

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W LUBLINIE**

PROTOKÓŁ

**Z LUSTRACJI PEŁNEJ
PUŁAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W PUŁAWACH**

Lustracja przeprowadzona

w dniach od 12 kwietnia do 10 września 2010 r.

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE
20-601 Lublin, ul. T. Zana 38 tel./fax 81- 525-91-49**

PROTOKÓŁ

lustracji pełnej z działalności Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach zwanej dalej „Spółdzielnią” przeprowadzonej za okres od 01 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2009 r. przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie:

- Pana Józefa Furtaka – biegłego rewidenta posiadającego uprawnienia lustracyjne Nr 4042/98 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą,
- Pana Bolesława Rykwę posiadającego uprawnienia lustracyjne Nr 729/95 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą,
- Pana Lucjana Kopera posiadającego uprawnienia lustracyjne Nr 3639/97 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Lustracja została przeprowadzona na podstawie upoważnień wydanych dla w/w lustratorów przez Regionalny Związek Rewizyjny w Lublinie stosownie do zawartej z Puławską Spółdzielnią Mieszkaniową umowy z dnia 5 stycznia 2010 r.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE
20-601 Lublin, ul. T. Zana 38 tel./fax 81- 525-91-49

Zakres tematyczny protokołu lustracji pełnej Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach

I. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni oraz realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji	str.4
II. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni	str. 8
III. Organy samorządowe Spółdzielni, ich organizacja i działalność	str. 12
1. Zebranie Przedstawicieli Członków	
2. Rada Nadzorcza	
3. Zarząd Spółdzielni	
4. Zebrania Grup Członkowskich	
5. Rady Osiedlowe	
IV. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania	str. 32
1. Struktura organizacyjna Spółdzielni	
2. Stan zatrudnienia	
3. Wynagradzanie pracowników Spółdzielni	
V. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni	str. 40
VI. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali	str. 41
VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	str. 46
1. Stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia	
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali	
3. Gospodarka lokalami użytkowymi	
4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności	
5. Treść umów o usługi komunalne i ich realizacja	
6. Ubezpieczenie majątku Spółdzielni	
7. Służby konserwacyjne	
8. Gospodarka magazynowa i transport	
VIII. Gospodarka remontowa Spółdzielni	str. 63
1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych	
2. Akumulacja środków finansowych na remonty i finansowanie remontów	
3. Wydatkowanie środków funduszu remontowego oraz tryb doboru wykonawców robót remontowych	
IX. Działalność inwestycyjna	str. 73
X. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna	str. 76
XI. Rachunkowość, finanse oraz sprawozdawczość finansowa	str. 80
XII. Informacje końcowe	str. 92

I. INFORMACJE WSTĘPNE DOTYCZĄCE PUŁAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W PUŁAWACH

1. Spółdzielnia posiada

- a) Numer Identyfikacji Podatkowej **NIP PL 716-000-01-07** nadany w dniu 28 kwietnia 1994 r. przez Lubelski Urząd Skarbowy w Lublinie, ul. Chmielna 4.
- b) **REGON 000486758** nadany w dniu 9 grudnia 1994 r. przez Wojewódzki Urząd Statystyczny w Lublinie, ul. Leszczyńskiego 48.
- c) Pierwszy wpis w Rejestrze Spółdzielni pod Nr S-162 dokonany został na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego – Sąd Gospodarczy w Lublinie z dnia 21 września 1961 r. W wyniku wejścia w życie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym – Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10 września 2001 r. pod **Nr KRS 0000038160**.

2. Wielkość Spółdzielni:

- a) Ilość członków na dzień 31.12.

- 2006 r. – 8793
- 2007 r. – 8809
- 2008 r. – 8801
- 2009 r. - 8522

- b) Ilość zasobów na dzień 31.12.

	pow. użytkowa ogółem ilość	ilość mieszkań	ilość lokali użytkowych	ilość garaży
- 2006 r.	352.412,18 m ²	6755	228	598
- 2007 r.	352.412,18 m ²	6755	228	598
- 2008 r.	352.412,18 m ²	6755	228	598
- 2009 r.	352.412,18 m ²	6755	228	598

c) Stan zatrudnienia na dzień 31.12. (średnioroczne w etatach)

- 2006 r. – 159,75
- 2007 r. – 154,99
- 2008 r. – 141,78
- 2009 r. - 133,12

d) Suma bilansowa na dzień 31.12.

- 2006 r. – 152.627.134,39 zł
- 2007 r. – 152.648.860,26 zł
- 2008 r. – 137.725.699,14 zł
- 2009 r. – 100.173.348,31 zł

Lustracją objęto całokształt działalności Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 01.01.2006 r. do 31.12.2009 r. Poprzednia lustracja obejmowała okres od 01.01.2003 r. do 31.12.2005 r.

W trakcie lustracji Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:

- **Prezes Zarządu – Pan Wacław Strzelec**, pełniący funkcję Prezesa Zarządu od 01.04.1982 r.
- **Zastępca Prezesa Zarządu – Pan Zenon Golmento**, pełniący funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu od 19.01.1989 r.
- **Główna Księgowa – Pani Marianna Bąkała**, zatrudniona na stanowisku głównej księgowej od 15.02.1993 r.

W czasie lustracji informacji i wyjaśnień udzielali także kierownicy komórek organizacyjnych oraz pracownicy na samodzielnych stanowiskach pracy w osobach:

- **Pani Katarzyna Chabros** – Kierownik Działu Techniczno-Ekonomicznego
- **Pani Anna Cękiel** – Inspektor ds. członkowsko-mieszkaniowych
- **Pan Waldemar Miazga** – Kierownik Administracji Osiedli: Norwida, Niwa i Gościńczyk
- **Pan Henryk Dzikuch** – Kierownik Administracji Osiedla Wróblewskiego
- **Pan Tomasz Baniowski** – Z-ca Kierownika Administracji Osiedla Leśna

- **Pani Alina Kozłowska** – Kierownik ODK w osiedlu Wróblewskiego
- **Pani Romana Mazurek** – Kierownik ODK w osiedlu Leśna
- **Pani Renata Stępień** – Kierownik ODK w osiedlach: Norwida, Niwa i Gościńczyk
- **Pani Agnieszka Śmiałowska** – Kierownik Działu Księgowości
- **Pani Agnieszka Pączkowska** – Inspektor do spraw ogólnych

Tematykę lustracji pełnej Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawiono Zarządowi Spółdzielni i Przewodniczącemu Rady Nadzorczej Panu Waldemarowi Rejmakowi w dniu jej rozpoczęcie, tj. 12 kwietnia 2010 r.

Dodatkowych zagadnień do przedłożonej przez lustratorów tematyki lustracji nie zgłoszono.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom oraz z wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu i pracowników Spółdzielni.

Lustrację przeprowadzono metodą pełną i wrywkową (w miarę potrzeb).

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 12 października do 15 grudnia 2006 r. przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres od 01.01.2003 r. do 31.12.2005 r.

W wyniku ustaleń lustracyjnych zostały przez lustratorów opracowane 2 wnioski polustracyjne, które zostały przekazane Radzie Nadzorczej i Zarządowi Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach.

Wnioski polustracyjne zostały rozpatrzone i przyjęte przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 17 kwietnia 2007 r. Na tym samym posiedzeniu Zarząd Spółdzielni poinformował przedstawicieli członków o dotychczasowej realizacji wniosków polustracyjnych.

Po zapoznaniu się z przedłożoną przez Zarząd Spółdzielni informacją, lustracja stwierdza wykonanie wniosków polustracyjnych.

Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych stanowi Załącznik Nr 16 do protokołu lustracji.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach zostały przeprowadzone kontrole zewnętrzne przez następujące jednostki:

1. PKO BP S.A. IV Oddział w Lublinie przeprowadził kontrole w dniach:

24 czerwca 2006 r., 18 maja 2007 r. i 17 września 2008 r.

Kontrola dotyczyła ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych udzielonych zgodnie z ustawą z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115 z późn. zm.)

Brak było zaleceń pokontrolnych.

2. Urząd Komunikacji Elektronicznej w Lublinie przeprowadził w dniach od 26 lipca do 11 sierpnia 2006 r. kontrolę w zakresie zgodności prowadzonej przez Spółdzielnię działalności z dostawcami usług wynikających z ustawy.

Brak było zaleceń pokontrolnych.

3. Państwowa Inspekcja Pracy w Lublinie przeprowadziła kontrole w dniach od 18 stycznia do 18 lutego 2007 r. przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów w zakresie prawa pracy, bezpieczeństwa i higieny pracy.

Wydane zostały zalecenia pokontrolne, który zostały wykonane w terminie do dnia 1 marca 2007 r.

4. Lubelski Urząd Skarbowy w Lublinie przeprowadził kontrole w dniach od 28 stycznia do 24 lutego 2009 r. Zakres kontroli obejmował prawidłowość rozliczeń z budżetem państwa za lata 2006 i 2007- CIT, VAT i PIT.

Brak było zaleceń pokontrolnych.

5. Urząd Komunikacji Elektronicznej w Lublinie przeprowadził kontrolę w dniach od 10 września do 23 września 2009 r. oraz w dniach od 18 grudnia do 30 grudnia 2009 r. w zakresie wnoszenia reklamacji przez abonenta co związane było ze zmianą w regulaminie świadczenia usług telekomunikacyjnych.

Wydane zalecenia pokontrolne zostały przez Spółdzielnię wykonane.

Fakty przeprowadzonych kontroli przez w/w jednostki z zewnątrz w latach 2006- 2009 zostały odnotowane w prowadzonej w Spółdzielni książce kontroli.

II. PODSTAWY PRAWNE I ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

W okresie objętym lustracją tj. w latach 2006- 2009 Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Puławach prowadziła działalność na podstawie:

1. Statutu

Przedmiot i zasady funkcjonowania Spółdzielni określał Statut zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisany w KRS Nr 0000038160 w Dziale 1, w Rubryce 4, z wprowadzonymi poniższymi zmianami:

- Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 25 kwietnia 2006 r. w podjętej uchwale Nr 9/ 2006 dokonało zmian w Statucie Spółdzielni, dostosowując jego treść do zmian wynikających z ustawy z dnia

3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2005 r. Nr 122, poz. 1024) oraz orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r.

Uchwalone zmiany w Statucie Spółdzielni zostały postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisane do KRS Spółdzielni.

- Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 28 listopada 2007 r. zostało zwołane głównie w celu dokonania zmian w Statucie stosownie do postanowień znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r. Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków nie uchwaliło zmian w Statucie Spółdzielni.

- Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 15 czerwca 2010 r. w podjętej uchwale Nr 8/ 2010 dokonało zmian w Statucie Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, którego treść została dostosowana do postanowień ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873).

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 14 lipca 2010 r. uchwalone zmiany statutu zostały wpisane do KRS Spółdzielni Nr 0000038160 w Dziale 1, Rubryce 4 w poz. 1.

2. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).
3. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).
4. Inne ustawy związane z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, prowadzeniem rozliczeń finansowych, sporządzaniem sprawozdawczości gospodarczej i finansowej, itp.

W wyniku badania lustracyjnego stwierdzono, iż Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała uchwalone i zatwierdzone przez kompetentne organy statutowe wewnętrzne unormowania (regulaminy) wymagane postanowieniami Statutu, a mianowicie:

- Regulaminy Zebrań Przedstawicieli Członków uchwalone przez poszczególne ZPCz w dniach: 25 kwietnia 2006 r., 17 kwietnia 2007 r., 27 listopada 2007 r., 19 czerwca 2008 r. i 18 czerwca 2009 r.
- Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 17 czerwca 2003 r.;
- Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 2003 r.;
- Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16 października 2006 r.;
- Regulamin Zebrań Grup Członkowskich uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 2003 r.;
- Regulamin Zebrań Grup Członkowskich uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 6 marca 2007 r.;
- Regulamin organizacyjny Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26 stycznia 2005 r.;
- Regulamin Komisji Rewizyjnej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 2003 r.;
- Regulamin Komisji Inwestycyjnej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 2003 r.;
- Regulamin Komisji Przetargowej na roboty, usługi i dostawy dla potrzeb gospodarczych, finansowanych ze środków własnych i funduszu remontowego Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19 maja 2004 r.;
- Regulamin określający zasady współdziałania członków Spółdzielni w zakresie realizacji programu termomodernizacji budynków mieszkalnych uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19 kwietnia 2005 r.

- Regulamin przetargów na roboty, usługi i dostawy wykonywane na rzecz Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19 maja 2004 r.;
- Regulamin przyjmowania członków do Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30 czerwca 1997 r.;
- Regulamin Rad Osiedli uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 2003 r.;
- Regulamin używania lokali i zasad porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 2003 r.;
- Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21 sierpnia 1997 r.;
- Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19 stycznia 2004 r.;
- Regulamin funduszu na remonty uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 1 marca 2005 r.;
- Regulamin funduszu na remonty uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 6 marca 2007 r.;
- Regulamin Pracy obowiązujący w Spółdzielni od 1 stycznia 1997 r. wraz z 4 Aneksami do Regulaminu;
- Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy w Spółdzielni z 15 stycznia 1988 r. wraz z 5 Protokołami Dodatkowymi;
- Zasady wynagradzania Członków Zarządu obowiązujące od 1 stycznia 2004 r. (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 39/2003 z dnia 15 grudnia 2003 r.).

Po przeanalizowaniu powyższych dokumentów lustracja stwierdza, iż Spółdzielnia posiada wewnętrzne unormowania prawne niezbędne do obecnie prowadzonej działalności statutowej.

Lustracja stwierdza, iż powyższe dokumenty określające podstawy prawne, organizację i funkcjonowanie Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej są należycie uporządkowane i przechowywane w teczkach w Spółdzielni.

W związku z uchwaleniem zmian w Statucie przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 15 czerwca 2010 r. i ich zarejestrowanie przez Sąd , część dotychczasowych postanowień regulaminów wymaga dostosowania do postanowień aktualnie obowiązującego w Spółdzielni Statutu.

III. ORGANY SAMORZĄDOWE SPÓŁDZIELNI, ICH ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ

Statut w § 66 ust.1 określa, iż organami Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej są:

- 1. Zebranie Przedstawicieli Członków**
- 2. Rada Nadzorcza**
- 3. Zarząd**
- 4. Zebrania Grup Członkowskich**
- 5. Rady Osiedlowe**

Zwoływanie zebrań i posiedzeń poszczególnych organów reguluje Statut oraz uchwalone Regulaminy, które określają sposób i warunki obradowania oraz podejmowania uchwał i decyzji w ramach posiadanych kompetencji.

1. Zebranie Przedstawicieli Członków

W okresie objętym lustracją, tj. od 1.01.2006 r. do 31.12.2009 r. w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach odbyło się ogółem 5 Zebrań Przedstawicieli Członków, w tym 4 zwyczajne i 1 nadzwyczajne, tj.:

- 1) dnia 25 kwietnia 2006 r. – zwyczajne,**
- 2) dnia 17 kwietnia 2007 r. – zwyczajne,**

- 3) dnia 27 listopada 2007 r. – nadzwyczajne,
- 4) dnia 19 czerwca 2008 r. – zwyczajne,
- 5) dnia 18 czerwca 2009 r. – zwyczajne.

Przedstawiciele Członków o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrań Przedstawicieli zostali zawiadomieni na piśmie w terminach zgodnych z postanowieniami § 72 ust. 1 Statutu. Pozostali członkowie Spółdzielni zostali zawiadamiani o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrań Przedstawicieli przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni i w siedzibach administracji tj. zgodnie z postanowieniem § 72 ust. 3 Statutu.

Na podstawie przedłożonych lustracji protokołów z Zebrań Przedstawicieli Członków oraz załączników stanowiących ich integralną całość **stwierdza się, iż ustalone przez Zarząd Spółdzielni porządki obrad pięciu zebrań wyczerpywały sprawy należące do kompetencji tego organu.** Sprawy objęte porządkami obrad Zebrań Przedstawicieli Członków można podzielić na dwie grupy.

Do pierwszej należały sprawy o charakterze porządkowo-organizacyjnym, dotyczące organizacji i trybu prowadzenia obrad oraz podejmowania uchwał. Do tej grupy spraw zaliczyć należy:

- otwarcie zebrań przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Waldemara Rejmaka,
- uchwalenie regulaminu obrad na poszczególne Zebrania Przedstawicieli;
- wybór 4- osobowego Prezydium,
- przyjęcie protokołów z poprzedniego Zebrania Przedstawicieli,
- wybór komisji,
- zamknięcie obrad.

W/w sprawy były w porządkach obrad wszystkich Zebrań Przedstawicieli Członków

Do drugiej grupy należały sprawy wchodzące w zakres statutowej właściwości Zebrań Przedstawicieli. Miały one charakter merytoryczny.

Zwyczajne Zebrania Przedstawicieli Członków rozpatrywały i zatwierdziły sprawozdania z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej oraz sprawozdanie finansowe za lata 2005, 2006, 2007 i 2008. Zostały w tym zakresie podjęte stosowne uchwały. Zebrania Przedstawicieli Członków udzieliły poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni absolutorium za ich działalność w 2005, 2006, 2007 i 2008 roku. Stosowne uchwały podjęte w tym zakresie znajdują się w dokumentacji z obrad Zebrań.

Obok w/w spraw zwyczajne Zebrania Przedstawicieli Członków – zgodnie z przyjętymi porządkami obrad – rozpatrywały i zatwierdzały inne sprawy należące do kompetencji tego organu, i tak:

1. Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu swoich 25 kwietnia 2006 r.

- upoważniło Zarząd Spółdzielni do zaciągnięcia kredytów z przeznaczeniem na ocieplenie budynków (Uchwała Nr 6/ 2006),
- dokonało zmian Statutu (Uchwała Nr 9/ 2006),
- upoważniło Zarząd do zbycia prawa użytkownika wieczystego działki gruntu w osiedlu Niwa na rzecz parafii „Świętej Rodziny” (Uchwała Nr 10/ 2006),
- dokonało wyboru nowej 17 osobowej Rady Nadzorczej.

Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 25 kwietnia 2006 r. podjęło ogółem 10 uchwał.

2. Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 17 kwietnia 2007 r. :

- dokonało zbycia udziałów Spółdzielni w nieruchomościach na rzecz Gminy Miasta Puławy (Uchwała Nr 7/2007),
- upoważniło Zarząd Spółdzielni do zbycia akcji imiennych TU „Filar” S.A. z siedzibą w Szczecinie na rzecz TU „UNIQA” z siedzibą w Łodzi (Uchwała Nr 8/2007),

- przyjęło wnioski polustracyjne z przeprowadzonej lustracji pełnej obejmującej działalność Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2003 r. do 31 grudnia 2005 r. (Uchwałą Nr 9/ 2007),
- przyjęło program działania Spółdzielni na lata 2007- 2010.

Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 17 kwietnia 2007 r. podjęło ogółem 9 uchwał.

3. Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 28 listopada 2007 r.

Zostało zwołane głównie w celu dokonania zmian w Statucie Spółdzielni, dostosowując jego treść do postanowień ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych uchwał.

Wobec wniosku grupy posłów na Sejm RP VI Kadencji złożonego do Trybunału Konstytucyjnego o zbadanie zgodności z Konstytucją niektórych istotnych przepisów w/w ustawy- na wniosek przedstawicieli- Zebranie Przedstawicieli Członków Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podjęło uchwałę Nr 1/2007 o przerwaniu obrad Zebrania i nie rozpatrywało zmian Statutu do czasu rozstrzygnięcia zakwestionowanych przepisów przez Trybunał Konstytucyjny.

4. Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 19 czerwca 2008 r.

- dokonało podziału nadwyżki bilansowej za 2007 r.,
- dokonało zbycia prawa użytkowania wieczystego działek gruntów na rzecz Gminy Miasta Puławy (Uchwały Nr 9 i 10/ 2008).

Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 19 czerwca 2008 r. podjęło ogółem 11 uchwał.

5. Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 18 czerwca 2009 r.

- wyraziło zgodę na odpłatne zbycie lokali lub udziału w lokalach wraz z prawami związanymi z własnością lokali znajdujących się

w budynku przy ul. Polnej, będącym własnością Spółdzielni (Uchwała Nr 7/2009),

- wyraziło zgodę na uregulowanie stanu prawnego zabudowanej nieruchomości gruntowej przy Alei Partyzantów (Uchwała Nr 8/2009),
- dokonało podziału nadwyżki bilansowej za 2008 r. (Uchwała Nr 6/2009).

Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 18 czerwca 2009 r. podjęło ogółem 8 uchwał.

Frekwencja na Zebraniach Przedstawicieli Członków przedstawiała się następująco:

1. Na 47 przedstawicieli uprawnionych, w Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 25 kwietnia 2006 r. wzięło udział 45 przedstawicieli, co stanowiło 95,7% uprawnionych.
2. Na 47 przedstawicieli uprawnionych, w Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 17 kwietnia 2007 r. wzięło udział 33 przedstawicieli, co stanowiło 74% uprawnionych.
3. Na 47 przedstawicieli uprawnionych, w Nadzwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 28 listopada 2007 r. wzięło udział 30 przedstawicieli, co stanowiło 63,8% uprawnionych.
4. Na 47 przedstawicieli uprawnionych w Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 19 czerwca 2008 r. wzięło udział 33 przedstawicieli, co stanowiło 70,21% uprawnionych.
5. Na 47 przedstawicieli uprawnionych w Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 18 czerwca 2009 r. wzięło udział 27 przedstawicieli, co stanowiło 57,40% uprawnionych.

Przebieg zwyczajnych i nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków odzwierciedlają protokoły z obrad napisane na komputerze. Do protokołów zostały dołączone protokoły poszczególnych Komisji, podjęte

uchwały oraz listy obecności przedstawicieli, członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

Protokoły z obrad zwyczajnych i nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków określają daty i porządki obrad, przebieg wszystkich czynności objętych porządkami obrad oraz dyskusję.

Protokoły z obrad, jak też i podjęte uchwały są podpisane przez przewodniczącego i sekretarza zebrań.

Materiały z przygotowania i przebiegu obrad oraz podjęte uchwały przez Zebrania Przedstawicieli Członków są skompletowane w odpowiednich teczках.

Do dokumentacji z obrad Zebrań Przedstawicieli Członków zostały dołączone sprawozdania z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej za omawiane okresy.

Lustracja stwierdza po zapoznaniu się z dokumentacją, iż wszystkie czynności w zakresie zwołania i przebiegu obrad Zebrań Przedstawicieli Członków odbytych w latach 2006- 2009 oraz podjęte uchwały były zgodne z postanowieniami Statutu Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

2. Rada Nadzorcza Spółdzielni

Jak wynika z zapisów § 79 obowiązującego Statutu Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach, Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją, Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o:

Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 17 czerwca 2003 r.

Regulamin szczegółowo określa zakres i kompetencje tego organu oraz tryb obradowania i podejmowania uchwał.

Zgodnie z § 80 ust. 1 Statutu, Rada Nadzorcza składa się z 13- 17 członków.

W Spółdzielni ustalono, iż Rada Nadzorcza liczy 17 członków.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracowała Rada Nadzorcza w dwóch składach osobowych, tj. Rada Nadzorcza wybrana przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 18 czerwca 2002 r. na 4- letnią kadencję tj. na lata 2002-2006 oraz nowo wybrana Rada Nadzorcza przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 25 kwietnia 2006 r. na 4-letnią kadencję, tj. na lata 2006-2010.

Do 25 kwietnia 2006 r. Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

Członkowie Prezydium Rady Nadzorczej

- | | |
|--|----------------------------|
| - Przewodniczący | - Pan Waldemar Rejmak |
| - Z-ca Przewodniczącego | - Pani Łucja Fudali |
| - Sekretarz | - Pani Elżbieta Juśko |
| - Przewodniczący Komisji
Rewizyjnej | - Pan Tadeusz Magnuszewski |
| - Przewodniczący Komisji
Przetargowej | - Pan Marek Papużyński |

Członkowie Rady Nadzorczej

- Pani Halina Antoń
- Pani Urszula Bochniarz
- Pan Andrzej Hordyjewski
- Pani Jadwiga Irauth
- Pan Walerian Jabłoński
- Pan Cezary Jędrzejczyk
- Pan Edward Kosiewski
- Pan Władysław Kowalik
- Pan Witold Szczepański
- Pan Franciszek Woch

Od 25 kwietnia 2006 r. Rada Nadzorcza pracuje w składzie:

Członkowie Prezydium Rady Nadzorczej

- | | |
|--|----------------------------|
| - Przewodniczący | - Pan Waldemar Rejmak |
| - Z-ca Przewodniczącego | - Pani Łucja Fudali |
| - Sekretarz | - Elżbieta Juśko |
|
 | |
| - Przewodniczący Komisji
Rewizyjnej | - Pan Tadeusz Magnuszewski |
| - Przewodniczący Komisji
Przetargowej | - Pan Marek Papużyński |

Członkowie Rady Nadzorczej

- Pan Zbigniew Antczak
- Pan Henryk Binięda
- Pan Adam Heczko
- Pan Andrzej Hordyjewski
- Pani Jadwiga Irauth
- Pan Walerian Jabłoński
- Pan Cezary Jędrzejczyk
- Pan Grzegorz Kapyś
- Pan Edward Kosiewski
- Pan Marian Kubal
- Pani Stanisława Wach
- Pan Franciszek Woch

W/w skład Rady Nadzorczej został wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy – Sąd Gospodarczy XI

Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Lublinie pod Nr KRS 0000038160. w Dziale 2 Rubryce 2 i w Podrubryce 1.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza odbyła ogółem 33 protokołowane posiedzenia plenarne, na których podjęła łącznie 260 uchwał dotyczących działalności Spółdzielni, i tak:

- w 2006 r. odbyła 9 posiedzeń, na których podjęła 194 uchwały,
- w 2007 r. odbyła 7 posiedzeń, na których podjęła 19 uchwał,
- w 2008 r. odbyła 9 posiedzeń, na których podjęła 17 uchwał,
- w 2009 r. odbyła 8 posiedzeń, na których podjęła 30 uchwał.

Z analizy treści podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał wynika, iż dotyczyły one działalności Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i były objęte porządkami obrad oraz były podejmowane w sprawach należących do jej kompetencji wynikających z § 82 Statutu.

W tym m.in.:

- 132 uchwały dotyczące wykreślenia z rejestru członków osób, które zbyły własnościowe prawo do lokalu i złożyły rezygnację z członkostwa,
- 17 uchwał, które dotyczyły uchylecia uprzednio podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał w sprawie wykluczenia- wykreślenia członków, którzy spłacili zadłużenia.

Rada Nadzorcza na poszczególne lata, tj. 2006, 2007, 2008 i 2009:

- uchwałała plany gospodarczo- finansowe Spółdzielni oraz zatwierdzała strukturę organizacyjną wraz z ogólną liczbą etatów.
- zapoznała się z opinią i raportem biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych Spółdzielni za rok obrotowy 2006, 2007 i 2008 wnosząc do Zebrania Przedstawicieli Członków o ich przyjęcie.

W 2006 roku Rada Nadzorcza:

- dokonywała podziału członków Spółdzielni na poszczególne grupy członkowskie, przed Zebraniem Przedstawicieli Członków,
- przyjęła materiały kierowane na Zebranie Przedstawicieli Członków,
- dokonała zmian w Regulaminie Zarządu,
- ukonstytuowała się tj. dokonała wyboru Prezydium Rady Nadzorczej oraz wybrała ze swojego składu Komisję Rewizyjną i Komisję Przetargową,
- dokonała zmian w opłatach za używanie lokali,
- zapoznała się z protokołem lustracji pełnej z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności w latach 2003- 2005 oraz z wnioskami polustracyjnymi, a także z wnioskami z zebrań grup członkowskich. Wnioski polustracyjne przedłożyła do zatwierdzenia przez Zebranie Przedstawicieli Członków.

W 2007 roku Rada Nadzorcza:

- dokonywała podziału członków Spółdzielni na poszczególne grupy członkowskie, przed zwyczajnym i nadzwyczajnym Zebraniem Przedstawicieli Członków oraz zatwierdziła harmonogramy zebrań,
- upoważniła Zarząd Spółdzielni do nabycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. Polnej w Puławach o powierzchni 0,3278 ha.
- powołała ze swojego składu osobowego czasową Komisję Statutową w celu przygotowania projektu zmian w Statucie Spółdzielni,
- uchwaliła Regulamin Zebrań Grup Członkowskich,
- uchwaliła Regulamin funduszu na remonty,
- zatwierdziła propozycję Rady Osiedla dotyczącą zmiany dotychczasowej nazwy Osiedla Świerczewskiego na nową nazwę Osiedla Norwida obowiązującą od dnia 1 czerwca 2007 r.

W 2008 roku Rada Nadzorcza:

- upoważniła Zarząd Spółdzielni do nabycia nieruchomości przy ul. Partyzantów 3,

- uchwaliła zmiany w Regulaminie rozdziału kosztów dostawy energii ciepłej do celów c.o.,
- dokonała oceny realizacji programu termomodernizacji.

W 2009 roku Rada Nadzorcza:

- upoważniła Zarząd Spółdzielni do nabycia działek gruntu przy ul. Kołłątaja 32 a i w osiedlu Niwa,
- zatwierdziła wykonanie montażu instalacji domofonowej w budynku przy ul. Legionu Puławskiego 2, ul. Grota Roweckiego 7 i ul. 15 PP Wilków 4.
- upoważniła członków Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółdzielni przy zawieraniu umowy o ustanawianie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu na rzecz Prezesa Zarządu.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza:

- analizowała systematycznie co kwartał realizację planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni w danym roku i dokonywała rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
W oparciu o wnioski Komisji a zwłaszcza Komisji Rewizyjnej, Rada Nadzorcza dokonała ocen wyników działalności Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które m.in. były podstawą do przyznania premii Prezesowi Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu.

Jak wynika z dokumentów plenarne posiedzenia Rady Nadzorczej były poprzedzane - w zależności od potrzeb - posiedzeniami Prezydium Rady, których głównym zadaniem było zgodnie z § 86 ust.2 Statutu i § 5 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 5 ust. 1 i 2 Regulaminu Rady Nadzorczej w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracowały dwie Komisje Stałe powołane z grona członków Rady Nadzorczej, tj.:

- 1. Komisja Rewizyjna;**
- 2. Komisja Przetargowa.**

Wybrane przez Radę Nadzorczą komisje pracowały w składzie:

1. Komisja Rewizyjna

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| - Przewodniczący | - Pan Tadeusz Magnuszewski |
| - Z- ca Przewodniczącego | - Pan Franciszek Woch |
| - Sekretarz | - Pani Jadwiga Irauth |
| - Członek | - Pan Grzegorz Kapyś |
| - Członek | - Pan Edward Kosiewski |

2. Komisja Przetargowa

- | | |
|------------------|-------------------------|
| - Przewodniczący | - Pan Marek Papużyński |
| - Członek | - Pan Jerzy Wiśniewski |
| - Członek | - Pan Zenon Golmento |
| - Członek | - Pan Katarzyna Chabros |

W skład Komisji Przetargowej wchodził także Kierownicy poszczególnych Administracji Osiedli, których dotyczył przeprowadzany przetarg.

Komisje pracowały w oparciu o Regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

Poszczególne Komisje zajmowały się zagadnieniami tematycznie związanymi z ich działalnością tj:

1.Komisja Rewizyjna – rozpatrywała wykonywanie wniosków i uchwał z Zebrań Przedstawicieli Członków i z Zebrań Grup Członkowskich, dokonywała analizy wyników finansowych Spółdzielni za okresy sprawozdawcze, analizowała stan zatrudnienia i wykorzystania funduszu płac w Spółdzielni. Komisja opiniowała projekty rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni, analizowała koszty poniesione na docieplanie budynków, analizowała koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opiniowała wnioski dotyczące wysokości opłat za lokale. Przeprowadzała w imieniu Rady Nadzorczej kontrolę sposobu załatwiania spraw wniesionych do Zarządu i Rady Nadzorczej.

2.Komisja Przetargowa – organizowała i rozstrzygała przetargi organizowane w Spółdzielni na roboty, usługi i dostawy.

Jak wynika z dokumentów, Komisje Stałe przedkładały Radzie Nadzorczej na plenarnych posiedzeniach projekty uchwał, informacje, opinie i analizy wynikające z rozpatrywanych materiałów. Służyły one Radzie Nadzorczej do podejmowania uchwał i decyzji dotyczących prawidłowej działalności Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Do pracy Komisji Stałych Rady Nadzorczej lustracja uwag nie wnosi.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza ze swojego grona powołała doraźną – czasową **Komisję Statutową**.

Komisja ta opracowała m.in. w 2006 r. i w 2007 r. propozycje zmian do Statutu Spółdzielni wynikające ze zmian wprowadzonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w dniu 3 czerwca 2005 r. i w dniu 14 czerwca 2007 r.

Z dokumentacji wynika, iż propozycje zmian w Statucie Spółdzielni członkowie Komisji Statutowej przedkładali do konsultacji na zebraniach Rad Osiedli i zebraniach grup członkowskich, które odbywały się przed Zebraniem Przedstawicieli Członków w dniu 25 kwietnia 2006 r. i przed Nadzwyczajnym Zebraniem Przedstawicieli Członków w dniu 27 listopada 2007 r.

Komisja Statutowa pracowała w składzie:

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| -Przewodniczący | - Pan Edward Kosiewski |
| - Członek | - Pan Franciszek Woch |
| - Członek | - Pani Łucja Fudali |
| - Członek | - Pan Marek Papużyński |
| - Członek | - Pan Tadeusz Magnuszewski |
| - Członek | - Pan Grzegorz Kapyś |

Praca Komisji Stałych tj. Komisji Rewizyjnej i Komisji Przetargowej a także doraźno- czasowej Komisji Statutowej miały wyłącznie charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza prowadziła swoją działalność w oparciu o uchwalane plany pracy. Prowadzony był na bieżąco rejestr uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą.

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej były pisane na komputerze. Określają daty i przebieg wszystkich czynności objętych porządkami obrad oraz dyskusję.

Porządki posiedzeń zawierają niezbędne elementy. Protokoły z posiedzeń zawierają podjęte uchwały.

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej są sporządzane starannie w zakresie ich treści i formy. Protokoły są podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza.

Materiały będące przedmiotem poszczególnych posiedzeń Rady Nadzorczej m.in. sprawozdania, opinie komisji stałych są zamieszczane jako załączniki w oddzielnych teczkach.

3. Zarząd Spółdzielni

Zarząd Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działa na podstawie:

- Przepisów art. 48-55 ustawy Prawo spółdzielcze,
- Statutu w § § 89-93,
- Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 26 stycznia 2005 r.,
- Regulaminu Zarządu Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 2003 r.,
- Regulaminu Zarządu Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą dnia 16 października 2006 r.,
- Struktur organizacyjnych służb etatowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą na 2006 r., 2007 r., 2008 r. i 2009 r.

W badanym okresie Zarząd Spółdzielni – zgodnie z postanowieniami Statutu - pracował w 2- osobowym składzie, tj.:

Prezes Zarządu - **Pan Wacław Strzelec**
pełniący funkcję Prezesa Zarządu od
1 kwietnia 1982 r.

Zastępca Prezesa Zarządu - **Pan Zenon Golmento**
pełniący funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu
od **19 stycznia 1989 r.**

Aktualny skład Zarządu Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach jest prawidłowo ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym Nr KRS 0000038160 w Dziale 2, w Podrubryce 1, w poz. 1 i 2 i jest zgodny z § 89 ust. 1 Statutu.

Szczegółowe kompetencje Zarządu i organizacja jego pracy określone zostały w Regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

W badanym okresie Zarząd Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbył ogółem 45 protokołowanych posiedzeń i podjął ogółem 393 uchwały, w tym:

- w 2006 r. – 16 posiedzeń i 237 uchwał;
- w 2007 r. – 13 posiedzeń i 94 uchwał;
- w 2008 r. – 8 posiedzeń i 20 uchwał,
- w 2009 r. - 8 posiedzeń i 42 uchwał.

Jak wynika z treści protokołów, Zarząd Spółdzielni w latach 2006- 2009 realizował istotne zadania związane z działalnością Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a wynikające z uchwał i wniosków z Zebrań Przedstawicieli Członków odbytych w tych latach, a także z podjętych w tym czasie uchwał Rady Nadzorczej.

Główne problemy omawiane na posiedzeniach Zarządu i podjęte uchwały oraz decyzje dotyczyły:

- Przyjęć w poczet członków Spółdzielni,

- Zwoływania zebrań grup członkowskich i Zebrań Przedstawicieli, które odbyły się w latach 2006- 2009,
- Prowadzonej gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo- finansowych, planów remontów oraz rzeczowego zakresu robót naszej inwestycji ukierunkowanej przy ul. Polnej,
- Spraw finansowo- księgowych mających głównie na celu utrzymanie dyscypliny i płynności finansowej Spółdzielni.

Na szczególne podkreślenie zasługuje praca Zarządu Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie realizacji olbrzymiego przedsięwzięcia ujętego w programie termomodernizacji budynków mieszkalnych uchwalonym przez Radę Nadzorczą i zatwierdzonych przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 15 marca 2005 r.

Z analizy protokołów wynika, iż Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizował zadłużenie członków i kierował wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie lub wykreślenie ze Spółdzielni tych członków, którzy posiadali duże zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych wynoszących powyżej 3 miesięcy.

Jak wynika z treści materiałów, Zarząd Spółdzielni na poszczególne lata sporządzał projekty planów gospodarczo- finansowych i po ich uchwaleniu przez Radę Nadzorczą, na bieżąco analizował ich wykonanie, zaś Radzie Nadzorczej co kwartał przedkładał stosowne informacje o ich realizacji.

W posiedzeniach Zarządu obok jego Członków brali udział merytoryczni pracownicy Spółdzielni, jeśli była rozpatrywana sprawa związana z zakresem wykonywanych przez nich czynności.

Jest prowadzony rejestr uchwał podjętych przez Zarząd Spółdzielni. Protokoły z posiedzeń Zarządu Spółdzielni są pisane na komputerze.

Protokoły są przejrzyste i zawierają niezbędne dokumenty.

Do poszczególnych protokołów są załączone informacje, analizy, sprawozdania i inne materiały będące przedmiotem posiedzeń Zarządu Spółdzielni.

Lustracja stwierdza, iż wszystkie podjęte przez Zarząd Spółdzielni w latach 2006- 2009 uchwały i decyzje odpowiadały jego kompetencjom wynikającym ze Statutu i cytowanego Regulaminu Zarządu.

4. Zebrania Grup Członkowskich

Statut Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w § § 95-97 normuje działalność Zebrań Grup Członkowskich jako organu.

Zakres działania zebrania grupy członkowskiej, tryb obradowania oraz podejmowania uchwał i wniosków określały:

- Regulamin Zebrań Grup Członkowskich uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 2003 r.
- Regulamin Zebrań Grup Członkowskich uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 6 marca 2007 r.

Treść obu Regulaminów była zgodna z postanowieniami Statutu.

Stosownie do § 95 ust. 2 Statutu, Rada Nadzorcza dokonała podziału członków Spółdzielni na grupy członkowskie.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza dokonała podziału członków na 12 grup, w tym 11 grup, które stanowili członkowie zamieszkali w zasobach Spółdzielni i 1 grupa członków oczekujących.

Rada Nadzorcza w podjętych uchwałach ustaliła harmonogramy zebrań, w których określiła daty zebrań, wskazała osoby z ramienia Rady Nadzorczej i Zarządu biorące w nich udział oraz określiła miejsca zebrań.

Między innymi na 2009 rok Rada Nadzorcza w podjętej uchwale dokonała podziału członków Spółdzielni na następujące grupy:

- w osiedlu „Niwa” – 2 grupy członkowskie,
- w osiedlu „Gościńczyk” – 1 grupa członkowska,
- w osiedlu „Norwida” - 2 grupy członkowskie,
- w osiedlu „Leśna” – 3 grupy członkowskie,
- w osiedlu „Wróblewskiego” – 3 grupy członkowskie,
- członkowie oczekujący - 1 grupa członkowska.

Zarząd Spółdzielni stosownie do postanowień § 95 ust. 3 Statutu zwołał zebrania grup członkowskich przed wszystkimi Zebraniem Przedstawicieli Członków, które odbyły się w latach 2006- 2009.

O terminie, miejscu i porządku obrad zebrania, członkowie zamieszkali zostali zawiadomieni przez Zarząd Spółdzielni poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w budynkach znajdujących się na terenie działania danej grupy. Członkowie oczekujący zostali przez Zarząd Spółdzielni zawiadomieni o terminie, miejscu i porządku obrad zebrań poprzez ogłoszenie w prasie. Wszyscy członkowie Spółdzielni o zebraniach byli zawiadamiani co najmniej na 7 dni przed ich terminem.

Na zebraniach grup członkowskich po dokonaniu wyboru Prezydium, przyjęciu porządku obrad, omówieniu regulaminu obrad i wyborze komisji, Zarząd i Rada Nadzorcza składały sprawozdania ze swojej działalności za 2005, 2006, 2007 i 2008 rok.

W czasie zebrań, Przewodniczący Rad Osiedli składali informacje o rocznej działalności Rad Osiedli oraz o sposobie realizacji wniosków i postulatów zgłaszanych przez poszczególne grupy członków.

Na każdym zebraniu grupy członkowskiej Prezes Zarządu lub Zastępca Prezesa Zarządu informowali członków jakie sprawy będą przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli.

Na zebraniach grup członkowskich w 2006 roku, które poprzedziły zwyczajne Zebranie Przedstawicieli zostały przeprowadzone wybory

przedstawicieli oraz dokonane wybory nowych Rad Osiedli na 4- letnią kadencję.

Na zebraniach grup członkowskich, które poprzedziły Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków w 2007 roku, Prezes Zarządu i Zastępca Prezesa Zarządu szczegółowo przedstawili propozycje zmian do Statutu wynikające z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r.

Bardzo ważnym zagadnieniem omawianym na zebraniach grup członkowskich w 2006 , 2007, 2008 roku- jak wynika z dokumentacji- była realizacja programu termomodernizacji budynków w poszczególnych osiedlach.

Z analizy protokołów wynika, iż członkowie biorący udział w zebraniach byli bardzo zainteresowani działalnością Spółdzielni i osiedla, w którym zamieszkują.

Świadczą o tym wyrażane w toku dyskusji opinie i zgłaszane problemy. W badanym okresie nie odbyły się zebrania grup członków oczekujących. Z dokumentów wynika, iż **Zebrania te zostały przez Zarząd Spółdzielni zwołane prawidłowo.**

Na zebrania nikt nie przyszedł. Na tę okoliczność Prezes Zarządu sporządził stosowne notatki, które znajdują się w dokumentacji zebrań.

Po zapoznaniu się z dokumentacją z przebiegu zebrań grup członków zamieszkałych - odbytych w okresie objętym lustracją - stwierdza się, iż jest sporządzona prawidłowo.

5. Rady Osiedlowe

Statut Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w §§ 98- 100 normuje działalność Rad Osiedlowych jako organu.

Szczegółowy zakres działania Rad Osiedlowych, tryb ich obradowania oraz sposób podejmowania uchwał określał Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 2003 r. (Uchwała Nr 34/ 2003).

Zgodnie z § 98 ust. 1 Statutu, Rady Osiedlowe składały się z 6 do 7 członków wybieranych przez zebrania grup członkowskich spośród członków Spółdzielni, którzy byli zamieszkali w danym osiedlu.

Rady Osiedlowe były wybierane na 4-letnią kadencję.

Statut Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w § 100 ust. 1 i Regulamin Rad Osiedlowych w § 3 określał kompetencje Rad Osiedli.

Kompetencje i zakres uprawnień Rad Osiedli w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności społecznej i kulturalnej miały charakter opiniotwórczy. Służyły one organom decyzyjnym Spółdzielni do właściwego uchwalania planów gospodarczo-finansowych. Z dokumentów wynika m.in., iż opinie Rad Osiedli były bardzo pomocne Zarządowi Spółdzielni w realizacji programu termomodernizacji.

W okresie objętym lustracją w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonowały 4 Rady Osiedlowe tj.:

- Rada Osiedla Wróblewskiego,
- Rada Osiedla Leśna,
- Rada Osiedla Niwa i Gościńczyk,
- Rada Osiedla Norwida.

Zgodnie z postanowieniami Regulaminu, Rady Osiedlowe, ich Prezydium i komisje gospodarki zasobami mieszkaniowymi pracowały głównie na posiedzeniach.

Z analizy treści protokołów wynika, iż Rady Osiedlowe zajmowały się w badanym okresie istotnymi problemami swoich osiedli, a głównie:

- uchwalały roczne plany swojej pracy,
- systematycznie analizowały wyniki ekonomiczno-gospodarcze osiedli,
- analizowały i oceniały pracę klubów osiedlowych,
- rozpatrywały informacje dotyczące ładu i porządku na osiedlach, współpracując w tym zakresie z Policją i Strażą Miejską,
- przeprowadzały analizy zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych użytkowników mieszkań w swoich osiedlach, a także rozmowy z osobami posiadającymi duże zadłużenia.

Z dokumentów wynika, iż w posiedzeniach Rad Osiedli brali aktywny udział członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz kierownicy Administracji i pracownicy Spółdzielni.

Dokumentacja z prac 4 Rad Osiedli była sporządzana prawidłowo. Jest zgromadzona w teczkach prowadzonych w Administracjach Osiedli i jest prawidłowo przechowywana.

Z analizy dokumentacji wynika, iż w badanym okresie Rady Osiedli wykonywały zadanie określone w Statucie Spółdzielni. Nie stwierdzono przekroczenia uprawnień.

Lustracja do dokumentacji Rad Osiedli Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uwag nie wnosi.

IV. STRUKTURA ORGANIZACYJNA SŁUŻB ETATOWYCH SPÓŁDZIELNI I ZASADY WYNAGRADZANIA

Rada Nadzorcza na podstawie § 82 pkt 5 Statutu wraz z uchwalaniem planów gospodarczo- finansowych Spółdzielni na poszczególne lata objęte lustracją, zatwierdzała ogólny stan zatrudnienia.

Uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26 stycznia 2005 r. Regulamin Organizacyjny określa zasady organizacji działalności Spółdzielni, zasady organizacji pracy służb, biura Zarządu, organizacji pracy Administracji Osiedli i Zakładu Remontowo-Budowlanego. Regulamin zawiera podział Spółdzielni:

1. Na poszczególne komórki organizacyjne i samodzielne stanowiska pracy w biurze Zarządu,
2. Na Administracje Osiedli:
 - 1) Administracja Osiedla Norwida, Niwa i Gościńczyk
 - 2) Administracja Osiedla Leśna
 - 3) Administracja Osiedla Wróblewskiego

3. Zakład Remontowo-Budowlany.

Ponadto Regulamin określa zakresy działania (czynności) wszystkich jednostek organizacyjnych Spółdzielni.

Dołączony do Regulaminu Organizacyjnego schemat organizacyjny w formie graficznej na 2005 rok przedstawia usytuowanie poszczególnych komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk pracy, ich wielkość zatrudnienia, a także podporządkowanie Prezesowi Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu oraz Pełnomocnikowi Zarządu.

W okresie objętym lustracją tj. w latach 2006- 2009 w tym zakresie nie były wprowadzane zmiany.

Załącznik Nr 17 do protokołu lustracji przedstawia schemat organizacyjny Puławskiej Spółdzielni na 2009 rok z wielkością zatrudnienia i podporządkowania komórek organizacyjnych i stanowisk pracy Prezesowi Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu.

1. Stan zatrudnienia

W latach objętych badaniem lustracyjnym średnioroczne zatrudnienie wynosiło:

- 1) w 2006 r. – 159,75 etatów, w tym: 47,50 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 112,25 etatów na stanowiskach robotniczych;
- 2) w 2007 r. – 154,99 etatów, w tym: 46,37 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 108,62 etatów na stanowiskach robotniczych;
- 3) w 2008 r. – 141,78 etatów, w tym: 45,20 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 45,20 etatów na stanowiskach robotniczych;
- 4) w 2009 r. - 133,12 etatów, w tym: 43,29 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 89,83 etatów na stanowiskach robotniczych.

Z dokumentów w zakresie zatrudnienia i organizacji pracy służb Spółdzielni- w badanym okresie- wynika, iż Zarząd Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działał w ramach określonych unormowań wewnętrznych,

zatwierdzonej struktury organizacyjnej oraz poziomu etatów i wielkości środków na wynagrodzenia uchwalanych przez Radę Nadzorczą w ramach rocznych planów gospodarczo- finansowych.

Zarząd Spółdzielni jednocześnie realizował i przestrzegał w tym zakresie przepisów Kodeksu pracy przy zachowaniu podziału kompetencji i odpowiednio podległości służb.

Z analizy wykonania planów gospodarczo- finansowych, przyjętych i zatwierdzonych sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu za lata 2006- 2009, a także uchwał podjętych w tym okresie przez Zebranie Przedstawicieli Członków wyraźnie wynika, iż **powyższy stan zatrudnienia zapewniał prawidłową realizację zadań statutowych Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach.**

Stan zatrudnienia w Spółdzielni w badanym okresie przedstawia Załącznik Nr 3 do protokołu lustracji.

Ewidencja czasu pracy była prowadzona w Spółdzielni systematycznie przez pracownika do spraw organizacyjno-kadrowych.

Do sposobu prowadzenia ewidencji czasu pracy lustracja uwag nie wnosi.

Dokumenty osobowe pracowników zatrudnionych w Spółdzielni są przechowywane w szafie, do której klucze są w posiadaniu pracownika ds. organizacyjno-kadrowych Pani Iwony Olejarczyk.

W czasie lustracji sprawdzono akta osobowe pracowników zatrudnionych w komórkach organizacyjnych biura Zarządu, Kierowników Administracji Osiedli, Kierownika Zakładu Remontowo-Budowlanego oraz pracowników zatrudnionych w administracji.

Analizie poddano akta osobowe niżej wymienionych pracowników:

1. Pani Katarzyna Chabros – Kierownik Działu Techniczno-Ekonomicznego
2. Pani Alicja Sosik – Kierownik Działu Finansowego
3. Pani Agnieszka Śmiałowska – Kierownik Działu Księgowości
4. Pan Tadeusz Baniowski - Z-ca Kierownika Administracji Osiedla Leśna

5. Pan Waldemar Miazga – Kierownik Administracji Osiedli: Norwida, Niwa i Gościńczyk
6. Pan Henryk Dziduch – Kierownik Administracji Osiedla Wróblewskiego
7. Pan Henryk Towalski – Inspektor ds. BHP
8. Pani Renata Kruk – Kierownik Zakładu Remontowo-Budowlanego
9. Pani Romana Mazurek – Kierownik Osiedlowego Domu Kultury w osiedlu Leśna
10. Pani Alina Kozłowska – Kierownik Osiedlowego Domu Kultury w osiedlu Wróblewskiego
11. Pani Anna Cękiel- Inspektor do spraw Członkowsko- Mieszkaniowych
12. Pani Renata Stępień - Kierownik Osiedlowego Domu Kultury w osiedlach: Norwida, Niwa i Gościńczyk
13. Pan Sławomir Maciążek – Kierownik Robót w Zakładzie Remontowo-Budowlanym
14. Pani Grażyna Ziółkowska – gospodarz posesji w Administracji Osiedla Wróblewskiego
15. Pan Waldemar Kochanowski – stolarz w Administracji Osiedli: Norwida, Niwa i Gościńczyk

Teczki osobowe pracowników składają się z trzech części: A, B i C i odpowiadają ustaleniom wynikającym z aktualnego Rozporządzenia Ministra Pracy. W częściach A i B teczek znajdują się wykazy ponumerowanych dokumentów dotyczących zatrudnienia, tj. umowy o pracę, pisma dotyczące wynagrodzeń i ich zmiany, premii, oświadczenia o przyjęciu do wiadomości Regulaminu Pracy, zakresy wykonywanych czynności w których pracownicy zobowiązują się do zachowania tajemnicy o ochronie danych, informacje o niekaralności i oświadczenia o przyjęciu odpowiedzialności materialnej dla stanowisk gdzie taka odpowiedzialność występuje, udokumentowane przeszkolenia BHP i Ppoż (wstępne i okresowe) z częstotliwością i zakresem wymaganymi dla danego stanowiska pracy i wykonywanych czynności,

aktualne zaświadczenia lekarskie o stanie zdrowia, przeszkolenia i uprawnienia specjalistyczne odpowiednio do wymogów ustawowych.

Do prawidłowości prowadzenia dokumentacji osobowej i jej przechowywania lustracja uwag nie wnosi.

Spółdzielnia posiada na lata objęte lustracją zatwierdzone przez Zarząd plany urlopów, które były opracowywane na podstawie wniosków kierowników komórek organizacyjnych biura Zarządu, Kierowników Administracji Osiedli i Kierownika Zakładu Remontowo-Budowlanego.

Ewidencja wykorzystywanych urlopów i dokumentacja ich udzielania jest na bieżąco prowadzona przez pracownika ds. organizacyjno-kadrowych. Z dokumentacji wynika, iż urlopy są na bieżąco wykorzystywane przez pracowników.

Zgodnie z obowiązującym Regulaminem Organizacyjnym i schematem organizacyjnym sprawy BHP koordynuje w Spółdzielni inspektor zatrudniony w wymiarze 0,5 etatu. Inspektor BHP sporządza roczne sprawozdania ze stanu bezpieczeństwa i higieny pracy w Spółdzielni.

Ze zgromadzonej dokumentacji oraz oświadczenia Inspektora BHP Pana Henryka Towalskiego wynika, iż w okresie objętym lustracją w Spółdzielni miało miejsce 12 drobnych wypadków spowodowanych wykonywaniem przez pracowników zwykłych czynności pracowniczych. W wyniku tych wypadków pracownicy odnieśli drobne urazy.

Powołany przez Zarząd Spółdzielni zespół powypadkowy badał każdy przypadek i powstałe skutki. Zespół sporządzał protokoły w których zostały ustalone okoliczności i przyczyny wypadków przy pracy. Protokoły poszkodowani przedkładali komisji lekarskiej w ZUS Oddział Puławy w celu ustalenia procentowej utraty zdrowia.

Pełna dokumentacja powypadkowa poszczególnych pracowników jest przechowywana przez Inspektora BHP.

Inspektor ds. BHP – zgodnie ze strukturą organizacyjną – podlega w Spółdzielni bezpośrednio Prezesowi Zarządu.

Kontrola akt osobowych Inspektora BHP wykazała, że posiada on wymagane kwalifikacje i przygotowanie zawodowe do wykonywania zadań w tym zakresie.

Licencję zawodową uprawniającą do wykonywania działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami posiadają w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

- **Prezes Zarządu Spółdzielni Pan Wacław Strzelec - licencja zawodowa Nr 3402 z dnia 29 grudnia 2000 r. wydana przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast,**
- **Zastępca Prezesa Zarządu Pan Zenon Golmento – licencja zawodowa Nr 3039 z dnia 14 grudnia 2000 r. wydana przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast,**

- **Kierownik Administracji Osiedli: Norwida, Niwa i Gościńczyk Pan Waldemar Miazga, licencja Nr 3377 z dnia 29 grudnia 2000 r. wydana przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Warszawie,**
- **Kierownik Administracji Osiedla Wróblewskiego, Pan Henryk Dziduch, licencja Nr 7530 z dnia 29 czerwca 2001 r., wydana przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Warszawie,**
- **Kierownik Administracji Osiedla Leśna, Pan Piotr Nowaczyk-licencja Nr 4125 z dnia 6 lutego 2001 r. wydana przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Warszawie,**
- **Zastępca Kierownika Administracji Osiedli: Norwida, Niwa i Gościńczyk Pan Kazimierz Płecha- licencja Nr 3388 z dnia 29 grudnia 2000 r. wydana przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Warszawie.**

W teczkach osobowych w/w zarządców nieruchomości są zaświadczenia z odbytych szkoleń w zakresie podnoszenia kwalifikacji zawodowych dla licencjonowanych zarządców nieruchomości, wydane przez podmioty

posiadające uprawnienia do przeprowadzania szkoleń zgodnie z postanowieniami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 kwietnia 2008 r. w sprawie stałego doskonalenia zawodowego (Dz. U. z 2008 r. Nr 80, poz. 475).

Lustracja stwierdza, iż dokumentacja akt osobowych jest kompletna i prowadzona starannie.

Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie posiada odrębnego stanowiska ds. kontroli wewnętrznej. Stosowana w Spółdzielni funkcjonalna kontrola wewnętrzna udokumentowana jest podpisami na dokumentach źródłowych – zgodnie z instrukcją obiegu dokumentów – i nie narusza zasad wynikających z ustawy o rachunkowości.

Na tablicy ogłoszeń w biurze Zarządu i w Administracjach Osiedli znajduje się informacja, iż Prezes Zarządu przyjmuje interesantów w każdy poniedziałek w godz. 13⁰⁰-16⁰⁰. Z informacji Prezesa Zarządu Pana Waclawa Strzelca wynika, iż on i Zastępca Prezesa Zarządu Pan Zenon Golmento przyjmują mieszkańców osiedli również i w innych godzinach w poniedziałki i w pozostałych dniach tygodnia, o ile im czas pracy zawodowej na to pozwoli. Przewodniczący Rady Nadzorczej przyjmuje członków w sprawach skarg i wniosków w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w godz. 17⁰⁰-18⁰⁰, po uprzednim zapisaniu się. **Z informacji wynika, iż w okresie badanym skarg na działalność Zarządu Spółdzielni nie odnotowano.**

Czas pracy pracowników Spółdzielni określa na dany rok Prezes Zarządu wydając w tej sprawie stosowne zarządzenia.

Biuro Spółdzielni pracuje w poniedziałki w godz. 8⁰⁰-16⁰⁰, zaś w pozostałych dniach tygodnia w godz. 7⁰⁰-15⁰⁰.

Administracje Osiedli pracują: w poniedziałki w godz. 10⁰⁰-18⁰⁰, zaś w pozostałe dni tygodnia w godz. 7⁰⁰-15⁰⁰.

Osiedlowe Domy Kultury pracują codziennie w godz. 12⁰⁰-20⁰⁰. Zakład Remontowo- Budowlany pracuje od poniedziałku do soboty w godz. 7⁰⁰-15⁰⁰.

Gospodarze posesji pracują od poniedziałku do soboty w godz. 6⁰⁰-14⁰⁰. W Spółdzielni zachowana jest zasada 40-godzinnego, pięciodniowego tygodnia pracy, z wydłużeniem godzin pracy w poniedziałki w biurze Spółdzielni i w Administracjach Osiedli dla umożliwienia mieszkańcom osiedli załatwiania spraw poza godzinami pracy powszechnie stosowanymi.

2. Wynagradzanie pracowników Spółdzielni

Zasady wynagradzania pracowników i przyznawania innych świadczeń wynikających ze stosunku pracy regulują w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

- Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy z 15 stycznia 1998 r. wprowadzony porozumieniem zawartym pomiędzy Zarządem Spółdzielni i związkami zawodowymi; wpisany 26 listopada 1994 r. do rejestru przez Okręgowego Inspektora Pracy w Lublinie;
- Protokół Dodatkowy Nr 1 do Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy z 5 marca 1997 r.;
- Protokół Dodatkowy Nr 2 do Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy z 8 kwietnia 1999 r.;
- Protokół Dodatkowy Nr 3 do Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy z 20 października 1999 r.;
- Protokół Dodatkowy Nr 4 do Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy z 17 stycznia 2002 r.;
- Protokół Dodatkowy Nr 5 do Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy z dnia 28 marca 2008 r.
- Zasady wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni – Uchwała Nr 39/2003 Rady Nadzorczej z 15 grudnia 2003 r.

Zasady zaszeregowania i awansowania pracowników Spółdzielni, zakwalifikowania pracowników do poszczególnych kategorii osobistego zaszeregowania nie wykazują nieprawidłowości. Kategorie osobistego

zaszeregowania pracowników zgodne z ich kwalifikacjami i doświadczeniem zawodowym.

W okresie objętym lustracją przeciętne wynagrodzenie brutto w Spółdzielni wynosiło:

- w 2006 r. – 2 470,54 zł
- w 2007 r. – 2 729,77 zł
- w 2008 r. – 3 006,93 zł
- w 2009 r. – 3 204, 96 zł

Średnie wynagrodzenie w Spółdzielni w grupach zawodowych pracowników przedstawia Załącznik Nr 3 do protokołu lustracji.

Do zagadnień organizacji służb etatowych w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej lustracja nie wnosi uwag.

V. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI

Na dzień 31 grudnia 2009 r. Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała w swoim władaniu w Puławach oraz na terenie Kurowa, Markuszowa i Garbowa, ogółem 48,7730 ha gruntów, w pełni zabudowanych.

Spółdzielnia posiada notarialnie ustanawiane tytuły prawne do wszystkich gruntów w tym do:

- 44, 1362 ha będących jej własnością
- 4, 6368 ha będących w wieczystym użytkowaniu.

Gospodarkę gruntami w okresie objętym lustracją przedstawia Załącznik Nr 2 do protokołu lustracji.

W wyniku ustanowionych odrębnych tytułów do lokali mieszkalnych i użytkowych, Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa przekazała na rzecz wyodrębnionych właścicieli udziały procentowe z wyodrębnianej własności gruntów wynoszące na koniec 2009 r. łącznie 20, 7900 ha.

Działania Spółdzielni prowadzone w okresie objętym lustracją tj. w latach 2006- 2009 w zakresie uporządkowania stanu prawnego gruntów i prowadzenia w tym zakresie dokumentacja gospodarki gruntami w ocenie lustracji była właściwa.

VI. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI ORAZ REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI.

1. Zasady i tryb przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, prawa i obowiązki członków, a także ustanie członkostwa są uregulowane w Dziale II Statutu. Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania spółdzielczego i własnościowego prawa do lokalu oraz zamiany mieszkań w Spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30 czerwca 1997 r.

Jak wynika z rejestru członków prowadzonego przez Spółdzielnię oraz Załącznika Nr 1 do protokołu lustracji na dzień 31 grudnia Spółdzielnia posiadała ogółem:

- 2006 r. – 8 793 członków;
- 2007 r. – 8 809 członków;
- 2008 r. – 8 801 członków,
- 2009 r. - 8 522 członków.

Zmiany stanu ilościowego członków w badanym okresie wynikały z następujących faktów:

- zbycia praw do lokali aktami notarialnymi i braku zainteresowania członkostwem ze strony nabywców,

- przyjęcia w poczet członków osób i ich współmałżonków, którzy nabyli mieszkania na rynku wtórnym,
- uzyskania aktami notarialnymi odrębnej własności zajmowanych mieszkań przez członków i ich współmałżonków wraz z ułamkową częścią gruntu.

W omawianym okresie wszystkie ruchy członków były przeprowadzane w ramach istniejących zasobów mieszkaniowych.

Zmiany stanu ilościowego członków w okresie objętym lustracją odpowiadają stanowi faktycznemu i są prawidłowo udokumentowane.

Zgodnie z Załącznikiem Nr 1 na dzień 31 grudnia 2009 r. Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła ogółem 8 522 członków zamieszkałych, w tym:

- 361 posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 3 377 posiadających własnościowe prawo do lokalu,
- 3 090 posiadających odrębną własność,
- 1 410 współmałżonkowie i członkowie posiadający tytułu prawne do lokali użytkowych i garaży.

Na koniec 2009 r. Spółdzielnia posiadała zarejestrowanych 598 członków oczekujących, którzy zadeklarowali chęć pozostania członkami.

Teczki członków Spółdzielni przechowywane są w szafach w Dziale Członkowsko- Mieszkaniowym, który bezpośrednio podlega Prezesowi Zarządu Panu Waławowi Strzelcowi.

W okresie przeprowadzania lustracji dokonano sprawdzenia akt członkowskich osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni wybranych losowo, a posiadających spółdzielcze lokatorskie, własnościowe prawo do lokali oraz odrębną własność lokali, a także członków wykluczonych i wykreślonych z rejestru w tym okresie.

Sprawdzono teczki członków Spółdzielni o następujących numerach członkowskich: Nr 6309, Nr 5198, Nr 13071, Nr 13589, Nr 20432, Nr 12133, Nr 20474, Nr 14378, Nr 11298, Nr 20958, Nr 5314 i Nr 9796.

Po zapoznaniu się z teczkami wybranych losowo członków o w/w numerach stwierdza się, iż każda z teczek posiada podpisane przez Członków, a także przez dwóch Członków Zarządu deklaracje członkowskie. W poszczególnych teczkach znajdują się ponadto: decyzje o przyjęciu w poczet członków, przydziały lokali, akty notarialne zbycia praw, umowy darowizny, umowy o przekształcenie praw lokatorskich na własnościowe, wnioski członków o ustanowienie odrębnej własności lokali, a także wymagane dokumenty sądowe lub notarialne związane z tytułem prawnym do lokali.

Z dokumentacji zawartej w teczkach stwierdzono, że przyjęcia w poczet członków, wykluczenia i wykreślenia z rejestru były merytorycznie uzasadnione i przeprowadzone w obowiązującym trybie przez uprawniony organ Spółdzielni.

Ponadto stwierdzono, iż zadeklarowane udziały członkowie nowoprzyjęci uiszczali w obowiązującym terminie.

Tytuły prawne do lokali spółdzielczych są dokumentowane na podstawie:

- przydziałów z lat poprzednich,
- aktów notarialnych zbycia praw,
- aktów notarialnych nabycia praw,
- umów darowizny,
- przekształceń praw lokatorskich na własnościowe,
- wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali.

Na koniec 2009 r. Spółdzielnia posiadała ogółem 6 755 mieszkań w tym:

- 361 mieszkań posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 3 377 mieszkań posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3 090 mieszkań posiadających odrębną własność.

W okresie objętym lustracją dokonano w Spółdzielni :

- a) 147 przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w 2006 r. i w 2007 r.,
- b) 2 898 przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa w odrębną własność lokali, w tym:
 - w 2006 r. - 24,
 - w 2007 r. - 1589,
 - w 2008 r. - 464,
 - w 2009 r. - 821.

Z dokumentów wynika, iż przekształcenia praw do lokali zostały przeprowadzone w Spółdzielni w latach 2006- 2009 na warunkach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) i zgodnie z postanowieniami obowiązującego Statutu.

Spółdzielnia prowadzi następujące rejestry:

1. Rejestr członków Spółdzielni (kilka tomów) prowadzony jest od numeru 1.
2. Rejestr lokali dla których zostały założone księgi wieczyste jest prowadzony w kolejności od numeru 1. na dany rok kalendarzowy.
Ostatni wpis został dokonany w dniu 6 sierpnia 2010 r. pod nr 19.
3. Rejestr założonych ksiąg wieczystych dla mieszkań, które uzyskały tytuły odrębnej własności. Jest prowadzony od numeru 1. Ostatni wpis jest dokonany w dniu 4 sierpnia 2010 r. pod Nr 3009.

Realizując ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali, Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa- jak wynika z analizy dokumentów- wykonała następujące prace:

- 1) W oparciu o wnioski Spółdzielni dokonany został podział zasobów na 103 nieruchomości,

- 2) Wszystkie lokale mieszkalne położone w poszczególnych budynkach posiadają zaświadczenia wydane przez Starostwo Powiatowe w Puławach stwierdzające, iż wraz z przynależnymi piwnicami spełniają warunki lokali samodzielnych w rozumieniu ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.,
- 3) Spółdzielnia uporządkowała stan prawny gruntów będących w jej władaniu,
- 4) Zarząd Spółdzielni podjął niezbędne uchwały dotyczące określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Wszystkie uchwały były prawomocne.

Na pisemne żądania członków którym przysługiwały spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, a także po spełnieniu przez nich warunków wynikających z art. 12 i art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych- Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Puławach ustanowiła aktami notarialnymi odrębną własność lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży. Zachowany został ustawowy 3-miesięczny termin zawarcia umów notarialnych odrębnej własności lokali od dnia złożenia wniosków przez osobę uprawnioną. Na koniec 2009 roku w Spółdzielni było wyodrębnionych ogółem 3 252 lokali w tym:

- 3 090 lokali mieszkalnych, co stanowiło 45,74 % ogółu lokali mieszkalnych,
- 32 lokale użytkowe, co stanowiło 14,03 % ogółu lokali użytkowych,
- 103 garaże, co stanowiło 17,22 % ogółu garaży.

Wraz z notarialnymi umowami odrębnej własności lokali, Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa przekazała na rzecz wyodrębnionych właścicieli udziały procentowe w wyodrębnionej własności gruntów.

Na podstawie dokumentów i wyjaśnień Prezesa Zarządu Pana Wacława Strzelca wynika, iż w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach cały proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali w okresie

badanym przebiegał prawidłowo, zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia

Załącznik Nr 5 do protokołu lustracji szczegółowo przedstawia zasoby Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach objętych lustracją. Zasoby Spółdzielni zlokalizowane są w 5 osiedlach zarządzanych bezpośrednio przez 3 Administracje, tj. Administracja osiedla Wróblewskiego, Administracja osiedli: Niwa, Gościńczyk i Norwida oraz Administracja osiedla Leśna, która jednocześnie administruje budynkami zlokalizowanymi w Garbowie, Markuszowie i Kurowie.

Zgodnie z postanowieniami Regulaminu Organizacyjnego i schematu organizacyjnego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 26 stycznia 2005 r. (Uchwała Nr 1/2005) ogólny nadzór nad zasobami mieszkaniowymi Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej sprawuje Zastępca Prezesa Zarządu Pan Zenon Golmento – jak już wspomniano - posiadający licencję zawodową do wykonywania działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Bezpośrednie zarządzanie zasobami sprawowały Administracje Osiedlowe. Działały one na zasadzie wewnętrznego, ograniczonego rozrachunku gospodarczego w ramach określonych uprawnień, zaś Rady Osiedlowe jako organ statutowy miały wpływ opiniodawczy na decyzje organizacyjne i gospodarcze danego Osiedla.

Z załącznika Nr 5 do protokołu lustracji wynika, iż na koniec 2009 r. Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała w eksploatacji 150 budynków, w tym:

- 137 budynki mieszkalne o 6 755 mieszkaniach,
- 228 lokali użytkowych,
- 598 garaży

W skład zasobów Spółdzielni ujętych w poz. 1 w Załączniku Nr 5 obok budynków mieszkalnych wchodziło ponadto: budynek Zarządu Spółdzielni, Budynek Zakładu Remontowo-Budowlanego, 8 pawilonów handlowo-usługowych i 3 pawilony administracyjno- usługowe.

Łączne zasoby Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na koniec 2009 r. wynosiły 352 412,18 m² p.u., w tym:

- lokale mieszkalne- 327 772,24 m² p.u.,
- lokale użytkowe - 14 466,37 m² p.u,
- garaże - 10 173,57 m² p.u.
-

Poszczególne Administracje Osiedlowe na koniec 2009 roku zarządzały następującymi zasobami:

1. Administracja Osiedla Wróblewskiego:

ogółem 35 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 89 321,51 m², w tym:

- 29 budynków mieszkalnych o 1 939 mieszkaniach i powierzchni użytkowej 86 242,09 m²,
- 42 lokale użytkowe o powierzchni użytkowej 2 771,12 m²,
- 16 garaży o powierzchni użytkowej 308,30 m².

2. Administracja Osiedli: Norwida, Niwa, Gościńczyk:

ogółem 86 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 194 907,16 m², w tym:

- 82 budynki mieszkalne o 3 384 mieszkaniach i powierzchni użytkowej 178 758,40 m²,
- 150 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 8 125,16 m²,

- 473 garaże o powierzchni użytkowej 8 023,60 m².

3. Administracja Osiedla Leśna:

ogółem 29 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 68 183,51 m², w tym:

- 26 budynki mieszkalne o 1 432 mieszkaniach i powierzchni użytkowej 62 771,75 m²,
- 36 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 3 570,09 m²,
- 109 garaży o powierzchni użytkowej 1 841,67 m².

Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa na koniec 2009 roku posiadała w eksploatacji 51 dźwigów zamontowanych w wieżowcach wszystkich 5 osiedli mieszkaniowych.

Z informacji zawartej w Załączniku Nr 5 do protokołu lustracji wynika, iż Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała na koniec 2009 r.:

- wszystkie 137 budynki mieszkalne docieplane według aktualnych norm,
- wszystkie 137 budynki mieszkalne z opomiarowanym zużyciem ciepła,
- wszystkie 137 budynki mieszkalne z opomiarowanym zużyciem wody,
- wszystkie 6 755 mieszkań posiadało opomiarowanie centralnego ogrzewania,
- 4 959 mieszkań korzystało z centralnej ciepłej wody, zaś pozostałe lokale korzystały z piecyków gazowych.

W ramach uchwalonego programu termomodernizacji budynków, Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa w latach 2005- 2008 dociepiła 136 budynków mieszkalnych, w tym:

- w osiedlu Leśna – 26 budynków,
- w osiedlu Wróblewskiego – 29 budynków,
- w osiedlu Niwa – 37 budynków,
- w osiedlu Gościńczyk – 14 budynków,

- w osiedlu Norwida – 30 budynków.

Budynek mieszkalny położony przy ul. Filtrowej 5 został docieplony przez Spółdzielnię przez rozpoczęciem programu termomodernizacji.

W czasie przeprowadzania lustracji w dniu 7 lipca 2010 r., w dniu 15 lipca 2010 r. i 3 sierpnia 2010 r. lustrator dokonał przeglądu zasobów Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W przeglądzie zasobów w poszczególnych osiedlach uczestniczyli Kierownicy Administracji Osiedli, tj.:

- Pan Waldemara Miazga – Kierownik Administracji Osiedli: Niwa, Gościńczyk i Norwida,
- Pan Henryk Dzikuch – Kierownik Administracji Osiedla Wróblewskiego,
- Pan Tadeusz Baniowski – Z-ca Kierownik Administracji Osiedla Leśna.

Przełędem objęto budynki mieszkalne trzech Administracji Osiedli, sprawdzano stan techniczny i estetyczno-porządkowy budynków, teren wokół budynków i jego zagospodarowanie.

Lustrator zwrócił szczególną uwagę na stan techniczny budynków, tj. elewacje, balkony, obróbki blacharskie, opaski przy budynkach, drzwi zewnętrzne i zamknięcia do klatek.

Z dokonanego przeglądu wynika, iż ogólny stan 136 budynków mieszkalnych docieplonych w latach 2005- 2008 w ramach programu termomodernizacji jest bardzo dobry.

Elewacje budynków Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej po wykonaniu dociepleń z pełną kolorystyką ścian w odcieniach pastelowych wyróżniają się w Puławach na tle pozostałych zasobów zarządzanych w mieście przez innych zarządców.

We wszystkich budynkach docieplonych zostały wymienione pokrycia dachów, drzwi wejściowe do klatek schodowych, stolarka okienna na klatkach schodowych oraz okienka piwniczne. Przy niektórych budynkach zostały wykonane w kostce brukowej chodniki i ciągi pieszo-jezdne. Wymienione

zostały obróbki blacharskie i opaski przy niektórych budynkach z kostki brukowej.

W pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, korytarze i piwnice), jak też na terenach wokół budynków utrzymany jest porządek i czystość. W śmietnikach i wokół nich jest czysto.

Place zabaw dla dzieci były modernizowane. Bardzo ciekawie prezentują się zmodernizowane place zabaw dla dzieci w osiedlu Norwida i Leśna. Te place zabaw zostały wyposażone w nowe atestowane urządzenia zabawowe charakteryzujące się wysokim stopniem bezpieczeństwa użytkowego. Podłoże placów zabaw zostało pokryte miękką wykładziną. Modernizacja placów zabaw została dostosowana do aktualnych norm polskich i Unii Europejskiej.

W latach 2008- 2009 w Osiedlach Spółdzielni zmodernizowano ogółem 8 placów zabaw.

Z informacji Zastępcy Prezesa Zarządu Pana Zenona Golmento wynika, iż Spółdzielnia sukcesywnie będzie modernizować pozostałe place zabaw dla dzieci w trosce o ich bezpieczeństwo.

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

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem zakresu ich podporządkowania, określeniem jednostek dla każdego tytułu i ustalania opłat za lokale zostały określone w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 21 sierpnia 1997 r.

Koszty, przychody i wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poziom i zmiana kosztów w układzie jednostkowym w wymiarze rocznym na 1 m² powierzchni użytkowej za lata 2006-2009 szczegółowo przedstawiają Załączniki Nr 6 i Nr 7 do protokołu lustracji.

W Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej mieszkańcy zajmujący lokale posiadają bezpośrednio umowy zawarte z OPEC w Puławach na dostawę

energii ciepłej i podgrzanie wody użytkowej. Stąd też po stronie kosztów i przychodów Spółdzielni te pozycje nie występują.

Podstawą gospodarki eksploatacyjnej rozliczenia kosztów są w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej roczne plany gospodarczo-finansowe uchwalone przez Radę Nadzorczą, wyznaczające jednocześnie poziom opłat za lokale z uwzględnieniem:

- poziomu wykonania kosztów roku poprzedniego i wyników planowanych na rok następny,
- zmian organizacyjno-zatrudnieniowych mających wpływ na wysokość kosztów,
- przewidywanego wzrostu cen usług, podatków i innych opłat oraz nakładów poniesionych na wykonanie remontów wynikających z przeprowadzanych przeglądów technicznych zasobów i przyjętego od 2005 r. programu termomodernizacji (docieplania) budynków.

Zgodnie z obowiązującym Regulaminem, koszty eksploatacji i remontów są w Spółdzielni ewidencjonowane i rozliczane według poszczególnych Administracji Osiedli.

Przygotowane przez Zarząd Spółdzielni projekty rocznych planów gospodarczo- finansowych były uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Jak wynika z dokumentów, po dokonaniu szczegółowej oceny działalności finansowej Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2006-2009- przez Zebrania Przedstawicieli Członków i Radę Nadzorczą, a także przeprowadzone negocjacje cen usług- Zarząd Spółdzielni w celu zapewnienia równowagi pomiędzy osiąganymi przychodami a ponoszonymi kosztami przedstawił nowe stawki opłat eksploatacyjnych, które uchwaliła Rada Nadzorcza.

Uchwałą Nr 192/ 2006 z dnia 22 listopada 2006 r.- Rada Nadzorcza ustaliła od 1 stycznia 2007 r. stawki opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych w poszczególnych osiedlach w następujących wysokościach:

- osiedle Wróblewskiego - 1,22 zł od 1 m² p.u.
- osiedle Niwa - 1,15 zł od 1 m² p.u.

- osiedle Gościńczyk - 1,15 zł od 1 m² p.u.
- osiedle Norwida - 1,15 zł od 1 m² p.u.
- osiedle Leśna (miasto Puławy) - 1,25 zł od 1 m² p.u.
- osiedle Leśna (teren- Markuszów, Grabów i Kurów)
- 1,40 zł od 1 m² p.u.

W tej samej uchwale, Rada Nadzorcza ponadto ustaliła opłaty za:

- korzystanie z domofonów we wszystkich osiedlach w wysokości 2,00 zł miesięcznie od mieszkania,
- wywóz nieczystości stałych w wysokości miesięcznej 4,00 od osoby,
- korzystanie ze światła w piwnicy bez względu na to czy lokator ma punkt świetlny w piwnicy czy też go nie ma, w wysokości 1,50 miesięcznie od mieszkania,
- konserwację dźwigów w budynkach je posiadających w wysokości 2,80 miesięcznie od osoby.

Analiza dokumentów wskazuje, iż Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa w omawianym okresie prawidłowo opracowywała i uchwałała plany gospodarczo- finansowe.

Potwierdzeniem jest- jak wynika z Załącznika Nr 6- uzyskany w latach 2006- 2009 wyższy poziom przychodów od kosztów poniesionych tzn. dodatki wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zwiększony przychodami z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej rozliczanej łącznie w skali Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Uzyskane na eksploatacji w poszczególnych latach nadwyżka przychodów względem poniesionych kosztów- zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych- zwiększyła odpowiednio przychody Spółdzielni w roku następnym.

3. Gospodarka lokalami użytkowymi

Statut Spółdzielni w § 57 i § 59 przewiduje jako przedmiot działalności możliwość wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych, pozostawiając szczegółowe warunki w zakresie naboru najemców, praw i obowiązków stron, wysokość czynszu i innych opłat oraz poziom i formy zabezpieczenia dobrego wykonania umowy w gestii Zarządu do określenia w umowie.

W badanej Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej lokale mieszkalne nie stanowiły przedmiotu najmu.

Na koniec 2009 r. Spółdzielnia posiadała ogółem 228 lokali użytkowych, w tym: 62 lokali posiadających własnościowe prawo do lokalu i 166 lokali w najmie.

W poszczególnych osiedlach Spółdzielni podział lokali jest następujący:

1. osiedle Wróblewskiego - 42 lokale w najmie,
2. osiedle Leśna – 36 lokali w najmie,
3. osiedle Norwida – 44 lokale w najmie,
4. osiedle Niwa – 34 lokale posiadające własnościowe prawo do lokalu i 13 lokali w najmie,
5. osiedle Gościńczyk – 28 lokali posiadających własnościowe prawo do lokalu i 31 lokali w najmie.

Dobór najemców lokali następuje w Spółdzielni w drodze przetargu lub według konkurencyjności ofert. Wysokość opłat jest wielkością umowną, negocjowaną przed zawarciem umowy, jak też i w czasie jej trwania (zmiana umowy) – różną dla różnych lokali i stanowi wypadkową: wielkości lokalu, atrakcyjności, lokalizacji, przystosowania do prowadzenia danego rodzaju działalności oraz zainteresowania potencjalnych najemców. Zmiany opłat i innych warunków w czasie trwania umowy wprowadzane są w formie aneksów do umów.

Lustrator zapoznał się z treścią zawartych umów najmu lokali użytkowych wybranych losowo:

- 1) Umowa najmu lokalu zawarta w dniu 1 stycznia 2004 r. Umowa dotyczy lokalu o powierzchni użytkowej 20 m² przy ul. Polnej 23, w którym jest sprzedaż kwiatów sztucznych.
- 2) Umowa najmu lokalu zawarta w dniu 1 stycznia 2008 r. Umowa dotyczy lokalu o powierzchni użytkowej 116 m² przy ul. Olszewskiego 10 „Polak Centrum Ślubne”.
- 3) Umowa najmu lokalu użytkowego zawarta w dniu 1 sierpnia 2003 r. Umowa dotyczy lokalu o powierzchni użytkowej 74 m² przy ul. Wróblewskiego 29, w którym jest prowadzona kawiarnia.
- 4) Umowa najmu lokalu zawarta w dniu 15 czerwca 2010 r. Umowa dotyczy lokalu o powierzchni użytkowej 20,40 m² przy ul. Lubelskiej 25, w którym jest prowadzona działalność księgowo- biurowa.
- 5) Umowa najmu lokalu zawarta w dniu 14 kwietnia 2010 r. Umowa dotyczy lokalu o powierzchni użytkowej 24,30 m² przy ul. Filtrowej 7 z przeznaczeniem na biuro.

W/w umowy najmu określają wysokość miesięcznych stawek czynszu i podatek VAT, terminy ich uiszczania, prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy, czas trwania umowy i okresy wypowiedzenia.

Z analizy treści umów najmu wynika, iż wysokość stawek czynszu wynika ze stanu wyposażenia technicznego lokalu i jego położenia.

Dokumentacja dotycząca najmu lokali użytkowych była prowadzona w sposób poprawny przez pracowników Administracji Osiedli Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności

Załącznik Nr 8 do protokołu lustracji przedstawia wysokość zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych.

Z porównania zaległości za lokale mieszkalne w okresie badanym, czyli w latach 2006-2009 wynika, iż te zaległości uległy nieznacznemu obniżeniu.

Na koniec 2009 r. zadłużenie użytkowników lokali mieszkalnych Spółdzielni ogółem wyniosło 1 075 974, 91 zł, co stanowiło 6,43 % opłat rocznych i dotyczyło to łącznie 1 912 mieszkań.

W strukturze zaległości na koniec 2009 r. 181 lokali mieszkalnych posiadało zadłużenie powyżej 3, co stanowiło 9,5 % ogólnej ilości zadłużonych mieszkań w Spółdzielni.

Załącznik Nr 9 do protokołu lustracji przedstawia wysokość zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali użytkowych.

Wynika z niego, iż w okresie badanym zadłużenie spadło z 8,75 % w 2006 r. do 8,24 % w 2009 r. Na koniec 2009 r. Spółdzielnia posiadała ogółem 74 lokale użytkowe zadłużone, w tym 17 lokali posiadające zadłużenia powyżej 3-miesiący.

Z analizy treści dokumentów wynika, iż spadek zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych i czynszach w lokalach mieszkalnych i użytkowych następował nieznacznie, ale sukcesywnie od 2006 roku.

Był on wynikiem prowadzonych działań windykacyjnych w Spółdzielni zarówno przez Zarząd jak i Radę Nadzorczą.

Podejmowane i prowadzone działania przez te organy statutowe pozwoliły na poprawienie ściągłości opłat eksploatacyjnych i czynszów a także wpłynęły na zmniejszenie wskaźnika zadłużenia w Spółdzielni.

Z dokumentów wynika, iż prowadzone działania windykacyjne w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej polegały na:

- prowadzeniu systematycznej analizy zadłużeń członków Spółdzielni i najemców lokali użytkowych, które były przedstawiane na posiedzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej, a także na posiedzeniach Rad Osiedlowych;
- wysyłaniu do dłużników wezwań do zapłaty;
- przeprowadzaniu rozmów z dłużnikami z możliwością spłaty zadłużenia w ratach. Rozmowy z członkami i najemcami lokali posiadających zadłużenie przeprowadzali Członkowie Rad Osiedlowych, Kierownicy Administracji i Członkowie Zarządu Spółdzielni;
- rozwiązywaniu umów najmu z najemcami;
- kierowaniu spraw do sądu o nakaz zapłaty;
- kierowaniu spraw zakończonych prawomocnym nakazem zapłaty na drogę postępowania egzekucyjnego;
- kierowaniu do Rady Nadzorczej wniosków w sprawie wykluczenia członków ze Spółdzielni;
- współdziałaniu z Urzędem Miasta w egzekucji wyroków eksmisyjnych z zasądzanym lokalem socjalnym.

Jeśli chodzi o zadłużone lokale mieszkalne, w 2009 r. Spółdzielnia skierowała do sądu 323 sprawy i uzyskała wyroki nakazujące zapłatę należności. W egzekucji komorniczej na koniec 2009 r. było spraw.

W 2009 r. Spółdzielnia skierowała do sądu 16 spraw dotyczących zadłużonych lokali użytkowych i uzyskała wyroki nakazujące zapłatę należności. W egzekucji komorniczej na koniec 2009 r. były ... sprawy dotyczące zadłużonych lokali użytkowych.

Lustracja uznaje za celowe, by Zarząd i Rada Nadzorcza sprawę windykacji należności traktowały jako jedno z najważniejszych działań. Pozwoli to Spółdzielni na poprawienie ściągalności opłat eksploatacyjnych i czynszów, a także wpłynie korzystnie na zmniejszenie wskaźnika zadłużenia.

5. Treść umów o usługi komunalne i ich realizacja

Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada podpisane umowy z przedsiębiorstwami komunalnymi i zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi na:

- dostawę wody i odprowadzanie ścieków z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji „Wodociągi Puławskie” Sp. z o.o. w Puławach,
- wywóz nieczystości z Zakładem Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Puławach,
- konserwację dźwigów z Inwestprojekt- Dźwig Sp. z o.o. w Lublinie,
- konserwację zestawów agregatów hydroforowych zimnej wody z OPEC Sp. z o.o. w Puławach,
- sprawdzanie instalacji gazowych, przewodów wentylacyjnych i spalinowych z Usługowym Zakładem Instalacji Sanitarnych C.O. i Gazowych Pana Ireneusza Szwego z Lublina,
- czyszczenie przewodów spalinowych i wentylacyjnych z Usługowym Zakładem Kominarskim z Lublina,
- obsługę techniczną i konserwację sieci TV kablowej i domofonów z Satelitą Telewizja Kablowa w Puławach,
- obsługę techniczną i konserwację sieci internetowej z „KABLOMEDIA” w Puławach.

Umowy zawarte z przedsiębiorstwami komunalnymi, jak i z zewnętrznymi podmiotami precyzują:

- obowiązki przedsiębiorstwa w zakresie dostawy określonej w umowie usługi;
- granice władania i odpowiedzialności eksploatacyjnej, w tym obowiązki stron w zakresie utrzymania instalacji;
- wysokość stawek opłat za usługi;
- tryb rozliczeń finansowych za dostarczane usługi.

Analizując zawarte umowy na świadczenie usług komunalnych nie stwierdzono nieprawidłowości ze strony Puławskiej Spółdzielni w sprawowaniu kontroli nad świadczonymi usługami przez zewnętrzne podmioty.

6. Ubezpieczenie majątku Spółdzielni

Z dokumentów ubezpieczeniowych, tj. wniosków o ubezpieczenie i polis ubezpieczeniowych wynika, iż Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Puławach ubezpieczyła swój majątek w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA S.A. Oddział w Lublinie.

Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada zawarte z TU UNIQA S.A. aktualne polisy obejmujące okres ubezpieczenia od 1 kwietnia 2010 r. do 31 marca 2011 r.

Wszystkie budynki Spółdzielni ubezpieczone od:

- ognia i innych zdarzeń losowych,
- kradzieży z włamaniem i rabunku (materiały, maszyny, urządzenia i gotówka),
- odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami.

Polisy obejmują także ubezpieczenie sprzętu elektronicznego.

Do ubezpieczenia przyjęto wartość odtworzeniową majątku, co jest prawidłowym działaniem Spółdzielni.

Członkowie władz Spółdzielni tj.:

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz Prokurent są ubezpieczeni w TU UNIQA od odpowiedzialności cywilnej. Polisa ubezpieczeniowa jest zawarta na okres od 1 kwietnia 2010 r. do 31 marca 2011 r.

W tej części problematyki gospodarki zasobami mieszkaniowymi uwag nie wniesiono.

7. Służby konserwacyjne Spółdzielni.

Zgodnie z postanowieniami Regulaminu Organizacyjnego i struktury organizacyjnej w 3 Administracjach Osiedli Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracują konserwatorzy.

Na koniec 2009 r. pracowało ogółem 24 konserwatorów w osobach w tym:

- 9 hydraulików,
- 4 elektryków,
- 2 stolarzy,
- 2 ślusarzy,
- 2 ogrodników,
- 2 murarzy,
- 2 malarzy.

Zadaniem służb konserwacyjnych było świadczenie usług na rzecz utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynków i mieszkań w osiedlach.

Konserwatorzy wykonywali także odpłatnie naprawy wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych, które należały do obowiązków członków i najemców.

Obowiązujący w Spółdzielni Regulamin określa obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz najmowanych lokali użytkowych określają umowy najmu.

Struktury organizacyjne Administracji Osiedli na poszczególne lata objęte lustracją w planach zatrudnienia uwzględniały konserwatorów. Ich ilość i specjalizacja zawodowa była uzależniona od wielkości obsługiwanych zasobów. Na koniec 2009 r. w Administracjach Osiedli pracowało:

- Administracja Osiedli: Norwida, Niwa i Gościńczyk – 11 konserwatorów,
- Administracja Osiedla Leśna – 5 konserwatorów,
- Administracja Osiedla Wróblewskiego – 8 konserwatorów.

Konserwatorzy hydraulicy i elektrycy posiadają aktualne uprawnienia na dokonywanie przeglądów okresowych instalacji elektrycznych.

Z dokumentacji będącej w Administracjach Osiedli wynika, że były prowadzone na bieżąco książki zgłoszeń napraw i usterek. W książkach odnotowywany był charakter usterek wymagających usunięcia, termin zgłoszenia i usunięcia oraz nazwiska konserwatorów którzy je wykonali.

Większość zgłaszanych przez członków usterek była usuwana przez samych konserwatorów. Usterki bardziej skomplikowane na zlecenia Administracji były usuwane przez Zakład Remontowo-Budowlany.

Między innymi w 2009 roku Zakład Remontowo- Budowlany na rzecz zasobów Spółdzielni wykonał prace remontowo- konserwacyjne na łączną kwotę 2.950.136,13 zł.

Z analizy dokumentów wynika, iż ilość zgłoszonych w latach 2006- 2009 przez użytkowników lokali usterek zależało od wielkości osiedli.

Najwięcej usterek było zgłoszonych w osiedlach Norwida, Niwa i Gościńczyk.

Administracja tych osiedli w książce zgłoszeń m.in. w 2009 roku odnotowała 5022 usterki, w tym 485 usterek wykonanych zostało odpłatnie na łączną kwotę 13.488,81 zł.

Za wykonywane w osiedlach usługi odpłatnie były wstawiane faktury użytkownikom VAT.

Gospodarze posesji zatrudnieni w osiedlach Spółdzielni utrzymują czystość i porządek na osiedlach, a w okresie zimowym odśnieżają i posypują piaskiem ciągi pieszo-jezdne w przydzielonych rejonach. Każdy z gospodarzy posesji ma w swoim zakresie czynności określony teren i powierzchnię do sprzątnia.

7. Gospodarka magazynowa i transport

1. Magazyn

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym i obowiązującą strukturą organizacyjną w Spółdzielni sprawami zaopatrzenia w materiały niezbędne na realizację planowych robót remontowo- budowlanych na potrzeby własne i poszczególnych Administracji Osiedli a także na potrzeby obcych zleciodawców zajmuje się Zakład Remontowo- Budowlany podlegający Zastępcy Prezesa Zarządu.

Magazyn materiałów jest zlokalizowany na terenie Zakładu Remontowo- Budowlanego.

Przeprowadzona w dniu 3 sierpnia 2010 r. przez lustratora kontrola magazynu potwierdziła, iż jego pomieszczenia są w pełni zabezpieczone przed kradzieżą i włamaniem oraz posiadają zabezpieczenia przeciwpożarowe.

Magazyn jest wyposażony w niezbędne do przyjmowania i wydawania materiałów urządzenia pomiarowe. Materiały są poukładane na półkach.

Magazyn prowadzi Pan Janusz Bernat, który w zakresie czynności posiada prowadzenie magazynu materiałów i sporządzanie odpowiedniej dokumentacji z tym związanej.

W aktach osobowych Pana Janusza Bernata i Pani Renaty Kruk- Kierownika Zakładu Remontowo- Budowlanego znajdują się podpisane z Zarządem Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jako pracodawcą stosowne umowy o odpowiedzialności materialnej za powierzone mienie Spółdzielni i materiały będące w magazynie. Z zawartych w dniu 31 stycznia 2009 r. umów wynika także, iż Pani Renata Kruk i Pan Janusz Bernat przejmują solidarną odpowiedzialność materialną za szkodę spowodowaną powstaniem niedoboru w powierzonym mieniu Spółdzielni.

Magazynier na bieżąco prowadzi ewidencję ilościową przekazywanych materiałów w formie kartotek magazynowych. Materiały zgromadzone w

magazynach są ubezpieczone od kradzieży i innych zdarzeń losowych w UNIQUA Towarzystwo Ubezpieczeniowe S.A. Oddział w Lublinie.

Z przedłożonych dokumentów wynika, iż zapas magazynowy był na bieżące potrzeby remontowo- budowlane Spółdzielni.

Prowadzone były działania wspólne Zarządu Spółdzielni i Zakładu Remontowo- Budowlanego mające na celu eliminowanie materiałów niechodliwych i zbędnych.

Były to działania pozytywne.

Na dzień 31 grudnia 2009 r.- jak wynika z dokumentów- zapas magazynowy zamknął się na kwotę 259.614,82 zł.

2. Transport

Spółdzielnia posiada następujące własne środki transportu:

- koparko- ładowarka,
- samochód ciężarowy Star Wywrotka i samochód ciężarowy Star z podnośnikiem montażowym,
- samochód ciężarowy Mercedes,
- samochód ciężarowy KIA,
- samochód dostawczy Żuk,
- ciągnik z przyczepą.

Oprócz w/w samochodów Spółdzielnia posiada sprzęt pomocniczy wykorzystywany do bieżącej obsługi zasobów jak i na zlecenia odpłatne.

Wszystkie pojazdy figurują w ewidencji środków trwałych.

Do obsługi w/w sprzętu w Zakładzie Remontowo- Budowlanym są zatrudnieni kierowcy- operatorzy.

Wszystkie pojazdy posiadają aktualne przeglądy techniczne.

Zużycie paliwa jest ustalane w oparciu o obowiązujące normy dla poszczególnych środków transportu.

Usługi transportowe były świadczone na potrzeby Spółdzielni jak i na rzecz obcych zlecniodawców. Z dokumentacji wynika, iż w 2009 r. Zakład Remontowo- Budowlany wykonał:

- usługi transportowe na rzecz Administracji Osiedli na kwotę 137.652,53 zł.
- usługi na rzecz obcych zlecniodawców na kwotę 52.348,30 zł
- w okresie zimowym prace odśnieżania i piaskowania ulic, chodników i parkingów osiedlowych na kwotę 88.477,74 zł.

Stawki za wynajem godzinowy poszczególnych środków transportu były ustalane przez Zarząd Spółdzielni. Aktualne stawki obowiązują od 1 lipca 2009 roku.

Z analizy dokumentów będących w Zakładzie Remontowo- Budowlanym wynika, iż w latach 2006- 2009 środki transportu były wykorzystywane w przypadkach uzasadnionych. Nie odnotowano zużycia paliwa ponad ustalone normy dla poszczególnych środków transportu. Dokumentacja w tym zakresie była prowadzona właściwie i na bieżąco.

VIII. GOSPODARKA REMONTOWA SPÓŁDZIELNI

1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych

Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym i schematem organizacyjnym nadzór techniczny nad zasobami Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej sprawuje Zastępca Prezesa Zarządu Pan Zenon Golmento. Kieruje on całokształtem spraw związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, wykonawstwem budowlanym, remontami, eksploatacją i konserwacją zasobów wykonywanych systemem zleconym, jak też i przez własnych konserwatorów branżowych.

Zastępca Prezesa Zarządu do wykonywania bezpośrednich zadań związanych z gospodarką remontową posiada w biurze Zarządu m.in. Dział Techniczno-Ekonomiczny, a głównie Administracje Osiedlowe i Zakład Remontowo-Budowlany.

Spółdzielnia w oparciu o art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 115 ust. 1 pkt 4 Statutu tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Potrzeby remontowe Spółdzielni ustalane były na podstawie corocznych przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów dokonywanych w osiedlach.

Przeglądy przeprowadzali członkowie Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rad Osiedlowych z udziałem Kierowników Administracji Osiedli i ich służb technicznych. Przed konstruowaniem planu remontów brane były pod uwagę również wnioski członków z Zebrań Grup Członkowskich, z zebrań Rad Osiedlowych oraz z Zebrań Przedstawicieli, które były przeprowadzone w Spółdzielni w latach 2006- 2009.

Na podstawie projektów planów remontowych osiedli, które obejmowały zakres rzeczowy i poziom finansowania poszczególnych tytułów, opracowywane były projekty planów remontów Spółdzielni będące integralną częścią planów gospodarczo-finansowych Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przedkładanych przez Zarząd na początku każdego roku Radzie Nadzorczej do uchwalenia.

Ujawniane w toku przeglądów potrzeby remontowe – w okresie objętym lustracją – w zakresie stanu technicznego budynków i infrastruktury technicznej osiedli wynosiły:

- w 2006 r. – 23.270.000,00 zł
- w 2007 r. – 28.023.700,00 zł
- w 2008 r. – 11.476.200,00 zł
- w 2009 r. - 4.336.700,00 zł

Wysokie potrzeby remontowe zwłaszcza w latach 2006, 2007 i 2008 wynikały z realizacji programu termomodernizacji.

1.2. Przeglądy techniczne zasobów

W okresie objętym lustracją- jak wynika z analizy dokumentów- stwierdzono, iż służby techniczne Administracji Osiedli przeprowadzały

systematycznie przeglądy zasobów tak pod względem remontów, jak i stanu technicznego.

W latach 2006- 2009 Administracje Osiedlowe przeprowadzały przeglądy:

- corocznie stanu technicznego i szczelności instalacji gazowej, a także szczelności przewodów kominowych. Te przeglądy w Spółdzielni przeprowadzał Usługowy Zakład Instalacji Sanitarnych C.O. i Gazowych Pana Ireneusza Szwedo z Lublina. Ostatnie przeglądy zostały przeprowadzone w styczniu 2010 r.
- corocznie czyszczenie przewodów spalinowych i wentylacyjnych. Te przeglądy w Spółdzielni przeprowadzał Usługowy Zakład Kominiarski Pana Kazimierza Jeżyny z Lublina. Ostatnie przeglądy zostały przeprowadzone w styczniu 2010 r.
- co 5 lat przeglądy instalacji elektrycznej i piorunochronowej budynków. Te przeglądy przeprowadzali w osiedlach konserwatorzy posiadający w tym zakresie stosowne uprawnienia. Przeglądy instalacji elektrycznej i piorunochronowej budynków są aktualne.
- co 5 lat sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków mieszkalnych. Te przeglądy zostały przeprowadzone na poszczególnych budynkach w kwietniu 2008 r.

Przeglądy te przeprowadzały osoby legitymujące się uprawnieniami budowlanymi, zatrudnieni w Spółdzielni.

Zakłady z zewnątrz przeprowadzające przeglądy zasobów Spółdzielni zostały przez Zarząd wyłonione w drodze przetargów przeprowadzanych w oparciu o postanowienia Regulaminu Komisji Przetargowej.

Sporządzane protokoły z przeglądów zawierają pieczętki i podpisy wykonawców legitymujących się właściwymi uprawnieniami do przeprowadzania tych badań. Protokoły z przeglądów technicznych są sporządzane prawidłowo.

1.3. Książki obiektów budowlanych

Zgodnie z postanowieniami art. 64 Prawa budowlanego, Administracje Osiedlowe prowadzą dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego.

W toku przeglądów zasobów Spółdzielni, lustrator w poszczególnych osiedlach zapoznał się z losowo wybranymi książkami obiektu budowlanego. Książki obiektów budowlanych zawierają:

- dane identyfikujące dany obiekt,
- dane o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji,
- plan sytuacyjny obiektu,
- protokoły okresowych kontroli i badań oraz przeprowadzonych remontów,
- zakres i terminy przeprowadzania ocen stanu technicznego obiektów budowlanych.

Książki obiektów budowlanych, z którymi zapoznał się lustrator, są prowadzone prawidłowo. Wpisy są dokonywane przez osoby uprawnione i na bieżąco prowadzone.

1.4. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw

Spółdzielnia posiada Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19 stycznia 2004 r. (Uchwała Nr 14/2004).

W Regulaminie zostały wyraźnie sprecyzowane:

- obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw (§ 3 Regulaminu),
- obowiązki członka Spółdzielni w zakresie napraw (§ 5 Regulaminu).

Regulamin przewiduje, iż naprawy wewnątrz lokali należące do obowiązków członka mogą być wykonywane przez Spółdzielnię na koszt zainteresowanego członka, na podstawie pisemnego zlecenia.

W zakresie utrzymania porządku obowiązuje w Spółdzielni Regulamin używania lokali i zasad porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 2003 r. (Uchwała Nr 37/2003).

Regulamin wyraźnie określa obowiązki Administracji Osiedli, członków Spółdzielni i wszystkich mieszkańców w zakresie utrzymania porządku, czystości i bezpieczeństwa na osiedlach.

W czasie przeglądów osiedli lustrator potwierdził, iż na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych były umieszczone postanowienia Regulaminu przypominające mieszkańcom o obowiązku utrzymania czystości wokół budynków jak i na klatce schodowej, dbanie o zieleń, a także zachowanie ciszy nocnej i spokoju.

2. Akumulacja środków finansowych na remonty i finansowanie remontów

Podstawowym źródłem akumulacji środków funduszu remontowego są odpisy odnoszone w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w kalkulowane w wymiar opłat za używanie lokali mieszkalnych według stawek określonych za 1m² powierzchni użytkowej.

W badanym okresie członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będących członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, a posiadający tytułu prawne do lokali wnosili odpisy na fundusz remontowy.

Od 1 lipca 2008 r. odpisy wynoszą:

- 1) 1,95 zł/m² pu za lokale mieszkalne położone w osiedlach Leśna i Wróblewskiego,
- 2) 1,83 zł/ m² pu za lokale mieszkalne położone w osiedlach Niwa i Gościńczyk.
- 3) 1,90 zł/ m² pu za lokale mieszkalne położone w osiedlu Norwida.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej obowiązującą od 1 stycznia 2005 r. w stawce odpisu na fundusz remontowy od 1 m² p.u. zajmowanego lokalu znajdują się dwie pozycje, tj; kwota 0,50 zł przeznaczona na prace remontowe i pozostała kwota przeznaczona na realizację programu termomodernizacji.

Zgodnie z postanowieniami obowiązującego od 1 lipca 2008 r. Regulaminu fundusz na remonty tworzony jest w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z:

- odpisów na fundusz remontowy naliczany od lokali mieszkalnych,
- odpisów na fundusz remontowy naliczany od lokali użytkowych,
- kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki,
- dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych,
- odsetek z oprocentowania rachunków bankowych i lokat terminowych,
- środków uzyskanych z przekształceń mieszkań lokatorskich na własnościowe w latach 2006 i 2007,
- dochodów z działalności gospodarczej,
- innych źródeł, m.in. z dochodów sieci telewizji kablowej i sieci informatycznej.

Stąd też uzyskane w badanym okresie środki funduszu remontowego z w/w źródeł odnoszone do 1 m² p.u. lokali wynosiły:

- w 2006 r. – 2,09 zł od 1 m² p.u.
- w 2007 r. – 2,13 zł od 1 m² p.u.
- w 2008 r. – 2,05 zł od 1 m² p.u.
- w 2009 r. - 1,89 zł od 1 m² p.u.

Przedstawia je Załącznik Nr 7 do protokołu lustracji.

Jak wynika z Załącznika Nr 10 do protokołu lustracji w latach 2006-2009 akumulacja środków funduszu i wysokość wydatków ze środków funduszu przedstawiała się następująco:

Wyszczególnienie	2006 r.	2007 r.	2008 r.	2009 r.
1. Stan funduszu na 1.01.	-2.626.021,41	-12.112.710,10	-28.388.696,49	-29.719.421,27
2. Odpisy na fundusz remontowy:				
- od lokali	7.501.671,06	7.848.625,31	7.150.640,09	7.944.583,82
3. Inne przychody funduszu remontowego	6.493.737,60	1.598.085,09	6.955.987,60	352.076,12
4. Wydatki (nakłady) poniesione przez Spółdzielnię	21.819.163,94	25.722.696,79	15.437.352,47	4.463.835,17
5. Stan funduszu na 31.12.	-12.112.710,10	-28.388.696,49	-29.719.421,27	-25.886.596,50

Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa- jak wynika z dokumentów- na docieplenie w latach 2005- 2008 136 budynków mieszkalnych poniosła koszty w łącznej kwocie 63.718.813.44 zł.

Wkalkulowane obowiązujące od 1 stycznia 2005 r. obciążenia użytkowników lokali z tytułu odpisów na fundusz remontowy jak i środki finansowe z dodatkowych źródeł zasilania funduszu remontowego nie pokryły wydatków.

Stąd też brakująca kwota niezbędna do pełnej realizacji programu termomodernizacji została sfinansowana kredytem bankowych zaciągniętym przez Puławską Spółdzielnię Mieszkaniową.

Z dokumentów wynika, iż na 31 grudnia 2009 r. Spółdzielnia posiadała do spłaty 26.602.362,25 zł kredytu bankowego.

3. Wydatkowanie środków funduszu remontowego oraz tryb doboru wykonawców robót remontowych

W latach objętych lustracją tj. 2006- 2009 Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Puławach poniosła wydatki na remonty w następujących wielkościach:

1. w 2006 r. – 21 819 163, 94 zł,

2. w 2007 r. – 25 722 696, 79 zł,
3. w 2008 r. - 15 437 352, 47 zł,
4. w 2009 r. – 4 463 835, 17 zł.

Z analizy dokumentów wynika, iż w latach 2006-2009 największymi pozycjami wydatków na remontowych była realizacja programu termomodernizacji budynków mieszkalnych zapoczątkowana w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2005 roku.

Na te prace Spółdzielnia wydała 34 936 274,27 zł w tym:

- w 2006 r. – 15 535 342, 55 zł,
- w 2007 r. - 15 023 135, 15 zł,
- w 2008 r. - 4 377 796, 57 zł.

Wydatki Spółdzielni przeznaczone na termomodernizację budynków Mieszkalnych w latach 2006- 2008 stanowiły 51, 8 % wszystkich środków wydanych na remonty w latach 2006- 2009. Pozostałymi pozycjami wydatków remontowych w latach 2006- 2009 stanowiły:

- remonty i malowanie klatek schodowych,
- remonty pokryć dachowych i obróbek blacharskich,
- wymiana dźwigów osobowych lub ich remont,
- wymiana drzwi do klatek schodowych,
- wymiana okien na klatkach schodowych,
- wymiana instalacji co lub jej modernizacja a także wymiana instalacji elektrycznej.

Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2009 r. w ramach planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą, wykonała m.in. następujące remonty i usługi:

- remont i malowanie klatek schodowych w 18 budynkach
- 699 243, 50 zł,

- remont pokryć dachowych: obróbkę blacharskich w 6 budynkach
- 468 753, 23 zł,
- wymiana dźwigów osobowych lub ich remont w 15 budynkach
- 46 119, 17 zł,
- wymiana instalacji c.o. i likwidacja piecyków gazowych, modernizacja instalacji elektrycznej w 12 budynkach
- 80 947,17 zł.

Jak wynika z dokumentów zadania finansowe planu remontów Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2009 rok zostały wykonane na kwotę 2 377 784, 88 zł, w tym w poszczególnych osiedlach:

- w osiedlu Wróblewskiego – 823 804, 03 zł,
- w osiedlu Leśna - 432 039, 68 zł,
- w osiedlu Niwa - 528 416, 04 zł,
- w osiedlu Gościńczyk - 242 647, 66 zł,
- w osiedlu Norwida - 350 877, 47 zł.

W okresie objętym lustracją w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, roboty remontowe oraz naprawy bieżące były wykonywane w ramach wykonawstwa własnego przez Zakład Remontowo-Budowlany, konserwatorów zatrudnionych w poszczególnych Administracjach Osiedli oraz przez wykonawców i dostawców obcych.

Pozyskiwanie wykonawców robót remontowych i dostawców z zewnątrz dokonywane było w Spółdzielni w trybie i na warunkach określonych w Regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą w dniu 19 maja 2004 r. tj:

- w Regulaminie Komisji Przetargowej,
- w Regulaminie na roboty, usługi i dostawy wykonywane na rzecz Spółdzielni.

Wyłonienie wykonawców i dostawców następowało- zgodnie z postanowieniami Regulaminu- zarówno w drodze organizowanego przetargu

nieograniczonego, jak i ograniczonego jeżeli wartość zamówienia przekraczała 50 000 zł.

Regulamin przewidywał, iż Rada Nadzorcza mając pozytywną opinię Komisji Przetargowej mogła podjąć decyzję o wyłonieniu wykonawcy robót bez przetargu jeśli nawet wartość zamówienia przekraczała kwotę 50 000 zł.

Postępowania przetargowe były przeprowadzane przez Komisję Przetargową, która była powołana przez Radę Nadzorczą.

Ogłoszenia o organizowanych przetargach nieograniczonych Spółdzielnia zamieszczała na własnej stronie internetowej, w sieci kablowej, w programie lokalnej TVK, w prasie lokalnej a także w Biurze Spółdzielni i w Administracjach Osiedli.

Przeprowadzane przetargi składały się z części jawnej i niejawnej. W części jawnej przetargu Komisja Przetargowa dokonywała otwarcia ofert w obecności oferentów. Część niejawna przetargów była przeprowadzana bez udziału oferentów. W tej części Komisja Przetargowa dokonywała weryfikacji i oceny ofert pod kątem wymaganych warunków udziału w przetargu, porównywała cenę poszczególnych ofert na zakres robót objęty przetargiem oraz dokonywała wyboru najkorzystniejszej oferty.

Jak wynika z dokumentów, z którymi zapoznał się w Dziale Techniczno-Ekonomicznym lustrator, na organizowanie przetargów na docieplenia budynków, Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa zbierała referencje o wiarygodności ekonomiczno- finansowej wykonawców i dostawców, a także o realizowanych przez nich dotychczas ociepleniach budynków i jakości wykonywanych robót.

Postępowania przetargowe w latach objętych lustracją, a więc wybór wykonawców robót i dostawców przeprowadzała w Spółdzielni Komisja Przetargowa powołana przez Radę Nadzorczą.

Przewodniczącym Komisji Przetargowej był Pan Marek Papużyński.

W skład Komisji obok członków Rady Nadzorczej wchodził Zastępca Prezesa Zarządu, Kierownik Działu Techniczno- Ekonomicznego oraz

Kierownicy poszczególnych Administracji Osiedli, jeśli przetarg dotyczył remontów na ich osiedlu.

Komisja Przetargowa- jak wynika z dokumentów- czynności swoje wykonywała w oparciu o postanowienia Regulaminów.

W Administracjach Osiedli znajdują się protokoły z odbiorów ostatecznych budynków, na których zostały wykonane docieplenia w ramach programu termomodernizacji a także wnioski skierowane przez Spółdzielnię do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Puławach o zakończeniu robót.

Wszystkie budynki, na których Spółdzielnia przeprowadziła docieplenia uzyskały pozytywną opinię Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Puławach o ich dopuszczeniu do użytkowania.

Po analizie dokumentów lustracja stwierdza, iż Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała prawidłowo udokumentowane przebiegi przetargów, wybór oferentów robót remontowych, dostawców oraz szczegółowe określenia zakresów robót zgodnie z obowiązującym w tym zakresie Regulaminem.

Podpisane przez Zarząd Spółdzielni umowy na realizacją robót z wykonawcami i dostawcami zabezpieczały interes Spółdzielni.

Umowy na realizację robót były każdorazowo sprawdzane pod względem prawnym przez radcę prawnego i pod względem merytorycznym przez uprawnioną osobę.

IX. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W badanym okresie Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziła działalność inwestycyjną w zakresie realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami handlowo- usługowymi oraz z podziemnymi miejscami postojowymi na działce gruntu oznaczonej nr 2 543 o powierzchni 0, 3278 ha położonej w Puławach przy ul. Polnej 27 w osiedlu Wróblewskiego.

Podstawą rozpoczęcia inwestycji była Uchwała Nr 1/ 2007 Rady Nadzorczej z dnia 13 lutego 2007 r. upoważniająca Zarząd Puławskiej

Spółdzielni Mieszkaniowej do nabycia w drodze przetargu wspomnianej nieruchomości wówczas zabudowanej.

Dla w/w nieruchomości Sąd Rejonowy w Puławach prowadzi księgę wieczystą KW Nr 47986.

W dniu 9 października 2008 r. Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wydaną przez Starostwo Powiatowe w Puławach Nr AB. 7351. IX/ 755/ 2008.

Dokumentację projektową budynku opracowało Biuro Projektowe „Marka“ z Puław.

W oparciu o obowiązujący Regulamin przetargów z dnia 19 maja 2004 r. Spółdzielnia przeprowadziła przetarg na wyłonienie wykonawcy robót budynku wielorodzinnego przy ul. Polnej 27.

Z analizy dokumentów wynika, iż na przetarg wpłynęło ogółem 12 ofert. Komisja Przetargowa po przeanalizowaniu ofert uznała, iż 9 ofert spełnia wymogi wynikające z postanowień Regulaminu. Te oferty były przedmiotem szczegółowej analizy ze strony Komisji Przetargowej. Wykonawcą robót budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami użytkowymi oraz podziemnymi miejscami postojowymi przy ul. Polnej 27, wyłonionym w trybie przetargu została Firma „Instalbud- Rzeszów” Spółka z o.o. z Rzeszowa.

Lustrator zapoznał się z protokołem prac Komisji Przetargowej związanych z wyłonieniem wykonawcy robót.

Komisja Przetargowa odbyła stosowne posiedzenia w dniach: 16 stycznia 2009 r., 26 stycznia 2009 r. i 29 stycznia 2009 r.

Z wykonawcą budynku tj. Firmą „Instalbud- Rzeszów” Spółka z o.o., Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa w dniu 18 lutego 2009 r. podpisała umowę, w której określiła:

- termin rozpoczęcia robót na dzień 2 marca 2010 r.
- termin zakończenia robót na dzień 31 sierpnia 2010 r.
- wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 7 796 492, 71 zł brutto
- kaucję gwarancyjną w wysokości 5% wartości robót potrącaną z faktur przejściowych i faktury końcowej.

Zgodnie z obowiązującym Regulaminem Organizacyjnym bezpośredni nadzór nad prowadzoną w Spółdzielni działalnością inwestycyjną sprawuje Zastępca Prezesa Zarządu Pan Zenon Golmento.

Nadzór inwestorski w trakcie realizacji budynku jest sprawowany w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w systemie zleconym.

Zawarte umowy z inspektorami nadzoru dokładnie określają ich obowiązki. Jest to pełny zakres czynności określonych w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami). Funkcje inspektorów nadzoru sprawują:

- robót budowlanych Pan Konrad Stochmalski,
- robót elektrycznych Pan Zdzisław Witesik,
- robót sanitarnych Pan Jan Kruk.

Inspektorzy w swoich obowiązkach mają analizę dokumentacji technicznej, przedmiarów robót i uzgadnianie indywidualnego wykończenia mieszkań.

Z zapisów w Dzienniku Budowy wynika, iż inspektorzy nadzoru w badanym okresie prawidłowo wykonywali swoje obowiązki.

Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa realizuje budynek mieszkalny o 49 mieszkaniach i 6 lokalach usługowo- handlowych oraz 40 podziemnych miejscach postojowych.

W wyniku przeprowadzonej przez Spółdzielnię szczegółowej analizy kosztów ustalony został ostateczny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej:

- mieszkań w kwocie 3 600 zł,
- lokali usługowo- handlowych w kwocie 4 000 zł,
- podziemnych miejsc postojowych w kwocie 25 000 zł za miejsce.

W 2009 r. Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła umowy przedwstępne budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych z osobami zainteresowanymi.

Na wszystkie lokale mieszkalne i usługowe a także na podziemne miejsca postojowe Spółdzielnia posiada zawarte umowy.

W umowach zostały określone terminy wybudowania lokali ich wartość rozłożona w ratach i płatna w określonych terminach.

Określona została w umowach także odpowiedzialność stron tj. Spółdzielni jako sprzedającego i strony kupującej za niedotrzymanie warunków umowy.

Budowa mieszkań, lokali usługowych i podziemnych miejsc postojowych jest finansowana w całości ze środków finansowych przyszłych użytkowników lokali.

Zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do protokołu lustracji, Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa od początku realizacji inwestycji poniosła nakłady inwestycyjne, które łącznie na dzień 31 grudnia 2009 r. wyniosły 4 812 200, 37 zł.

Na koniec 2009 r. przyszli użytkownicy lokali w budynku przy ul. Polnej 27 wnieśli zaliczkowe wkłady budowlane w łącznej kwocie 5 850 731, 15 zł.

Oznacza to, iż inwestycja według stanu na 31 grudnia 2009 r. była finansowana w pełni przez przyszłych użytkowników lokali bez angażowania środków Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Jak wynika z dokumentów, Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa- w badanym okresie- tj. do 31 grudnia 2009 r. prawidłowo prowadziła działalność inwestycyjną zarówno na etapie jej przygotowania jak i realizacji.

Decyzje podejmowane przez organy samorządowe Spółdzielni były zgodne z postanowieniami Statutu, obowiązującymi przepisami prawa i zgodne z zakresem kompetencji tych organów.

X. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO-KULTURALNA

Statut Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w § 5 ust. 4 określa, iż Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności może prowadzić działalność

społeczno- wychowawczą, świetlice, kluby, czytelnie, biblioteki, zespoły artystyczne i koła zainteresowań.

Tę działalność Spółdzielnia prowadzi na bazie trzech Osiedlowych Domów Kultury tj.

1. Osiedlowy Dom Kultury „AMIK” przy ul. M.C. Skłodowskiej 4 w osiedlu Wróblewskiego – działalność koordynuje Kierownik ODK Pani Alina Kozłowska,
2. Osiedlowy Dom Kultury przy ul. Lubelskiej 25 w osiedlu Norwida – działalność koordynuje Kierownik ODK Pani Renata Stępień,
3. Osiedlowy Dom Kultury przy ul. Eustachiewicza 3 w osiedlu Leśna – działalność koordynuje Kierownik ODK Pani Romana Mazurek.

W poszczególnych Osiedlowych Domach Kultury było zatrudnionych w okresie objętym lustracją po dwóch merytorycznych pracowników na podstawie umów o pracę. Kierownicy Domów Kultury byli zatrudniani na pełnych etatach. Kierownicy i pozostałe osoby zatrudnione w Osiedlowych Domach Kultury prowadzili w omawianym okresie działalność organizacyjno-merytoryczną na rzecz wszystkich grup wiekowych mieszkańców osiedli Spółdzielni.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym i zatwierdzoną strukturą organizacyjną Osiedlowe Domy Kultury bezpośrednio podlegają Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Panu Zenonowi Golmetno.

W dniu 7 lipca 2010 r. i w dniu 8 września 2010 r. lustrator przeprowadził wizytację Osiedlowych Domów Kultury, zapoznając się z dokumentacją i prowadzonymi formami działalności w okresie objętym lustracją.

Z przedłożonej dokumentacji i oświadczeń Kierowników Osiedlowych Domów Kultury wynika, iż oferty domów kultury adresowane do dzieci i młodzieży były różnorodne, poczynając od kółek plastycznych, poprzez

teatrzyki lalkowe, zespoły muzyczne, a kończąc na turniejach tenisa stołowego oraz turniejach szachowych.

Osiedlowe Domy Kultury nie zapominają o ludziach starszych żyjących w lokalnej społeczności. Dla nich organizowane były spotkania Klubu Seniora „Pogodna Jesień”. Dla członków Klubu Seniora prowadzone były ciekawe formy zajęć, m.in. organizowane były wycieczki turystyczno-krajoznawcze, imprezy plenerowe czy okolicznościowe wieczorki taneczne. W ramach Klubu Seniora systematycznie spotykały się grupy licząc od 40 do 95 osób.

Jak wynika z programów, Osiedlowe Domy Kultury aktywnie włączały się w życie swoich osiedli organizując wiele imprez o charakterze kulturalnym, sportowo-rekreacyjnym czy też edukacyjnym.

Osiedlowe Domy Kultury mają zgromadzoną dokumentację opisowo-fotograficzną, z której wynika różnorodność prowadzonej działalności z dziećmi i młodzieżą oraz z osobami starszymi. W okresie wakacji Osiedlowe Domy Kultury organizowały półkolonie dla dzieci, „Akcje- Lato w mieście”, zaś w okresie ferii zimowych „Akcje- Zima w mieście” cieszące się dużym powodzeniem, o czym świadczy ilość uczestników.

Działalność Osiedlowych Domów Kultury była popularyzowana w mediach lokalnych, m.in. w Telewizji Kablowej.

Działalność Osiedlowych Domów Kultury była w całości finansowana ze środków Spółdzielni zawartych w stawce eksploatacyjnej, która wynosiła:

- w osiedlu Leśna - 0,08 zł od 1 m² p.u.
- w osiedlu Wróblewskiego - 0,08 zł od 1 m² p.u.
- w osiedlach: Norwida, Niwa i Gościńczyk - 0,05 zł od 1 m² p.u.

Z analizy dokumentów wynika, iż w okresie objętym lustracją przychody uzyskane na przeprowadzoną działalność oraz poniesione koszty przez Osiedlowe Domy Kultury przedstawiły się następująco:

A. Uzyskane przychody wynosiły:

- w 2006 r. - 249 665, 79 zł,
- w 2007 r. - 245 048, 01 zł,
- w 2008 r. - 239 449, 48 zł,
- w 2009 r. - 241 106, 07 zł.

B. Poniesione koszty wynosiły:

- w 2006 r. - 318 193, 83 zł,
- w 2007 r. - 352 908, 03 zł,
- w 2008 r. - 344 938, 33 zł,
- w 2009 r. - 411 177, 68 zł.

W omawianym okresie Osiedlowe Domy Kultury organizowały zajęcia dla dzieci częściowo odpłatnie a także odpłatnie udostępniały swoje pomieszczenia. Z tego tytułu m.in. w 2009 roku uzyskano dodatkowo przychody w kwocie 26 519, 27 zł.

W pomieszczeniach Osiedlowych Domów Kultury odbywały się posiedzenia Rad Osiedlowych, zebrania grup członkowskich oraz Zebrania Przedstawicieli Członków.

Osiedlowe Domy Kultury w codziennej swojej pracy współpracowały ze szkołami osiedlowymi i organizacjami społecznymi, m.in. z TKKF i PTTK oraz z Towarzystwem Przyjaciół Puław.

W czasie wizytacji Osiedlowych Domów Kultury stwierdzono, że są prowadzone starannie. Znajdują się harmonogramy zawierające tematykę i terminy zajęć poszczególnych grup.

Pomimo zbyt skromnej merytorycznej obsady etatowej wszystkie trzy Osiedlowe Domy Kultury prowadzą bardzo ciekawe zajęcia, zarówno z dziećmi i młodzieżą, jak również z osobami „trzeciego wieku”. Duży wkład w rozwój różnorodnych form działalności wnosili Kierownicy Osiedlowych Domów Kultury. Ich zaangażowanie, wieloletnie doświadczenie oraz

indywidualna pasja sprawiają, iż do Domów Kultury przychodzi coraz więcej dzieci i osób starszych.

Lustracja do form i metod prowadzonej działalności kulturalno-oświatowej w latach 2006- 2009 w Osiedlowych Domach Kultury Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uwag nie wnosi.

XI. RACHUNKOWOŚĆ, FINANSE ORAZ SPRAWOZDAWCZOŚĆ

FINANSOWA

1. Gospodarka finansowa

Gospodarkę finansową Spółdzielni obrazują następujące załączniki do protokołu lustracji:

Nr 7 – Jednostkowe stawki opłat eksploatacyjnych zł/1 m² p.u.

Nr 8 i 9 – Zaległości w opłatach eksploatacyjnych

Nr 10 – Gospodarka remontowa Spółdzielni (w wyrazie finansowym)

Nr 11 - Koszty ogólne i ich rozliczenie

Nr 12 – Fundusze podstawowe

Nr 13 – Fundusze specjalne

Nr 14– Gospodarka finansowa Spółdzielni

Nr 15- Wielkości majątku i źródeł finansowania za lata 2007- 2009

Nr 17 – Przychody i koszty PSM za lata 2006- 2009 (wg rodzajów działalności)

Nr 19 – Zestawienie porównawcze danych z bilansu Spółdzielni za lata 2006- 2009.

Nr 20 - Zestawienie zbiorcze aktywów trwałych za lata 2007- 2009

Ponadto w dalszej części występują podstawowe wskaźniki charakteryzujące Spółdzielnię (za lata 2007- 2009).

Opisywanie danych zawartych w wyżej wymienionych załącznikach (poza najistotniejszymi) mija się z celem, bowiem stanowiłoby to zbyt obszerny materiał. Zatem zainteresowanych danym tematem odsyła się do stosownego

załącznika opracowanego przez Spółdzielnię, jako materiał do protokołu lustracji.

2. Sprawozdanie finansowe

2.1. Sprawozdania finansowe Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, stosownie do postanowień art. 64 ustawy o rachunkowości, za poszczególne lata objęte lustracją podlegały badaniu przez uprawniony do tego podmiot.

2.2 Decyzją Rady Nadzorczej w latach 2007- 2009 do obowiązkowego badania sprawozdania finansowego– zgodnie z art. 66 ust. 4 u.o.r. – wybierany był Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie wpisany pod numerem 1576 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, który dokonał badania sprawozdania za 2007, 2008 i 2009 rok.

W ramach lustracji ustawowej Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie stosuje zasadę obejmowania uproszczonym badaniem sprawozdania za ostatni rok objęty lustracją.

W przypadku Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej był to rok 2009. Wobec faktu, że badania sprawozdania finansowego dokonywał uprawniony do tego „podmiot” w ramach niniejszej lustracji znajduje się odniesienie wyłącznie do niektórych wybranych zagadnień.

2.2. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający, stanowiący podstawę otwarcia ksiąg rachunkowych 2009 r., było zbadane przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zebranie Przedstawicieli Członków Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach uchwałą nr 1/2009 i stanowiło podstawę do otwarcia ksiąg rachunkowych za 2009 r. Suma bilansowa wyniosła

137 725 699,14 zaś wynik na działalności gospodarczej Spółdzielni stawowi zysk w kwocie 1 253 908, 67 zł.

2.4 Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedni:

- a) stosownie do art. 69 ustawy o rachunkowości złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym – Wydział KRS w Warszawie,
- b) sprawozdanie finansowe badanej jednostki sporządzone za poszczególne lata (2007, 2008 i 2009) podlegało obowiązkowi badania i ogłoszenia, ponieważ Spółdzielnia spełnia kryteria o których mowa w art. 64 ust. 1 pkt 4 u.o.r. (ogłoszone każdorazowo w Monitorze Spółdzielczym „B”).
- c) wykonując obowiązek z art. 27 ustawy z 15.02.1992 r. sprawozdania finansowe zostały złożone w Urzędzie Skarbowym oraz Sądzie Rejonowym KRS w Lublinie w obowiązujących Spółdzielnię terminach.

2.5. **Sprawozdanie finansowe za rok 2009** zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości składa się z :

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- b) bilansu na 31.12.2009 r. z sumą aktywów i pasywów 100 173 348,31 zł
- c) rachunku zysków i strat wykazującego wynik finansowy stanowiący zysk netto w kwocie 756 626, 63 zł, natomiast stosownie do art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i podlega rozliczeniu w księgach następnego roku w kwocie

116 567,20 zł

- d) dodatkowych informacji i objaśnień
- e) rachunku przepływów pieniężnych
- f) zestawienia zmian w kapitałach Spółdzielni
- g) sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2009 r.

6.6. Sprawozdanie po zbadaniu przez uprawniony w/w podmiot zostało zatwierdzone przez Zebranie Przedstawicieli Członków Uchwałą Nr 1/2010 .

3. Wybrane zagadnienia ekonomiczne

W niniejszej lustracji przedstawia się wybrane zagadnienia, uznane przez lustratora za istotne dla oceny działalności Spółdzielni z punktu widzenia gospodarki finansowej i przestrzegania zasad rachunkowości.

Zgodnie z danymi wynikającymi z zestawienia porównawczego bilansu na pozytywną sytuację finansową Spółdzielni istotnie wpływają poniższe aspekty:

- a) aktywa trwałe stanowią 93,6 % całego majątku Spółdzielni, w tym rzeczowe aktywa trwałe w postaci budynków i budowli stanowią 66,1%,
- b) jednocześnie widoczny jest spadek bilansowej wartości rzeczowego o majątku trwałego, który w 2009 r. wyniósł 10 055 292,09 zł, tj. 9,9% w stosunku do roku 2008 było to rezultatem ustanawiania odrębnych własności lokali oraz systemowego umarzania majątku trwałego,
- c) w grupie aktywów obrotowych odnotowano wzrost o 2 764,8 tys. zł i było to o 76,3 % do stanu na 31.12.2008 r.), który obejmował głównie- przyrost stanu środków pieniężnych na 31.12.2009 r. o 2 791,0 tys. zł w stosunku do stanu na 31.12.2008 r. Wzrost ten jednoznacznie wpłynął istotnie na poprawę płynności finansowej Spółdzielni,
- d) w pasywach bilansu uwagę zwracało obniżenie stanu kapitałów własnych o 13 204,9 tys. zł w stosunku do stanu na 31.12.2008 r., również z powodów jak przy majątku trwałym udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku Spółdzielni był wysoki i na dzień bilansowy wyniósł 87,5 %.
- e) odnotować należy obniżenie zobowiązań długoterminowych o 5 104,3 tys. zł z tytułu spłaty zaciągniętych kredytów na termomodernizację.

Wskaźniki płynności finansowej i wskaźnik rotacji należności – reguł bilansowania i finansowania kolejno dla lat 2007- 2009 przedstawiają się następująco:

I	Finansowanie		2007	2008	2009
1.	Wskaźnik unieruchomienia środków	aktywa trwałe wartość aktywów	97,9	97,4	93,6

2.	Trwałość struktury finansowania	kapitały własne wartość pasywów bilansu	76,2	73,2	87,5
3.	Finansowanie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitały własne aktywa własne	77,9	75,2	95,2
4.	Stopa zadłużenia	zobowiązania (wszelkie) wartość pasywów	23,8	26,8	12,5
5.	Wskaźnik zdolności płatniczej %	środki pieniężne x 100 zobowiązania bieżące (bez funkcji specjalnych)	14,1	39,1	40,3
6.	Ogólny wskaźnik płynności	aktywa obrotowe zobowiązania bieżące	0,8	1,1	0,6
7.	Stopień należności z tytułu opłat eksploatacyjnych	należności eksploatacyjne przychody ogółem	7,4	7,3	5,5
8.	Udział „wyniku” ogółem w przychodach zw. sprzedaży	wynik finansowy x 100 przychody ogółem	0,9	5,5	2,8
II.	Efektywność				
1.	Szybkość obrotu należności	należność z tytułu dostaw i usług x 365 przychody ogółem	27,2	23,9	20,2
2.	Szybkość obrotu zobowiązań w dniach	zobowiązania z tyt. dostaw i usług x 365 koszty rodzajowe	38,6	30,2	33,8
3.	Stopień pokrycia kosztów przychodami	Przychody działalności operacyjnej Koszty operacyjne	99	105,9	102

Wskaźnik zdolności płatniczej zabezpieczał spłatę zobowiązań środkami obrotowymi.

Na płynność środków obrotowych miała wpływ szybkość obrotu należnościami. Obrót należnościami w dniach skrócił się z 23,9 dni w 2008 r. do 20,2 dni w roku 2009, co było zjawiskiem korzystnym, gdyż świadczyło o ściąganiu należności w krótszym czasie.

Na uwagę zasługiwały 2 podstawowe wskaźniki analizy bilansu:

- bilansowanie majątku trwałego kapitału własnego wynosi 95,2 %,
- trwałość struktury finansowej wynosiła 87,5%

Oba te wskaźniki potwierdzają pełną stabilność finansową Spółdzielni.

4. Najistotniejsze składniki bilansu Spółdzielni na dzień 31.12.2009 r.

4.1 Rzeczowy majątek trwały netto według grup rodzajowych (2009) w tys. zł

Treść	Grunty własne	Grunty wieczyst, użytkowania	Maszyny i urządz.	Środki transp.	Poz. śr. trw.	Budynki, lokale i obiek.inż.ład. i wod.	Razem
Wartość brutto							
Bilans otwarcia na 1.I.	32 315,3	1 569,3	15 656	146,9	79,9	65 964,4	109 641,4
Bilans zamknięcia na 31.XII.	28 434,2	1 543,0	1 058,1	1 804	58,3	55 910,6	87 184,6

Biegły stwierdził wiarygodność i zgodność tej pozycji bilansowej, gdyż:

- wycena rzeczowego majątku trwałego była zgodna z przyjętymi rozstrzygnięciami zapisanymi w Zakładowym Planie Kont oraz z art. 28 ustawy o rachunkowości,
- dokumentacja dotycząca przychodu i rozchodu środków trwałych była kompletna i prawidłowa,
- roczna inwentaryzacja majątku potwierdziła istniejący stan zgodny z ewidencją księgową,
- środki trwałe amortyzowane były metodą liniową – metody amortyzacji nie zmieniono,
- dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych wyniosło 32,9%, w tym budynków i budowli 40,0%,
- właściwa była wycena środków trwałych, w tym również zużycia środków i amortyzacji jako zarachowanego umorzenia (amortyzacji w koszty),
- ewidencja, klasyfikacja oraz prezentacja majątku w sprawozdaniu finansowym nie nasuwa uwag,
- na dzień bilansowy nie było ograniczenia w prawach własności i w dysponowaniu majątkiem trwałym Spółdzielni.

4.2. Należności długoterminowe

1 776 533,78 zł

Stanowiły one 1,77% bilansowej sumy aktywów.

Należności długoterminowe stanowiły należności z tytułu skapitalizowanych i wykupionych przez budżet odsetek zgodnie z przepisami ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w sprawie kredytów i odsetek – spełniały wymagania ustawy o rachunkowości w zakresie:

- prawidłowości kwalifikacji i prezentacji z terminem spłaty w okresie dłuższym niż rok od dnia bilansowego, imiennie wg dłużników,
- prawidłowości inwentaryzacji i rozliczenia sald tych należności w formie zapłaty.

Kwota tych należności była skorelowana z odpowiednią częścią zobowiązań długoterminowych.

4.3. Kapitały podstawowe	87 425 490,20 zł
w tym:	
– fundusz udziałowy	106 088,78 zł
– fundusz zasobowy	34 927 399,88 zł
– fundusz wkładów mieszkaniowych	3 140 615,37 zł
– fundusz wkładów budowlanych	45 712 902,17 zł
– fundusz wkładów garażowych	3 308 056,32 zł

Zgodnie z ustaleniami biegłego rewidenta „Stan funduszu na 31.12.2009 r. wykazany został zgodnie ze stanem faktycznym określonym w art. 36 ustawy o rachunkowości. Jego wysokości zostały, zgodnie ze Statutem Spółdzielni, utworzone i uwiarygodnione, a ich prezentacja wynika z postanowień ZPK dla Spółdzielni Mieszkaniowych stosownie do art. 6 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”.

4.4. Zobowiązania długoterminowe na 31.XII.2009 r. wyniosły	28 057. 530,51 zł
--	--------------------------

Figurujące w bilansie na koniec 2009 r. w/w zobowiązania dotyczyły następujących stanów zadłużeń:

1) długoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i odsetek skapitalizowanych na budownictwo mieszkaniowe zaciągniętych w banku w latach do 1992 r. w PKO BP S.A. O/Lublin; stan na 31.12.2009 r.

1 779 237,49 zł

2) długoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów bankowych zaciągniętych na modernizację systemu ciepłowniczego (docieplenia budynków) Spółdzielni; zaciągniętego w 2009 r.

- w PKO BP O/Puławy **10 676 685,41 zł**

- kredytu bankowego komercyjnego zaciągniętego w 2009 r. w PKO BP O/Puławy na docieplenie; stan na 31.12.2009 r. **16 137 962 zł**

- razem zadłużenie z tytułu kredytów na docieplenia kwota

26 205 647,64 zł

3) Łączna kwota zobowiązań wobec banków **27 997 885,13 zł**

4) Pożyczki mieszkaniowe (Zakładów Pracy) **66 645,38 zł**

Zobowiązania długoterminowe są skorelowane z należnościami długoterminowymi (odsetki skapitalizowane i częściowo wykupione przez budżet).

(1 779 237,49 obejmuje kredyt sensu stricte 270 371 oraz odsetki

1 776 533, 78 vide należności długoterminowe)

4.5. Zobowiązania krótkoterminowe **9 971 970,74 zł**

Stanowiły 7,27% pasywów i obejmowały wiarygodnie ustalone zobowiązania Spółdzielni.

4.6. Aktywa obrotowe – suma bilansowa **6 387 815,32 zł**

co stanowiło 6,4% sumy aktywów bilansu;

w tym:

– należności **1 851 861,20 zł**

– środki pieniężne (ogółem) **4 023 304,56 zł**

Środki pieniężne zostały zinwentaryzowane (w drodze spisu z natury lub potwierdzeń bankowych sald).

Wykazane wyżej salda stanowiąc składniki bilansu zostały zweryfikowane w trakcie badania sprawozdania finansowego przez uprawniony do tego podmiot.

Zestawienie porównawcze bilansu stanowi załącznik Nr 19 do protokołu lustracji.

5. Wynik finansowy działalności

5.1. Ustalenie wyniku finansowego działalności Spółdzielni dokonano na podstawie następujących wielkości:

A. Przychody

Przychody ustalone w dz. 1.1 stanowiły następujące tytuły:

- eksploatacja	18 399 786,17
- sprzedaż usług pozostałych	9 185 144,10

(obejmujące usługi TVR, Internet, „AZART”, społ.-wychow., ZBR, itp.)

- razem przychody ze sprzedaży	28 584 930,27
- sprzedaż materiałów	42 772,76
- razem przychody ze sprzedaży „produktów”	28 627 703,03
- sprzedaż na własne potrzeby	2 001 632,11
- razem przychody ze sprzedaży i zrównane	30 629 335,14
- pozostałe przychody operacyjne	228 849,17
- przychody finansowe	65 323,96

Ogółem przychody Spółdzielni 30.923.508,27

B. Koszty

koszty według rodzajów	29 554 630,93
koszty sprzedanych materiałów wg cen zakupu	nie wystąpiły
koszty finansowe	1 071,43
koszty pozostałe operacyjne	263 250,08
Razem „koszt własny sprzedaży”	29 818 952,44

5.2. Straty nadzwyczajne nie występują

Ogółem strona „kosztowa” 29 818 952,44

5.3. Wynik finansowy Spółdzielni za 2009 rok:

- przychody ogółem kwota	30.923.508,27
- koszty ogółem kwota	29 818 952,44
- różnica	+1 104 555, 83
- nadwyżka przychodów nad kosztami gzm przeniesiona na konto rozliczeń międzyokresowych (647)	116 567,20
- wynik finansowy = zysk brutto	987 988,67
- podatek dochodowy od osób prawnych	231 362,00
- zysk netto	756 626,63

5.4. Obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego.

Zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica pomiędzy osiągniętymi przychodami a poniesionymi kosztami na GZM przechodzi na rok następny.

Ustalona nadwyżka przychodów nad kosztami kwota 116 567,20 została odniesiona na konto 647 jako zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych i ujęta prawidłowo w bilansie do rozliczenia w roku następnym.

Ustalona prawidłowo podstawa do naliczenia podatku dochodowego od osób prawnych stanowi kwotę	1 217 697,00
podatek 19% wynosi kwotę	231 362,00
zysk netto stanowi kwotę (987 988,67- 231 362,00)=	756 626,63
nadwyżka przychodów nad kosztami za 2009 rok stanowi kwotę	116 567,20
Łącznie wygospodarowana nadwyżka wynosi (116 567,20 + 756 626,63) =	873 193,83

6. Inne zagadnienia z dziedziny finansów wynikające z załączników Nr 6-9 i 11 do protokołu lustracji.

6.1 Zaległości o opłatach.

Zadłużenia z tytułu opłat w latach 2008 i 2009 utrzymywały się na niemalże równym poziomie.

Na poszczególnych osiedlach przedstawiały się jak następuje:

Zadłużenie wg lokali mieszkalnych, użytkowych oraz ogółem w

Lp.	Wyszczególnienie Osiedla	2008 r.			2009 r.		
		Lok.mieszk.	Lok.użytk.	Ogółem	Lok.mieksz.	Lok.użytk.	Ogółem
A	Norwida	175 468,58	56 297,79	231 766,37	121 367,79	30 442,64	177 770,95
B	Niwa	180 485,12	13 671,21	194 156,33	186 220,38	11 531,78	209 648,26
C	Gościńczyk	85 677,82	5 806,20	95 984,02	83 891,82	4 213,30	93 886,19
I	AONNiG	441 631,52	75 775,20	521 906,72	391 479,99	46 187,72	481 305,40
II	AOW	440 001,85	26 580,03	466 581,88	409 779,30	35 004,88	540 477,16
III	AOL	353 528,57	73 160,10	426 688,67	274 715,62	73 383,20	389 676,47
	Z tego:						
	Leśna	318 650,75	73 160,10	391 810,85	237 378,28	73 383,20	352 337,62
	Teren	34 877,82	0,00	34 877,82	37 337,34	0,00	37 338,85
IV	Ogółem	1 235 161,94	175 515,33	1 415 177,27	1 075 974,91	154 575,80	1 411 459,03

6.2 Ewidencjonowanie i rozliczanie na poszczególne rodzaje działalności. Koszty Zarządu i administracji ogólnej za lata 2008- 2009 przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2008 rok	Wykonanie za 2009 r.	% 2009: 2008
1.	2	3	4	5
1.	Płace pracowników umysł.	795 143,73	956 649,48	120,3
2.	Płace obsługi	19 066,84	20 347,12	106,7
3.	Inne wynagrodzenia	23 532,00	16 632,00	67,8
4.	Delegacje	2 935,71	3 853,35	131,3

5.	Narzuty na płace	132 069,45	138 030,54	194,5
6.	Odpisy na fundusz socjalny	20 912,51	24 000,92	114,8
7.	Amortyzacja	22 358,10	21 970,63	98,3
8.	Energia elektryczna	2 830,90	3 339,79	118,0
9.	Remonty lokali	38 383,57	19 271,39	50,2
10.	Woda i kanalizacja	2 027,66	2 192,86	108,2
11.	Ubezpieczenie	5 803,33	5 419,42	93,4
12.	Energia ciepła	3 683,89	4 044,43	109,8
13.	Umorzenie	17 740,14	19 353,43	109,1
14.	Wywóz śmieci	2 928,92	2 996,88	102,4
15.	Podatki, wieczysta dzierżawa	3 025,20	3 452,88	114,1
16.	PFRON	16 007,29	20 589,63	128,7
18.	Koszty konserwatorów	71 969,43	47 315,16	65,7
19.	Pozostałe koszty	100 648,71	102 199,96	95,6
I	Razem koszty	1 281 103,38	1 411 659,86	110,2
II.	Wpływy	425 044,80	340 997,23	80,2
	Internet	115 554,23	104 262,83	90,2
	TV kablowa	169 550,46	138 041,12	81,4
	Odpis z lokali użytkowych	138 550,50	98 693,28	71,2
	Inne	1 389,61	0,00	x
III	Koszty do rozliczenia	856 058,58	1 070 662,63	125,1

Rozliczenie kosztów na poszczególne rodzaje działalności przedstawia Załącznik Nr 11 do protokołu lustracji.

6.3 Podsumowanie dot. rachunkowości gospodarki finansowej i sprawozdawczości.

Księgi rachunkowe prowadzone są zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, opracowanymi w myśl Ustawy o rachunkowości. Prawidłowo odzwierciedlają stan majątkowy i finansowy Spółdzielni. Sprawozdania finansowe podlegały weryfikacji przez uprawniony do tego podmiot i uzyskiwały za poszczególne lata pozytywne opinie, a następnie po zatwierdzeniu przez ZPCz podlegały ogłoszeniu w Monitorze Spółdzielczym.

Do działalności Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej-

w okresie objętym lustracją- w zakresie rachunkowości, finansów i sprawozdawczości finansowej lustracja nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

XII. INFORMACJE KOŃCOWE

Protokół lustracji pełnej Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach za okres od 1 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2009 r. sporządzono w 3- ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których 2 egzemplarze przekazano Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni (po 1 egz.).

Integralną część protokołu stanowią następujące załączniki:

- Nr 1 – sprawy członkowsko-lokalowe,
- Nr 2 – gospodarka gruntami,
- Nr 3 – zatrudnienie i wynagrodzenia,
- Nr 4 – inwestycje budowlano-mieszkaniowe,
- Nr 5 – zasoby mieszkaniowe,
- Nr 6 – koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- Nr 7 – jednostkowe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążające lokale mieszkalne,
- Nr 8 – zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych,
- Nr 9 – zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych,
- Nr 10 – finansowanie gospodarki remontowej w zasobach mieszkaniowych,
- Nr 11 – koszty „Zarządu” ogólne Spółdzielni i ich rozliczanie,
- Nr 12 – tworzenie i stan funduszy zasadniczych na koniec roku,
- Nr 13 – stan funduszy specjalnych,
- Nr 14 – gospodarka finansowa Spółdzielni,
- Nr 15 – wybrane wielkości majątku i źródeł finansowania,
- Nr 16 – informacja Zarządu Spółdzielni z realizacji wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji pełnej za lata 2003- 2005,
- Nr 17 – schemat organizacyjny Spółdzielni na 2009 rok,

- Nr 18 – protokół z kontroli kasy z dnia 30 sierpnia przeprowadzonej z udziałem lustratora,
- Nr 19- zestawienie porównawcze bilansów Spółdzielni za lata 2006- 2009 i ich struktura,
- Nr 20- zestawienie zbiorcze aktywów trwałych spółdzielni za lata 2006-2009,
- Nr 21- przychody i koszty Spółdzielni w latach 2006- 2009.

Przeprowadzoną lustrację wpisano do książki kontroli pod pozycją Nr 8/2010.

Podpisy lustratorów

.....

Lublin, dnia 10 września 2010 r.

Do stwierdzeń zawartych w protokole z lustracji Zarząd Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach nie wnosi zastrzeżeń.

Główny Księgowy

Zarząd Spółdzielni

Puławy, dnia 14 września 2010 r.

