

Protokół Lustracji Pełnej
Spółdzielni Budowlano –
Mieszkaniowej Nauczycieli
za okres:
01/01/2012 – 31/12/2017

Warszawa, 10 / 05 /2018 r.

PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Nauczycieli w Warszawie ul. Korzona 115, przeprowadzonej w dniach od 19/03/2018 r. do dnia 11/05/2018 r. przez lustratora Cezarego Jasińskiego działającego na podstawie upoważnienia wystawionego przez Prezesa Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, ul. Jasna 1.

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Ustawowa i umowna podstawa prawna przeprowadzenia lustracji.

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 22/02/2018 r. między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową Nauczycieli w Warszawie. Podstawą zawarcia umowy są postanowienia art. 91 ustawy z dnia 16/09/1982 r. Prawo Spółdzielcze tekst jednolity Dz. U. z dnia 04/12/2013 r., poz. 1443 oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 2007 r. Dz. U. z dnia 17/10/2013 r., poz. 1222.

2. Informacja o osobie przeprowadzającej lustrację.

Badanie lustracyjne i opracowanie poszczególnych części (rozdziałów) protokołu lustracji dokonane zostały przez Cezarego Jasińskiego – uprawnienia nr 6262/2016.

3. Dane identyfikacyjne Spółdzielni.

- Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa Nauczycieli,
- ul. Korzona 115, 03-571 Warszawa,
- NIP: 525-001-14-54,
- REGON: 012508663,
- Krajowy Rejestr Sądowy: 0000031021,
- nr telefonu: 22 678 08 68,
- adres www: sbmn.waw.pl,
- adres poczty elektronicznej: sbmn1@swp.pl.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa Nauczycieli jest Spółdzielnią własnościową i działa na terenie miasta Warszawy.

W latach 2012 – 2017 wystąpiły zdarzenia uzasadniające konieczność dokonania aktualizacji w rejestrze sądowym stosownie do wymogów ustawy Prawo Spółdzielcze. Zdarzeniami tymi były roczne sprawozdania finansowe oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Przedstawiony do badań lustracyjnych ostatni odpis rejestru sądowego KRS 0000031021 z dnia 21/03/2018 r. którego wydruk stanowi załącznik do protokołu lustracji. Dane zawarte w KRS są aktualne na dzień rozpoczęcia badań lustracyjnych.

4. Okres działalności oraz zakres tematyczny objęty lustracją.

Lustracją objęto działalność Spółdzielni w okresie od ostatniej lustracji do 31/12/2017 r. W związku z dostępem do dokumentów (zachowanie wymogów przepisów w zakresie archiwizacji), Lustrator ustalił z Zarządem Spółdzielni, iż badanie lustracyjne obejmie okres od 01/01/2012 r. do 31/12/2017 r. w zakresie:

- 1) Organizacja Spółdzielni
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
- 2) Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).
- 3) Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
- 4) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalenia opłaty za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

- 5) Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
- nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacji.
- 6) Gospodarka finansowa:
- stan funduszy, wielkość środków finansowych i sposób ich wykorzystywania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
- 7) Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z postanowieniami § 2 Umowy z dnia 22/02/2018 r. z ZRSBM – RP, lustracja nie obejmowała badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 64 Ustawy z dnia 29/09/1994 r. prawo o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Lustrację przeprowadzono zgodnie z Instrukcją w sprawie lustracji przeprowadzonych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w jednostkach organizacyjnych spółdzielczości mieszkaniowej, zatwierdzoną uchwałą Zarządu ZRSBM – RP w dniu 11/01/2011 r.

Układ chronologiczny protokołu lustracji dostosowano do układu porządkowego Ramowego Konspektu Pełnej Lustracji Działalności Spółdzielni z miesiąca listopada 2011 r. i umowy z dnia 22/02/2018 r. zawartej z ZRSBM – RP.

Lustrację przeprowadzono metodą pełną i wrywkową (losową). Sposób przeprowadzonej lustracji podano w opisie poszczególnych zagadnień.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów, na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów wraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Dane tabelaryczne ilustrujące działalność Spółdzielni,
- Statut oraz regulaminy i inne wewnętrzne unormowania działalności Spółdzielni,
- Uchwały organów samorządowych Spółdzielni,
- Dokumentacja członkowska,
- Plany gospodarcze Spółdzielni i sprawozdania z ich realizacji,
- Dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowych,
- Dokumentacja i ewidencja księgową Spółdzielni

5. Data rozpoczęcia lustracji.

W dniu 19/03/2018 r. na spotkaniu z Prezesem Zarządu Lustrator omówił zakres i tematykę badań lustracyjnych.

6. Data zakończenia lustracji

Lustracja została zakończona w dniu 10 / 05 / 2018 r.

7. Informacje o Członkach Zarządu oraz Głównym Księgowym (działających w okresie objętym lustracją).

W okresie objętym lustracją tj. 01/01/2014 r. do 31/12/2016 r. Zarząd pracował w składzie jednoosobowym, tj. zgodnie z postanowieniem § 34 ust.. 1 Statutu i pracował w następującym składzie:

1) Prezes Zarządu – mgr. Marek Rogóyski

od dnia 01 / 09 / 2007 r. do chwili obecnej.

powołanie na Prezesa Zarządu Uchwałą RN nr 2/10/07 z dnia 22/10/2007 r.

oraz

1) Główny Księgowy – Anna Brudzikowska

od dnia 02 / 01 / 2008 r. do dnia 30 / 06 / 2015 r.

2) Główny Księgowy – mgr. Bogdan Szymkowski

od dnia 30 / 06 / 2015 r. do chwili obecnej

8. Informacja o powiadomieniu Rady Nadzorczej o rozpoczęciu lustracji.

Rozpoczęcie lustracji odbyło się bez uczestnictwa Członków Rady Nadzorczej. O fakcie rozpoczęcia lustracji Zarząd powiadomił Radę Nadzorczą. Lustrator nie zgłaszał wniosków do Rady Nadzorczej. W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku w sprawie rozszerzenia zakresu badań lustracyjnych.

9. Informacje o osobach udzielających wyjaśnień w trakcie lustracji.

- Prezes Zarządu – mgr. Marek Rogóyski,
- Główny Księgowy – mgr. Bogdan Szymkowski

10. Informacja o wpisie lustracji do książki ewidencji kontroli.

Spółdzielnia nie prowadzi Księgi ewidencji kontroli.

11. Informacja o stanie rozrachunków z tytułu składek należnych Krajowej Radzie Spółdzielczej oraz ZRSBM RP.

Spółdzielnia nie jest zrzeszona w ZRSM RP. Na dzień rozpoczęcia lustracji Spółdzielnia uregulowała I ratę za przeprowadzenie lustracji wymaganą w § 7 Umowy z dnia 22/02/2018 r.

II. USTALENIA LUSTRACJI.

1. Badanie w zakresie realizacji przez SBM Nauczycieli wniosków przedstawionych na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.

1.1. Zakres tematyczny i horyzont czasowy ostatniej lustracji.

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu Spółdzielnia nie jest w posiadaniu protokołu z poprzedniej lustracji. Spółdzielnie nie posiada również listu polustracyjnego. Oświadczenie Zarządu braku ww. dokumentów stanowi załącznik do niniejszego protokołu lustracji.

1.2. Kontrole zewnętrzne i realizacja zaleceń pokontrolnych.

Spółdzielnia nie prowadzi Księgi ewidencji kontroli.

2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni.

2.1. Statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym.

2.1.1. Daty zmian w Statucie, rejestracja w KRS.

W badanym okresie lat 2012 – 2017 objętym lustracją w SBM Nauczycieli obowiązywał Statut (tekst jednolity) ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr 2/01/2008 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Nauczycieli w dniu 10 stycznia 2008 r. Statut został zarejestrowany Postanowieniem z dnia 13/02/2008 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS, Sygn. akt: WA.XIII NS-REJ.KRS/002143/08/754.

2.1.2. Zgodność Statutu z obowiązującymi normami i prawem.

Statut SBM Nauczycieli nie jest w pełni dostosowany do Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Wynika to z faktu zmian w Ustawach i konieczności dostosowania Statutu do obowiązującego prawa. Zmiany w Statucie mają być przedstawione pod głosowanie Walnego Zgromadzenia w 2018 r.

2.1.3. Wymogi statutowe w zakresie norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym.

Postanowienia Statutu respektują zakres uprawnień zastrzeżonych w art. 38 § 1 Prawa Spółdzielczego do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia. W Statucie brak zapisu określonego art. 38 § 1 ust. 4 w zakresie podejmowania przez Walne Zgromadzenie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.

Postanowienia Statutu respektują zakres uprawnień Rady Nadzorczej określony w art. 46 Prawa Spółdzielczego.

W Statucie Spółdzielni brak zapisów o kompetencjach organów Spółdzielni w zakresie uchwalenia Regulaminów Spółdzielni. Jedynym zapisem jest § 30 ust. 2 lit. u) który mówi, że do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej określającej tryb jej pracy.

Do zakresu kompetencji Zarządu stosownie do postanowień § 34 ust. 5 Statutu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w Statucie dla innych organów Spółdzielni.

2.1.4. Regulaminy wymagane przez Statut Spółdzielni.

Do badań lustracyjnych przedstawione zostały regulaminy i unormowania wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Nauczycieli na dzień 31/12/2017 r. Spółdzielnia nie prowadzi rejestru regulaminów określających zasady działania organów Spółdzielni, zasady działania i postępowania z członkami Spółdzielni, a także instrukcje i regulaminy dla etatowych służb Spółdzielni.

Lustrator dokonał podziału obowiązujących regulaminów na trzy grupy tematyczne wymienione poniżej.

2.1.4.1.Regulaminy postępowania organów samorządowych.

1. Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Nauczycieli w Warszawie ul. Korzona 115.
Uchwała RN nr 1/6/2009 z dnia 02/06/2009 r.
2. Regulamin Rady Nadzorczej.
Uchwała RN z dnia 26/09/2001 r.
3. Regulamin Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Nauczycieli.
Uchwała RN nr 1/17/04 z dnia 08/06/2004 r.

2.1.4.2.Regulaminy postępowania służb etatowych Spółdzielni.

1. Regulamin zawierania przez Spółdzielnię Budowlano Mieszkaniową Nauczycieli umów na usługi, dostawy oraz roboty budowlane.
Uchwała RN nr 1/17/04 z dnia 08/06/2004 r.
2. Zakres obowiązków administratora nieruchomości SBMN przy ul. Korzona 115
Uchwała RN nr 1/17/04 z dnia 08/06/2004 r.
3. Zakres obowiązków firmy sprzątającej nieruchomość SBMN przy ul. Korzona 115.
Uchwała RN nr 1/17/04 z dnia 08/06/2004 r.
4. Wytyczne dla ochrony nieruchomości SBMN przy ul. Korzona 115 – załącznik do umowy z dnia 31/08/1998 r.
Uchwała RN nr 1/17/04 z dnia 08/06/2004 r.

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

1. Regulamin korzystania z wózków w SBMN w budynkach Dalanowska 48 i Korzona 115.
Uchwała RN nr 01/11/2015 z dnia 09/11/2015 r.
2. Regulamin organizacji ruchu wewnętrznego, parkowania i ochrony na terenie nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Korzona 115 oraz ul. Dalanowskiej 48
Uchwała RN nr U1/09/2014 z dnia 23/09/2014 r.
3. Regulamin porządkowy dla nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Korzona 115 i ul. Dalanowskiej 48 pozostających w zarządzie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Nauczycieli.
Uchwała RN nr U3/08/2014 z dnia 26/08/2014 r.
4. Regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Nauczycieli w Warszawie ul. T. Korzona 115.
Uchwała RN nr 01 z dnia 21/06/2011 r.
5. Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Nauczycieli w Warszawie ul. Korzona 115.
Uchwała RN nr 01/02/2008 z dnia 18/02/2008 r.
6. Regulamin opłat za lokale Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Nauczycieli Warszawa ul. Korzona 115.
Uchwała RN nr 3/10/2008 z dnia 23/10/2008 r.
7. Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody w SBMN w Warszawie ul. Korzona 115.
Uchwała RN nr 02/02/2008 z dnia 18/02/2008 r.
8. Regulamin lokatora budynku przy ul. Korzona 115
Uchwała WZ z dnia 27/01/1996 r.
9. Regulamin miejsc postojowych na terenie Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Nauczycieli w Warszawie ul. Korzona 115
Uchwała RN z dnia 18/12/2002 r.
10. Regulamin świetlicy SBMN
Uchwała RN nr 3/11/07 z dnia 27/11/2007 r.

2.1.5. Zgodność i kompletność regulaminów oraz norm ze Statutem i obowiązującym prawem.

Na podstawie przeprowadzonych badań lustracyjnych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Nauczycieli stwierdza się, że:

1. Pomimo zapisów § 53 ust. 3 Rada Nadzorcza nie uchwaliła regulaminów dla funduszy: udziałowego, zasobowego i wkładów budowlanych.
2. W Regulaminie funduszu remontowego widnieje zapis, iż został on stworzony na podstawie § 53 ust. 1 pkt. 1 Statutu. W § 53 ust. 1 pkt. 1 Statutu widnieje informacja o funduszach tworzonych przez Spółdzielnię – w wymienionych funduszach brak jest zapisów o funduszu remontowym. W regulaminie brak zapisów o uchwale Walnego Zgromadzenia na podstawie której został utworzony fundusz remontowy – § 53 ust. 2 Statutu mówi, że inne regulaminy mogą być tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Regulaminy normujące szczegółowe zasady działania statutowych organów Spółdzielni wymienione w ust. 2.1.4.(1,2,3). protokołu lustracji w większości zostały dostosowane do Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Kontrola wyżej wymienionych uregulowań wewnętrznych wykazała, iż wymagają one aktualizacji.
4. Regulaminy normujące stosunki między Spółdzielnią a członkami oraz zasady gospodarki Spółdzielni wymienione w ust. 2.1.4.3. protokołu zostały omówione w poszczególnych częściach bloków tematycznych (rozdziałów) protokołu lustracji.
5. Część regulaminów wymienionych w ust. 2.1.4.(1,2,3) wymaga aktualizacji w celu dostosowania zawartych w nich postanowień do obowiązującego porządku prawnego. W szczególności dotyczy Regulaminów uchwalonych przed nowelizacjami Ustaw (przed 2017 r.).
6. Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Nauczycieli w Warszawie ul. Korzona 115. uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/6/2009 z dnia 02/06/2009 r. a nie uchwałą Walnego Zgromadzenia – Statut nie daje stosownej delegacji Radzie Nadzorczej.

2.2. Organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni

2.2.1. Organy samorządowe Spółdzielni.

Organami Spółdzielni zgodnie z § 25 ust. 1 Statutu są:

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

2.2.2.Organizacja i zwoływanie obrad Walnych Zgromadzeń.

W Statucie SBM Nauczycieli funkcjonuje zapis dotyczący najwyższego organu Spółdzielni dostosowujący go do postanowień art. 35 § 1 Ustawy Prawo Spółdzielcze. Zapis Statutu w § 26 ust. 1 stanowi, że „Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

Zapis § 29 ust. 2 Statutu stanowi, że:

Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Kwalifikowana większość wymagana jest w sprawach określonych w § 29 ust. 3 Statutu w sprawach: odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu, dokonania zmian w Statucie, skreślenie z rejestru członków Spółdzielni, łączenia lub likwidacji Spółdzielni – 2/3 głosów obecnych na WZ będących członkami Spółdzielni.

Głosowanie podczas Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członka Zarządu który nie otrzymał od WZ absolutorium (§ 7 ust. 1 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Uchwalonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 1/6/2009 r. z dnia 02/06/2009 r.). Na żądanie jednej 1/5 obecnych, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

Tryb zwoływania Walnych Zgromadzeń, podejmowanie Uchwał oraz rozpatrywania spraw przez Walne Zgromadzenie określony został postanowieniami zawartymi w §§ 27 - 29 Statutu.

Sposób prowadzenia obrad i rozpatrywania spraw przez Walne Zgromadzenie ustalony został w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Nauczycieli Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/6/2009 z dnia: 06 czerwca 2009 r.

W okresie objętym lustracją zostały zwołane przez Zarząd SBM Nauczycieli siedem Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni oraz , które odbyły się w terminach:

1. Walne Zgromadzenie w dniu 31 maja 2012 r. - sprawozdawcze.
2. Walne Zgromadzenie w dniu 19 czerwca 2013 r. – sprawozdawczo-wyborcze.

3. Walne Zgromadzenie w dniu 03 czerwca 2014 r. – sprawozdawcze.
4. Walne Zgromadzenie w dniu 18 czerwca 2015 r. – sprawozdawczo-wyborcze.
5. Walne Zgromadzenie w dniu 07 czerwca 2016 r. – sprawozdawcze.
6. Walne Zgromadzenie w dniu 08 czerwca 2017 r. – sprawozdawczo-wyborcze.
7. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 30/11/2017 r. – budowa wind na Korzona 115 oraz przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności.

2.2.3. Przebieg obrad Walnych zgromadzeń w latach objętych lustracją.

2.2.3.1. Walne Zgromadzenie w dniach 31 maja 2012 r.

Walne Zgromadzenie SBM Nauczycieli w dniu 31 maja 2012 r. zostało zwołane przez Zarząd zgodnie z postanowieniem § 26 ust. 4 Statutu i miało charakter sprawozdawczy.

W zebraniu mogło uczestniczyć 149 członków uprawnionych do głosowania na Walnym Zgromadzeniu.

Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad każdej z czterech części Walnego Zgromadzenia zostało dostarczone członkom Spółdzielni z wyprzedzeniem, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia nie posiada regulacji w zakresie zapisów o tym jaką treść winno zawierać Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu.

Spółdzielnia nie spełniła warunku określonego w art. 40 § 1 Prawa Spółdzielczego, tj. nie powiadomiła Krajowej Rady Spółdzielczej o terminie Walnego Zgromadzenia. Obowiązek powiadomienia związku rewizyjnego o Walnym Zgromadzeniu nie wystąpił ze względu na brak zrzeszenia.

Proponowany porządek obrad przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie przez Przewodniczącego poprawności zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał.
4. Podjęcie uchwały o przyjęciu porządku obrad (uchwała nr 1).
5. Wybór Komisji Skrutacyjnej oraz Komisji Wniosków.
6. Przedstawienie sprawozdania finansowego za 2011 rok.
7. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2011.
8. Odpowiedzi na pytania dotyczące przedstawionych sprawozdań.
9. Podjęcie uchwał w sprawach:

- przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2011 (uchwałą nr 2)
- przyjęcie sprawozdania Zarządu za rok 2011 (uchwałą nr 3)
- udzielenie absolutorium Zarządowi za działalność w roku 2011 (uchwała nr 4)
- odwołanie Zarządu w przypadku nieudzielenia absolutorium (uchwała nr 5)

10. Informacja Zarządu na temat planowanych działań w SBMN.

11. Zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

Porządek obrad został przyjęty Uchwałą nr 1 w sprawie przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia stosunkiem głosów: 42 głosy ZA; 0 głosów PRZECIW; 0 głosów WSTRZYMUJĄCYCH SIĘ.

Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zostały przeprowadzone przy następującej frekwencji:

Termin	Ilość członków 2012 r.	Ilość obecnych członków (wg listy obecności)	Frekwencja %
31/05/2012	149	48	32,10

Po przeprowadzonej dyskusji członkowie Spółdzielni podjęli 4 Uchwały. Protokoły Komisji skrutacyjnej podpisane zostały przez członków Komisji i stanowią załączniki do protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia.

Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia został podpisany przez Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Protokół obrad nie został podpisany przez Przewodniczącą Prezydium co uchybia zapisom § 28 ust. 3 Statutu.

Porządek obrad został wyczerpany.

Podjęto nw. uchwały:

Lp.	Nr Uchwały	Uchwała w sprawie:	„ZA”	„PRZECIW”	„WSTRZYMAŁ SIĘ”
1.	1	przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia	42	0	0
2.	2	Przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2011	41	1	5
3.	3	Przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2011	41	0	7
4.	4	Udzielenia absolutorium Zarządowi za działalność w roku 2011	37	2	6

Dokumentacja z obrad Walnego Zgromadzenia jest kompletna.

2.2.3.2. Walne Zgromadzenie w dniu 19 czerwca 2013 r.

Walne Zgromadzenie SBM Nauczycieli w dniu 19 czerwca 2013 r. zostało zwołane przez Zarząd zgodnie z postanowieniem § 26 ust. 4 Statutu i miało charakter sprawozdawczo - wyborczy.

W zebraniu mogło uczestniczyć 165 członków uprawnionych do głosowania na Walnym Zgromadzeniu.

Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad każdej z czterech części Walnego Zgromadzenia zostało dostarczone członkom Spółdzielni z wyprzedzeniem, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia nie posiada regulacji w zakresie zapisów o tym jaką treść winno zawierać Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu.

Spółdzielnia nie spełniła warunku określonego w art. 40 § 1 Prawa Spółdzielczego, tj. nie powiadomiła Krajowej Rady Spółdzielczej o terminie Walnego Zgromadzenia. Obowiązek powiadomienia związku rewizyjnego o Walnym Zgromadzeniu nie wystąpił ze względu na brak zrzeszenia.

Proponowany porządek obrad przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie przez Przewodniczącego poprawności zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał.
4. Podjęcie uchwały o przyjęciu porządku obrad (uchwała nr 1).
5. Wybór Komisji Skrutacyjnej, Komisji Wyborczej oraz Komisji Wniosków.
6. Podjęcie uchwały WZ członków SBMN w sprawie selektywnej zbiórki odpadów (uchwała nr 2).
7. Przedstawienie sprawozdania finansowego za 2012 rok.
8. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2012.
9. Odpowiedzi na pytania dotyczące przedstawionych sprawozdań.
10. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2012 (uchwałą nr 3)
 - przyjęcie sprawozdania Zarządu za rok 2012 (uchwałą nr 4)
 - udzielenie absolutorium Zarządowi za działalność w roku 2012 (uchwała nr 5)
 - odwołanie Zarządu w przypadku nieudzielenia absolutorium (uchwała nr 6)
11. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej SBMN z działalności w kadencji 2011-2013.
12. Podjęcie uchwały w sprawach:

- przyjęcia sprawozdania RB SBMN za lata 2011-2013 (uchwała nr 7),
- udzielenie absolutorium RN za działalność w latach 2011-2013 (uchwała nr 8).

13. Wybory RN na lata 2013-2015.

14. Ogłoszenie wyniku wyborów RN SBMN oraz podjęcie uchwały w sprawie wyboru RN na kadencję w latach 2013-2015 (uchwała nr 9).

15. Zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

Porządek obrad został przyjęty Uchwałą nr 1 w sprawie przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia stosunkiem głosów: 47 głosy ZA; 0 głosów PRZECIW; 0 głosów WSTRZYMUJĄCYCH SIĘ.

Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zostały przeprowadzone przy następującej frekwencji:

Termin	Ilość członków 2013 r.	Ilość obecnych członków (wg listy obecności)	Frekwencja %
19/06/2013	165	57	34,55

Po przeprowadzonej dyskusji członkowie Spółdzielni podjęli 8 Uchwał. Protokoły Komisji skrutacyjnej podpisane zostały przez członków Komisji i stanowią załączniki do protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia.

Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia został podpisany przez Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Protokół obrad nie został podpisany przez Przewodniczącego Prezydium co uchybia zapisom § 28 ust. 3 Statutu.

Porządek obrad został wyczerpany.

Podjęto nw. uchwały:

Lp.	Nr Uchwały	Uchwała w sprawie:	„ZA”	„PRZECIW”	„WSTRZYMAŁ SIĘ”
1.	1	przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia	47	0	0
2.	2	segregacji odpadów	45	1	1
3.	3	przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2012	46	1	5
4.	4	przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2012	45	2	5
5.	5	udzielenia absolutorium Zarządowi za działalność w roku 2012	46	3	5

6.	7	przyjęcia sprawozdania RN za lata 2011-2013	46	1	8
7.	8	udzielenia absolutorium RN za lata 2011-2013	37	1	7
8.	9	wyboru RN na kadencję w latach 2013-2015			
		Marek Szcześniak	40		
		Katarzyna Maszczak	40		
		Krzysztof Dziński	46		
		Krzysztof Krajewski	40		
		Marek Majkrzak	29		

Dokumentacja z obrad Walnego Zgromadzenia jest kompletna.

2.2.3.3. Walne Zgromadzenie w dniu 03 czerwca 2014 r.

Walne Zgromadzenie SBM Nauczycieli w dniu 03 czerwca 2014 r. zostało zwołane przez Zarząd zgodnie z postanowieniem § 26 ust. 4 Statutu i miało charakter sprawozdawczy.

W zebraniu mogło uczestniczyć 175 członków uprawnionych do głosowania na Walnym Zgromadzeniu.

Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad każdej z czterech części Walnego Zgromadzenia zostało dostarczone członkom Spółdzielni z wyprzedzeniem, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia nie posiada regulacji w zakresie zapisów o tym jaką treść winno zawierać Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu.

Spółdzielnia nie spełniła warunku określonego w art. 40 § 1 Prawa Spółdzielczego, tj. nie powiadomiła Krajowej Rady Spółdzielczej o terminie Walnego Zgromadzenia. Obowiązek powiadomienia związku rewizyjnego o Walnym Zgromadzeniu nie wystąpił ze względu na brak zrzeczenia.

Proponowany porządek obrad przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie przez Przewodniczącego poprawności zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał.
4. Podjęcie uchwały o przyjęciu porządku obrad (uchwała nr 1).
5. Wybór Komisji Skrutacyjnej oraz Komisji Wniosków.
6. Przedstawienie sprawozdania finansowego za 2013 rok.
7. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2013.
8. Odpowiedzi na pytania dotyczące przedstawionych sprawozdań.

9. Podjęcie uchwał w sprawach:

- przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013 (uchwałą nr 2)
- przyjęcie sprawozdania Zarządu za rok 2013 (uchwałą nr 3)
- udzielenie absolutorium Zarządowi za działalność w roku 2013 (uchwała nr 4)
- odwołanie Zarządu w przypadku nieudzielenia absolutorium (uchwała nr 5)

10. Informacja Zarządu na temat planowanych działań w SBMN.

11. Zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

Porządek obrad został przyjęty Uchwałą nr 1 w sprawie przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia stosunkiem głosów: 40 głosy ZA; 1 głos PRZECIW; 1 głos WSTRZYMUJĄCY SIĘ.

Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zostały przeprowadzone przy następującej frekwencji:

Termin	Ilość członków 2014 r.	Ilość obecnych członków (wg listy obecności)	Frekwencja %
03/06/2014	175	50	28,57

Po przeprowadzonej dyskusji członkowie Spółdzielni podjęli 4 Uchwały. Protokoły Komisji skrutacyjnej podpisane zostały przez członków Komisji i stanowią załączniki do protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia.

Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia został podpisany przez Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Protokół obrad nie został podpisany przez Przewodniczącego Prezydium co uchybia zapisom § 28 ust. 3 Statutu.

Porządek obrad został wyczerpany.

Podjęto nw. uchwały:

Lp.	Nr Uchwały	Uchwała w sprawie:	„ZA”	„PRZECIW”	„WSTRZYMAŁ SIĘ”
1.	1	przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia	40	1	1
2.	2	przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013	46	2	2
3.	3	Przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2013	41	3	3
4.	4	Udzielenia absolutorium Zarządowi za działalność w roku 2013	37	3	4

Dokumentacja z obrad Walnego Zgromadzenia jest kompletna.

2.2.3.4. Walne Zgromadzenie w dniu 18 czerwca 2015 r.

Walne Zgromadzenie SBM Nauczycieli w dniu 18 czerwca 2015 r. zostało zwołane przez Zarząd zgodnie z postanowieniem § 26 ust. 4 Statutu i miało charakter sprawozdawczo - wyborczy.

W zebraniu mogło uczestniczyć 177 członków uprawnionych do głosowania na Walnym Zgromadzeniu.

Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad każdej z czterech części Walnego Zgromadzenia zostało dostarczone członkom Spółdzielni z wyprzedzeniem, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia nie posiada regulacji w zakresie zapisów o tym jaką treść winno zawierać Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu.

Spółdzielnia nie spełniła warunku określonego w art. 40 § 1 Prawa Spółdzielczego, tj. nie powiadomiła Krajowej Rady Spółdzielczej o terminie Walnego Zgromadzenia. Obowiązek powiadomienia związku rewizyjnego o Walnym Zgromadzeniu nie wystąpił ze względu na brak zrzeszenia.

Proponowany porządek obrad przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie poprawności zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał przez Przewodniczącego WZ.
4. Wybór Komisji Skrutacyjnej, Komisji Wyborczej oraz Komisji Wniosków.
5. Przedstawienie sprawozdania finansowego za 2014 rok.
6. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2014.
7. Odpowiedzi na pytania dotyczące przedstawionych sprawozdań.
8. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2014
 - przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2014
 - udzielenie absolutorium Zarządowi za działalność w roku 2014
 - odwołanie Zarządu w przypadku nieudzielenia absolutorium.
9. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej SBMN z działalności w kadencji 2013-2015.
10. Podjęcie uchwały w sprawach:
 - przyjęcia sprawozdania RB SBMN za lata 2011-2013 (uchwała nr 7),

- udzielenie absolutorium RN za działalność w latach 2011-2013 (uchwała nr 8).

11. Wybory RN na lata 2013-2015.

12. Ogłoszenie wyniku wyborów RN SBMN oraz podjęcie uchwały w sprawie wyboru RN na kadencję w latach 2013-2015 (uchwała nr 9).

13. Zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

Porządek obrad został przyjęty Uchwałą nr 1 w sprawie przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia stosunkiem głosów: 47 głosy ZA; 1 głos PRZECIW; 0 głosów WSTRZYMUJĄCYCH SIĘ.

Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zostały przeprowadzone przy następującej frekwencji:

Termin	Ilość członków 2015 r.	Ilość obecnych członków (wg listy obecności)	Frekwencja %
18/06/2015	177	61	34,46

Po przeprowadzonej dyskusji członkowie Spółdzielni podjęli 7 Uchwał. Brak protokołów Komisji Skrutacyjnej.

Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia został podpisany przez Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Protokół obrad nie został podpisany przez Przewodniczącą Prezydium co uchybia zapisom § 28 ust. 3 Statutu.

Porządek obrad został wyczerpany.

Podjęto nw. uchwały:

Lp.	Nr Uchwały	Uchwała w sprawie:	„ZA”	„PRZECIW”	„WSTRZYMAŁ SIĘ”
1.	1	przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia	47	0	1
2.	2	przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2014	43	0	11
3.	3	przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2014	43	5	5
4.	4	udzielenia absolutorium Zarządowi za działalność w roku 2014	41	4	7
5.	5	przyjęcia sprawozdania RN za lata 2013-2015	45	4	6

6.	6	udzielenia absolutorium RN za lata 2013-2015	37	7	1
7.	7	wyboru RN na kadencję w latach 2015-2017			
		Anna Lumperta-Skup	40		
		Zbigniew Kwaśnik	36		
		Mariusz Pętlak	33		
		Marcin Tymorek	49		
Robert Widz	32				

Dokumentacja z obrad Walnego Zgromadzenia nie jest kompletna. Brak oryginału listy obecności oraz protokołów Komisji Skrutacyjnej. Wyniki głosowania ustalono na podstawie protokołu z WZ.

2.2.3.5. Walne Zgromadzenie w dniu 07 czerwca 2016 r.

Walne Zgromadzenie SBM Nauczycieli w dniu 07 czerwca 2016 r. zostało zwołane przez Zarząd zgodnie z postanowieniem § 26 ust. 4 Statutu i miało charakter sprawozdawczy.

W zebraniu mogło uczestniczyć 180 członków uprawnionych do głosowania na Walnym Zgromadzeniu.

Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad każdej z czterech części Walnego Zgromadzenia zostało dostarczone członkom Spółdzielni z wyprzedzeniem, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia nie posiada regulacji w zakresie zapisów o tym jaką treść winno zawierać Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu.

Spółdzielnia nie spełniła warunku określonego w art. 40 § 1 Prawa Spółdzielczego, tj. nie powiadomiła Krajowej Rady Spółdzielczej o terminie Walnego Zgromadzenia. Obowiązek powiadomienia związku rewizyjnego o Walnym Zgromadzeniu nie wystąpił ze względu na brak zrzeszenia.

Proponowany porządek obrad przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie przez Przewodniczącego poprawności zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał.
4. Podjęcie uchwały o przyjęciu porządku obrad (uchwała nr 1).
5. Wybór Komisji Skrutacyjnej oraz Komisji Wniosków.
6. Przedstawienie sprawozdania finansowego za 2015 rok.
7. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2015.

8. Odpowiedzi na pytania dotyczące przedstawionych sprawozdań.
9. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2015 (uchwałą nr 2)
 - przyjęcie sprawozdania Zarządu za rok 2015 (uchwałą nr 3)
 - udzielenie absolutorium Zarządowi za działalność w roku 2015 (uchwała nr 4)
 - odwołanie Zarządu w przypadku nieudzielenia absolutorium (uchwała nr 5)
10. Informacja Zarządu na temat planowanych działań w SBMN.
11. Zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

Porządek obrad został przyjęty Uchwałą nr 1 w sprawie przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia stosunkiem głosów: 40 głosy ZA; 1 głos PRZECIW; 1 głos WSTRZYMUJĄCY SIĘ.

Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zostały przeprowadzone przy następującej frekwencji:

Termin	Ilość członków 2014 r.	Ilość obecnych członków (wg listy obecności)	Frekwencja %
07/06/2016	180	58	32,22

Po przeprowadzonej dyskusji członkowie Spółdzielni podjęli 4 Uchwały. Protokoły Komisji skrutacyjnej podpisane zostały przez członków Komisji i stanowią załączniki do protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia (kserokopia).

Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia został podpisany przez Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Protokół obrad nie został podpisany przez Przewodniczącą Prezydium co uchybia zapisom § 28 ust. 3 Statutu.

Porządek obrad został wyczerpany.

Podjęto nw. uchwały:

Lp.	Nr Uchwały	Uchwała w sprawie:	„ZA”	„PRZECIW”	„WSTRZYMAŁ SIĘ”
1.	1	przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia	44	0	2
2.	2	przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2015	38	4	12
3.	3	Przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2015	36	7	7

4.	4	Udzielenia absolutorium Zarządowi za działalność w roku 2015	36	9	7
-----------	---	--	----	---	---

Dokumentacja z obrad Walnego Zgromadzenia nie jest kompletna. Brak oryginału listy obecności oraz oryginałów protokołów Komisji Skrutacyjnej.

2.2.3.6. Walne Zgromadzenie w dniu 08 czerwca 2017 r.

Walne Zgromadzenie SBM Nauczycieli w dniu 08 czerwca 2017 r. zostało zwołane przez Zarząd zgodnie z postanowieniem § 26 ust. 4 Statutu i miało charakter sprawozdawczo - wyborczy.

W zebraniu mogło uczestniczyć 180 członków uprawnionych do głosowania na Walnym Zgromadzeniu.

Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad każdej z czterech części Walnego Zgromadzenia zostało dostarczone członkom Spółdzielni z wyprzedzeniem, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia nie posiada regulacji w zakresie zapisów o tym jaką treść winno zawierać Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu.

Spółdzielnia nie spełniła warunku określonego w art. 40 § 1 Prawa Spółdzielczego, tj. nie powiadomiła Krajowej Rady Spółdzielczej o terminie Walnego Zgromadzenia. Obowiązek powiadomienia związku rewizyjnego o Walnym Zgromadzeniu nie wystąpił ze względu na brak zrzeszenia.

Proponowany porządek obrad przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie przez Przewodniczącego WZ poprawności zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał.
4. Podjęcie uchwały o przyjęciu porządku obrad (uchwała nr 1).
5. Wybór Komisji Skrutacyjnej, Komisji Wyborczej oraz Komisji Wniosków.
6. Przedstawienie sprawozdania finansowego za 2016 rok.
7. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2016.
8. Odpowiedzi na pytania dotyczące przedstawionych sprawozdań.
9. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2016 (uchwała nr 2)
 - przyjęcie sprawozdania Zarządu za rok 2016 (uchwała nr 3)
 - udzielenie absolutorium Zarządowi za działalność w roku 2016 (uchwała nr 4)

- odwołanie Zarządu w przypadku nieudzielenia absolutorium (uchwała nr 5)
10. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej SBMN z działalności w kadencji 2014-2016.
 11. Podjęcie uchwały w sprawach:
 - przyjęcia sprawozdania RB SBMN za lata 2014-2016 (uchwała nr 6),
 - udzielenie absolutorium RN za działalność w latach 2014-2016 (uchwała nr 7).
 12. Wybory RN na lata 2017-2019.
 13. Ogłoszenie wyniku wyborów RN SBMN oraz podjęcie uchwały w sprawie wyboru RN na kadencję w latach 2017-2019 (uchwała nr 8).
 14. Zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

Porządek obrad został przyjęty Uchwałą nr 1 w sprawie przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia stosunkiem głosów: 33 głosy ZA; 4 głosy PRZECIW; 1 głos WSTRZYMUJĄCYCH SIĘ.

Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zostały przeprowadzone przy następującej frekwencji:

Termin	Ilość członków 2017 r.	Ilość obecnych członków (wg listy obecności)	Frekwencja %
08/06/2017		42	

Po przeprowadzonej dyskusji członkowie Spółdzielni podjęli 7 Uchwał. Kserokopie protokołów Komisji skrutacyjnej i oryginał Komisji Wniosków podpisane zostały przez członków Komisji i stanowią załączniki do protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia.

Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia został podpisany przez Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Protokół obrad nie został podpisany przez Przewodniczącego Prezydium co uchybia zapisom § 28 ust. 3 Statutu.

Porządek obrad został wyczerpany.

Podjęto nw. uchwały:

Lp.	Nr Uchwały	Uchwała w sprawie:	„ZA”	„PRZECIW”	„WSTRZYMAŁ SIĘ”
1.	1	przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia	33	4	1
2.	2	przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2016	36	1	4
3.	3	przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2016	35	3	2
4.	4	udzielenia absolutorium Zarządowi za działalność w roku 2016	36	3	1
5.	6	przyjęcia sprawozdania RN za lata 2014-2016	30	9	0
6.	7	udzielenia absolutorium RN za lata 2014-2016	29	11	0
7.	8	wyboru RN na kadencję w latach 2017-2019			
		Marek Szcześniak	35		
		Krzysztof Dzikliński	32		
		Marcin Tymorek	29		
		Dariusz Trochimiuk	28		
		Anna Olszewska	24		

Dokumentacja z obrad Walnego Zgromadzenia nie jest kompletna. Brak oryginału listy obecności oraz oryginałów protokołów Komisji Skrutacyjnej.

2.2.3.7. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 30 listopada 2017 r.

Walne Zgromadzenie SBM Nauczycieli w dniu 30 listopada 2017 r. zostało zwołane przez Zarząd zgodnie z postanowieniem § 26 ust. 4 Statutu i miało charakter nadzwyczajny.

Brak możliwości ustalenia osób uprawnionych do głosowania na Walnym Zgromadzeniu – brak listy obecności.

Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad każdej z czterech części Walnego Zgromadzenia zostało dostarczone członkom Spółdzielni z wyprzedzeniem, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia nie posiada regulacji w zakresie zapisów o tym jaką treść winno zawierać Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu.

Spółdzielnia nie spełniła warunku określonego w art. 40 § 1 Prawa Spółdzielczego, tj. nie powiadomiła Krajowej Rady Spółdzielczej o terminie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Obowiązek powiadomienia związku rewizyjnego o Walnym Zgromadzeniu nie wystąpił ze względu na brak zrzeczenia.

Proponowany porządek obrad przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie przez Przewodniczącego WZ poprawności zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał.
4. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
5. Podjęcie uchwały o przyjęciu porządku obrad (uchwała nr 1).
6. Przedstawienie informacji na temat budowy wind na Korzona 115.
7. Podjęcie Uchwały nr 2 w sprawie rozpoczęcia inwestycji „windy na Korzona 115”.
8. Przedstawienie informacji na temat przekształcenia prawa wieczystego użytkowania dla osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
9. Podjęcie Uchwały nr 3 w sprawie zgody na wystąpienie przez Spółdzielnię z wnioskiem o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności.
10. Zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

Porządek obrad został przyjęty Uchwałą nr 1 w sprawie przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia stosunkiem głosów: 33 głosy ZA; 4 głosy PRZECIW; 1 głos WSTRZYMUJĄCYCH SIĘ.

Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zostały przeprowadzone przy następującej frekwencji:

Termin	Ilość członków 2017 r.	Ilość obecnych członków (wg listy obecności)	Frekwencja %
08/06/2017	brak listy	brak listy	brak listy

Po przeprowadzonej dyskusji członkowie Spółdzielni podjęli 3 Uchwały. Brak protokołów Komisji Skrutacyjnej.

Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia został podpisany przez Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Protokół obrad nie został podpisany przez Przewodniczącego Prezydium co uchybia zapisom § 28 ust. 3 Statutu.

Porządek obrad został wyczerpany.

Podjęto nw. uchwały:

Lp.	Nr Uchwały	Uchwała w sprawie:	„ZA”	„PRZECIW”	„WSTRZYMAŁ SIĘ”
1.	1	przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia	56	0	3
2.	2	rozpoczęcia inwestycji „windy na Korzóna 115”	31	13	15
3.	3	zgody na wystąpienie przez Spółdzielnię z wnioskiem o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności	31	9	22

Dokumentacja z obrad Walnego Zgromadzenia nie jest kompletna. Brak listy obecności oraz protokołów Komisji Skrutacyjnej. Wyniki głosowania na uchwałami ustalone na podstawie Protokołu z Walnego Zgromadzenia.

2.2.4. Kompletność i przechowywanie dokumentacji Walnych Zgromadzeń.

W wyniku badań stwierdzono, że:

- Zachowana była właściwa forma, tryb i terminy zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych Walnych Zgromadzeń.
- Sposób zawiadomienia o zwołaniu obrad najwyższego organu Spółdzielni spełniał wymogi określone w § 26 ust. 4 Statutu.
- Członkowie o czasie, miejscu i porządku obrad zostali powiadomieni pismami w sposób zgodny z unormowaniami wewnętrznymi, w terminie statutowym zgodnym z terminem określonym w art. 8³ ust. 6 u.s.m. tj. na 21 dni przed datą Walnego Zgromadzenia. Spółdzielnia nie wypełniła postanowienia zawartego w art. 40 § 1 Prawa spółdzielczego, bowiem w terminie statutowym 21 dni przed Walnym Zgromadzeniem o czasie, miejscu i porządku obrad. Obowiązek powiadomienia związku rewizyjnego o Walnym Zgromadzeniu nie wystąpił ze względu na brak zrzeczenia.
- Porządek obrad Walnych Zgromadzeń obejmował sprawy zastrzeżone ustawowo do wyłącznej kompetencji tego organu, przewidziane w art. 38 § 1 Prawa Spółdzielczego, a uchwały podejmowano w trybie zgodnym z

wymogami ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Statutem Spółdzielni. Dotyczyły one wyłącznie spraw objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków.

- Dokumentacja obrad omawianych Walnych Zgromadzeń nie spełniała wymogów formalno - porządkowych określonych Statutem i Regulaminem Walnego Zgromadzenia. Protokoły z WZ nie były podpisywane przez Przewodniczącego Prezydium co uchybiało wymogom § 28 ust. 3 Statutu.
- Dokumentacja dotycząca każdego Walnego Zgromadzenia nie jest kompletna (brak oryginałów list do głosowanie i protokołów Komisji Skrutacyjnych, wg oświadczenia Zarządu oryginały brakujących dokumentów zostały złożone w sądzie rejestrowym (KRS). Oświadczenie Zarządu stanowi załącznik do protokołu lustracji). Dokumentacja jest przechowywana w biurze Zarządu Spółdzielni.

2.2.5. Stan realizacji uchwał oraz wniosków podjętych na poprzednich obradach Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia nie prowadzi ewidencji stanu realizacji uchwał i wniosków podjętych na obradach Walnego Zgromadzenia. Wg informacji udzielonych Lustratorowi przez pracowników Spółdzielni, przekazywanie do realizacji ww. odbywa się na bieżąco.

2.2.6. Rada Nadzorcza

2.2.6.1. Poprawność ustalania składu osobowego Rady Nadzorczej.

Skład, wybór i kompetencje Rady Nadzorczej ustalone zostały od § 30 do § 33 Statutu Spółdzielni. § 31 ust. 2 Statutu określa: „Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 2 lata”.

W okresie objętym lustracją (2012 – 2017) skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

Od dnia 01/01/2011 r. działała Rada Nadzorcza wybrana na Walnym Zgromadzeniu w 2011 r. w składzie 5 członków.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 08/06/2011 r. – Protokół nr 1 - ukonstytuowała się w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Marek Szcześniak.

Sekretarz Rady Nadzorczej – p. Katarzyna Maszczak.

Członek Rady Nadzorczej – p. Krzysztof Dzikliński.

Członek Rady Nadzorczej – p. Krzysztof Krajewski.

Członek Rady Nadzorczej – p. Zdzisław Rosa.

Od dnia 25/06/2013 r. działała Rada Nadzorcza wybrana na Walnym Zgromadzeniu w 2013 r. w składzie 5 członków.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 08/06/2013 r. – Protokół nr 1 - ukonstytuowała się w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Marek Szcześniak.

Członek Rady Nadzorczej – p. Katarzyna Maszczak.

Członek Rady Nadzorczej – p. Krzysztof Dzikliński.

Członek Rady Nadzorczej – p. Krzysztof Krajewski.

Członek Rady Nadzorczej – p. Marek Majkrzak.

Od dnia 25/06/2015 r. działała Rada Nadzorcza wybrana na Walnym Zgromadzeniu w 2013 r. w składzie 5 członków.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 25/06/2015 r. – Protokół nr 1 - ukonstytuowała się w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Marcin Tymorek.

Sekretarz Rady Nadzorczej – p. Mariusz Pętłak.

Członek Rady Nadzorczej – p. Anna Lumperta-Skup.

Członek Rady Nadzorczej – p. Robert Widz.

Członek Rady Nadzorczej – p. Zbigniew Kwaśnik.

Od dnia 21/06/2017 r. działała Rada Nadzorcza wybrana na Walnym Zgromadzeniu w 2017 r. w składzie 5 członków.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 21/06/2017 r. – Protokół nr 1 - ukonstytuowała się w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Marek Szcześniak.

Sekretarz Rady Nadzorczej – p. Dariusz Trochimiuk.

Członek Rady Nadzorczej – p. Anna Olszewska.

Członek Rady Nadzorczej – p. Krzysztof Dzikliński.

Członek Rady Nadzorczej – p. Marcin Tymorek.

2.2.6.2. Organizacja pracy Rady Nadzorczej, poprawność zwoływania posiedzeń i głosowań.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwołania posiedzeń, obradowania i podejmowania Uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określone zostały w Regulaminie Rady Nadzorczej uchwalonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą z dnia 26/09/2001 r. co jest zgodne z zapisami § 30 ust. 2 ust.. u) Statutu.

W roku 2012 w okresie od 01/01/2012 do 31/12/2012 Rada odbyła 11 posiedzeń i podjęła 8 uchwał. Protokoły od nr XV z dnia 30/01/2012 r. do nr XXV z dnia 17/12/2012 r.

Najważniejszymi sprawami będącymi przedmiotem obrad i podejmowanych uchwał były:

- 1) Uchwała nr 1/02/12 z dnia 27/02/2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na podpisanie umowy na wykonanie dokumentacji projektowej budynku mieszkalnego,
- 2) Uchwała nr 1/06/12 z dnia 05/06/2012 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu wyboru wykonawcy inwestycji budowlanej,
- 3) Uchwała nr 2/06/12 z dnia 05/06/2012 r. w sprawie zmiany wysokości opłat za lokal w budynku przy ul. Korzona 115 (...).
- 4) Uchwała nr 1/07/12 z dnia 02/07/2012 r. w sprawie powołania Komisji Przetargowej,
- 5) Uchwała nr 2/07/12 z dnia 02/07/2012 r. w sprawie przyznania premii Prezesowi Zarządu i Księgowej,
- 6) Uchwała nr 1/09/12 z dnia 11/09/2012 r. w sprawie zmiany wysokości opłat za lokal w budynku przy ul. Korzona 115.
- 7) Uchwała nr 1/11/12 z dnia 12/11/2012 r. w sprawie przyjęcia zasad rozdziału miejsc postojowych w parkingu podziemnym (...),
- 8) Uchwała nr 1/12/12 z dnia 17/12/2012 r. w sprawie przyjęcia zasad sprzedaży miejsc postojowych garażowych w podziemnym garażu przy ul. Dalanowskiej.

oraz:

- rozpatrywała wnioski członków Spółdzielni,
- rozpatrywała wnioski Zarządu Spółdzielni,

W roku 2013 w okresie od 01/01/2013 do 31/12/2013 Rada odbyła 15 posiedzeń i podjęła 7 uchwał. Protokoły od nr XXVI z dnia 07/01/2013 r. do nr VII z dnia 18/12/2013 r.

Najważniejszymi sprawami będącymi przedmiotem obrad i podejmowanych uchwał były:

- 1) Uchwała nr 1/02/13 z dnia 27/02/2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na realizację oferty dot. modernizacji instalacji domofonowej,
- 2) Uchwała nr 1/05/13 z dnia 28/05/2013 r. w sprawie zmiany Regulaminu opłat za lokale oraz zmianie wysokości opłat za lokale od 01/07/2013 r.,
- 3) Uchwała nr 01/06/2013 z dnia 25/06/2013 r. w sprawie ukonstytuowania się Rady Nadzorczej (w dokumentacji brak uchwały, dane z protokołu nr I z posiedzenia RN w dniu 25/06/2013 r.).
- 4) Uchwała nr 01/09/2013 z dnia 17/09/2013 r. w sprawie przyznania premii Prezesowi Zarządu oraz Księgowej (w dokumentacji brak uchwały, dane z protokołu nr I z posiedzenia RN w dniu 25/06/2013 r.).
- 5) Uchwała nr 01/10/2013 z dnia 15/10/2013 r. w sprawie ustanowienia przez Spółdzielnię służebności przesyłu na rzecz RWE Stoen, MPWiK, PGNiG, Dalkia.
- 6) Uchwała nr 01/11/13 z dnia 14/11/2013 r. w sprawie przyjęcia proponowanego przez Zarząd rozliczenia kredytu zaciągniętego w 2008 r. na pokrycie kosztów remontu elewacji.
- 7) Uchwała nr 02/11/13 z dnia 14/11/2013 r. w sprawie przyjęcia proponowanego przez Zarząd rozliczenia kosztów wieczystego użytkowania gruntu.

oraz:

- rozpatrywała wnioski członków Spółdzielni,
- rozpatrywała wnioski Zarządu Spółdzielni,
- ukonstytuowanie się składu Rady Nadzorczej.

W roku 2014 w okresie od 01/01/2014 do 31/12/2014 Rada odbyła 9 posiedzeń i podjęła 12 uchwał. Protokoły od nr VIII z dnia 22/01/2014 r. do nr XVI z dnia 26/11/2014 r.

Najważniejszymi sprawami będącymi przedmiotem obrad i podejmowanych uchwał były:

- 1) Uchwała nr 01/02/14 z dnia 26/02/2014 r. w sprawie rozpoczęcia procedury sprzedaży wolnych miejsc parkingowych w nieruchomości przy ul. Dalanowskiej 48,
- 2) Uchwała nr 02/02/14 z dnia 26/02/2014 r. w sprawie ustanowienia służebności przesyłu związanych z wykonanie przyłączy do budynku przy ul. Dalanowskiej 48,
- 3) Uchwała nr 01/05/14 z dnia 21/05/2014 r. w sprawie przyjęcia oferty na rozbudowę i połączenie systemów domofonów nieruchomości Dalanowska 48 i Korzona 115,
- 4) Uchwała nr 1/08/14 z dnia 27/08/2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż miejsc parkingowych w garażu przy ul. Dalanowskiej 48 po cenie preferencyjnej.
- 5) Uchwała nr 2/08/14 z dnia 27/08/2014 r. w sprawie ponownego wystawienia na sprzedaż 5 wolnych miejsc postojowych.
- 6) Uchwała nr 3/08/14 z dnia 27/08/2014 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu porządkowego.
- 7) Uchwała nr /08/14 z dnia 27/08/2014 r. w sprawie rozstrzygnięcia kwestii ochrony i sprzątania obydwu nieruchomości.
- 8) Uchwała nr 5/08/2014 z dnia 27/08/2014 r. w sprawie przyznaniu premii Księgowej.
- 9) Uchwała nr 6/08/2014 z dnia 27/08/2014 r. w sprawie przyznaniu premii Prezesowi Zarządu.
- 10) Uchwała nr 1/09/14 z dnia 23/09/2014 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacji ruchu wewnętrznego.
- 11) Uchwała nr 2/09/14 z dnia 23/09/2014 r. w sprawie realizacji sytemu telewizji dozorowej.
- 12) Uchwała nr 1/10/15 z dnia 21/10/2014 r. w sprawie przyjęcia wstępnej kalkulacji zaliczkowych opłat w związku z planowanym oddaniem do użytkowania nieruchomości Dalanowska 48.

oraz:

- rozpatrywała wnioski członków Spółdzielni,
- rozpatrywała wnioski Zarządu Spółdzielni.

W roku 2015 w okresie od 01/01/2015 do 31/12/2015 Rada odbyła 9 posiedzeń i podjęła 14 uchwał. Protokoły od nr XVII z dnia 08/01/2015 r. do nr III z dnia 09/11/2015 r.

Najważniejszymi sprawami będącymi przedmiotem obrad i podejmowanych uchwał były:

- 1) Uchwała nr 01/01/15 z dnia 08/01/2015 r. w sprawie korekty stawek za lokale obowiązujące od 01/02/2015 r.
- 2) Uchwała nr 2/01/15 z dnia 08/01/2015 r. w sprawie zasad gospodarowania wolnymi miejscami postojowymi.
- 3) Uchwała nr 3/01/15 z dnia 08/01/2015 r. w sprawie przygotowania procesu podpisywania aktów notarialnych – wybór kancelarii notarialnej.
- 4) Uchwała nr 1/03/15 z dnia 18/03/2015 r. w sprawie ustanowienia służebności przejścia i przejazdu.
- 5) Uchwała nr 2/03/15 z dnia 18/03/2015 r. w sprawie korekty opłat za używanie miejsc postojowych.
- 6) Uchwała nr 3/03/15 z dnia 18/03/2015 r. w sprawie wyboru oferty na remont instalacji ciepłej i zimnej wody.
- 7) Uchwała nr 4/03/15 z dnia 18/03/2015 r. w sprawie przeprowadzenia remontu instalacji elektrycznej na klatkach schodowych nieruchomości Korzona 115.
- 8) Uchwała nr 1/06/15 z dnia 25/06/2015 r. w sprawie wyboru nowego Księgowego.
- 9) Uchwała nr 2/06/15 z dnia 25/06/2015 r. udzielenia urlopu Prezesowi Spółdzielni.
- 10) Uchwała nr 3/06/15 z dnia 25/06/2015 r. w sprawie ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
- 11) Uchwała nr 1/09/15 z dnia 24/09/2015 r. w sprawie umorzenia odsetek za nieterminowe wpłaty.
- 12) Uchwała nr 2/09/15 z dnia 24/09/2015 r. w sprawie przyznania premii Prezesowi Zarządu oraz Księgowej.
- 13) Uchwałą nr 3/09/15 z dnia 24/09/2015 r. w sprawie zmiany miejsca parkingowego w związku z jego usytuowaniem.
- 14) Uchwała nr 1/11/15 z dnia 09/11/2015 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu wózkowni w budynku Dalanowska 48.

oraz:

- rozpatrywała wnioski członków Spółdzielni,
- rozpatrywała wnioski Zarządu Spółdzielni.

W roku 2016 w okresie od 01/01/2016 do 31/12/2016 Rada Nadzorcza odbyła 2 posiedzenia i podjęła 1 uchwałę. Powyższe dane ustalono na podstawie przedstawionej Lustratorowi dokumentacji, tj. Protokołu RN nr VII z dnia 09/05/2016 r. oraz Protokołu RN nr IX z dnia 14/06/2016 r. Lustrator stwierdził brak kompletności dokumentacji Posiedzeń Rady Nadzorczej z omawianego okresu.

Najważniejszymi sprawami będącymi przedmiotem obrad i podejmowanych uchwał było podjęcie Uchwały w sprawie przyznania premii dla Prezesa Zarządu i Głównego Księgowego oraz rozpatrywanie wniosków Zarządu Spółdzielni.

W roku 2017 w okresie od 01/01/2017 do 31/12/2017 Rada Nadzorcza odbyła 7 posiedzeń i podjęła 8 uchwał. Powyższe dane ustalono na podstawie przedstawionej Lustratorowi dokumentacji. Przedstawiono Protokoły Rady Nadzorczej od nr I z dnia 21/06/2017 r do nr VII z dnia 21/12/2017 r.

Najważniejszymi sprawami będącymi przedmiotem obrad i podejmowanych uchwał były:

- 1) Uchwała nr 1/06/17 z dnia 21/06/2017 r. w sprawie głosowania na przewodniczącego Rady Nadzorczej.
- 2) Uchwał nr 2/06/17 z dnia 21/06/2017 r. w sprawie głosowania na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.
- 3) Uchwała nr 3/06/17 z dnia 21/06/2017 r. w sprawie przyjęcia priorytetów na kadencję 2017-2019.
- 4) Uchwała nr 1/07/17 z dnia 05/07/2017 r. w sprawie wezwania właścicieli / użytkowników miejsc postojowych do usunięcia spowodowanych szkód.
- 5) Uchwała nr 2/07/ z dnia 05/07/2017 r. w sprawie skierowania pism do członków SBMN w sprawie nieprzestrzegania regulaminów Spółdzielni.
- 6) Uchwała nr 3/07/ z dnia 05/07/2017 r. w sprawie częściowego wyrażenia zgody na podniesienie ryczałtu za ochronę.
- 7) Uchwała nr 4/07/ z dnia 05/07/2017 r. w sprawie przyznania premii Prezesowi Zarządu.
- 8) Uchwała nr 5/07/ z dnia 05/07/2047 r. w sprawie przyznania premii Księgowemu.

oraz:

- rozpatrywała wnioski członków Spółdzielni,
- rozpatrywała wnioski Zarządu Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła ogółem 53 plenarne posiedzenia na których podjęto 50 Uchwał.

Na każdym posiedzeniu plenarnym Rada Nadzorcza posiadała zdolność do podejmowania uchwał, bowiem Uchwały zostały podjęte w obecności większości jej członków, to jest zgodnie z postanowieniem § 8 ust. 1 i 2 Regulaminu Rady Nadzorczej.

Prace Rady udokumentowano w protokołach, które od strony formalnej nie budzą uwag. Przedstawione Lustratorowi Protokoły z posiedzeń RN obejmowały w swej treści: porządek obrad, przebieg dyskusji w poszczególnych tematach – z podaniem sposobu i wyników głosowania.

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej zostały podpisane przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Spółdzielnia nie prowadzi wykazu Uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą.

W swojej działalności Rada Nadzorcza Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Nauczycieli wypełniała funkcje kontrolne, normatywne, zarządzające i reprezentacyjne. Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okresy sprawozdawcze zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie.

Na podstawie analizy treści protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej stwierdza się, że w lustrowanym okresie zakres działania Rady wynikał z bieżących potrzeb i statutowych obowiązków tego organu. Jednakże Rada Nadzorcza nie wypełniała w pełni statutowych i regulaminowych obowiązków, między innymi:

- nie uchwałała planów gospodarczych (co stało w sprzeczności z § 30 ust. 2 pkt. a) Statutu),
- nie dokonywała czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w przypadku gdy Spółdzielnia posiada Zarząd jednoosobowy (co stało w sprzeczności z art. 49 § 5 Ustawy Prawo spółdzielcze),
- nie zlecała obowiązkowych badań lustracyjnych (co stało w sprzeczności z art. 91 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 30 ust. 2 pkt. r) Statutu),

Badanie uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą, w okresie objętym lustracją, pod kątem zachowania statutowego trybu ich podjęcia oraz zgodności z przepisami obowiązującego prawa nie ujawniło niezgodności.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnili swoje funkcje społecznie i nie pobierali wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady.

Członkowie Rady Nadzorczej nie pełnią stałych dyżurów. Interesanci są umawiani indywidualnie.

Zastrzeżenia Lustratora budzi kompletność dokumentacji Rady Nadzorczej opisanej w pkt. 2.6.1 – okres od 01/01/2016 r. do 31/12/2016 r.

2.2.7. Zarząd

2.2.7.1. Poprawność ustalania składu osobowego Zarządu, normy wewnętrzne regulujące pracę Zarządu.

Skład, wybór, kompetencje, sposób składania oświadczeń woli za Spółdzielnię oraz udzielenie pełnomocnictw przez Zarząd określone zostały w §§ 34 – 35 Statutu Spółdzielni, natomiast tryb zwołania posiedzeń, obradowania i podejmowania Uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określone zostały w Regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 1/17/04 w dniu 08/06/2004 r.

Regulamin Zarządu w § 10 ust. 1 - 6 określa podział czynności pomiędzy Członkami Zarządu.

Według postanowień § 34 ust. 1 Statutu, Prezesa Zarządu i Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.

W okresie objętym lustracją Zarząd działał w składzie 1-osobowym, wymienionym na wstępie protokołu lustracji w ust. I – 7 Informacje wstępne.

Zakres działania Zarządu określa § 34 ust. 2 Statutu, a oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają, stosownie do postanowień § 34 Statutu, dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego upoważniona przez Zarząd (pełnomocnik). W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia woli może składać Prezes samodzielnie lub dwaj pełnomocnicy łącznie. Przepis ten jest w praktyce przestrzegany.

W trakcie lustracji ustalono ponadto, że:

- aktualny skład Zarządu jest ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym,
- Zarząd Spółdzielni nie ma powołanych pełnomocników,

- w okresie objętym lustracją Zarząd nie odbywał protokołowanych posiedzeń i nie podejmował uchwał.

2.2.7.2. Prawidłowość formalna i merytoryczna podjętych uchwał, poprawność udokumentowania działalności Zarządu.

W okresie objętym lustracją Zarząd nie odbywał posiedzeń. Zarząd Spółdzielni w okresie objętym lustracją podjął dwie uchwały. Oświadczenie w tym zakresie stanowi załącznik do protokołu lustracji.

2.3. Organizacja służb etatowych.

2.3.1. Struktura organizacyjna.

Statut SBM Nauczycieli obowiązujący w okresie objętym lustracją ustala w § 30 ust. 2 lit. d), że do zakresu działania Rady Nadzorczej należy zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni. Spółdzielnia nie posiada Regulaminu zatwierdzającego strukturę organizacyjną.

2.3.2. Ochrona danych osobowych

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie posiadała unormowań regulaminowych w zakresie ochrony danych osobowych.

2.3.3. Zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzenia.

2.3.3.1. Spółdzielnia nie posiada struktury organizacyjnej oraz nie przyjmowała planów gospodarczo-finansowych dotyczących poziomu zatrudnienia.

W latach 2012 – 2017 średnioroczne zatrudnienie ogółem w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Nauczycieli wynosiło:

Wyszczególnienie	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach, w tym:	1,50	1,50	1,50
a) pracownicy umysłowi	1,50	1,50	1,50
b) dozorczy i sprzątacze	-	-	-
c) konserwatorzy	-	-	-
d) inni	-	-	-

Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach, w tym:	1,00	1,00	1,00
a) pracownicy umysłowi	1,00	1,00	1,00
e) dozorczy i sprzątacze	-	-	-
f) konserwatorzy	-	-	-
g) inni	-	-	-

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne pracownika Spółdzielni w badanym okresie zostało przedstawione w Tabeli nr 4 stanowiącej załącznik do protokołu lustracji. Wykonanie bezosobowego funduszu płac w poszczególnych latach charakteryzuje również Tabela nr 4 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

2.3.3.2. W zakresie organizacji pracy i zasad wynagradzania w SBM Nauczycieli w badanym okresie brak było uregulowań regulaminowych.

W trakcie lustracji dokonano przeglądu akt osobowych Prezesa Zarządu.

W wyniku kontroli stwierdzono, że akta prowadzone są skoroszybie. Dokumentacja nie jest prowadzona w bloki tematyczne, tj.:

Część A: dokumenty związane z ubieganiem się o pracę.

Część B: dokumenty dotyczące nawiązanego stosunku pracy oraz przebiegu zatrudnienia.

Część C: dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia.

Brak jest również wykazu identyfikacyjnego. Zachowana jest natomiast chronologia dokumentacji.

Akta osobowe zawierają:

1. Udokumentowane wykształcenie wymagane na zajmowanym stanowisku oraz ukończone zawodowe kursy doskonalące.
2. Dokumenty stwierdzające posiadanie uprawnień do zajmowanych stanowisk (w przypadkach, gdy jest to wymagane).
3. Dokumenty wymagane przy zatrudnieniu, umowy o pracę.
4. Aktualne badania lekarskie itp.

Akta osobowe pracowników są należycie zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych.

Akta pracownicze prowadzone są przez Prezesa Spółdzielni.

2.3.3.3. Spółdzielnia nie posiada regulaminu wynagradzania.

2.3.3.4. Spółdzielnia nie posiada uregulowań w zakresie wynagradzania członków Zarządu. Wynagrodzenie ustalane jest przez Radę Nadzorczą w formie Uchwały.

2.3.3.5.

W badanym okresie Spółdzielnia nie tworzyła Funduszu socjalnego.

2.3.4. System kontroli gospodarczej i ochrony mienia.

2.3.4.1. – 2.3.4.2. SBM Nauczycieli nie posiada uregulowań regulaminowych w zakresie trybu postępowania z korespondencją, wewnętrznego obiegu dokumentów, zasad przechowywania, doręczanie pism oraz zasad postępowania z aktami organów Spółdzielni. Wyjątek stanowi zapis § 10 ust. 3 Regulaminu Rady Nadzorczej który mówi, że protokoły z posiedzeń RN przechowuje się w biurze Spółdzielni.

2.3.4.3. Spółdzielnia posiadała zawarte umowy ubezpieczenia mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zawierała umowy ubezpieczenia z ERGO HESTIA:

2014 r. - Polisy nr:

- 903012458173 na okres od 13/06/2014 r. do 12/06/2015 r.,
- 903007267675 na okres od 13/06/2014 r. do 12/06/2015 r.,

2015 r. - Polisy nr:

- 903008504173 na okres od 09/01/2015 r. do 08/01/2016 r.,
- 903009250494 na okres od 13/06/2015 r. do 12/06/2016 r.,

2016 r. - Polisy nr:

- 903010361649 na okres od 09/01/2016 r. do 08/01/2017 r.,
- 903011091781 na okres od 13/06/2016 r. do 12/06/2017 r.,

2017 r. - Polisa nr:

- 903012143633 na okres od 09/01/2017 r. do 08/01/2018 r.,
- 903011901509 na okres od 13/06/2017 r. do 12/06/2018 r.,

2.3.5. Rozpatrywanie skarg i wniosków.

Spółdzielnia nie prowadzi Książki Skarg i Wniosków.

Sposoby załatwiania spraw członkowskich określone zostały w § 9 Statutu Spółdzielni.

2.3.6. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

Statut SBM Nauczycieli nie przewiduje działalności Spółdzielni związanej z organizacją i prowadzeniem działalności społecznej, sportowej i kulturalnej.

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

3.1. Formy władania gruntami przez Spółdzielnię.

Spółdzielnia włada gruntami na podstawie wieczystego użytkowania.

3.2. Działania mające na celu uporządkowanie stanu prawnego gruntów.

Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntów w odniesieniu do 100 % gruntów.

3.3. Charakterystyka podziału gruntów ze względu na zagospodarowanie.

Spółdzielnia posiada we władaniu w swoich zasobach według stanu na dzień 31.12.2017 r. grunty o łącznej powierzchni 1,1141 ha. Grunty o powierzchni 1,1141 ha zostały zabudowane 2 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

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

3.4. Odzwierciedlenie stanu prawnego gruntów w księgach wieczystych.

W okresie objętym lustracją powierzchnia gruntów będących we władaniu Spółdzielni ulegała zmianie. Zmiana powierzchni gruntów wynikała z regulacji prawnej nieruchomości w związku z przenoszeniem własności lokali na podstawie aktów notarialnych, na rzecz osób uprawnionych (odrębna własność lokali).

SBM Nauczycieli posiada w pełni uregulowany stan prawny gruntów o powierzchni 1,1141 ha, co stanowi 100,00 % ogółu gruntów będących we władaniu Spółdzielni.

Uregulowane grunty Spółdzielni posiadają urządzone Księgi Wieczyste, w tym grunty będące w użytkowaniu wieczystym stanowią 1,1141 ha. Zestawienie Gruntów będących we władaniu Spółdzielni i odzwierciedlenie w Księgach Wieczystych przedstawia Tabela nr 2A będąca załącznikiem do protokołu lustracji.

3.5. Przejmowanie budynków od zakładów pracy.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie przejmowała budynków od zakładów pracy.

4. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami w SBM Nauczycieli w Warszawie uregulowane zostały:

- w §§ od 5 do 8 oraz od 10 do 24 Statutu Spółdzielni,
- w "Regulaminie opłat za lokale Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Nauczycieli w Warszawie" uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 01/11/2008 r.,
- w "Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w SBMN " uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 18/02/2008 r. Uchwałą nr 02/02/2008,
- w „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Nauczycieli w Warszawie” uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 21/06/2011 r. Uchwałą nr 01,
- w „Regulaminie lokatora budynku przy ul Korzona 115” zatwierdzonym Uchwałą Walnego zgromadzenia w dniu 27/01/1996 r. Regulamin niniejszy został uchylony przez organ niższego rzędu, tj. Radę Nadzorczą w dniu 26/08/2014 r. Uchwałą nr U3/08/14,
- w „Regulaminie porządkowym dla nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Korzona 115i ul. Dalanowskiej 48 pozostających w zarządzie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Nauczycieli, uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 26/08/2014 r. Uchwałą nr U3/08/14,
- w innych regulaminach omówionych w rozdziale 2.1.4.

Zgodnie z § 4 ust. 1 obowiązującego Statutu Spółdzielni celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin,

przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

4.1. Rejestr członków.

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków. Rejestr prowadzony jest zgodnie z wymogami art. 30 Ustawy Prawo Spółdzielcze. Szczegółowa ewidencja udziałów i wkładów wykazana jest w teczkach lokali.

Rejestr prowadzony jest z zachowaniem chronologii przyjęć członków.

4.2. Rejestry dotyczące lokali.

Stosownie do wymogów art. 17⁶ u.s.m. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założone zostały oddzielne księgi wieczyste. Rejestr prowadzony jest w formie elektronicznej.

4.3. Dane dotyczące członków

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

Uregulowania wewnętrzne dotyczące członkostwa obowiązujące w SBM Nauczycieli wymienione zostały w pkt. 4 protokołu lustracji.

Zgodnie z § 5 Statutu członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne. § 5 Statutu określa osoby mogące ubiegać się o członkostwo. Statut Spółdzielni w § 40 określa kiedy Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby jako jej członka.

Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest:

- złożenie deklaracji w formie pisemnej,
- wpłacenie wpisowego i udziałów,
- zadeklarowanie zgromadzenia środków na wkład budowlany,
- nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub domu jednorodzinnego albo własność lokalu lub domu (w drodze sprzedaży, dziedziczenia, nabycia w postępowaniu egzekucyjnym,

Ponadto przyjęta w poczet członków może zostać osoba, której:

- małżonek jest członkiem Spółdzielni,
- w wyniku podziału majątku przeprowadzonego po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa przypadło własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu albo własność lokalu,

- nie mająca zdolności do czynności prawnych lub mająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych, np. osoba małoletnia na warunkach określonych w § 5 Statutu.

Zgodnie z § 8 ust. 2 Statutu członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść w terminie wpisowe i udziały. Wysokość wpisowego i udziałów oraz termin ich wniesienia określa § 10 Statutu, tzn.:

- wpisowe wynosi 200,00 zł,
- 1 udział 50,00 zł a osoby prawne 1 udział 150,00 zł,
- termin wniesienia opłat określono na 30 dni od daty zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.

4.3.1. Ogólne dane liczbowe dotyczące członków

Na 31/12/2017 r Spółdzielnia zrzeszała 225 członków, w tym:

- zamieszkali w budynkach Spółdzielni ----- 225 członków,
- oczekujących-----0 członków,

4.3.2. Zmiany w stanie liczbowym członków Spółdzielni w okresie objętym lustracją

W okresie od 01/01/2012 r do 31/12/2017 r Spółdzielnia przyjęła 80 członków, w tym z tytułu nabycia lokalu drodze:

- umowy kupna – akt notarialny ----- 4 członków,
- darowizny----- 1 członków,
- spadkobrania ----- 0 członków,
- podziału majątku ----- 0 członków,
- cywilnoprawnej zamiany lokali ----- 0 członków,
- naboru na nowe inwestycje----- 76 członków.

skreślono z rejestru 49 członków, w tym z tytułu:

- wystąpienia ze spółdzielni (sprzedaż) ----- 49 członków,
- zgonu członków ----- 0 członków.

4.3.3. Osoby posiadające prawo do lokalu – nie będący członkami Spółdzielni

Na 31/12/2017 r w zasobach Spółdzielni nie występowały przypadki osób posiadających prawo do lokali a nie będących członkami Spółdzielni.

4.4. Struktura stanu prawnego lokali.

Struktura stanu prawnego lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni na 31/12/2017 r przedstawiona została w Tabeli nr 3 stanowiącej załącznik do protokołu lustracji.

4.4.1. Lokale mieszkalne.

Na 31/12/2017 r Spółdzielnia w swoich zasobach posiadała 151 lokali mieszkalnych, z tego:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego posiadało 81 lokali,
- lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego posiadał 1 lokal (członek posiadał umowę ekspektatywy - nie przystąpił do przeniesienia własności lokalu po wybudowaniu budynku).
- prawo odrębnej własności posiadało 69 lokali mieszkalnych,
- użytkowanych na podstawie umowy najmu – nie wystąpiły,
- lokale użytkowane bez tytułu prawnego – nie wystąpiły.

Statut Spółdzielni nie przewiduje zamiany lokali mieszkalnych. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie dokonywała zamiany mieszkań. Nie wystąpiły również cywilnoprawne zamiany lokali.

4.4.2. Lokale użytkowe i inne

Na 31/12/2017 r Spółdzielnia w swoich zasobach nie posiadała lokali użytkowych.

Spółdzielnia posiadała 160 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, z tego:

- ze spółdzielczym prawem do miejsca postojowego 12 miejsc,
- z ustanowionym prawem odrębnej własności 144 miejsca,
- użytkowanych w oparciu o umowę najmu 4 miejsca.

4.5. Przyjmowanie w poczet członków i ustanawianie praw do lokali.

Uregulowania wewnętrzne dotyczące członkostwa obowiązujące w SBM Nauczycieli wymienione zostały w pkt. 4 protokołu lustracji.

4.5.1. Przyjmowanie w poczet członków

W trakcie lustracji w oparciu o akta członkowskie 7 nowo przyjętych członków (wybrane metodą losową), dokonano ustaleń w zakresie przestrzegania postanowień Statutu warunkujących przyjęcie na członka Spółdzielni.

Zbadano teczki członków wpisanych do rejestru członkowskiego pod następującymi numerami:

➤ nr członkowski: 127, 128, 167, 179, 192, 199, 220.

W wyniku badań powyższych akt ustalono, iż podstawy prawne warunkujące przyjęcia nowych członków uwag nie nasuwają a przyjęcia członków w związku z nabyciem prawa do lokalu udokumentowane są w sposób prawidłowy, tj.

a) kupno: 1 członek, nr członkowski – 220,

b) naboru na nowe inwestycje: 6 członków, nr członkowski- 192, 167, 179, 127, 128, 199.

Punt a) w zbadanych przypadkach udokumentowany jest umową zawartą w formie aktu notarialnego, punkt b) zawiera umowę o budowę lokali oraz akty umowy w formie aktów notarialnych o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności oraz umowę przeniesienia udziału we współwłasności stanowiącego odrębną własność nieruchomości lokalu niemieszkalnego - garażu. Lustrator nie wnosi zastrzeżeń do poprawności zawartych umów.

Lustratorowi przedstawiono do kontroli deklarację członkowską wyłącznie w odniesieniu do członka nr 220. Złożona deklaracja nie posiada zapisów o podjęciu Uchwały przez Radę Nadzorczą (art. 49 § 5 Ustawy Prawo Spółdzielcze), natomiast na deklaracji widnieje podpis Prezesa Zarządu. W teczkach członków brak: 1) uchwał o przyjęciu w poczet członków, 2) pism zawiadamiających członków o przyjęciu w poczet członków i wpisaniu ich do rejestru członków z podaniem pozycji w rejestrze, 3) adnotacji o wniesieniu opłat z tytułu wpisowego i udziałów. Wg oświadczenia Zarządu Spółdzielnia nie przyjmowała członków poprzez Uchwałę RN lub Zarządu. Oświadczenie Zarządu w tej sprawie stanowi załącznik do protokołu lustracji.

4.5.2. Ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu w trybie art. 15 u.s.m.

W okresie objętym lustracją nie ustawiano spółdzielczych lokatorskich praw do lokali na podstawie art.15 u.s.m.

4.5.3. Ustanawianie prawa odrębnej własności dla lokali odzyskanych.

Statut Spółdzielni nie przewiduje stosowania komercyjnych kryteriów ustalania kolejności przydziału mieszkań. Spółdzielnia nie posiada również Regulaminu w tym zakresie.

W okresie objętym lustracją nie wystąpiły przypadki ustanawiania praw odrębnej własności dla lokali odzyskanych.

4.5.4. Ustanawianie praw w budynkach nowowytbudowanych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia oddawała do użytku lokale z inwestycji i ustanawiała prawa do nowych lokali. Sprawdzenie poprawności zawartych umów oraz przyjmowania nowych członków zostało omówione w pkt. 4.5.1. protokołu lustracji na podstawie losowo wybranych teczek lokali.

4.5.5. Przekształcanie praw do lokali (art. 12 u.s.m., art. 17¹⁴ u.s.m.)

4.5.5.1. Przekształcanie praw do lokali na podstawie art. 12 u.s.m.

W okresie objętym lustracją przekształcenia z lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność przekształcenia nie wystąpiły.

4.5.5.2. Przekształcanie praw do lokali na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m.

Ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność nie wystąpiło przekształcenie prawa do lokalu.

W okresie objętym lustracją złożono 14 wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Spółdzielnia nie dochowała terminów określonych w art. 17¹⁴ ust. 1¹ u.s.m., tj. Spółdzielnia nie przygotowała dokumentacji i nie przystąpiła do zawarcia umowy przeniesienia własności w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku.

4.5.6. Przekształcanie prawa najmu lokali mieszkalnych

Przekształcanie prawa najmu lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności na podstawie art. 48 u.s.m w okresie objętym lustracją nie wystąpiło.

4.5.7. Przekształcanie prawa najmu lokali użytkowych

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie dokonywała przekształcenia prawa najmu lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności na podstawie art. 39 u.s.m.

4.5.8. Przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo dla lokalu.

Przekształcanie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali w spółdzielcze własnościowe prawo dla lokali w okresie objętym lustracją nie wystąpiło.

4.6. Ustanie członkostwa i wygaszanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (art. 11 ust. 1 i 2 u.s.m.)

Zgodnie z postanowieniami § 17 Statutu członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- wystąpienia członka,
- wykluczenia członka,
- wykreślenia z rejestru,
- śmierci członka.

4.6.1. Przestrzegania postanowień Statutu dotyczących ustania członkostwa lustrator dokonał w oparciu o akta 2 losowo wybranych członków o nr 20 i 140.

§ 18 ust. 1 Statutu Spółdzielni przewiduje możliwość wystąpienia członka ze Spółdzielni w każdym czasie za trzymiesięcznym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi na piśmie.

W wyniku badania ww. akt ustalono, że ustanie członkostwa następowało z powodu zbycia praw do lokalu w wyniku sprzedaży – akta członkowskie: 20, 140. Podstawą do skreślenia z rejestru w/w członków było zrzeczenie się członkostwa w oddzielnie złożonych oświadczeniach.

Lustrator nie mógł stwierdzić przestrzegania zapisów § 18 ust. 1 Statutu ze względu na brak w badanych teczkach informacji o dacie dokonania wykreślenia członków z rejestru.

4.6.2. Ustanie członkostwa w wyniku wykluczenia lub wykreślenia przez Radę Nadzorczą.

Podstawy prawne wykluczenia i wykreślenia oraz tryb postępowania związany z pozbawieniem członkostwa na skutek wykluczenia lub wykreślenia normują następujące § Statutu:

- § 19 Statutu w zakresie przyczyn stanowiących podstawę do podjęcia uchwały o wykluczeniu,

- § 20 Statutu w zakresie przyczyn stanowiących podstawę do wykreślenia,
- § 21 Statutu w zakresie wskazania organu dokonującego wykluczenia lub wykreślenia oraz skutecznego zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu i w zakresie postępowania odwoławczego od uchwały Rady Nadzorczej.

Postanowienia zawarte w powyższych paragrafach Statutu nie naruszają postanowień Ustawy "Prawo Spółdzielcze".

W okresie objętym lustracją nie wystąpiły wykluczenia w trybie art. 24 u.p.s.

4.6.3. Przywracanie członkostwa w Spółdzielni.

Uregulowania wewnętrzne SBM Nauczycieli nie określają trybu przywracania członkostwa w Spółdzielni. W okresie objętym lustracją przywracanie członkostwa poprzez uchylene przez Radę Nadzorczą uchwały o wykluczenie nie wystąpiło.

4.7. Rozliczenia Spółdzielni z osobami uprawnionymi z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu.

4.7.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Rozliczenia Spółdzielni z osobami uprawnionymi z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, art. 11 ust 2¹, 2², 2⁴ u.s.m. w okresie objętym lustracją nie wystąpiły.

4.7.1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Rozliczenia Spółdzielni z osobami uprawnionymi z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, art. 17¹¹ u.s.m.

Rozliczenia Spółdzielni z osobami uprawnionymi z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, art. 17¹¹ u.s.m. w okresie objętym lustracją nie wystąpiły.

4.8. Najem lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia nie posiada w swoich zasobach lokalu na najem oraz nie prowadzi najmu lokali.

4.9. Lokale mieszkalne używane bez tytułu prawnego.

Zgodnie z danymi zawartymi w Tabeli nr 3, stanowiącej załącznik do protokołu lustracji w zasobach Spółdzielni nie występują lokale mieszkalne używane bez tytułu prawnego.

4.10. Postępowania sądowe w sprawie ograniczenia praw członkowskich.

W przedstawionej Lustratorowi dokumentacji brak informacji o toczących się postępowaniach w sprawach o ograniczenie praw członkowskich określonych statutem i przepisami ustawowymi.

5. Działalność inwestycyjna Spółdzielni.

Zakres badań lustracyjnych określony w Umowie z dnia 22/02/2018 r. nie obejmuje badania działań inwestycyjnych Spółdzielni.

6. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi

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

6.1.1. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Nauczycieli i charakterystyka stanu technicznego tych zasobów przedstawiona została w Tabelach 5 i 5a stanowiących załączniki do protokołu lustracji.

Zgodnie z danymi zawartymi w Tabeli nr 5 wg stanu na 31/12/2017 r zasoby Spółdzielni stanowiły 2 budynki w tym 2 budynki mieszkalne ze 151 lokalami mieszkalnymi. Spółdzielnia nie posiada lokali użytkowych.

Na 31/12/2017 r. w zasobach Spółdzielni było:

151 lokali mieszkalnych, z tego:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego posiadało 81 lokali,
- prawo odrębnej własności posiadało 69 lokali mieszkalnych,
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu 1 lokal,

160 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, z tego:

- ze spółdzielczym prawem do miejsca postojowego 12 miejsc,
- z ustanowionym prawem odrębnej własności 144 miejsca,
- użytkowanych w oparciu o umowę najmu 4 miejsca.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przyjęła do eksploatacji jeden budynek mieszkalny z inwestycji.

Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkalnych na 31/12/2017 r wynosiła:

- ogółem -----15 158,18 m² ,

w tym:

- lokali mieszkalnych -----10 542,06 m²,

- lokali użytkowych ----- 0,00 m²,

- inne----- 4 616,12 m².

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni zlokalizowane są w Warszawie na terenie Gminy Targówek.

Znajdujące się w zasobach spółdzielni budynki mieszkalne wybudowane zostały w latach 1995 - 2015, z tego w:

w 1995 roku ----- 1 budynek

w 2015 roku ----- 1 budynek

Razem----- 2 budynki

Budynek oddany do użytku w 1995 r. nie spełniał aktualnie wymaganych norm cieplnych.

W ramach działań termooszczędnych spółdzielnia ociepliła, lub wybudowała według aktualnych norm cieplnych 2 budynki mieszkalne.

Wszystkie budynki mieszkalne posiadają opomiarowane zużycie wody.

Indywidualne opomiarowanie zużycia wody i ciepła na 31/12/2017 r. posiadało 151 lokali mieszkalnych.

6.1.1.1. Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo osiedli.

6.1.2. Wyodrębnienie się ze Spółdzielni nieruchomości

6.1.2.1.

W okresie objętym lustracją ze Spółdzielni nie wyodrębniły się nieruchomości na podstawie art. 26 u.s.m lub art. 24¹ u.s.m.

6.1.2.2.

W badanym okresie Spółdzielnia nie podpisała umowy o zarządzanie nieruchomością obcą.

6.1.3.

W dniu 23 / 04 / 2018 r Lustrator Cezary Jasiński przy udziale Prezesa Zarządu Spółdzielni dokonał selektywnego przeglądu stanu estetyczno porządkowego i technicznego zasobów Spółdzielni.

Protokół z przeglądu zasobów stanowi Załącznik do protokołu lustracji.

6.2. Koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali.

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

- § 49 i § 50 Statutu Spółdzielni,
- Regulaminie opłat za lokale w SBM Nauczycieli uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 01/11/2008 r.
- Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzanie wody w SBMN uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 18/02/2008 r. Uchwałą nr 02/02/2005.
- Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach SBM Nauczycieli uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 20/06/2011 r. Uchwałą nr 01.

W § 49 Statutu ustalone zostały rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobów.

Regulamin rozliczania kosztów dostaw ciepła w § 6 - 8 określa składniki kosztów, jednostki fizyczne kosztów, zasady rozliczania kosztów dostaw ciepła. Zasady ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz zasady rozliczania wyniku finansowego gospodarki cieplnej zostały określone w § 9 – 23.

6.2.1.1. Spółdzielnia ewidencjonuje przychody i koszty, dające się przypisać konkretnej nieruchomości na poszczególne nieruchomości, a pozostałe koszty wspólnie dla całych zasobów, co jest zgodne z art 4 zmienionej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007r.

Spółdzielnia nie posiada Regulaminu rozliczania kosztów g. z. m.

§ 50 Statutu stanowi, iż: „zasady podziału kosztów eksploatacji, rozliczania kosztów pokrywanych z zaliczek i ustalanie okresów rozliczeniowych, (...) określają Zarząd i Rada Nadzorcza .

6.2.1.2. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie sporządzała rzeczowo-finansowych planów zarządzania nieruchomościami.

6.2.1.3. Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni są ewidencjonowane ogólnie dla całych zasobów i rozliczane są proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich budynków.

6.2.1.4. Spółdzielnia nie posiada uregulowań w zakresie przeznaczania pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej.

Spółdzielnia nie różnicuje zgodnie z art. 4 u. s. m, obciążenia kosztami działalności spółdzielni członków i osoby nie będące członkami a posiadające prawa do lokali w zasobach Spółdzielni.

6.2.1.5. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z pobranych opłat od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów w danym roku, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, co spełnia wymogi art. 6 ust. 1 u.s.m w zakresie iż są to przychody lub koszty utrzymania w roku następnym. Spółdzielnia respektuje zapisy art. 4 pkt. 1-2 i 4 u.s.m. w zakresie pokrywania przez członków i nie członków Spółdzielni kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

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

6.2.2.1. Wszystkie budynki mieszkalne Spółdzielni posiadają opomiarowane zużycie wody i ciepła. Indywidualne opomiarowanie zużycia wody i ciepła na 31/12/2017 r posiadało 151 lokali mieszkalnych.

6.2.2.2. Zasady rozliczeń spółdzielni z użytkownikami lokali z tytułu dostaw mediów regulują unormowania wewnętrzne omówione w pkt. 6.2.1. – 6.2.1.5.

Zgodnie z powyższymi unormowaniami na poczet kosztów dostawy zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania ustalane są miesięczne zaliczki. Podstawą ustalenia odpłatności za energię cieplną do celów centralnego ogrzewania są koszty całkowite ponoszone przez Spółdzielnię.

Rozliczenie kosztów zimnej i ciepłej wody dokonywane jest dwa razy w roku natomiast energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku. Rozliczeń dokonuje firma zewnętrzna.

6.2.3. Charakterystyka zmian w wysokości jednostkowych kosztów gzm oraz wysokość stawek opłat.

Zmiany jednostkowych kosztów gzm przedstawia Tabela nr 7 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

Stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych w okresie objętym lustracją przedstawia Tabela nr 7a stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

Statut Spółdzielni w § 30 ust. 1 pkt. o) i p) wskazuje Radę Nadzorczą Spółdzielni jako organ uprawniony do uchwalania stawek opłat za używanie lokali. Zgodnie z powyższym § do zakresu Rady Nadzorczej należy ustalanie opłat na pokrycie kosztów Administracji i ustalanie wysokości opłat na remonty i eksploatację obciążających członków Spółdzielni.

Spółdzielnia zachowała wymogi powiadomienia o zmianie opłat określone w art. 4 pkt. 7 i 7¹ u.s.m.

W latach objętych lustracją Rada Nadzorcza nie podejmowała Uchwał w zakresie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

Koszty jednostkowe przedstawione w Tabeli nr 7 ustalone są jako średni koszt jednostkowy dla wszystkich lokali mieszkalnych.

Jak wynika z Tabeli 7a wykazane stawki opłat w jednakowej wysokości dla całych zasobów dotyczą eksploatacji, odpisu na fundusz remontowy, opłaty za centralne ogrzewanie, opłaty za podgrzanie wody, opłaty za użytkowanie gruntu i podatku od nieruchomości.

Zestawienie kosztów jednostkowych GZM i średnioważonych stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych w okresie objętym lustracją przedstawia poniższa tabela.

Na wysokość stawki eksploatacyjnej wykazanej w poniższym zestawieniu składa się stawka eksploatacji podstawowej powiększona o opłaty na ochronę, konserwację i ubezpieczenie.

/dane w zł za m², m³, lokal lub osobę/

Lp	Wyszczególnienie	2012		2013		2014	
		Koszty	Stawka	Koszty	Stawka	Koszty	Stawka
1.	Eksploatacja/lokal	316,76	256,28	250,99	256,28	257,44	226,28- 256,28
2	Energia el. /lokal	16,31	16,00	13,40	16,00	27,22	14,24
3.	Fund remont/lokal	90,00	90,00	90,00	90,00	92,16	90,00
4.	C.O./m ² /	1,61	2,10	2,10	2,10	1,97	2,10
5.	C.W. /m ³ /	8,72	8,74	8,83	8,74	9,21	8,74
6.	Konserwacja/lokal	-	31,00	-	31,00		31,00
7.	Dźwigi ekspl./lok.	-	-	-	-	48,47	-
8.	Zimna woda /m ³ /	11,47	11,47	11,47	11,47	11,47	11,47
9.	Pod. od nieruch. i użytk. terenu	0,41	1,40	3,30	1,40	0,75	0,77

Lp	Wyszczególnienie	2015		2016		2017	
		Koszty	Stawka	Koszty	Stawka	Koszty	Stawka
1.	Eksploatacja/lokal	247,29	256,28	274,62	231,20- 233,87	277,05	245,20- 247,87
2	Energia el. /lokal	23,22	14,24- 20,00	19,04	9,77- 27,66	14,91	9,77- 27,66
3.	Fund remont/lokal	62,19	90,00	62,19	90,00	62,19	90,00
4.	C.O./m ² /	1,50	1,90	1,26	1,90	1,25	1,90
5.	C.W. /m ³ /	6,28	8,74	8,75	8,74	8,73	8,74
6.	Konserwacja/lokal		31,00		31,00		31,00
7.	Dźwigi ekspl./lok.	54,84	-	49,24	30,26	49,24	30,26
8.	Zimna woda /m ³ /	11,47	11,47	11,47	11,47	11,47	11,47
9.	Pod. od nieruch. i użytk. terenu	0,98	0,77	0,53	0,69	0,44	0,69

Jak wynika z Tabeli 7a, dotyczącej stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych oraz Tabeli dotyczącej zmian jednostkowych kosztów GZM obciążających lokale mieszkalne, średnioważone stawki opłat oraz jednostkowe koszty GZM w poszczególnych latach objętych lustracją wzrosły lub obniżyły się o określone poniżej wartości wyrażone w %:

Lp.	Wyszczególnienie	2013 do 2012		2014 do 2013	
		Koszty	Stawka	Koszty	Stawka
1.	Eksploatacja	-20,77	-/-	2,57	-11,71/-
2.	Energia elektryczna	-17,85	-	103,14	-11,00
3.	Fundusz remontowy	-	-	2,40	-
4.	C.O.	30,44	-	-6,60	-
5.	C.W.	1,28	-	4,40	-
6.	Konserwacja	-	-	-	-
7.	Dźwigi ekspl./os/.	-	-	-	-
8.	Zimna woda	-	-	-	-
9.	Pod. od nieruch i użytk. terenu	704,88	-	-77,50	-45,00

Lp.	Wyszczególnienie	2015 do 2014		2016 do 2015	
		Koszty	Stawka	Koszty	Stawka
1.	Eksploatacja	-3,95	13,25/-	11,05	-9,79/-8,75
2.	Energia elektryczna	-14,70	-/40,45	-18,00	-31,40/40,50
3.	Fundusz remontowy	-32,52	-	-	-
4.	C.O.	-24,00	-9,90	-16,00	-
5.	C.W.	-32,00	-	39,21	-
6.	Konserwacja	-	-	-	-
7.	Dźwigi ekspl./os/.	13,15	-	-10,22	-
8.	Zimna woda	-	-	-	-
9.	Pod. od nieruch i użytk. terenu	30,67	-	-46,92	-10,40

Lp.	Wyszczególnienie	2017 do 2016	
		Koszty	Stawka
1.	Eksploatacja	0,89	6,06/5,99
2.	Energia elektryczna	-21,70	-/-
3.	Fundusz remontowy	-	-
4.	C.O.	-0,80	-
5.	C.W.	-0,23	-
6.	Konserwacja	-	-
7.	Dźwigi ekspl./os/.	-	-
8.	Zimna woda	-	-
9.	Pod. od nieruch i użytk. terenu	-17,00	-

Z porównania powyższych danych wynika, że wzrost kosztów jednostkowych wystąpił:

w 2013r w odniesieniu do 2012r w pozycji kosztów jednostkowych dotyczących:

- centralnego ogrzewania o 30,44%,
- ciepłej wody o 1,28%,

- podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu o 704,88%,
w 2014r w odniesieniu do 2013r w pozycji kosztów jednostkowych dotyczących:

- eksploatacji o 2,57%,
- energii elektrycznej o 103,14%,
- odpisu na fundusz remontowy o 2,40%,
- ciepłej wody o 4,40%,

w 2015r w odniesieniu do 2014r w pozycji kosztów jednostkowych dotyczących:

- eksploatacji dźwigów o 13,15%,
- podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie gruntu o 30,67%,

w 2016r w odniesieniu do 2015r w pozycji kosztów jednostkowych dotyczących:

- eksploatacji o 11,05%,
- ciepłej wody o 39,21%,

w 2017r w odniesieniu do 2016r w pozycji kosztów jednostkowych dotyczących:

- eksploatacji o 0,89%.

Spadek kosztów jednostkowych eksploatacji zasobów mieszkaniowych w okresie objętym lustracją wystąpił:

w **2013r** w odniesieniu do 2012r w przypadku eksploatacji o 20,77% i energii elektrycznej o 17,85%.

w **2014r** w odniesieniu do 2013r w przypadku centralnego ogrzewania o 6,60% i podatku od nieruchomości o 77,50%,

w **2015r** w odniesieniu do 2014r w przypadku eksploatacji o 3,95%, energii elektrycznej o 14,70%, odpisu na fundusz remontowy o 32,52%, centralnego ogrzewania o 24,00%, ciepłej wody o 32,00%,

w **2016r** w odniesieniu do 2015r w przypadku energii elektrycznej 18,00%, centralnego ogrzewania o 16,00%, eksploatacji dźwigów o 10,22%, podatku od nieruchomości o 46,92%,

w **2017r** w odniesieniu do 2016r w przypadku energii elektrycznej o 21,70%, centralnego ogrzewania o 0,80%, ciepłej wody o 0,23% i podatku od nieruchomości o 17,00%.

Bez zmian pozostawały przez cały okres objęty lustracją koszty zimnej wody.

Nie ulegały zmianie koszty odpisu na fundusz remontowy w 2013r, w 2016r i 2017r.

Wzrost średnioważonych stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych w okresie objętym lustracją wystąpił:

w **2015 r.** w odniesieniu do 2014 r. w pozycjach:

- eksploatacja – najniższa stawka o 13,25%,
- energia elektryczna - najwyższa stawka o 40,45%,

w **2017r** w odniesieniu do 2016r w przypadku eksploatacji – najniższa stawka o 6,06%, najwyższa stawka o 5,99%.

Spadek stawek opłat wystąpił:

w **2014r** w przypadku eksploatacji – najniższa stawka o 11,71, energii elektrycznej o 11,00%

w **2015r** w przypadku centralnego ogrzewania o 9,90%,

w **2016r** w przypadku eksploatacji – najniższa stawka o 9,79%, najwyższa stawka o 8,75%, energii elektrycznej o 31,40% i podatku od nieruchomości o 10,40%.

Pozostałe stawki opłat nie zmieniały.

Zgodnie z postanowieniami Art. 4 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, w myśl których członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Struktura głównych pozycji kosztów jednostkowych obciążających lokale mieszkalne kształtowała się następująco:

	2012 r	2013 r.	2014 r.
Eksploatacja	67,30%	69,90%	58,86%
Remonty	11,80%	9,55%	11,34%
CO i CW	20,90%	20,55%	22,68%
Dźwigi	-	-	7,12%

	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Eksploatacja	64,95%	64,16%	64,11%
Remonty	9,23%	9,20%	9,23%
CO i CW	22,04%	23,30%	23,30%
Dźwigi	3,78%	3,34%	3,36%

Z przedstawionych danych wynika, że udział kosztów eksploatacji w kosztach gzm w 2012 r wynosił 67,30%, w 2013 r wzrósł do 69,90% i w 2014r wynosił 58,86% w kosztach ogółem, natomiast w latach 2015 – 2017 utrzymywał się na zbliżonym poziomie, / 64,11-64,35%/.

Udział odpisów na fundusz remontowy w kosztach gzm w 2012 r wynosił 11,80%, w 2013 r obniżył się do 9,55%, w 2014 r wzrósł do 11,34%, natomiast w Latach 2015 – 2017 utrzymywał się na zbliżonym poziomie, /od 9,20% do 9,23%/ .

Udział kosztów CO i CW w kosztach gzm w latach 2012 -2013 utrzymywał się na zbliżonym poziomie, /20,55 – 20,90 %/, w 2014 r wzrósł i wynosił – 22,68%, w 2015 -22,04% r, w 2016 r i 2017r wzrósł do 23,30%i .

Udział kosztów utrzymania dźwigów w kosztach gzm w całym okresie objętym lustracją systematycznie obniżał się, w 2014r wynosił – 7,12%, w latach 2015r – 2017 utrzymywał nsię na zbliżonym poziomie, /3,34 - 3,78%/.

Wyniki finansowe GZM

Koszty, przychody i wyniki GZM na koniec poszczególnych lat objętych lustracją przedstawiają Tabele nr 6/1 i 6/2 stanowiące załączniki do protokołu lustracji.

Z przedstawionych danych wynika, że w latach 2012, 2013, 2014 przychody lokali mieszkalnych przewyższały koszty natomiast w latach 2015, 201 i 2017 koszty eksploatacji lokali mieszkalnych przewyższały przychody.

Wyniki w poszczególnych latach przedstawiały się następująco:

- za 2012 r. nadwyżka, kwota + 595,91 zł,
- za 2013 r. nadwyżka, kwota + 9 087,62 zł,
- za 2014 r. nadwyżka, kwota + 8 748,86 zł,
- za 2015 r. niedobór, kwota - 44 957,14 zł,
- za 2016 r. niedobór, kwota - 12 320,71 zł,
- za 2017 r. nadwyżka, kwota - 4 273,10 zł.

Decyzje w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia straty w każdym roku dokonywał uprawniony organ Spółdzielni, tj. Walne Zgromadzenie.

Wynik finansowy netto działalności Spółdzielni za poszczególne lata objęte lustracją stanowił:

za 2012 r - wynik netto z działalności Spółdzielni zgodnie z rachunkiem zysków i strat stanowi nadwyżka bilansowa w kwocie **+658,50 zł.**

Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 19 czerwca 2013 r., Uchwałą nr 3 zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2012 r. i postanowiło przeznaczyć nadwyżkę bilansową na bieżącą eksploatację zasobów mieszkaniowych,

za 2013 r - wynik netto z działalności Spółdzielni zgodnie z rachunkiem zysków i strat stanowi nadwyżka bilansowa w kwocie **+12.163,40 zł.**

Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 03 czerwca 2014 r., Uchwałą nr 2 zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2013 r. i postanowiło przeznaczyć nadwyżkę bilansową na fundusz remontowy.

za 2014 r - wynik netto z działalności Spółdzielni zgodnie z rachunkiem zysków i strat stanowi nadwyżka bilansowa w kwocie **+ 3.760,86 zł.**

Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 18 czerwca 2015 r., Uchwałą nr 2 zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2014 r. i postanowiło przeznaczyć nadwyżkę bilansową na bieżącą eksploatację zasobów mieszkaniowych,

za 2015 r - wynik netto z działalności Spółdzielni zgodnie z rachunkiem zysków i strat stanowi niedobór w kwocie **- 41.925,43 zł.**

Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 07 czerwca 2016 r., Uchwałą nr 2 zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2015 r. Walne Zgromadzenie zatwierdziło stratę bilansową w kwocie 41.925,43 zł. lecz nie postanowiło o działaniach w zakresie jej pokrycia.

za 2016 r - wynik netto z działalności Spółdzielni zgodnie z rachunkiem zysków i strat stanowi niedobór w kwocie - **12 066,94 zł.**

Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 08 czerwca 2017 r., Uchwałą nr 2 zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2016 r. Walne Zgromadzenie zatwierdziło stratę bilansową w kwocie 12.066,94 zł. i postanowiło pokryć ją z przychodów lat następnych.

za 2017 r - wynik netto z działalności Spółdzielni zgodnie z rachunkiem zysków i strat stanowi nadwyżka bilansowa w kwocie **+20 741,90 zł.**

W okresie objętym lustracją nie odbyło się Walne Zgromadzenie za 2017 r.

Struktura przychodów i kosztów w badanym okresie przedstawiała się następująco:

(dane w tyś. zł.)

L.p	Wyszczególnienie	2012	%	2013	%	2014	%
I	Przychody ogółem	892	100,00	935	100,00	779	100,00
1	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w tym:	751	84,19	924	98,83	778	99,87
1a	Opłaty od lokali mieszkalnych	750		924		778	
2	Przychody pozostałej działalności, w tym:	141	15,81	11	1,7	1	0,13
2a	Operacyjnej	133		9		1	
2b	finansowej	8		2			
II	Koszty ogółem w tym:	882	100,00	923	100,00	758	100,00
1	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowy	741	84,01	915	99,13	738	97,36
1a	Lokale mieszkalne	741		915		738	
2	Koszty pozostałej działalności, w tym	141	15,99	8	0,87	20	2,64
2a	Operacyjnej	133		6		20	
2b	Finansowej	8		2			

L.p	Wyszczególnienie	2015	%	2016	%	2017	%
I	Przychody ogółem	1.173	100,00	1.096	100,00	1.125	100,00
1	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w tym:	1.171	99,83	1.096	100,00	1.100	97,78
1a	Opłaty od lokali mieszkalnych	1.171		1.096		1.100	
2	Przychody pozostałej działalności, w tym:	2	0,17	-	-	25	2,22
2a	Operacyjnej	2		-		25	
2b	finansowej						
II	Koszty ogółem w tym:	1.218	100,00	1.108	100,00	1.092	100,00
1	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowy	1.216	99,74	1.108	100,00	1092	100,00
1a	Lokale mieszkalne	1.216		1.108		1092	
2	Koszty pozostałej działalności, w tym	2	0,16	-		-	
2a	Operacyjnej	2		-		-	
2b	Finansowej	-		-		-	

6.2.3.1. Opłaty eksploatacyjne za używanie lokali mieszkalnych w latach 2015 – 2017 nie zapewniały pokrywania pełnych rzeczywistych kosztów ich eksploatacji oraz obsługi administracyjnej.

Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobów i ich zaspokajanie omówione zostaną w dziale 7 protokołu lustracji dotyczącym gospodarki remontowej.

6.2.3.2. Z załączonych Tabel nr 6/1 oraz nr 6/2 wynika, że Spółdzielnia nie respektowała obowiązującej od 2007 r. zasady uniemożliwiającej traktowanie osiągniętego wyniku na pozostałej działalności operacyjnej, finansowej i gospodarczej jako wyniku w gospodarce zasobami mieszkaniowymi zwiększającego koszty i przychody tej gospodarki w roku następnym. Dodatni wynik finansowy na pozostałej działalności w latach: 2012, 2013 oraz 2017 nie ma odzwierciedlenia w postaci naliczonego i odprowadzonego podatku dochodowego.

6.2.3.3. Spółdzielnia uzyskała pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej i dokonała ich rozdysponowania zgodnie z wymogami art. 5 pkt. 1 – 2 u.s.m.

6.3. Gospodarka lokalami użytkowymi.

6.3.1. Zasady i tryb wyboru najemców

Zagadnienia najmu lokali użytkowych w SBM Nauczycieli uregulowane są w § 46 Statutu.

Zgodnie z § 46 ust. 1 Statutu Spółdzielnia może wynajmować lokale.

Zgodnie z postanowieniami § 46 ust. 2 Statutu, opłaty za najem lokali użytkowych określa Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie posiadała lokali użytkowych.

6.3.2. Omówienie wybranych teczek lokali w najmie.

Spółdzielnia nie posiada lokali użytkowych.

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

Spółdzielnia nie posiada Regulaminów określających zasady najmu.

6.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

6.4.1. Zaległości we wnoszeniu opłat za używanie lokali przedstawiają Tabela 8 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji. W Tabeli 8 wykazano zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych.

6.4.1.1. Stan zaległości lokali mieszkalnych przedstawiał się następująco:

Wyszczególnienie	2012 r	2013 r	2014 r
Roczny wymiar opłat w zł	741.297,21	915.035,48	737.569,86
Stan zaległości na 31-12	28.566,51	32.487,71	30.729,23
% zaległości do rocznego wymiaru opłat	3,85	3,55	4,17

Wyszczególnienie	2015 r	2016 r	2017 r
Roczny wymiar opłat w zł	789.895,83	782.633,67	779.094,43
Stan zaległości na 31-12	55.741,87	55.858,62	40.768,90
% zaległości do rocznego wymiaru opłat	7,06	7,14	5,23

Wysokość zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych wg stanu na 31.12.2013 r w porównaniu do 31.12.2012 r zwiększyła się o 13,76% przy zwiększeniu się rocznego wymiaru opłat o 23,44%, wskaźnik zaległości do rocznego wymiaru zmniejszył się o 0,30%.

Zadłużenie na 31.12.2014 r w porównaniu do 31.12.2013r zmniejszyło o 5,41% przy zmniejszeniu się rocznego wymiaru opłat o 19,40%, a wskaźnik zaległości do rocznego wymiaru zwiększył się o 0,62%.

Wysokość zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych wg stanu na 31.12.2015 r w porównaniu do 31.12.2012 r zwiększyła się o 81,39% przy zwiększeniu się rocznego wymiaru opłat o 7,09%, wskaźnik zaległości do rocznego wymiaru zmniejszył się o 2,89%.

Zadłużenie na 31.12.2016 r w porównaniu do 31.12.2015 r zwiększyło o 0,21% przy zmniejszeniu się rocznego wymiaru opłat o 0,40%, a wskaźnik zaległości do rocznego wymiaru zwiększył się o 0,08%.

Zadłużenie na 31.12.2017 r w porównaniu do 31.12.2015 r zmniejszyło o 27,02% przy zmniejszeniu się rocznego wymiaru opłat o 0,45%, a wskaźnik zaległości do rocznego wymiaru zwiększył się o 1,91%.

Stan zaległości na dzień 31.12.2012 r. odpowiadał średniemu zadłużeniu za 12 dni, na 31.12.2013 r za 13 dni, na 31.12.2014 r za 15 dni. na 31.12.2015 r za 26 dni, na 31.12.2016 r za 26 dni na 31.12.2017 r za 19 dni.

SBM Nauczycieli na 31.12.2012 r, 2013 r i 2014 r posiada 81 lokali mieszkalnych zalegające na 31.12.2012 r brak danych dotyczących liczby lokali zalegających, na 31.12.2013 r i 2014 r zalegające stanowiły 3,70%,

Na 31.12.2015 r , 2016 r i 2017 r spółdzielnia posiadała 151 lokali mieszkalnych, na 31.12.2015 r zalegające stanowiły 35,76%, na 31.12.2016 r zalegające stanowiły 28,48%, na 31.12.2017 r zalegające stanowiły 36,42%.

Strukturę zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w rozbiu okresy przedstawia poniższe zestawienie

Wyszczególnienie	2012 r		2013 r		2014 r	
Ogółem w tym	28.566,51	100 %	32.487,71	100 %	30.729,23	100 %
Zal. do 1 m-ca	7.165,00	25,08%	-	-	-	-
Zal. 1-2 miesiące	-	-	-	-	-	-
Zal. 2-3 miesiące	-	-	-	-	-	-
Zal. pow 3 mieś.	21.401,51	74,92%	32.487,71	100,00%	30.729,23	100,00%

Wyszczególnienie	2015 r		2016 r		2017 r	
Ogółem w tym	55.741,87	100 %	55.858,62	100 %	40.768,90	100 %
Zal. do 1 m-ca	6.579,06	11,80%	11.507,76	20,60%	11.622,79	28,51%
Zal. 1-2 miesiące	11.545,50	20,71%	24.845,33	44,48%	15.660,21	38,41%
Zal. 2-3 miesiące	7.300,72	13,10%	8.363,03	14,97%	10.593,51	25,98%
Zal. pow 3 mieś.	30.316,59	54,39%	11.142,52	19,95%	2.892,39	7,10%

Analiza struktury zaległości lokali mieszkalnych wskazuje, że w latach 2012 – 2015 największe zadłużenia stanowią zaległości powyżej 3 miesięcy, w 2012 r wynosiły 74,92%, w 2013 r 100,00%, w 2014r 100,00%, w 2015 r 54,39% ogółu zaległości.

W 2016 r i 2017 r największe zaległości stanowiły zadłużenia 1-2 miesięczne i wynosiły w 2015 r 44,48%, w 2017r 38,41%.

6.4.1.2. Zaległości od lokali użytkowych w okresie objętym lustracją nie wystąpiły – brak ww.

6.4.2. System windykacji należności.

Spółdzielnia prowadzi systematyczne działania na rzecz poprawy windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali. Do działań tych należą np.

wysyłanie upomnień, monitów i wezwań do zapłaty oraz kierowanie spraw do sądu o wydanie nakazu płatniczego.

6.4.3. Pomoc socjalna na cele czynszowe.

Spółdzielnia nie informuje swoich członków o możliwości skorzystania z dodatków mieszkaniowych oraz dofinansowania z pomocy społecznej.

6.5. Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości

6.5.1. – 6.5.2. Ocena prawidłowości unormowań stosunków umownych z zewnętrznymi dostawcami usług komunalnych.

Spółdzielnia posiada zawarte umowy na dostawę usług komunalnych dla potrzeb zasobów mieszkalnych w następującym zakresie:

Dostawa wody i odprowadzanie ścieków.

MPWiK S. A. w Warszawie, Umowy nr: 003762/003/2/14 z dnia 04/07/2014 r. oraz 003762/002/2/13 z dnia 07/05/2013 r. Umowy zawarte na czas nieokreślony, podpisane przez Prezesa Zarządu. Umowy przewidują bonifikaty. Umowy zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Dostarczanie ciepła dla potrzeb c.o. i c.w.

SPEC S. A., Warszawa, Umowa nr: 6/842 z dnia 26/10/94 r. Umowa zawarta na czas nieokreślony, podpisane przez Prezesa i Członka Zarządu. Umowa przewiduje bonifikaty. Umowa zabezpiecza interesy Spółdzielni.

Dostawa energii elektrycznej.

RWE Operator, Umowa nr HM-O/24/2015 z dnia 20/01/2015 r. Umowa zawarta na czas nieokreślony, podpisana przez Prezesa Zarządu. Umowa przewiduje bonifikaty. Umowa zabezpiecza interesy Spółdzielni.

Konserwacja dźwigów.

Dźwigi konserwowane w okresie gwarancji (2014-2017) - KONE.

Wszystkie wyżej omówione umowy określają przedmiot i zakres świadczonych usług, precyzują obowiązki i uprawnienia obu stron, określają wysokość stawek

opłat za usługi, ustalają tryb rozliczeń finansowych oraz przewidują stosowanie bonifikat lub kar umownych za nieterminowe bądź źle świadczone usługi. Umowy zabezpieczają interesy Spółdzielni.

6.5.3.-6.5.4. Ocena prawidłowości unormowań stosunków umownych z zewnętrznymi dostawcami usług związanych z eksploatacją nieruchomości.

Działalność eksploatacyjna w zakresie utrzymania technicznej sprawności zasobów w okresie objętym lustracją, wykonywana była w oparciu o niżej wymienione umowy cywilno-prawne:

Instalacja CCTV

- 1) SYBEKO Kamil Ciechański Umowa z dnia 29/10/2015 r. Umowa zawarta na czas nieokreślony, podpisana przez Prezesa Zarządu. Nie przewidziano kar umownych.

Bramy garażowe i szlabany

- 1) ABRAM II s. c. Umowa z dnia 15/09/2014 r. Umowa zawarta na czas nieokreślony, podpisana przez Prezesa Zarządu. Przewidziano bonifikaty za niesprawność urządzeń powyżej 3 dni. Umowa zabezpiecza interesy Spółdzielni.

Konserwacja elektryczna

- 1) SYBEKO Umowa z dnia 01/12/2015 r. r. Umowa zawarta na czas nieokreślony, podpisana przez Prezesa Zarządu. Umowa przewiduje kary umowne. Umowa zabezpiecza interesy Spółdzielni.

Działalność eksploatacyjna w zakresie utrzymania czystości zasobów, w okresie objętym lustracją, prowadzona była w oparciu o następujące umowy cywilnoprawne:

- 1) ARDEX, Umowa z dnia 28/12/2015 r.. Umowa zawarta na czas nieokreślony, podpisana przez Prezesa Zarządu. Umowa zawiera kary umowne. Umowa zabezpiecza interesy Spółdzielni.

- 2) POLPATRON, Umowa nr PP/51/S/2014 z dnia 28/10/2014 r. Umowa zawarta na czas nieokreślony, podpisana przez Prezesa Zarządu. Umowa nie zawiera kar umownych.
- 3) Jadwiga Wojda, Umowa z dnia 01/01/2003 r. Umowa zawarta na czas nieokreślony, podpisana przez Prezesa Zarządu. Umowa nie przewiduje kar umownych (rozwiązana z dniem 31/12/2017 r.).

Z przedstawionych wyżej ustaleń wynika, że nie wszystkie zawarte umowy na konserwację zasobów Spółdzielni przewidują stosowanie bonifikat lub kar umownych za nieterminowe bądź złe świadczenie usług.

7. Zaspakajanie potrzeb technicznych nieruchomości.

Działalność Spółdzielni w zakresie zaspokajania potrzeb technicznych (gospodarki remontowej) w latach 2012 – 2017 określały następujące uregulowania wewnętrzne:

- Postanowienia Statutu Spółdzielni zawarte w §§ 47, 48, 49, 50.
- Regulaminie porządkowym dla nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Korzona 115 i Dalanowskiej 48 pozostających w zarządzie SBM Nauczycieli, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr U3/08/14 z dnia 26/08/2014 r.,
- Regulaminie zawierania przez SBM Nauczycieli umów na usługi, dostawy oraz roboty budowlane, zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 08/06/2004 r.
- Regulamin funduszu remontowego SBM Nauczycieli zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 01/02/2008 w dniu 18/02/2008 r.

7.1. Nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych oraz kolejności ich zaspokojenia.

7.1.1. Formy organizacyjne wykonywania nadzoru technicznego nad nieruchomościami.

Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi sprawował Prezes Zarządu. W przypadku konieczności prowadzenia nadzoru robót wymagających posiadania odpowiednich uprawnień – nadzór zlecano w oparciu o odrębną umowę.

Do obowiązków Prezesa Zarządu należało m.in.:

- sprawowanie nadzoru technicznego i kontrola stanu technicznego zasobów mieszkaniowych,
- prowadzenie przeglądów okresowych stanu technicznego budynków, określonych wymogami § 62 i § 64 Ustawy Prawo Budowlane.

7.1.2. Czynności nadzoru technicznego nad nieruchomościami.

7.1.2.1. Przeglądy okresowe budynków

Z przepisów Ustawy Prawo Budowlane z dnia 07/07/1994 r. (Dz. U. Nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami) zawartych w art. 62 wynika nałożony na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek prowadzenia okresowej kontroli:

- co najmniej raz w roku – art. 62 ust. 1 pkt. 1 - dot. budynku Korzona 115
 - przegląd stanu technicznego sprawności elementów budynku
 - sprawności instalacji gazowej
 - sprawności przewodów spalinowych i wentylacyjnych
- co najmniej dwa razy w roku – art. 62 ust. 1 pkt. 3 – dot. budynku Dalanowska 48 – pow. zabudowy: 4.616,12 m².
 - przegląd stanu technicznego sprawności elementów budynku
 - sprawności instalacji gazowej
 - sprawności przewodów spalinowych i wentylacyjnych
- co najmniej raz na 5 lat – art. 62 ust. 1 pkt. 2
 - sprawności technicznej i użytkowej budynku,
 - badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

Z przeprowadzonych badań lustracyjnych wynika, że przeglądy roczne stanu technicznego sprawności elementów budynków zostały przeprowadzone w latach 2012, 2013, 2014, 2015 i 2016 i 2017.

- w latach 2012 – 2017 nie były przeprowadzane roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne budynków. Budynek Dalanowska 48 – pierwszy przegląd zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 2 Ustawy Prawo budowlane ma odbyć się do końca 2019 r.
- budynek przy ul. Korzona 115 - brak aktualnych badań instalacji elektrycznych i piorunochronnych. Ważność badań upłynęła w 2016 r.
- Tabele Nr 14A i Nr 14B zawierają dane (w układzie ilościowym) dotyczące liczby lokali mieszkalnych, w których nie zostały przeprowadzone przeglądy roczne instalacji gazowych i instalacji wentylacyjnych (kominowych).

Przeglądy nie zostały przeprowadzone ze względu na nie udostępnienia lokali przez użytkowników. Lokale nie posiadające instalacji gazowej zostały opisane w protokołach z przeglądów instalacji gazowej.

Tabele nr 14A i Nr 14B stanowią załączniki do protokołu lustracji.

Jak wynika z przeprowadzonych przeglądów budynków, stałym mankamentem jest nie udostępnienie do przeglądu lokali przez ich użytkowników. Lokale nie posiadające

Przeglądu instalacji gazowej nie przeprowadzono:

- w 2012 r. w 4 lokalach, co stanowi 4,94 % ogółu lokali mieszkalnych,
- w 2013 r. w 7 lokalach, co stanowi 8,64 % ogółu lokali mieszkalnych,
- w 2014 r. w 4 lokalach, co stanowi 4,94 % ogółu lokali mieszkalnych,
- w 2015 r. w 8 lokalach, co stanowi 5,30 % ogółu lokali mieszkalnych,
- w 2016 r. w 11 lokalach, co stanowi 7,28 % ogółu lokali mieszkalnych,
- w 2017 r. w 23 lokalach, co stanowi 15,23 % ogółu lokali mieszkalnych.

Przeglądu przewodów kominowych i wentylacyjnych nie przeprowadzono:

- w 2012 r. w 4 lokalach, co stanowi 4,94 % ogółu lokali mieszkalnych,
- w 2013 r. w 7 lokalach, co stanowi 8,64 % ogółu lokali mieszkalnych,
- w 2014 r. w 4 lokalach, co stanowi 4,94 % ogółu lokali mieszkalnych,
- w 2015 r. w 8 lokalach, co stanowi 5,30 % ogółu lokali mieszkalnych,
- w 2016 r. w 11 lokalach, co stanowi 7,28 % ogółu lokali mieszkalnych,
- w 2017 r. w 23 lokalach, co stanowi 15,23 % ogółu lokali mieszkalnych.

Liczba lokali, w których nie przeprowadzono przeglądów z powodu nie udostępnienia lokali przez mieszkańców, ma tendencję wzrostową w latach objętych badaniem lustracyjnym.

7.1.2.2. Książki obiektu budowlanego (KOB).

Prawidłowość prowadzenia KOB sprawdzono metodą reprezentatywną na podstawie badań lustracyjnych 2 księzek obiektu dla budynków:

1. ul. Korzona 115
2. ul. Dalanowska 48

Do dokonywania wpisów w KOB nie zostali wyznaczone żadne osoby z ramienia SBM Nauczycieli.

W KOB dokonywane są wpisy o przeprowadzonych robotach remontowych i przeprowadzonych przeglądach budynków. Lustrator stwierdził nw. nieprawidłowości:

Budynek przy ul. Korzona 115

- wpisy o przeglądach budowlanych wynikających z art. 62 ust. 1, pkt. 1 i 2 Ustawy prawo budowlane zakończone na roku 2006,
- wzór KOB nie spełnia wymogów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03/07/2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego,
- po zakończeniu miejsca na wpisy dotyczące przeglądów ogólnych i okresowych Spółdzielnia nie założyła drugiego tomu KOB zgodnego z wymaganym wzorem.
- prowadzenie KOB narusza zapisy art. 64 ust. 1, 3 i 4 Ustawy prawo budowlane.

Budynek przy ul. Dalanwskiej 48

- w okresie objętym lustracją nie było założonej KOB co narusza zapisy art. 64 ust. 1, 3 i 4 Ustawy prawo budowlane. Budynek oddany do użytkowania w grudniu 2014 r.
- KOB została założona w trakcie trwania lustracji.

7.1.3. Ustalenie potrzeb remontowych.

Spółdzielnia nie opracowuje planów remontów. Potrzeby remontowe zaspokajane są na bieżąco.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie przeprowadzała przeglądów ogólnobudowlanych budynków.

7.1.4. Roczne rzeczowo-finansowe plany remontów.

7.1.4.1. – 7.1.4.6. (lata 2012-2017)

Rada Nadzorcza nie zatwierdzała w formie Uchwał rocznych planów remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

7.1.4.7.

Działalność remontowa w SBM Nauczycieli w latach 2012 – 2017 oparta była na potrzebach wynikających z bieżących potrzeb remontowych. Spółdzielnia nie posiadała długookresowych planów remontów.

Informacja ewentualnych wykonanych robotach remontowych zasobów Spółdzielni przedstawiana była w sprawozdaniach Zarządu, składanych na Walnych Zgromadzeniach Członków Spółdzielni. Sprawozdania były przyjmowane Uchwałami przez Walne Zgromadzenie.

7.1.4.8. Wykonanie planu remontów w latach 2012 – 2017 przedstawiało się następująco:

Rok	Nakłady planowane w zł.	Nakłady poniesione w zł.	% wykonania
2012	0,00	48 072,37	brak danych
2013	0,00	31 445,91	brak danych
2014	0,00	41 112,66	brak danych
2015	0,00	386 509,41	brak danych
2016	0,00	721,70	brak danych
2017	0,00	303 727,88	brak danych

Stan środków na funduszu remontowym na koniec roku 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 i 2017 wykazywało saldo dodatnie. Analiza wielkości i źródeł akumulacji środków na fundusz remontowy została przedstawiona w ust. 7.2.2.3 i 7.2.2.4 niniejszego protokołu lustracji.

7.2. Finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.

7.2.1. Realizacja ustawowych obowiązków w zakresie tworzenia funduszu remontowego.

7.2.1.1. Spółdzielnia realizuje wymogi art. 6 ust. 3 u.s.m. dotyczącego zasad tworzenia funduszu remontowego.

7.2.1.2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w zgodzie z art. 4 ust. 4¹ u.s.m.

7.2.2. Zasady finansowania robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.

7.2.2.1. Zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w SBM Nauczycieli regulują postanowienia § 2 - 10 Regulaminu Funduszu remontowego

SBM Nauczycieli zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 01/02/2008 z dnia 18/02/2008 r.

SBM Nauczycieli tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię, na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z postanowień regulaminu wynika, że:

1. Fundusz remontowy tworzony jest z:

- a) odpisów od lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc parkingowych (garaży) stanowiących część budynków mieszkalnych,
- b) odpisów od miejsc parkingowych (garaży) i lokali użytkowych, wbudowanych w inne budowle oraz miejsc postojowych na terenie Spółdzielni obciążające koszty gospodarki zasobami Spółdzielni,
- c) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki z tytułu robót remontowych,
- d) dochodów uzyskiwanych z likwidacji lub zbywania środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- e) kredytów bankowych udzielanych na cele remontowe danego budynku,
- f) oprocentowania rachunków i lokat bankowych założonych ze środków funduszu o ile nie przeznacza się ich na pokrycie bieżących kosztów eksploatacji zasobami,
- g) dodatkowych wpłat członków finansujących w części ustalone z nimi zadania remontowe,
- h) kwoty uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego.

2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz remontowy celowy w celu zgromadzenia środków finansowych przeznaczonych na realizację określanych zadań remontowych (§ 9 ust. 2 Regulaminu).

Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona w Spółdzielni nie pozwala na stwierdzenie czy jest prowadzona zgodnie z postanowieniami art. 4. ust. 4¹ u.s.m. tzn. czy:

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i kosztów w podziale na poszczególne nieruchomości budynkowe w danym roku.
2. Ewidencja wpływów na fundusz remontowy nieruchomości obejmuje naliczone odpisy na fundusz remontowy nieruchomości.

3. Ewidencja kosztów z funduszu remontowego nieruchomości dotyczy faktycznie wykonanych prac remontowych w tych nieruchomościach gruntowych.

Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Jednakże w związku z faktem, iż Spółdzielnia nie przyjmuje/zatwierdza planów finansowo-gospodarczych, Lustrator nie mógł przeprowadzić analizy porównawczej.

Stawki odpisu na fundusz remontowy obowiązujące w latach 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 i 2017 zostały przedstawione w Tabeli nr 7A, dołączonej do protokołu lustracji. Lustratorowi nie zostały przedstawione dane odnośnie struktury zmian w stawkach oraz przez jaki organ zostały zatwierdzone.

7.2.2.3. Wielkość i źródła akumulacji środków na fundusz remontowy.

Wielkości i źródła akumulacji środków na fundusz remontowy w poszczególnych latach 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 i 2017 przedstawiały się następująco:

Źródła wpływów	2012		2013		2014	
	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota
Odpisy od lokali mieszkalnych	43,40	87 480,00	74,81	87 480,00	100	76 462,68
Inne przychody	56,60	114 067,12	25,19	29 454,74	0,00	0,00
Razem	100,00	201 547,12	100,00	116 934,74	100,00	76 462,68

Źródła wpływów	2015		2016		2017	
	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota
Odpisy od lokali mieszkalnych	84,74	115 310,28	97,03	112 680,00	95,52	112 650,00
Inne przychody	15,26	20 767,61	2,97	3 455,00	4,48	5 285,00
Razem	100,00	136 077,89	100,00	116 135,00	100,00	117 935,00

7.2.2.4. Na podstawie zapisów Tabeli nr 10 stanowiącej załącznik do protokołu lustracji ustalono, że stan funduszu remontowego na koniec każdego roku objętego badaniem przedstawiał się następująco:

Stan funduszu	2012	2013	2014
Razem na 01.01.	158 245,51	236 720,26	322 209,09
Przychód – fundusz remontowy	126 547,12	116 934,74	76 462,68
Poniesione nakłady – fundusz remontowy	48 072,37	31 445,91	41 112,66
Stan funduszu Razem na 31.12.	236 720,26	322 209,09	357 559,11

Stan funduszu	2015	2016	2017
Razem na 01.01.	357 559,09	107 127,57	222 540,87
Przychód – fundusz remontowy	136 077,89	116 135,00	117 935,00
Poniesione nakłady – fundusz remontowy	386 509,41	721,70	303 272,88
Stan funduszu Razem na 31.12.	107 127,57	222 540,87	37 202,99

Wykazane przez Spółdzielnię przychody na fundusz remontowy w 2012 r. nie uwzględniają środków z wykazanego kredytu bankowego.

Dane zawarte w tabelach 10/1 oraz 10/2 wykazują różnicę pomiędzy BZ funduszu remontowego 2014 (357 559,11 zł.) a BO funduszu remontowego na 2015 r. (357 559,09 zł.)– różnica 0,02 zł.

Stan funduszu remontowego na koniec roku objętego badaniem lustracyjnym wykazywał saldo 37.202,99 zł.

Szczegółowe dane dotyczące gospodarki remontowej w latach 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 i 2017 zostały przedstawione w Tabeli nr 10 dołączonej do protokołu lustracji.

Tabela nr 10 przedstawia łączne wpływy i nakłady poniesione z funduszu remontowego w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

7.2.2.5. W latach 2012 – 2017 SBM Nauczycieli nie korzystała z kredytów bankowych na realizację robót remontowych.

7.3. Wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.

7.3.1. Formy organizacyjne wykonawstwa robót.

SBM Nauczycieli wykonywała roboty przy pomocy firm zewnętrznych.

7.3.2 Zasady postępowania przy wyborze obcych wykonawców.

Tryb wyboru obcych wykonawców robót remontowych w SBM Nauczycieli uregulowany jest w Regulaminie zawierania przez Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową Nauczycieli umów na usługi, dostawy oraz roboty budowlane. uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 08/06/2004 r.

Z postanowień zawartych w Regulaminie wynika, że tryb wyboru zamówienia uzależniony jest od wartości określonej na podstawie cen właściwych dla zamówienia.

1. Zlecenia o wartości do 1.000,00 Euro brutto nie wymagają konkursu ofert. Zarząd dokonuje wyboru oferty po rozpoznaniu cen na rynku. Wybrana przez Zarząd oferta musi uzyskać pisemną akceptację Rady Nadzorczej.
2. Zlecenia o wartości od 1.000,00 Euro do 3.000,00 Euro brutto wymagane jest skierowanie ofert od minimum 3 oferentów.
3. Zlecenia o wartości od 3.000,00 Euro brutto wymagane jest skierowanie ofert od minimum 5 oferentów.

Wybrane przez Zarząd oferty muszą posiadać pisemną akceptację Rady Nadzorczej.

Ocenę prawidłowości realizacji obowiązujących w SBM Nauczycieli zasad wyboru wykonawców robót remontowych Lustrator dokonał na przykładzie wybranych metodą reprezentacyjną (losowo) 2 pozycji robót remontowych wykonanych w latach 2014 i 2015.

7.3.3. Treści umów zawartych z obcymi wykonawcami oraz ich realizacja.

7.3.3.1. Roboty remontowe w 2015 r.

Wymiana poziomów zimnej, ciepłej wody oraz cyrkulacji wraz z zaworami na podstawach pionów w budynku Korzona 115.

W dokumentacji brak informacji o sposobie zbierania ofert oraz ile wysłano zapytań ofertowych – wymagania § 5 ust. 2 Regulaminu zawierania przez SBM Nauczycieli umów na usługi, dostawy oraz roboty budowlane. Brak wymaganej § 6 ust. 3 Regulaminu pisemnej akceptacji przez Radę Nadzorczą oferty wskazanej przez Zarząd.

Dokumentacja robót zawiera:

- 1) ofertę cenową z dnia 12/02/2015 r. firmy P.P.H.U. Elektromechanika Hydraulika Artur Adaszewski, na kwotę 202.358,27 zł brutto, na wykonanie prac: wymiana instalacji poziomej z.w, c.w. oraz cyrkulacji w pomieszczeniach piwnicznych budynku przy ul. Korzona 115 w Warszawie,
- 2) ofertę cenową z dnia 11/02/2015 r. firmy Instalsystem Tomasz Pieniążek, na kwotę 191.472,44 zł brutto, na wykonanie prac: wymiana instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji (poziomy),
- 3) ofertę cenową z dnia 10/02/2015 r. firmy GREGBUD P.U.H. Grzegorz Kluczek, na kwotę 179.875,57 zł brutto, na wykonanie prac: wykonanie wymiany poziomów instalacji wod zimnej, ciepłej i cyrkulacji w budynku przy ul. Korzona 115 w Warszawie,
- 4) Informację firmy GREGBUD zawierającą: zestawienie materiałów, atesty higieniczne, deklaracje zgodności, aprobaty techniczne,
- 5) Umowę nr 01/2015 z dnia 27/03/2015 r. zawartą pomiędzy Spółdzielnią a firmą GREGBUD określającą zakres robót: wykonanie wymiany poziomów zimnej, ciepłej wody oraz cyrkulacji wraz z zaworami na podstawach pionów w budynku mieszkalnym przy ul, Korzona 115 w Warszawie.
 - Termin rozpoczęcia prac: 07/04/2015 r.
 - Termin zakończenia prac: 30/06/2015 r.
 - Wartość umowna prac 190.338,44 zł brutto.
 - Umowa nie przewiduje kaucji gwarancyjnych.
- 6) Kopię protokołu wprowadzenia na budowę z dnia 08/04/2015 r.
- 7) Protokół końcowy odbioru robót określonych w umowie nr 01/2015 z dnia 27/03/2015 r. Roboty odebrano bez zastrzeżeń.
- 8) Aneks z dnia 12/06/2015 do Umowy nr 01/2015 rozszerzający zakres prac objętych Umowa nr 01/2015 o wymianę pionów ciepłej i zimnej wody do zaworów odcinających w lokalach wraz z ich wymianą. Koszt rozszerzenia prac określono na kwotę 145.615,57 zł. termin rozpoczęcia dodatkowych

robót: 07/09/2015 r. Termin zakończenia: 16/11/2015 r. Wprowadzono zapis o rozliczaniu dodatkowych prac wg stawek z kosztorysu ofertowego.

- 9) Kosztorys ofertowy z datą: maj 2015, na kwotę 146.183,80 zł.
- 10) Kopię faktury nr 531/2015 z dnia 07/09/2015 na kwotę 10.000,00 zł brutto.
- 11) Oryginał faktury nr 655/2015 z dnia 09/11/2015 na kwotę 100.000,00 zł brutto.
- 12) Protokół końcowego odbioru robót określonych aneksem z dnia 12/06/2015 r. do umowy nr 01/2015.

7.3.3.2. Roboty remontowe w 2017 r.

Remont dachu budynku przy ul. Korzona 115.

W dokumentacji brak informacji o sposobie zbierania ofert oraz ile wysłano zapytań ofertowych – wymagania § 5 ust. 2 Regulaminu zawierania przez SBM Nauczycieli umów na usługi, dostawy oraz roboty budowlane. Brak wymaganej § 6 ust. 3 Regulaminu pisemnej akceptacji przez Radę Nadzorczą oferty wskazanej przez Zarząd.

Dokumentacja robót zawiera:

- 1) mapę ZUD z obrysem budynku Korzona 115 z podziałem robót na 3 sekcje,
- 2) przedmiar robót o nazwie: Naprawa pokrycia dachu – sekcja II - brak kosztorysu inwestorskiego,
- 3) kosztorys ofertowy z dnia 19/05/2017 r. na naprawę pokrycia dachu – Sekcja II z opisem wykonawcy robót: firmy Zakład Instalacji sanitarnych, wod-kan, gazowych i ogólnobudowlanych Marek Sierota,
- 4) ofertę cenową z dnia 24/05/2018 r. na kwotę 94.932,00 zł brutto, na wykonanie prac budowlanych związanych z remontem dachu budynku przy ul. Korzona 115 sekcja druga, złożoną przez firmę Instalacje Ciepłownicze wodne Gaz oraz Roboty Budowlane Witold Wierzbicki,
- 5) kosztorys ofertowy z dnia 27/06/2017 r. na kwotę 116.003,78 zł brutto, na naprawę pokrycia dachu – Sekcja III z opisem wykonawcy robót: Firma Budowlano-Remontowa „BUDGEM”,
- 6) kosztorys ofertowy z dnia 27/06/2017 r. na kwotę 151.905,64 zł brutto, na naprawę pokrycia dachu – Sekcja III z opisem wykonawcy robót: Firma Budowlano-Remontowa „BUDGEM”,

- 7) kosztorys ofertowy z dnia 15/05/2017 r. na kwotę 89.235,68 zł brutto, na naprawę pokrycia dachu – Sekcja II z opisem wykonawcy robót: Firma Budowlano-Remontowa „BUDGEM” – kosztorys nie zawiera opisu,
- 8) kosztorys ofertowy z dnia 15/05/2017 r. na kwotę 91.551,50 zł brutto, na naprawę pokrycia dachu – Sekcja II z opisem wykonawcy robót: Firma Budowlano-Remontowa „BUDGEM”,
- 9) kosztorys ofertowy z dnia 27/06/2017 r. na kwotę 116.003,78 zł brutto, na naprawę pokrycia dachu – Sekcja III z opisem wykonawcy robót: Firma Budowlano-Remontowa „BUDGEM”,
- 10) kosztorys ofertowy z dnia 27/06/2017 r. na kwotę 89.200,50 zł brutto, na naprawę pokrycia dachu – Sekcja I z opisem wykonawcy robót: Firma Budowlano-Remontowa „BUDGEM”,
- 11) wykaz robót wykonanych podczas remontu dachu w 2017 r. (z dnia 14/08/2017),
- 12) protokół przejściowego odbioru robót z dnia 05/06/2017 dotyczący remontu dachu – Sekcja II. W protokole brak zapisanych jakichkolwiek postanowień.
- 13) Faktury VAT:

nr 35/17 na kwotę	40.225,63 zł netto (43.443,68 zł brutto)
nr 36/17 na kwotę	55.000,00 zł netto (59.400,00 zł brutto)
nr 69/17 na kwotę	52.410,91 zł netto (56.603,78 zł brutto)
nr 44/17 na kwotę	66.077,98 zł netto (71.364,22 zł brutto)

Razem **213.714,52 zł netto (230.811,68 zł brutto)**

- 14) do faktury 44/17 dołączona jest kopia protokołu końcowego odbioru robót z dnia 14/08/2017 r. Protokół posiada zapis: Naprawa pokrycia dachu – sekcja I, II, III (wymian izolacji i obróbek blacharskich). Na wykonane roboty Wykonawca udziela 60 m-cy gwarancji.
- 15) Umowę z dnia 16/06/2017 r. zawartą pomiędzy Spółdzielnią a Firmą Budowlano –Remontową BUDGEM.
Umowa zawiera w § 3 część B (Obowiązki Wykonawcy) pkt. 5 opis: „Wykonanie robót z materiałów własnych i dostarczenie Zamawiającemu wymaganych prawem certyfikatów (...), zgodnie z ofertą. Brak jest oferty a kosztorysy ofertowe nie zawierają opisu (firm/marek) wbudowanych materiałów. Brak również dokumentacji wbudowanych materiałów.

W § 4 pkt. 1 Umowy wpisano: Całkowite wynagrodzenie Wykonawcy za realizację umowy ustala się: rozliczenie po wykonaniu zadania. W dokumentacji brak kosztorysów powykonawczych.

Na podstawie przeprowadzonych badań lustracyjnych, wybranych metodą reprezentacyjną 2 pozycji robót remontowych w latach 2015 – 2017, stwierdza się, że:

- wybór wykonawców robót remontowych lustrowanych przypadkach nie spełniał wymagań obowiązującym w SBM Nauczycieli, tj. Regulaminie zawierania przez SBM Nauczycieli umów na usługi, dostawy oraz roboty budowlane,
- na podstawie przedstawionej Lustratorowi dokumentacji robot nie można stwierdzić, czy Spółdzielnia dokonywała doboru wykonawców robót remontowych kierując się najkorzystniejszą ofertą cenową.
- roboty remontowe wykonywane były przez zewnętrznych wykonawców robót na podstawie zawartych Umów,
- wypłata wynagrodzeń wykonawcom robót dokonywana była po podpisaniu Protokołów częściowych lub końcowego odbioru robót. Lustrator nie mógł stwierdzić czy w odbiorze robót uczestniczyli branżowi Inspektorzy nadzoru posiadający stosowne uprawnienia,
- umowy nie przewidywały kaucji gwarancyjnych.

7.3.4. Efektywność wykonawstwa realizowanego przez służby własne Spółdzielni.

Spółdzielnia nie posiada służb własnych.

7.3.5. Sprawowanie nadzoru inwestorskiego na robotami.

Lustratorowi nie przedstawiono sposobu sprawowania nadzoru inwestorskiego nad robotami zlecanymi przez Spółdzielnię.

8. Gospodarka finansowa Spółdzielni

8.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej Spółdzielni

Działalność finansową Spółdzielnia prowadzi w oparciu o obowiązujące w spółdzielczości mieszkaniowej przepisy Ustawy z dnia 16.09.1982 r Prawo Spółdzielcze DZ.U.30 poz. 410 ze zmianami Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 07.07.1994 r Dz. U. 90 poz. 149, oraz z późniejszymi zmianami, Ustawę o

spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 ze zmianami wprowadzonymi ustawą nowelizacyjną z dnia 15.12.2002r oraz Ustawą z dnia 14.06.2007r o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i późniejszymi zmianami, Ustawę o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r Dz.U.121 poz. 591 zmienioną ustawą z dnia 09.11.2000r Dz. U. 113 poz. 1186 z późniejszymi zmianami, Statut Spółdzielni.

8.1.1. Spółdzielnia prowadzi działalność wg zasad rachunku ekonomicznego - § 52 Statutu Spółdzielni.

Zgodnie z § 53 ust.1 Statutu fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1/ fundusz udziałowy,
- 2/ fundusz zasobowy,
- 3/ fundusz wkładów budowlanych.

Zgodnie z § 53 ust. 2 Statutu inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

Wg dokumentacji przedstawionej Lustratorowi w Spółdzielni brak jest szczegółowych zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy z wyjątkiem Regulaminu funduszu remontowego który powstał z naruszeniem zapisów § 53 ust. 1 pkt 2 Statutu.

8.1.2. Zasady (polityka) rachunkowości.

Spółdzielnia nie posiada innych zasad polityki rachunkowości niż określone w Statucie. Postanowienia Statutu w tym zakresie nie spełniają wymogów art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

8.1.3. Gospodarka kasowa

8.1.3.1. Spółdzielnia nie prowadzi kasy.

8.1.3.2 Spółdzielnia posiada rachunek bankowy w BZ WBK S. A. Karta wzorów podpisów osób mogących dysponować środkami pieniężnymi na rachunku bankowym złożona w banku jest aktualna na okres objęty lustracją.

8.1.3.3. – 8.1.3.5 Spółdzielnia nie prowadzi kasy i obrotu gotówkowego.

8.1.4. Sprawozdawczość finansowa Spółdzielni.

8.1.4.1. Kompletność i terminowość sporządzania rocznych sprawozdań finansowych nie budzi zastrzeżeń.

8.1.4.2. Sprawozdania finansowe obejmujące: bilans, rachunek zysków i strat, informację dodatkową, sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych, nie były co roku poddawane badaniom przez Biegłego Rewidenta.

8.1.4.3. Sprawozdania finansowe Spółdzielni nie były przyjmowane przez Radę Nadzorczą SBM Nauczycieli i nie były rekomendowane do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenia SBM Nauczycieli.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni zatwierdzone były przez Walne Zgromadzenia Członków SBM Nauczycieli,

za 2012 r. Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 3 i 4 z dnia 19 czerwca 2013 r.

za 2013 r. Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 2 i 3 z dnia 03 czerwca 2014 r.

za 2014 r. Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 2 i 3 z dnia 18 czerwca 2015 r.

za 2015 r. Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 2 i 3 z dnia 07 czerwca 2016 r.

za 2016 r. Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 2 i 3 z dnia 08 czerwca 2017 r.

za 2017 r. Walne Zgromadzenie nie odbyło się przed zakończeniem lustracji.

8.1.4.4. Sprawozdania finansowe za poszczególne lata objęte lustracją złożone zostały w Krajowym Rejestrze Sądowym - daty ustalono na podstawie odpisu z KRS..

za 2012 r.

- Krajowy Rejestr Sądowy – złożone w dniu 05/07/2013 r.

za 2013 r.

- Krajowy Rejestr Sądowy – złożone w dniu 12/06/2014 r.

za 2014 r.

- Krajowy Rejestr Sądowy – złożone w dniu 03/07/2015 r.

za 2015 r.

- Krajowy Rejestr Sądowy – złożone w dniu 07/06/2016 r.

za 2016 r.

- Krajowy Rejestr Sądowy – złożone w dniu 14/06/2017 r.

za 2017 r.

Spółdzielnia nie zatwierdziła sprawozdania przed zakończeniem lustracji.

8.1.4.5. Protokół z formalno-rachunkowej kontroli sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2016 stanowi załącznik do protokołu lustracji.

8.1.5. Inwentaryzacje

a) w okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie przeprowadzała inwentaryzacji aktywów i pasywów.

b) Spółdzielnia nie posiada odrębnych unormowań odnośnie przeprowadzania inwentaryzacji.

8.1.6. Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię.

Spółdzielnia nie zaciągała kredytów mieszkaniowych.

8.2. Efektywność gospodarki finansowej spółdzielni.

8.2.1. Stan podstawowych funduszy Spółdzielni przedstawia tabela Nr 11 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

Zastrzeżeń do poprawności tworzenia i wykorzystania podstawowych funduszy spółdzielni Lustrator za poszczególne lata objęte lustracją nie wniósł.

Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego omówiono w części 7 protokołu lustracji dotyczącej gospodarki remontowej.

8.2.2. Wielkość wolnych środków i sposób ich wykorzystania.

Stan wolnych środków i sposób ich wykorzystania przedstawia Tablica nr 13 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

Z danych wykazanych Tablicy 13 wynika, że na koniec poszczególnych lat objętych kontrolą Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe.

8.2.3. Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie angażowała wolnych środków w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

8.2.4. Koszty ogólne Spółdzielni.

Koszty ogólne Spółdzielni przedstawione zostały w Tabelicy Nr 15 stanowiącej załącznik do protokołu lustracji. Z przedstawionych w Tabelicy danych wynika, że koszty ogólne obciążały lokale mieszkalne.

Poprawność rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń.

8.2.5. Spółdzielnia nadzień 31/12/2017 r. nie posiadała na gzm zobowiązań z tytułu kredytów. Jedynie w 2012 r. posiadała kredyt który został spłacony do końca 2012 r.

8.2.6. Terminowość regulowania przez Spółdzielnię zobowiązań finansowych o charakterze publicznym, tj. podatki, ZUS, PFRON nie budzi zastrzeżeń.

8.2.7. Od pozostałych zobowiązania Spółdzielni, z tytułu niedotrzymania terminów płatności, w okresie objętym lustracją odsetki nie wystąpiły.

8.2.8. Jak wynika z danych zawartych w Tabeli nr 13 , w okresie objętym lustracją przeterminowane należności nie występują.

8.2.9. Należności Spółdzielni poza czynszowymi regulowane są terminowo. (wykaz zgodnie z Tabelą nr 13).

9. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

9.1. Stosownie do postanowień zawartych w art. 41 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku (tekst jednolity (Dz. U. z 2003r, Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami), Zarząd Spółdzielni nie podejmował uchwał w sprawie podziału nieruchomości położonych na gruncie z uregulowanym stanem prawnym.

Zarząd Spółdzielni podejmował uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności dla nowo wybudowanych lokali mieszkalnych i zawierał umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności dla nowo wybudowanych lokali znajdujących się w nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Dalanowskiej 48 w Warszawie.

9.2. W zakresie nieruchomości położonej przy ul. Korzona 115 Spółdzielnia nie realizowała zapisów Ustawy opisanej w ust. 9.1. protokołu lustracji. W okresie objętym lustracją złożono łącznie 14 wniosków o przeniesienie własności. Jednakże Spółdzielnia nie przystąpiła do przekształceń praw do lokali, pomimo uregulowanego stanu prawnego gruntu. Powyższe narusza zapisy art. 17¹⁴ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

9.3. Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Nauczycieli” nie przejmowała budynków mieszkalnych od zakładów pracy.

Na tym protokół zakończono.

C. WIADOMOŚCI KOŃCOWE

1. Protokół lustracji liczy 84 kolejno ponumerowanych stron z których każda została parafowana przez lustratorów.
2. Wykaz załączników (7 załączników).
3. Część składową protokołu stanowi 35 tablic o numerach 1/1, 1/2, 2/1, 2/2, 2a, 3/1, 3/2, 4/1, 4/2, 5/1, 5/2, 5a, 6/1, 6/2, 7/1, 7/2, 7a, 8/1, 8/2, 9/1, 9/2, 10/1, 10/2, 11/1, 11/2, 12/1, 12/2, 13/1, 13/2, 14a/1, 14a/2, 14b/1, 14b/2, 15/1, 15/2.
4. Protokół wraz z załącznikami sporządzony został w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem dla Rady Nadzorczej SBM Nauczycieli, Zarządu SBM Nauczycieli oraz Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

LUSTRATOR

.....

Cezary Jasiński

Uprawnienia lustracyjne KRS nr 6262/2016

Zastrzeżeń odnośnie stwierdzeń zawartych w protokole lustracji w porównaniu do stanu faktycznego Zarząd SBM Nauczycieli nie wnosi.

Zarząd SBM Nauczycieli

Zarząd kwituje odbiór dwóch egzemplarzy protokołu wraz z załącznikami w tym jeden dla Rady Nadzorczej SBM Nauczycieli.

Zarząd SBM Nauczycieli

Warszawa dnia, 10/05/2018 r.

Wykaz załączników o protokołu lustracji SBM „Nauczycieli”:

1. Odpis z Rejestru Przedsiębiorców KRS z dnia 21/03/2018 r.
2. Oświadczenie Zarządu Spółdzielni z dnia 21/03/2018 r. w sprawie nie posiadania przez Spółdzielnię protokołu i listu polustracyjnego z poprzedniej lustracji.
3. Oświadczenie Zarządu Spółdzielni z dnia 03/03/2018 r. w sprawie nie odbywania posiedzeń przez Zarząd i podejmowania Uchwał.
4. Oświadczenie Zarządu Spółdzielni z dnia 11/04/2018 r. w sprawie braku deklaracji członkowskich właścicieli lokali budynku przy ul. Dalanowskiej 48 oraz nie podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą w zakresie przyjmowania członków.
5. Oświadczenie Zarządu Spółdzielni z dnia 24/04/2018 r. w sprawie braku oryginałów list do głosowania na Walnych Zgromadzeniach.
6. Protokół z selektywnej wizytacji zasobów.
7. Protokół z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni.