

PROTOKÓŁ
Z LUSTRACJI PEŁNEJ DZIAŁALNOŚCI
PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„STELLA”

w Tychach ul. Hierowskiego 29

za okres od dnia 1.01.2012 roku do dnia 31.12.2014 roku.

I. INFORMACJE WSTĘPNE.

1. Lustrację Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach ul. Hierowskiego 29, zwanej dalej Spółdzielnią w myśl Art. 91 § 1 Prawa Spółdzielczego, przeprowadzono zgodnie z umową zawartą pomiędzy Spółdzielnią, a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 03.08.2015 roku.i

2. Lustrację z upoważnienia Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie z dnia 03.08.2015r. przeprowadził Janusz Chleboś posiadający uprawnienia lustracyjne nr 3986/98 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą.

3. Dane identyfikacyjne Spółdzielni:

Nazwa spółdzielni: Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stella”
w Tychach
ul. Hierowskiego 29,

Numer statystyczny REGON: 003498437,

Numer NIP: 646-001-16-23,

Numer telefonu/faxu: (32) 218 37 31; (32) 218 15 90,

e-mail: stella@stella.tsi.net.pl.

Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Katowicach, Rejestr Przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach – Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 15.04.2003 roku pod numerem KRS 0000149331.

4. Lustracją objęto pełną działalność Spółdzielni za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2014r. w zakresie :

a - Organizacja Spółdzielni

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

b - Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).

c - Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

d - Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalenia opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

e - Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,

- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
- f - Gospodarka finansowa:
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów.
- g - Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Lustrację przeprowadzono w dniach od 16.11.2015r. do 28.01.2016r. w godzinach i poza godzinami urzędowania Spółdzielni.

6. W okresie objętym lustracją skład Zarządu Spółdzielni przedstawiał się następująco:

- Tomasz Sowiński – Prezes Zarządu - od 10.01.2003r..
- Beata Szumska – Wiceprezes Zarządu - od 01.07.2010r.
- Jadwiga Niespodziańska – Członek Zarządu (od 02.01.2003 r.)
- Główna Księgowa (od 01.02.1995 r.).

7. O rozpoczęciu lustracji (zgodnie z art. 92. § 1 ustawy prawo spółdzielcze) lustrator powiadomił w dniu 16.11.2015 roku Zarząd Spółdzielni i za pośrednictwem Zarządu, Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni.

W trakcie spotkania z członkami Zarządu i Przewodniczącym Rady Nadzorczej. Spółdzielni lustrujący omówił zakres i tematykę badań lustracyjnych, prosząc o powiadomienie o tym fakcie członków Rady Nadzorczej z informacją o możliwości rozszerzenia badań lustracyjnych w stosunku do zakresu standardowego określonego Ramowym konspektem kompleksowej lustracji spółdzielni mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza nie wyznaczyła osób upoważnionych do roboczych kontaktów w trakcie lustracji, jak również nie wyraziła potrzeby rozszerzenia badań lustracyjnych.

Układ chronologiczny protokołu dostosowano do aktualnie obowiązującego ramowego konspektu lustracji z uwzględnieniem zmian wynikających z kolejnych nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W trakcie lustracji wyjaśnień udzielali :

- Tomasz Sowiński – Prezes Zarządu,
- Beata Szumska - Wiceprezes Zarządu,
- Jadwiga Niespodziańska – Członek Zarządu - Główna Księgowa,
- Agnieszka Lisiatyńska,
- Maria Kliś,
- Maria Kędzierska,
- Barbara Kulpa.

8 Czynności lustracyjne wpisano do Książki Kontroli Przedsiębiorcy pod numerem 16.

Badanie wykazało prawidłowość i terminowość rozrachunków z tytułu składek należnych Krajowej Radzie Spółdzielczej, a także z tytułu składek członkowskich należnych ZRSM RP z tytułu zrzeszenia się spółdzielni.

II. USTALENIA LUSTRACJI

1. Ostatnia lustracja pełna działalności spółdzielni dotycząca okresu od 1.01.2009 roku do 31.12.2011 roku, została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w dniach od 4 września do 28 listopada 2012 roku.

W wyniku lustracji Spółdzielnia otrzymała list polustracyjny z dnia 4.01.2013 r., który

Zarząd po zapoznaniu się z jego treścią przekazał w dniu 14.01.2013 Radzie Nadzorczej

Rada Nadzorcza zapoznała się z protokołem z lustracji i listem polustracyjnym na posiedzeniu w dniu 28.01.2013 r.

Ocena działalności spółdzielni zawarta w liście polustracyjnym wraz z wnioskami została przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu w dniu 21.06.2013 roku. Po zapoznaniu się z informacją Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, uchwałą nr 13/WZ/2013 Walne Zgromadzenie przyjęło do realizacji wnioski zawarte w protokole z lustracji i liście polustracyjnym tj. :

1. doprowadzić do pełnej zgodności wymienionych w protokole lustracji postanowień unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym do aktualnie obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa oraz opracować i uchwalić przez statutowo uprawniony organ te unormowania których Spółdzielnia nie posiada,
2. kontynuować przewidziane prawem działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, zwłaszcza w przypadku lokali użytkowych
3. uregulować status prawny lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego
4. usunąć wskazane w protokole z przeglądu nieruchomości usterki i mankamenty,
5. zapewnić bieżące regulowanie zobowiązań Spółdzielni w celu uniknięcia obciążania jej odsetkami i karami za zwłokę,

Badanie ustaliło, że :

- ad.1. w 2010 roku Zebranie Przedstawicieli dokonało zmian w Statucie Spółdzielni w związku z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wyrokami Trybunału Konstytucyjnego. Statut ten został zarejestrowany w KRS i obowiązuje od 04.10.2010 r.
- ad.2. informację o realizacji wniosków polustracyjnych Zarząd Spółdzielni przekazał Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowej RP pismem L.dz.2011/2013 z dnia 31.12.2013 r.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni zostały przeprowadzone przez jednostki zewnętrzne n/w kontrole :

W 2012 roku:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny – zakres kontroli: zagrzybienie lokalu mieszkalnego; rozpoczęcie kontroli 17.01.2012 r., zakończenie 17.01.2012 r.
W/w kontrola nie stwierdziła uchybień.
- Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie – lustracja pełna spółdzielni za lata 2009 – 2011. Wnioski ujęte w liście polustracyjnym.

W 2013 roku:

- Zakład Ubezpieczeń Społecznych – zakres kontroli:
 - 1) prawidłowość i rzetelność obliczania i potrącania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest zakład przez zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego;
 - 2) ustalanie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu;

- 3) prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe;
 - 4) wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych; rozpoczęcie kontroli 06.05.2013 r., zakończenie 15.05.2013 r.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny – zakres kontroli: kontrola nieruchomości Rolna 33-39 dotycząca bytowania ptaków na poddaszu; rozpoczęcie kontroli 07.05.2013 r., zakończenie 07.05.2013 r.
 - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny – zakres kontroli: wdrażanie nowych zasad gospodarowania odpadami komunalnymi; rozpoczęcie kontroli 01.08.2013 r., zakończenie 01.08.2013 r.
W/w kontrole nie stwierdziły uchybień.

2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni.

2.1. Statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym.

2.1.1. W okresie objętym lustracją obowiązywały dwa statuty.

Pierwszy wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 04.10.2010 r. obowiązywał do dnia 18.07.2013 r.

Drugi statut, w którym uchwałą nr 5/WZ/2013 Walnego Zgromadzenia z dnia 21 czerwca 2013r. dokonano zmiany jego zapisów, zgodnie z projektem przygotowanym do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie w 2013 roku, został zgłoszony do rejestracji w dniu 28.06.2013r., i postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach Wydział VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 18.07.2013 r. został wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców i od tego dnia do końca badanego okresu był podstawowym dokumentem prawnym lustrowanej spółdzielni.

2.1.2. Poprawność nowelizacji pierwszego statutu pozytywnie oceniła poprzednia lustracja działalności spółdzielni w latach 2009 – 2011, przeprowadzona przez Związek Rewizyjny SM RP w 2012 roku.

Aktualne badanie lustracyjne wykazało zgodność zapisów drugiego z w/w statutów z ustawą z dnia 14 czerwca 2007 roku, o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, oraz z innymi wymogami przepisów prawa obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe.

Zmiany te nie zawierały nieprecyzyjności postanowień i niezgodności wewnętrznej.

2.1.3. Wymogi statutowe dotyczące norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym, które spółdzielnia miała obowiązek posiadać do dnia 03.10.2010r. były przedmiotem badań poprzedniej lustracji i zostały opisane na stronach 7-10 protokołu z tej lustracji.

Czynności lustracyjne pozwoliły stwierdzić iż statut obowiązujący od 18.07.2013r zawiera n/w wymogi dotyczące norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym, które spółdzielnia miała obowiązek posiadać (w nawiasie informacja o tym który z organów zgodnie z zapisami statutu jest kompetentny do ich uchwalania, - Walne Zgromadzenie oznaczono - WZ, Radę Nadzorczą - RN) :

- regulamin obrad Walnego Zgromadzenia, (WZ - § 67 ust. 14 statutu)
- regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni, (WZ - § 67 ust. 19 statutu),
- regulamin Rady Nadzorczej, (WZ - § 67 ust. 15 statutu),
- regulamin Zarządu, (RN - § 80 ust 10 pkt a statutu),
- regulamin rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów budowlanych, (RN - § 80 ust 10 pkt b statutu),
- regulamin zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków, (RN - § 80 ust 10 pkt c) statutu),
- regulamin używania lokali mieszkalnych i użytkowych w domach Spółdzielni oraz porządku domowego, (RN - § 80 ust 10 pkt d) statutu),
- regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali, (RN - § 80 ust 10 pkt e) statutu),
- regulamin realizacji budownictwa mieszkaniowego, (RN - § 80 ust 10 pkt g) statutu),
- regulamin określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale, (RN - § 80 ust 10 pkt i) statutu)
- regulamin Rady Osiedla, (RN - § 80 ust 10 pkt j) statutu),
- regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań, (RN - § 80 ust 10 pkt k) statutu)
 - regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali, (RN - § 80 ust 10 pkt l) statutu),
 - regulamin wnoszenia wkładów budowlanych oraz zasad rozliczeń finansowych z członkami z tego tytułu, (RN - § 80 ust 10 pkt m) statutu),
 - regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom, (RN - § 80 ust 10 pkt n statutu)
 - regulamin przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu, (RN - § 80 ust 10 pkt o) statutu),
 - regulamin wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych, (RN - § 80 ust 10 pkt p) statutu),
 - regulamin postępowania windykacyjnego, (RN - § 80 ust 10 pkt q) statutu)
 - regulamin komisji Rady, (RN - § 80 ust 10 pkt r) statutu),

Przyjęte w statucie rozstrzygnięcia prawidłowo rozgraniczają kompetencje poszczególnych organów do uchwalania norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym i zapewniają możliwość kompletnego uregulowania spraw związanych z działalnością spółdzielni dotyczącą określenia zasad postępowania organów samorządowych, służb etatowych i gospodarki spółdzielni oraz stosunków między spółdzielnią a członkami i innymi użytkownikami lokali.

2.1.4. W okresie objętym badaniem lustracyjnym spółdzielnia posiadała regulaminy wymienione w zestawieniu stanowiącym załącznik do protokołu lustracji nr1.

*Zestawienie regulaminów posiadanych przez spółdzielnię z określeniem kiedy i przez który organ zostały uchwalone i znowelizowane stanowi załącznik **do protokołu lustracji nr 1.***

Kontrola ich poprawności merytorycznej wykazała zgodność ich zapisów z postanowieniami drugiego statutu,

Badanie wykazało iż wymagania statutu, dotyczące posiadania przez spółdzielnię wymienionych w nim norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym w pełni spełniają n/w regulaminy :

- regulamin określający zasady tworzenia i gospodarowania funduszami w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej, (wymieniony w zestawieniu pod poz. nr 2),
- regulamin Rady Osiedla, (wymieniony w zestawieniu pod poz. nr 4),
- regulamin określający obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw zasobów spółdzielczych oraz zasady rozliczeń Spółdzielni i członków zwalniających lokale, (wymieniony w zestawieniu pod poz. nr 5),
- regulamin rozliczania kosztów gzm oraz ustalania opłat, (wymieniony w zestawieniu pod poz. nr 6),
- regulamin przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań, (wymieniony w zestawieniu pod poz. nr 11),
- regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom, (wymieniony w zestawieniu pod poz. nr 15),
- regulamin najmu lokali (wymieniony w zestawieniu pod poz. nr 22),
- regulamin przetargu ustnego ograniczonego do członków PSM „STELLA” na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w jej zasobach, (wymieniony w zestawieniu pod poz. nr 25) .

Powyższe regulaminy zostały uchwalone przez uprawniony statutem organ tj. Radę Nadzorczą.

W wyniku badań stwierdzono że spółdzielnia nie posiada obowiązującego regulaminu wynagradzania członków Zarządu, wymaganego zapisem art. 241 [26] obowiązującej ustawy z dnia 26.06.1974 r. kodeks pracy /DZ.U. z 1998 Nr 21 poz..94/ z póź. zm, posiadanego przez spółdzielnię do 2010 roku, który utracił moc uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/RN/2010 z dnia 20.12.2010 r., oraz nie posiada wszystkich regulaminów spełniających wymagania statutu obowiązującego od 18.07.2013r., tj. :

- regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia
- regulaminu rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów budowlanych,
- regulaminu zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,

Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, zgodnie z oświadczeniem Zarządu dotychczas nie uchwalono ponieważ wszystkie uregulowania niezbędne do prowadzenia obrad WZ są zawarte w statucie, co zostało również potwierdzone przez lustrującego, a w przypadku rozpoczęcia aktualnie nie planowanych inwestycji budowlanych i modernizacji budynków, istnieje zawsze możliwość opracowania i uchwalenia stosownego regulaminu podczas obrad WZ.

Pozostałe trzy w/w regulaminy zgodnie z oświadczeniem Prezesa Zarządu Spółdzielni zostaną uchwalone w przypadku, gdy zajdzie taka potrzeba

Ponadto w badanym okresie spółdzielnia posiadała inne obowiązujące uregulowania o charakterze regulaminowym które uzupełniają w/w regulaminy, zapewniając jej możliwość kompletnego uregulowania spraw związanych z jej działalnością.

Uregulowania te zostały wymienione w zestawieniu posiadanych przez spółdzielnię regulaminów, stanowiącym załącznik do protokołu lustracji nr 2 . pod liczbami porządkowymi : 7; 9-16; -20; 22-23; 26-31.

2.1.5. Badanie ustaliło że posiadane przez spółdzielnię w badanym okresie normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym zostały uchwalone przez statutowo uprawniony organ i są one precyzyjne i kompletne i nie pozostają w sprzeczności z obowiązującymi w badanym okresie statutami.

2.2. Organizacja działalności organów samorządowych spółdzielni.

2.2.1. W badanym okresie organami samorządowymi spółdzielni zgodnie ze statutem obowiązującym od dnia 03.10.2010r. były :

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd,
- Zebrania grup członków,
- Rady Osiedli.

W badanym okresie w latach 2012 - 2014 w spółdzielni odbyły się trzy Walne Zgromadzenia.

Od roku 2011, w związku z tym że zmieniony statut uchwalony przez ZP w czerwcu 2010 roku, postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach Wydział VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisany w KRS w dniu 04.10.2010r. nie postanawia podziału Walnego Zgromadzenia na części.

. Walne Zgromadzenie, które odbyło się w 2012 roku.

- a) W 2012 roku Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie w dniu 26.06.2012 r. o godz. 16³⁰ (uchwała Zarządu Nr 24/2012).
- b) Zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia przekazano listami poleconymi lub dostarczono członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru z datą.

O Walnym Zgromadzeniu zawiadomiono również Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Krajową Radę Spółdzielczą oraz przedstawicieli w statutowym terminie.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków PSM „Stella” w 2012 roku to :

1. Otwarcie Zebrania i przyjęcie porządku obrad.
2. Wybór Prezydium Zebrania.
3. Wybór Komisji:
 - mandatowo-wyborczo-skrutacyjnej;
 - wnioskowej.
4. Przedstawienie przez Komisję mandatowo-wyborczo-skrutacyjną stanowiska w sprawie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał.
5. Rozpatrzenie odwołania Członka Spółdzielni od uchwały RN o wykluczeniu;
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
6. Informacja o realizacji uchwał i wniosków WZ z 2011 r.
7. Rozpatrzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2011 rok;
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
8. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2011 oraz podziału nadwyżki bilansowej;
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
9. Zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu za 2011 rok oraz założeń programowych na 2012 rok i lata następne;
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
10. Rozpatrzenie wniosku Zarządu o oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań;
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
11. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Zarządu.

12. Przyjęcie informacji o rezygnacji z funkcji Członka Rady Nadzorczej
 13. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej.
 14. Informacja o realizacji wniosków z lustracji działalności Spółdzielni za lata 2006-2008;
- dyskusja i podjęcie uchwały.
 15. Zamknięcie obrad.
- c) Materiały wyłożone do wglądu przed WZ były kompletne i odpowiadały w pełni porządkowi obrad.
- d) Zgromadzenie było prawomocne, statut nie przewiduje ustalania Qworum.
- e) Głosowania przeprowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadzono w sposób tajny. Pozostałe głosowania były jawne.
- f) Uchwały podjęto zgodnie z przyjętym porządkiem obrad. Porządek obrad zrealizowano w całości. Nie podjęto uchwał nie objętych przyjętym porządkiem obrad.
- g) Walne Zgromadzenie podjęło uchwały określone przepisami art. 38 § 1 i § 2 Prawa spółdzielczego.

W zgromadzeniu udział wzięło 74 członków spółdzielni, co stanowi 6,0% ogółu członków.

Zarówno Rada Nadzorcza jak i Zarząd Spółdzielni, złożyli stosowne sprawozdania z działalności za 2011 r. Walne Zgromadzenie zatwierdziło: sprawozdanie finansowe za 2011 r, sprawozdanie z działalności Zarządu, jak i Rady Nadzorczej za 2011 r. Ponadto wszyscy Członkowie Zarządu Spółdzielni w osobnym głosowaniu uzyskali absolutorium z działalności za 2011 r.

Dokumentacja z obrad Walnego Zgromadzenia jest kompletna i starannie przechowywana przez Zarząd Spółdzielni w jego siedzibie.

Wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu kierowane są do realizacji przez kompetentne organy spółdzielni. Zarząd prowadzi w tym zakresie ewidencję i udziela stosownych informacji o ich realizacji. Uchwały Walnego Zgromadzenia z 2012 roku zostały zrealizowane.

Walne Zgromadzenie, które odbyło się w 2013 roku.

- a) W 2013 roku Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie w dniu 21.06.2013 r. o godz. 16³⁰ (uchwała Zarządu Nr 18/2013).
- b) Zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia przekazano listami poleconymi lub dostarczono członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru z datą.
- O Walnym Zgromadzeniu zawiadomiono również Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Krajową Radę Spółdzielczą oraz przedstawicieli w statutowym terminie.
- Po dostarczeniu zawiadomień o zwołaniu WZ do Zarządu spółdzielni wpłynęło żądanie Rady Nadzorczej o zamieszczenie w porządku obrad sprawy zmiany statutu spółdzielni.

Wniosek ten spełniał stosowne warunki i Zarząd uzupełnił porządek obrad oraz zawiadomił o tym członków spółdzielni zgodnie z przepisami statutu.

Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków PSM „Stella” w 2013 roku:

1. Otwarcie Zebrania i przyjęcie porządku obrad.
 2. Wybór Prezydium Zebrania.
 3. Wybór Komisji:
 - mandatowo-wyborczo-skrutacyjnej;
 - wnioskowej.
 4. Przedstawienie przez Komisję mandatowo-wyborczo-skrutacyjną stanowiska w sprawie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał.
 5. Rozpatrzenie odwołania Członka Spółdzielni od uchwały RN o wykluczeniu;
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
 6. Informacja o realizacji uchwał i wniosków WZ z 2012 r.
 7. Rozpatrzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2012 rok;
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
 8. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2012 oraz podziału nadwyżki bilansowej;
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
 9. Zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu za 2012 rok oraz założeń programowych na 2013 rok i lata następne;
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
 10. Rozpatrzenie wniosku Zarządu o oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań;
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
 11. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Zarządu.
 12. Rozpatrzenie wniosków i podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zbycia w drodze przetargu odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w Tychach ul. Kopernika 16/62;
 - b) nieodpłatnego zbycia / zrzeczenia się na rzecz Gminy Tychy działki gruntu nr 5522/50 położonej na terenie Parku Jaworek.
 13. Wybory delegata i jego zastępcy na Zjazd ZRSM RP.
 14. Informacja o realizacji wniosków z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2009-2011;
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
 15. Uchwalenie zmian do Statutu PSM „Stella” w zakresie zasad wyboru członków Rady Nadzorczej. Żądanie w tej sprawie złożyła Rada Nadzorcza Spółdzielni.
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
 16. Zamknięcie obrad.
- c) Materiały wyłożone do wglądu przed WZ były kompletne i odpowiadały w pełni porządkowi obrad.
- d) Zgromadzenie było prawomocne, statut nie przewiduje ustalania Qworum.
- e) Głosowania przeprowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- f) Uchwały podjęto zgodnie z przyjętym porządkiem obrad. Porządek obrad zrealizowano w całości. Nie podjęto uchwał nie objętych przyjętym porządkiem obrad.
- g) Walne Zgromadzenie podjęło uchwały określone przepisami art. 38 § 1 i § 2 Prawa spółdzielczego.

W zgromadzeniu udział wzięło 66 członków spółdzielni, co stanowi 5,5% ogółu członków.

Zarówno Rada Nadzorcza jak i Zarząd Spółdzielni, złożyli stosowne sprawozdania z działalności za 2012 r. Walne Zgromadzenie zatwierdziło: sprawozdanie finansowe za 2012 rok, sprawozdanie z działalności Zarządu, jak i Rady Nadzorczej za 2012 r.

Ponadto wszyscy Członkowie Zarządu Spółdzielni w osobnym głosowaniu uzyskali absolutorium z działalności za 2012 r.

Dokumentacja z obrad Walnego Zgromadzenia jest kompletna i starannie przechowywana przez Zarząd Spółdzielni w jego siedzibie.

Wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu kierowane są do realizacji przez kompetentne organy spółdzielni. Zarząd prowadzi w tym zakresie ewidencję i udziela stosownych informacji o ich realizacji. Uchwały Walnego Zgromadzenia z 2012 roku zostały zrealizowane.

Walne Zgromadzenie które odbyło się w 2014 roku.

- a) W 2014 roku Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie w dniu 17.06.2014 r. o godz. 16³⁰ (uchwała Zarządu Nr 10/2014).
- b) Zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia przekazano listami poleconymi lub dostarczono członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru z datą.

O Walnym Zgromadzeniu zawiadomiono również Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Krajową Radę Spółdzielczą oraz przedstawicieli w statutowym terminie. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków PSM „Stella” w 2012 roku:

1. Otwarcie Zebrania i przyjęcie porządku obrad.
2. Wybór Prezydium Zebrania.
3. Wybór Komisji:
 - mandatowo-wyborczo-skrutacyjnej;
 - wnioskowej.
4. Przedstawienie przez Komisję mandatowo-wyborczo-skrutacyjną stanowiska w sprawie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał.
5. Informacja o realizacji uchwał i wniosków WZ z 2013 r.
6. Rozpatrzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2013 rok;
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2013 oraz podziału nadwyżki bilansowej;
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
8. Zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu za 2013 rok oraz założeń programowych na 2014 rok i lata następne;
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
9. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Zarządu.
10. Rozpatrzenie wniosku Zarządu o oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań;
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
11. Wybór członków Rady Nadzorczej PSM „Stella”.
12. Rozpatrzenie wniosków i podjęcie uchwał w sprawie zbycia w drodze przetargu odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w Tychach - ul. Konfederatów Barskich 1/38.
13. Informacja delegata z VI Zjazdu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.
14. Informacja o realizacji wniosków z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2009-2011;
 - dyskusja i podjęcie uchwały.
15. Zamknięcie obrad.

- c) Materiały wyłożone do wglądu przed WZ były kompletne i odpowiadały w pełni porządkowi obrad.
- d) Zgromadzenie było prawomocne, statut nie przewiduje ustalania Qworum.
- e) Głosowania przeprowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadzono w sposób tajny. Pozostałe głosowania były jawne.
- f) Uchwały podjęto zgodnie z przyjętym porządkiem obrad. Porządek obrad zrealizowano w całości. Nie podjęto uchwał nie objętych przyjętym porządkiem obrad.
- g) Walne Zgromadzenie podjęło uchwały określone przepisami art. 38 § 1 i § 2 Prawa spółdzielczego.

W zgromadzeniu udział wzięło 80 członków spółdzielni, co stanowi 6,8% ogółu członków.

Zarówno Rada Nadzorcza jak i Zarząd Spółdzielni, złożyli stosowne sprawozdania z działalności za 2013 r. Walne Zgromadzenie zatwierdziło: sprawozdanie finansowe za 2013 rok, sprawozdanie z działalności Zarządu, jak i Rady Nadzorczej za 2013 r. Ponadto wszyscy Członkowie Zarządu Spółdzielni w osobnym głosowaniu uzyskali absolutorium z działalności za 2013 r.

Dokumentacja z obrad Walnego Zgromadzenia jest kompletna i starannie przechowywana przez Zarząd Spółdzielni w jego siedzibie.

Wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu kierowane są do realizacji przez kompetentne organy spółdzielni. Zarząd prowadzi w tym zakresie ewidencję i udziela stosownych informacji o ich realizacji. Uchwały Walnego Zgromadzenia z 2013 roku zostały zrealizowane.

2.2.6. Rada Nadzorcza Spółdzielni.

a) Zasady wyboru członków określone postanowieniami statutu obowiązującego do dnia 18.07.2013 r. były przedmiotem badań poprzedniej lustracji i zostały opisane na stronach 15-18 protokołu z tej lustracji.

Nowy obowiązujący od 18.07.2013 r. Statut Spółdzielni zasady wyboru członków Rady Nadzorczej określa w § 70 ust. 27-45 w brzmieniu :

- „27. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie nie większej niż 10 spośród członków Spółdzielni.
- 28. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów – członków Spółdzielni z podziałem na poszczególne osiedla wymienione w § 95 statutu.
- 29. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
- 30. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez Walne Zgromadzenie w taki sposób, że w skład Rady Nadzorczej wchodzi po dwie osoby z każdego osiedla, które uzyskały największą ilość głosów spośród kandydatów z danego osiedla. Warunek ten nie musi być spełniony tylko wtedy, jeżeli z danego osiedla nie będzie wystarczającej ilości kandydatów. W takiej sytuacji pozostałe mandaty w Radzie Nadzorczej obejmują te osoby, które uzyskały największą ilość głosów, niezależnie od tego z którego osiedla kandydowały. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów co spowodowałoby przekroczenie liczby członków Rady Nadzorczej, o której mowa w ust. 27, przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
- 31. Członek Spółdzielni może być wybrany do Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie tylko z jednego osiedla.
- 32. Skreślony.

33. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji skrutacyjno-wyborczo-mandatowej członkowie Spółdzielni w terminie ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się przez podanie imienia i nazwiska kandydata oraz osiedla, z którego kandyduje. Kandydatem z danego osiedla może być tylko członek Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu położonego na terenie tego osiedla.

34. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:

- osiedla, z którego kandyduje wraz z uzasadnieniem,
- zatrudnienia w Spółdzielni,
- prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
- zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
- liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

35. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

36. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 34.

37. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, z podziałem na poszczególne osiedla.

38. Członkowie Komisji mandatowo-wyborczo-skrutacyjnej nie mogą kandydować w wyborach.

39. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej z podziałem na poszczególne osiedla. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji mandatowo-wyborczo-skrutacyjnej.

40. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

41. Głos jest nieważny, jeżeli:

- a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję mandatowo-wyborczo-skrutacyjną,
- b) karta wyborcza jest przekreślona,
- c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

42. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja mandatowo-wyborczo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

43. W przypadku uzyskania przez kandydatów z danego osiedla równej liczby głosów, co spowodowałoby przekroczenie liczby członków Rady Nadzorczej z danego osiedla, przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.

44. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci z danego osiedla, którzy uzyskali największą liczbę oddanych głosów.

45. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie.”

W skład Rady Nadzorczej PSM Stella od 2011 roku wchodzi:

- p. Chmielewski Wojciech,
- p. Ciesielczuk Małgorzata
- p. Kozak Lesław

- p. Majewski Janusz
- p. Marzec Jerzy
- p. Pazio Włodzimierz
- p. Polok Czesław
- p. Szywacz Wiesław
- p. Trojanek Ryszard (po rezygnacji w roku 2012 WZ dokonało uzupełnienia składu Rady i wybrano Panią Krystynę Just).

Od roku 2011 kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję (§ 77 ust. 1 statutu).

Rada Nadzorcza została wybrana w głosowaniu tajnym w trybie i sposobie określonym w Statucie.

Walne Zgromadzenie w 2014 roku wybrało 10 członków Rady Nadzorczej w osobach :

- | | |
|------------------------|-------------------------------|
| 1. Lesław Kozak | - przewodniczący Rady, |
| 2. Wiesław Radoński | - z-ca przewodniczącego Rady, |
| 3. Aniela Cieślińska | - sekretarz Rady, |
| 4. Roman Serafin | - przew. Komisji Rewizyjnej, |
| 5. Wiesław Bonarski | - członek Rady, |
| 6. Barbara Chyła-Kusz | - członek Rady, |
| 7. Krystyna Just | - członek Rady, |
| 8. Janusz Majewski | - członek Rady, |
| 9. Andrzej Maszerowski | - członek Rady, |
| 10. Maria Witko | - członek Rady. |

Na kolejną kadencję do Rady Nadzorczej zostali wybrani: Pan Lesław Kozak, Pan Janusz Majewski oraz Pani Krystyna Just.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały zgłoszone do KRS:

- w dniu 03.07.2012 r. i postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 11.07.2012 r. wpisane do rejestru. Zmian dokonano zgodnie z obowiązującymi terminami.

- w dniu 25.06.2014 r. i postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 08.07.2014 r. wpisane do rejestru. Zmian dokonano zgodnie z obowiązującymi terminami.

b) Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działania, jak i obradowanie oraz podejmowanie uchwał określał regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie 17.06.2011 roku.

c) W 2012 r. Rada Nadzorcza odbyła 12 plenarnych protokołowanych posiedzeń. Odbyło się również 12 posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej. W dokumentacji pracy Rady Nadzorczej jest komplet protokołów z posiedzeń prezydium i plenum Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza zatwierdziła plan pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2012 roku w dniu 18.10.2011 r. Plan pracy na II półrocze 2012 roku w dniu 21.05.2012 r.

W 2013 r. Rada Nadzorcza odbyła 12 plenarnych protokołowanych posiedzeń. Odbyło się również 12 protokołowanych posiedzeń Prezydium Rady.

Rada Nadzorcza zatwierdziła plan pracy Rady Nadzorczej na I i II półrocze 2013 roku w dniu 26.11.2012 r.

W 2014 r. Rada Nadzorcza odbyła 13 plenarnych protokołowanych posiedzeń. Odbyło się również 13 protokołowanych posiedzeń Prezydium Rady.

Rada Nadzorcza zatwierdziła plan pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2014 roku w dniu 20.01.2014 roku, na II półrocze w dniu 25.08.2014 r. Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o w/w plany pracy.

d) Uchwały podjęte przez Radę Nadzorcza są podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza podjęła

- w 2012 roku 28 uchwał,
- w 2013 roku 21 uchwał,
- w 2014 roku 16 uchwał.

W/w uchwały podjęte były w trybie przewidzianym w Statucie Spółdzielni i regulaminie Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza prowadziła kontrolę działalności Spółdzielni i Zarządu w ramach uprawnień wynikających z art. 46 § 1 ust. 2 Prawa spółdzielczego oraz § 80 ust. 1 pkt. 2 statutu Spółdzielni. Świadczą o tym protokoły z posiedzeń plenarnych Rady.

Kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni prowadzono na podstawie badań i analiz:

- sprawozdań finansowych za poszczególne lata objęte lustracją,
 - sprawozdań Zarządu z realizacji „planu gospodarczo-finansowego” za poszczególne lata objęte lustracją wraz z załącznikami:
 - nr 1 – sprawozdanie z realizacji rocznego planu działalności eksploatacyjnej,
 - nr 2 – sprawozdanie z realizacji planu remontów,
- w tym za poszczególne kwartały narastająco.
- realizacji wniosków komisji Rady Nadzorczej,
 - wniosków i skarg składanych przez członków .

e) W toku lustracji stwierdzono, że prowadzona jest dokumentacja pracy Rady Nadzorczej i jej Komisji to znaczy :

pisemne protokołowanie posiedzeń Prezydium i Plenum Rady Nadzorczej. Protokoły sporządzane jako wydruk komputerowy są podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady, Wnioski Komisji były omawiane i przyjęte przez Radę Nadzorczą.

Protokoły z posiedzeń Rady przekazywane są do Zarządu Spółdzielni i przechowywane w siedzibie Spółdzielni. Komisja Rewizyjna oraz doraźnie powoływane Komisje sporządzają sprawozdania z wykonania zadań do których zostały powołane.

Uchwały przechowywane są w segregatorze wraz z innymi materiałami dotyczącymi pracy Rady Nadzorczej. Robocza dokumentacja przechowywana jest w odrębnym pomieszczeniu, w zamkniętej szafie, do której klucze posiada wyłącznie sekretarz Rady Nadzorczej.

f) Sposób wynagradzania członków rady określa § 85 ust.2-4 aktualnego statutu, zgodnie z którym członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – 45 %,
- Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – 30 %,
- Sekretarz Rady Nadzorczej – 30 %,
- Przewodniczący stałej Komisji Rady Nadzorczej – 30 %,
- Członek Rady Nadzorczej – 20 %,

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Wynagrodzenie wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu przynajmniej w jednym posiedzeniu w danym miesiącu.

Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa, członkom organu nie przysługuje.

2.2.7. Zarząd Spółdzielni.

- a) Zgodnie z zapisem § 86 ust.1 aktualnego statutu Zarząd składa się z 3 osób w tym, prezesa, wiceprezesa i członka Zarządu – wybranych przez Radę Nadzorczą.
- b) W badanym okresie Zarząd pracował w nie zmienionym składzie.
- c) Regulamin Zarządu Spółdzielni został zatwierdzony uchwałą nr 18/RN/2012 z dnia 18.06.2012 r.

Zgodnie z § 3 regulaminu Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w statucie innym organom spółdzielni oraz kontrola i nadzór nad wykonaniem tych decyzji.

Regulamin określa sprawy wymagające kolegialnych decyzji w formie uchwał, ponadto określa sposób postępowania w pozostałych sprawach. Członkowie Zarządu kierują pracami przypisanych im komórek organizacyjnych Spółdzielni – stosownie do regulaminu organizacyjnego Spółdzielni.

Zarząd realizując swoje zadania może udzielić pełnomocnictwa do:

- kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki,
- dokonywania czynności określonego rodzaju,
- dokonywania czynności szczegółowych

Zakres działania pełnomocników Zarządu określa:

- pełnomocnictwo udzielone przez Zarząd w formie uchwały,
- regulamin organizacyjny Spółdzielni.

Zakres działania osób koordynujących i nadzorujących pracę poszczególnych komórek organizacyjnych, określają ich indywidualne zakresy czynności.

d) Ustalono, że w badanym okresie Zarząd Spółdzielni odbył :

- w 2012 roku 47 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 71 uchwał,
- w 2013 roku 49 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 58 uchwał,
- w 2014 roku 47 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 36 uchwał.

Powyższe posiedzenia były zwoływane zgodnie z regulaminem Zarządu natomiast w/w uchwały podejmowane zgodnie z tym regulaminem, zostały podjęte zgodnie z zakresem kompetencji Zarządu i obowiązującym porządkiem prawnym i dotyczyły spraw :

- członkowsko – mieszkaniowych i samorządowych,
- pracowniczych,
- organizacyjnych,
- oceny stanu technicznego zasobów,
- problemów finansowo – ekonomicznych Spółdzielni.

Zarząd w badanym okresie nie opracowywał planów pracy.

f) W lustrowanej Spółdzielni prowadzona jest dokumentacja pracy Zarządu. Posiedzenia są protokołowane. Protokoły spisane na luźnych kartkach, które są parafowane przez Prezesa Zarządu. Protokoły są podpisane przez członków Zarządu biorących udział w posiedzeniu. Prowadzona jest ewidencja podjętych uchwał. Protokoły, podjęte uchwały wraz z rejestrem uchwał gromadzone są w segregatorach dla poszczególnych lat.

2.2.8. W okresie objętym lustracją w spółdzielni funkcjonowały n/w Rady Osiedla:

- Rada Osiedla „Ł - 1”,
- Rada Osiedla „Ł – 2”,
- Rada Osiedla „K”,
- Rada Osiedla „H”,
- . Rada Osiedla „DMM”.

Dla każdej z Rad Osiedli prowadzona jest wymagana dokumentacja pracy (protokoły z posiedzeń wraz z listami obecności prowadzone w sposób ciągły, wnioski kierowane do organów Spółdzielni oraz korespondencja, itp.).

2.3. Organizacja służb etatowych.

2.3.1. Struktura organizacyjna.

- a) W Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach nie występuje wieloszczeblowość zarządzania.
- b) Strukturę organizacyjną obowiązującą w okresie objętym lustracją ustaliła upoważniona do tego statutem (w § 80 pkt. 5) Rada Nadzorcza uchwałą nr 6/RN/2012 z dnia 27.02.2012 r.

- c) Struktura organizacyjna jest kompletna tzn. składa się ze schematów organizacyjnych uzupełnionych regulaminem organizacyjnym Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach zatwierdzonym uchwałą nr 5/97 Zarządu z dnia 28.02.1997r. określającym podstawowe pionosy i komórki organizacyjne, ich zakresy zadań i podporządkowanie z zasadami koordynowania ich pracy oraz określa rodzaje stanowisk pracy.

Struktura organizacyjna Spółdzielni składa się z trzech pionosów .

Prezesowi Zarządu Kierownikowi Spółdzielni (P) podlegały:

- Stanowisko ds. obsługi biura i archiwizacji (PBA),
- Stanowisko ds. członkowskich i gospodarki zasobami (PCZ),

Wiceprezesowi Zarządu Zastępcy Kierownika Spółdzielni ds. Technicznych podlegały:

- Stanowisko ds. techniczno-eksploatacyjnych i rozliczeń mediów (TTE),
- Stanowisko ds. technicznych (TWR),
- Inspektorzy nadzoru (TIN)

Głównemu Księgowemu podlegały:

- Służby finansowo-ekonomiczna (KFE),
- Stanowisko ds. czynszów (KO),
- Stanowisko ds. windykacji i obsługi kasy (KWK)

- d) Obowiązująca struktura i jej zmiany w badanym okresie zapewniały warunki prawidłowej realizacji zadań spółdzielni.

Struktura organizacyjna obowiązująca w okresie objętym lustracją, stanowi załącznik do protokołu lustracji nr 2 .

2.3.2._W badanym okresie spółdzielnia przestrzegała wymogi ustawy o ochronie danych osobowych.

2.3.3. Zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzeń.

- a) Faktyczna liczba i struktura zatrudnionych w badanym okresie odpowiadała ustaleniom struktury organizacyjnej oraz planom gospodarczo finansowym dotyczącym poziomu zatrudnienia, które zakładały zatrudnienie w latach: 2012, 2013 i 2014 łącznie 12 etatów.

Tabela Nr 4 która obrazuje stan zatrudnienia i wynagrodzenia stanowi załącznik do protokołu lustracji nr 3 .

- b) W lustrowanej Spółdzielni Regulamin Pracy został zatwierdzony w dniu 2.09.1996 roku uchwałą nr 40/RN/96 Rady Nadzorczej i utracił moc uchwałą Rady nr 4/RN/2013 z dnia 25.03.2013 r. Nowy Regulamin Pracy został zatwierdzony w dniu 10.05.2013 r. uchwałą Zarządu Nr 19/2013.

Regulamin Pracy określa: obowiązki pracodawcy i pracownika, czas pracy, zasady wypłaty wynagrodzeń, urlopy pracownicze, naruszanie porządku i dyscypliny pracy, zasady usprawiedliwiania nieobecności, kary za naruszanie porządku i dyscypliny pracy, stosowanie nagród i wyróżnień, zagadnienia bhp. Regulamin Pracy opracowany został na podstawie art.104 Kodeksu Pracy. Z postanowieniami regulaminu zostali zapoznani wszyscy pracownicy. Lustracja nie stwierdziła w badanym okresie nie przestrzegania powyższego regulaminu.

W trakcie lustracji dokonano kontroli akt osobowych, Głównej Księgowej, Członka Zarządu Pani Jadwigi Niespodziańskiej, starszego referenta ds. obsługi biurowej i archiwizacji Pani Joanny Szatkowskiej oraz specjalistki ds. czynszów Pani Andżeliki Zawadzkiej. W ich aktach znajdują się wymagane Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej dnia 28.05.1996 roku (Dz. U. z 1996r., nr 62. poz.286, z późniejszymi zmianami) w sprawie zakresu prowadzenia

przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracowników.

Spółdzielnia nie posiada regulaminu ochrony przeciwpożarowej. Na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków umieszczone są instrukcje zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków mieszkalnych PSM „Stella”.

c) W badanym okresie w spółdzielni obowiązywał Regulamin wynagradzania pracowników Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach, który został zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 12/2003 z dnia 12.05.2003 r., a następnie zmieniony uchwałą Zarządu nr 56/2013 z dnia 02.12.2013 r.

Zawarte w nim unormowania są zgodne z Kodeksem pracy.

d) W badanym okresie obowiązywał Regulamin wynagradzania członków Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach zatwierdzony w dniu 28.08.2003 uchwałą Rady Nadzorczej nr 55/RN/2003, który w dniu 20.12.2010r. utracił moc uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/RN/2010.

e) W badanym okresie spółdzielnia tworzyła fundusz świadczeń socjalnych.

2.3.4. Funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia.

a) W spółdzielni funkcjonuje system kontroli wewnętrznej oparty na kontroli funkcjonalnej.

b) Kontrolę nad działalnością komórek organizacyjnych sprawują członkowie Zarządu, a ponadto Rada Nadzorcza.

c) W badanym okresie ochrona mienia była realizowana przez :

- ubezpieczenie majątku spółdzielni,
- stosowanie umów o odpowiedzialności materialnej,
- system alarmowy w pomieszczeniach biurowych
- monitoring wizyjny na klatkach schodowych w budynku 11-to kondygnacyjnym.

2.3.5. Rozpatrywanie skarg i wniosków.

Interesantów w sprawach skarg i wniosków przyjmował przedstawiciel Zarządu w spółdzielni w każdy poniedziałek godzinach od 15⁰⁰ do 17⁰⁰ oraz w innym ustalonym terminie.

Według rejestru ewidencji przyjmowania interesantów w którym odnotowano jego imię i nazwisko, adres, sprawę z jaką się zgłosił i sposób załatwienia sprawy.

W badanym okresie przyjęto petentów w niżej wymienionej ilości :

- w 2012 roku – 109;
- w 2013 roku – 183;
- w 2014 roku – 160.

2.3.6. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

a) O prowadzeniu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej stanowi zapis § 115 statutu.

b) W ramach działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej spółdzielnia, poprzez Rady Osiedli raz w roku organizowała dla członków festyn spółdzielczy z grami, zabawami i konkursami dla dzieci oraz zabawą taneczną dla dorosłych.

c) Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna była przedmiotem planów rzeczowo finansowych i jej realizacja była przedmiotem sprawozdań

d) Źródła finansowania koszty w/w działalności są określone zapisem § 115 ust.1 i 2 statutu spełniającym wymogi art.4 ust.5 u.s.m. dotyczącym finansowania działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej.

3. Stan prawny gruntów będących we władaniu spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania,

- 3.1. Powierzchnia gruntów będących we władaniu Spółdzielni w użytkowaniu wieczystym w okresie objętym lustracją zmieniła się ponieważ na dzień 31.12.2011 r. wynosiła - 13,7262 ha, a na dzień 31.12.2014 r. – 12,6583 ha.
- 3.2. W okresie objętym lustracją spółdzielnia posiadała uporządkowany stan prawny gruntów.
- 3.3. Stan gruntów będących we władaniu Spółdzielni w użytkowaniu wieczystym w okresie objętym lustracją przedstawia Tabela Nr 2, natomiast charakterystykę podziału gruntów na nieruchomości na koniec okresu objętego badaniem, którą przedstawia Tabela PG, stanowiąc załącznik do protokołu lustracji.

Tabela Nr 2 - Gospodarka gruntami oraz Tabela PG - Charakterystyka podziału gruntów na nieruchomości, stanowią załącznik do protokołu lustracji nr 4.

- 3.4. Grunty będące we władaniu spółdzielni posiadają księgi wieczyste.
- 3.5. W celu porządkowania stanu prawnego gruntów i pozbycia się gruntów zbędnych Zarząd Spółdzielni w dniu 03.06.2013 r. zawarł z Gminą Miasta Tychy umowy darowizny:
- prawa użytkowania wieczystego działki nr 5219/50 o pow. 591 m² Kw nr KA1T/00051099/2 - akt notarialny (repertorium A numer 3812/2013).
Zawarcie umowy poprzedzone było podjęciem przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 30.06.2006 roku uchwały nr 12/ZP/2006 w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu.
 - prawa użytkowania wieczystego działki nr 5522/50 o pow. 88 m² Kw nr KA1T/00015734/2 - akt notarialny (repertorium A numer 4850/2013).
Zawarcie umowy poprzedzone było podjęciem przez Walne Zgromadzenie w dniu 21.06.2013 roku uchwały nr 11/WZ/2013 w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu.
- 3.6. W badanym okresie lustracją nie ustanawiano służebności na gruntach będących we władaniu spółdzielni.
- 3.7. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie przejmowała budynków mieszkalnych od zakładów pracy.

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

- 4.1. W lustrwanej spółdzielni w latach 2012 - 2014, zgodnie z wymogami art.30 ustawy Prawo spółdzielcze, prowadzono rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkowstwa i jego ustania.
- 4.2. W badanym okresie w spółdzielni prowadzono stosownie do wymogów art.17 u.s.m. rejestr lokali dla których zostały założone księgi wieczyste. W okresie objętym lustracją dokonano do rejestru 107 wpisów, w tym:
- w 2012 roku – 36 wpisów,
 - w 2013 roku – 45 wpisów,
 - w 2014 roku – 26 wpisy.
- 4.3. Dane liczbowe dotyczące członkowstwa w lustrwanej spółdzielni w latach 2012 – 2014 przedstawia Tabela Nr 1 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

Tabela Nr 1 stanowi załącznik do protokołu lustracji nr 5.

- na koniec okresu objętego lustracją w spółdzielni było 1171 członków w tym 29 będących współmałżonkami oraz 1 osoba prawna. Wśród członków nie było oczekujących na ustanowienie prawa do lokalu i oczekujących na zamianę. Spółdzielnia nie prowadziła zamian i nie posiadała rejestru zamian.
- zmiany w stanie liczbowym członków w badanym okresie przedstawia poniższa tabela

	2012	2013	2014
Liczba przyjętych	11	10	7
Wypowiedzenie członkostwa	15	20	10
Wykreśleni	-	-	-
Wykluczeni	2	1	-
Skreśleni	-	-	2

- liczba osób posiadających prawa do lokali, a niebędących członkami spółdzielni na koniec lat objętych badaniem wnosła w 2012 roku – 358; w 2013 roku – 386 a 2014 roku – 396.

4.4. Dane dotyczące struktury stanu prawnego używania lokali usytuowanych w zasobach spółdzielni na koniec badanego okresu tj. na dzień 2014 roku przedstawia tabela Nr 3. stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

Tabela Nr 3 – Tytuły prawne użytkowania lokali mieszkalnych, stanowi załącznik do protokołu lustracji nr 6.

4.5. W badanym okresie spółdzielnia posiadała statutowe zasady przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali będących w jej władaniu dotyczące spraw wymienionych w aktualnie obowiązującym ramowym konspekcie kompleksowej lustracji spółdzielni mieszkaniowej w punkcie 4.5. w pozycjach :

- a) dot. przyjmowania w poczet członków które określały zapisy Działu II rozdział 2.2 w § 8 i § 10 obu statutów,
- c) dot. ustanawiania prawa odrębnej własności określały zapisy § 44 - § 50 obu statutów,

Z uwagi na to że od początku istnienia Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w jej zasobach nie było lokali mieszkalnych zasiedlonych przez członków posiadających do tych lokali spółdzielcze lokatorskie prawo oraz nie wybudowano żadnego budynku mieszkalnego, w obu statutach brak zapisów dotyczących spraw wymienionych w pozycjach b) i d).

- e) przekształcenie praw do lokali ze spółdzielczego własnościowego prawa w prawo odrębnej własności na podstawie – art.17¹⁴ określały zapisy Działu VI w § 55 obu statutów

W obu statutach brak zapisów dotyczących spraw wymienionych w pozycjach f); g) i h).

4.6. Ponieważ od początku istnienia spółdzielni w jej zasobach nie było lokali mieszkalnych zasiedlonych przez członków posiadających do tych lokali spółdzielcze lokatorskie prawo w spółdzielni nie prowadzono zgodnie z art.11 ust.1 i 2 u.s.m. spraw dotyczących ustania członkostwa i wygaszania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

4.7. Z uwagi na fakt że w spółdzielni w jej zasobach nie było lokali mieszkalnych zasiedlonych przez członków posiadających spółdzielcze lokatorskie w spółdzielni nie prowadzono rozliczeń z osobami uprawnionymi (spadkobiercy, byli członkowie) z tytułu wygasłego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (art.11 ust.2¹,2² i 2⁴ u.s.m)

W okresie objętym lustracją tj. 2012 – 2014 nie było przypadku rozliczeń z osobami uprawnionymi (spadkobiercy, byli członkowie) z tytułu wygasłego własnościowego prawa do lokalu (art.17¹¹ u.s.m.)

4.8. W okresie objętym lustracją spółdzielnia wynajmowała lokale mieszkalne w ilości wymienionej w tabeli Nr 3 stanowiącej załącznik nr 7.

W okresie objętym lustracją zawarto 12 umów najmu lokali użytkowych, w tym:

- w 2012 roku – 5 umów,
- w 2013 roku – 3 umowy,
- w 2014 roku – 4 umowy.

Zasady i tryb najmu lokali określały zapisy Działu V rozdział 5.3 w § 53 obu statutów oraz regulamin Rady Nadzorczej.

*Losowo wybrana umowa najmu lokalu mieszkalnego p. Anety Kubisty zawarta w dniu 06.08.2014r. stanowi **załącznik do protokołu lustracji nr 7.***

4.9. W rezultacie czynności podejmowanych przez spółdzielnię w stosunku do osób użytkujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, w badanym okresie przeprowadzono dwie rodziny do lokali socjalnych wskazanych przez Urząd Miasta w Tychach. W stosunku do pozostałych w badanym okresie prowadzono działania windykacyjne, w rezultacie których w dniu 30.12.2015 r. odzyskano lokal mieszkalny (nr 1 przy ul. Konfederatów Barskich 38 zamieszkały przez rodzinę nie spełniającą warunków umowy z dnia 01.03.2007r. na podstawie której wynajęto jej ten lokal), którą przeprowadzono do lokalu socjalnego wskazanego przez Urząd Miasta w Tychach.

4.10. W spółdzielni nie było sytuacji polegających na ograniczeniu praw członkowskich.

6. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

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

6.1.1. Stan ilościowy i techniczny zasobów mieszkaniowych w okresie objętym lustracją obrazuje Tabela Nr 5 *stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.*

*Tabela Nr 5 stanowi **załącznik do protokołu lustracji nr 8.***

Zasoby Spółdzielni stanowi 36 budynków o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań:

2012 – 78 480,56m²; 2013 – 78 487,91m²; 2014 – 78 492,17m²

Budynki mieszkalne dzielą się na :

- budynki 11-to kondygnacyjne – 3 budynki,
- budynki 5-cio kondygnacyjne – 10 budynków,
- budynki 4-ro kondygnacyjne – 7 budynków,
- budynki 3 – kondygnacyjne – 16 budynków.

Na dzień 31.12.2014 r. wiek budynków przedstawiał się następująco:

- budynki od 20 – 30 lat – 23 szt.,
- powyżej 30 lat – 13 szt.

6.1.2. W spółdzielni nie wyodrębniono organizacyjnie i gospodarczo osiedli.

W badanym okresie w spółdzielni nie powierzano zarządzania jej nieruchomościami i nie wyodrębniano nieruchomości na podstawie art. 26 u.s.m. lub podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały wymienionej w art.24 u.s.m.

6.1.3. W dniu 30.11.2015 roku dokonano selektywnej kontroli stanu technicznego i estetycznego spółdzielczych zasobów w poszczególnych osiedlach.

*Protokół z selektywnej kontroli stanu technicznego i estetycznego spółdzielczych zasobów w poszczególnych osiedlach, stanowi **załącznik do protokołu lustracji nr 9.***

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

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi obrazuje tabela nr 6.

Tabela Nr 6 stanowi załącznik do protokołu lustracji nr 10.

6.2.1. W lustrowanym okresie obowiązywały Regulaminy rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach, zatwierdzone Uchwałami Rady Nadzorczej nr 16/RN/2010 z dnia 03.08.2010r., nr 21/RN/2011 z dnia 19.12.2011r. oraz nr 19/RN/2012 z dnia 18.06.2012r.

6.2.1.a. W okresie objętym badaniem Spółdzielnia od 2008 roku realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej z nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości o których mowa w art.4 ust. 1,2 i 4. u.s.m.

6.2.1.b. Dla wyodrębnionych nieruchomości sporządzano rzeczowo-finansowe plany funduszu remontowego będące elementami składowymi planu gospodarczo-finansowego spółdzielni.

6.2.1.c. Ustalono narzut kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w nieruchomościach będących mieniem spółdzielni poprzez obciążenie użytkownika od m² powierzchni użytkowej.

6.2.1.d. W Spółdzielni są zróżnicowane stawki opłat eksploatacyjnych dla osób nie niebędących członkami, którym nie przysługują pożytki z innych przychodów – zgodnie z art.5.2 usm.

6.2.1.e. Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych nie pokrywały faktycznie ponoszonych kosztów na utrzymanie zasobów mieszkaniowych. Celem pokrycia występujących niedoborów oraz zachowania równowagi finansowej w okresie objętym lustracją uchwałami Walnego Zgromadzenia podejmowano decyzje o przeznaczeniu dodatkowych środków z nadwyżki bilansowej na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poniżej wykazanych wysokościach:

- w 2012 roku w wysokości 345.616,17 zł,
- w 2013 roku w wysokości 120.223,18 zł,
- w 2014 roku w wysokości 126.520,79 zł.

6.2.2. Budynki w zasobach Spółdzielni wyposażone są w wodomierze główne, ciepłomierze, instalację elektryczną wraz z licznikami głównymi oraz przyłącza gazowe.

Lokale mieszkalne i użytkowe wyposażone są w indywidualne wodomierze na wodę zimną i ciepłą (na dwóch osiedlach), liczniki poboru energii elektrycznej oraz liczniki poboru gazu.

W lokalach mieszkalnych i użytkowych znajdują się podzielniki kosztów centralnego ogrzewania. Użytkownicy lokali w sprawie energii elektrycznej i gazu zawierają bezpośrednio umowy z dostawcą.

Sposób dokonywania rozliczeń zaliczek na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków jak i kosztów energii cieplnej do podgrzania wody oraz na potrzeby centralnego ogrzewania, został unormowany w ramach regulaminu rozliczania kosztów GZM oraz ustalania opłat w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach uchwalonego przez Radę Nadzorczą spółdzielni .

W okresie objętym lustracją koszty i przychody dotyczące centralnego ogrzewania kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	Okres rozliczeniowy		
	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Koszty	1.949.493,95	2.213.722,86	2.055.485,85
Zaliczki	2.134.665,84	2.112.633,53	2.245.505,57
Saldo	-185.171,89	-101.083,07	-190.019,72
Zwroty	339.737,77	208.094,00	326.461,27
Dopłaty	98.346,25	202.400,64	98.503,85
Koszty obsługi	40.848,09	41.443,26	38.184,21

W sezonie rozliczeniowym 2011/2012 na wniosek mieszkańców wprowadzono w 10 blokach zamienny sposób rozliczenia c.o., w sezonie 2012/2013 11 bloków było rozliczanych w systemie zamiennym, a w 2013/2014 14 bloków.

W pozostałych blokach prowadzono zindywidualizowane rozliczenia kosztów z wykorzystaniem podzielników kosztów.

W okresie objętym badaniem koszty i przychody dotyczące podgrzania wody kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	Okres rozliczeniowy		
	2012	2013	2014
Koszty	288.080,62	303.506,49	314.815,29
Zaliczki	391.959,00	375.208,20	383.325,45
Saldo	-103.878,38	-71.701,71	-68.510,16
Zwroty	119.661,70	97.132,16	95.505,54
Dopłaty	19.097,56	22.906,90	24.080,25

W badanym okresie lustracją koszty i przychody dotyczące dostawy wody i odprowadzenia ścieków kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	Okres rozliczeniowy		
	2012	2013	2014
Koszty	1.640.880,84	1.723.579,31	1.709.217,25
Zaliczki	2.076.953,83	2.149.923,38	2.160.265,74
Saldo	-436.072,99	-426.344,07	-451.048,49
Zwroty	564.098,05	569.590,28	605.158,36
Dopłaty	98.322,60	114.432,35	94.307,07

Na podstawie powyższych zestawień ustalono, że po zakończeniu przyjętych okresów rozliczeniowych spółdzielnia dokonywała indywidualnych rozliczeń z tytułu dostawy centralnego ogrzewania, centralnie ciepłej wody i dostawy wody i odprowadzenia ścieków z użytkownikami tych lokali, w których zainstalowano urządzenia pomiarowe i podzielniki kosztów.

6.2.3. Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne obrazuje tabela nr 7.

Tabela nr 7. stanowi załącznik do protokołu lustracji nr 11.

W oparciu o zatwierdzony plan gospodarczo-finansowy Zarząd Spółdzielni ustalił :

- uchwałą nr 63/2011 z dnia 20.12.2011 roku obowiązujące od 01.01.2012 roku stawki opłat za lokale mieszkalne w następującej wysokości:

- eksploatacja –	1,68 zł/m ² ,
- wywóz nieczystości –	7,50 zł/osobę,
- zimna woda i ścieki –	10,43 zł/m ³ ,
- zimna woda i ścieki -	0,01 zł/m ² ,
- podgrzanie wody użytkowej-	16,20 zł/m ² ,
- spłata wartości mieszkania-	0,40 zł/m ² ,
- odpisy na fundusz remontowy-	1,30 zł/m ² ,
- opłata za c.o. zmienna-	2,10 zł/m ² ,
- dźwigi-	9,52 zł/osobę,
- podatek od nieruchomości-	0,16 zł/m ² ,
- wieczyste użytkowanie gruntów-	0,05 zł/m ² ,
- energia elektr. ogólnego użytku-	7,50 zł/mieszkanie ,
- opłaty poczt., bankowe, skarb. -	0,05 zł/m ²

- uchwałą nr 49/2012 z dnia 25.09.2012 roku obowiązujące od 01.01.2013 roku stawki opłat za lokale mieszkalne w następującej wysokości:

eksploatacja –	1,77 zł/m ² ,
- wywóz nieczystości –	7,50 zł/osobę,
- zimna woda i ścieki; zaliczka –	11,66zł/m ³ .
- zimna woda i ścieki -	0,01 zł/m ² ,
- podgrzanie wody użytkowej zaliczka -	16,20 zł/m ² ,
- spłata wartości mieszkania -	0,40 zł/m ² ,
- odpisy na fundusz remontowy -	1,30 zł/m ² ,
- opłata za c.o. zmienna -	2,10 zł/m ² ,
- dźwigi -	5,55 zł/osobę,
- podatek od nieruchomości -	0,17 zł/m ² , -
- wieczyste użytkowanie gruntów-	0,05 zł/m ² ,
- opłaty poczt., bankowe, skarb. -	0,04 zł/m ²
- energia elektr. ogólnego użytku -	zróżnicowane na poszczególne nieruchomości,

- uchwałą nr 54/2013 z dnia 26.11.2013 roku obowiązujące od 01.03.2014 roku niezależne od Spółdzielni i zależne od Spółdzielni stawki opłat za lokale mieszkalne w następującej wysokości:

- eksploatacja –	1,77 zł/m ² ,
- wywóz nieczystości –	11,00 zł/osobę,
- zimna woda i ścieki zaliczka -	11,88 zł/m ³ ,
- zimna woda i ścieki -	0,01 zł/m ² ,
- podgrzanie wody użytk.; zmienna, zaliczka -	17,15 zł/m ³ ,
- spłata wartości mieszkania -	0,40 zł/m ² ,
- odpisy na fundusz remontowy -	1,50 zł/m ² ,
- opłata za c.o. zaliczka -	2,25 zł/m ² ,
- dźwigi -	5,55 zł/osobę,
- podatek od nieruchomości -	0,25 zł/m ² ,
- wieczyste użytkowanie gruntów -	0,07 zł/m ² ,
- energia elektr. ogólnego użytku -	zróżnicowane na poszczególne nieruchomości
- opłaty poczt., bankowe, skarb. -	0,04 zł/m ² .

Podejmowane decyzje wynikały z planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni.

6.2.3.a. Decyzje w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności do lokalu, umowy najmu oraz bez tytułu prawnego ustalane były w oparciu o plany gospodarczo-finansowe na poszczególne lata objęte lustracją.

Plan gospodarczo-finansowy na 2012 rok zatwierdziła Rada Nadzorcza uchwałą nr 20/RN/2011 z dnia 19.12.2011 roku. W trakcie roku plan został skorygowany przez Radę Nadzorczą – w załączniku Nr 2 do planu remontów na 2012 rok- uchwałą Rady Nadzorczej Nr 21/RN/2012 z dnia 27.08.2012 roku.

Plan gospodarczo-finansowy na 2013 rok zatwierdziła Rada Nadzorcza uchwałą nr 24/RN/2012 z dnia 24.09.2012r.

Plan gospodarczo-finansowy na 2014 rok zatwierdziła Rada Nadzorcza uchwałą nr 20/RN/2013 z dnia 25.11.2013 roku.

6.2.3.b. Spółdzielnia zachowała wymogi powiadomienia o zmianie wysokości opłat w ten sposób, że: członków spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni powiadomiła na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Natomiast w przypadku zmian wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni zawiadomiono do dnia ostatniego miesiąca poprzedzającego termin wnoszenia opłat to jest do 20 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.

Wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w poszczególnych latach objętych badaniem lustracyjnym zbiorczo przedstawia Tabela nr 6.

Opłaty za używanie lokali nie zapewniły pokrycia pełnych, rzeczywistych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości a na pokrycie niedoborów przeznaczano nadwyżki bilansowe.

Spółdzielnia respektuje obowiązującą od 2007 roku zasadę, że w rachunku zysków i strat prezentowane są dwa wyniki: pierwszy stanowi wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi a drugi na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją uzyskiwała korzyści i inne przychody a sposób przeznaczenia tych korzyści odpowiadał wymogom art.5 usm. Osobom nie będącym członkami zostały zwiększone stawki opłat eksploatacyjnych.

6.3. Gospodarka lokalami użytkowymi.

6.3.1. Zasady i tryb wyboru najemców lokali użytkowych zostały unormowane w Regulaminie najmu lokali. Najemcami lokali użytkowych mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne oraz prawne wyłonione w drodze przetargu.

W szczególnych przypadkach Zarząd może odstąpić od przetargowego trybu wyłonienia przyszłego najemcy i zawrzeć umowę najmu na warunkach uzgodnionych w drodze negocjacji.

Te przypadki to:

- bezwynikowy przynajmniej jeden przetarg,
- bardzo mała powierzchnia lokalu lub specyficzne jego ukształtowanie,
- nieatrakcyjne usytuowanie lokalu (w terenie lub w budynku),
- poszukiwanie podmiotu świadczącego nietypowe i trudnodostępne usługi,
- poważne zadłużenie lokalu przez dotychczasowego najemcę, które deklaruje w korzystnym terminie spłacić nowy podmiot – za zgodą aktualnego najemcy (lokal nie kwalifikuje się do przetargu, ponieważ nie jest wolny w stanie prawnym),
- przekazanie lokalu przez dotychczasowego najemcę następcy, na warunkach nie mniej korzystnych dla Spółdzielni (lokal nie kwalifikuje się do przetargu, ponieważ nie jest wolny w stanie prawnym).

Decyzję w tych przypadkach podejmuje Zarząd w pełnym składzie, ustalając jednocześnie stawkę jednostkową za 1m²p.u./m-c.

6.3.2. W badanym okresie; tj. 2012-2014 zawarto 8 umów.

W umowach w §-§ 2; 3; 4 i 5 określono prawa i obowiązki najemcy wynikające z zawartej umowy :

- § 2 „Najemca ma prawo dokonywać w lokalu będącym przedmiotem najmu koniecznych robót związanych z adaptacją do potrzeb prowadzenia w nim działalności gospodarczej, jednakże zmiany te muszą być uzgodnione z Wynajmującą i nie mogą dotyczyć zmian konstrukcyjnych budynku.”

- § 3 określa wysokość czynszu najmu i opłat za świadczenia z tytułu dostawy mediów.
- § 4 określa termin zapłaty oraz wysokość odsetek w przypadku zalegania z opłatą czynszu.
- § 5 „Najemca obowiązany jest: używać lokal zgodnie z umową, dokonywać bieżących remontów lokalu, utrzymywać czystość na zewnątrz lokalu przestrzegając ustawy o odpadach, naprawiać we własnym zakresie szkody powstałe z jego winy w substancji budynku i wynajmowanego lokalu oraz na zewnątrz, dbać o estetykę lokalu, prowadzić działalność w sposób nie zakłócający spokoju i porządku publicznego, zabezpieczyć lokal w ramach przepisów p-poż poprzez: posiadanie sprzętu gaśniczego, posiadanie instrukcji p-poż wywieszonej w widocznym miejscu, posiadanie sprawnej instalacji elektrycznej, uzyskanie aktualnego pomiaru instalacji elektrycznej.”

6.3.3. W lustrwanej spółdzielni nie uregulowano zasad i trybu udostępniania na działalność gospodarczą pomieszczeń ogólnego użytku oraz wolnych terenów. W badanym okresie nie udostępniono na taką działalność nowych pomieszczeń ani terenów.

6.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

6.4.1. Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ich zmiany obrazują tabele nr 8 i 9.

Tabela Nr 8 obrazująca zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych stanowi załącznik do protokołu lustracji nr 12.

Zaległości od lokali mieszkalnych w poszczególnych latach kształtowały się następująco:

Zaległości:	31.12.2012		31.12.2013		31.12.2014	
	ilość	Kwota	ilość	kwota	ilość	kwota
1-miesięczne	603	250.159,71	548	87.840,26	565	93.640,43
2-miesięczne	24	26.653,12	55	55.703,72	46	50.882,96
3-miesięczne	61	43.051,15	94	157.360,14	69	121.689,99
Razem	688	319.863,98	697	300.904,12	680	266.213,38

Analizując zmiany stanu zaległości od lokali mieszkalnych w poszczególnych latach, stwierdza się zmniejszenie zadłużeń w kwotach globalnych od 2009 roku. Ilość osób zalegających na przestrzeni lustrwanego okresu również uległa zmniejszeniu.

Tabela Nr 9 obrazująca zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych stanowi załącznik do protokołu lustracji nr 13.

Zaległości od lokali użytkowych przedstawia poniższe zestawienie:

Zaległości:	31.12.2012		31.12.2013		31.12.2014	
	ilość	Kwota	ilość	kwota	ilość	kwota
1-miesięczne		14.675,71		35.093,12		15.130,87
2-miesięczne		9.559,60		4.559,11		17.124,34
3-miesięczne		4.499,89		4.600,97		20.554,65
Razem	28	42.912,81	26	40.942,86	31	91.209,72

Analizując wielkość i strukturę zaległości od lokali użytkowych stwierdzono, że od 2012 roku nastąpiło zwiększenie. Ilość najemców zalegających w opłatach w kolejnych latach objętych lustracją pozostaje w zbliżonej ilości; (w 2012 r. – 28 osób, w 2013 r. – 26 osób a w 2014 roku – 21 osób).

6.4.2. W zakresie windykacji należności Spółdzielnia stosowała:

- w okresach półrocznych wysyłanie zawiadomień do lokatorów o stanie konta „czynszowego” (wysokości zadłużenia lub wysokości nadpłaty),
- w przypadku zadłużeń w wysokości przekraczającej 3 miesięczny wymiar opłat lub kwotę 1000 zł wezwanie do uregulowania zaległości w ciągu 14 dni,
- rozmowy z osobami zalegającymi prowadzone przez członków Zarządu, w celu wyjaśnienia przyczyn zaległości i ustalenia sposobu spłaty długu,
- kierowanie osób z zaległością trzymiesięczną , po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej, do radcy prawnego celem uruchomienia postępowania nakazowego,
- egzekucja komornicza wobec osób nie realizujących nakazów zapłaty,
- kierowanie wniosków wobec części członków uporczywie uchylających się od opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Rady Nadzorczej o wykluczenie - w okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza podjęła 3 takie uchwały oraz 2 uchwały o skreślenie.
- w okresie objętym lustracją wykonano 2 eksmisje.

6.4.3. Spółdzielnia podejmowała działania informacyjne dla członków odnośnie możliwości skorzystania z pomocy socjalnej (dodatków mieszkaniowych) na cele czynszowe poprzez informacje zamieszczane na wydrukach zmiany wysokości opłat, wydrukach sald, ogłoszeń na tablicach w budynkach i w siedzibie Spółdzielni, w biuletynach kierowanych do każdego członka, a także ustne informowanie członków zgłaszających się w celu uzgodnień do stanowiska specjalistów księgowości, czynszów, kasjera i członków Zarządu.

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

6.5.1. Do wglądu przedłożono lustrującemu :

- a) Umowę o dostawę wody zawartą w dniu 25.05.1992r., oraz aktualną umowę nr 1091/45/P/2015 z dnia 06-07-2015r. z Rejonowym Przedsiębiorstwem Wodociągów Kanalizacji w Tychach wraz z Umową nr 23/05/2010/A o odprowadzenie ścieków z gospodarstw domowych, zawartą w dniu 25.05.2010r. z Regionalnym Centrum Gospodarki Wodno-Ściekowej S.A. w Tychach,
- b) Umowę kompleksową dostarczania energii elektrycznej nr UZ/902/2008 z dnia 30.09.2008r. z firmą Vattenfall Sales Poland Spółka z o.o. w Gliwicach przy ul. Barlickiego 2, 44-100 Gliwice wraz z akceptacją ofert (zmiana nazwy f-my na Tauron od 2012r).
- c) Umowę o dostarczaniu energii cieplnej nr 566/T/PE zawartą w dniu 14.02.2000r. z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Tychach, wraz z aneksami.
- d) Umowę o konserwację dźwigów nr 158/TOK/2008 zawartą w dniu 13.10.2008r. z „Dźwig-Pol” Sp. z o.o. w Katowicach wraz z aneksem.
- e) Umowę nr 3/2008 z dnia 28.03.2008 r. zawartą z firmą „EKO-ZAG” Sp. z o.o. ul. Długa 200, Tychy na stałe świadczenie usług w zakresie wywozu nieczystości stałych wraz z późniejszymi aneksami (zmiana nazwy firmy na „SITA Śląsk sp.z o.o.)

6.5.2. Poszczególne umowy precyzują :

- a) Umowa o dostarczanie wody:
 - obowiązki RPWiK w zakresie dostawy zawiera § 6 umowy,
 - obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania instalacji wewnątrz budynku zawiera § 8 umowy,
 - granice władania i odpowiedzialności zawiera § 12 umowy,
 - stawki opłat za usługi zostały określone w umowie następująco: „należność za dostawę wody i odbiór ścieków będzie rozliczana zgodnie z aktualnymi opłatami ustalonymi przez

Radę Miasta Tychy opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego zwanym w dalszej części umowy Regulaminem, Ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r (Dz. U. nr 72 poz. 747, z późn. zmian/ wraz z przepisami wykonawczymi oraz Kodeksem Cywilnym;

- tryb rozliczeń finansowych: określa cytowany zapis przedmiotowej umowy „*Odbiorca będzie uiszczal należność za pobraną wodę na podstawie faktury, w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury, za datę płatności uważa się datę obciążenia rachunku Odbiorcy*”, „*wniesienie reklamacji odnośnie dostawy wody i odprowadzenia ścieków nie wpływa na odroczenie terminu płatności i nie wstrzymuje zapłaty faktury*”, *W razie uwzględnienia reklamacji, ewentualna nadpłata podlega zaliczeniu na poczet przyszłych należności lub, na żądanie Odbiorcy usług, zwraca ją w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku w tej sprawie. Umowa przewiduje że w wyniku stwierdzenia pogorszenia, jakości wody, na pisemny wniosek Odbiorcy, Spółka obniży należność za wodę w okresie tego pogorszenia, potwierdzonego przez Spółkę lub organ Inspekcji Sanitarnej.*

- Umowa o odprowadzenie ścieków z gospodarstw domowych, zawarta w 2010 roku z Regionalnym Centrum Gospodarki Wodno-Ściekowej S.A. w Tychach, które powstało zgodnie z uchwałą Rady Miasta Tychy, przejęło zakres obowiązków odprowadzanie ścieków od Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Tychach, określa :
 - obowiązki RCGWiŚ w zakresie odprowadzanie ścieków w § 2 i § 9 umowy,
 - obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania użytkowej nieruchomości w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci i przyłączy oraz zapewnienia niezawodnego działania wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej w § 10 umowy,
 - granice władania i odpowiedzialności w § 4,12 umowy,
 - zasady rozliczeń w§ 5 i § 7 umowy.

Do w/w umowy aneksem nr 1 wprowadzono obowiązek przekazywania przez spółdzielnię RCGWiŚ informacji o ilości dostarczonej wody określonej według wskazań wodomierzy zamontowanych na instalacji wewnętrznej w lokalach użytkowych znajdujących się w spółdzielczych zasobach za każde półrocze w terminie do 20 dnia następnego miesiąca oraz ustalono że do miesięcznego rozliczania usług będzie przyjmowana średnia wartość miesięcznego zużycia wody z okres ostatnich 6 miesięcy.

- b) Umowa dostarczania energii elektrycznej określa w załączniku do umowy: miejsce dostarczania i odbioru energii elektrycznej, granice własności urządzeń, grupę przyłączeniową, typ przyłącza, moc umowną, moc przyłączeniową, typ zabezpieczeń przelicznikowych oraz ich wielkość. Ponadto umowa określa w § 4 standardy jakościowe obsługi, przerwy w dostarczaniu energii, w § 5 obowiązki Spółdzielni, w § 6 unormowania dotyczące układów pomiarowo-rozliczeniowych oraz w § 7 zasady rozliczeń. Umowę nr UZ/902/2008 z dnia 30-09-2008r. zawarto na czas określony od dnia 1.10.2008r. do dnia 31.12.2009r. Umowa ta przedłużana jest na podstawie akceptacji ofert dostawcy corocznie.

- c) Umowa o dostarczaniu energii cieplnej określa:
 - obowiązki dostawcy w zakresie dostawy w § 3 umowy,
 - obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania instalacji wewnątrz budynku w § 4 umowy,
 - ustalenie dotyczące ilości dostarczanego ciepła w § 5 umowy,
 - stawki opłat za usługi zapisane zostały w § 5 umowy
 - rozliczenia pieniężne § 6 umowy,
 - upusty i bonifikaty należne odbiorcy w § 10 umowy.
 - kary umowne obciążające odbiorcę § 11 umowy.

W 2014 r. PEC Tychy przeprowadził modernizację sieci c.o. i c.c.w. na osiedlu Ł-2. W wyniku w/w przedsięwzięcia została zlikwidowana wymiennikownia grupowa na osiedlu Ł-2.

W każdym budynku osiedla w pomieszczeniu technicznym został zabudowany dwufunkcyjny węzeł ciepła. Dzięki w/w modernizacji ogrzewanie na osiedlu Ł-2 jest całoroczne, przy czym w tzw. „okresie letnim” tj od dnia 15 maja do 15 września ciepło dostarczane jest na następujących zasadach:

- dostarczanie ciepła do obiektu zostaje uruchomione, jeżeli przez dwa kolejne dni wartość średnia temp. zewnętrznej mierzona pomiędzy 7.00, a 22.00 spadnie poniżej ustalonej temperatury granicznej wynoszącej 17°C,

- jeżeli temperatura zewnętrzna mierzona pomiędzy 7.00, a 22.00 w poprzednim dniu wzrośnie powyżej ustalonej temperatury granicznej wynoszącej 17°C to w następnym dniu dostarczanie ciepła do obiektu zostanie wyłączone.

Po wykonanej modernizacji instalacji c.o. i c.c.w Spółdzielnia wystąpiła do PEC Tychy o zmniejszenie zamówionej mocy na potrzeby c.o. i c.c.w na budynkach osiedla Ł-2.

- d) Umowa w sprawie konserwacji dźwigów osobowych określa w załączniku do umowy nr 1 miesięczne opłaty za konserwację, a w załączniku nr 2, zakres i częstotliwość przeglądów. Ponadto umowa określa, że o konieczności wykonania remontu lub modernizacji dźwigu wykonawca powiadomi zleceniodawcę w formie pisemnej. Termin płatności do czternastu dni od otrzymania faktury, każdej ze stron umowy przysługuje prawo złożenia pisemnego wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Do umowy w dniu 29.06.2010r, został sporządzony aneks nr 1/2010 dotyczący opłat za całość czynności związanych z funkcjonowaniem systemu komunikacji alarmowej a w szczególności sformatowanie przez wykonawcę karty SIM, jej obsługę w bazie danych, montaż karty SIM, i udostępnienie on line danych o dźwigach.

W dniu 10.04.2011r. do powyższej umowy aneksem nr 1/2011 wprowadzono miesięczne 30 złotych opłaty netto za usługi Centralnego Pogotowia Dźwigowego.

- e) Umowa na wywóz nieczystości stałych określa:
- obowiązki Zleceniobiorcy w § 2 umowy,
 - obowiązki Spółdzielni w § 3 i 4 umowy,
 - wysokość stawek opłat za usługi w § 7 umowy,
 - termin płatności 15 dni od otrzymania faktury,
 - kary za nieterminową zapłatę należności w § 9 umowy.
 - umowa przewiduje prawo potrącenia do 15% należnego wynagrodzenia za nierzetelne wykonanie usługi – po uprzednim udzielenie pisemnego upomnienia, a także prawo do odszkodowania uzupełniającego.

Od lipca 2013 roku zgodnie z ustawą „śmieciową” stawka opłat za wywóz nieczystości wynosi 11 zł miesięcznie od osoby.

Ilość osób zamieszkałych w spółdzielczych zasobach ustalano w spółdzielni w oparciu o składane przez członków oświadczenia w sprawie liczby osób zamieszkałych w jego lokalu.

Wszystkie wyżej opisane umowy i załączone do nich aneksy precyzują :

- obowiązki usługodawcy w zakresie dostawy określonej w umowie usługi,
- obowiązki spółdzielni w zakresie utrzymania instalacji wewnątrz budynku w tym granice władania i odpowiedzialności eksploatacyjnej,
- wysokość stawek opłat za usługi,
- tryb rozliczeń finansowych za dostarczone usługi, w tym bonifikat i upustów cenowych, kar umownych za nieterminowe lub nienależyte świadczenie usługi.

7. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości

7.1 Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejność ich zaspokajania

Sprawy techniczne związane z prowadzonymi remontami, naprawami oraz konserwacjami prowadzone są przez Dział Techniczny, który bezpośrednio podlega pod Wiceprezesa ds. spraw technicznych. Decyzje odnośnie działalności techniczno- eksploatacyjnej i remontowej podejmowane są przez Zarząd Spółdzielni, na którym spoczywa obowiązek zarządzania nieruchomościami i majątkiem Spółdzielni.

Wiceprezes ds. technicznych prowadzi nadzór techniczny nad remontami, a dotyczy to sposobu:

- prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego,
- realizacji przez Spółdzielnię wymogów art. 62 Prawa budowlanego dotyczących okresowych przeglądów zasobów i kontroli stanu technicznej sprawności instalacji.
- prowadzenia przeglądów okresowych dźwigów podległych pod UDT

Plan remontów opracowuje się w oparciu o przeglądy techniczne zasobów Spółdzielni, zalecenia i decyzje instytucji, tj. UDT, Nadzór Budowlany, Państwową Straż Pożarną. Do planu remontów wybierane są roboty szczególnie ważne dla utrzymania zasobów w niepogorszonym stanie technicznym, poprawy warunków zamieszkania oraz zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom.

Działania mają charakter długofalowy ze względu na ograniczone środki finansowe i dlatego roboty zapoczątkowane kilka lat temu będą kontynuowane, aż do ich zakończenia.

7.1.2 W badanym okresie roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni zostały wykonane m in. :

- remont ścian elewacji zewnętrznej wraz z dociepleniem – otrzymano pozwolenia na budowę lub wykonano na podstawie zgłoszenia (budynki do 12m wysokości), zgodnie z dokumentacją techniczną i protokołami z przeglądów budynków – rocznych,
- remont wejść do klatek schodowych – wpis do protokołów z przeglądów rocznych budynków,
- ze względów bezpieczeństwa naprawiono wewnętrzne biegi schodowe klatek w całym wieżowcu przy ul. Konf. Barskich 1-3 (lastriko),
- w dźwigu osobowym (przy ul. Konf. Barskich 1) wykonano wymianę przekładni zespołu napędowego, koła ciernego i lin nośnych zgodnie z zaleceniem inspektora UDT (protokół UDT z badania okresowego),
- w dźwigu osobowym nr 1045/2002 zainstalowanym w bud. przy ul. Kopernika 16 wymieniono zespół napędowy typ MR 12 na podstawie uzgodnionej dokumentacji nr DD-M-09-/01-13 z UDT.
- ze względu na dużą dewastację - zamontowano system telewizji dozorowej CCTV w budynku przy ul. Konf. Barskich 1-3
- otrzymano decyzję o rozbiórce i zdemontowano zgodnie z projektem - klatkę awaryjną budynku przy ul. Konecznego 16-18
- przeprowadzono remont schodów zewnętrznych oraz podestów wejściowych do klatek schodowych
- wykonano remont dróg, chodników i miejsc parkingowych,
- przeprowadzono remont kominów spalinowych,
- przeprowadzono wymianę legalizacyjną wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach i w lokalach użytkowych,
- przeprowadzono remont zadaszeń wraz z podbitką i rurami spustowymi,

- przeprowadzono remont rozdzielni głównych , tablic rozdzielczych, naprawę instalacji elektrycznych wraz z wyminą instalacji oświetleniowej ganków giwnicznych,
- wykonano pomiary skuteczności zerowania i rezystencji izolacji obwodów w lokalach mieszkalnych i użytkowych- zgodnie z prawem budowlanym,
- wymieniono zużyte drzwi zewnętrzne do wejścia do klatek schodowych, w niektórych nieruchomościach,

W Spółdzielni prowadzone są książki obiektów budowlanych na wszystkie budynki wraz z załącznikami oraz prowadzi się pełną dokumentację dotyczącą przeprowadzanych remontów.

Prace remontowe, naprawcze i konserwacje są wykonywane przez: wykonawców obcych. Konserwatorzy wykonywali roboty o charakterze konserwacyjno-naprawczym wynikające z bieżącej eksploatacji zasobów, a także usuwali zgłoszone przez mieszkańców usterki i awarie, natomiast roboty o większym zakresie finansowo-rzeczowym zostały wykonane przez usługodawców na konkretne zlecenia.

7.1.3. Bilans potrzeb technicznych w Spółdzielni PSM Stella w rozbiciu na poszczególne nieruchomości oraz mienie zawiera plan remontów, tworzony corocznie na podstawie przeglądów rocznych, pięcioletnich i okolicznościowych, nakazów instytucji nadrzędnych, zgłoszeń mieszkańców i decyzji Zarządu, który zatwierdzany jest przez Radę Nadzorczą. Ponadto propozycje programowe działalności Spółdzielni na najbliższe lata Zarząd zawiera w Sprawozdaniu z Działalności Zarządu (pkt 7), które zatwierdza Walne Zgromadzenie Członków PSM Stella, ponadto informacje te przekazywane są mieszkańcom Spółdzielni w bezpłatnych Biuletynach wydawanych w formie „gazetki” oraz umieszczane na stronie internetowej.

7.1.4. Podstawą sporządzenia planów remontowych były potrzeby ujawnione w trakcie okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości (oraz kontroli stanu technicznej sprawności znajdujących się w niej instalacji) i uwzględnione w bilansach potrzeb technicznych spółdzielni z uwzględnieniem wyodrębnionych nieruchomości; jakie są relacje między wielkością tych potrzeb, a założeniami planów remontowych, Corocznie w Spółdzielni opracowywany jest plan remontów z podziałem na nieruchomości oraz mienie, który po przyjęciu przez Zarząd uchwalany jest przez Radę Nadzorczą.

Podstawą sporządzenia planu remontów są wyniki przeprowadzonych kontroli zewnętrznych i wewnętrznych oraz potrzeby poszczególnych nieruchomości oraz mienia ogólnie spółdzielczego w zakresie stanu technicznego

Plany remontów w badanym okresie były uchwalane przez Radę Nadzorczą:

- plan na 2012r – został uchwalony w dniu 19.12.2011 – uchwałą nr 20/RN/20011,
- plan na 2013r – został uchwalony w dniu 24.09.2012 – uchwałą nr 24/RN/2012,,
- plan na 2014r – został uchwalony w dniu 25.11.2013 – uchwałą nr 20/RN/2013,

7.2. Finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.

7.2.1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów zgodnie z wymogiem art.6.1 pkt.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Szczegółowe zasady gospodarowania środkami funduszu zostały określone w :

- Regulaminie określającym zasady tworzenia i gospodarowania funduszami w PSM „Stella” w Tychach zatwierdzony uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 12/ZP/2005 z dnia 18.06.2005r.,

- Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat PSM „Stella” w Tychach zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/RN/2008 z dnia 18.01.2008r wraz ze zmianami Uchwałą RN nr 19/RN/2012 z dnia 18.06.2012r. oraz Uchwałą RN nr 16/RN/2013 z dnia 24.06.2013r,
- w statucie Spółdzielni, który został zmieniony przez Zebranie Przedstawicieli Uchwałą nr 7/ZP/2010 w dniu 26.06.2010r. (Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości) oraz zmianami uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie PSM „Stella” w Tychach z dnia 21 czerwca 2013r. zawarte w uchwale nr 5/WZ/2013 z 21.06.2013r. (wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18.07.2013r).

7.2.2.a. Normy wewnętrzne o których mowa w pkt. 7.2.1., odnośnie sposobu tworzenia i gospodarowania funduszami w PSM „Stella” w Tychach określają:

- źródła tworzenia funduszu,
- rodzaje wydatków, które mogą być sfinansowane ze środków funduszu.

Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą:

- 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego:

- środki pieniężne z wkładów budowlanych,
- inne wpływy : dźwigi, lokale użytkowe
- podział nadwyżki bilansowej.

Kształtowanie się dochodów i kosztów funduszu remontowego Spółdzielni przedstawia tabela nr 10.

Tabela Nr 10 – Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych stanowi załącznik do protokołu lustracji nr 14.

Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo-finansowe zapewnia dla każdej nieruchomości zrównoważenie przychodów i wydatków tego funduszu w skali 2 lat.

7.2.2.b. W Spółdzielni występuje zróżnicowanie wysokości odpisów na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości w celu zbilansowania dla każdej nieruchomości poniesionych nakładów na remonty z wielkością pochodzących z tej nieruchomości wpływów funduszu remontowego.

7.2.2.c. Potrzeby remontowe znacznie przekraczają akumulację środków na fundusz remontowy pochodzącą z opłat za używanie lokali mieszkalnych co oznacza, że koszty przewyższyły przychody:

- w 2012r. o kwotę 699,65 zł,
- w 2013r. o kwotę 225.651,18 zł,
- w 2014r. o kwotę 224.367,63 zł.

7.2.2.d. Wielkość poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na zaspokojenie potrzeb remontowych zasobów oraz rozkład środków finansowych na poszczególne nieruchomości w okresie objętym lustracją przedstawia poniższe zestawienie.

Protokół z lustracji Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „STELLA” w Tychach

L.p.	Budynek	Przychody				Wydatki			
		2012	2013	2014	Razem 2012-2014	2012	2013	2014	Razem 2012-2014
1	Kopernika 34-38, 40-42	63 395,73	62 579,04	65 767,06	191 741,83	63 900,04	84 042,79	87 817,70	235 760,53
2	Kopernika 44 - 46	23 865,72	24 256,44	26 861,74	74 983,90	14 574,67	0,00	111 217,54	125 792,21
3	Kopernika 48-54	50 304,07	30 861,72	39 224,20	120 389,99	93 584,31	5 370,95	74 103,12	173 058,38
4	Kopernika 56-60	30 381,59	28 681,64	42 593,99	101 657,22	5 879,83	117 547,30	6 332,04	129 759,17
	Razem osiedle Ł-1	167 947,11	146 378,84	174 446,99	488 772,94	177 938,85	206 961,04	279 470,40	664 370,29
5	Hierowskiego 23-25, 27, 29	110 795,40	71 254,80	79 730,06	261 780,26	25 430,64	209 889,65	74 592,98	309 913,27
6	Hierowskiego 31, 33-35	60 654,99	57 816,74	61 315,08	179 786,81	83 876,27	12 183,49	70 230,60	166 290,36
	Razem osiedle DMM	171 450,39	129 071,54	141 045,14	441 567,07	109 306,91	222 073,14	144 823,58	476 203,63
7	Rolna 5-13	88 700,82	61 894,32	60 066,12	210 661,26	810,00	9 266,40	119 738,72	129 815,12
8	Rolna 15-19	20 462,68	20 693,76	22 932,96	64 089,40	8 034,55	10 185,30	308,88	18 528,73
9	Rolna 21-27	26 598,96	42 769,44	33 445,92	102 814,32	98 314,59	6 872,58	416,88	105 604,05
10	Rolna 28, 30-34	29 945,18	29 741,16	47 579,86	107 266,20	26 064,86	90 824,59	1 581,84	118 471,29
11	Rolna 36-42	27 695,13	30 141,56	33 117,76	90 954,45	49 623,08	18 024,54	53 533,52	121 181,14
12	Rolna 44-50	29 119,76	63 318,53	34 008,72	126 447,01	96 808,60	14 890,40	308,88	112 007,88
13	Rolna 52-56	25 797,66	34 025,42	28 545,18	88 368,26	18 061,96	11 729,70	38 044,05	67 835,71
14	Rolna 58-60	41 967,28	32 943,84	50 946,57	125 857,69	57 795,12	6 949,80	68 384,60	133 129,52
15	Rolna 33-39	27 834,60	28 272,00	38 478,00	94 584,60	4 728,78	12 115,80	175 222,21	192 066,79
16	Rolna 41-43	13 236,54	13 439,76	14 794,56	41 470,86	324,00	3 243,24	7 257,00	10 824,24
17	Rolna 45-49, 51-53	33 550,35	34 124,28	37 846,98	105 521,61	40 851,33	8 416,98	32 889,03	82 157,34
	Razem osiedle Ł-2	364 908,96	391 364,07	401 762,63	1 158 035,66	401 416,87	192 519,33	497 685,61	1 091 621,81
18	Konf. Barskich 1-3	212 508,44	135 201,53	184 050,74	531 760,71	201 068,00	73 660,22	102 293,13	377 021,35
19	Konf. Barskich 10-24	87 926,40	92 138,60	102 952,80	283 017,80	40 918,70	208 304,70	41 979,97	291 203,37
20	Konf. Barskich 5-15	53 281,44	55 471,63	61 431,59	170 184,66	145 378,44	31 495,89	55 800,24	232 674,57
21	Konf. Barskich 17-19	51 328,40	54 725,89	58 806,35	164 860,64	31 186,18	2 898,15	116 733,76	150 818,09
22	Konecznego 16-18	52 321,19	50 667,84	56 925,83	159 914,86	64 552,18	97 409,77	24 762,08	186 724,03
23	Konf. Barskich 2-8	80 627,31	78 660,97	74 092,80	233 381,08	146 122,67	32 148,78	151 748,41	330 019,86
	Razem osiedle K	537 993,18	466 866,46	538 260,11	1 543 119,75	629 226,17	445 917,51	493 317,59	1 568 461,27
24	Honoraty 59-65	105 949,98	68 472,60	76 079,60	250 502,18	2 160,00	71 887,70	45 211,52	119 259,22
25	Kopernika 20-26	79 540,92	32 465,87	34 996,81	147 003,60	1 080,00	31 770,36	38 531,58	71 381,94
26	Honoraty 41-45	51 284,48	51 493,80	55 727,21	158 505,49	67 491,85	19 507,72	8 994,91	95 994,48
27	Honoraty 47-53, 55-57	86 446,41	85 682,59	91 379,62	263 508,62	88 411,20	67 243,56	105 788,65	261 443,41
28	Żwakowska 7-11	88 322,02	87 131,34	115 263,97	290 717,33	23 457,00	90 859,50	100 448,38	214 764,88
29	Kopernika 14-18	98 785,62	88 482,05	258 569,22	445 836,89	23 376,00	121 732,87	111 647,34	256 756,21
	Razem osiedle H	510 329,43	413 728,25	632 016,43	1 556 074,11	205 976,05	403 001,71	410 622,38	1 019 600,14
30	Mienie	156 664,49	0,00	0,00	156 664,49	386 128,36	302 587,61	285 979,36	974 695,33
	Razem całe zasoby	1 909 293,56	1 547 409,16	1 887 531,30	5 344 234,02	1 909 993,21	1 773 060,34	2 111 898,92	5 794 952,47

7.2.2.e. W badanym okresie Spółdzielnia nie zaciągała kredytów na realizację robót związanych z potrzebami remontowymi nieruchomości.

7.2.2.f. W badanym okresie Spółdzielnia nie posiadała programu działań energooszczędnych.

Pomimo to w rocznym sprawozdaniu Zarządu w propozycjach programowych na lata 2012-2014 uwzględniono kontynuację remontu elewacji budynków wraz z dociepleniem, zgodnie z planem remontów.

W ramach działań energooszczędnych w badanym okresie wykonano:

W 2012 roku:

- ocieplenie powierzchni stropodachów przy ul. Kopernika 40-42, Rolna 53 na łączną kwotę 19383,04 zł,
- remont ścian elewacji zewnętrznej wraz z dociepleniem przy ul. Kopernika 34-38, Kopernika 40-42, Kopernika 52-54, Hierowskiego 33-35, Rolna 21-27, Rolna 30, Rolna 36-38, Rolna 44-50, Rolna 56, Rolna 58-60, Rolna 53, Rolna 45, Konf. Barskich 5-15, Konf. Barskich 2-8, Honoraty 41-45, Honoraty 55-57 na łączną kwotę 858.507,74zł,
- wymiany drzwi wejściowych w budynku przy ul. Konf. Barskich 5-15, Konf. Barskich 3, Konf. Barskich 10-24, Konf. Barskich 17-19, Konecznego 16-18, Honoraty 41-45 na łączną kwotę 65.111,63zł

W 2013 roku:

- remont ścian elewacji zewnętrznej wraz z dociepleniem przy ul. Rolna 36-42, Konf. Barskich 10-24, Rolna 30-34, Kopernika 34-38, Kopernika 56-60, Hierowskiego 23-25, Hierowskiego 27, Konf. Barskich 5-15, Żwakowska 7-11, Honoraty 47-53, Konf. Barskich 1-3, Kopernika 14-18, Hierowskiego 29, Honoraty 59-65 na łączną kwotę 945 654,09 zł.
- remont i montaż drzwi wejściowych przy ul. Hierowskiego 23-25 oraz Hierowskiego 31 na łączną kwotę 7105,64 zł.,

W 2014 roku:

- remont ścian elewacji zewnętrznej wraz z dociepleniem przy Kopernika 20-26, Honoraty 47-53, Konf. Barskich 5-15, Kopernika 48-54, Kopernika 14-18, Rolna 36-42, Kopernika 40-42, Rolna 33-39, Konf. Barskich 1-3, Hierowskiego 31, Żwakowska 7-11, Kopernika 44-46, Rolna 58-60, Hierowskiego 31, Konf. Barskich 17-19, Rolna 5-11, Hierowskiego 25, Rolnej 52-56, Rolnej 51-53, Konf. Barskich 2-8 na łączną kwotę 1.243.561,94zł,
- wymiana drzwi wejściowych przy ul. Honoraty 55, Honoraty 65, Konf. Barskich 4, Hierowskiego 33. na kwotę 11 282,76 zł

7.2.2.g. W Spółdzielni były wykonywane prace o charakterze konserwacyjnym, które zostały uwzględnione jako jeden z wielu składników w stawce eksploatacyjnej. Wydatki na ten cel rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne, w których ustanowiono tytuły prawne, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Uregulowania zostały zawarte w regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat PSM „Stella” w Tychach, które zostały zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/RN/2008 z dnia 18.01.2008r wraz ze zmianami Uchwała RN nr 19/RN/2012 z dnia 18.06.2012r. oraz Uchwałą RN nr 16/RN/2013 z dnia 24.06.2013r,

Wysokość poniesionych kosztów – konserwacji w lustrowanym okresie przedstawia się następująco:

- w 2012 roku 444.747,85 zł,
- w 2013 roku 476.640,69 zł,
- w 2014 roku 532.535,95 zł

7.2.2.h. Rozgraniczenie obowiązków remontowych Spółdzielni i użytkowników lokali unormowane zostały w „Regulaminie określającym obowiązki Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” i jej członków w zakresie napraw zasobów spółdzielczych oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale” zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 23.01.2006 roku uchwałą nr 1/RN/2006. Spółdzielnia wywiązuje się poprawnie z obowiązków wynikających z powyższego regulaminu.

7.3. Wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.

7.3.1. Remonty oraz roboty o większym zakresie finansowo-rzeczowym zostały wykonane przez wykonawców obcych wybranych drogą przetargów. W badanym okresie w ramach tych robót, wykonano wiele remontów wcześniej wykonanych dociepleń elewacji, co pozwoliło obniżyć zużycie ciepła. Roboty o charakterze konserwacyjno-naprawczym wynikające z bieżącej eksploatacji zasobów i ze zgłoszonych przez mieszkańców usterek i awarii, były wykonywane przez konserwatorów.

W badanym okresie celem zaspokojenia potrzeb technicznych nieruchomości Spółdzielni wykonano m in. remonty:

- ścian zewnętrznych elewacji wraz z dociepleniem – zgodnie z protokołami z przeglądów rocznych, dokumentacją techniczną i projektami budowlanymi ,
- remonty dźwigów osobowych Konf. Barskich 1(z wymianą falownika), Kopernika 16 (z wymianą wciągarki),
- awaryjna wymiana instalacji gazu (Hierowskiego 31),
- roboty dekarские po przeglądach,
- remont rozdzielni głównych, tablic rozdzielczych oraz naprawa instalacji elektrycznych,
- montaż oświetlenia klatek schodowych wraz z czujnikami ruchu,
- wymiana legalizacyjna wodomierzy indywidualnych,
- wykonanie izolacji ciężkiej fundamentów (przeciw wilgoci) Hierowskiego 29,
- remont wejść do klatek schodowych wraz z wymianą drzwi wejściowych,
- remont zadaszeń nad wejściami do klatek schodowych,
- remont schodów zewnętrznych oraz podestów wejściowych do klatek schodowych,

- remont biegów schodowych w budynkach,
- remont płyt balkonowych wraz z izolacją ,
- remont deptaków, chodników i miejsc do parkowania wraz z wykonaniem projektu organizacji ruchu i ich realizacją dla całych zasobów spółdzielni,
- naprawa dróg,
- wykonanie pomiaru skuteczności zerowania i rezystencji obwodów w mieszkaniach i lokalach użytkowych na zasobach Spółdzielni w 2012r. ,
- remont instalacji wodno- kanalizacyjnej wraz z montażem zaworów podpionowych w instalacji wody zimnej i c.c.w.
- remont wraz z naprawą altan śmietnikowych,
- remont urządzeń na placach zabaw,
- rozbiórka klatki awaryjnej przy ul. Konecznego 16-18,
- wykonanie systemu telewizji dozorowej CCTV w bud. Konf. Barskich 1-3 z związku z dewastacją,
- naprawy kominów spalinowych,
- remonty instalacji anten zbiorczych II etap- wymian skrzynek w budynkach.

Na początku badanego okresu dobór wykonawców obcych w zasobach Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” odbywał się wg uregulowania z dnia 21.02.2011r. według zasad określonych w „Regulaminie zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom” zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 3/RN/2011

W w/w uchwale określono trzy tryby wyłaniania kontrahenta w zakresie dostaw, usług oraz robót budowlanych:

- przetarg nieograniczony ofertowy – przy wartości powyżej 70 tys. zł (netto) ,
- zapytanie o cenę – przy wartości od 25 – 70 tys. zł (netto),
- z wolnej ręki – przy wartości do 25 tys. zł (netto) .

W dniu 25.02.2013r na posiedzeniu Rada Nadzorczą Uchwałą Nr 2/RN/2013 przyjęła zmieniony „Regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom” .

- przetarg nieograniczony ofertowy – przy wartości powyżej 60 tys. zł (netto) ,
- zapytanie o cenę – przy wartości od 25 – 60 tys. zł (netto),
- z wolnej ręki – przy wartości do 25 tys. zł (netto) .

Dokonując kontroli wszystkich dokumentów związanych z doborem, drogą przetargu nieograniczonego wykonawców obcych na wykonanie w zasobach spółdzielni dwóch zadań:

- „Utrzymanie czystości na zasobach PSM „Stella””,
- „Wykonanie docieplenia budynków wysokich przy ul. Konf. Barskich 1-3, ul. Kopernika 14-18 i ul. Żwakowskiej 7-11”

stwierdzono, że doboru wykonawcy pierwszego zadania dokonano według zasad określonych w „Regulaminie zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom” z dnia 21.02.2011r na podstawie uchwały RN Nr 3/RN/2011, natomiast drugiego zadania dokonano według zasad określonych w „Regulaminie zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom” z dnia 25.02.2013r na podstawie uchwały RN Nr 2/RN/2013.

Kserokopie ogłoszeń o przetargach na wykonanie w zasobach spółdzielni dwóch zadań tj. wykonania docieplenia budynków wysokich przy ul. Konf. Barskich 1-3, ul. Kopernika 14-18 i ul. Żwakowskiej 7-11 oraz utrzymania czystości na zasobach PSM „Stella” wraz z kserokopiami protokołów z tych przetargów stanowią załącznik do protokołu lustracji nr 15.

7.3.3. Poddając ocenie treść umów na wykonanie w zasobach spółdzielni remontu ścian zewnętrznych wraz z dociepleniem docieplenia budynków wysokich przy ul. Konf. Barskich 1-3, ul. Kopernika 14-18 i ul. Żwakowskiej 7-11 nr 3/2103 z dnia 19-04-2013r. oraz utrzymania czystości na zasobach PSM „Stella” nr 1/2012r z dnia 11-06-2012r, stwierdzono że w umowach tych określono termin rozpoczęcia i zakończenia robót, cenę i warunki płatności, okres gwarancji

od dnia odbioru robót, warunki zapłaty kar umownych oraz określono kto pełni obowiązki inspektora nadzoru. Powyższe w umowy w należyty sposób zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Kserokopie umów o przetargach na wykonanie docieplenia budynków wysokich przy ul. Konf. Barskich 1-3, ul. Kopernika 14-18 i ul. Żwakowskiej 7-11 oraz utrzymania czystości na zasobach PSM „Stella” załącznik do protokołu lustracji nr 16.

7.3.4. W badanym okresie spółdzielnia nie wykonywała robót remontowych siłami własnymi.

7.3.5. Sprawowanie nadzoru inwestorskiego realizowane jest poprzez zatrudnienie inspektora nadzoru. Osoba ta sprawuje nadzór nad robotami wykonywanymi przez wykonawców obcych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania i rozliczania wykonanych robót remontowych oraz nadzoru nad ich prawidłowym wykonaniem.

8. Gospodarka finansowa spółdzielni.

8.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

Gospodarkę finansową Spółdzielni obrazuje tabela nr 13.

Tabela Nr 13 stanowi załącznik do protokołu lustracji nr 17.

8.1.1. Gospodarkę finansową Spółdzielnia prowadzi w oparciu o Prawo spółdzielcze, Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, statut Spółdzielni, Ustawę o rachunkowości, prawo podatkowe i inne przepisy obowiązujące w Spółdzielni tj.:

- Regulamin określający zasady tworzenia i gospodarowania funduszami w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach zatwierdzony uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 12/ZP/2005 z dnia 18.06.2005 roku,
- Regulamin gospodarki finansowej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/RN/1997 z dnia 20.02.1997 r., a następnie został zmieniony przez zatwierdzenie uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/RN/2013 z dnia 27.05.2013 roku,
- Regulamin rozliczeń wkładów budowlanych w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/RN/01 z dnia 14.05.2001 roku utracił moc na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 4/RN/2013 z dnia 25.03.2013 roku,
- Regulamin gospodarowania środkami funduszu świadczeń socjalnych zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 4/2000 z dnia 07.02.2000 roku.

Spółdzielnia posiada fundusze które obrazuje tabela nr 11.

Tabela Nr 11 stanowi załącznik do protokołu lustracji nr 18.

Zgodnie z postanowieniami § 102 Statutu Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów budowlanych,
- 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

8.1.2. Uchwałą nr 45/2007 z dnia 14.09.2007 roku Zarząd Spółdzielni zatwierdził podstawowe zasady polityki rachunkowości. Zakładowy plan kont wraz z instrukcją obiegu dokumentów został zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 76/2003 z dnia 8.12.2003 roku.

Przyjęte zasady polityki rachunkowości mają na celu przedstawienie obowiązujących w Spółdzielni:

- ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenia wyniku finansowego,

- zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym:
 - Zakładowego Planu Kont,
 - Wykazu zbioru danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych,
 - Opisu systemu przetwarzania danych (systemu komputerowego),
- systemu służącego ochronie danych (w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonanych w nich zapisów).

W w/w unormowaniach określono:

- wykaz kont księgi głównej i kont pomocniczych,
- zasady księgowania operacji gospodarczych na kontach księgi głównej,
- przyjęte zasady klasyfikacji zdarzeń gospodarczych,
- zasady prowadzenia kont ksiąg pomocniczych oraz ich powiązania z kontami księgi głównej,
- zasady wyceny aktywów i pasywów na dzień bilansowy,
- metody prowadzenia ewidencji szczegółowej rzeczowych składników majątku trwałego i obrotowego,
- opis operacji gospodarczych jakie mogą być udokumentowane dokumentami zastępczymi, przyjęte zasady ich sporządzania, zakresu i kontroli,
- zasady ewidencji środków trwałych tzw. „małocennych” w momencie przyjęcia ich do użytkowania,
- zasady ewidencji, rozliczania i kalkulacji kosztów,
- wybranie wariantu i wersji rachunku zysków i strat – w Spółdzielni sporządza się rachunek zysków i strat.

8.1.3. Gospodarka kasowa.

- a) Kasa prowadzona jest przez kasjera p. Marię Kędzierską. W kasie nie przyjmuje się wpłat od użytkowników lokali, służy ona do bieżącej obsługi Spółdzielni (pogotowie kasowe, wypłata wynagrodzeń). Osoba w/w złożyła oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności materialnej za powierzone mienie (walory pieniężne) oraz posiada dokument potwierdzający niekaralność. W aktach osobowych znajdował się zakres obowiązków.
- b) Spółdzielnia posiada aktualne wzory podpisów osób mogących dysponować środkami pieniężnymi (Tomasz Sowiński, Beata Szumska, Jadwiga Niespodziańska). Karta wzorów podpisów potwierdzona jest przez Bank PKO BP S.A. Oddział Tychy w dniu 07.07.2010 roku.
Do dysponowania upoważnione są trzy osoby, w tym Prezes zarządu, Wiceprezes Zarządu oraz Główna Księgowa, a dyspozycja następuje łącznie z drugą osobą w dowolnym powiązaniu.
W ramach umowy świadczenia usługi bankowości elektronicznej z wykorzystaniem Systemu iPKO Biznes ustalono uprawnienia do transmisji sesji dla następujących osób:
 - Tomasz Sowiński,
 - Beata Szumska,
 - Jadwiga Niespodziańska,
 - Beata Łągiewka,
 - Maria Kliś,z określeniem uprawnień: AZ (administrator z możliwością zmiany własnych uprawnień) dla Prezesa Zarządu, AB (administrator bez możliwości zmiany własnych uprawnień) dla Wiceprezes Zarządu oraz Głównej Księgowej.
- c) Walory pieniężne w kasie Spółdzielni są w należyty sposób zabezpieczone tj. znajdują się w specjalnej kasecie, która znajduje się w kasie pancerniej. Wszystkie pomieszczenia biurowe Spółdzielni chronione są system alarmowym.
- d) Dowody KP i KW są drukami ścisłego zarachowania. Wydawanie druków rejestrowane jest w ewidencji druków ścisłego zarachowania.
- e) Stan walorów w kasie był inwentaryzowany w 2012 roku w dniu 31 grudnia, w 2013 roku w dniu 31 grudnia, w 2014 roku 30 grudnia. Różnic nie stwierdzono.

8.1.4. Sprawozdawczość finansowa Spółdzielni.

a) Za okres objęty lustracją Spółdzielnia sporządziła trzy roczne sprawozdania finansowe za:

- 2012 rok sporządzone dnia 08.03.2013 roku,
- 2013 rok sporządzone dnia 08.03.2014 roku,
- 2014 rok sporządzone dnia 30.03.2015 roku.

Każde sprawozdanie finansowe składa się z:

- Bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia,
- Rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia,
- Informacji dodatkowej,
- Sprawozdania z działalności jednostki.

b),c),d) Sprawozdanie finansowe za 2012 rok zostało zbadane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/WZ/2014 w dniu 21.06.2013r. i wraz z uchwałą zostało złożone w dniu 29.06.2013r. w Urzędzie Skarbowym w Tychach. Wniosek o zmianę wpisu w KRS Z30 wraz z uchwałą Walnego Zgromadzenia został złożony w Sądzie Rejonowym w Katowicach w dniu 28.06.2013r. Sprawozdanie to zostało wpisane do KRS na mocy Postanowienia Sądu z dnia 18.07.2013r. sygn. spr. KA.VIII NS-REJ. KRS/020094/13/517.

Sprawozdanie finansowe za 2013 rok zostało zbadane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej oraz przez niezależnego biegłego rewidenta tj. Kancelaria Usług Finansowo-Księgowych „Rewisto” Krzysztof Stoszek, 42-606 Tarnowskie Góry. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2/WZ/2014 w dniu 17.06.2014r. i wraz z uchwałą i opinią biegłego zostało złożone w dniu 25.06.2014r. w Urzędzie Skarbowym w Tychach. Wniosek o zmianę wpisu w KRS Z5 wraz z uchwałą Walnego Zgromadzenia został złożony w Sądzie Rejonowym w Katowicach w dniu 25.06.2014r.

Sprawozdanie to zostało wpisane do KRS na mocy Postanowienia Sądu z dnia 08.07.2014r. sygn. spr. KA.VIII NS-REJ. KRS/020978/14/391.

Sprawozdanie finansowe za 2014 rok zostało zbadane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2/WZ/2015 w dniu 15.06.2015r. i wraz z uchwałą Walnego Zgromadzenia zostało złożone w dniu 25.06.2015r. w Urzędzie Skarbowym w Tychach. Sprawozdanie zostało wpisane do KRS na mocy Postanowienia Sądu z dnia 11.07.2015r. sygn. spr. KA.VIII NS-REJ. KRS/032280/15/949.

8.1.4.e Sprawozdania finansowe za lata 2012 i 2014, stosownie do rozdziału 7 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, nie były badane przez biegłego rewidenta

Badane było sprawozdanie finansowe za 2013 rok chociaż takiego wymogu nie było. Z opinii biegłego rewidenta wynika, że nie stwierdzono naruszeń przepisów prawnych, a także statutu Spółdzielni.

Spółdzielnia wywiązywała się z założonych przez Ustawę o rachunkowości obowiązków w zakresie sporządzania, badania i ogłaszania sprawozdań finansowych. Terminy złożenia sprawozdań do akt Sądu Rejestrowego i do Urzędu Skarbowego określone w art. 69 Ustawy o rachunkowości na 15 dni po ich zatwierdzeniu były dotrzymane.

Kserokopia protokołów z badań sprawozdań finansowych za lata 2012-2014 stanowi załącznik do protokołu lustracji nr 19.

8.1.5. a), b). Inwentaryzacje.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji rocznej składników majątkowych w drodze komisyjnego spisu z natury. Inwentaryzacje przeprowadzono w tych latach w oparciu o treść art. 26 i 27 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. oraz stosownych uchwał Zarządu obowiązujących w danym roku:

- Nr 76/2012 z dnia 15.12.2012r.,
- Nr 58/2013 z dnia 19.12.2013r.,
- Nr 34/2014 z dnia 03.12.2014r.

W uchwałach określono rodzaj składników majątkowych polegających spisowi przez komisję inwentaryzacyjną.

Inwentaryzacja obejmowała m.in. następujące składniki majątkowe Spółdzielni:

- w drodze spisu z natury: gotówki w kasie oraz środków trwałych,
- w drodze weryfikacji ustalenie sald poszczególnych kont.

Inwentaryzację przeprowadzono na arkuszach spisowych, które podpisali wszyscy członkowie komisji inwentaryzacyjnej.

Spółdzielnia posiada potwierdzenia sald bankowych zgodnie z art.26 ustawy o rachunkowości.

8.1.6. Z uwagi na brak zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów mieszkaniowych, nie było prowadzonej analitycznej ewidencji zadłużenia.

8.2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.

8.2.1. Zmiany w stanie funduszy w okresie objętym lustracją przedstawiały się następująco:

Fundusz udziałowy	2012	2013	2014
Stan na 1.01.	317 483,88	311 763,74	310 099,87
<i>Zwiększenia:</i>			
- wpłaty udziałów z tyt. przyjęcia w poczet członków	6 350,68	6 587,34	3 920,00
<i>Zmniejszenia:</i>			
- zwrot udziałów	12 070,82	8 251,21	3 015,58
Stan na 31.12.	311 763,74	310 099,87	317 483,88
Fundusz zasobowy			
Stan na 1.01.	8 133 937,69	8 109 188,59	7 536 102,92
<i>Zwiększenia:</i>			
- wpłaty wpisowego	1 875,00	1 975,00	2 520,00
<i>Zmniejszenia:</i>			
- z tyt. wyodrębnionych mieszkań	29 626,10	575 060,67	25 350,22
Stan na 31.12.	8 109 188,59	7 536 102,92	7 513 272,70

Fundusz wkładów budowlanych	2012	2013	2014
Stan na 1.01.	9 668 407,13	9 578 415,23	8 171 932,89
<i>Zwiększenia:</i>			
- naliczenie wkładu budowlanego dodatkowe naliczenia,	542 587,27	262 689,96	270 477,61
<i>Zmniejszenia:</i>			
- przeksięgowanie (wyodrębnione mieszkania)		1 405 573,58	81 482,99
- przeksięgowanie na fundusz remontowy	632 579,27	263 573,58	257 495,59
<i>Razem zmniejszenia</i>	632 579,27	1 669 172,20	1 426 650,56
Stan na 31.12.	9 578 415,23	8 171 932,89	8 103 431,92

Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	2012	2013	2014
Stan na 1.01.	5 800,36	3 975,62	4737,90
<i>Zwiększenia:</i>			
Razem zwiększenia	14 038,96	14 557,28	16 182,32
<i>Zmniejszenia:</i>			
Razem zmniejszenia	15 865,00	13 795,00	14 395,00
Stan na 31.12.	3 975,62	4 737,90	6 525,22

Fundusz remontowy	2012	2013	2014
Stan na 1.01.	- 111 625,91	- 699 ,65	- 225 651,18
<i>Zwiększenia:</i>			
- odpis z lokali mieszkalnych	1 226 196,81	1 283 810,44	1 530 835,71
- wpływy z wkładu budowlanego	477 388,16	263 598,72	356 695,59
- przeksięgowanie z dźwigów	0	0	0
- zysk z poprzedniego roku	317 334,50	699 ,65	225 651, 18
- przeksięgowanie zysku z „845”	0	0,00	0,00
<i>Razem zwiększenia</i>	<i>2 020 919,47</i>	<i>1 548 108,81</i>	<i>2 113 182,48</i>
<i>Zmniejszenia:</i>			
- remonty zasobów	2 141 736,58	1 773 060,34	2 111 898,48
Stan na 31.12.	-699 ,65	- 225 651,18	- 224 367,62

8.2.2. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe, które zostały ulokowane w banku:

- w 2012 roku kwotę 526 126,13 zł i z tego tytułu uzyskała odsetki w wysokości 24 484,50 zł,
- w 2013 roku kwotę 434 401,20 zł i z tego tytułu uzyskała odsetki w wysokości 12 044,78 zł,
- w 2014 roku kwotę 419 655,61 zł i z tego tytułu uzyskała odsetki w wysokości 9 154,95 zł.

8.2.3. Według stanu na 31.12.2014 roku Spółdzielnia nie posiadała akcji ani udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

8.2.4. Zasady rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni określa regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat w § 35 i § 36.

8.2.5. Spółdzielnia nie zaciągała kredytów.

8.2.6. Zobowiązania Spółdzielni o charakterze publiczno-prawnym na dzień 31 grudnia lat objętych lustracją przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	2012 r.	2013 r.	2014 r.
- podatek dochodowy od osób fizycznych	4 592,00	7 762,00	6 942,00
- podatek dochodowy od osób prawnych	697,00	0,00	0,00
- rozrachunki z ZUS	20 235,96	24 129,63	26 261,27
- podatek VAT	11 735,00	12 628,00	11 328,00

Salda poszczególnych zobowiązań publiczno-prawnych zostały rozliczone we właściwych terminach.

8.2.7. Inne zobowiązania Spółdzielni według stanu na dzień 31 grudnia lat objętych lustracją wynosiły:

Wyszczególnienie	2012 r.	2013 r.	2014 r.
- dostawy niefakturowane	445 370,89	465 295,06	583 194,90
- rozrachunki z dostawcami	367 281,19	335 848,54	42 945,07
- rozliczenie mediów-zaliczek	203 856,21	213 212,56	211 000,70

8.2.8. Należności Spółdzielni poza należnościami z tytułu opłat za użytkowanie lokali na dzień 31 grudnia lat objętych lustracją wynosiły:

Wyszczególnienie	2012	2013	2014
-pozostałe rozrachunki	2 103,58	498,65	265,46

W badanym okresie Spółdzielnia nie dochodziła w drodze postępowań sądowych żadnych należności.

Lustracja wykazała właściwe prowadzenie przez Spółdzielnię gospodarki kasowej, rozliczenia kosztów ogólnych i rozliczenia z członkami z tytułu wkładów oraz nie stwierdziła nieprawidłowości w sposobie dokumentowania operacji gospodarczych w księgach rachunkowych i w sposobie sprawowania kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

9. Ocena realizacji przez spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

9.1. Ocena działań spółdzielni celem usprawnienia wykonywania zadań wynikających z art. 42 i 43 u.s.m. była przedmiotem badań poprzedniej lustracji działalności spółdzielni w latach 2009 – 2011, przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny SM RP w roku 2012.

W badanym okresie celem właściwego zagospodarowania lub pozbycia się gruntów nieprzydatnych dla spółdzielni, w oparciu o uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenia Członków, dokonano kilka zmian własności terenów : będących we władaniu spółdzielni, opisanych na 19 stronie niniejszego protokołu w punkcie 3.5.

Badanie pozwoliło ustalić, że wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają księgi wieczyste. w których znajduje odzwierciedlenie stan prawny gruntów będących we władaniu spółdzielni .

9.2. W badanym okresie nie dokonywano .przekształceń mieszkań lokatorskich na spółdzielcze własnościowe ponieważ takich w niej nie było, natomiast na bieżąco realizowano wszystkie wnioski spełniające ustawowe wymagania dotyczące ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

W 2012 roku członkowie spółdzielni złożyli 21 wniosków o wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych do których posiadali spółdzielcze prawo własnościowe.

W tym samym roku zawarto 16 umów o przeniesienie własności lokali mieszkalnych do których wcześniej posiadali spółdzielcze prawo własnościowe.

W 2013 roku członkowie spółdzielni złożyli 25 wnioski o wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych do których posiadali spółdzielcze prawo własnościowe.

W tym samym roku zawarto 36 umów o przeniesienie własności lokali mieszkalnych do których wcześniej posiadali spółdzielcze prawo własnościowe.

W 2014 roku członkowie spółdzielni złożyli 9 wniosków o wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych do których posiadali spółdzielcze prawo własnościowe.

W tym samym roku zawarto 9 umowy o przeniesienie własności lokali mieszkalnych do których wcześniej posiadali spółdzielcze prawo własnościowe.

Według stanu na dzień 31.12.2014r status odrębnej własności posiadało 479 lokali mieszkalnych.

W okresie objętym badaniem nie załatwiano spraw dotyczących wyodrębnienia lokali na rzecz najemców mieszkań które przed przejęciem przez spółdzielnię były mieszkaniami zakładowymi przedsiębiorstw państwowych na podstawie art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

- 9.3. W badanym okresie Spółdzielnia nie przejmowała budynków od zakładów pracy.
- 9.4. Spółdzielnia nie posiada w swoich zasobach nieruchomości wspólnych, dla których mają zastosowanie przepisy art. 24¹ oraz art. 26 i 27 u.s.m.
10. Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej jednostki spółdzielni.

Spis załączników do protokołu lustracji.

- a) załącznik nr 1 – Zestawienie regulaminów posiadanych przez spółdzielnię,
- b) załącznik nr 2 - Struktura organizacyjna
- c) załącznik nr 3 - Tabela Nr 4 - Stan zatrudnienia i wynagrodzenia,
- d) załącznik nr 4 - Tabela Nr 2 - Gospodarka gruntami oraz Tabela PG - podziału gruntów na nieruchomości,
- e) załącznik nr 5 - Tabela Nr 1 - Dane liczbowe dotyczące członkostwa,
- f) załącznik nr 6 - Tabela Nr 3 - Tytuły prawne użytkownika lokali mieszkalnych,
- g) załącznik nr 7 - umowa najmu lokalu mieszkalnego,
- h) załącznik nr 8 - Tabela Nr 5 - Stan ilościowy i techniczny zasobów mieszkaniowych,
- i) załącznik nr 9 - Protokół z selektywnej kontroli stanu technicznego i estetycznego spółdzielczych zasobów,
- j) załącznik nr 10 - Tabela Nr 6 - Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- k) załącznik nr 11 - Tabela Nr 7 - Zmiany w jednostkowych kosztach GZM,
- l) załącznik nr 12 - Tabela Nr 8- Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych,
- m) załącznik nr 13 - Tabela Nr 9 - Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych,
- n) załącznik nr 14 - Tabela Nr 10 – Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
- o) załącznik nr 15 - Kserokopie ogłoszeń o przetargach na wykonanie w zasobach spółdzielni dwóch zadań tj. wykonania docieplenia budynków wysokich przy ul. Konf. Barskich 1-3, ul. Kopernika 14-18 i ul. Żwakowskiej 7-11 oraz utrzymania czystości na zasobach PSM „Stella” wraz z kserokopiami protokołów z tych przetargów
- p) załącznik nr 16 - Kserokopie umów o przetargach na wykonanie docieplenia budynków wysokich przy ul. Konf. Barskich 1-3, ul. Kopernika 14-18 i ul. Żwakowskiej 7-11 oraz utrzymania czystości na zasobach PSM „Stella”
- r) załącznik nr 17 -Tabela Nr 13 – Gospodarka finansowa spółdzielni,
- s) załącznik nr 18 - Tabela Nr 11 – Fundusze spółdzielni,
- t) załącznik nr 19 – protokół z badań sprawozdań finansowych za lata 2012-2014.

III. INFORMACJE KOŃCOWE.

1. Protokół zawiera 43 kolejno ponumerowane, strony.
2. Integralną część protokołu stanowi 19 załączników do protokołu.
3. Protokół lustracji sporządzono w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dla :
 - Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie ul. Jasna1,
 - Rady Nadzorczej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach,
 - Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” w Tychach,
 -

Zarząd Spółdzielni nie wnosi zastrzeżeń odnośnie zgodności stwierdzeń zawartych w niniejszym protokole lustracji ze stanem faktycznym.

Lustrator:

1. Janusz Chleboś.....

Zarząd Spółdzielni:

1. Tomasz Wojciech Sowiński

2. Beata Szumska.....

3. Jadwiga Niespodziańska