

## **Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.**

W Spółdzielni obowiązuje Regulamin Zakładowego Funduszy Świadczeń Socjalnych, którego regulacje stosuje się wobec zatrudnionych pracowników. Opracowany on został w porozumieniu z organizacjami związkowymi działającymi w Spółdzielni. W Regulaminie zamieszczono zapis, iż każda zmiana jego postanowień wymaga uzgodnienia z organizacją związkową i wprowadzenia jej w formie aneksu. W okresie obowiązywania Regulaminu wprowadzono do niego szereg zmian w formie aneksów. Ostatnia zmiana miała miejsce dnia 16 grudnia 2021 /aneks nr 12/ i dotyczyła wysokości progów dochodowych.

Regulamin określa szczegółowo zasady gospodarowania środkami ZFŚS i przeznaczenia tych środków na cele socjalne i pomoc mieszkaniową dla osób uprawnionych. Podstawą gospodarowania środkami funduszu jest roczny plan rzeczowo-finansowy określający podział tych środków na poszczególne cele, rodzaje i formy działalności socjalnej organizowanej przez Spółdzielnię, na rzecz osób uprawnionych do korzystania z funduszu.

Środki ZFŚS tworzy się:

- z corocznego odpisu podstawowego naliczanego w stosunku do planowanej przeciętnej liczby zatrudnionych, wynoszącego na jednego zatrudnionego 37,5% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzednim lub w drugim półroczu roku poprzedniego, jeżeli przeciętne wynagrodzenie tego okresu stanowiło kwotę wyższą,
- ze zwiększenia funduszu o 6,25% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, na każdego emeryta i rencistę, /zwiększenie uznaniowe/,

Środki ZFŚS są przeznaczone na dofinansowanie kosztów uczestnictwa osób uprawnionych w różnych rodzajach i formach działalności socjalnej organizowanej przez Spółdzielnię, a zwłaszcza:

- dofinansowanie wypoczynku urlopowego pracowników oraz ich dzieci,
- dofinansowanie zbiorowej działalności kulturalno-oświatowej,
- pomoc finansową i rzeczową,
- pożyczek mieszkaniowych.

## **Ochrona mienia.**

Ochronę siedziby Spółdzielni przy ul. Osiedle Stawki 47, budynku ODS „Malwa ul. Osiedle Stawki 45 w Ostrowcu Św. sprawuje GRUPA GT Ochrona Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, ul. Chałubińskiego. podstawie umów nr 361/M/2022 oraz 264/M/2022 z dnia 28.11.2022 r. Przedmiotem umowy jest:

- monitorowanie sygnałów lokalnego systemu alarmowego, polegające na przyjmowaniu sygnałów za pośrednictwem właściwego urzędu do przesyłu sygnałów a także ich rejestrowaniu oraz podejmowaniu właściwych procedur odpowiadających danym sygnałom.

- wysyłania patroli mobilnych do chronionego obiektu,
- bezpośredniego działania Patrolu Mobilnego na terenie chronionego obiektu

W celu ochrony mienia, stanowiącego majątek trwały Spółdzielni zawierane były umowy ubezpieczenia z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Warszawie:

- polisa nr 1044445412 na okres os 20.10.2019 do 19.10.2020 r,
- polisa nr 1044445430 na okres od 20.10.2020 do 19.10.2021 r.
- polisa nr 1044445430 na okres od 20.10.2021 do 19.10.2022 r.
- polisa nr 1044445430 na okres od 20.10.2022 do 19.10.2023 r.

Zakres ubezpieczenia obejmował ubezpieczenie mienia:

- od ognia i innych zdarzeń losowych,
- odpowiedzialności cywilnej,
- od kradzieży z włamaniem i rabunku,
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego,
- wewnętrznych instalacji i urządzeń ,
- szyb i przedmiotów szklanych.

Ustalone składki opłacone zostały opłacone w terminach wskazanych w umowach.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym wystąpiły szkody w majątku Spółdzielni, skutkujących koniecznością wypłaty odszkodowań.

2020 r. - szkody wynikające z pożaru wymiennikowni oraz uszkodzenia drzwi wejściowych do budynku , na kwotę 5 031,62 zł,

2022 r. – szkody w wyniku uszkodzeń klatek schodowych, na kwotę 6 448,41 zł.

Łączna kwota uzyskanych w latach 2020-2022 odszkodowań z tytułu ubezpieczeń majątkowych wyniosła 11 480,03 zł.

### **Ochrona danych osobowych.**

Spółdzielnia jako Administrator Danych Osobowych jest zobowiązana do przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych, w zakresie ich gromadzenia i przetwarzania.

W oparciu o Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady /UE/ 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych /Dz. U. z 2019 r. poz. 1781/ Spółdzielnia opracowała i zatwierdziła przez Zarząd w dniu 25.05.2018 r. Politykę Ochrony Danych Osobowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Świętokrzyskim.

Spółdzielnia prowadzi Rejestr czynności przetwarzania oraz sporządza analizy i oceny zagrożeń oraz ryzyka przy przetwarzaniu danych osobowych.

Na podstawie wrywkowego badania dokumentów, wobec których stosowane być powinny przepisy o ochronie danych osobowych lustracja stwierdza, iż Spółdzielnia

jako administrator danych osobowych pracowników przetwarza tylko dane w zakresie wynikającym z Kodeksu pracy, poprzez gromadzenie akt osobowych. Dostęp do zbioru tych danych oraz ich przetwarzania mają wyłącznie osoby upoważnione. Na przetwarzanie tych danych pracownicy Spółdzielni składają oświadczenia stosownie do zajmowanego stanowiska.

Osobami reprezentujące ADO są członkowie Zarządu, zgodnie z danymi uwidocznionymi w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Inspektorem Ochrony Danych jest pracownik Spółdzielni Pani Anna Jankowicz.

Badanie lustracyjne ustaliło, że w dniu 05.04.2022 r. przeprowadzony został audyt zgodności systemów IT z RODO obejmujący kontrolę z przetwarzania danych osobowych i wdrożenia środków ochrony. W wyniku kontroli audytor dokonał następujących ustaleń:

- przeprowadzić aktualną analizę ryzyka,
- uporządkować pomieszczenie serwerowni i wykorzystywanego sprzętu komputerowego,
- odwzorować strukturę pracowniczą na konta domenowe,
- zinwentaryzować sprzęt i oprogramowanie w ujęciu komputer nr inwentarzowy i zainstalowane na nim oprogramowanie,
- zaktualizować systemy operacyjne Windows do wersji wspieranych /Windows 10 lub 11/ oraz podnieść wersję Homo do Pro.
- zmienić uprawnienia pracowników na konta lokalnych użytkowników a nie administratorów,
- uruchomić oprogramowanie S.bit na kontach użytkowników a nie administratorów lokalnych,
- zakupić system NAS i uruchomić kopie bezpieczeństwa oprogramowania S.bit na niego,
- ustalić listę oprogramowania do instalacji na komputerach i z deinstalować pozostałe oprogramowanie
- zaewidencjonować służbowe nośniki danych i je zaszyfrować,
- uruchomić szyfrowanie a-maili z danymi osobowymi wysyłanymi przez pracowników,
- wyłączyć dostęp do panelu administracyjnego usług adresów innych niż adres Spółdzielni.

Na okoliczność przeprowadzenia audytu zgodności obowiązujących w Spółdzielni systemów IT z RODO, w dniu 28 marca 2022 r. zawarta została umowa o dzieło z Panem Grzegorzem Miśkiewiczem, określająca zakres wykonania czynności sprawdzających, termin wykonania dzieła oraz kwotę wynagrodzenia. W zawartej umowie Spółdzielnia reprezentowali: prezes Zarządu Pani Ewa Żelazowska oraz członek Zarządu Pani Magdalena Lis. W dniu 25.04.2022 r. wykonawca dzieła wystawił rachunek na kwotę 5 184,00 zł, który został zaakceptowany do zapłaty w dniu 26.04.2022 r.

*W wyniku badania lustracyjnego stwierdza się:*

- *wyniki audytu zawarte w piśmie z dnia 25.04.2022 r. oraz i wskazane działania naprawcze /pismo z dnia 08.05.2022 r./ nie zostały podpisane przez audytora,*
- *Zarząd Spółdzielni, reprezentujący Administratora Danych Osobowych, nie podjął*

*czynności umożliwiających wdrożenie działań naprawczych, w celu doprowadzenia do zgodności systemów IT z RODO.*

*- kwota wynagrodzenia uwidoczniła na wystawionym rachunku jest niezgodna z kwotą określoną w § 4 umowy.*

## **II. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI.**

Według stanu na 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiadała w swoim władaniu grunty wyłącznie na terenie miasta Ostrowca Świętokrzyskiego. Grunty zabudowane stanowią 525 tys. m<sup>2</sup> i zlokalizowane jest na nich 129 budynków mieszkalnych.

Struktura własności gruntów przedstawia się następująco:

- prawo własności - 247 tys. m<sup>2</sup>,
- prawo użytkowania wieczystego - 112 tys. m<sup>2</sup>,
- własność użytkowników lokali wyodrębnionych - 213 tys. m<sup>2</sup>.

Powierzchnia gruntów zabudowana budynkami mieszkalnymi wynosi 525 tys. m<sup>2</sup>. Pozostała część gruntów o powierzchni 47 tys. m<sup>2</sup> określona została jako grunty pozostałe, łącznie z infrastrukturą.

Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni znajduje swoje odzwierciedlenie w księgach wieczystych.

Grunty, będące we władaniu Spółdzielni nie są obciążone hipotecznie.

Szczegółowe dane dotyczące gospodarki gruntami prezentuje tabela stanowiąca załącznik nr 10 do protokołu.

## **III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI.**

### **1. Zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni oraz ustanie członkostwa.**

Tryb przyjmowania w poczet członków oraz ich prawa i obowiązki, zostały ujęte w Dziale II Statutu. Wynika z niego, że członkiem Spółdzielni może być:

- osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz roszczenie o

- ustanowienie odrębnej własności lokalu /ekspektatywa/,
- oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu lub ekspektatywa własności,
  - osoba fizyczna będąca właścicielem lokalu, której przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

W zakresie ewidencji członkostwa Spółdzielnia prowadzi rejestr członków w formie papierowej, który spełnia wymogi formalne, zawarte w art. 30 ustawy prawo spółdzielcze i zawiera następujące dane:

- numer kolejny w rejestrze,
- nazwisko i imię,
- adres,
- datę urodzenia,
- datę przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- podstawę prawną przyjęcia w poczet członków,
- rodzaj prawa do lokalu,
- data i przyczyny ustania członkostwa.

Rejestr członkowski na dzień 31 grudnia 2022 r. zamyka się wpisem o numerze 23733. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków Spółdzielni jest Zarząd Spółdzielni, który podejmuje stosowną uchwałę w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji /§ 6 ust. 3 statutu/.

Rejestr członkowski prowadzony jest starannie i przejrzysto oraz jest dostępny dla członków Spółdzielni, małżonków oraz wierzycieli członka.

W zakresie ewidencji udziałów i wkładów, Spółdzielnia prowadzi odrębną imienną ewidencję w module finansowo-księgowym.

Spółdzielnia nie ma zarejestrowanych członków, którzy nie posiadają praw do lokali. Nie prowadzi również ewidencji osób deklarujących chęć zamiany mieszkania.

Dokumentacja członkowsko-lokalowa gromadzona jest w odrębnych dla każdego członka teczkach /za wyjątkiem małżonków/, opatrzonych numerem, zgodnym z numerem w rejestrze członkowskim.

Dokonano wrywkowego przeglądu teczek członkowskich, porównując ich zawartość z treścią rejestru członkowskiego.

*Do prowadzenia dokumentacji członkowskiej lustracja uwag nie wnosi.*

Na podstawie art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

W oparciu o rejestr członków oraz dane zawarte w tabeli stanowiącej załącznik nr 11 do protokołu lustracji, liczba członków na koniec poszczególnych okresów objętych lustracją wynosiła:

- 31.12.2020 r. - 6 344 członków,
- 31.12.2021 r. - 6 313 członków,
- 31.12.2022 r. - 6 272 członków,

W badanym okresie w poczet członków przyjęto:

- w 2020 r. - 160 osób
- w 2021 r. - 208 osób
- w 2022 r. - 169 osób

Natomiast członkostwo ustało wobec 610 osób, na skutek:

- wypowiedzenia członkostwa - 1 osoba,
- zbycia lokalu - 250 osób
- darowizny lokalu - 104 osoby
- podziału majątku - 5 osób,
- zgonu - 227 osób
- z innych przyczyn - 24 osób

### **Struktura stanu prawnego używanych lokali mieszkalnych.**

Na dzień 31 grudnia 2022 r. struktura prawna używanych lokali mieszkalnych przedstawiała się następująco:

- ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokali - 120 lokali
- ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu - 2 487 lokali
- z prawem odrębnej własności - 2 272 lokali
- bez tytułu prawnego - 72 lokale

## **2. Zawieranie umów na ustanawianie praw do lokali oraz najem lokali mieszkalnych.**

Stosownie do obowiązujących w badanym okresie przepisów prawa, Spółdzielnia mogła dysponować lokalami w sposób następujący:

- ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiącym własność Spółdzielni,
- ustanawiać odrębną własność lokali,
- zbywać lokale mieszkalne, w trybie przewidzianym przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia zawarła 2 umowy w celu ustanowienia praw odrębnej własności do lokali z tzw. „odzysku”. Sprawdzeniem objęto wymienione umowy:

- W wyniku rozwiązania za porozumieniem stron umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 24/28 na Os. Ogrody w Ostrowcu Św., opróżnienia lokalu i zdaniu kluczy /porozumienie z dnia 30.09.2021 r/ Spółdzielnia ogłosiła przetarg ustny nieograniczony na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, na zasadach określonych w Regulaminie przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki”. Cena wywoławcza została ustalona w kwocie 126.000,00 zł i wynikała z wyceny wartości rynkowej prawa do lokalu /operat szacunkowy/ dokonanej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Wadium przetargowe wyniosło 6 300,00 zł.  
Komisja przetargowa powołana przez Zarząd, dokonała otwarcie przetargu w dniu 09.11.2021 r. i ustaliła, że do przetargu na mieszkanie na os. Ogrody 24/28 stawił się jeden licytant, który spełniał wymogi określone w Regulaminie i został dopuszczony do licytacji. Uczestnicy licytacji /małżeństwo/ zaoferowali cenę nabycia wyższą o 500,00 zł powyżej ceny wywoławczej i w związku z tym, Komisja udzieliła przebiccia za cenę 126 500,00 zł. W dniu 24.11.2021 r. w Kancelarii Notarialnej w Ostrowcu Św. stawiło się małżeństwo, które wylicytowało prawo własności do lokalu na os. Ogrody 24/28 oraz pełnomocnik Spółdzielni, w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy przeniesienia własności tego lokalu. Aktem notarialnym Rep. „A” Nr 5365/2021 Notariusz poświadczył ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz nabywców.
- W wyniku przeprowadzonej w dniu 24.08.2022 r. przez Komornika eksmisji osób i mienia z lokalu na os. Ogrody 24/63 w Ostrowcu Św. i jego opróżnienia, Spółdzielnia ogłosiła przetarg ustny nieograniczony na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, na zasadach określonych w Regulaminie przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali w SM „Krzemionki”. Cena wywoławcza ustalona została w kwocie 162 000,00 zł i wynikała z wyceny rynkowej prawa do lokalu /operat szacunkowy/, dokonanej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Wadium przetargowe wyniosło 8 100,00 zł. Komisja przetargowa, powołana przez Zarząd, w dniu 08.11.2022 r. dokonała otwarcia przetargu i ustaliła, że do przetargu stawił się jeden licytant, który spełniał wymogi określone w Regulaminie i został dopuszczony do licytacji. Licytant zaoferował cenę nabycia wyższą o 500,00 zł powyżej ceny wywoławczej i w związku z tym Komisja udzieliła przebiccia za cenę 162 500,00 zł. W dniu 24 listopada 2022 r. w Kancelarii Notarialnej stawiły się strony w osobach Pełnomocnika Spółdzielni oraz nabywcy lokalu na os. Ogrody nr 24/63 i i zawarły umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności. Rep. "A" Nr 5441/2022

*W zakresie procedur stosowanych przez Spółdzielnię przy zawieraniu umów na ustanawianie praw do lokali z tzw. „odzysku”, lustracja uwag nie wnosi.*

Statut Spółdzielni w Rozdziale V, § 77<sup>8</sup> oraz § 77<sup>9</sup> określa procedury obowiązujące przy zawieraniu umów najmu lokali mieszkalnych. Zgodnie z zapisami statutowymi najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu przed 26.09.1994 r. i usunęły przyczynę wykluczenia i dają gwarancję należytego wywiązywania się z obowiązków najemcy oraz inne osoby, według „Zasad wyboru najemców lokali mieszkalnych” zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Prawa i obowiązki najemców w tym wysokość czynszu i innych opłat, terminy ich wnoszenia określają umowy zawierane z najemcami przez Zarząd. Aktualnie Spółdzielnia nie wynajmuje lokali na cele mieszkaniowe.

### **3. Przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność.**

W latach 2020-2022 Spółdzielnia zawierała z członkami i osobami nie będącymi członkami umowy, przenoszące na nich własność lokali mieszkalnych, w trybie przepisów Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych/ Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 ze zm./, po spełnieniu wymogów, o których mowa w art. 12<sup>3</sup>, art. 17<sup>14</sup>, art. 42 i dalszych tej ustawy.

W badanym okresie Spółdzielnia zawarła 111 takich uchwał, których podstawę stanowiły uchwały Zarządu, określające przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych. Uchwały o których mowa zawierały:

- oznaczenie nieruchomości, obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do budynku,
- rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych,
- wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
- oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
- przypadający na każdy lokal stan zadłużenia.

Badaniem szczegółowym objęto losowo wybranych 10 umów ustanawiających odrębną własność lokali mieszkalnych:

- Akt notarialny Rep. „A” Nr 4786/2021, lokal mieszkalny os. Patronackie 21/17
- Akt notarialny Rep. „A” Nr 4311/2021, lokal mieszkalny os. Rosochy 90/10
- Akt notarialny Rep. „A” Nr 4081/2022, lokal mieszkalny os. Stawki 26/32
- Akt notarialny Rep. „A” Nr 3434/2022, lokal mieszkalny os. Rosochy 27/4,
- Akt notarialny Rep. „A” Nr 4780/2021, lokal mieszkalny os. Stawki 28/33
- Akt notarialny Rep. „A” Nr 3688/2021, lokal mieszkalny os. Rosochy 92/18
- Akt notarialny Rep. „A” Nr 1757/2021, lokal mieszkalny ul. Radwana 14/78



- Akt notarialny Rep. „A” Nr 4017/2020, lokal mieszkalny os. Stawki 52/12
- Akt notarialny Rep. „A” Rep 4170/2020, lokal mieszkalny os. Rosochy 29/29.

We wszystkich zbadanych umowach, realizacja prawa do przeniesienia własności lokali mieszkalnych, dokonywana była na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby zajmującej lokal spółdzielczy a nie będącej jej członkiem. Spółdzielnia naliczała należne opłaty wskazane w ustawie. Umowy sporządzone zostały w formie aktów notarialnych, przy nieprzekroczeniu 6-miesięcznego terminu, liczonego od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

## **IV. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI.**

### **1. Organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi.**

Zgodnie z § 37 ust. 3 pkt. 3 Statutu, Zarząd prowadzi gospodarkę Spółdzielni w ramach ustalonych planów i wykonuje związane z tym czynności organizacyjne i finansowe, w tym związaną z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia posiada w swoim zasobach : 129 budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni całkowitej 261 993,43 m<sup>2</sup>, zawierające 4 948 mieszkań, 15 lokali użytkowych w najmie , o powierzchni 2 503,33 m<sup>2</sup>, oraz 110 garaży i stanowisk garażowych.

Budynki mieszkalne znajdują się w mieście Ostrowiec Świętokrzyski i podzielone są na 26 nieruchomości wielo- i jednobudynkowe. Ponadto wyodrębnionych jest 5 nieruchomości garażowych.

Budynki wybudowano w latach 1976 – 2001 i wykonano je w różnych technologiach, od metody tradycyjnej po wielka płytę, w zależności od okresu budowy.

Wszystkie budynki wyposażone są w: instalacje centralnego ogrzewania, instalację wodno-kanalizacyjną, instalację gazową oraz instalację elektryczną i zasilane są z sieci miejskiej.

Wykaz lokali mieszkalnych stanowiący zasób lokalowy Spółdzielni, stanowi załącznik nr 12 do protokołu lustracji.

Do rozliczenia kosztów ogrzewania Spółdzielnia stosuje podzielniki kosztów. w które wyposażone są wszystkie lokale mieszkalne /4948 lokali/.. Wszystkie budynki wyposażone są w wodomierze budynkowe /129 budynków/, a ponadto 4 946 lokali mieszkalnych posiada wodomierze lokalowe.

Budynki wysokie wyposażone są w dźwigi osobowe /22 szt./.

4 948 lokali ogrzewanych jest centralnie, a 1 558 lokali wyposażonych jest w indywidualne liczniki gazu.

Szczegółowe dane liczbowe charakteryzujące wyposażenie techniczne zasobów lokalowych Spółdzielni, prezentuje tabela stanowiąca załącznik nr 12 do protokołu lustracji.

Do najważniejszych zadań spoczywających na Zarządzie w zakresie zarządzania zasobami należą:

- przeprowadzanie okresowych /1-rocznych i 5-letnich/ przeglądów technicznych budynków,
- sprawowanie nadzoru technicznego nad przebiegiem robót remontowych i konserwacyjnych,
- prowadzenie dla każdego budynku książki obiektu budowlanego oraz związanej z tym dokumentacji,
- przygotowywanie projektów planów remontów budynków i związanej z nimi infrastruktury,
- utrzymywanie właściwego porządku i czystości w budynkach i na terenach przyległych, w tym utrzymania zimowego i konserwacji zieleni.

Spółdzielnia zatrudnia pracowników do konserwacji oraz napraw instalacji i urządzeń technicznych. Zorganizowani są oni w Grupie Konserwacyjno-Remontowej i liczą 19 etatów.

## **1. Stan techniczny i ilościowy zasobów, sprawy estetyczno-porządkowe.**

W trakcie badania lustracyjnego dokonano oględzin budynków, pod względem ich stanu technicznego, porządku i estetyki. Stwierdzono, że budynki utrzymane są w należyтым stanie a w szczególności:

- posiadają ocieplenie ścian zewnętrznych, /aktualne normy izolacji spełnia 15 ocieplonych budynków/,
- budynki wyposażone są w wodomierze główne,
- lokale mieszkalne wyposażone są w indywidualne wodomierze,
- całkowita powierzchnia mieszkalna ogrzewana jest centralnie

Szczegółowe dane dotyczące ilości i wyposażenia technicznego zasobów lokalowych przedstawia tabela stanowiąca zał. nr 12 do protokołu lustracji.

Przełędem objęto stan techniczny losowo wybranych budynków, sprawy porządkowe oraz estetyczne, ze szczególnym uwzględnieniem:

- czystości i porządku wokół nieruchomości i na terenie przyległym,
- czystość klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku,
- stanu elewacji i obróbek blacharskich,
- stanu pokryć dachowych,
- stanu technicznego dojazdu do budynków, miejsc parkingowych oraz wiat

śmietnikowych.

Na podstawie dokonanych oględzin stwierdza się, że zasoby Spółdzielni utrzymywane są w należyтым porządku i czystości. Pomieszczenia wspólnego użytku są wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem.

Infrastruktura osiedlowa, w tym place zabaw dla dzieci są należycie utrzymane a znajdujące się na nich urządzenia zabawowe charakteryzują się należyтым stopniem bezpieczeństwa. Tereny zielone oraz miejsca wypoczynku i rekreacji mieszkańców są należycie pielęgnowane .

### **3. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

Zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu gospodarki prowadzonej przez Spółdzielnię są:

1. budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz pomieszczeniami pomocniczymi,
2. pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem właściwego funkcjonowania budynków mieszkalnych,
3. urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione,
4. garaże.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi polega na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi zasoby mieszkaniowe , ma na celu w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- zapewnienie właściwej gospodarki mediami,
- bieżące administrowanie nieruchomością,
- utrzymywanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Kosztami GZM związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości są:

- koszty eksploatacji podstawowej,
- koszty remontów budynków, urządzeń technicznych oraz infrastruktury towarzyszącej /odpis na fundusz remontowy/,
- podatek od nieruchomości,
- koszty wywozu nieczystości stałych,
- koszty energii elektrycznej, gazu, wody i odprowadzania ścieków,
- koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych, instalacji domofonowych.

Koszty GZM ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości.

Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali, zdefiniowane zostały w „Regulaminie rozliczania kosztów GZM i ustalania opłat za używanie lokali” uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 29.03,2021 r. /uchwała nr 2/03/2021/.

Należy podkreślić, iż w świetle art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia jest zobowiązana, między innymi, do:

- pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości z opłat pobieranych od użytkowników lokali oraz innymi przychodami Spółdzielni,
- rozliczania różnic między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym,
- członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którzy eksploatują lokale będące w zarządzie Spółdzielni, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat,
- na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, użytkownicy lokali uiszczają miesięczne zaliczki.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi oparta jest na pełnym wewnętrznym rozrachunku gospodarczym a jej finansowanie odbywa się na podstawie rocznego planu gospodarczo-finansowego, uchwalanego przez Radę Nadzorczą. W celu ustalenia wysokości opłat za korzystanie z lokali przez ich użytkowników, koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, rozliczane są według jednostek rozliczeniowych, którymi w zależności od rodzajów kosztów są:

- m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i pomieszczeń przynależnych, do rozliczeń z tytułu:
  - eksploatacji i utrzymania stanu technicznego lokalu,
  - eksploatacji garażu,
  - konserwacji urządzeń,
  - odpisów na fundusz remontowy,
  - podatku od nieruchomości,
  - kosztów stałych zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania,
- liczbę osób zamieszkałych w lokalu, / do rozliczeń z tytułu wywozu nieczystości, /
- lokal mieszkalny i użytkowy,
- fizyczne jednostki pomiaru, stosowane do rozliczeń z tytułu:
  - dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
  - kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody,
  - kosztów energii cieplnej.

Spółdzielnia prowadzi oddzielne rozliczanie rodzajów działalności:

- działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych, zwolnioną z podatku dochodowego od osób prawnych, w podziale na nieruchomości mieszkaniowe i garażowe, z odrębną ewidencją przychodów i kosztów dla każdej nieruchomości,
- pozostałą działalność /gospodarczą/, której dochód podlega podatkowi dochodowemu od osób prawnych.

Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

Na każdym użytkowniku lokalu spoczywa obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, poprzez uiszczanie opłat związanych z utrzymanie lokalu. /art. 4 ustawy osm/.

Opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości, wnoszone są co miesiąc z góry, do ostatniego dnia każdego miesiąca. / § 85 ust. 1 Statutu/. Od niezapłaconych w terminie opłat, Spółdzielnia nalicza odsetki za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych.

Zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawia tabela, stanowiąca załącznik nr 13 do protokołu lustracji. Z analizy danych zawartych z tabeli wynika, że w okresie objętym lustracją pełną, koszty i przychody kształtowały się następująco:

**2020 rok:**

Przychody	- 22 937 994,71
Koszty	- 24 018 818,79
Wynik finansowy	- /- / <b>1 080 824,08</b>

**2021 rok:**

Przychody	- 25 843 108,92
Koszty	- 26 049 631,95
Wynik finansowy	- /- / <b>206 523,04</b>

**2022 rok:**

Przychody	- 29 308 684,50
Koszty	- 27 566 040,24
Wynik finansowy:	- <b>1 742 644,26</b>

Prezentowany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za lata 2020-2021 dowodzi, że wnoszone przez użytkowników lokali opłaty eksploatacyjne nie pokrywały w pełni kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, na podstawie art. 6 ust. 3 a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Wykazany w sprawozdaniach finansowych niedobór przychodów wobec poniesionych kosztów eksploatacyjnych pokrywany był w ograniczonym zakresie z nadwyżki bilansowej /czystego zysku/, powstałej w wyniku prowadzenia przez Spółdzielnię działalności komercyjnej.

Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 30.09.2021 r. w zakresie podziału nadwyżki bilansowej podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 7/2021 - nadwyżka do podziału - 791 940,75 zł.
  - na pokrycie kosztów GZM - 135 270,61 zł
  - docieplenie nieruchomości - 140 524,83 zł
  - na fundusz zasobowy 5% wyniku - 42 124,20 zł
  - remont elewacji ODS Malwa - 200 000,00 zł
  - fundusz remontowy nieruchomości - 274 021,11 zł
  
- Uchwała nr 15/2021 - nadwyżka do podziału - 308 640,42 zł
  - na pokrycie kosztów GZM - 92 247,61 zł
  - na pokrycie kosztów dociepleń nieruchomości - 157 644,73 zł
  - zwiększenie funduszu zasobowego 5% wyniku - 18 010,71 zł
  - fundusz remontowy nieruchomości - 40 737,47 zł

Walne Zgromadzenie odbyte w dniach 24 i 25 listopada 2022 r. nie podjęło uchwały o podziale nadwyżki bilansowej uzyskanej za 2021 r. Punkt dotyczący podziału nadwyżki bilansowej za 2021 r. został przez WZ wykreślony.

*Konkluzja wynikająca z badania lustracyjnego, obejmującego prowadzenia przez Spółdzielnię gospodarki w zakresie kreowania i ewidencji kosztów i przychodów GZM sprowadza się do następujących ustaleń:*

- przewidziane w planach rocznych koszty i przychody nie są zbilansowane,
- przyjmowanie założenia, iż deficyt przychodów pokryty zostanie z podziału nadwyżki bilansowej jest błędne, na co wskazują prezentowane w załączniku nr 13 dane liczbowe,

## **2. Ustalanie wysokości opłat i terminowość ich wnoszenia.**

Głównym źródłem przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2020 - 2022 były opłaty pobierane od użytkowników lokali mieszkalnych i garaży. Wysokość opłat wynikała z rocznych planów finansowo-gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, których podstawę stanowiło wykonanie planu kosztów za rok poprzedni oraz prognozy wzrostu poziomu kosztów roku objętym planem.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, Rada Nadzorcza podjęła jedną uchwałę, w sprawie podwyżek stawek opłat eksploatacyjnych w poszczególnych nieruchomościach, mianowicie uchwałę nr 1/10/2020 z dnia 14.10.2020 r. Stawki opłaty jednostkowej zostały zróżnicowane dla każdej nieruchomości, odrębnie dla członków Spółdzielni i dla osób nie będących członkami.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. stawka eksploatacyjna dla członków Spółdzielni – w zależności od nieruchomości – wynosiła od 1,19 zł/m<sup>2</sup> do 1,77 zł/m<sup>2</sup>, natomiast dla osób nie będących członkami Spółdzielni stawka wynosiła od 1,39 zł/m<sup>2</sup> do 1,99 zł/m<sup>2</sup>.

Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzone są w oparciu o regulamin „Gospodarowania środkami funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Św. ” /uchwała 3/11/63/2012 z dnia 22.11.2012 r ze zmianami/ Zgodnie z § 7 tego regulaminu, stawki odpisów na fundusz remontowy są ustalane na podstawie analizy potrzeb remontowych, szczegółowo ujętych w planach rzeczowo-finansowych, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Stawki odpisów zróżnicowane są dla poszczególnych nieruchomości.

Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do ponoszenia opłat, na działalność społeczno-wychowawczą /opłata dotyczy wyłącznie członków Spółdzielni/, w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Na dzień 31.12.2019 r. opłata miesięczna wynosiła 0,07 zł/m<sup>2</sup> od p.u.m.

Poddano sprawdzeniu, czy Spółdzielnia dochowała obowiązku zawiadomienia osób zamieszkałych w nieruchomości o zmianie /podwyższenie/wysokości opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni /art. 4, ust. 7 i 7<sup>1</sup> ustawy osm/. Na podstawie udostępnionych kopii zawiadomień ustalono, że Zarząd Spółdzielni obowiązujących terminów dotrzymywał.

Z okazanej ewidencji księgowej wynika, że według stanu na koniec poszczególnych lat objętych badaniem pełnym – zaległości w opłatach eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy, wynosiły:

31.12.2020 r. - 2 693 263,85 zł i stanowiły 11,28 % rocznego wymiaru opłat.  
31.12.2021 r. - 2 412 013,82 zł i stanowiły 9,20 % rocznego wymiaru opłat.  
31.12.2022 r. - 2 549 399,35 zł i stanowiły 8,37 % rocznego wymiaru opłat.

Liczba lokali zadłużonych przekracza 11,52 % ogólnej liczby lokali.

Analiza struktury zaległości w opłatach eksploatacyjnych wskazuje, iż dominującą pozycję stanowią zadłużenia powyżej 6 miesięcy / 75 % stanu zaległości ogółem/.

W zakresie prowadzonej windykacji wobec osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy, Spółdzielnia podejmowała szereg czynności zmierzających do minimalizowania skutków tej sytuacji, między innymi poprzez:

- wysyłania wezwań do zapłaty:
  - 2020 r. - 776 wezwań,
  - 2021 r. - 848 wezwań,
  - 2022 r. - 885 wezwań.
- odpracowywanie należności przez użytkowników lokali:
  - 2020 r. - 54 622,00 zł,
  - 2021 r. - 34 885,00 zł
  - 2022 r. - 16 380,00 zł

W okresie objętych badaniem, Spółdzielnia odzyskała 3 mieszkania , w tym:

- na skutek eksmisji – 1 mieszkanie, ,
- w drodze dobrowolnego opuszczenia lokalu – 2 mieszkania,

W wyniku prowadzonych działań windykacyjnych, w tym za pośrednictwem egzekucji komorniczych, odzyskano kwotę 3 721 657,82 zł.

*Poziom zadłużenia w wymiarze bezwzględnym – pomimo wyraźnego spadku w stosunku do roku 2017 i lat poprzednich - należy uznać za wymagający ciągłego stosowania skutecznych procedur windykacyjnych. .*

Dane liczbowe dotyczące zadłużenia lokali mieszkalnych przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 14 do protokołu lustracji oraz zał. nr 15 potwierdzający wyniki czynności egzekucyjnych.

### **3. Usługi komunalne.**

Usługi komunalne obejmują:

- dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- energii elektrycznej,
- dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- dostarczenia gazu ziemnego
- wywozu nieczystości.

Usługi wykonywane są przez podmioty, z którymi Spółdzielnia spisała stosowne umowy.

W zakresie prawidłowości unormowań umownych, poddano badaniu lustracyjnemu wszystkie obowiązujące umowy.

Z okazanych dokumentów wynika, że Spółdzielnia jest stroną w 4 umowach z podmiotami zewnętrznymi, na świadczone przez nie usługi o charakterze ciągłym.

#### **Energia elektryczna.**

Kompleksowa umowa dostarczanie energii elektrycznej Nr P/5/1233/05/19 z dnia 05.04.2019 r. zawarta została z firmą Axpo Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie . Umowa obejmuje sprzedaż energii elektrycznej i nie obejmuje świadczenia usług dystrybucyjnych.

Postanowienia umowy obejmują w szczególności:

- przesyłania energii elektrycznej do punktów dostarczania do punktów dostarczania, wskazanych w umowie,
- sposób rozliczenia za dostarczoną energię,
- czas obowiązywania umowy,
- sposób rozliczeń,



- warunki rozwiązania umowy,
- specyfikacji załączników do umowy.
- przetwarzania danych osobowych/

Opłaty za energię elektryczną dotyczą kosztów jej zakupu dla oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku oraz oświetlenia osiedlowego. Koszty energii ewidencjonowane i rozliczane są na poszczególne nieruchomości.

### **Energia ciepła.**

Umowa nr 78/EH/05/78 z dnia 01.06.2005 r. zawarta z Miejską Energetyką Ciepłą Sp. z o.o. z siedzibą w Ostrowcu, określa warunki dostarczania ciepła zakupionego od wytwórców oraz świadczenia usług dystrybucyjnych i przesyłowych za pomocą sieci ciepłowniczej do obiektów Spółdzielni.

Umowa precyzuje:

- obowiązki sprzedawcy i odbiorcy,
- zasady ustalania ilości dostarczanego ciepła,
- sposób wzajemnych rozliczeń, na podstawie wskazania układu pomiarowo-rozliczeniowego,
- zmiany mocy zamówionej,
- stosowane przez dostawcę upusty i bonifikaty,
- opłaty dodatkowe,
- warunki wstrzymania ciepła,
- sposób rozwiązywania sporów,
- warunki rozwiązania umowy,

Koszty dostaw ciepła do ogrzewania lokali są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości, na podstawie wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach grupowych.

Rozliczenia indywidualne dla poszczególnych użytkowników lokali dokonuje firma PUH „ECO-TERM” z siedzibą w Kielcach, na podstawie umowy Nr E1/16/21 z dnia 28.06.2021 r.

Podstawowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na poszczególne lokale oraz szczegółowe warunki odczytu podzielników kosztów w lokalach mieszkalnych zawarte są w” Regulaminie rozliczania kosztów GZM i ustalania opłat za używanie lokali”, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 31.08.2018 r.

Okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania trwa od 01.06. do 31.05. roku następnego. Opłaty pobierane są zaliczkowo, jednakowe dla całości zasobów Spółdzielni, które w 2022 r. wynosiły 3,26 zł/m<sup>2</sup> p.u.m.

Koszty ciepła do podgrzania wody odnoszone są na poszczególne nieruchomości i rozliczane są kwartalnie na podstawie wskazań ciepłomierzy w węzłach grupowych, w następujący sposób:

- dla lokali opomiarowanych, jako iloczyn ilości pobranej wody ciepłej i kosztu podgrzania 1m<sup>3</sup> wody,
- dla lokali nie opomiarowanych, w postaci ryczałtu będącego iloczynem normy zużycia

cieplej wody uchwalonej przez Radę Nadzorczą, kosztu podgrzania wody i ilości osób zamieszkałych w lokalu.

Koszt podgrzania m<sup>3</sup> wody wyliczany jest jako iloraz kosztów energii cieplnej w półroczu /z uwzględnieniem salda z poprzedniego półrocza/ i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody.

Koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody do wyliczenia opłat zaliczkowych i rozliczenia należności ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni, natomiast normę zużycia ciepłej wody w lokalach nie wyposażonych w wodomierze, zatwierdza Rada Nadzorcza.

### **Gaz ziemny.**

Umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego do punktów poboru oznaczonych, przez Spółdzielnię nr G/P/5/454/12/18 zawarta została z Axpo Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w dniu 13.12.2018 r. i obejmowała dostarczanie przez Axpo paliwa gazowego w postaci gazu ziemnego wysokometanowego, na wskazane przez Spółdzielnię adresy nieruchomości.

Integralną częścią każdej umowy stanowią:

- adresy punktów poboru,
- cennik i szczegółowy sposób ustalania cen sprzedaży i dystrybucji gazu oraz opłat w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie klienta,
- ogólne warunki umowy,
- oświadczenie odbiorcy o przeznaczeniu paliwa gazowego na potrzeby naliczenia podatku akcyzowego.
- pełnomocnictwa dla dostawcy gazu.

Umowa zawarta została na czas nieoznaczony, z możliwością jej rozwiązania za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.

Miesięczne opłaty zaliczkowe na gaz ziemny ustalane są przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o roczny koszt dostawy gazu na 1 osobę w nieruchomości z okresu poprzedzającego. Koszty zużycia gazu w budynkach wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu odnoszone są na poszczególne nieruchomości i rozliczane na koniec każdego roku na osoby zamieszkałe w danej nieruchomości.

### **Dostawa wody i odprowadzanie ścieków.**

Umowa zawarta z Miejskimi Wodociągami i Kanalizacją Spółka z.z. z siedzibą w Ostrowcu Św. z dnia 12.10.2015 r. o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzenia ścieków, odnosi się do wyszczególnionych nieruchomości lub zespołów nieruchomości.

Umowa precyzuje:

- miejsce dostarczenia wody,
- obowiązki dostawcy i odbiorcy,
- odpowiedzialność odszkodowawcza dostawcy,
- odpowiedzialność odbiorcy za szkody w sieci powstałe z winy odbiorcy,
- warunki wzajemnych rozliczeń na podstawie odczytu wodomierza głównego,

- czas obowiązywania umowy,
- warunki rozwiązania umowy.

Integralną częścią umowy są załączniki:

- regulamin dostarczania wody i odprowadzenia ścieków na terenie gminy Ostrowiec,
- wyciąg z aktualnie obowiązującej taryfy,
- wykaz nieruchomości będących przedmiotem umowy.

Opłaty za dostawy wody i odprowadzania ścieków ustalane są w oparciu o aktualną cenę wody oraz o indywidualne jej zużycie w poprzednim półroczu, natomiast dla lokali nie posiadających wodomierzy – na podstawie ryczałtu ustalanego przez Radę Nadzorczą. Ewidencja kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków prowadzona jest na poszczególne węzły pomiarowe.

Rozliczenia kosztów dokonywane jest półrocznie:

- dla lokali posiadających wodomierze, jako iloczyn zużytej wody i ceny taryfowej,
- dla lokali nie wyposażonych w wodomierze, według ryczałtu.

W pozostałych przypadkach, zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków określa „Regulamin rozliczania kosztów GZM i ustalania opłat”.

### **Wywóz nieczystości stałych.**

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach / tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 87/, obowiązek organizacji odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości i zagospodarowywania tych odpadów na terenie gminy, w zamian za uiszczoną przez właściciela opłatę, spoczywa na gminnej administracji samorządowej.

Rada Miasta Ostrowca Św. podjęła uchwałą nr LXIII/127/2021 z dnia 29 października 2021 r. zmieniającą uchwałę w sprawie metod ustalania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi na terenie Gminy Ostrowiec Świętokrzyski oraz ustalania wysokości stawek tych opłat.

Spółdzielnia nie dysponuje własnymi pojemnikami na odpady i dzierżawi je od firmy REMONDIS Sp. z o.o. z siedzibą w Ostrowcu Św./Umowa nr 249948 z dnia 10.02.2014 r./.

Przedmiotem umowy jest najem pojemników na odpady komunalne, których rodzaj, ilość i lokalizację określone są w załączniku do umowy.

Koszty usług wywozu nieczystości stałych obciążających użytkowników lokali mieszkalnych kształtują się następująco:

- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosi 24.00 zł miesięcznie od jednego mieszkańca, jeżeli odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny.
- podwyższona stawka za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosi 48.00 zł miesięcznie od jednego mieszkańca, jeżeli właściciel /zarządca/ nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny.

Zweryfikowane w trakcie badania lustracyjnego umowy, obejmujące usługi komunalne, sporządzone zostały poprawnie pod względem prawnym oraz formalnym. Zabezpieczają w sposób właściwy interesy Spółdzielni i jej członków.

#### 4. Gospodarka lokalami użytkowymi.

W zasobach Spółdzielni znajduje się 17 lokali użytkowych, /handlowo-usługowych/ o łącznej powierzchni 2 503,33 m<sup>2</sup>, z tego:

- 11 lokali w najmie,

- 6 lokali posiadających status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Procedury wyboru najemców lokali użytkowych określone zostały w „Regulaminie przetargów organizowanych przez Spółdzielnię, na roboty budowlane, sprzedaż, usługi, najem i dzierżawę”, uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 15.04.2019 r. /Uchwała RN Nr 2/04/2019 r./.

Wykaz wynajmowanych lokal zawierający dane najemców, powierzchnię użytkową lokali, stawki oraz miesięczną wysokość czynszu, przedstawia zestawienie stanowiące załącznik nr 16 do protokołu lustracji.

Zaległości w opłatach z tytułu najmu lokali użytkowych – latach objętych badaniem lustracyjnym – przedstawiały się następująco:

- 2020 r. – 36 131,72 zł i stanowiły 3,90 % rocznego wymiaru opłat,
- 2021 r. – 27 418,21 zł i stanowiły 2,43 % rocznego wymiaru opłat,
- 2022 r. – 36 871,05 zł i stanowiły 3,02 % rocznego wymiaru opłat.

Wszystkie lokale użytkowe stanowiące mienie Spółdzielni wynajmowane są na podstawie umów najmu zawieranych z najemcami. Umowy precyzują obowiązki Spółdzielni i najemców, wysokość czynszu oraz inne elementy związane z korzystaniem z lokali.

Wyrównowemu badaniu poddano 3 umowy najmu lokali stanowiących własność Spółdzielni, w których najemcy prowadzą zarobkową działalność gospodarczą.

1. Umowa zawarta w dniu 07.07.1994 r. /17-krotnie aneksowana/ z najemcą pawilonu handlowego Spółką Cywilną „Patron”, zlokalizowanego na Os. Patronackim 16A, o pow. 511,9 m<sup>2</sup>. Umowa przewidywała wykorzystanie lokalu na działalność handlową. Umowę zawarto na czas nieokreślony.

Z treści aneksu nr 17 do umowy z 07.07.1994 r. wynika, że aktualnie obowiązująca stawka czynszu z tytułu najmu lokalu wynosi 8 405,40 zł miesięcznie plus podatek AT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.

2. Umowa zawarta w dniu 30.07.2020 r. z najemcą pawilonu handlowego zlokalizowanego na Os. Stawki 44, o powierzchni 812 m<sup>2</sup>. znajdującego się na

nieruchomości gruntowej, do której Spółdzielnia posiada tytuł prawny w postaci prawa użytkowania wieczystego. Dla zabezpieczenia ewentualnych roszczeń, Najemca wniósł przy zawarciu umowy kaucję w wysokości 18 450,00 zł. Oprócz czynszu najemca jest zobowiązany do regulowania świadczeń dodatkowych w postaci opłat za:

- energię elektryczną,
- centralne ogrzewanie,
- woda oraz ścieki.

W okresie obowiązywania umowy czynsz najmu może być zmieniany przez Spółdzielnię o wartość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, raz do roku.

Umowę zawarto na czas nieokreślony, z możliwością wypowiedzenia przez najemcę i Spółdzielnię, z 2-miesięcznym okresem wypowiedzenia lub w każdym czasie za porozumieniem stron.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. czynsz najmu wynosił 15 765,00 zł plus obowiązujący podatek VAT.

3. Umowa najmu lokalu użytkowego o pow. 135 m<sup>2</sup> zlokalizowanego na Os. Rosochy 30a, zawarta w dniu 25.02.2019 r. z firmą Żabka Polska Sp. Z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Umowę zawarto bez przeprowadzenia procedury przetargowej, z uwagi na nie wyłonienie najemcy w drodze przetargu nieograniczonego. Firma Żabka Sp. z o.o. w przetargu nie uczestniczyła a ofertę najmu lokalu złożyła po zakończeniu procedur przetargowych. Złożona przez ten podmiot oferta najmu z dnia 19.02.2019 r. opiewała na kwotę 2 800,00 z, co w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> dawało kwotę 20,74 zł i była ona wyższa o 2,74 zł od przetargowej ceny wywoławczej.

Kwota czynszu podlega corocznie waloryzacji w wysokości rocznego wskaźnika wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne, ogłoszonego przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnych umów na:

- dostawę energii elektrycznej,
- dostawę wody i odprowadzania ścieków,
- odbiór odpadów komunalnych.

Przed przekazaniem lokalu najemca wpłacił na rachunek Spółdzielni wadium w kwocie 3.444,00 zł. stanowiącą zabezpieczenie z tytułu wymagalnych roszczeń Spółdzielni.

*Roczny wymiar naliczonych opłat z tytułu najmu lokali użytkowych, stan i struktura zaległości prezentuje tabela stanowiąca załącznik nr 17 do protokołu lustracji.*

## V. GOSPODARKA REMONTOWA.

Statut Spółdzielni w § 55 stanowi, że fundusz remontowy tworzony jest:

- z odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych /spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego/, obciążających koszt GZM,
- z kwot otrzymanych od firm ubezpieczonych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
- z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych.
- z podziału nadwyżki bilansowej, uchwalonego corocznie przez Walne Zgromadzenie.
- z dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- z innych źródeł.

Szczegółowe zasady akumulacji i wydatkowania środków z funduszu remontowego określają zapisy „Regulaminu gospodarki środkami funduszu remontowego S.M. „Krzemionki” , /tekst jednolity: z 13.12.2019 r. Uchwała RN nr 4/12/24/2019 r/. Załącznikiem do Regulaminu jest wykaz robót remontowo-budowlanych finansowanych z funduszu remontowego.

Podstawową zasadą przyjętą w regulaminie jest indywidualne finansowanie remontów nieruchomości ze środków pochodzących z odpisów, wnoszonych przez użytkowników lokali oraz z innych źródeł.

Rozliczanie wydatków i przychodów funduszu remontowego na nieruchomości, przeprowadza się w okresach rocznych.

Stawki odpisów na fundusz remontowy, stanowiących element opłaty eksploatacyjnej, uwzględniają wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie i są ustalane przez Radę Nadzorczą w formie planów.

Roczne plany remontów nieruchomości, podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się napraw wewnątrz lokali mieszkalnych i garaży. Koszty te obciążają użytkowników tych lokali, według zasad określonych w „Regulaminie podziału obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie napraw wewnątrz lokali”/ uchwała Rady Nadzorczej nr 8/12/73/2011 r. z dnia 15.12.2011 ze zmianami z dnia 26.01.2012 r. r/.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję przychodów i wydatków funduszu remontowego oraz jego rozliczenie, zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 ustawy osm.

### **1. Eksploatacja zasobów lokalowych oraz ustalanie potrzeb remontowych.**

Ogólny nadzór nad całokształtem spraw związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi , wykonawstwem robót remontowych, eksploatacją i konserwacją,

sprawuje z-ca prezesa Zarządu Spółdzielni ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, w ramach podziału obowiązków pomiędzy członkami Zarządu.

Czynności w zakresie prawidłowej eksploatacji zasobów i ustalanie potrzeb remontowych, obejmowały:

- przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych obiektów budowlanych,
- opracowywanie projektów planów konserwacji i remontów,
- organizowanie przetargów w celu wyboru wykonawców robót remontowych,
- organizowanie i nadzorowanie robót remontowych wykonywanych w trybie zleconym,
- uczestniczenie w odbiorach technicznych robót,
- zawieranie i aktualizowanie umów na dostawy usług komunalnych i najmu lokali użytkowych,
- przyjmowanie i rejestrowanie zgłoszeń od mieszkańców, w zakresie awarii i usterek urządzeń technicznych,
- utrzymywanie porządku i czystości w budynkach Spółdzielni i w ich otoczeniu.

Zdefiniowanie zadań remontowych Spółdzielni w zakresie rzeczowo-finansowym, znajduje się w rocznych planach remontowych. Zadania te wynikają z potrzeb ujawnionych w trakcie przeglądów technicznych, zgłoszeń mieszkańców oraz rozeznania własnych służb eksploatacyjnych.

Zgodnie z dyspozycją art. 62, ust. 1, pkt. 1, lit. A ustawy z dnia 7 lipca 1994 r Prawo budowlane /z późniejszymi zmianami/, obiekt budowlany powinien być poddawany okresowym kontrolom technicznym corocznie oraz raz na pięć lat.

Co najmniej raz do roku kontroli powinny być poddawane:

- elementy budynku,
- urządzenia techniczne narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne,
- instalacje gazowe,
- przewody kominowe i wentylacyjne.

Natomiast co najmniej raz na pięć lat sprawdzeniu stanu technicznego podlega cały obiekt budowlany wraz z jego otoczeniem a także instalacje elektryczne i piorunochronne.

Dokonano losowo przeglądu prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych /budynków mieszkalnych/:

- |                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| - ul. os. Patronackie 23 | - os. Rosochy 38  |
| - ul. os. Patronackie 14 | - os. Rosochy 32  |
| - ul. os. Stawki 98      | - os. Rosochy 34  |
| - ul. os. Stawki 75      | - os. Rosochy 8   |
| - ul. os. Stawki 20      | - os. Rosochy 42  |
| - ul. os. Stawki 17      | - os. Rosochy 6 9 |
| - ul. os. Rosochy 91     | - os. Ogrody 5    |

- ul. os. Rosochy 103
- ul. os. Rosochy 76
- ul. os. Rosochy 16

Przeglądy jednoroczne jak i pięcioletnie wykonywane są przez podmioty zewnętrzne jak również przez pracowników Spółdzielni posiadającego stosowne uprawnienia.

Obiekty budowlane posiadają założone książki obiektu budowlanego, według wzoru ustalonego Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego .

Badaniu poddano sposób prowadzenia ksiąg , szczególnie pod kątem kompletności wpisów o przeprowadzaniu wymaganych prawem przeglądów technicznych i stwierdzono:

- książki posiadają strony ponumerowane lecz nie są zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą,
- wpisy do ksiąg obejmują:
  - rodzaj obiektu i jego adres,
  - nazwę właściciela /zarządcy/,
  - protokół odbioru budynku,
  - pozwolenie na użytkowanie obiektu,
  - numer księgi wieczystej,
  - numer ewidencyjny gruntów,
  - spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu,
  - dane techniczne charakteryzujące obiekt,
  - plan sytuacyjny obiektu,
  - zawierają wpisy o przeprowadzanych kontrolach oraz badaniach , określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy Prawo Budowlane,

Książki zawierają również wykaz protokołów odbioru robót remontowych i modernizacyjnych w obiekcie.

W oparciu o udostępnioną dokumentację, w tym protokołów sporządzonych w wyniku kontroli okresowych obiektu budowlanego stwierdza się, że podmioty wykonawcze /osoby/, którym Spółdzielnia zlecała przeprowadzenie przeglądów, posiadały stosowne uprawnienia.

Spółdzielnia prowadzi również „Książki rewizji dźwigów osobowych”, zainstalowanych w budynkach mieszkalnych. Wyrywkowemu badaniu poddano książki rewizji budynków:

- os. Rosochy 13, nr ewidencyjny 3110000329. Protokół z wykonania czynności dozoru technicznego z dnia 09.06.2022 r.
- os. Rosochy 5, nr ewidencyjny 3110000377. Protokół z wykonania czynności dozoru Technicznego z dnia 22.04.2022 r.
- os. Rosochy 74, nr ewidencyjny 3110000468. Protokół z wykonania czynności dozoru technicznego z dnia 23.09.2022 r.
- ul. Radwana 12, nr ewidencyjny 3110000102 . Protokół z wykonania czynności dozoru



technicznego z dnia 16.11.2022 r.

- ul. Radwana 14, nr ewidencyjny 3110001381. Protokół z wykonania czynności dozoru technicznego z dnia 24.08.2022 r.
- os. Ogrody 24, nr ewidencyjny 3110001320. Protokół z wykonania czynności dozoru technicznego z dnia 23.09.2022 r.

Badania okresowe sprawności dźwigów przeprowadzane były przez Urząd Dozoru Technicznego Inspektorat w Kielcach. Protokoły obejmujące badania rezystencji obwodów elektrycznych oraz ich skuteczności, zawierały orzeczenia o stanie izolacji obwodów wyposażenia elektrycznego i zgodności z obowiązującymi normami. Zalecenia UDT Spółdzielnia realizowała, w ramach bieżącej konserwacji urządzeń.

Po wykonaniu czynności dozoru technicznego /protokół/, zawierających wskazanie numeru fabrycznego i numeru ewidencyjnego urządzenia, prezes Urzędu Dozoru wydawał decyzje zezwalające na eksploatację kontrolowanego urządzenia.

Częstotliwość przeprowadzonych kontroli urządzeń dźwigowych określona jest w przepisach ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorcze technicznym /Dz. U. z 2019 r., poz. 667/ i była przez Spółdzielnię dochowana.

## **2. Plany remontów i źródła ich finansowania.**

Podstawą gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, są roczne plany rzeczowo-finansowe, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Projekty planów remontowych przygotowuje Zarząd Spółdzielni, w oparciu o uzasadnione bieżące i wieloletnie potrzeby remontowe nieruchomości, uwzględniające :

- zalecenia wynikające z okresowych przeglądów technicznych budynków i budowli,
- informacji o awariach i uszkodzeniach w strukturze zasobów a których usunięcie jest obowiązkiem Spółdzielni,
- kierunki rozwoju Spółdzielni uchwalone przez Walne Zgromadzenie,
- wnioski użytkowników lokali mieszkalnych,
- decyzji zewnętrznych instytucji, uprawnionych do wydawania zaleceń obligujących Spółdzielnię, do wykonania określonych robót remontowych.

Plany remontów nieruchomości zawierają planowane na dany rok zakresy rzeczowe i finansowe robót remontowych, z uwzględnieniem:

- planowanych wpływów na fundusz remontowy nieruchomości,
- bilansu otwarcia funduszu na 01.01. danego okresu obrachunkowego.

Zatwierdzenie przez Radę Nadzorczą planu remontów jest warunkiem jego realizacji.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza zatwierdzała roczne plany rzeczowo-finansowe remontów i tak:

- plan rzeczowo-finansowy remontów na 2020 r. /I etap/ - uchwała nr 6/12/26/2019 r., uchwała nr 2/03/8/2020 z dnia 23.03.2020 r. /II etap/,
- plan rzeczowo-finansowy remontów na 2021 r. - uchwała nr 1/02/2021 r. z dnia 15.01.2021 r. / I etap/, korekty: uchwała nr 1/03/2021 z dnia 29.03.2021 r. oraz uchwała nr 1/08/2021 r. z dnia 16.08.2021 r./,
- plan rzeczowo-finansowy remontów na 2022 r. - uchwała nr 1/04/2022 r. z dnia 29.04.2022 r. /korekta: uchwała nr 1/04/15/2019 r. z dnia 15.04.2019 r. /.

Do najistotniejszych zadań uwzględnionych w rocznych planach remontowych, należały:

**2020 r**

- docieplenia stropodachów,
- remonty balkonów,
- roboty brukarskie.

**2021 r.**

- wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych,
- docieplenia ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych,
- wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej.

**2022 r.**

- remont daszków wiatrołapów,
- remont schodów i podestów wejściowych,
- wykonanie instalacji domofonowej,
- docieplenie ścian zewnętrznych wraz z remontem balkonów,
- montaż zestawu zabawowego

Zwraca się uwagę, iż plany remontowe nieruchomości są nieodłącznym elementem planu gospodarczego. Wskazują one na źródła finansowania i określają szczegółowe potrzeby remontowe oraz wszelkie działania zapobiegawcze, zapewniające utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym, sprawności instalacji technicznych i urządzeń sanitarnych oraz elektrycznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, a także wszystkie konieczne naprawy, wynikające w przeglądów okresowych.

Planowane przychody oraz poniesione nakłady w ramach działalności remontowej przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 18 .do protokołu lustracji.

W wyniku badania dokumentów lustracja potwierdza, że – zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych- Spółdzielnia w okresie objętym badaniem pełnym, tworzyła fundusz remontowy, z przeznaczeniem na finansowanie remontów.

Z informacji zawartej w załączniku nr 18 do protokołu wynika, iż środki dyspozycyjne funduszu remontowego w poszczególnych latach, pochodziły:

- z odpisów od lokali mieszkalnych,
- z nadwyżki bilansowej,
- z innych przychodów
- z uwzględnieniem bilansów otwarcia na 01.01.

Na koniec okresów obrachunkowych objętych badaniem lustracyjnym, dyspozycyjne środki funduszu remontowego, rozliczone zostały na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, wyniosły:

- 2020 r. - 3 352 325,49 zł
- 2021 r. - 4 051 461,29 zł
- 2022 r. - 4 120 765,28 zł

Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na sfinansowanie robót remontowych, w poszczególnych latach badanego okresu, wynosiły:

- 2020 r. - 4 845 883,15 zł
- 2021 r. - 4 477 823,21 zł
- 2022 r. - 5 357 188,49 zł

Na koniec okresów sprawozdawczych w latach 2020-2022, saldo funduszu remontowego wynosiło:

- 31.11.2020 r. - /-/ 1 493 557,66 zł
- 31.12.2021 r. - /-/ 426 361,92 zł
- 31.12.2022 r. - /-/ 1 236 423,21 zł

Powyższe dane wskazują, że Spółdzielnia w okresie objętym lustracją, przekraczała w sposób znaczny, planowane nakłady na sfinansowanie robót remontowych. Ujemne saldo funduszu na 31.12.2020 r, 31.12.2021 i 31.12.2022, jest wynikiem zlecenia przez Zarząd Spółdzielni dodatkowych robót nie ujętych w rocznych planach remontów, korygowanie zatwierdzonych planów remontowych, poprzez zwiększanie ich zakresu rzeczowego i braku zbilansowania z wielkością przeznaczonych na te cele środków finansowych.

Zakres dodatkowych robót zleczanych przez Zarząd poza planem, w tym również na osobiste polecenie prezesa Zarządu, obejmował między innymi:

- montaż domofonów budynek Radwana 12 i 14,
- montaż ławek osiedlowych,
- wykonanie oświetlenia LED /63 punkty/,
- roboty remontowe w ODS „Malwa”,
- montaż stojaków na rowery i wymiana koszy na śmieci /os. Patronackie/,
- malowanie klatek schodowych /Os. Ogrody 24 i os. Rosochy 24,

- wymiana drzwi na klatkach schodowych os. Rosochy 33.

Środkami funduszu remontowego sfinansowana została usługa wymiany wodomierzy na zimną i ciepłą wodę, za kwotę 518.000,00 zł. Zgodnie z pkt. 30 załącznika do „Regulaminu gospodarowania środkami funduszu remontowego w SD „Krzemionki” , środkami funduszu remontowego sfinansowany może być jedynie koszt montażu pierwotnego wodomierzy, natomiast ich wymiana wchodzi w zakres kosztów poszczególnych nieruchomości, określonych w „Regulaminie rozliczania kosztów GZM i ustalania opłat za użytkowanie lokali w zasobach SM „Krzemionki”.

Sprawozdania z realizacji planów remontowych, obejmujące ich zakres rzeczowy jak i finansowy, były przez Zarząd Spółdzielni prezentowane Radzie Nadzorczej, jak również informacje te były przedmiotem sprawozdań z działalności Zarządu, prezentowane i zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie. /dot. 2021 r/.

### **3. Wykonawstwo robót remontowych.**

Wyłaniania wykonawców usług i robót remontowo-budowlanych dokonuje się według procedury ustalonej w „Regulaminie przetargów organizowanych przez SM „Krzemionki” w Ostrowcu Św. na roboty budowlane, sprzedaż, usługi, najem i dzierżawę” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą dnia 29.01.2009 r. z późniejszymi zmianami:

- z dnia 13.11.2015 r,
- z dnia 17.12.2015 r,
- z dnia 15.04.2019 r. /tekst jednolity, uchwała RN nr 2/04/2019 r/  
Regulamin przewiduje następujący tryb udzielania zamówień:

- w przetargu nieograniczonym,
- w przetargu ograniczonym,
- zamówienie z wolnej ręki,
- w wyniku zapytania o cenę.

Organem odpowiedzialnym za przygotowanie i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia jest Zarząd Spółdzielni, stosując przy tym literalnie procedury opisane w Regulaminie.

Postępowanie przetargowe przeprowadza Komisja Przetargowa, której skład ustala Zarząd. Do zadań Komisji Przetargowej należy ocena spełniania przez oferentów warunków udziału w postępowaniu, badanie i ocena ofert oraz przedstawienie Zarządowi wniosków i propozycji odnośnie wyboru najkorzystniejszej oferty lub zamknięcia przetargu bez wyboru jakiejkolwiek oferty. Wyniki postępowania Komisji zatwierdzane są przez Zarząd Spółdzielni, do którego należy ostateczne podjęcie decyzji o wyborze oferenta lub unieważnienia przetargu.

Roboty remontowo-budowlane , wykonywane w nieruchomościach Spółdzielni na przestrzeni lat 2020-2022, obejmowały:

- roboty termoizolacyjne,

- roboty ogólnobudowlane,
- roboty brukarskie,
- opracowywanie dokumentacji projektowo-kosztorysowych,
- remonty infrastruktury,

Badaniu lustracyjnemu poddano treść wybranych losowo umów, przebieg robót budowlanych oraz rozliczenia z wykonawcami robót, sfinansowanych z funduszu remontowego Spółdzielni.

1. Wykonanie I etapu docieplenia ścian wschodnich i północnych styropianem wraz z wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i w piwnicach budynków, wymiana obróbek blacharskich, remontem daszków wiatrołapów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych na os. Rosochy nr 105 i 111. Roboty wykonano na podstawie umowy nr 6/E1/20 z dnia 13.03.2020 r., zawartej zgodnie z wynikami przetargu nieograniczonego z dnia 24.02.2020 r. Wyłonionym w trybie przetargowym wykonawcą robót zostało konsorcjum firm: Zakład Remontowo-Budowlany Jan Choina z siedzibą w Ostrowcu Św. oraz OST-BUD s.c. M. Chmielewska i Paweł Wróblewski z siedzibą w Ostrowcu Św.

Wykonanie pierwszego etapu nastąpiło w dniu :

- dla budynku Rosochy 111, w dniu 10.08.2020 r. /protokół odbioru/,
- dla budynku Rosochy 105, w dniu 21.08.2020 r. /protokół odbioru/,

Wartość wykonanych robót dla I etapu wyniosła 410.000,00 zł brutto.

2. Wykonanie docieplenia styropianem budynku na os. Rosoch 100, wraz z kompleksowym remontem balkonów i wymiana stolarki okiennej w piwnicach i na klatkach schodowych. Roboty wykonano na podstawie umowy nr 18/E1/19 z dnia 03.07.2019 r., podpisaną z Zakładem Budowlanym „ARBUD” z siedzibą w Ostrowcu Św. w wyniku przeprowadzonego w dniu 19.06.2019 r. przetargu nieograniczonego. Roboty odebrane zostały na podstawie protokołu odbioru końcowego z dnia 19.02.2020 r. Wartość wykonanych robót dla I i II etapu wyniosła 485.000,00 zł brutto.

3. Wykonanie docieplenia docieplenie ścian wraz z remontem balkonów, wymianą stolarki okiennej w piwnicach, na klatkach schodowych, remontem daszków wiatrołapów oraz remontem gzymsów, na budynkach mieszkalnych nr 25 i 32 na os. Patronackim., na łączną wartość 705 000, 00 zł brutto. Roboty wykonywane były na podstawie postanowień umowy nr 12/E1/21 z dnia 21.05.2021 r. Wykonawca robót został wyłoniony w drodze postępowania przetargowego, przeprowadzonego przez Komisję przetargową, która wnioskiem z dnia 13.05.2021 r. zarekomendowała Zarządowi wybór firmy „ARBUD” jako wykonawcy robót remontowych na budynkach nr 25 i 32 na os. Patronackie. Strony umowy ustaliły terminy wykonania robót dla pierwszego i drugiego etapu, do 31.10.2021 r. Aneksem nr 1/2021 z dnia 11.10.2021

r. termin zakończenia robót przesunięto do dnia 30.11.2021 r. Kolejny aneks podpisano w dniu 26.11.2021 r, w wyniku którego przesunięto kolejny termin wykonania robót do 30.12.2021 r. W kolejnym aneksie nie wskazano przyczyn przesunięcia terminu zakończenia prac. Odbioru końcowego robót dla budynku nr 32 dokonano w dniu 13.01.2022 r. /bez uwag/ a dla budynku nr 25 w dniu 21.02.2022 r./bez uwag/.

Wykonawca wystawił dwie faktury:

- w dniu 14.01.2022 r. faktura nr 1/2022 r. na kwotę 380.000,00 zł brutto,
- w dniu 24.02.2022 r., faktura nr 3/2022 r. na kwotę 324. 151,34 zł brutto.

Na fakturach brak adnotacji potwierdzających wykonania robót, dekretacji księgowej, zatwierdzenia jak i daty zapłat.

4. Wymiana drewnianej stolarki okiennej na PCV z ich dostawą, z nawiewnikami oraz bez, na klatkach schodowych ora w piwnicach w budynkach mieszkalnych:

- nr 22,29 i 71 na Os. Stawki,
- nr 11,13,14,15 i 41 ba Os, Rosochy,
- nr 17 i 18 na Os. Patronackim,
- nr 24 na Os. Ogrody,
- nr 14 przy ul. Radwana,
- nr 9 przy ul. Siennieńskiej i ul. Rynek.

Wykonawca robót wyłoniony został w drodze przetargu nieograniczonego, prowadzonego w dniu 9 marca 2021 r. Komisja przetargowa w dniu 09.03.2021 r. zwróciła się do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o udzielenie zamówienia na wykonanie przedmiotu zamówienia, firmie P.U.P.H. „ELTEX” z siedzibą w Nowej Dębie, z uwagi na:

- spełnienie wymogów określonych w specyfikacji iwz,
- zaoferowaniu najniższej ceny,
- zaproponowaniu okresy gwarancji do 10 lat,
- zadeklarowanie realizacji robót w terminach podanych w specyfikacji.

Oferent zaproponował 475,00 zł/m<sup>2</sup> brutto, za jedno okno bez nawiewnika oraz 480,00 zł/m<sup>2</sup> z nawiewnikami.

Zarząd Spółdzielni rekomendację Komisji przetargowej zaakceptował i w dniu 23.03.2021 r. strony zawarł umowę nr 3/E1/21, w wyniku której ustalono ostateczny termin wykonania robót na 31.05.2021 r.

Podstawą ostatecznego określenia wysokości wynagrodzenia i jego zapłaty, stanowić będzie protokół odbioru końcowego robót objętych umową i wystawione na jego podstawie faktura. W trakcie trwania realizacji robót, strony umowy podpisały 3 aneksy, zmieniające terminy wykonania prac na poszczególnych zdaniach:

- aneks nr 1 z dnia 26 maja 2021 r. przesuwający termin zakończenia robót na dzień 31.07.2021 r.
- aneks nr 2 z dnia 8 września 2021 r., przesuwający termin zakończenia robót na zadaniu w budynkach Radwana 14 i Ogrody 24, do dnia 30.10.2021 r.
- aneks nr 3 z dnia 22 września 2021 r. przesuwający termin zakończenia robót na

zadaniu w budynkach Os. Stawki i Rosochy do 30.10.2021 r.  
Przesunięcie terminów wykonania robót nastąpiło bez jakiegokolwiek uzasadnienia.  
Odbiór poszczególnych etapów realizacji zamówienia i wystawianie faktur  
następowało w następujących terminach:

- protokół odbioru końcowego z dnia 14.05.2021 r. fa-ra nr 05/05/2021 z 17.05.2021 .
- " " " z dnia 19.07.2021 r. f-ra nr 06/07/2021 z 19.07.2021
- " " " z dnia 19.07.2021 r. f-ra nr 07/07/2021 z 19.07.2021
- " " " z dnia 19.07.2021 r. f-ra nr 08/07/2021 z 19.07.2021
- " " " z dnia 29.07.2021 r. f-ra nr 09/07/2021 z 29.07.2021
- " " " z dnia 29.07.2021 r. f-ra nr 07/09/2021 z 29.09.2021
- " " " z dnia 18.08.2021 r. f-ra nr 13/08/2021 r. z 30.08.2021
- " " " z dnia 27.10.2021 r. f-ra nr 06/10/2021 r. z 27.10.2021

Na fakturach brak adnotacji o sprawdzeniu ich pod względem merytorycznym oraz formalnym, dekretacji księgowych, zatwierdzenia jak i daty zapłaty.

5. Przedmiotem przetargu nieograniczonego, dwustopniowego z negocjacjami, było wyłonienie wykonawcy zadania obejmującego wymianę wodomierzy wody zimnej i ciepłej z odczytem radiowym wraz z oprogramowaniem i urządzeniami do radiowego odczytu oraz bazą wodomierzy w ilości 3 629 szt. w budynkach mieszkalnych Spółdzielni. Postępowanie przeprowadziła Komisja powołana przez Zarząd Spółdzielni. Ogłoszenie o przetargu zamieszczono w dzienniku „Echo Dnia” w dniu 13 lipca 2021 r. oraz na portalu internetowym Domu Aukcyjnego. Na przetarg wpłynęło 5 ofert. Komisja stwierdziła, że 4 oferty spełniały warunki przetargu. Negocjacje w dopuszczonych oferentami odbyły się w dniu 30.07.2021 r. Po dokonaniu całościowej oceny wszystkich ofert, Komisja postanowiła w dniu 30.07.2021 r. zgłosić Zarządowi Spółdzielni propozycję wyboru oferty firmy PUH „ECO-THERM” Stanisław Matys z siedzibą w Kielcach. Oferta firmy „ECO-THERM” zawierała:

- 124,20 zł/szt. brutto za dostawę i wymianę wodomierza wody zimnej z nakładką Radiową,
- 128,52 zł/szt. za dostawę i wymianę wodomierza wody ciepłej z nakładką radiową oraz wkładką zaworu zwrotnego.

Uchwałą nr 3/08/70/2021 z dnia 26.08.2021 r. Zarząd Spółdzielni nie przychylił się do wniosku Komisji przetargowej co do wyboru firmy „ECO-THERM” i wskazał firmę APATOR POWOGAZ S.A. jako wykonawcę przedmiotowego zamówienia pomimo, iż ta oferta nie zyskała akceptacji Komisji przetargowej z uwagi na zgłoszenie wyższej ceny za wykonanie usługi, od zaoferowanej przez firmę „ECO-THERM”. Przytoczona uchwała nie zawiera merytorycznego uzasadnienia dokonania przez Zarząd wyboru podmiotu, oferującego mniej korzystne warunki realizacji zamówienia.

Przyjęta przez Zarząd Spółdzielni oferta firmy APATOR POWOGAZ S.A. była wyższe od konkurencyjnej oferty „ECO-THERM” o:

- 8,80 zł/szt. dla wodomierza zimnej wody,
- 9,48 zł/szt. dla wodomierza ciepłej wody