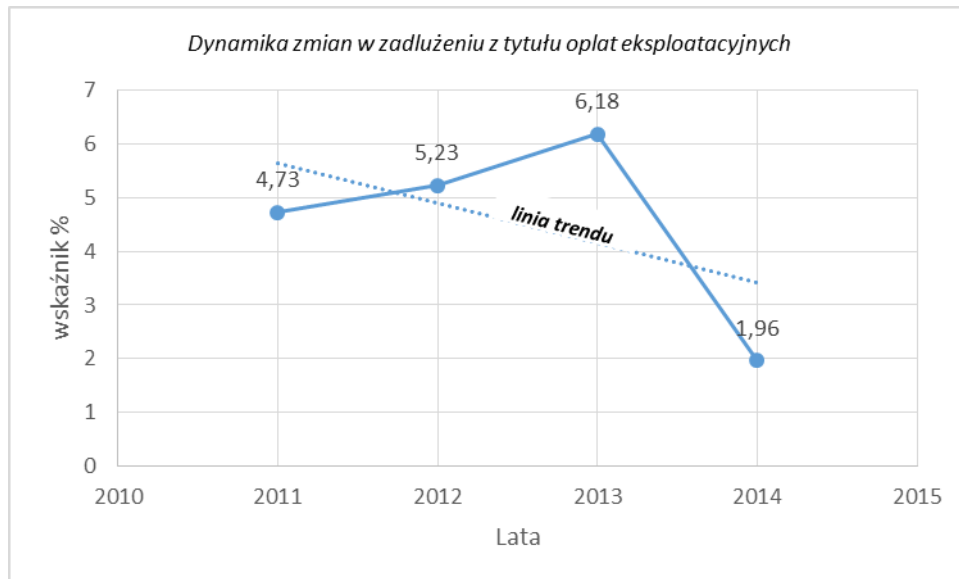
Tabela 9 – Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych

Lp.	Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014
1.	Roczny wymiar opłat w zł	488 961,51	501 362,14	512 514,98	496 950,91
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII w zł	23 133,62	26 240,06	31 654,02	9 787,01
3.	Wskaźnik zadłużenia w % [(poz. 2 / poz. 1)*100]	<b>4,73</b>	<b>5,23</b>	<b>6,18</b>	<b>1,96</b>
4.	Struktura zaległości w opłatach w zł :				
	- 1-miesięczne	2 998,57	8 015,76	6 551,39	4 560,90
	- 2-miesięczne	8 309,25	9 432,66	0,00	0,00
	- 3-miesięczne	0,00	0,00	18 512,00	0,00
	- 6-miesięczne	11 825,80	8 791,64	6 590,63	5 226,11
	- ponad 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	12	23	24	14
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu o zapłatę	1	-	-	-

Wyraźnie linia trendu na wykresie 2 wskazuje kierunek malejącego zadłużenia. Do osób zalegających kierowane były pisma wzywające do spłaty zadłużenia oraz informujące o możliwości rozłożenia na raty zadłużenia oraz korzystania z dodatków mieszkaniowych.

Jak widac z tabeli nr 9 do środków polegających na egzekwowanie zaległości w wyroku sądowym Zarząd korzysta sporadycznie

Wykres 2



13. Lustrator wspólnie z Prezesem dokonał w dniu 09.10.2015 r. przeglądu stanu techniczno-użytkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych i terenów przyległych ustalając następujące fakty:

- 1) Przegląd przeprowadzono na zasobach wymienionych w tab.10
- 2) Ustalenia kontroli.

Kontrola wykazała dla:

- a) Budynku
  - a) na budynku wykonano termomodernizację Segmentu B,
  - b) samozamykacze drzwi wejściowych sprawne,
  - c) Instalacja domofonowa – sprawna,
  - d) drzwi wejściowe do budynku i okna klatek schodowych – stan dobry,
  - e) na poziomie parteru tablice ogłoszeń,
  - f) wywieszane na klatkach instrukcje ppoż. wraz z aktualnymi nr telefonów alarmowych,
  - g) klatki schodowe i korytarze czyste,
  - h) korytarze i klatki schodowe – lastriko szlifowane - stan dobry
  - i) na klatkach schodowych wyłączniki czasowe oświetleniowe sprawne,
  - j) tynki, malowanie ścian i sufitów poręczy oraz grzejników, oświetlenie, instalacje elektryczne, tablice rozdzielcze, gniazda i automat – stan dobry,
  - k) piwnice – do wejść piwnic założone kraty zamknięte na kłódki, dostęp posiadają mieszkańcy i Spółdzielnia. Stan techniczny dobry, oświetlenie i posadzki zadowalające.
  - l) wejścia na dach zamykane i dostępne.
- b) Teren zewnętrzny.

- a) chodniki i parkingi w dobrym stanie,
- b) teren wokół śmietnika utrzymany w czystości,
- c) zieleńce i krzewy utrzymane prawidłowo,

Tabela 10. Opis budynku

Lokalizacja	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali użytkowych	Liczba kondygnacji	Technologia wykonania	Kubatura w m <sup>3</sup>	Oddano do użytku
Jasło ul. Kochanowskiego 6	1	61	4	6 w tym jedna podziemna	tradycyjna	21 446	1993

Lustrator stwierdził, że stan techniczny budynku i infrastruktury technicznej, oraz estetyka nie budzi zastrzeżeń

### **XIII. Rachunkowość i finanse**

Polityka rachunkowości oraz stosowany Zakładowy Plan Kont(ZPK) przyjęty przez Zarząd określają sposoby prowadzenia dokumentacji księgowej Spółdzielni i prawidłowo odzwierciedla majątek spółdzielni, fundusze, należności i zobowiązania.

Dokumentowanie operacji gospodarczych sporządzano na podstawie rachunków i faktur, raportów kasowych, wyciągów bankowych.

Operacje gospodarcze dokumentowano prawidłowo. Dokumenty dekretowano i numerowano, posiadają klauzulę o dokonaniu kontroli merytorycznej i rachunkowej oraz zatwierdzone są przez upoważnione osoby.

Dowody księgowe PK ( polecenie księgowania) są właściwie sporządzone opieczętowane i podpisane.

Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana zgodnie z art. 6 u.s.m..

Spółdzielnia sporządza bilans oraz rachunek zysków i strat wg wariantu porównawczego. Sporządzone sprawozdania finansowe nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta. Kontroli i sprawdzeń dokonywała Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej sporządzając na tą okoliczność protokoły. Jak wynika z treści protokołów nie stwierdzono nieprawidłowości w dokumentacji finansowo-księgowej.

Walne Zgromadzenia zatwierdziły sprawozdania finansowe zgodnie z wymogami statutu.

Deklaracje ZUS i skarbowe sporządzono prawidłowo i terminowo oraz obowiązujące składki i podatki zostały wyliczone i odprowadzone wg obowiązujących zasad.

Na podstawie statutu Spółdzielnia posiada utworzone fundusze, których stan i zmiany w okresie badanym przedstawia tab. 11 i 12.

## 1. Fundusze

Zgodnie z zapisami Statutu oraz art. 78 p.s. ma utworzone fundusze, których rodzaj i zmiany jakie następowaly w okresie badanym prezentuje tabela 11 i 12.

Tabela 11 - Fundusze podstawowe

Lp.	Fundusze zasadnicze	Nr konta	2011	2012	2013	2014
1.	udziałowy	801	12 093,53	12 093,53	11 693,53	11 693,53
2.	zasobowy	802	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	wkładów zaliczkowych	803	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	wkładów mieszkaniowych	804	2 277 950,63	2 282 536,62	2 284 732,50	2 284 732,50
5.	wkładów budowlanych	805	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	umorz. wkładów mieszk.	802-11	-140 874,89	-186 112,05	-231 349,62	-276 587,19
7.	F-sz z aktual. wyceny	802-06	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>			<b>2 149 169,27</b>	<b>2 108 518,10</b>	<b>2 065 076,41</b>	<b>2 019 838,84</b>

Ujemna wartość na funduszu remontowym (tab. 12) oznacza przekroczenie wydatków w stosunku do zgromadzonych środków.

Tabela 12 Fundusze celowe

Lp	Fundusze celowe	Nr konta	2011	2012	2013	2014
1.	Fundusz remontowy	856	51 913,95	40 760,49	55 353,16	-8 453,44
2.	Celowy	859	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Na spłatę kredytów i odsetek	858	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Świadczeń socjalnych	851	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>			<b>51 913,95</b>	<b>40 760,49</b>	<b>55 353,16</b>	<b>-8 453,44</b>

## 2. Środki pieniężne

Zmiany i wartości środków pieniężnych na koniec każdego okresu księgowane prawidłowo na kontach przedstawia tab. 13

Tabela 13 - Środki pieniężne

Lp.	Środki pieniężne	Nr konta	2011	2012	2013	2014
1.	Kasa	101	390,82	76,19	17,51	0,00
2.	Rachunek bieżący	131-1 131-2 131-3	2 108,62	3 242,91	4 804,48	1 892,03
3.	Środki pieniężne w drodze	142	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Lokata	139	62 386,98	52 521,35	50 233,14	13 029,09
5.	Rach. środków inwest.	131	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Rach. Wkład. mieszk.	132	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Rach. śr. F. socj.	139	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>			<b>64 886,42</b>	<b>55 840,45</b>	<b>55 055,13</b>	<b>14 921,12</b>



3. Koszty

Sprawdzono zasadność poniesionych przez Spółdzielnię kosztów ewidencjonowanych w układzie rodzajowym, który umożliwia rozliczenie wyniku na poszczególnych działalnościach i stwierdzono, że dotyczyły wymienionych w tab. 14 rodzajów kosztów.

Tabela 14 - Koszty rodzajowe

Lp.	Koszty rodzajowe	Nr konta	2011	2012	2013	2014
1.	Zużycie materiałów	411	5 949,61	4 128,62	3 772,41	4 147,54
2.	Zużyci en. elektr. ,CO, woda	419	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Usługi obce	420	24 682,71	24 134,23	27 778,67	29 932,00
4.	Podatki i opłaty	462	16 972,99	15 499,87	15 809,07	15 881,07
5.	Wynagrodzenia	431	93 598,32	98 634,00	104 437,00	103 568,00
6.	Składki ZUS	445	5 604,53	6 534,59	6 302,43	7 467,80
7.	Świadc. dla pracowni.	45	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	ZFŚS	440-1	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Odpisy funduszy	452,453	59 366,52	65 540,81	65 653,47	71 740,08
10.	Amortyzacja	400	0,00	0,00	0,00	0,00
11.	Pozostałe	469	16 953,20	7 222,36	6 889,52	5 939,07
<b>RAZEM</b>			<b>223 127,88</b>	<b>221 694,48</b>	<b>230 642,57</b>	<b>238 675,56</b>

4. Należności i zobowiązania

Należności krótkoterminowe przedstawia tab.15. zostały wykazane zgodnie ze stanem faktycznym.

Tabela 15 - Należności krótkoterminowe

Lp	Należności krótkoterminowe	Nr konta	2011	2012	2013	2014
1.	Należności z tyt. dostaw i usług	200, 201, 206,300	0,00	459,00	1 992,90	0,00
2.	Należności czynszowe	204	23 133,62	26 240,06	31 654,02	9 787,01
3.	Należności kredytowe	207	271 489,93	263 740,35	252 838,32	239 528,78
4.	Należności z pozostałych tytułów	208	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Rozrachunki z VAT	222	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Rozrachunki z pracownikami	234	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Rozrachunki z tyt. pożyczek mieszkaniowych.	236	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Pozostałe rozrachunki	249	<b>943,68</b>	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>			<b>295 567,23</b>	<b>290 439,41</b>	<b>286 485,24</b>	<b>249 315,79</b>

Zobowiązania krótkoterminowe wg sald na kontach w poszczególnych latach przedstawia tab.16. Były one regulowane zgodnie z terminem wymagalności.

Tabela 16 - Zobowiązania krótkoterminowe

Lp.	Zobowiązania krótkoterminowe	Nr konta	2011	2012	2013	2014
1.	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	200, 300	24 685,13	42 885,63	29 489,40	23 695,55
2.	Rozrachunki czynszowe	204	36 344,49	16 678,93	18 724,20	24 603,32
3.	Rozrachunki z członkami z pozostałych usług.	208, 241	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Rozrachunki kredytowe	207	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Rozrachunki z budżetem	220, 240	2 299,32	3 374,67	4 690,56	2 982,51
6.	Rozrachunki z VAT	222	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Pozostałe rozrachunki	249	23 398,02	30 086,64	36 464,62	44 627,24
<b>RAZEM</b>			<b>86 726,96</b>	<b>93 025,87</b>	<b>89 368,78</b>	<b>95 908,62</b>

### 5. Kredyt

Tabela 17 prezentuje zmiany w zaciągniętym kredycie mieszkaniowym długoterminowym. Spłata kredytu dokonywana jest terminowo i kompletnie. W lustrowanej Spółdzielni nie występuje kredyt przeterminowany.

Tabela 17– Zmiany w zadłużeniu kredytowym

Lp	Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014
<b>I.</b>	Wartość należnych rat kredytowych	12 180,72	12 676,03	2 195,88	0,00
<b>1</b>	Wartość spłaconych rat kredytowych	10 349,53	4 585,99	2 195,88	0,00
<b>a</b>	Wartość wniesionych rat bezpośrednio przez członków	10 349,53	4 585,99	2 195,88	0,00
<b>b</b>	Wartość rat pokrytych z innych środków (nadpłaty na centralnym ogrzewaniu oraz dzierżawy terenów)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II.</b>	Wartość należnych odsetek	271 489,93	263 740,34	252 838,22	239 528,78
<b>2</b>	Wielkość spłaconych odsetek	1 831,19	8 090,04	10 995,00	13 309,80
<b>a</b>	Wartość wniesionych odsetek bezpośrednio przez członków	1 831,19	8 090,04	10 995,00	13 309,80
<b>b</b>	Wartość odsetek pokrytych z innych środków (dzierżawy terenu)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4</b>	Razem raty i odsetki należne	12 180,72	12676,03	13 190,88	13 309,80
<b>5</b>	Razem raty i odsetki spłacone	12 180,72	12676,03	13 190,88	13 309,80
<b>6</b>	Pozostały kredyt do spłacenia	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>7</b>	Wartość rat w zwłoce	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>8</b>	Wielkość odsetek karnych za nieterminową spłatę	0,00	0,00	0,00	0,00

## 6. Bilans i rachunek wyników

Bilans i rachunek wyników oraz informacja dodatkowa są jednymi z podstawowych elementów rocznego sprawozdania finansowego a ich obowiązek wykonania wynika w szczególności z obowiązku prawnego płynącego z ustawy o rachunkowości (t.j. Dz.U. 2013, poz. 330 z późn. zm.).

Bilans jako jeden z podstawowych i najważniejszych składników rocznego sprawozdania przedstawia usystematyzowane w ujęciu wartościowym informacje o stanie majątkowym i finansowym Spółdzielni. Podaje składniki majątku (aktywa) i źródłach ich finansowania (pasywa).

Rachunek zysków i strat jest drugim najważniejszym składnikiem rocznego sprawozdania finansowego i jest zestawieniem osiągniętych w danym okresie przychodów i wszystkich w tym czasie poniesionych kosztów.

Uzupełnieniem do sprawozdań finansowych jest informacja dodatkowa która zawiera istotne dane i objaśnienia rzetelnie i jasno przedstawiające sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Dla celów prezentacyjnych przedstawiono rachunek wyników w tabeli 18 i uproszczony bilans w tabeli 19.

Tabela 19 **Rachunek wyników**

	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
1.	Przychody netto ze sprzedaży	231 166,48	269 064,35	239 537,57	246 667,96
2.	Zysk (strata) ze sprzedaży	8 038,60	47 369,87	8 895,00	7 992,40
3.	Koszty działalności operacyjnej	223 127,88	221 694,48	230 642,57	238 675,56
4.	Pozostałe przychody operacyjne	12 081,13	180,00	4 065,87	2 738,98
5.	Pozostałe koszty operacyjne	30,00	46,00	11,21	0,30
6.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	20 089,73	47 503,87	12 949,66	10 731,08
7.	Przychody finansowe	9 289,25	2 222,30	1 633,55	1 507,90
8.	Koszty finansowe	0,00	0,00	0,87	0,00
9.	Zysk (strata) na działalności gospodarczej	29 378,98	49 726,17	14 582,34	12 238,98
10.	Zyski (straty) nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
11.	Zysk brutto	29 378,98	49 726,17	14 582,34	12 238,98
12.	Podatek dochodowy	13 177,00	9 457,00	9 978,00	8 799,00
13.	Zysk netto	16 201,98	40 269,17	4 604,34	3 439,98

Tabela 18 - Bilans

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014
Aktywa razem (A+B)	2 582 283,95	2 510 140,98	2 469 141,31	2 358 716,22
<b>A. TRWAŁE</b>	2 453 678,16	2 400 691,42	2 344 551,83	2 286 004,72
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	2 182 188,23	2 136 951,07	2 091 713,50	2 046 475,93
Należności długoterminowe	271 489,93	263 740,35	252 838,33	239 528,79
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. OBROTOWE</b>	<b>128 605,79</b>	<b>109 449,56</b>	<b>124 589,48</b>	<b>72 711,50</b>
Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	15 709,74	17 392,50	25 912,86	5 276,90
Inwestycje krótkoterminowe	64 886,42	55 840,45	55 055,13	14 921,12
- w tym środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	64 886,42	55 840,45	55 055,13	14 921,12
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	48 009,63	36 216,61	43 621,49	52 513,48
<b>Pasywa razem (A+B)</b>	<b>2 582 283,95</b>	<b>2 510 140,98</b>	<b>2 469 141,31</b>	<b>2 358 716,22</b>
<b>A. FUNDUSZE WŁASNE</b>	<b>2 165 371,25</b>	<b>2 110 418,40</b>	<b>2 071 581,05</b>	<b>2 023 278,82</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy	2 149 169,27	2 108 518,10	2 065 076,41	2 019 838,84
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitał zapasowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitał rezerwowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik (zysk/strata) netto	16 201,98	1 900,30	6 504,64	3 439,98
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>416 912,70</b>	<b>399 722,58</b>	<b>397 560,26</b>	<b>335 437,40</b>
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	278 271,79	265 936,22	252 838,32	239 528,78
Zobowiązania krótkoterminowe w tym:	138 640,91	133 786,36	144 721,94	95 908,62
- z tytułu dostaw i usług	84 427,64	89 651,20	84 678,22	92 956,11
- fundusze specjalne	51 913,95	40 760,49	55 353,16	- 8 453,44
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00

## 7. Analiza wskaźnikowa.

- 1) Analiza wskaźnikowa dostarcza informacji o kondycji finansowej przedsiębiorstwa. Analiza wskaźnikowa wykonywana jest w oparciu o sprawozdania finansowe przedsiębiorstwa, w tym przypadku Spółdzielni przy uwzględnieniu w szczególności wielkości ekonomicznych ujętych w bilansie i rachunku zysków strat. Zestawienie wskaźników ekonomiczno – finansowych, charakteryzujących działalność gospodarczo – statutową Spółdzielni, sytuację finansową oraz efektywność wykorzystania zasobów w latach 2011 – 2014 przedstawia tabela 20. Wskaźniki zostały opracowane w oparciu o sprawozdania finansowe.

Tabela 20 – Analiza wskaźnikowa

Lp.	Określenie wskaźnika	Formuła obliczenia	Pożądana wartość	WSKAŹNIK			
				2011	2012	2013	2014
<b>Wskaźniki płynności finansowej</b>							
1	płynności bieżącej	$\frac{\text{aktywa bieżące}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	1,2-2,0	0,93	0,81	0,86	0,76
2	płynności szybkiej	$\frac{\text{aktywa bieżące} - \text{zapasy} - \text{rozliczenia między okresowe czynne}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	$\geq 1,0$	0,58	0,55	0,56	0,21
3	wypłacalności środkami pieniężnymi	$\frac{\text{środki pieniężne i inne aktywa pieniężne}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	$\geq 0,2$	0,47	0,42	0,38	0,16
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>							
1	zadłużenia ogólnego (stopa zadłużenia)	$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{aktywa ogółem}}$	0,57-0,67	0,16	0,16	0,16	0,14
2	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	$\frac{\text{zobowiązania długoterminowe}}{\text{Kapitały własne}}$	0,5-1,0	0,13	0,13	0,12	0,12
<b>Wskaźniki sprawności pracy</b>							
1	Produktywność kosztów pracy	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{wynagrodzenia}}$	Powinien się zwiększać.	4,92	5,65	4,48	4,79
2	Wskaźnik pracochłonności	$\frac{\text{wynagrodzenia}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	Powinien się zmniejszać	0,20	0,18	0,22	0,21
<b>Wskaźniki aktywności gospodarczej i efektywności</b>							
1	Wskaźnik rotacji należności w dniach	$\frac{\text{należności} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	powinien ulegać skróceniu	203,0	148,5	190,0	107,5
2	Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	$\frac{\text{Zobowiązania krótkoterminowe} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	powinien wydłużać się	219,0	181,5	221,0	142,0
3	Obrotowości należnościami	$\frac{\text{przychody ze sprzedaży}}{\text{należności krótkoterminowe}}$	7,0-10,0	1,80	2,46	1,92	3,39

## 2) Poniżej została przedstawiona interpretacja wybranych wskaźników

### 1) *Wskaźnik płynności bieżącej*

O dobrej płynności firmy świadczy taki stan, gdy wartość majątku obrotowego jest wyższa od wielkości zobowiązań bieżących, a więc gdy wartość tego wskaźnika jest wyższa od 1. Doświadczenia praktyczne wskazują, że wartość wskaźnika bieżącej płynności w większości wypadków powinna mieścić się w przedziale od 1,2 do 2,0<sup>1</sup>.

W firmie, która może mieć utrudnienia z regulowaniem bieżących zobowiązań poziom wskaźnika bieżącej płynności będzie wykazywał tendencję spadkową. Niski poziom tego wskaźnika (poniżej 1,2) jest sygnałem informującym o możliwości wystąpienia trudności płatniczych. Również zbyt wysoki poziom tego wskaźnika wpływa negatywnie na sytuację finansową firmy. Wysoka wartość tego wskaźnika (powyżej 2) może świadczyć o nadmiernym zamrożeniu kapitału w aktywach obrotowych. Pomimo że wskaźniki kształtowały się poniżej poziomu optymalnego (1,2). Spółdzielnia jednakże jak stwierdziła Prezes nie miała problemów z bieżącą płynnością. Jednakże należy na bieżąco monitorować wymieniony wskaźnik i dążyć aby plasował co najmniej się po-

<sup>1</sup> M. Sierpińska, T. Jachna: *Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych*. PWN 2004 str. 147

wyżej 1,0. Wpływ na zaniżenie wskaźnika miały zwiększone w badanym okresie wydatki na remonty (tab. 5).

#### 2) Wskaźnik płynności szybkiej

Konstrukcja tego wskaźnika pokazuje stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych aktywami o dużym stopniu płynności. Do aktywów o dużym stopniu płynności nie zalicza się w szczególności zapasów które są aktywami trudno zbywalnymi i dlatego aktywa bieżące dla tego wskaźnika pomniejszane są o zapasy i rozliczenia międzyokresowe czynne, które ponoszone w okresie obecnym, ale dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. Wskaźnik informuje zatem jak szybko przedsiębiorstwo w tym przypadku Spółdzielnia może sprostać bieżącym zobowiązaniom. O dobrej płynności firmy można mówić, gdy poziom tego wskaźnika wynosi nie mniej  $1,0^2$  ( $\geq 1,0$ ). Jak wynika z tabeli 20 wskaźnik jest niższy od 1 a zatem spłata bieżących zobowiązań płynnymi aktywami obrotowymi mogła być utrudniona. Wpływ na obniżanie się wskaźnika miały zwiększone w badanym okresie wydatki na remonty (tab. 5).

#### 3) Wskaźnik płynności gotówkowej – wypłacalności środkami pieniężnymi

Jest on relacją najbardziej płynnych środków (środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych) do zobowiązań bieżących (krótkoterminowych). Wyjaśnia on zatem, jaką kwotę wymagalnych zobowiązań pokryć może Spółdzielnia z bezpośrednio dostępnych środków płatniczych. Wskaźnik płynności gotówkowej jest wykorzystywany do celów wewnętrznych zarządzania, w związku z czym nie ustala się dla niego norm wartości jak wynika z większości dostępnych źródeł<sup>3</sup>. Część źródeł podaje wartość nie mniejszą jak  $0,2^4$  która jest wartością optymalna. Wskaźniki w latach 2011 do 2013 przekraczają wymieniony w poprzednim zdaniu wartość co świadczy że Spółdzielnia mogła bezproblemowo pokrywać środkami pieniężnymi zobowiązania krótkoterminowe. W 2014 zmniejszył się on poniżej  $0,2$  jednakże obniżka była stosunkowo niewielka i nie miała istotnego wpływu na jakiegokolwiek zakłócenie spłaty zobowiązań krótkoterminowych środkami pieniężnymi.

#### 4) Wskaźnik ogólnego zadłużenia

Informuje jaką część w całości aktywów stanowią zobowiązania ogółem, czyli wskazuje udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów firmy. Im niższy jest poziom tego wskaźnika, tym większa jest zdolność jednostki do spłaty zobowiązań (długów).

---

<sup>2</sup> *Ibidem*, s.148

<sup>3</sup> *Ibidem*, s.149

<sup>4</sup> [http://www.findict.pl/academy/analiza\\_finansowa/analiza\\_wskaznikowa/wskazniki\\_plynnosci\\_finansowej.php](http://www.findict.pl/academy/analiza_finansowa/analiza_wskaznikowa/wskazniki_plynnosci_finansowej.php)

Cieężko jest określić wielkość optymalną tego wskaźnika, ponieważ w dużym stopniu zależy ona od branży w jakiej działa przedsiębiorstwo. Według zasady złotej reguły finansowania wskaźnik ten powinien kształtować się na poziomie 0,5 zaś wg standardów zachodnich poziom tego wskaźnika powinien oscylować w przedziale 0,57-0,67<sup>5</sup>. W badanym okresie wskaźniki te kształtowały się poniżej wskaźnika określanego złotą regułą finansowania co jest zjawiskiem pozytywnym i świadczy o stabilnej sytuacji Spółdzielni.

#### 5) Wskaźnik zadłużenia długoterminowego

Wskaźnik dotyczy kredytów i pożyczek długoterminowych i innych długów, których czas zwrotu jest dłuższy niż rok bilansowy. Wskaźnik długu pokazuje strukturę kapitałów stałych. Zadawalający powinien oscylować w przedziale 0,5-1,0<sup>6</sup>. Wyższy oznacza nadmierne zadłużenie. W badanym okresie wskaźniki te kształtowały się poniżej wskaźnika (poniżej 0,5) co jest pozytywnym zjawiskiem. Tak niski poziom wskaźnika świadczy że podmiot wykazujący się takim wskaźnikiem mogłaby bez ryzyka podjąć działanie w celu dalszego wykorzystania obcych środków, jednak nie mogłyby one przekroczyć poziomu zapewniającego równowagę finansowa.

#### 6) Produktywność kosztów pracy

Jest wskaźnikiem określającym efektywność, która jest często definiowana ogólnie jako stosunek efektu do nakładu. Idąc za tym tokiem myślenia można powiedzieć, że efektywność wynagrodzeń powinna być wyrażona jako stosunek efektu (przychodów ze sprzedaży), czyli wyniku pracy ludzkiej, do wysokości nakładów na tę pracę - czyli funduszu wynagrodzeń. Przetawia on wartość sprzedaży wypracowaną przez jedną jednostkę (podstawową) wynagrodzenia. Wskaźnik powinien utrzymywać się na podobnym poziomie i mieć raczej tendencje wzrostową. Jak wynika z tabeli wskaźnik utrzymywał się na porównywalnym poziomie. Pożądaną optymalną wielkość wskaźnika jest nie łatwo ustalić ponieważ mało jest dostępnych zebranych dotychczas danych przynajmniej lustrator nie miał do nich dostępu. Należałoby zgromadzić w tym zakresie dane z wcześniejszych lat stosując podany sposób wyliczenia i np. wybrać wskaźnik optymalny jako średnio ważoną lub inny sposób dający mu wiarygodność.

#### 7) Wskaźnik pracochłonności

Jest wskaźnikiem określającym relacje ilości pracy zużytej określonej w wymiarze wynagrodzenia na wykonanie zadania w wymiarze sprzedaży. Wskaźnik relacji wyna-

<sup>5</sup> M. Sierpińska, T. Jachna: *Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych*. PWN 2004 str. 167

<sup>6</sup> *Ibidem*, s. 168

grodzienia do sprzedaży netto w badanym okresie utrzymywał się na niezmiennym poziomie. Wzrost jest negatywnym zjawiskiem ponieważ występuje większe obciążenie wartości sprzedaży kosztami pracy i taka sytuacja jak wynika z tabeli nie występuje. Trudno jest określić wielkość optymalną tego wskaźnika, ponieważ nie jest on powszechnie stosowany i publikowany. Należałoby więc dla jego zoptymalizowania kierować się danymi zbieranymi w dłuższym okresie lub przez porównanie z danych innych spółdzielni jeżeli z takich wskaźników korzystają.

8) Wskaźnik rotacji należności w dniach

Wskaźnik informuje o przeciętnym okresie wpływu należności do Spółdzielni. W badanym okresie obserwujemy zmniejszanie się okresu spływu należności tj. w jakim stopniu są kredytowani odbiorcy (korzystający z lokali). Powinien on zatem mieć tendencje malejącą. Jak wynika z tabeli okresy w poszczególnych latach się skracają co może oznaczać że skraca się okres wywiązywania się z płatności czynszowych przez korzystających z lokali.

9) Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach

Wskaźnik ten informuje nas co ile dni regulowane są zobowiązania krótkoterminowe wobec kontrahentów z osiągniętego przez jednostkę przychodu ze sprzedaży. Wskaźnik ten nie ma powszechnie przyjętej normy, przy czym zbyt krótki cykl zobowiązań może wskazywać na nieracjonalne zarządzanie zobowiązaniami, polegające na nie korzystaniu przez przedsiębiorstwo z nieoprocentowanego kredytu kupieckiego. Cykl zbyt długi może oznaczać zaś, że przedsiębiorstwo ma problem z regulowaniem zobowiązań bądź z powodu braku płynności, bądź w związku ze złym zarządzaniem zobowiązaniami. W obu przypadkach przedsiębiorstwo naraża się na ponoszenie kosztów odsetek ustawowych od przeterminowanych płatności. Może też mieć problemy ze współpracą z podwykonawcami lub dostawcami, co w przypadku ich istotnego udziału w prowadzeniu działalności gospodarczej przez przedsiębiorstwo, może mieć wpływ na jakość i terminowość świadczonych usług.

W badanym okresie wystąpił spadek poziomu wskaźnika. Jest zjawisko korzystne i nie powinno się obniżyć poniżej tzw. „sztywnych” tj. o określonych z góry terminach płatności, bez możliwości negocjowania. Są to zobowiązania podatkowe, publiczno-prawne oraz inne np. nie podjęte wynagrodzenia. Jeżeli są to zobowiązania wobec kontrahentów z możliwością negocjowania terminów płatności to wydłużający się wskaźnik do terminów akceptowanych przez wierzyciela jest pozytywnym zjawiskiem



ponieważ korzystamy w dłuższym okresie z tzw. kredytu kupieckiego pod warunkiem że nie zachodzi groźba powstania zobowiązań przeterminowanych<sup>7</sup>.

#### 10) Obrotowości należnościami

Wskaźnik określa ile razy w ciągu roku przedsiębiorstwo odtwarza stan swoich należności. Według standardów zachodnich wskaźnik ten powinien mieścić się w przedziale 7-10<sup>8</sup>. Jeśli wskaźnik ten jest o wiele wyższy niż średni w branży, oznacza to, że w stosunku do ogólnie przyjętych w branży warunków kredytowania przedsiębiorstwo zbyt krótko kredytuje swoich odbiorców, co może prowadzić do utraty znacznej ich części. Zbyt długie (wskaźnik  $\leq 7$ ) kredytowanie odbiorców prowadzi natomiast do nadmiernego zamrażania środków i powstania kosztów utraconych możliwości. Wydłużenie okresu kredytowania odbiorców może być wynikiem świadomych działań, mających na celu zwiększenie rozmiarów sprzedaży. Może też być wyrazem zbyt łagodnej polityki kredytowania odbiorców. W badanym okresie wskaźniki te kształtowały się poniżej 7 z tendencją wzrostową co jest pozytywne ponieważ ulega skróceniu okres kredytowania kontrahentów i świadczy o podnoszeniu efektywności wykorzystania zaangażowanych środków co jest zjawiskiem pozytywnym.

8. Z przedstawionych danych sprawozdawczych objętych weryfikacją, a także z prezentowanych wskaźników analizy ekonomicznej, wynika, że w latach 2011-2014 sytuacja finansowa Spółdzielni kształtowała się na właściwym poziomie, a sposób finansowania majątku w kolejnych latach był prawidłowy

#### 9. Podsumowanie zagadnień spraw finansowo-księgowych:

- 1) Ewidencja księgowa prowadzona jest w programie komputerowym. Zabezpieczenie danych zgodnie wymogami programu.
- 2) Udokumentowanie operacji gospodarczych uznano za zadawalające.
- 3) Wszystkie dokumenty zostały sprawdzone pod względem formalnym, rachunkowym merytorycznym przez Prezesa i księgową.
- 4) Sprawozdania finansowe (bilans rachunek wyników) zgodnie z oświadczeniem osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych zostały sporządzone prawidłowo w oparciu o obowiązującą ustawę o rachunkowości zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi w sposób ciągły co stwierdzono na podstawie sprawdzonych ksiąg rachunkowych prawidłowo prowadzonych i udostępnionych następujących dokumentów:

---

<sup>7</sup> *Ibidem*, s. 159

<sup>8</sup> *Ibidem*, s. 184

- bilanse sporządzone na dzień 31.12.2011 r.; 2012r.; 2013 r.; 2014 r.
  - rachunki zysków i strat obejmujące okresy od 01.01.2011 do 31.12.2011, od 01.01.2012 do 31.12.2012, od 01.01.2013 do 31.12.2013, od 01.01.2014 do 31.12.2014
  - informację dodatkową,
  - sprawozdanie z działalności spółdzielni.
- 5) Sprawozdania nie zawierają błędów rachunkowych, co stwierdzono w oparciu o wtórne podsumowanie danych liczbowych wskazanych w bilansie i rachunku wyników.
- 6) Sprawozdania są prawidłowe pod względem formalnym jak i merytorycznym.
- 7) Zostały sporządzone na obowiązujących formularzach i zostały podpisane przez osobę sporządzającą i członków Zarządu.
- 8) Straty i zyski nadzwyczajne w badanym okresie nie występowały.
- 9) Powstały zysk zasiliał fundusz remontowy zasobów własnych.
- 10) Aktualna sytuacja finansowa jest zadawalająca. Na bieżąco regulowane są wszystkie wymagane zobowiązania zarówno wobec budżetu państwa jak i dostawców.
- 11) W oparciu o sprawozdania finansowe i analizę wskaźnikową można stwierdzić że nie było w okresie badanym zagrożenia kontynuacji działalności Spółdzielni oraz że Spółdzielnia posiada zdolność do kontynuowania działalności w roku następnym po okresie badanym.

**XIV. PODSTAWOWE DANE CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁAÑOŚĆ SPÓŁDZIELNI**

Tabela 21

Lp.	TREŚĆ	j.m.	Stan na dzień 31.12.			
			2011	2012	2013	2014
1	Liczba budynków mieszkalnych	szt.	1	1	1	1
2	Liczba mieszkań ogółem:	szt.	60	60	60	60
	w tym:					
	odrębna własność	szt.	1	1	1	1
	spółdzielcze własnościowe	szt.	59	59	59	59
	spółdzielcze lokatorskie	szt.	–	–	–	–
	Liczba lokali o innym przeznaczeniu*		12	12	12	12
w tym:	odrębna własność	szt.	3	3	3	3
	spółdzielcze własnościowe	szt.	3	3	3	3
	we władaniu Spółdzielni	szt.	6	6	6	6
3	Liczba budynków o funkcji użytkowej	szt.	–	–	–	–
4	Powierzchnia zasobów ogółem:	m <sup>2</sup>	4 337,00	4 337,00	4 337,00	4 337,00
	w tym : lokali mieszkalnych	m <sup>2</sup>	3 466,55	3 466,55	3 466,55	3 466,55
	lokali użytkowych	m <sup>2</sup>	870,81	870,81	870,81	870,81
5	Zadłużenie czynszowe ogółem	zł.	23 133,62	26 240,06	31 654,02	9 787,01
6	Wskaźnik zadłużenia [poz.( 5 : 7) x 100]	%	4,73	5,23	6,18	1,96
7	Roczny wymiar opłat.	zł.	488 961,51	501 362,14	512 514,98	496 950,91
8	Stan funduszu remontowego ogółem	zł.				
<b>Stawki opłat za korzystanie z lokalu</b>						
9	Eksploatacyjna	zł/m <sup>2</sup>	2,50	2,60	2,60	2,70
10	Fundusz remontowy	zł/m <sup>2</sup>	1,15	1,30	1,30	1,50
11	c.o.	zł/m <sup>2</sup>	2,70	2,40	2,40	2,40
	Razem poz. 9÷11	zł/m <sup>2</sup>	6,35	6,30	6,30	6,60
12	Woda i kanalizacja	zł/m <sup>3</sup>	6,28	6,62	6,88	7,02
13	Opłata stała wodno-kanalizacyjna	zł/lok.	11,77	11,77	11,77	12,33
14	Wywóz śmieci	zł/os.	7,30	9,60	9,75	9,75
15	Gaz do kuchenek	zł/os.	8,00	7,00	7,00	7,00
16	Energia elektryczna - wspólna	zł/lok.	11,00	11,00	11,00	11,00
17	Domofon	zł/lok.	0,99	0,99	0,99	0,99
<b>Wybrane informacje o stanie majątkowym i finansowym</b>						
18	Należności ogółem	zł.	296 506,23	290 439,41	286 485,25	249 315,80
19	Zobowiązania ogółem	zł.	416 912,70	399 722,58	397 560,26	335 437,40
20	Przychody netto ze sprzedaży	zł.	231 166,48	269 064,35	239 537,57	246 667,96
21	Kapitał (fundusz) podstawowy	zł	2 149 169,27	2 108 518,10	2 065 076,41	2 019 838,84
<b>Zatrudnienie</b>						
22	Średnio roczne pracowników etatowych	etat	3/4	3/4	3/4	3/4
23	W tym : umysłowi	etat	3/4	3/4	3/4	3/4
24	fizyczni	etat	–	–	–	–
25	Średnia płaca miesięczna ogółem	zł/etat	2 502,67	2 650,00	2887,00	3045,00
26	Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	zł	11 947,32	10 050,00	12 592,00	9 660,00
27	Wynagrodzenie części nietatowej zarządu	zł	5 040,0	5 760,00	6 240,00	5 280,00

\* Należy rozumieć użytkowych

Powyższe zestawienie jest formą podsumowania w wymiarze wartościowym działalności Spółdzielni i polityki Władz statutowych Spółdzielni w kwestiach zarządzania majątkiem oraz kształtowaniem opłat zależnych od Spółdzielni w szczególności eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości.

## **XV. Podsumowanie**

Jak wynika z ustaleń lustracji obowiązujący w Spółdzielni Statut dostosowany jest do wymogów znowelizowanego Prawa spółdzielczego. W rejestrze sądowym dokonana została aktualizacja wpisów wymaganych ustawą.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Uchwały Walnych Zgromadzeń zostały przyjęte zgodnie z przepisami statutu. Dokumentacja przebiegu obrad wszystkich Walnych Zgromadzeń w latach 2011, 2012, 2013 i 2014 nie budzi zastrzeżeń i jest prawidłowo przechowywana. W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, a w szczególności jej ekonomiką. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadzone zostały zgodnie ze statutem i regulaminem. Prowadzona dokumentacja pracy Rady Nadzorczej jest prawidłowa i spełnia postanowienia Statutu regulaminu RN.

Zarząd działa zgodnie ze statutem i stosownym regulaminem Zarządu. Dokumentacja pracy Zarządu jest prowadzona poprawnie.

Badania obejmujące sprawy członkowsko-mieszkaniowe wykazały poprawność działań Zarządu, w tym zakresie.

Przeprowadzony selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane we właściwym stanie technicznym i estetyczno-porządkowym.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadziła wymagane okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów, wymaganych art., 62 Prawa Budowlanego przeglądy stanu technicznego sprawności instalacji budynku.

Książka obiektu budowlanego jest założona i prowadzona zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Roboty remontowe są wykonywane na zlecenie. Wykonawcy wybierani są w drodze przetargu w oparciu o złożone oferty w drodze zapytań ofertowych i z ogłoszenia w prasie. Zarówno przebieg wyboru wykonawców jak i umowy o wykonanie robót remontowych oraz realizacja tych prac zabezpieczyła interesy Spółdzielni.

Z ustaleń lustracji wynika, że ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco w oparciu o wzorcowy Zakładowy Plan Kont opracowany zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a także prawidłowo i terminowo sporządzane są sprawozdania finansowe.

Zaległości w opłatach czynszowych w stosunku do rocznych naliczeń w badanych pięciu latach wynosiły średnio około 4,53 % i w poszczególnych latach ulegało znacznym wahaniom z trendem malejącym.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra.

Nie stwierdzono żadnych przypadków i zdarzeń które mogłyby świadczyć o świadomym naruszeniu obowiązującego prawa, Statutu Spółdzielni bądź innych uregulowań normujących zasady działania Spółdzielni czy relacji związanych z ich stosowaniem.

Tabela 20 i 21 jest zestawieniem podstawowych wskaźników charakteryzujących Spółdzielnię i informujących jak zmieniały się one w okresie badanym.

Oceniając pozytywnie działalność Spółdzielni w badanym okresie równocześnie należałoby rozważyć wprowadzenie następujących sugestii które mogą wpłynąć na poprawę sprawności i przejrzystości działania

1. Przy najbliższym wprowadzaniu zmian do statutu uwzględnić propozycję zawartą w rozdziale VI Protokołu ust. B pkt 1
2. Uchylone dokumenty (dotyczy to szczególności regulaminów) jak również nieaktualne zmienione poprzez wprowadzenie nowym j.t. należy odpowiednio opisywać (np. przekreślić przynajmniej pierwszą stronę wpisując „anulowano” i dopisać podstawę anulowania) - rozdział VI Protokołu ust. B pkt 2
3. Zmodyfikować zapisy w regulaminie ustalania opłat i rozliczania kosztów w zakresie o którym mowa w rozdziale VI Protokołu ust. B pkt 3
4. Protokoły z przeglądów okresowych powinny przekazywać informacje o pracach (robotach) do wykonania.
5. Rozważyć możliwość skorzystania z przykładowych protokołów przeglądów okresowych załączonych do niemniejszego protokołu (Zał. 1 do 5). Dają więcej informacji a w szczególności sugerują konieczne do wykonania roboty w najbliższym okresie.

**W konkluzji można stwierdzić, że w badanym okresie nie wystąpiły zdarzenia które mogłyby powodować zagrożenia kontynuacji działalności Spółdzielni oraz że Spółdzielnia posiada zdolność do kontynuowania działalności w roku następnym po okresie badanym.**

## **XVI. Informacje zamykająca**

Niniejszy protokół zawiera .... strony kolejno ponumerowanych i zaparafowanych.

Integralną część protokołu stanowią załączniki Nr 1 do Nr 5, o których mowa na stronie 49.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z instrukcją w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych zatwierdzonej uchwałą nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010r. został poinformowany o przysługującym mu prawie zgłoszenia zastrzeżeń w terminie 7 dni od otrzymania protokołu.

Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dla:

- Zarządu
- Rady Nadzorczej
- Związku Rewizyjnego

Protokół opracował i sporządził:

LUSTRATOR

.....  
*Data i podpis czytelny lub nieczytelny z imienną pieczętką*

## **XVII. Oświadczenie**

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

1. Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowo – księgowych:

.....  
*(Główny księgowy/ Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych – podpis czytelny lub nieczytelny z pieczęcią imienną)*

2. Zarząd Spółdzielni : .....

*(podpisy czytelne lub nieczytelne ale z pieczęcią imienną co najmniej reprezentacja wynikająca z zapisów Statutu (wpisu w KRS))*

**XVIII. Potwierdzenie odbioru protokołu :**

Rady Nadzorczej Spółdzielni

.....  
*(Imię i nazwisko lub imienna pieczęć, funkcja, data, podpis)*

Zarządu Spółdzielni

.....  
*(Imię i nazwisko lub imienna pieczęć, funkcja, data, podpis)*

**XIX. Spis tabel**

1. Tabela 1 – Zatrudnienie i wynagrodzenia . **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
2. Tabela 2 – Sprawy członkowsko – lokalowe **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
3. Tabela 3 – Gospodarka gruntami..... **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
4. Tabela 4 – Zasoby mieszkaniowe ..... **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
5. Tabela 5 – Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych **Błąd! Nie zdefiniowano**
6. Tabela 6 - Dochody i koszt w zakresie opłat eksploatacyjnych **Błąd! Nie zdefiniowano z**
7. Tabela 7 - Przychody i koszty w zakresie dostawy energii cieplnej do mieszkań na potrzeby c.o..... **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
8. Tabela 8 – Zmiany w jednostkowych opłatach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
9. Tabela 9 – Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych.. **Błąd! Nie z**
10. Tabela 10 - Opis budynku..... **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
11. Tabela 11 - Fundusze podstawowe ..... **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
12. Tabela 12 - Fundusze celowe ..... **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
13. Tabela 13 - Środki pieniężne..... **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
14. Tabela 14 - Koszty rodzajowe ..... **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
15. Tabela 15 - Należności krótkoterminowe.. **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
16. Tabela 16 - Zobowiązania krótkoterminowe **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
17. Tabela 17 - Zmiany w zadłużeniu kredytowym **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
18. Tabela 18 - Rachunek wyników ..... **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
19. Tabela 19 - Bilans..... **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
20. Tabela 20 – Analiza wskaźnikowa ..... **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
21. Tabela 21 - Podstawowe dane charakteryzujące działalność Spółdzielni **Błąd! Nie zdefini**



## **XX. Załączniki**

- Zał. 1 Wzór protokołu z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku<sup>9</sup>
- Zał. 2 Wzór protokołu z okresowej „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego budynku<sup>9</sup>
- Zał. 3 Wzór z okresowej kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej<sup>9</sup>
- Zał. 4 Wzór z okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym<sup>9</sup>
- Zał. 5 Wzór sprawdzenia stanu technicznego i badania instalacji piorunochronnej<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Wymienione protokoły w wersji edytowalnej można pobrać ze stron internetowych Powiatowego inspektora nadzoru budowlanego np.

[http://www.pinbsw.pl/index.php?option=com\\_content&view=article&id=12&Itemid=21](http://www.pinbsw.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=12&Itemid=21)