

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH**

**W ZIELONEJ GÓRZE
UL. CHOPINA 21 A**

L U S T R A C J A

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZEMKO”

59-170 Przemków ul. Akacyjowa 7

**Zakres lustracji:
lustracja pełna Spółdzielni**

o k r e s o b j ę t y l u s t r a c j ą :

o d 01-01-2019r. d o 31-12-2021r.

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Lustracja przeprowadzona została na podstawie art. 91 § 1 ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Z 2020r, poz. 275) dalej „Prawo spółdzielcze” w oparciu o zawartą umowę Nr 35/2022 z dnia 19.09.2022r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Przemko” z siedzibą w Przemkowie zwanej dalej „Spółdzielnią” a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Zielonej Górze zwany dalej „Związek”.
2. Na podstawie art. 91 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze czynności lustracyjne przeprowadziła Anna Szuska uprawnienia lustracyjne nr 4842/02 .
Lustrację przeprowadzono w oparciu o upoważnienie z dnia 19.09.2022r. wystawione przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze.
3. Dane identyfikacyjne spółdzielni:
 - a) nazwa - Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZEMKO”
 - b) siedziba - Kraj: Polska, woj. dolnośląskie, powiat Polkowicki, gmina Przemków, miejscowość Przemków,
 - c) adres - ulica Akacyjowa 7, 59-170 Przemków,
 - d) KRS - 0000122621
 - e) NIP - 693-001-62-28
 - f) REGON - 001232304
 - g) tel. - 76-8310-077
 - h) tel/fax. - 76-8310-333
 - i) e-mail - smprzemko@wp.pl
 - j) internet - www.smprzemko.pl
4. Lustracja została przeprowadzona w okresie od 03.10.2022r. do 08.11.2022r.
5. Niniejszą lustracją objęto okres od 01.01.2019r. do 31.12.2021r.
6. Zakres lustracji pełny obejmujący badanie legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni w tym:
 - ciągłość lustracyjna i realizacja wniosków polustracyjnych ,
 - stan organizacyjno-prawny Spółdzielni,
 - organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych,
 - struktura organizacyjna służb pracowniczych,
 - stan prawny gruntów,
 - sprawy członkowskie,
 - sprawy lokalowe,
 - gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
 - gospodarka remontowa,
 - gospodarka finansowa.
7. O rozpoczęciu lustracji zgodnie z art. 92 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze w dniu 04.10.2022 roku na posiedzeniu Rady Nadzorczej przedstawiono pismo Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze informujące o przystąpieniu przez Związek do przeprowadzenia lustracji za lata 2019-2021, zgodnie z zawartą umową nr 35/2022 z dnia 19.09.2022 .
Lustrator spotkał się z Prezesem Zarządu Spółdzielni i Przewodniczącym Rady Nadzorczej w dniu 03.10.2022r. w siedzibie Spółdzielni, gdzie omówiono sprawy związane z prowadzoną lustracją.
8. Zarząd uprzedzony został o odpowiedzialności wynikającej z art. 267c oraz art. 267d ustawy – Prawo spółdzielcze odnośnie obowiązku udostępnienia lustratorowi stosownych

dokumentów, oraz udzielania wyjaśnień zgodnych ze stanem faktycznym.

9. Rozpoczęcie lustracji wpisano do książki ewidencji kontroli pod pozycją nr 47 w dniu 03.10.2022r.

10. Poprzednia lustracja Spółdzielni była przeprowadzona w dniach 04.09.2019r. do 01.10.2019r. i obejmowała okres od 01.01.2016r. do 31.12.2018r.

Lustrację przeprowadził Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze na podstawie umowy nr 40/2019 z dnia 28.08.2019r.

List polustracyjny z Związku Rewizyjnego przeprowadzającego lustrację z dnia 10.10.2019r. Znak: ZR/151/X/19 zawierał osiem zaleceń.

11. Na dzień rozpoczęcia lustracji tj. 03.10.2022r. Zarząd funkcjonował w składzie :

- Jacek Janikowski - Prezes Zarządu od dnia 01.10.1998r. wpis do Krajowego Rejestru Sądowego nr 1,
- Krzysztof Kapłon – członek Zarządu od dnia 20.07.2022r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 19/2022 z dnia 30.06.2022r.

Zgodnie z § 30 Statutu Zarząd Spółdzielni jest dwu osobowy.

Stanowisko Gł. Księgowego pełni Pan Krzysztof Kapłon.
Spółdzielnia nie posiada ustanowionych pełnomocników .

12. Na dzień rozpoczęcia lustracji tj. 03.10.2022r. Rada Nadzorcza funkcjonowała w składzie 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 09.05.2019r. uchwała o wyborze nr 06/2019.

13. Wobec lustratora Spółdzielnię reprezentowali i udzielali wyjaśnień członkowie Zarządu i pracownicy w ramach posiadanych kompetencji, prowadzący n/w zagadnienia związane z działalnością Spółdzielni:

- sprawy finansowo księgowe,
- sprawy samorządowe,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- sprawy kadrowe,
- sprawy terenowo prawne,
- sprawy bhp,
- sprawy związane z utrzymaniem stanu technicznego zasobów, oraz inni pracownicy w ramach posiadanych kompetencji i uprawnień.

14. Ustalenia w trakcie lustracji oparte są na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych dokumentów oraz przeprowadzonej wizji lokalnej.

15. Przy badaniu dokumentów zastosowano metodę wybiórczą (wrywkową), posługując się:

- instrukcją w zakresie przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych wydaną przez Krajową Radę Spółdzielczą z siedzibą w Warszawie zatwierdzoną w dniu 07.07.2020r. uchwałą Zebrania Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej nr 10/2020r.
- zasady przeprowadzenia badań lustracji w spółdzielniach mieszkaniowych wydanymi przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze zatwierdzony w dniu 18.12.2020r. uchwałą nr 5 Rady Nadzorczej.

16. Spółdzielnia posiada opłacone składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie i Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze odpowiednio:

- za rok 2019 – dnia 05.03.2019r. – 22.03.2019r.
- za rok 2020 – dnia 19.03.2020r. – 22.01.2020r.
- za rok 2021 – dnia 07.01.2021r. – 15.01.2021r.

17. Na podstawie książki kontroli stwierdzono, że w latach 2019-2021 było przeprowadzonych dwie kontrole zewnętrzne w Spółdzielni :

Rok 2019

- lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2016 do 2018 przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze,
- kontrola ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych przeprowadzona przez PKO Bank Polski SA Centrum Obsługi i Operacji Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych w Wrocławiu w dniu 17.09.2019r., obejmowała okres od dnia 01.04.2017r. do 30.06.2018r.

Rok 2020

- kontrola ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych przeprowadzona przez PKO Bank Polski SA Centrum Obsługi i Operacji Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych w Wrocławiu w dniu 11.05.2020r., obejmowała okres od dnia 01.07.2019r. do 31.03.2020r.

Protokoły z przeprowadzonych kontroli znajdują się w Spółdzielni i są przechowywane w dokumentacji dotyczącej przeprowadzonych kontroli.

18. Jeżeli mowa w protokole o ustawie „Prawo spółdzielcze” i „Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych” to publikacja ich ujęta jest w Dziennikach Ustaw:

- z 2017r. poz. 1560 tekst jednolity z póź. zmianami,
- z 2013r. poz. 1222 tekst jednolity z póź. zmianami.

1. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z OSTATNIEJ LUSTRACJI.

1.1. Na podstawie materiału zgromadzonego w protokole lustracyjnym Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze sporządził list polustracyjny znak: ZR /151/X/19 z dnia 10.10.2019r. który zawierał następujące wnioski do realizacji i rozpatrzenia:

1. Zrealizować wnioski z poprzedniej lustracji – dotyczący uaktualniania strony internetowej o czym mowa w pkt. 1.1 ust. 4 protokołu, oraz wniosek ujęty w ust.6 dotyczący równoważenia kosztów i przychodów funduszu remontowego.
Na niniejsze zagadnienie wskazano również w pkt. 9.2.2. obecnego protokołu.
2. Dokonać aktualizacji zapisów w Statucie występujących w § 22 ust. 6 o którym mowa w pkt.2.6. Str. 10 protokołu.
3. Rejestr członkowski uaktualnić do zapisów Statutowych lub dokonać zmian w Statucie o którym mowa w pkt.6.1. protokołu.
4. Deklarację członkowską uaktualnić do zapisów Statutowych lub dokonać zmian w Statucie pkt.6.2.2 protokołu
5. Podziału nadwyżki bilansowej dokonywać zgodnie z opisem zawartym w pkt.3.1.8. protokołu.
6. Uzupełnić zakres czynności w aktach Głównego Księgowego.
7. Dokonać zmian w następujących regulaminach :
 - a/ regulamin przyjmowania w poczet członków, o czym mowa w pkt. 6.1.5. protokołu,
 - b/ regulamin Rady Nadzorczej, o czym mowa w pkt.3.2.4. protokołu,
 - c/ regulamin organizacyjny, o czym mowa w pkt. 4.1.2. protokołu,
 - d/ regulamin funduszu remontowego, o czym mowa w pkt.9.2.1. protokołu,
 - e/ regulamin rozliczenia kosztów gospodarki zasobów mieszkaniowych , o którym mowa w

- pkt.8.2.1. protokołu,
f/ regulamin rozliczania kosztów ciepła, o którym mowa w pkt.8.2.1. protokołu.
8. Kontynuować działania windykacyjne tj. należności z tytułu opóźnień we wnoszeniu opłat od lokali mieszkalnych w szczególności od zaległości trzy miesięcznych i powyżej.

1.2.Rada Nadzorcza wyniki lustracji zawarte w protokole lustracyjnym przyjęła do wiadomości na Posiedzeniu w dniu 08.10.2019r. protokół nr 07/2019, natomiast list polustracyjny wraz z wnioskami przyjęła do wiadomości na posiedzeniu w dniu 18.12.2019r. I przyjęła je do realizacji z opracowanym harmonogramem ich wykonania uchwałą nr 15/2019.
Wyniki lustracji przedstawiono Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni obradującemu w dniu 24.06.2020r. i przyjęto je do realizacji uchwałą nr 07/2020.

- 1.3.Dokonano przeglądu przyjętych uchwałą Walnego Zgromadzenia wniosków do realizacji i stwierdza się ich następujące wykonanie :
1. - nie wykonano wniosku dotyczącego równoważenia kosztów i przychodów funduszu remontowego,
 2. - nie wykonano aktualizacji zapisu Statutu występujących w § 22 ust. 6 o którym mowa w ppkt 2.6
 3. - Rejestr członkowski został zaktualizowany,
 4. - przyjęto Uchwałą Zarządu nr 10/2019 z dnia 25.11.2019r wzór deklaracji członkowskiej i kwestionariusza osobowego związanych z nabyciem prawa do lokalu.
 5. - w uchwale za rok 2018, 2019 dotyczącej podziału nadwyżki bilansowej ujęto prawidłowo podstawę prawną ,
 6. - uzupełniono , zakres czynności Głównego Księgowego z dnia 26.11.2019r,
 7. - dokonano zmian do regulaminów :
 - a/ - przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2020 z dnia 06.03.2020r. nowy „Regulamin określający tryb i zasady przyjmowania w poczet członków nabywania członkostwa z mocy ustawy oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko” w Przemkowie,
 - b/ - nie wykonano zmian w regulaminie Rady Nadzorczej,
 - c/ - przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2020 z dnia 10.09.2020r. Nowy Regulamin Organizacyjny,
 - d/ - aneks nr 1/2020 z dnia 10.09.2020r do regulaminu funduszu remontowego zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 8/2020,
 - e/ - nie wykonano zmian w regulaminie rozliczenia kosztów gospodarki zasobów mieszkaniowych ,
 - f/ - nie wykonano zmian w regulaminie rozliczania kosztów ciepła, .
 8. Należności z tytułu opóźnień we wnoszeniu opłat od lokali mieszkalnych w szczególności od zaległości trzy miesięcznych i powyżej zmalały o 50% i na dzień 31.12.2021r. wynosi 2,08%.

1.4.Zarząd nie powiadomił Związek Rewizyjny przeprowadzający lustrację o realizacji przyjętych przez Walne Zgromadzenie wniosków zawartych w liście polustracyjnym znak ZR /109/V/19 z dnia 27.05.2019r.

II. STAN ORGANIZACYJNO-PRAWNY

- 2.1.Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przemko” w Przemkowie zarejestrowana została do Krajowego Rejestru Sądowego we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy wpisana została w dniu 11.07.2002r. pod nr 0000122621..
- 2.2.Wykaz aktów prawnych jakimi posługiwano się w trakcie lustracji wykazano w **załączniku nr 1** do protokołu, natomiast wykaz regulaminów oraz instrukcji obowiązujących w Spółdzielni w okresie objętym lustracją przedstawiono w **załączniku nr 2** do protokołu.

2.3. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia dokonywała następujących wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym:

Rok 2019

1. W dniu 19.06.2019r. w Dziale 3 rubryka 2 wpisano:

- wpis systemowy - wzmianka o złożeniu sprawozdania finansowego za 2018 rok ,
- wpis systemowy - wzmianka o złożeniu uchwały o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego za 2018 rok,

Rok 2020

1. W dniu 30.09.2020r. w Dziale 3 rubryka 2 wpisano:

- wpis systemowy - wzmianka o złożeniu sprawozdania finansowego za 2019 rok ,
- wpis systemowy - wzmianka o złożeniu uchwały o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego za 2019 rok,
- wpis systemowy - wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu za 2019rok.

2. W dniu 09.09.2020r. Dział 2 rubryka 2 WR.IX NS-REJ.KRS/12629/20/8 wpis nr 33 rubryka 2 Rada – podrubryka 1 – dane osobowe wchodzących w skład organu.

2.4. Spółdzielnia decyzją Urzędu Skarbowego w Polkowice potwierdzającą dokonanie zgłoszenia rejestracyjnego przez podatnika otrzymała nr identyfikacyjny NIP 693 – 001 – 62 - 28.

2.5. Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Urzędowego Podmiotów Gospodarki Narodowej - Urząd Statystyczny we Wrocławiu, otrzymując nr identyfikacyjny REGON 001232304.

2.6. Zakres działalności Spółdzielni został określony w § 3 Statutu obowiązującego z dnia 16.05.2018r. - uchwała Walnego Zgromadzenia nr 10/2018 , ponadto zakres ten jest wymieniony w Dziale 3 rubryka 1w Krajowym Rejestrze Sądowym i jest niezgodny z zapisem zawartym w § 3 Statutu.

2.7. Organami samorządowymi Spółdzielni określonymi w § 11 Statutu są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

Kompetencje poszczególnych organów samorządowych Spółdzielni określono w następujących paragrafach Statutu:

- Walne Zgromadzenie - §12 do §20,
- Rada Nadzorcza - §21 do §29,
- Zarząd - §30 do §34.

Wymienione organy są zgodne z wymogami Ustawy Prawo Spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

III. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH.

3.1. Walne Zgromadzenia.

3.1.1. W okresie objętym lustracją, tj. za lata 2019 do 2021 zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych art. 8³ i obowiązującym Statutem Zarząd zwoływał w oparciu o § 31 Statutu Walne Zgromadzenia w następujących terminach:

- rok 2019 w dniu 09 maj,
- rok 2020 w dniu 24 czerwiec,
- rok 2021 nie odbyło się.

W związku z wprowadzeniem w 2020 roku na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii i wydanych na tej podstawie rozporządzeń, Walne Zgromadzenie w 2021 roku nie odbyło się.

3.1.2. Na podstawie analizy dokumentów z Walnych Zgromadzeń przeprowadzanych w latach 2019 do 2020 stwierdza się co następuje:

- Zarząd wg przedstawionych dokumentów zachował terminy powiadomienia wszystkich członków o terminach obrad Walnego Zgromadzenia, zgodnie z art. 8³ ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 32 Statutu.

Dostarczane zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia określało dzień, godzinę, adres gdzie odbędzie się Walne Zgromadzenie, oraz porządek obrad. Ponadto podano informację o wyłożonych dokumentach i projektach uchwał udostępnionych członkom do zapoznania się z nimi, podając daty i godziny w których członkowie mają dostęp do wyłożonych materiałów jak i miejsce ich wyłożenia.

Zawiadomienie nie zawierało informację o prawie zgłaszania projektów uchwał, jak i poprawek do przygotowanych uchwał z podaniem terminu do którego należy przygotowane poprawki złożyć.

W związku z wyborami w 2019r. do Rady Nadzorczej w zawiadomieniu zawarto informację o terminach złożenia zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej wraz z niezbędnymi dokumentami określonymi w § 22 Statutu.

3.1.3. W roku 2019 porządek obrad zawierał punkt o wyborach Rady Nadzorczej. Do Zarządu wpłynęło 7 wniosków kandydatów na członków Rady Nadzorczej.

Zarząd powołał komisję do zweryfikowania pod względem formalnym zgłoszeń kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgodnie z wymogami wynikającymi z Regulaminu Rady Nadzorczej - § 4 ust 2. Komisja dokonała weryfikacji złożonych dokumentów sporządzając na tą okoliczność protokół. Z 7 złożonych wniosków wszystkie spełniały wymagane kryteria.

Na karcie wyborczej w kolejności alfabetycznej zamieszczono nazwiska 7 kandydatów do 7 osobowego składu Rady Nadzorczej.

Złożone dokumenty przechowywane są w dokumentacji Walnego Zgromadzenia z roku 2019.

W roku 2020 porządek obrad zawierał punkt wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej.

Do Zarządu wpłynął 1 wniosek kandydata na członka Rady Nadzorczej.

Na karcie wyborczej zamieszczono nazwisko 1 kandydata do uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.

Złożone dokumenty przechowywane są w dokumentacji Walnego Zgromadzenia z roku 2020.

3.1.4. Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie zgodnie z § 19 ust 7 Statutu określa Regulamin Walnego Zgromadzenia. Regulamin taki Spółdzielnia posiada z dnia 07.05.2014r. przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 08/2014 wraz z aneksem nr 11/2018 z dnia 16.05.2018r.

3.1.5. Do organów samorządowych wybierano wyłącznie członków Spółdzielni nie będących pracownikami Spółdzielni. Zgłoszenia kandydatów, weryfikacja zgłoszeń, sporządzanie kart wyborczych, głosowanie jak i podsumowanie wyników wyborów przez Walne Zgromadzenie przeprowadzono zgodnie z wymogami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Regulaminem Walnego Zgromadzenia - § 16,17,18.

3.1.6. Frekwencję członków biorących udział w Walnych Zgromadzeniach określono na podstawie protokołów Komisji Skrutacyjnej i przedstawia się ona następująco:

L.p.	Rok	Ilość członków uprawnionych	Obecnych	%	Ilość podjętych uchwał	Ilość przyjętych wniosków
1	2019	788	23	2,92	6	5
2	2020	779	44	5,65	10	6

3.1.7. Po dokonaniu analizy dokumentacji sporządzonej z przeprowadzonych w poszczególnych latach a objętych lustracją Walnych Zgromadzeń stwierdza się:

- odbyte Walne Zgromadzenia zostały zwołane i przeprowadzone zgodnie z art. 8³ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutem i Regulaminem Walnego Zgromadzenia,
- dokumentacja jest kompletna i przechowywana przez Zarząd w dziale prowadzącym sprawy samorządowe,
- protokoły z obrad i podjęte uchwały posiadają wymagane podpisy Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia, a protokoły powołanych komisji podpisane są przez Przewodniczącego i Sekretarza Komisji, przy głosowaniu brano pod uwagę głosy za i przeciw co odnotowano każdorazowo w protokole z Walnego Zgromadzenia.

3.1.8. O czasie i miejscu obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia informowała Krajową Radę Spółdzielczą w 2019r a Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze w 2020r. – kopie powiadomienia w dokumentacji Walnego Zgromadzenia danego roku.

3.1.9. Przedstawione materiały z organizacji, przebiegu i obrad Walnych Zgromadzeń z w/w lat są kompletne.

3.2. Rada Nadzorcza.

3.2.1. Zgodnie z § 22 ust.1 Statutu Rada Nadzorcza funkcjonowała w 7 osobowym składzie wybrana przez Walne Zgromadzenie w dniu 24.04.2019 roku, a ukonstytuowanie nastąpiło na pierwszym posiedzeniu Rady Nadzorczej zwołanym przez Zarząd zgodnie z § 25 ust.2 Statutu w dniu 09.05.2019r. Protokół 04/2019.

Skład Rady Nadzorczej wybranej na lata 2019– 2022 przedstawia się następująco:

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| 1. Marek Cieślak | - Przewodniczący |
| 2. Maria Weryszko | - Z-ca Przewodniczącego |
| 3. Danuta Bobowska | - Sekretarz |
| 4. Marcin Jednoróg | - Członek |
| 5. Łukasz Sosnowski | - Członek do 29.02.2020r. |
| 6. Filomena Stępińska | - Członek |
| 7. Stefania Szczupak | - Członek |
| 8. Marek Gliszczyński | - Członek od 24.06.2020r. |

W wyniku rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni Pana Łukasz Sosnowskiego Rada Nadzorcza od dnia 29. 02.2020 roku do 24.06.2020 roku funkcjonowała w 6 osobowym składzie. W roku 2020 zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej przeprowadzono wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej w których to uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 08/2020 z dnia 24.06.2020 wybrano Pana Marka Gliszczyńskiego.

Nie stwierdzono przekroczenia przepisów:

- art. 8² ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w zakresie wyboru do Rady Nadzorczej osób zatrudnionych w Spółdzielni;
- art. 8³ ust.3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w zakresie pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej dłużej niż 2 następujące po sobie kadencje.

3.2.2. Rada Nadzorcza swą działalność opierała na postanowieniach zawartych w § 24 Statutu oraz regulaminie Rady Nadzorczej z dnia 07.05.2014r. przyjętym przez Walne Zgromadzenie w 2014r. uchwałą nr 9/2014 wraz z aneksem nr 1/2018 z dnia 26.05.2018r. przyjętym przez Walne Zgromadzenie w 2018 roku.

3.2.3. Szczegóły zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał określono w regulaminie Rady Nadzorczej w rozdziale III- § § od 10 do 17.

3.2.4. W oparciu o zapis zawarty w § 18 Regulaminu Rady Nadzorczej- Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona następujące komisje stałe :

- rewizyjną ,
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi .

Zakresy działania w/w komisji określa Rada Nadzorcza zgodnie z §21 Regulaminu Rady Nadzorczej i regulaminy takie obowiązują o czym mowa w omawianiu prac wymienionych komisji.

3.2.5. Z przedłożonej dokumentacji Rady Nadzorczej za lata objęte lustracją ustalono iż:

- Posiedzenia Rady zwoływane były i przeprowadzane zgodnie z ustaleniami regulaminu, w miesiącu marcu 2020 roku i w miesiącu kwietniu 2021 roku w związku z stanem epidemii w Polsce posiedzenia odbyły się korespondencyjnie . Członkowie Rady otrzymywali komplety dokumentów w sprawach ujętych w porządku obrad i imiennie głosowali nad każdą sprawą , co wynika z przedstawionej dokumentacji, częstotliwość zwoływania posiedzeń określono w § 25 Statutu ust.1 .
- porządek obrad był podawany do wiadomości członkom Rady Nadzorczej zgodnie z § 12 Regulaminu Rady Nadzorczej,
- każde posiedzenie Rady jest protokołowane i zgodnie z porządkiem obrad protokół przyjmowany jest po przedstawieniu na następnym posiedzeniu Rady,
- Rada Nadzorcza rozpatrywała sprawy wynikające z zakresu jej kompetencji wynikających z § 24 Statutu oraz podejmowała uchwały jeżeli były wymagane.

Uchwały każdorazowo podejmowano po przeprowadzonej dyskusji, a wyniki głosowania zawarte są w protokole z danego posiedzenia.

Podejmowane uchwały odpowiadają zasadom budowy uchwał, tj. posiadają numer, podstawę prawną, sprawy jakiej dotyczą, datę podjęcia oraz podpisy Przewodniczącego i Sekretarza Rady.

Rada Nadzorcza na swych posiedzeniach w badanym okresie zajmowała się sprawami wynikającymi z przyjętego planu pracy na dany rok kalendarzowy i sprawami bieżącymi związanymi z działalnością Spółdzielni między innymi:

- ustaleniem planów pracy Rady Nadzorczej i powołanych komisji :
 - na rok 2019 - uchwała nr1/2019, nr 2/2019 i nr 3/2019 z dnia 17.01.2019r.
 - na rok 2020 - uchwała nr1/2020, nr 2/2020 i nr 3/2020 z dnia 03.01.2020r.
 - na rok 2021 - uchwała nr16/2020, nr 17/2020 i nr 18/2020 z dnia 10.12.2020r.
- przyjmowaniem i zatwierdzaniem planów ekonomiczno – finansowych na dany rok kalendarzowy oraz rzeczowych planów remontów,
- zapoznaniem się informacją o działalności Zarządu w okresie pomiędzy posiedzeniami Rady Nadzorczej,
- analizą rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania,
- analizą zaległości w wnoszeniu opłat,
- podejmowanie decyzji w sprawie trybu badania sprawozdania finansowego,
- analiza materiałów przygotowanych na Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
- analizą wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie,
- analizą wyników finansowych Spółdzielni za każdy kwartał danego roku obrachunkowego, oceną sprawozdań finansowych,
- zatwierdzeniem struktury organizacyjnej,
- omawianie spraw związanych z przygotowaniem Spółdzielni do sezonu grzewczego,
- zatwierdzeniem zmian do obowiązujących regulaminów jak i uchwalenie nowych regulaminów wewnętrznych związanych z działalnością Spółdzielni , a będących w kompetencjach Rady.

Szczegółowy wykaz zagadnień i spraw zawarty jest w protokołach Rady Nadzorczej jak w sprawozdaniu składanym przez Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu, a pełna dokumentacja przechowywana jest w dziale samorządowym.

3.2.6. W latach objętych lustracją odnotowano następującą ilość posiedzeń Rady Nadzorczej i podjętych uchwał, co przedstawia niniejsza tabela.

Lp.	Rok	Ilość posiedzeń	Ilość podjętych uchwał
1	2	3	4
1	2019	8	28
2	2020	5	18
3	2021	4	19

Łącznie w okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza obradowała na 17 posiedzeniach podejmując 65 uchwał.

Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał Rady Nadzorczej osobny dla każdego roku kalendarzowego.

3.2.7. Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określono w Statucie w § 23 - i jest to zgodne z wymogami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 8² ust.1.

3.2.8. Rada Nadzorcza corocznie na Walnym Zgromadzeniu składała sprawozdanie ze swej działalności, które to Walne Zgromadzenie przyjmowało w formie uchwały.

3.3 Komisja Rewizyjna.

3.3.1. Skład osobowy Komisji Rewizyjnej po wyborach Rady Nadzorczej w 2019r. przedstawia się następująco:

Maria Weryszko - Przewodniczący Komisji,
Danuta Bobowska - Sekretarz,
Filomena Stępińska - Członek.
Stefania Szczupak - Członek

3.3.2. Pracę Komisji Rewizyjnej w okresie objętym lustracją reguluje regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 03/2015 z dnia 25.03.2015r. i przyjmowanym planem pracy na dany rok kalendarzowy.

3.3.3. Komisja Rewizyjna w latach objętych lustracją odbywała posiedzenia w ramach zadań określanych w planie pracy przyjętym przez Radę Nadzorczą, jak i sprawami zleconymi przez Radę Nadzorczą.

3.3.4. Na posiedzeniach komisji zajmowano się m.in. takimi sprawami jak:

- badaniem sprawozdań finansowych,
- analiza zatrudnienia i wykorzystania funduszu płac,
- kontrolą wydatków z funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach,
- analizą realizacji wniosków wynikających z Walnych Zgromadzeń,
- analizą wnoszenia opłat za zajmowane lokale mieszkalne i użytkowe,

- opiniowaniem planu rzeczowo-finansowego na dany rok kalendarzowy,

Szczegółowy wykaz spraw związanych z pracą Komisji Rewizyjnej zawarty jest w dokumentacji prowadzonej przez komisję.

3.3.5. Komisja Rewizyjna w latach objętych lustracją odbyła następującą ilość protokołowanych posiedzeń:

- rok 2019 - 5
- rok 2020 - 2
- rok 2021 - 4

3.3.6. Dokonano przeglądu prowadzonej dokumentacji sporządzanej w formie protokołów z posiedzeń Komisji Rewizyjnej.

3.4. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

3.4.1. Skład osobowy Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi po wyborach Rady Nadzorczej w 2019r. przedstawia się następująco:

Marek Cieślak	- Przewodniczący Komisji
Marcin Jednoróg	- członek
Łukasz Sosnowski	- członek (do 29.02.2020r.)

3.4.2. Prace komisji określono w regulaminie tej komisji zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 02/2015 z dnia 25.03.2015r. oraz opracowanym i przyjętym przez Radę Nadzorczą na dany rok kalendarzowy planie pracy komisji.

3.4.3. W latach objętych lustracją Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi odbyła następującą ilość posiedzeń protokołowanych:

- rok 2019 - 2
- rok 2020 - 0
- rok 2021 - 0

3.4.4. Na posiedzeniach komisji zgodnie z przyjętym przez Radę Nadzorczą planem pracy zajmowano się m.in. następującymi zagadnieniami:

- przegląd wykonania malowania klatek schodowych w budynku Topolowa 8 abc ,
- sprawdzenia zasobów Spółdzielni do sezonu jesienno- zimowego,

Szczegółowy wykaz spraw odzwierciedlają protokoły sporządzane na okoliczność posiedzeń komisji.

3.5. Zarząd.

3.5.1. Skład Zarządu Spółdzielni zgodnie z § 30 Statutu dwuosobowy.

W latach objętych lustracją Zarząd działał w następującym składzie :

1. Jacek Janikowski - Prezes Zarządu
2. Grażyna Maria Cłapa – członek Zarządu .

3.5.2. W okresie objętym lustracją obowiązywały następujące regulaminy Zarządu:

- z dnia 25.11.2009r. przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 31/2009.

Zawarte w niniejszym regulaminie zapisy w poszczególnych paragrafach są zgodne z postanowieniami Ustawy Prawo spółdzielcze i Statutem Spółdzielni.

3.5.3. Regulamin Zarządu w § 13 określa kompetencje Zarządu.

3.5.4. Na podstawie analizy dokumentacji Zarządu stwierdza się, iż Zarząd pracował wg zasad

określonych w Statucie i Regulaminie Zarządu. Tematyką poruszanych zagadnień obejmowała całokształt prac związanych z działalnością Spółdzielni, określoną w Statucie i uregulowaniach wewnętrznych. Obrady Zarządu i poruszaną tematyką szczegółowo opisano w protokołach Zarządu dla każdego posiedzenia oddzielnie z zachowaniem kolejności numeracji od pierwszego do ostatniego posiedzenia Zarządu w danym roku kalendarzowym. Każdy z protokołów podpisany jest przez Prezesa Zarządu i członka Zarządu. Protokoły zawierają kolejną numerację, datę posiedzenia, wykaz osób biorących udział w posiedzeniu i porządek obrad i podejmowane decyzje lub uchwały jak i omawiane sprawy wynikające z bieżącej działalności związanej z funkcjonowaniem Spółdzielni.

Podejmowane przez Zarząd uchwały wynikają z kompetencji Zarządu, a ich budowa spełnia podstawowe wymogi jakim winna odpowiadać budowa uchwał, tj. posiadają kolejny numer, datę, podstawę prawną, treść uchwały, w uzasadnionych przypadkach datę wejścia uchwały w życie oraz podpis Prezesa Zarządu.

W celu ograniczenia rozpowszechniania się wirusa SARS-COV-2, w trosce o bezpieczeństwo mieszkańców i pracowników, Spółdzielnia nie przerwała pracy, sprawy bieżące należało zgłaszać telefonicznie, drogą elektroniczną lub za pośrednictwem skrzynki umieszczonej na budynku Spółdzielni.

Informacje zostały umieszczone na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

Zarząd corocznie składał sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i corocznie Zarząd otrzymywał absolutorium Walnego Zgromadzenia w formie uchwały. Prezes Zarządu składał też informację z swej pracy każdorazowo na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

3.5.6. W latach objętych lustracją Zarząd odbył następującą ilość posiedzeń oraz podjął wymienioną ilość uchwał:

Lp	Rok	Ilość posiedzeń	Ilość podjętych uchwał
1	2	3	4
1	2019	11	11
2	2020	14	19
3	2021	16	18

3.5.7. Do przedstawionych dokumentów, a dotyczących pracy Zarządu i jej udokumentowania nie wnosi się uwag.

IV. STRUKTURA ORGANIZACYJNA SŁUŻB PRACOWNICZYCH.

4.1. Struktura.

4.1.1. Strukturę organizacyjną w Spółdzielni zgodnie z kompetencjami wynikającymi z § 24 ust. 1 pkt 6 Statutu, na wniosek Zarządu zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

W okresie objętym lustracją obowiązywała struktura organizacyjna :

- z dnia 25.11.2009r. uchwała Rady Nadzorczej nr 32/2009,
- z dnia 10.09.2020r. uchwała Rady Nadzorczej nr 07/2020,

4.1.2. Podjęta przez Radę Nadzorczą decyzja w odniesieniu do struktury organizacyjnej zawiera wykaz komórek organizacyjnych, określa poszczególne zależności ilość etatów i termin od kiedy obowiązuje. Ilość etatów określono na 18, w tym Zarząd i Administracja – 7 etatów, konserwatorzy – 5 etaty, gospodarze posesji – 6 etatów.

Średnioroczny stan zatrudnienia w latach objętych lustracją przedstawiał się następująco:

- rok 2019 - 18,9 etatów,
- rok 2020 - 16,7 etatów,
- rok 2021 - 16,5 etatów.

Spółdzielnia posiada przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2020 z dnia 10.09.2020r. regulamin Organizacyjny.

4.1.3. Stan zatrudnienia i wynagrodzenia przedstawiono w tabeli stanowiącej **załącznik nr 3** do protokołu.

W Spółdzielni obowiązuje Zbiorowy Układ Pracy zawarty pomiędzy Zarządem a Związkiem Zawodowym Pracowników Spółdzielni z dnia 26.10.2017r. zarejestrowany przez Okręgowy Inspektorat Pracy we Wrocławiu Sekcja Rejestrowa Zakładowych Układów Zbiorowych Pracy pod nr U-MCCCL w dniu 29.03.2018r.

4.1.4. Spółdzielnia prowadzi dokumentację osobową pracowników na podstawie art.298¹ Kodeksu pracy i Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z 10.12.2018r.(Dz.U.z 2018 poz.2369)w sprawie dokumentacji pracowniczej.

Na podstawie wybiórczego przeglądu teczek akt osobowych n/w pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych:

- Główny Księgowy ,
- Prezesa Zarządu,
- Inspektor ds. GZM ,
- gospodarz posesji.

stwierdzono, że : w teczkach znajdują się :

- informacje o warunkach zatrudnienia,
- zaświadczenia o ukończeniu szkolenia w dziedzinie BHP,
- zaświadczenia o stanie zdrowia,
- upoważnienia o przetwarzania danych,
- oświadczenia o odpowiedzialności materialnej z tytułu powierzonego stanowiska pracy.

Dokonano przeglądu kart oceny ryzyka dla n/w stanowisk .

- konserwator,
- stanowisko administracyjno – biurowe,
- gospodarz posesji,
- obsłudze kosiarki spalinowej,

Spółdzielnia informowała pracowników o ryzyku zawodowym, które wiąże się z wykonywaną pracą, oraz o zasadach ochrony przed zagrożeniami.

4.1.5. W Spółdzielni w okresie lustracji obowiązywał regulamin pracy z dnia 18.02.2014r. wraz z aneksami nr 1/2017 z dnia 24.01.2017r., nr 2/2017 z dnia 09.11.2017r. oraz nr 3/2018 obowiązujący od 01.01.2019r. przyjęty w uzgodnieniu ze związkami zawodowymi.

Regulamin pracy określa m.in:

- obowiązki pracodawcy,
- obowiązki pracownika,
- czas pracy,
- zasady udzielania urlopów,
- obowiązki pracowników w zakresie BHP i ochrony p. poż.
- ochronę pracy kobiet,
- wyróżnienia i nagrody,
- dyscyplinę pracy.

Spółdzielnia posiada Regulamin zasad wynagradzania członków Zarządu z dnia 24.04.2002r. przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 451.

4.1.6. Sprawy bhp w Spółdzielni prowadzi pracownik Spółdzielni, posiadający uprawnienia do tych czynności wynikające z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 listopada 2004r. w sprawie służby. BHP. Dz. U. nr 246 poz. 2468, a obowiązki te wykonuje od dnia 01.10.2014r.

4.2. Kontrola wewnętrzna.

4.2.1. Spółdzielnia posiada instrukcję obiegu dokumentów finansowo-księgowych z dnia 05.10.2010r. przyjętą przez Zarząd.

Podstawą opracowania jest Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. oraz Ustawa o podatku od towarów i usług z dnia 11.03.2004r.

Instrukcja obejmuje m.in.:

- zasady prawidłowego obiegu dokumentów,
- zasady samokontroli, kontroli funkcyjnej w ramach obowiązku nadzoru przez kierowników komórek organizacyjnych, kontroli funkcjonalnej sprawowanej przez wyodrębnione stanowiska jak i komisje inwentaryzacyjne,
- zasady współdziałania komórek organizacyjnych i wyznaczania komórki wiodącej,
- kontrolę pod względem merytorycznym, formalno - rachunkowym,
- obieg dokumentów finansowych,
- obieg pozostałych dokumentów.

W świetle obowiązujących regulaminów, obowiązujący w Spółdzielni system kontroli obejmuje następujące formy:

- kontrola funkcyjna sprawowana w ramach obowiązku nadzoru przez pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych,
- kontrola instytucjonalna sprawowana przez wyodrębnione stanowiska i komisje inwentaryzacyjne,
- kontrola dokumentów księgowych prowadzona przez Głównego Księgowego i Zarząd.

W zakresie zabezpieczenia dokumentów i ich przechowywania obowiązuje instrukcja prowadzenia archiwum z dnia 19.07.1993r. zatwierdzona przez Zarząd.

4.2.2. W odniesieniu do ochrony danych osobowych w Spółdzielni w obowiązują następujące regulaminy:

- regulamin ochrony danych osobowych z dnia 17.12.2016r. oraz z dnia 10.02.2022r,
- polityka bezpieczeństwa danych osobowych z dnia 24.01.2017r. oraz z dnia 10.02.2022r,
- instrukcja zarządzania RODO z dnia 10.02.2022r.

Sprawy związane z ochroną danych osobowych na podstawie zawartej umowy z dnia 01.03.2017r. w Spółdzielni prowadzi Biuro Usług Informatycznych Andrzej Burkiewicz z siedzibą w Głogowie.

Spółdzielnia posiada zgłoszenie do rejestracji nr 002558/17/AŁ do Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych – Departament Rejestracji Administratorów Bezpieczeństwa Informacji Zbiorowych i Zbiorów Danych Osobowych w Warszawie.

4.2.3. Skargi i wnioski członków Spółdzielni przyjmowane są w formie pisemnej, ustnej w godzinach przyjęć w godzinach pracy Spółdzielni.

Wnioski pisemne rejestrowane są w prowadzonym przez Spółdzielni rejestrze i kierowane są po zapoznaniu się z nimi przez Zarząd do poszczególnych komórek organizacyjnych.

W podobny sposób załatwiane są wnioski kierowane do Rady Nadzorczej, rozpatrywane są one na posiedzeniu Rady i po wysłuchaniu stanowiska Zarządu, jeżeli występuje taka konieczność, Rada Nadzorcza udziela odpowiedzi. Spółdzielnia posiada w swoim statucie unormowane zasady postępowania wewnątrz - spółdzielczego umożliwiające członkowi spółdzielni odwołanie się od podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią.

Zasady te określają terminy takiego odwołania od uchwał Zarządu do Rady Nadzorczej oraz uchwał podjętych w pierwszej instancji. Ponadto statut rozciąga stosowanie tych zasad przy odwołaniu się od decyzji w sprawach skarg i wniosków kierowanych do organów spółdzielni w § 41 Statutu oraz Regulaminie skarg i wniosków z dnia 15.02.2010r. przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 03/2010.

4.2.4. W zakresie dostępu członków jak i mieszkańców do administracji Spółdzielni ustalono następujące godziny pracy w poszczególne dni tygodnia:

- od poniedziałku od piątku od godz. 7⁰⁰ do 15⁰⁰

Informacja o godzinach przyjęć Zarządu jak i dyżurach pionu technicznego poza godzinami pracy są podane do wiadomości mieszkańców i znajdują się również na stronie internetowej Spółdzielni.

4.2.5. Zasady informacji na linii Zarząd, Rada Nadzorcza a członkowie Spółdzielni i pozostali mieszkańcy kontynuowane są poprzez bezpośredni kontakt w godzinach pracy, ponadto informacje w zależności od tematyki podawane są bezpośrednio do skrzynek podawczych, zamieszczane na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

4.2.6. Majątek Spółdzielni ubezpieczony jest w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Łódź ul Gdańska 132 :

1. polisa nr 640011109446 obejmując okres od 01.01.2019r do 31.01.2019r.,
2. polisa nr 64001111463 obejmując okres od 01.01.2020r do 31.01.2020r.,
3. polisa nr 64001113462 obejmując okres od 01.01.2021 r. do 31.01.2021r..

dotyczące ubezpieczenia mienia od ognia, powodzi i innych zdarzeń losowych, ubezpieczenie, odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami, ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku, ubezpieczenie sprzętu elektronicznego, ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji, ubezpieczenie szyby i drzwi.

Na podstawie udostępnionych polis ubezpieczeniowych stwierdzono, że Spółdzielnia w ciągu okresu objętego badaniem lustracyjnym posiadała nieprzerwanie ważne polisy ubezpieczeniowe. Polisy znajdują się w Dziale Finansowo-Księgowym.

4.2.8. Budynek administracyjny Spółdzielni położony przy ul. Akacyjowej 7 wraz z pomieszczeniami dla konserwatorów i nie stanowi własności Spółdzielni.

V. STAN PRAWNY GRUNTÓW.

5.1. Charakterystykę wielkości gruntów, sposób ich wykorzystania przedstawiono w tabelach które stanowią załącznik nr 4 do protokołu.

5.2. Z tytułu ustanowienia praw odrębnej własności lokali nastąpiło umniejszenie gruntów stanowiących własność Spółdzielni:

- w roku 2019 o 166,79 m²,
- w roku 2021 o 398,94 m²

5.3. Zwiększenie gruntu działka nr 1273 o pow. 216,83m² nastąpiło na podstawie aktu notarialnego repertorium A nr 4357/2021 mowa o oddanie nieruchomości (pod zabudowę boksów garażowych) w użytkowanie wieczyste do dnia 18.10.2099r. pomiędzy Gminą Przemków a Zarządem Spółdzielni w dniu 26.07.2021r.

Rada Nadzorcza na podstawie uchwały nr 02/2021 z dnia 15.04.2021r. upoważniła Zarząd do przystąpienia do przetargu oraz nabycie od Gminy Przemków udziałów 5/30 części w prawie użytkowania wieczystego działki nr 1273.

5.4. Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny na dzień 31.12.2021r.

wynosi 27 659,28m² w tym :

- wieczyste użytkowanie 7 083,92m²,
- własność Spółdzielni 20 575,36m²,

VI. SPRAWY CZŁONKOWSKIE.

6.1.Charakterystyka i struktura potrzeb mieszkaniowych.

6.1.1.Stan członkowsko lokalowy przedstawiono w tabeli stanowiącej **załącznik nr 5** do protokołu.

6.1.2.Na dzień 31.12.2021r. Spółdzielnia liczyła ogółem 767 członków.

Przyjęcia w poczet członków dokonywano z mocy prawa osoby posiadające tytuł prawny do lokalu a dotyczyło to następujących osób:

- każdego kto posiada lokatorskie prawo do lokalu,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa,
- ekspektatywę własności,

Członkami stają się z mocy prawa oboje małżonkowie tylko gdy – prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.

Przyjęto zasadę ustania członkostwa w przypadkach:

- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- zbycia własnościowego prawa do lokalu,
- zbycia odrębnej własności lokalu,
- zgonu.

Zmiany w stanie członkowskim w latach objętych lustracją przedstawiały się następująco:

Rok	Przyjęcie	Ustanie członkostwa
2019	20	29
2020	37	40
2021	26	35

Spółdzielnia posiada na dzień 31.12.2021r. w ewidencji członków 1 osobę Prawną, a przyjęcie jej w poczet członków było zgodne z postanowieniami § 4 ust.3 Statutu.

6.1.3.Na dzień 31.12.2021 r. w Spółdzielni występował 1 lokal zajmowany na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bez członkostwa z tytułu braku postępowań spadkowych.

6.1.4.Na dzień 31.12.2021r. w Spółdzielni występowało 12 lokali zajmowanych na zasadzie prawa odrębnej własności do lokalu bez członkostwa w Spółdzielni.

6.1.5.Spółdzielnia posiada Regulamin określający tryb i zasady przyjmowania w poczet członków, nabywania członkostwa z mocy ustawy oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko” w Przemkowie, przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2020 z dnia 20.06.2020r.

6.1.6.Zgodnie z treścią zapisu w § 4 Statutu, w poczet członków Spółdzielni w przyjmowała osoby które nabyły w ramach obrotu wtórnego prawa do lokalu.

6.1.7. Zgodnie z treścią zapisu w § 6 ust 5 Statutu osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą złożenia deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

6.1.8. Z tytułu zgonu członka wykreślenia dokonywano na podstawie przedstawianego aktu zgonu, kserokopia dokumentu w dokumentacji członkowskiej - § 121 Statutu.

2. Dokumentacja członkowska.

6.2.1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członkowski o którym mowa w art. 30 Ustawy Prawo spółdzielcze i § 7 Statutu. Ostatni wpis pod nr 1924 z dnia 04.10.2022r.
Zawarte dane w rejestrze odpowiadają zapisom Statutu.

6.2.2. Deklaracje członkowskie są zgodne w treści ich zapisów z art.16 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze i § 6 ust.5 Statutu.

Przyjęcia w poczet członków dokonuje Zarząd w formie uchwał składając podpisy na deklaracji członkowskiej z wpisem daty podjęcia. O przyjęciu w poczet członków, członek informowany był pisemnie.

6.2.3 W latach 2019-2021 nie ustanowiono lokatorskich i własnościowych spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych.

W w/w latach dokonano przekształceń ze spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność następującą ilość lokali spółdzielczych:

- w roku 2019 - 3 ,
- w roku 2020 - 0 ,
- w roku 2021 - 7 .

6.2.4. Dokonano przeglądu wybranych losowo aktów notarialnych dotyczących przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności.

Z analizy tych dokumentów wynika, iż Spółdzielnia dołożyła maksimum starań celem realizacji postanowień w tym zakresie, a zawartych w szczególności w ustawie z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

Dokonano przeglądu n/w dokumentacji członków występujących o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego :

- nr czł. 114 – lokal mieszkalny spółdzielcze własnościowe prawo ul. Akacyjowa 3/4 -wniosek z dnia 18.01.2019r. – akt notarialny z dnia 08.03.2019r. nr A1155/2019,
- nr czł. 415,1186 – lokal mieszkalny spółdzielcze własnościowe prawo ul. Rybnej 8b/17 - wniosek z dnia 19.06.2019r. – akt notarialny z dnia 05.11.2019r. nr A5376/2019,
- nr czł. 1145 – lokal mieszkalny spółdzielcze lokatorskie prawo ul. Akacyjowa 4B/11 - wniosek z dnia 15.01.2021r. – akt notarialny z dnia 19.03.2021r. nr A1828/2021,
- nr czł. 784,1683 – lokal mieszkalny spółdzielcze własnościowego prawo ul. Akacyjowa 4A/3 - wniosek z dnia 08.07.2021r. – akt notarialny z dnia 28.10.2021r., nr 6250/2021,
- nr czł. 847 – lokal mieszkalny spółdzielcze lokatorskie prawo ul. Akacyjowa 4/22 - wniosek z dnia 18.01.2021r. – akt notarialny z dnia 19.03.2021r. nr A1822/2021.

Na podstawie analizy dokumentacji zawartej w/w aktach członkowskich i osób będących członkiem Spółdzielni stwierdza się że załatwianie wniosków w przedmiocie odrębnej własności lokali mieszkalnych załatwiano zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami wynikającymi z ustawy Prawo spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do przedstawionych dokumentów nie wnosi się uwag.

3. Prawa członków.

6.3.1. Sprawy wynikające z treści art. 8 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia posiada określone w Statucie.

6.3.2. Prawa i obowiązki członków zawarto w § 9 i 10 Statutu.

6.3.3. Sprawy związane z udostępnianiem członkom dokumentacji a wynikające z zapisu art. 8¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w Spółdzielni uregulowano w § 9 Statutu ust 17-20 i przedstawiają się one następująco:

- zainteresowany składa pisemny wniosek zawierający wykaz dokumentów z którymi chce się zapoznać,
- po analizie wniosku zapada decyzja o formie załatwienia wniosku i powiadomienie zainteresowanego przez Zarząd w terminie 7 dni od daty wpływu,
- jeżeli przygotowanie dokumentacji wymaga skserowania dokumentów wówczas zainteresowany jest zobowiązany pokryć koszty ich przygotowania co określono w § 20 ust.2 Statutu.

W latach objętych lustracją nie odnotowano faktu złożenia takiego wniosku przez członka Spółdzielni.

6.3.6. Zgodnie z treścią zawartą w art. 17⁶ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzony jest przez Spółdzielnię rejestr lokali spółdzielczych dla których założono księgi wieczyste. Ostatni wpis z dnia 24.10.2022r. .

VII. SPRAWY LOKALOWE.

1. Najem lokali.

7.1.1. Statut Spółdzielni przewiduje prowadzenie działalności związanej z wynajmem lokali mieszkalnych i użytkowych co ujęto w § 83 i 101 Statutu.

Postanowienia Statutu stanowią iż prawa i obowiązki stron, wysokość opłat i czynszów oraz czas trwania najmu określa Spółdzielnia w umowie najmu- § 83 ust.5 Statutu dla lokali mieszkalnych, a dla lokali użytkowych, garażu - § 112 Statutu.

Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych jak i wysokość opłat z tego tytułu określono w regulaminie :

- określający tryb i zasady przyjmowania w poczet członków nabywania członkostwa z mocy ustawy oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko” w Przemkowie” z dnia 06.03.2020r uchwała Rady Nadzorczej nr 5/2020.
- „ Użytkowania budynków i lokali oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego” z dnia 15.04.2021r uchwała Rady Nadzorczej nr 3/2021.
- „ Zasad i warunków użytkowania lokali użytkowych oraz terenów” z dnia 23.10.2013r uchwała Rady Nadzorczej nr 13/2013.

7.1.2. Na podstawie umów zawartych na najem lokali mieszkalnych i lokalu użytkowego należy stwierdzić, iż zawarte w nich zapisy w pełni zabezpieczają interesy wynajmującego: określają czas trwania umowy, wysokość miesięcznych opłat i ich składniki, zasady zmiany tych opłat, obowiązki wynajmującego i najemcy w zakresie napraw wewnątrz lokalu, tryb rozwiązania umowy i rozliczenia w wyniku uszkodzeń urządzeń stanowiących przedmiot wyposażenia lokalu udokumentowany protokołem przekazania.

7.1.3. Podejmowane decyzje o najmie lokali mieszkalnych i użytkowych wynikają z wyżej cytowanych paragrafów Statutu i regulaminu. O wyborze najemców decyzję podejmuje Zarząd zgodnie z § 112 Statutu.

Dokonano przeglądu losowo wybranych umów na najem lokali mieszkalnych i użytkowych celem ich sprawdzenia pod względem zabezpieczenia interesów wynajmującego i tak:

- umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 16.02.2018r. przy ul. Akacyjnej 3a/10 w Przemkowie o pow. uż. 49,40 m² umowa zawarta na czas nieokreślony,
- umowa najmu lokalu użytkowego nr 124/18 z dnia 01.09.2018r. zawarta z PPHU Mateusz Dymitruk Szprotawa – serwerownia w Przemkowie przy ul. Topolowa 9a o pow. użytkowej 4,00 m², umowa zawarta na czas nieokreślony,
- umowa o dzierżawę nr 01/PG/2021 z dnia 01.10.2021r. zawarta z Panem Kurpet Krzysztofem w Przemkowie przy ul. Topolowa 5 o powierzchni 9,00m². na czas nieokreślony,

Zawarte umowy określają obowiązki najemcy w zakresie utrzymania lokalu w należytych stanie technicznym, obowiązki wynajmującego, wysokość czynszu z tytułu najmu, opłat dodatkowych z tytułu mediów dostarczanych do lokalu i podatku VAT oraz wprowadzania zmiany stawki czynszu jak i zmian stawek za dostarczane media. Umowa określa zasady i terminy jej rozwiązania. Do przedstawionych dokumentów i zawartych w nich zapisów nie wnosi się uwag.

2. Wspólnoty mieszkaniowe wyodrębnione z mienia Spółdzielni i zarządzanie wspólnotami na zlecenie.

7.2.1. Na dzień lustracji nie odnotowano przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej na zasobach stanowiących własność Spółdzielni.

7.2.2. Na dzień lustracji Spółdzielnia prowadzi zarząd dwoma wspólnotami mieszkaniowymi zgodnie z zawartymi umowami – 1/AW/2015 i 2/AW/2016 położonymi w Przemkowie przy ul. 10 lutego 3 - składającej się z 3 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 126,46m² położonej na działce nr 559/1 i przy ul. 10 lutego 1 składającą się z 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 237,00m² położonej na działce nr 557.

Wspólnoty mieszkaniowe zleciły Zarządowi Spółdzielni wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. W umowie określono czynności obejmujące zakres administrowania i oświadczenie o ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej administratora.

7.2.3. Zawarta przez Spółdzielnię umowa na zarządzanie wspólnotą mieszkaniową zawiera wymagane zapisy o zarządzaniu jak i ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej zarządcy.

Spółdzielnia posiada polisy obejmujące, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Zarządcy Nieruchomości :

1. polisa nr 998A826584 obejmując okres od 01.01.2019r do 31.01.2019r.,
2. polisa nr 998A826615 obejmując okres od 01.01.2020r do 31.01.2020r.,
3. polisa nr 998A937369 obejmując okres od 01.01.2021 r. do 31.01.2021r..

II. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

8.1. Stan – ilościowy, estetyczny i techniczny zasobów mieszkaniowych.

8.1.1. Ogólną charakterystykę zasobów mieszkaniowych, powierzchnie użytkową mieszkań, lokali użytkowych i garaży przedstawia tabela stanowiąca **załącznik nr 6** do protokołu.

Jak z powyższego wynika Spółdzielnia na dzień 31.12.2021r. eksploatowała ogółem:

- 15 budynkami mieszkalnymi z 590 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 32.911,50m²,
- 1 garażem,
- 5 lokalami użytkowymi.

Wysokość budynków w Spółdzielni nie przekracza pięciu kondygnacji.

Budynki wyposażone są w:

- instalację elektryczną,
- instalację gazową,
- instalacje wod. kan,
- instalację cw i co,
- instalację,
- wodomierze zimnej i ciepłej wody.

8.1.2. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni prowadzone jest przez Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo osiedli.

8.1.3. W okresie objętym lustracją obowiązywały następujące regulaminy użytkowania budynków i lokali oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego :

- z dnia 25.11.2009r. przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 34/2009.
- z dnia 15.04.2021r. przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 3/2021,

2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

8.2.1. Na dzień lustracji Spółdzielnia posiada następujące nieruchomości, na które prowadzona jest ewidencja i rozliczenie kosztów i przychodów :

- nieruchomości w skład których wchodzi budynki mieszkalne, w tym:
 - nieruchomości jednobudynkowe - 15
- garaż - 1
- lokale użytkowe - 5

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali, a także zasady rozliczania kosztów gzm określone zostały:

- w Statucie - Dział VIII. Opłaty i użytkowanie lokali w § 97 i § 98,
 - Dział XII. Gospodarka Spółdzielni w § 125,
- w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali” z dnia 29.05.1992r. przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 174 ,(należy uaktualnić).
- w „Regulaminie rozliczenia kosztów ciepła” z dnia 24.09.2008r. przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej nr 78/2008 ,
- w „Regulaminie rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków w mieszkaniach wyposażonych w wodomierze w zasobach SM „Przemko” przyjętym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 22/2019 z dnia 18.12.2019r.

Zarówno regulaminy jak zapisy statutowe określają:

- składniki poszczególnych grup kosztów gzm,
- zasady rozliczania kosztów gzm,
- ustalanie opłat za używanie lokali,
- rozliczania kosztów energii cieplnej na cele co. i cw,
- rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
- zakres obowiązków Spółdzielni,
- zakres obowiązków członków Spółdzielni i właścicieli praw do lokali bez członkostwa w Spółdzielni, najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

Wysokość opłat w Spółdzielni zatwierdzana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie opracowanych i przedstawianych przez Zarząd wskaźników gospodarczych i stawek opłat do planu na dany rok gospodarczy w oparciu o postanowienia Statutu i obowiązujących w tym

zakresie regulaminów.

Jednostką rozliczeniową zgodnie regulaminem rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m²,
- wskazania urządzeń pomiarowych,
- liczba lokali,
- liczba osób zamieszkałych.

Zapisy art.4 ust.4¹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych mówiące, iż ewidencję i rozliczenie przychodów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzi się odrębnie na poszczególne nieruchomości ujęto w Statucie w § 98. Wysokość kosztów eksploatacji dla następnego roku obrachunkowego wynika z faktycznych kosztów poniesionych za jedenaście miesięcy danego roku i przyjętą prognozą ich wzrostu.

8.2.2. Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawia **załącznik nr 7** do protokołu lustracji.

Udział poszczególnych kosztów rodzajowych zależnych od Spółdzielni w stawce opłat eksploatacyjnych w poszczególnych latach objętych lustracją wzrósł z tytułu wynagrodzeń, energii elektrycznej, koszty transportu a pozostałe składniki utrzymały się na tym samym poziomie. Wzrost kosztów nastąpił z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, kosztów centralnego ogrzewania.

Spółdzielnia w latach objętych lustracją osiągnięty zysk netto na pozostałej działalności zgodnie z podjętymi uchwałami przez Walne Zgromadzenie przeznaczała go na:

- za rok 2019 kwotą 37.390,22zł uchwała nr 02/2019 na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
- za rok 2020 kwotą 31.309,15zł uchwała nr 02/2020 na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,

Odpis na fundusz remontowy uzależniony jest od zakresu planowanych remontów na danej nieruchomości.

Gospodarka funduszem remontowym na poszczególnych nieruchomościach przedstawiona zastała w pkt. IX protokołu lustracji.

3.Ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe.

8.3.1. Spółdzielnia przekazuje zawiadomienia o wysokości opłat za użytkowanie lokali oraz nowe naliczenia opłat za użytkowanie lokali za pośrednictwem oddawczych skrzynek pocztowych. Przy zawiadomieniach o zmianie wysokości opłat, przestrzegano terminu wynikającego z zapisu art. 4 ust 7 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

8.3.2. Zgodnie z treścią zawartą w art.5 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Spółdzielnia różnicuje wysokości opłat za użytkowanie lokali z podziałem uzależnionym od tytułu prawnego do lokalu jak i kosztach na poszczególnych nieruchomościach.

8.3.3. Zasady ustalania zaliczek na energię cieplną dostarczaną do lokali ustala Rada Nadzorcza w formie uchwały na podstawie poniesionych kosztów wytworzenia ciepła, a jako okres rozliczeniowy przyjęto w regulaminie rozliczania kosztów ciepła od 1 października do 30 września roku następnego.

8.3.4. W rozdziale II regulaminu części określono jakiego rodzaju koszty składają się na koszty stałe wytworzenia ciepła w kotłowniach własnych.

4. Windykacja należności.

8.4.1. Termin wnoszenia opłat określono na ostatni dzień miesiąca - § 100 ust.1 Statutu.
Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z chwilą postawienia użytkownikowi lokalu do dyspozycji.

8.4.2. Za nieterminowe wnoszenie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe - § 100 ust.3 Statutu. Z tytułu naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat na konto Spółdzielni za lata 2019-2021 wpłynęło 58.320,34zł.

8.4.3. Spółdzielnia na bieżąco informuje o możliwości skorzystania przez osoby zamieszkałe w zasobach Spółdzielni z dodatku mieszkaniowego.

8.4.4. Stan zaległości na koniec lat objętych lustracją w odniesieniu do lokali mieszkalnych, użytkowych przedstawiają **załącznik nr 8** protokołu lustracji.

Z analizy danych zamieszczonych w wyżej wymienionych załącznikach wynika że roczny wymiar opłat dotyczący lokali mieszkalnych w latach 2019 do 2021 zmniejszył się o 4,03%, natomiast stan zaległości w opłatach na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2021r stanowi kwotę 90.652,30zł i w odniesieniu zaległości do naliczeń wskaźnik ten na koniec 2021r wynosi 2,08%.

W odniesieniu do lokali użytkowych i dzierżawy terenu stan zaległości we wnoszeniu opłat w latach 2019 do 2021 wzrósł o 6,08% i na dzień 31.12.2021r stanowi kwotę 30.102,93zł, w odniesieniu zaległości do naliczeń wskaźnik wyniósł 17,16%.

8.4.5. Sprawami zadłużeń na bieżąco interesuje się Zarząd otrzymując informację na ten temat na posiedzeniach Zarządu. Na podstawie takiej informacji Zarząd podejmuje decyzje co do dalszego postępowania. Na bieżąco Zarząd składa informację o stanie zadłużenia Radzie Nadzorczej.

Do sądu w latach 2019-2021 skierowano 17 pozwów o zapłatę.

Do sądu nie skierowano pozwów o eksmisję z lokalu.

W latach 2019-2021 nie przeprowadzono eksmisji.

Do komornika w latach 2019-2021 skierowano 15 wyroków do egzekucji.

8.4.6. Na podstawie przedstawionych materiałów stwierdza się, iż mimo spadku występujących zadłużeń na lokalach mieszkalnych należy w dalszym ciągu czynić starania egzekucyjne, przyjmując takie działania również do lokali użytkowych i dzierżawy terenu.

8.4.7. Mieszkańcy zasobów w lokalach mieszkalnych otrzymują z Urzędu Miasta dodatki mieszkaniowe. Wysokość tych dodatków przedstawia się następująco:

- rok 2019 ogólna kwota 55.677,62zł,
- rok 2020 ogólna kwota 57.413,59zł,
- rok 2021 ogólna kwota 70.404,95zł.

Jak z powyższego zestawienia wynika kwoty w przyznawanych dodatkach mieszkaniowych w porównaniu do w roku 2018 wzrosły o 15,13%.

5. Wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi opisane zostały w **załączniku nr 9** protokołu lustracji. Według przyjętych zasad rachunkowości, wynik na działalności podstawowej Spółdzielni odnoszony jest na rozliczenia międzyokresowe Spółdzielni do rozliczenia w przyszłym okresie obrotowym.

Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych latach 2019-2021 przedstawia **załącznik nr 10** do protokołu lustracji.

Koszty i przychody innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi przedstawiono w **załączniku nr 11** protokołu lustracji.

Koszty i przychody na całokształcie działalności Spółdzielni przedstawiono w **załączniku nr 12** protokołu lustracji.

Przychody ze sprzedaży usług są to naliczone opłaty za lokale w formie elektronicznego przekazu w ewidencji komputerowej „czynsze”- dowód księgowy stanowi wydruk komputerowy dekretu sporządzony na koniec miesiąca kalendarzowego oraz sprzedaż usług z zakresu konserwacji bieżącej zasobów Spółdzielni.

Koszty działalności operacyjnej ich zasadność oraz wysokość były poddane szczegółowej analizie podczas obrad Rady Nadzorczej Spółdzielni. Kontrola wybranych dokumentów przeprowadzona w ramach lustracji, sposób ewidencji kosztów, dekretacja oraz ewidencja nie budzą zastrzeżeń.

Pozostałe przychody operacyjne stanowią zwrot kosztów sądowych i komorniczych.

Pozostałe koszty operacyjne stanowią opłaty sądowe i komornicze.

Przychody finansowe stanowią zapłacone spółdzielni odsetki z tyt. nieterminowych wpłat z tyt. użytkowania lokali oraz odsetki z tyt. posiadanych lokat finansowych.

Koszty finansowe są to odsetki poniesione przez Spółdzielnie z tytułu nieterminowych wpłat.

6. Usługi w zakresie dostawy mediów .

8.6.1. Na podstawie wybranej dokumentacji w zakresie dostawy usług ustalono, iż Spółdzielnia w latach objętych lustracją posiadała umowy stałe na:

- umowa o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków z dnia 03.01.2000r. nr 47/WK/2000 zawarta z Przedsiębiorstwem Wodociągów, Kanalizacji i Ciepłownictwa Sp. z o.o Przemków,
- umowa na świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej zawarta z Tauron S.A w Katowicach ul. Lwowska,
- umowa na świadczenie usług kominiarskich z dnia 30.12.2019r. zawarta z Zakładem Kominiarskim „Florian” Stanisław Szklarz Chocianów ul. Spacerowa 2,
- umowa nr 00371 na wywóz nieczystości stałych przy ul. Akacjowa 7(biuro SM) z dnia 13.09.2013r. wraz z aneksem nr 3 z dnia 07.01.2020r. zawarta z Przedsiębiorstwem Usług Komunalnych van Gansewinkel Legnica Sp. z o.o ul. Spokojna 15 w Legnicy,
- umowa na świadczenie usług internetowych z dnia 01.02.2011r. Nr 01/PR/00007/2011 zawarta z ORNET z Leszna.
- umowy na kompleksowe dostarczenie paliwa gazowego wraz z aneksami zawarte z PGNiG we Warszawa ul. Jana Kazimierza 3.

Przeprowadzona analiza treści przywołanych umów pod kątem zgodności zawartych w nich postanowień z przepisami obowiązującego prawa oraz należytego zabezpieczenia interesu członków Spółdzielni daje podstawę do następujących ustaleń:

- wszystkie przedłożone umowy precyzują obowiązki po stronie jednostek komunalnych i innych podmiotów gospodarczych, a także Spółdzielni w zakresie dostaw, odbioru poszczególnych mediów jak i świadczenia usług,
- z umownych zapisów wynika, że w sposób czytelny zostały określone w umowach granice odpowiedzialności eksploatacyjnej zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym urządzeń infrastruktury technicznej,

- z postanowień niniejszych umów obowiązujących między Spółdzielnią a podmiotami będącymi na ich podstawie dostawcami mediów i usług zapewniają ochronę interesów Spółdzielni w zakresie zapewnienia należytej jakości i ciągłości dostaw,
- w badanym okresie zmiany stawek opłat za usługi i dostawy wprowadzane były w trybie zgodnym z postanowieniami zawartych umów, a Spółdzielnia nie występowała w okresie objętym lustracją w stosunku do dostawców z sankcjami za jakościowo złe bądź nieterminowe świadczenia usług.

IX. GOSPODARKA REMONTOWA.

9.1. Nadzór techniczny.

9.1.1. Nadzór techniczny nad zasobami lokalowymi i infrastrukturą zgodnie ze strukturą organizacyjną powierzony został i podlega Kierownikowi ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

9.1.2. Badaniu poddano książki obiektów budowlanych pod kątem realizacji wymogów – art. 62 i art. 64 ust. 1 ustawy z 07.07.1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U.2019, poz. 1186 ze zmianami) dalej „Prawo budowlane” oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 03.07.2003r. W sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U.2003 nr 120 poz. 1134).

Badaniem objęto dokumentację wybranych losowo 7 budynków:

- Rybna 8 – 40 lokali mieszkalnych, powierzchnia użytkowa 2.235,00m² - budowę zakończono w 1988r.
- Rybna 10 – 40 lokali mieszkalnych, powierzchnia użytkowa 2.365,00 m² - budowę zakończono w 1988r.
- Akacyjowa 5 – 30 lokali mieszkalnych, powierzchnia użytkowa 1.881,5m² - budowę zakończono w 1989r.
- Akacyjowa 4 – 30 lokali mieszkalnych, powierzchnia użytkowa 1.380,00m² - budowę zakończono 1990r.
- Akacyjowa 3 – 25 lokali mieszkalnych, powierzchnia użytkowa 1.380,00m² - budowę zakończono w 1989r.
- Topolowa 8 – 30 lokale mieszkalne, powierzchnia użytkowa 1.427,00 m² – budowę zakończono w 1976r.
- Topolowa 9 - 40 lokali mieszkalnych, powierzchnia użytkowa 2.639,00 m² – budowę zakończono w 1986r.

Przedłożona do badań dokumentacja w/w budynków mieszkalnych obejmowała książki obiektu budowlanego oraz protokoły z przeprowadzonych kontroli okresowych stanu technicznego obiektów.

Na podstawie badanej dokumentacji ustalono, iż Spółdzielnia posiada założone dla budynków książki obiektu budowlanego, które prowadzone są na bieżąco przez osobę upoważnioną do dokonywania wpisów i zawierają wszystkie wymagane wpisy oparte o wiedzę i stan posiadanych dokumentów, w szczególności zarejestrowane są w nich informacje o przeprowadzonych kontrolach okresowych, badaniach i próbach technicznych oraz wykonywane remonty.

Terminy przeprowadzanych przeglądów okresowych budynków, obowiązkowe kontrole roczne przewodów kominowych, instalacji gazowych oraz pięcioletnich przeglądów przedstawiono w tabelach stanowiących załącznik nr 13 do protokołu i terminy ich przeprowadzania odpowiadają wymogom prawa budowlanego.

Dokumentacja, o której mowa wyżej sporządzana jest przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane.

2. Finansowanie remontów.

9.2.1. Spółdzielnia posiada „Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty i

konserwację zasobów mieszkaniowych” z dnia 23.07.1997r. przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 296 wraz z aneksem nr 1/2020 z dnia 10.09.2020r. przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2020. Wymogi wynikające z art.4 ust 4¹ określono w Statucie w § 125 ust. 5 pkt 1. W § 2 regulaminu określono z jakich środków tworzony jest fundusz remontowy poza podstawowym odpisem na ten fundusz.

9.2.2. Wysokość odpisów na fundusz remontowy każdorazowo przedstawił Zarząd Spółdzielni w propozycjach stawek do planu remontów.

Rada Nadzorcza po przedstawieniu analizy przez komisję rewizyjną zatwierdzała w formie uchwały stawki odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych i użytkowych :

- na rok 2019 uchwałą nr 5/2019 z dnia 17.01.2019r,
- na rok 2020 uchwałą nr 21/2019 z dnia 18.12.2019r,
- na rok 2021 uchwałą nr 13/2020 z dnia 10.12.2020r.

Na dzień 31.12.2021r. na 15 nieruchomości wynik na funduszu remontowym odnotowano:

- wynik ujemny na 6 nieruchomościach na kwotę 295.126,79zł,
- wynik dodatni na 9 nieruchomościach na kwotę 184.446,75zł,

Na dzień 31.12.2021r. wynik ujemny na funduszu remontowym ogólnym w kwocie 346.337,19 zł z tytułu zakupu urządzeń na plac zabaw oraz z remontu drogi.

Na dzień 31.12.2021r. wynik dodatni na funduszu remontowym – kotłowni w kwocie 178.803,05zł.

9.2.3 Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków oraz rozliczanie funduszu remontowego dla każdej nieruchomości budynkowej w myśl art.4 ust 4¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stawki funduszu przyjmuje się w jednakowej wysokości dla lokali mieszkalnych w 14 nieruchomościach. Jest to niezgodne ze Statutem w § 126 ust.2 pkt.1c.

W nieruchomości przy ul. Rybna 9 nastąpiła zmiana stawki funduszu remontowego z tytułu termomodernizacji.

9.2.4. Zakres potrzeb remontowych i ich wykonanie oraz tworzenie funduszu remontowego przedstawiono w **załączniku nr 14** do protokołu lustracji.

W roku 2019 poniesiono na remonty nakłady w wysokości 287.702,75 zł, w tym największy udział miały prace:

- wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnej – 26.420,00zł, tj. 9,19 % ogółu nakładów,
- remont dachów - 9.100,00 zł, tj. 3,17 % ogółu nakładów,
- stolarka okienna i drzwiowa – 25.008,00zł tj. 8,70 % ogółu nakładów,
- remont klatek schodowych – 64.650,00zł tj. 22,48 % ogółu nakładów,
- remont kotłowni - 33.371,00zł tj. 11,60 % ogółu nakładów,

W roku 2020 poniesiono na remonty nakłady w wysokości 557.842,79zł, w tym największy udział miały prace:

- remont boksów śmietnikowych - 40.892,00 zł, tj. 7,33 % ogółu nakładów,
- remont instalacji wodno - kanalizacyjnej – 24.396,00zł, tj. 4,38 % ogółu nakładów,
- stolarka okienna i drzwiowa - 12.791,00zł tj. 2,30 % ogółu nakładów,
- place zabaw - 54.580,00zł tj. 9,79 % ogółu nakładów,
- remont klatek schodowych – 87.640,00zł tj. 15,71 % ogółu nakładów,
- remont kotłowni – 30.131,00zł tj. 5,41 % ogółu nakładów,
- termomodernizacja budynku środki własne – 27.502,00 zł, tj. 4,93% ogółu nakładów,

W roku 2021 poniesiono na remonty nakłady w wysokości 537.928,59 zł, w tym największy udział miały prace:

- remont instalacji wodno - kanalizacyjnej – 18.430,00zł, tj. 3,43 % ogółu nakładów,

- stolarka okienna i drzwiowa - 60.863,00zł tj. 11,32 % ogółu nakładów,
- remont kotłowni - 73.232,00zł tj. 13,62 % ogółu nakładów,
- remont klatek schodowych – 136.824,00zł tj. 25,44 % ogółu nakładów,
- termomodernizacja budynku środki własne – 141.934,00 zł, tj. 26,39% ogółu nakładów,

3. Wykonawstwo robót remontowych.

9.3.1. Roboty remontowe w Spółdzielni wykonywane są systemem zleconym i własnymi konserwatorami.

9.3.2. Na każdy rok kalendarzowy Zarząd na podstawie dokumentacji sporządzanej na okoliczność okresowych przeglądów budynków i pilności wykonania poszczególnych robót przedstawiał Radzie Nadzorczej projekt rzeczowego planu remontów uwzględniającego zadania wynikające z wieloletniego planu remontów, który to Rada Nadzorcza przyjmowała w formie uchwały:

- na rok 2019 uchwała nr 5/2019 z dnia 17.01.2019r,
- na rok 2020 uchwała nr 21/2019 z dnia 18.12.2019r,
- na rok 2021 uchwałą nr 13/2020 z dnia 10.12.2020r.

9.3.3. Spółdzielnia posiada „Regulamin udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi” z dnia 02.04.2014r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 06/2014, w którym określono gdzie i w jakiej formie zamieszcza się informację o przetargu, ponadto określa zasady :

- powołania komisji przetargowej ,
- powołanie pracownika odpowiedzialnego za realizację przedmiotu zamówienia,
- określenia warunków jakie winni spełniać oferenci danego rodzaju robót,
- kwoty remontów dla której przetarg ustalony jest na podstawie stawki roboczogodziny,
- sporządzenie protokołu z wniosków w odniesieniu do złożonych ofert,
- rozpatrzenie wniosków przez Zarząd, a w przypadku podjęcia decyzji o negocjacjach z danym oferentem protokół z przeprowadzonych negocjacji,
- spisanie umów.

9.3.4. Dokonano weryfikacji dokumentacji sporządzonej na okoliczność przeprowadzonych postępowań ofertowych na roboty wykonywane w latach 2019-2021.

9.3.5. Każdorazowo w oparciu o przyjęty na dany rok kalendarzowy plan remontów Kierownik Działu ds. GZM występował z pisemnym wnioskiem do Zarządu o wyrażenie zgody na udzielenie zamówienia na wykonanie danych prac. Po akceptacji Zarządu wysyłano oferty do wykonawców na wykonanie planowanych prac z wskazaniem terminu ich złożenia oraz zamieszczano ogłoszenie w gazecie Wrocławska

Po otrzymaniu ofert powołana przez Zarząd komisja dokonywała ich oceny i wyniki swych postępowań w formie protokołu przedstawiała Zarządowi do akceptacji. Po pozytywnym zaopiniowaniu protokołu przez Zarząd informowano wybranego wykonawcę o przyjęciu przedstawionej oferty i podpisywano umowę na wykonanie prac.

Z prac komisji sporządzono protokół, który zawierał datę i wnioski do Zarządu o wskazaniu wybranej oferty i podpisy osób biorących udział w posiedzeniu komisji.

Protokół zawierał ponadto informację o ilości ofert jakie wpłynęły i jeżeli występowały oferty nie spełniające określonych wymogów wymieniano je. Tak sporządzony protokół przedstawiony był na posiedzeniu Zarządu, który to wnioski komisji akceptował i w dalszej kolejności przekazywał do pionu technicznego celem realizacji.

Na tej podstawie do wyłonionego wykonawcy kierowano zlecenie z określeniem rodzaju robót wyznaczając termin przedstawienia umowy.

W umowie określano; rodzaj robót, termin rozpoczęcia i zakończenia, wyznaczano inspektora nadzoru, osobę ze strony wykonawcy do kontaktów, termin przekazania placu budowy, wartość robót, okres gwarancji, kary za nieterminowe wykonanie prac, i sąd który w razie sporu

rozstrzygał by wniesiony pozew, termin zapłaty. Po podpisaniu umowy realizowano zadanie. Szczegółowo przeanalizowano dokumentację na zleczone n/w roboty:

1. Montaż wodomierzy w lokalach mieszkalnych 1920 szt, wymiana niesprawnych zaworów , wymiana uszczeltek, ewentualnie śrubunków, oplombowanie wodomierzy przez wyłonionego wykonawcę APATOR POWOGAZ s.a z siedzibą w Poznaniu ul. K. Janickiego 23/25. Strony ustaliły wodomierz D15 za 1 szt.- 103,40zł+8%VAT, wynagrodzenie za wymianę wodomierzy brutto 214.410,24zł oraz wynagrodzenie za roboty dodatkowe w trakcie wymiany umowa nr 9/PG/2021 z dnia 15.02.2021r. Termin realizacji 14.05.2021r. Umowa nr 11/PG/2021 sprzedaży wodomierzy używanych z dnia 15.02.2021r.(2,50zł za 1 szt.). Faktura nr SAB/11500140 z dnia 19.04.2021r. na kwotę brutto 210.948,41zł. Faktura nr SAW/11502999 z dnia 19.04.2021r na kwotę 688,80zł. Faktura nr SAW/11502427 z dnia 29.03.2021r na kwotę 3.198,00zł. Faktura nr SAW/11503869 z dnia 20.05.2021r na kwotę 15.498,00zł. Protokoły odbioru z miesiąca marca 2021r do każdego lokalu mieszkalnego.
2. Wykonanie termomodernizacji elewacji budynku mieszkalnego ul. Rybna 9A-9B-9C-9D umowa nr 4/PG/2020 z dnia 6.07.2020r przez wyłonionego wykonawcę KEMAL M. Kowalczyk R. Bednarz Sp. jawna z siedzibą w Lublinie przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 97A. Wynagrodzenie należne 786.151,17zł. Protokół przekazania terenu budowy z dnia 05.10.2020r. Termin realizacji do dnia 30.04.2021r. Umowa zlecenie nr 07/2020 z dnia 05.10.2020r nadzór inwestorski Mieczysław Pawłowski. Wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 6.053,36zł. Protokół z dnia 04.01.2021r. częściowego odbioru robót na wykonanie termomodernizację Faktura VAT 1/01/2021 z dnia 04.01.2021r na kwotę 314.460,47zł. Protokół z dnia 03.02.2021r. częściowego odbioru robót na wykonanie termomodernizację Faktura VAT 17/02/2021 z dnia 03.02.2021r na kwotę 314.460,47zł. Faktura VAT 65/04/2021 z dnia 26.04.2021r na kwotę brutto 45.899,45zł prace dodatkowe zgodne z kosztorysem po wykonawczym.

Na podstawie przedstawionych dokumentów stwierdza się iż zostały zachowane wszystkie postanowienia przyjęte w Spółdzielni w odniesieniu do wyboru wykonawców, analizie kosztów przedstawionych przez oferentów na wykonanie robót, spisywanie umów w których to określono wszystkie zagadnienia związane z realizacją danego zadania m.in.; termin rozpoczęcia i zakończenia robót, kary umowne, stawkę roboczo godziny na ewentualne roboty dodatkowe, okres gwarancji, wyznaczenie osoby odpowiedzialnej za nadzór techniczny ze strony Spółdzielni i inne, a wynikające z ogólnych warunków zawierania umów na roboty budowlano montażowe .

X. GOSPODARKA FINANSOWA.

10.1. PODSTAWY NORMATYWNE GOSPODARKI FINANSOWEJ.

10.1.1. Zasady i podstawy gospodarki finansowej unormowane zostały oparciu o uregulowania prawne:

- Ustawę Prawo spółdzielcze z 1982r.(tekst jednolity Dz.U z 2021r. poz.648 ze zm),
- Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych z 2000r. (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz.1208 ze zm),
- Ustawę o rachunkowości z 29.09.1994r.(tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz.217),
- Ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych,(tekst jednolity Dz.U z 2019r. poz. 865).
- Statut Spółdzielni oraz regulaminy wewnętrzne.

10.1.2. Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółdzielni w oparciu o:

- zasady polityki rachunkowości i zakładowy plan kont obowiązującej od 15.01.2002r. z późniejszymi zmianami zatwierdzony przez Zarządu i wprowadzone zmiany w planie kont w dniu 14.02.2008r. i w dniu 06.06.2017r.

10.1.3. Do zakładowego planu kont dołączono wykaz kont syntetycznych stanowiących załącznik do zakładowego planu kont. W okresie objętym lustracją dostosowano zasady gospodarki finansowej zawarte w ZPK do wymogów wprowadzonych zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Plan kont jest dostosowany do potrzeb badanej jednostki. Ewidencja jest spójna, czytelna i zawiera niezbędną ilość informacji potrzebnych do sporządzania analiz i sprawozdań finansowych.

10.1.4. Zasady szczegółowe do zakładowego planu kont ustalono w następujący sposób;

1. System finansowy określa Regulamin Gospodarki Finansowej z dnia 28.04.2010r., przyjęty uchwałą nr 13/2010 przez Radę Nadzorczą .
2. Instrukcja systemu ewidencji księgowej zatwierdzona przez Zarząd uchwałą nr 6/97 z dnia 18.06.1997r.
3. Instrukcja zasad rachunkowości i komputerowej ewidencji księgowej zatwierdzona przez Zarząd w dniu 20.07.2000r.
4. Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów zatwierdzona przez Zarząd w dniu 05.10.2010r
5. dołączono wykaz kont syntetycznych stanowiących załącznik do zakładowego planu kont.

10.1.5. Księgi rachunkowe prowadzone przy użyciu systemu komputerowego firmy „UNISOFT” Spółka o.o w Gdyni. Spółdzielnia zawarła umowę na wdrożenie, dostawę i instalację i obsługę programu komputerowego z dnia 01.02.2016r. System przetwarzania danych , szczegółowy wykaz zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe Spółdzielni, które są przetwarzane na komputerowych nośnikach danych oraz zasady przechowywania i archiwowania, zostały zawarte w dokumentacji użytkownika programu.

10.1.6. Na podstawie ustaleń stwierdzono, że przyjęte zasady ewidencji komputerowej zapewniają Spółdzielni kontrolę majątku i rzetelne sporządzanie sprawozdawczości statystycznej i finansowej oraz deklaracji podatkowej.

10.1.7. Dowody księgowe zawierają dane wymagane przepisami art. 21 ustawy o rachunkowości.

10.1.8. Zakładowy Plan Kont przewiduje dokumentowanie operacji gospodarczych dowodem wewnętrznym w przypadku niemożności uzyskania zewnętrznego.

10.1.9. Księgi rachunkowe spółdzielni przechowywane są zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 8 ustawy o rachunkowości.

10.1.10. Spółdzielnia dokonywała okresowej inwentaryzacji majątku, zgodnie z zapisami ustawy o rachunkowości.

10.2. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

10.2.1. Spółdzielnia posiada następujące fundusze własne;

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy
- fundusz wkładów mieszkaniowych
- fundusz wkładów budowlanych .

Funkcjonowanie tych funduszy jest zgodne z zapisami ustawy Prawo Spółdzielcze, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz § 126 obowiązującego Statutu.

Wewnętrzne regulaminy spółdzielni dotyczą;

- zasady tworzenia i wykorzystania funduszy zasadniczych unormowane są w regulaminie Gospodarki Finansowej z dnia 28.04.2010r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/2010,
- w regulaminie zasad wnoszenia i rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych z 14.12.2011r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 21/2011 oraz ujęto rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Statucie w §122 i §123.

10.2.2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe;

- fundusz na remonty,
- fundusz świadczeń socjalnych,

Tworzenie funduszu na remonty wynika z art. 6 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 126 Statutu .

10.2.3. Stany i zmiany w funduszach własnych w okresie objętym lustracją przedstawiono w **załączniku nr 15** do protokołu lustracji .

10.2.4. Tworzenie i wydatkowanie funduszu remontowego oraz jego zmiany za okres objęty lustracją przedstawiono w dziale „VII Gospodarki Remontowej”.

10.2.5. Na dzień 31.12.2021r. Spółdzielnia posiada wolne środki finansowe w wysokości 695.203,05zł - w obrocie bieżącej działalności w wysokości 695.203,05zł.

W badanych latach Spółdzielnia wolne środki obrotowe lokowała na lokatach bankowych terminowych i z tego tytułu uzyskiwała dodatkowe przychody w postaci uzyskanych odsetek bankowych, które za lata 2019-2021 wyniosły 7.997,81zł.

10.2.6. Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie angażowała środków finansowych w zakup akcji lub udziału w innych podmiotach gospodarczych, natomiast posiada udziały w następujących podmiotach gospodarczych :

- Przedsiębiorstwo Usług Inwestycyjnych i Projektowych INWESTOR w Głogowie – 210 udziałów w kwocie 10.500,00zł.
- Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze – 1 udział w kwocie 1.200,00zł.

10.2.7. Koszty Zarządu Spółdzielni są to koszty utrzymania organów samorządowych i etatowych pracowników , w tym utrzymania siedziby Spółdzielni.

W badanych latach poniesiono ogółem koszty:

- w 2019 roku na kwotę 882.028,93zł,
- w 2020 roku na kwotę 866.968,11zł,
- w 2021 roku na kwotę 841.194,48zł.

10.2.8. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych.

Zobowiązania finansowo - budżetowe w latach 2019 – 2021 wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Urzędu Skarbowego i Urzędu Miasta Spółdzielnia regulowała terminowo.

Zbadano analitycznie na podstawie ewidencji księgowej za 2019 – 2021 oraz miesiąc styczeń 2022r. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni przedstawiono w **załączniku nr 16** protokołu lustracji.

10.2.9. Terminowość regulowania należności Spółdzielni przez „jej „dłużników (bez zadłużeń z tyt. opłat za lokale mieszkalne i użytkowe). Należności pozostałych tytułów (bez należności czynszowych) według stanu na dzień 31.12.2021r. zostały uregulowane w miesiącu styczniu 2022 roku.

10.3 EWIDENCJA KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH I TERMOMODERNIZACYJNYCH DŁUGOTERMINOWYCH.

10.3.1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną zadłużenia z tytułów kredytów mieszkaniowych i należnych odsetek. Ewidencja zadłużenia w części przypadającej na lokale zajmowane przez poszczególnych członków Spółdzielni jest zgodna z § 2 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16.06.1998r w sprawie szczególnych warunków i trybu stosowania oraz sposobu rozliczenia zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych(Dz.U.nr84).

Na podstawie art 10a ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych,

Spółdzielnia skorzystała z umorzenia w ciężar budżetu państwa pozostałe zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupu odsetek od kredytu i tak:

- 1) Zadanie ul. Akacyjowa 4 umorzono z tytułu odsetek budżetowych w wysokości 83.440,89zł.
- 2) Zadanie ul. Akacyjowa 4 umorzono z tytułu skapitalizowanych odsetek w wysokości 23.706,91zł.

Łączna kwota umorzenia odsetek budżetowych wynosi 107.147,80zł.

10.3.2 Spółdzielnia zaciągnęła kredyt termomodernizacyjny w oparciu o audyt energetyczny na docieplenie budynków mieszkalnych przy ul. Rybna 9.

Na dzień 31.12.2021r zadłużenie Spółdzielni wobec banku z tytułu kredytu udzielonego na finansowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku mieszkalnego wynosi 547.889,08zł.

10.5 SPRAWOZDANIA FINANSOWE

10.5.1. Sprawozdania finansowe sporządzane są na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych tj; na dzień 31.12. za każdy rok obrotowy wg wymogów rozdziału 5 ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia dokonywała okresowej inwentaryzacji majątku, zgodnie z zapisami ustawy o rachunkowości, terminy (zgodnie z zarządzeniem Prezesa) **załącznik nr 17** do protokołu.

10.5.2. Sprawozdania finansowe spółdzielni zostały sporządzone w oparciu o kontynuację zdarzeń, są kompletne w rozumieniu art. 49 ust 2 ustawy o rachunkowości.

10.5.3. Lustrowana Spółdzielnia nie spełnia wymogów nałożonych w art. 64 ust 1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości poddania się obowiązkowemu corocznemu badaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta. W tym przypadku Spółdzielnia ma obowiązek poddania się kontroli sprawdzenia, prawidłowości sporządzania sprawozdania finansowego oraz ocenę sprawozdania finansowego dokonaną przez Radę Nadzorczą lub wskazaną przez uprawniony do tego organ statutowy Spółdzielni.

10.5.4. Rada Nadzorcza badała sprawozdania finansowe i przyjęła sprawozdania finansowe za lata:

- 2018r. w dniu 28.03.2019r. uchwała nr 12/2019
- 2019r. w dniu 31.03.2020r. uchwała nr 06/2020
- 2020r. w dniu 15.04.2021r. uchwała nr 01/2021.

10.5.5. Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdania finansowe:

- za rok 2018 w dniu 24.04.2019r. uchwała nr 02/2019
- za rok 2019 w dniu 24.06.2020r. uchwała nr 02/2020.

10.5.6. Roczne sprawozdanie finansowe za 2019 rok wraz z załącznikami i uchwałami zatwierdzającymi Spółdzielnia przekazała elektronicznie do:

- Krajowego Rejestru Sądowego w Wrocławiu

10.5.7. Na podstawie badanego materiału lustrujący stwierdza że Spółdzielnia wywiązywała się z obowiązków określonych ustawą o rachunkowości, Ustawą Prawo Spółdzielcze i Statutem w zakresie; kontroli sprawozdań finansowych, zatwierdzania rocznych sprawozdań finansowych, składania rocznych sprawozdań finansowych do Sądu .

10.5.8. Lustrujący w ramach lustracji ustawowej (pełnej) dokonał w sposób uproszczony sprawdzenia ostatniego sporządzonego rocznego sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych za 2021 rok.

Przedłożone sprawozdanie finansowe za 2021r składa się z :

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
- Bilans na dzień 31.12.2021r.
- Rachunku zysków i strat za okres 2021r.
- Informacji dodatkowej obejmującej wprowadzenie do sprawozdania.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok sprawozdawczy.

Wszystkie dokumenty sprawozdania zawierają daty i podpisy osób uprawnionych.

W celu sprawdzenia prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego sprawdzono :

- potwierdzenia sald,
- urzędzenia analityczne do kont syntetycznych,
- obroty na kontach kosztów rodzajowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych i finansowych,
- dokumentację inwentaryzacji,
- oraz niektóre deklaracje, umowy , regulaminy.

Zestawienie danych bilansowych na dzień 31.12.2021r przedstawia **załącznik nr 19** do protokołu lustracji. Zestawienie rachunku zysków i strat za rok obrachunkowy na dzień 31.12.2021r przedstawia **załącznik nr 18** do protokołu lustracji.

Protokół z czynności sprawdzającej sprawozdanie finansowe za 2021r przedstawia **załącznik nr 20** do protokołu lustracji.

10.3 Działalność społeczna - oświatowa i kulturalna

10.3.1. Spółdzielnia prowadzi odpisy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia nr 6/2015 z dnia 22.04.2015r.

Z posiadanych środków Spółdzielnia dofinansowuje imprezy organizowane przez Szkołę, Przedszkole w których to udział biorą członkowie Spółdzielni. Dofinansowany jest zakup nagród i pucharów.

Miesięczny odpis wynosi 0,01zł od m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i stanowi roczną kwotę w wysokości 3.700,00zł.

Regulamin działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko” w Przemkowie z dnia 06.05.2015r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 04/2015.

XI. INFORMACJE KOŃCOWE.

- Niniejszy protokół sporządzony został w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dla:
 - Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - Zarządu Spółdzielni,
 - Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze.
- Integralną częścią protokołu są wymienione załączniki:
 - Nr 1 Wykaz aktów prawnych przywoływanych w protokole a powiązanych z ujętymi zagadnieniami,
 - Nr 2 Wykaz regulaminów oraz instrukcji ,
 - Nr 3 Zatrudnienie i wynagrodzenie,
 - Nr 4 Gospodarka gruntami,
 - Nr 5 Sprawy członkowskie,
 - Nr 6 Zasoby lokalowe,
 - Nr 7 Zmiany w jednostkowych kosztach gzm ,

- Nr 8 Zaległości w opłatach lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - Nr 9 Koszty i przychody gzm,
 - Nr 10 Rozliczenie międzyokresowe wyniku gzm ,
 - Nr 11 Koszty i przychody na pozostałej działalności,
 - Nr 12 Koszty i przychody na całokształcie działalności,
 - Nr 13 Okresowe kontrole budynków,
 - Nr 14 Fundusz Remontowy,
 - Nr 15 Zestawienie funduszy Spółdzielni,
 - Nr 16 Terminowość regulowania zobowiązań finansowych,
 - Nr 17 Informacja o terminach przeprowadzonych inwentaryzacji majątku,
 - Nr 18 Zestawienie danych „Rachunku zysków i strat” za rok obrachunkowy,
 - Nr 19 Zestawienie danych bilansowych na dzień 31 grudnia,
 - Nr 20 Protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe za 2021r,
 - Nr 21 Oświadczenie lustratora,
- Niniejszy dokument zgodnie z art. 93 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze ma moc dokumentu urzędowego.
 - Na podstawie art. 93 § 1a ustawy Prawo spółdzielcze w oparciu o niniejszy protokół Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze przedstawi Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni wnioski polustracyjne.
 - Na podstawie art. 33 § 1b Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest corocznie przekazywać informację o realizacji wniosków polustracyjnych Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze oraz Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.
 - Na podstawie art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze wnioski wynikające z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

Protokół zakończono podpisami na str. 32

Lustrator:

Anna Szuszk

.....


Po zapoznaniu się z treścią niniejszego protokołu nie wnosimy zastrzeżeń do ustaleń w nim zawartych.

~~SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA~~
~~"PRZEMKO" w Przemkowie~~
~~CZŁONEK ZARZĄDU~~
 Krzysztof Kąpton
 GŁÓWNY KSIĘGOWY

PREZES ZARZĄDU

 Jacek Janikowski

Pokwitowanie odbioru protokołu lustracji;

PRZEWODNICZĄCY
 RADY NADZORCZEJ

 Marek Cieślak

1/Rada Nadzorcza egz. nr 1

PREZES ZARZĄDU

 Jacek Janikowski

2/ Zarząd egz. nr 2

Stan prawny na 01.08.2021 r.

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j: Dz.U.2021, poz. 648, ze zm.)
2. Ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2021, poz. 1208, ze zm.).
3. Ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz.217).
4. Ustawa z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz.1596).
5. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2020., poz.1740).
6. Ustawa z dnia 26.06.1974 r. Kodeks pracy (tekst jednolity Dz.U.2020, poz.1320)
7. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U.2020, poz.1333 ze zm.)
8. Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity DZ.U.2020, poz. 1990, ze zm.).
9. Ustawa z 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity DZ.U. 2019, poz.1781).
10. Ustawa z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity Dz.U.2019, poz.1500)
11. Ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz.865) dalej „ustawa o pdoorp”
12. Ustawa o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z dnia 4 marca 1994r. (tekst jednolity DZ.U. z 2021, poz. 746, ze zm.)
13. Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U.2021. poz 1048, ze zm.)
14. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10.12.2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej (Dz.U. z 2018 r., poz. 2369)

Wykaz regulaminów oraz instrukcji obowiązujących w Spółdzielni

Lp.	Nazwa regulaminu / instrukcji	Data zatwierdzenia	Data - od kiedy obowiązywał	Uchwała / protokół	Organ, który zatwierdził	Wprowadzone zmiany	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Statut Spółdzielni	16.05.2018 r.	16.05.2018 r.	Uchwała Nr 10/2018 / protokół 2018	Walne Zgromadzenie		
2	Regulamin Walnego Zgromadzenia	07.05.2014 r.	07.05.2014 r.	Uchwała Nr 11/2018 / protokół 2018	Walne Zgromadzenie	Aneks nr 1/2018	
3	Regulamin Rady Nadzorczej	07.05.2014 r.	07.05.2014 r.	Uchwała 12/2018 / protokół 2018	Walne Zgromadzenie	Aneks nr 1/2018	
4	Regulamin Komisji Rewizyjnej	25.03.2015 r.	25.03.2015 r.	Uchwała 03/2015 / protokół 02/2015	Rada Nadzorcza		
5	Regulamin Komisji GZM	25.03.2015 r.	25.03.2015 r.	Uchwała 02/2015 / protokół 02/2015	Rada Nadzorcza		
6	Regulamin Zarządu	25.11.2009 r.	25.11.2009 r.	Uchwała 31/2009 / protokół 08/2009	Rada Nadzorcza		
7	Regulamin Wynagradzania Członków Zarządu	24.04.2002 r.	24.04.2002 r.	Uchwała 451	Rada Nadzorcza		
8	Regulamin pracy	18.02.02014 r.	18.02.02014 r.		Zarząd ze Związkami Zawodowymi	Aneks nr 1/2017, 2/2017, 3/2018	
9	Regulamin organizacyjny	25.11.2009 r.	25.11.2009 r.	Uchwała 32/2009, 07/2020 / protokół 08/2009 i 04/2020	Rada Nadzorcza	Aneks 1/2020	
10	Regulamin przyjmowania w poczet członków	06.03.2020 r.	06.03.2020 r.	Uchwała 5/2020 / protokół 02/2020	Rada Nadzorcza		
11	Regulamin skarg i wniosków	15.02.2010 r.	15.02.2010 r.	Uchwała 03/2010 / protokół 01/2010	Rada Nadzorcza		
12	Regulamin zasad wnoszenia i rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych	14.12.2011 r.	14.12.2011 r.	Uchwała 21/2011 / protokół 07/2011	Rada Nadzorcza		
13	Regulamin gospodarki finansowej	28.04.2010 r.	28.04.2010 r.	Uchwała 13/2010 / protokół 02/2010	Rada Nadzorcza		
14	Regulamin rozliczania kosztów ciepła	24.09.2008 r.	24.09.2008 r.	Uchwała 78/2008 / protokół 07/2008	Rada Nadzorcza	Aneks 1/2008	
15	Regulamin rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach	18.12.2019 r.	18.12.2019 r.	Uchwała 22/2019 / protokół 08/2019	Rada Nadzorcza		
16	Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty i konserwację zasobów	23.07.1997 r.	23.07.1997 r.	Uchwała 08/2020 / protokół 04/2020	Rada Nadzorcza	Aneks 1/2020	
17	Regulamin udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi	02.04.2014 r.	02.04.2014 r.	Uchwała 06/2014 / protokół 03/2014	Rada Nadzorcza		
18	Regulamin użytkowania budynków i lokali oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego	15.04.2021 r.	15.04.2021 r.	Uchwała 3/2021 / protokół 01/2021	Rada Nadzorcza		
19	Regulamin zasad i warunków użytkowania lokali użytkowych oraz terenów	23.10.2013 r.	23.10.2013 r.	Uchwała 13/2013 / protokół 07/2013	Rada Nadzorcza		
20	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenie opłat za używanie lokali	29.05.1992 r.	29.05.1992 r.	Uchwała 174	Rada Nadzorcza		
21	Zasady umarzania odsetek od zadłużen lokali mieszkalnych	11.09.2002 r.	11.09.2002 r.	Uchwała 464, 04/2011 / protokół 5/2002, 06/2011	Rada Nadzorcza	Aneks 01/2011	
22	Regulamin działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	06.05.2015 r.	06.05.2015 r.	Uchwała 04/2015 / protokół 03/2015	Rada Nadzorcza		
23	Polityka ochrony danych osobowych	10.02.2022 r.	10.02.2022 r.	Uchwała 04/2022 / protokół 03/2022	Zarząd		
24	Regulamin Ochrony Danych Osobowych	10.02.2022 r.	10.02.2022 r.	Uchwała 04/2022 / protokół 03/2022	Zarząd		
25	Instrukcja zarządzania RODO	10.02.2022 r.	10.02.2022 r.	Uchwała 04/2022 / protokół 03/2022	Zarząd		

26	Regulamin gospodarowania środkami ZFSS	19.04.2007 r.	19.04.2007 r.		Zarząd ze Związkami Zawodowymi	
27	Instrukcja inwentaryzacji	28.11.2001 r.	28.11.2001 r.	Uchwała 12/2001 / protokół: 16/2001	Zarząd	
28	Instrukcja systemu ewidencji księgowej	18.06.1997 r.	18.06.1997 r.	Uchwała 6/97	Zarząd	
29	Instrukcja zasad rachunkowości i komputerowej ewidencji księgowej	20.07.2000 r.	20.07.2000 r.		Zarząd	
30	Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów	05.10.2010 r.	05.10.2010 r.		Zarząd	
31	Instrukcja prowadzenia archiwum	19.07.1993 r.	19.07.1993 r.		Zarząd	
32	Instrukcja postępowania profilaktycznego w okresie epidemii COVID-19				Zarząd	
33	Instrukcje dotyczące BHP i p.poz i inne związane z bezpieczeństwem				Zarząd	

INSPEKTOR
 ds. samorządowych
 i członkowsko-mieszkańcowskich

Anna Potapowicz
 Przemkoc, 07.11.2022 r.



Zatrudnienie i wynagrodzenia

Lp.	Wyszczególnienie	2018 rok	2019 rok	2020. rok	2021 rok	% poz. 4 / 3	% poz. 5 / 4	% poz. 6 / 5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Zatrudnienie na koniec okresu - ilość osób	19	17	17	16	89,47%	100,00%	94,12%
2	Zatrudnienie - średnia ilość etatów, tym:	19	18,9	16,7	16,5	99,47%	88,36%	98,80%
2.1	- kierownictwo (zarząd + główny księgowy)	3	3	3	3	100,00%	100,00%	100,00%
2.2	- pozostali pracownicy na stanowiskach umysłowych	4	4	4	4	100,00%	100,00%	100,00%
2.3	- pracownicy na stanowiskach robotniczych	12	10	10	9	83,33%	100,00%	90,00%
3	Członkowie Rady Nadzorczej (funkcje pełnione społecznie)	7	7	7	7	100,00%	100,00%	100,00%
3.1	Członkowie innych statutowych organów (funkcje pełnione społecznie)							
4	Koszty wynagrodzeń, w tym:	1 170 871 zł	1 244 686 zł	1 301 471 zł	1 318 258 zł	106,30%	104,56%	101,29%
4.1	- wynagrodzenia pracowników brutto	874 662,00 zł	915 393,00 zł	922 371,00 zł	914 882,00 zł	104,66%	100,76%	99,19%
4.2	- narzuły na wynagrodzenia (ZUS)	164 244,83 zł	171 069,58 zł	172 349,80 zł	170 302,84 zł	104,16%	100,75%	98,81%
4.3	- nagrody łącznie z narzutami, odprawy	123 048,46 zł	140 013,99 zł	194 938,88 zł	219 399,69 zł	113,79%	139,23%	112,55%
4.4	- inne koszty wynagrodzeń							
4.5	- rada nadzorcza z narzutami	8 916,17 zł	18 209,22 zł	11 810,90 zł	13 673,80 zł	204,23%	64,86%	115,77%
4.6	- pozostałe organy Spółdzielni							
5	Podział kosztów wynagrodzeń (do poz.4):	890 773,29 zł	952 910,86 zł	982 051,00 zł	979 559,00 zł	106,98%	103,06%	99,75%
5.1	- pracownicy na stanowiskach umysłowych	213 888,00 zł	228 359,00 zł	228 288,00 zł	242 184,00 zł	106,77%	99,97%	106,09%
5.2	- pracownicy na stanowiskach robotniczych	431 945,35 zł	436 962,11 zł	427 847,00 zł	414 150,00 zł	101,16%	97,91%	96,80%
5.2	- kierownictwo (zarząd + główny księgowy)	228 828,94 zł	250 071,75 zł	266 236,00 zł	258 548,00 zł	109,28%	106,46%	97,11%
5.2	- umowy zlecenia i o dzieło	8 566,00 zł	21 993,00 zł	49 540,00 zł	52 917,00 zł	256,75%	225,25%	106,82%
5.3	- rada nadzorcza + pozostałe organy statutowe (bez narzutów)	7 545,00 zł	15 525,00 zł	10 140,00 zł	11 760,00 zł	205,77%	65,31%	115,98%
6	Przećiętne miesięczne wynagrodzenia brutto pracowników bez kierownictwa	3 363,72 zł	3 960,24 zł	3 905,57 zł	4 207,27 zł	117,73%	98,62%	107,72%
7	Miesięczne place brutto pracowników, bez kierownictwa, do przeciętnego wynagrodzenia w kraju							
8	Średnie:							
8.1	miesięczne koszty wynagrodzeń ogółem	86 576 zł	90 539 zł	91 227 zł	90 432,07 zł	104,58%	100,76%	99,13%
8.2	miesięczne koszty wynagrodzeń - średnia na etat	4 537 zł	5 326 zł	5 366 zł	5 652,00 zł	116,88%	100,76%	105,32%
9	Koszt wynagrodzeń na 1m2 p.u. lokali mieszkalnych i użytkowych na m-c	2,63 zł	2,75 zł	2,77 zł	2,75 zł	104,58%	100,76%	99,13%

INSPEKTOR
 d/s Kadr

Anna Pyłapowicz
 Przemków 08.11.2022 r.

ZESTAWIENIE GRUNTÓW - w m² do setnicy części

Lp.	I	Wyszczególnienie	31.12.2018r.		31.12.2019r.		31.12.2020r.		31.12.2021r.		poz. 6-3 10
			3	4	5	6	7	8	9		
1		Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni, w tym:	41 023,09	41 023,09	41 023,09	41 239,92	0,00	0,00	0,00	216,83	216,83
1.1		- zabudowana	37 027,09	37 027,09	37 027,09	37 027,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2		- planowana do zabudowy	0,00	0,00	0,00	216,83	0,00	0,00	0,00	216,83	216,83
1.3		- nie nadająca się do zabudowy	3 996,00	3 996,00	3 996,00	3 996,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4		- pozostała	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2		Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny (grunty po odjęciu przeliczeniowych m ² wynikających z udziałów lokali o odrębnej własności), w tym:	28 008,18	27 841,39	27 841,39	27 659,28	-166,79	0,00	0,00	-182,31	-348,90
2.1		- zabudowana	24 012,18	23 845,39	23 845,39	23 446,45	-166,79	0,00	0,00	-398,94	-565,73
2.2		- planowana do zabudowy	0,00	0,00	0,00	216,83	0,00	0,00	0,00	216,83	216,83
2.3		- nie nadająca się do zabudowy	3 996,00	3 996,00	3 996,00	3 996,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.4		- pozostała	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3		Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny, w tym:	28 008,18	27 841,39	27 841,39	27 659,28	-166,79	0,00	0,00	-398,94	-565,73
3.1		- wieczyste użytkowanie	28 008,18	6 867,09	6 867,09	7 083,92	-21 141,09	0,00	0,00	216,83	-20 924,26
3.2		- własność Spółdzielni	0,00	20 974,30	20 974,30	20 575,36	20 974,30	0,00	0,00	-398,94	20 575,36
4		Powierzchnia gruntów dla odrębnej własności w zasobach Spółdzielni wynikająca z przeliczenia udziałów	13 014,91	13 181,70	13 181,70	13 580,64	166,79	0,00	0,00	0,00	565,73
4.1		- wieczyste użytkowanie	13 014,91	0,00	0,00	0,00	-13 014,91	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2		- własność	0,00	13 181,70	13 181,70	13 580,64	13 181,70	13 181,70	0,00	0,00	13 580,64
5		Powierzchnia gruntów Spółdzielni wynikająca z przeliczenia udziałów we wspólnotach mieszkaniowych - Info: powierzchnia ujęta w punkcie 2 i 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6		Zmniejszenie powierzchni gruntów Spółdzielni będących we władaniu, ze względu na wyłączenie się wspólnot mieszkaniowych spod zarządzania Spółdzielni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7		Grunty najmowane przez Spółdzielnię lub będące w samostojnym posiadaniu, bez tytułu prawnego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8		Grunty oddane przez Spółdzielnię w dzierżawę, dla których podatek placony jest przez dzierżawcę	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9		Zarządzanie gruntami wspólnot mieszkaniowych	320,00	320,00	320,00	320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

KIEROWNIK
Działu GZM

mgr Krzysztof Skiba

15-10-2022

- 1 Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni – oznacza grunty będące we władaniu / zarządzaniu przez Spółdzielnię, będące w użytkowaniu wieczystym i innym użytkowaniu np. na podstawie umowy najmu lub samodzielnym posiadaniu bezumownym oraz powierzchnie będące w nieruchomościach zabudowanych budynkami wielokalowymi zarządzanymi przez Spółdzielnię – w całości bez oddzielania udziałów w częściach wspólnych odrębnych własności lokali
- 2 Powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny – są to wszystkie grunty będące własnością Spółdzielni i będące w użytkowaniu wieczystym oraz powierzchnie będące w nieruchomościach zabudowanych budynkami wielokalowymi zarządzanymi przez Spółdzielnię wg udziałów związanych w częściach wspólnych nieruchomości (bez udziałów lokali o odrębnej własności). Do tej powierzchni zaliczamy powierzchnię gruntów według udziałów w częściach wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych, w których Spółdzielnia posiada swoje lokale, ale nie zarządza tymi wspólnotami. Ta powierzchnia powinna wynikać jednoznacznie z zapisów w Księgach wieczystych tzn. albo jako całość, albo jako udział.
- 3 Powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny – są to grunty jw. tylko podzielone na własność i wieczyste użytkowanie.
- 4 Powierzchnia gruntów dla odrębnej własności w zasobach Spółdzielni – wyliczeniowa powierzchnia gruntów według udziałów lokali o odrębnej własności z wliczenia powierzchni zarządzanych przez Spółdzielnię bez wliczenia powierzchni odrębnej własności lokali we wspólnotach mieszkaniowych nie zarządzanych przez Spółdzielnię – oczywiście od chwili ich powstania.
- 5 Powierzchnia gruntów Spółdzielni wynikająca z przeliczenia udziałów we wspólnotach mieszkaniowych – powierzchnia wynikająca z przeliczenia udziałów lokali Spółdzielczych będących w zasobach wspólnot mieszkaniowych nie będących w zarządzaniu Spółdzielni. Czyba dotyczyć to będzie udziałów w nieruchomościach w czterech wspólnotach mieszkaniowych. Oczywiście ta powierzchnia mogła ulegać zmianie w przypadku ustanowienia i przenoszenia przez Spółdzielnię spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności.
- 6 Zmniejszenie powierzchni gruntów Spółdzielni będących we władaniu ze względu na wyłączenie się wspólnot mieszkaniowych – całość powierzchni gruntów nieruchomości wielokalowej wyłączonej z zarządzania przez Spółdzielnię bez zmniejszania o udziały w częściach wspólnych. Według mnie, w 2019 roku była to powierzchnia 4,391 m² – os. Śląskie 9 i 10.
- 7 Jeżeli są grunty będące najmowane przez Spółdzielnię lub w samodzielnym posiadaniu bez tytułu prawnego – to należy dopisać je do tabeli.
- 8 Grunty oddane w dzierżawę, jeżeli powiązane jest to z wyłączeniem ich a podatku od nieruchomości płaconego przez Spółdzielnię.
- 9 Grunty, którymi zarządza Spółdzielnia na podstawie zawartych umów ze wspólnotami mieszkaniowymi.

ZESTAWIENIE CZŁONKOWSKIE

Lp.	Wyszczególnienie	2018		2019 rok		2020 rok		2021 rok		% poz. 4 / 3	% poz. 5 / 4	% poz. 6 / 5
		3	4	5	6	7	8	9				
1	Ilość członków ogółem na koniec okresu	788	779	776	767					98,86%	99,61%	98,84%
	w tym:											
1.1	- posiadających prawa do lokalu mieszkalnego (łącznie z innymi prawami)	786	777	774	763					98,85%	99,61%	98,58%
	- w tym współmałżonkowie	208	205	207	204					98,56%	100,98%	98,55%
1.2	- posiadających prawa do lokali użytkowych i o innym przeznaczeniu bez praw do lokali mieszkalnych	2	2	2	4					100,00%	100,00%	200,00%
	- w tym współmałżonkowie	0	0	0	1							
1.3	- pozostali zarejestrowani członkowie											
2	Ilość członków skreślonych z rejestru członków	33	29	40	35					87,88%	137,93%	87,50%
2.1	- na mocy ustawy	33	29	40	35					87,88%	137,93%	87,50%
2.2	- z innych przyczyn											
3	Ilość przyjętych osób w poczet członków Spółdzielni, w tym:	18	20	37	26					111,11%	185,00%	70,27%
3.1	- posiadających spółdzielcze prawa do lokalu	11	11	22	17					100,00%	200,00%	77,27%
3.2	- posiadających prawa odrębnej własności	7	9	15	9					128,57%	166,67%	60,00%
4	Ilość członków osób prawnych	1	1	1	1					100,00%	100,00%	100,00%
5	Ilość spółdzielczych własnościowych praw do lokali bez członkostwa	2	2	2	1					100,00%	100,00%	50,00%
6	Ilość lokali o odrębnej własności bez członkostwa	15	15	13	12					100,00%	86,67%	92,31%
7	Ilość ustanowionych spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych	0	0	0	0							
9	Ilość dokonanych zmian praw w prawo odrębnej własności do lokalu	1	3	0	7					300,00%	0,00%	
10	Ilość zarejestrowanych wniosków w roku o przekształcenie na odrębną własność	1	3	0	7					300,00%	0,00%	
11	Środki pozyskane przez Spółdzielnię w wyniku zamiany praw											

INSPEKTOR
 ds. samorządowych
 i członkowsko-mieszkańczych

Anna Polapowicz
 Przemków, 08.11.2022 r.



ZASOBY LOKALOWE (dane na koniec roku)

Lp.	Wyszczególnienie	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	% poz. 4 / 3	% poz. 5 / 4	% poz. 6 / 5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Ilość budynków z lokalami mieszkalnymi i mieszanymi	15	15	15	15	100,00%	100,00%	100,00%
2	Ilość budynków wyłącznie z lokalami użytkowymi							
3	Ilość budynków jednorodzinnych							
4	Ilość budynków o innym przeznaczeniu, w tym kompleksów garażowych i komórki	1	1	1	1	100,00%	100,00%	100,00%
5	Liczba lokali mieszkalnych, w tym:	590	590	590	590	100,00%	100,00%	100,00%
	- spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, w tym:	345	344	344	344	99,71%	100,00%	100,00%
	- w budynkach wspólnot mieszkaniowych							
	- spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, w tym:	22	20	20	13	90,91%	100,00%	65,00%
	- w budynkach wspólnot mieszkaniowych							
	- spółdzielczych własnościowych praw do domów jednorodzinnych							
	- lokale w najmie	3	3	3	3	100,00%	100,00%	100,00%
	- lokale zajmowane bez tytułu prawnego							
	- lokale o odrębnej własności w budynkach spółdzielczych	220	223	223	230	101,36%	100,00%	103,14%
6	Udział % praw lokatorskich do ogółu mieszkań Spółdzielczych	3,73%	3,39%	3,39%	2,21%			
7	Liczba lokali użytkowych i o innym przeznaczeniu, w tym:	5	5	5	5			
	- lokale użytkowe - własność Spółdzielni	1	1	1	1	100,00%	100,00%	100,00%
	- lokale użytkowe - odrębna własność							
	- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	3	3	3	3	100,00%	100,00%	100,00%
	- garaże - własność Spółdzielni	1	1	1	1	100,00%	100,00%	100,00%
	- garaże - odrębna własność							
	- garaże - spółdzielcze własnościowe prawo do garażu							
	- komórki, chlewy, pom. gospodarcze itp. - własność Spółdzielni							
	- komórki, chlewy, pom. gospodarcze itp. - odrębna własność							
	- budynki użytkowe bez wydzielonych odrębnych lokali - własność Spółdzielni							
	- pozostałe							
8	Powierzchnia użytkowa w m2, w tym:	33 057,50	33 057,50	33 057,50	33 057,50	100,00%	100,00%	100,00%
	- spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych i lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni, w tym: (LOKATORSKIE)	1 232,60	1 133,80	1 133,80	729,00	91,98%	100,00%	64,30%
	- w budynkach wspólnot mieszkaniowych							
	- lokali mieszkalnych o odrębnej własności w budynkach spółdzielczych	12 450,00	12 609,70	12 609,70	13 014,50	101,28%	100,00%	103,21%
	- spółdzielczych własnościowych praw do domów jednorodzinnych							
	- lokali użytkowych - własność Spółdzielni							
	- lokali użytkowych - o odrębnej własności							
	- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	19 119,90	19 059,00	19 059,00	19 059,00	99,68%	100,00%	100,00%
	- garaży - własność Spółdzielni i spółdzielcze własnościowe prawa	12,00	12,00	12,00	12,00	100,00%	100,00%	100,00%
	- garaży - o odrębnej własności							
	- komórki, chlewy, pom. gospodarcze itp. - własność Spółdzielni							
	- komórki, chlewy, pom. gospodarcze itp. - odrębna własność							
	- budynki użytkowe bez wydzielonych odrębnych lokali - własność Spółdzielni	66,00	66,00	66,00	66,00	100,00%	100,00%	100,00%
	- pozostałe i najem	177,00	177,00	177,00	177,00	100,00%	100,00%	100,00%
9	Powierzchnia lokali korzystających z sieci centralnej z c.o. w m2	32 911,50	32 911,50	32 911,50	32 911,50	100,00%	100,00%	100,00%
10	Powierzchnia lokali korzystających z sieci centralnej z c.w.u. w m2	32 911,50	32 911,50	32 911,50	32 911,50	100,00%	100,00%	100,00%
11	Ilość budynków z opomiarowaniem głównym zużycia energii cieplnej (budynki z licznikiem energii cieplnej do rozliczeń z dostawcą)							
12	Ilość budynków z pełnym opomiarowaniem lokali zużycia energii cieplnej (liczniki, podzielniki kosztów)							
13	Ilość budynków z licznikiem głównym gazu do rozliczeń Spółdzielni z dostawcą							
14	Ilość budynków z licznikiem głównym energii elektrycznej do rozliczeń Spółdzielni z dostawcą	15	15	15	15	100,00%	100,00%	100,00%
15	Ilość budynków zasilanych w energię ciepłą z własnych kotłowni	15	15	15	15	100,00%	100,00%	100,00%
16	Ilość lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepłej wody	590	590	590	590	100,00%	100,00%	100,00%
17	Ilość lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia zimnej wody	590	590	590	590	100,00%	100,00%	100,00%

KIEROWNIK
 Działu GZM

mgr Krzysztof Skiba

15-10-2021

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZEMKO"
59-170 Przemków, ul. Akcyjowa 7
tel./fax (076) 8310-333, tel.8310-077
Regon 001232304 NIP 693-00-16-228

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH LOKALI MIESZKALNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2019 rok		31.12.2020 rok		31.12.2021. rok	
		wzrost w roku	narastająco	wzrost w roku	narastająco	wzrost w roku	narastająco
1	Roczny wymiar opłat	4 116 039,39 zł	201 789,56 zł	4 302 110,88 zł	85 647,87 zł	4 348 015,77 zł	90 652,30 zł
2	Stan zaległości na koniec okresu w zł.		4,90%		1,99%		2,08%
3	Udział % do wymiaru opłat						
4	Struktura zaległości w opłatach w zł.:						
	1 miesięczne		9 473,71 zł		13 492,40 zł		11 149,40 zł
	2 miesięczne		78 820,25 zł		8 712,37 zł		13 946,10 zł
	3 miesięczne		36 505,80 zł		12 002,10 zł		9 539,60 zł
	powyżej 3 miesięcy		76 989,80 zł		51 441,00 zł		56 017,20 zł
4.1	Zaległości byłych użytkowników lokali - <i>nite ujęte do wskaźników</i>	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
5	Ilość lokali zalegających z opłatami	84		57		60	
6	Wysokość zaległości narastająco:	132 747		22 745		78 833	
	- na I zadłużony lokal mieszkalny	1 580,00 zł		339,00 zł		1 314,00 zł	
	- na I lokal mieszkalny w budynkach Spółdzielni	225,00 zł		38,55 zł		133,61 zł	
	- na I m ² pow. Użytkowej / m-c	0,34 zł		0,06 zł		0,20 zł	
7	Windykacja - łącznie z lokalami użytkowymi:	9		16		7	
	- ilość nakazów zapłaty	-2	5	6	11	1	12
	- ilość postępowań komorniczych	2	4	5	9	1	10
	- ilość eksmisji	0	0	0	0	0	0

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH LOKALI UŻYTKOWYCH I O INNYM PRZEZNACZENIU

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2019 rok		31.12.2020 rok		31.12.2021. rok	
		za rok	narastająco	za rok	narastająco	za rok	narastająco
1	Roczny wymiar opłat	184 789,38 zł	31 042,63 zł	175 457,34 zł	31 765,24 zł	175 409,54 zł	30 102,93 zł
2	Stan zaległości na koniec okresu w zł.		16,80%		18,10%		17,16%
3	Udział % do wymiaru opłat						
4	Struktura zaległości w opłatach w zł.:						
	1 miesięczne		13 893,35 zł		12 459,54 zł		16 086,24 zł
	2 miesięczne		5 148,15 zł		7 736,08 zł		1 898,37 zł
	3 miesięczne		5 002,04 zł		4 595,74 zł		3 616,20 zł
	powyżej 3 miesięcy		6 999,09 zł		6 973,88 zł		8 502,12 zł
5	Ilość najemców zalegających z opłatami		39		38		39

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"PRZEMKO" Przemków
GŁÓWNY BIURO
Tomasz Kapłon

26.10.2021 r

Handwritten signature

KOSZTY I PRZYCHODY NA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH
 wykonanie na 31 grudnia 2019r 12 miesięcy

EKSPLOATACJA						
Lokale mieszkalne						
Lp.	nieruchomość	p u m ²	koszty zł	przychody zł	wynik zł	stawka zł/m ² / m-c
1	2	3	4	5	6	7
1.	Leśna 3	2 413	127055,51	126323,40	-732,11	4,39
2.	Topolowa 8	1 427	75625,99	74373,60	-1252,39	4,42
3.	Topolowa 10	1 429	75379,37	74552,64	-826,73	4,40
4.	Topolowa 12	2 929,50	154095,07	152612,22	-1482,85	4,38
5.	Leśna 5	3 477,50	182426,56	179543,64	-2882,92	4,37
6.	Topolowa 9	2 639	138739,56	137084,16	-1655,40	4,38
7.	Topolowa 7	2 361	123196,97	122064,60	-1132,37	4,35
8.	Topolowa 5	2 235	117482,14	115862,96	-1619,18	4,38
9.	Rybna 8	2 235	117573,28	116028,95	-1544,33	4,38
10.	Rybna 9	2 361	124453,17	122514,20	-1938,97	4,39
11.	Rybna 10	2 365	124749,60	123303,36	-1446,24	4,40
12.	Akacyjowa 5	1 881,50	99268,99	97914,84	-1354,15	4,40
13.	Akacyjowa 3	1 380	72758,85	71880,55	-878,30	4,39
14.	Akacyjowa 4	1 380	72630,77	71714,83	-915,94	4,39
15.	Akacyjowa 6	2 398	126497,04	125717,88	-779,16	4,40
	RAZEM	32 911,50	1731932,87	1711491,83	-20441,04	4,39

opracował : K. Kapłon

Przemków, dnia 25. 10.2022 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
 "PRZEMKO" w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY

 Krzysztof Kapłon

KOSZTY I PRZYCHODY NA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIA
 wykonanie na 31 grudnia 2020 r. 12 miesięcy

EKSPLOATACJA						
Lokale mieszkalne						
Lp.	nieruchomość	p u m ²	koszty zł	przychody zł	wynik zł	stawka zł/m ² / m-c
1	2	3	4	5	6	7
1.	Leśna 3	2 413	133448,78	132123,68	-1325,10	4,61
2.	Topolowa 8	1 427	79196,21	77798,40	-1397,81	4,62
3.	Topolowa 10	1 429	79018,68	77936,84	-1081,84	4,61
4.	Topolowa 12	2 929,50	161806,41	159701,28	-2105,13	4,60
5.	Leśna 5	3 477,50	191761,21	187889,64	-3871,57	4,60
6.	Topolowa 9	2 639	146838,70	143417,76	-3420,94	4,64
7.	Topolowa 7	2 361	129579,85	127731,00	-1848,85	4,57
8.	Topolowa 5	2 235	123239,10	121189,80	-2049,30	4,60
9.	Rybna 8	2 235	123409,31	121159,08	-2250,23	4,60
10.	Rybna 9	2 361	141933,42	139454,69	-2478,73	5,01
11.	Rybna 10	2 365	131042,59	128979,36	-2063,23	4,62
12.	Akacyjowa 5	1 881,50	103745,29	102430,44	-1314,85	4,59
13.	Akacyjowa 3	1 380	76517,67	75100,20	-1417,47	4,62
14.	Akacyjowa 4	1 380	76215,43	75594,84	-620,59	4,60
15.	Akacyjowa 6	2 398	132623,08	131473,08	-1150,00	4,61
	RAZEM	32 911,50	1830375,73	1 802450,10	-27925,63	4,63

opracował : K. Kapłon

Przemków, dnia 25. 10. 2022 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
 „PRZEMKO” w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Krzysztof Kapłon

KOSZTY I PRZYCHODY NA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH
wykonanie na 31 grudnia 2021 r. 12 miesięcy

EKSPLOATACJA						
Lokale mieszkalne						
Lp.	nieruchomość	p u m ²	koszty zł	przychody zł	wynik zł	stawka zł/m ² / m-c
1	2	3	4	5	6	7
1.	Leśna 3	2 413	129 635,23	131994,60	2 359,37	4,48
2.	Topolowa 8	1 427	76 726,01	77870,40	1 144,39	4,48
3.	Topolowa 10	1 429	76 768,70	77866,27	1 097,57	4,48
4.	Topolowa 12	2 929,50	157 255,30	160553,08	3 297,78	4,47
5.	Leśna 5	3 477,50	186 407,65	187889,64	1 481,99	4,47
6.	Topolowa 9	2 639	142 457,03	143406,07	949,04	4,50
7.	Topolowa 7	2 361	125 365,30	127731,00	2 365,70	4,42
8.	Topolowa 5	2 235	119 544,42	121189,80	1 645,38	4,46
9.	Rybna 8	2 235	119 885,37	121159,08	1 273,71	4,47
10.	Rybna 9	2 361	168 593,37	169713,78	1 120,41	5,95
11.	Rybna 10	2 365	127 339,48	128979,36	1 639,88	4,49
12.	Akacyjowa 5	1 881,50	100 642,84	102430,44	1 787,60	4,46
13.	Akacyjowa 3	1 380	73 917,83	75100,20	1 182,37	4,46
14.	Akacyjowa 4	1 380	74 015,06	75309,18	1 294,12	4,47
15.	Akacyjowa 6	2 398	128 801,43	131473,08	2 671,65	4,48
	RAZEM	32 911,50	1 807 355,02	1 832 665,98	25 310,96	4,57

opracował : K. Kapłon

Przemków, dnia 25. 10. 2022 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PRZEMKO” w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Krzysztof Kapłon

Rozliczenia międzyokresowe wyniku gzm

Lp	Wyszczególnienie	rok 2019	rok 2020	rok 2021
1	Stan na 01.01.	- 216 430,80	-130 814,21	-8 539,05
2	Wynik na gzm w danym roku	85 616,59	122 275,16	139 015,10
3	Stan na 31.12.	-130 814,21	-8 539,05	130 476,05

Sporządził

Lustrator

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"PRZEMKO" w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Krzysztof Kapłon

25.10.2021



Koszty i przychody na pozostałych działalnościami Spółdzielni

Lp	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	% 4 : 3	% 5 : 4
1.	Koszty	57 042,57	60 882,64	61 407,22	107	101
	Lokale użytkowe	53 966,13	56 842,42	59 966,71	105	105
	Finansowe i operacyjne	3 076,44	4 040,22	1 440,51	131	36
2.	Przychody	137 869,01	149 685,19	151 419,03	109	101
	Lokale użytkowe	103 483,42	127 852,99	132 685,71	124	104
	Finansowe i operacyjne	34 385,59	21 832,20	18 733,32	63	86
3.	Wynik	80 826,44	88 802,55	90 011,81	110	101
4.	Nadwyżka przychodów w przeliczeniu na m² p. u. lokalu mieszkalnego	0,20	0,22	0,23	110	105

Przemków, dnia, 26-10- 2022r.

Sporządził:
Krzysztof Kapłon

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"PRZEMKO" w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Krzysztof Kapłon

Ilustrator:

Koszty i przychody na całokształcie działalności Spółdzielni

Lp	Wyszczególnienie	2019 rok	2020 rok	2021 rok	% 4:3	% 5:4
1	Koszty	4 144 588,93	4 281 494,00	4 495 756,17	103	106
	Lokale mieszkalne	4 087 546,36	4 220 611,36	4 434 348,95	103	105
	Lokale użytkowe	53 966,13	56 842,42	59 966,71	105	105
	Pozostałe	3 076,44	4 040,22	1 440,51	131	36
2	Przychody	4 230 205,52	4 403 769,16	4 634 771,27	104	105
	Lokale mieszkalne	4 092 336,51	4 254 083,97	4 483 312,24	104	105
	Lokale użytkowe	103 483,42	127 852,99	132 685,71	124	104
	Pozostałe	34 385,59	21 832,20	18 773,32	63	86
3	Wynik	85 616,59	122 275,16	139 015,10	143	113

Przemków, dnia 26-10-2022 r.

Sporządził:
Krzysztof Kapłon

Lustrator:

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"PRZEMKO" w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Krzysztof Kapłon

O okresowe kontrole wynikające z Prawa budowlanego na ostatni dzień objęty badaniem lustracyjnym

Lp.	Obiekt - budynek	Nr książki obiektu budowlanego	Kontrola okresowa: art.62 ust.1 pkt 1 ppkt.a		Kontrola okresowa: art.62 ust.1 pkt 1 ppkt.c		Kontrola okresowa: art.62 ust.1 pkt 1 ppkt.c		Kontrola okresowa: art.62 ust.1 pkt 3		Kontrola okresowa: art.62 ust.1 pkt 2		Rozporządzenie MSWiA z dnia 16.08.1999 roku			
			stan tech. elementów budynków	inst. gazowych	przewody dymowe, spaliny i wentylacyjne	pow. zabudowy powyżej 2 000 m ² oraz obiektu o pow. dachu powyżej 1 000 m ²	stan techniczny i przydatność obiektu budowlanego	instalacja elektryczna	instalacja piorunochronna	Usunięcie zanieczyszczeń z przewodów dymowych i spalinowych. §34 ust.1 pkt 3	Przebiegi pomieszczeń wspólnych: §10					
Terminy co najmniej:																
			1 raz w roku		1 raz w roku		1 raz w roku		2 razy w roku		1 raz na 5 lat		1 raz na 6 m-cy		2 razy w roku	
1	Lesna 5a, b, c, d, e, f	1	20.12.2019	07.02.2019	24.04.2019	nie wymaga	20.12.2018	II2016	04.04.2018	nie wymaga	02.06.2019					
2	Lesna 3a, b, c, d, e	2	20.12.2019	05.02.2019	25.04.2019	nie wymaga	20.12.2018	I2016	24.06.2018	nie wymaga	02.06.2019					
3	Topolowa 5a, b, c, d	3	20.12.2019	08.01.2019	25.04.2019	nie wymaga	20.12.2018	III2016	05.04.2018	nie wymaga	02.06.2019					
4	Topolowa 7a, b, c, d	4	20.12.2019	21.02.2019	16.04.2019	nie wymaga	20.12.2018	III2016	05.04.2018	nie wymaga	02.06.2019					
5	Topolowa 8a, b, c	5	20.12.2019	04.02.2019	16.05.2019	nie wymaga	20.12.2018	III2016	15.04.2018	nie wymaga	02.06.2019					
6	Topolowa 9a, b, c, d	6	20.12.2019	12.02.2019	16.04.2019	nie wymaga	20.12.2018	III2016	05.04.2018	nie wymaga	02.06.2019					
7	Topolowa 10a, b, c	7	20.12.2019	05.02.2019	16.04.2019	nie wymaga	20.12.2018	XI2016	10.06.2018	nie wymaga	02.06.2019					
8	Topolowa 12a, b, c, d, e	8	20.12.2019	06.01.2019	16.04.2019	nie wymaga	20.12.2018	I2016	04.04.2018	nie wymaga	02.06.2019					
9	Rybna 8a, b, c, d	9	20.12.2019	13.02.2019	16.04.2019	nie wymaga	20.12.2018	IV2016	16.04.2018	nie wymaga	02.06.2019					
10	Rybna 9a, b, c, d	10	20.12.2019	11.01.2019	21.04.2019	nie wymaga	20.12.2018	II2016	III2021	nie wymaga	02.06.2019					
11	Rybna 10a, b, c, d	11	20.12.2019	25.02.2019	16.04.2019	nie wymaga	20.12.2018	IV2016	19.04.2018	nie wymaga	02.06.2019					
12	Akacja 3a, b	12	20.12.2019	20.02.2019	21.04.2019	nie wymaga	20.12.2018	IV2016	20.04.2018	nie wymaga	02.06.2019					
13	Akacja 4a, b	13	20.12.2019	20.02.2019	21.04.2019	nie wymaga	20.12.2018	IV2016	20.04.2018	nie wymaga	02.06.2019					
14	Akacja 5a, b, c	14	20.12.2019	18.02.2019	21.04.2019	nie wymaga	20.12.2018	IV2016	20.04.2018	nie wymaga	02.06.2019					
15	Akacja 6a, b, c, d	15	20.12.2019	18.02.2019	21.04.2019	nie wymaga	20.12.2018	IV2016	19.04.2018	nie wymaga	02.06.2019					

Legenda:

- ważne
- wykonano
- nie ważne
- brak
- w trakcie
- nie wymaga
- "z brakami"
- bn.

dla kontroli wykonywanej okresowo, z datą ważności na ostatni dzień objęty lustracją
 dla kontroli wykonywanej po raz pierwszy, z datą ważności na ostatni dzień objęty lustracją
 dla kontroli wykonywanej okresowo, gdzie minął termin konieczny do przeprowadzenia kontroli
 dotyczy kontroli nie wykonywanych w ogóle
 dla kontroli zleconych lub wykonywanych w trakcie przeprowadzania badania lustracyjnego
 dla kontroli nie wymaganych przepisami prawa
 dopisek w przypadku braku chociażby jednej wymaganej kontroli w okresie objętym lustracją np. "ważne z brakami"
 bez numeru

K I E R O W N I K
 Dział GZM

mgr Krzysztof Skiba

15-10-2021

Okresowe kontrole wynikające z Prawa budowlanego na ostatni dzień objęty badaniem lustracyjnym

Lp.	Obiekt - budynek	Nr książki obiektu budowlanego	Kontrola okresowa: art.62 ust.1 pkt 1 ppkt.a		Kontrola okresowa: art.62 ust.1 pkt 1 ppkt.c		Kontrola okresowa: art.62 ust.1 pkt 3		Kontrola okresowa: art.62 ust.1 pkt 2			Rozporządzenie MSWiA z dnia 16.08.1999 roku
			stan tech. elementów budyneków	inst. gazowych	przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne	pow. zabudowy powyżej 2,000 m ² oraz obiektu o pow. dachu powyżej 1,000 m ²	stan techniczny i przydatność obiektu budowlanego	instalacja elektryczna	instalacja pionochronna	Rozporządzenie MSWiA z dnia 07.06.2010 roku	Usuanie zanieczyszczeń z przewodów dymowych i spalinowych: §34 ust.1 pkt 3	

Terminy co najmniej:														
1 raz w roku			1 raz w roku			2 razy w roku			1 raz na 5 lat			1 raz na 6 m-cy		2 razy w roku
1	Lesna 5a,b,c,d,e,f	1	20.12.2020	16.01.2020	11.01.2020	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	03.06.2020
2	Lesna 3a,b,c,d,e	2	20.12.2020	13.01.2020	13.01.2020	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	03.06.2020
3	Topolowa 5a,b,c,d	3	20.12.2020	17.01.2020	09.01.2020	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	20.12.2018	niewymaga	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	03.06.2020
4	Topolowa 7a,b,c,d	4	20.12.2020	20.02.2020	09.01.2020	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	03.06.2020
5	Topolowa 8a,b,c	5	20.12.2020	14.01.2020	10.01.2020	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	03.06.2020
6	Topolowa 9a,b,c,d	6	20.12.2020	09.01.2020	20.01.2020	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	03.06.2020
7	Topolowa 10a,b,c	7	20.12.2020	14.01.2020	13.01.2020	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	03.06.2020
8	Topolowa 12a,b,c,d,e	8	20.12.2020	15.01.2020	17.01.2020	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	03.06.2020
9	Rybna 8a,b,c,d	9	20.12.2020	22.01.2020	14.01.2020	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	03.06.2020
10	Rybna 9a,b,c,d	10	20.12.2020	11.01.2020	14.01.2020	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	03.06.2020
11	Rybna 10a,b,c,d	11	20.12.2020	24.01.2020	15.01.2020	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	03.06.2020
12	Akacja 3a,b	12	20.12.2020	17.01.2020	17.01.2020	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	03.06.2020
13	Akacja 4a,b	13	20.12.2020	17.01.2020	16.01.2020	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	03.06.2020
14	Akacja 5a,b,c	14	20.12.2020	28.01.2020	16.01.2020	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	03.06.2020
15	Akacja 6a,b,c,d	15	20.12.2020	27.01.2020	15.01.2020	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	20.12.2018	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	nie wymaga	03.06.2020

Legenda:

- ważne
- wykonano
- nie ważne
- brak
- w trakcie
- nie wymaga
- "z brakiem"
- bn.

dia kontroli wykonywanej okresowo, z datą ważności na ostatni dzień objęty okresem lustracji
 dia kontroli wykonywanej po raz pierwszy, z datą ważności na ostatni dzień objęty okresem lustracji
 dia kontroli wykonywanej okresowo, gdzie minął termin konieczny do przeprowadzenia kontroli
 dotyczy kontroli nie wykonywanych w ogóle
 dia kontroli zleconych lub wykonywanych w trakcie przeprowadzania badania lustracyjnego
 dia kontroli nie wymaganych przepisami prawa
 dopisek w przypadku braku chociażby jednej wymaganej kontroli w okresie objętym lustracją np. "ważne z brakiem"
 bez numeru

KIEROWNIK
 Dział GZM

mgr Krzysztof Skiba

15-10-2021



O okresowe kontrole wynikające z Prawa budowlanego na ostatni dzień objęty badaniem lustracyjnym

Lp.	Obiekt - budynek	Nr ksiąжки obiektu budowlanego	Kontrola okresowa: art.62 ust.1 pkt 1 i pkt 2		Kontrola okresowa: art.62 ust.1 pkt 3	Kontrola okresowa: art.62 ust.1 pkt 2			Rozporządzenie MSWiA z dnia 07.06.2010 roku	Rozporządzenie MSWiA z dnia 16.08.1999 roku	
			stan techn. elementów budynków	inst. gazowych		przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne	pow. zabudowy powyżej 2.000 m ² oraz obiekty o pow. dachu powyżej 1.000 m ²	stan techniczny i przydatność obiektu budowlanego			*instalacja elektryczna
Terminy co najmniej:											
1 raz w roku			1 raz w roku			1 raz na 5 lat			1 raz na 6 m-cy		2 razy w roku
1	Lesna 5a,b,c,d,e,f	1	20.12.2021	12.01.2021	22.01.2021	nie wymaga	20.12.2018	brak	nie wymaga	nie wymaga	06.06.2021
2	Lesna 3a,b,c,d,e	2	20.12.2021	12.01.2021	21.01.2021	nie wymaga	20.12.2018	brak	nie wymaga	nie wymaga	06.06.2021
3	Topolowa 5a,b,c,d	3	20.12.2021	14.01.2021	18.01.2021	nie wymaga	20.12.2018	brak	nie wymaga	nie wymaga	06.06.2021
4	Topolowa 7a,b,c,d	4	20.12.2021	15.01.2021	18.01.2021	nie wymaga	20.12.2018	brak	nie wymaga	nie wymaga	06.06.2021
5	Topolowa 8a,b,c	5	20.12.2021	11.01.2021	21.01.2021	nie wymaga	20.12.2018	brak	nie wymaga	nie wymaga	06.06.2021
6	Topolowa 9a,b,c,d	6	20.12.2021	15.01.2021	20.01.2021	nie wymaga	20.12.2018	brak	nie wymaga	nie wymaga	06.06.2021
7	Topolowa 10a,b,c	7	20.12.2021	11.01.2021	21.01.2021	nie wymaga	20.12.2018	brak	nie wymaga	nie wymaga	06.06.2021
8	Topolowa 12a,b,c,d,e	8	20.12.2021	13.01.2021	20.01.2021	nie wymaga	20.12.2018	brak	nie wymaga	nie wymaga	06.06.2021
9	Rybna 8a,b,c,d	9	20.12.2021	18.01.2021	22.01.2021	nie wymaga	20.12.2018	brak	nie wymaga	nie wymaga	06.06.2021
10	Rybna 9a,b,c,d	10	20.12.2021	18.01.2021	25.01.2021	nie wymaga	20.12.2018	brak	nie wymaga	nie wymaga	06.06.2021
11	Rybna 10a,b,c,d	11	19.01.2021	19.01.2021	25.01.2021	nie wymaga	20.12.2018	brak	nie wymaga	nie wymaga	06.06.2021
12	Akacjowa 3a,b	12	20.12.2021	21.01.2021	26.01.2021	nie wymaga	20.12.2018	brak	nie wymaga	nie wymaga	06.06.2021
13	Akacjowa 4a,b	13	20.12.2021	21.01.2021	26.01.2021	nie wymaga	20.12.2018	brak	nie wymaga	nie wymaga	06.06.2021
14	Akacjowa 5a,b,c	14	20.12.2021	21.01.2021	25.01.2021	nie wymaga	20.12.2018	brak	nie wymaga	nie wymaga	06.06.2021
15	Akacjowa 6a,b,c,d	15	20.12.2021	20.01.2021	26.01.2021	nie wymaga	20.12.2018	brak	nie wymaga	nie wymaga	06.06.2021

Legenda:

- ważne
- wykonano
- nie ważne
- brak
- w trakcie
- nie wymaga
- "z brakiem"
- bn.

*Ze względu na ogłoszony stan zagrożenia epidemiologicznego nie wykonano okresowej kontroli instalacji elektrycznej w mieszkaniach.

dla kontroli wykonywanej okresowo, z datą ważności na ostatni dzień objęty określeniu lustracji dla kontroli wykonywanej po raz pierwszy, z datą ważności na ostatni dzień objęty określeniu lustracji dla kontroli wykonywanej okresowo, gdzie minął termin konieczny do przeprowadzenia kontroli dotyczy kontroli nie wykonywanych w ogóle dla kontroli zleconych lub wykonywanych w trakcie przeprowadzania badania lustracyjnego dla kontroli nie wymaganych przepisami prawa dopisek w przypadku braku chociażby jednej wymaganej kontroli w okresie objętym lustracją np. "ważne z brakiem" bez numeru

KIEROWNIK
 Działu GZM

mgr Krzysztof Skiba



15-12-2021

FUNDUSZ REMONTOWY

Lp.	Wyszczególnienie	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	% poz. 4 / 3	% poz. 5 / 4	% poz. 6 / 5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Pomieszczone nakłady	390 240 zł	287 702,75 zł	557 842,79 zł	537 928,59 zł	73,72%	193,90%	96,43%
2	Odpis na fundusz remontowy	342 202 zł	356 938,70 zł	416 413,94 zł	415 185,14 zł	104,31%	116,66%	99,70%
3	Średnia w roku stawka odpisu na 1m ² p.u. miesięcznie	0,80 zł	0,80 zł	1,08 zł	1,11 zł			
4	Uzyskane dodatkowe środki na fundusz remontowy, w tym:	30 000,00 zł						
4.1	- Darowizna od fundacji KGHM	30 000,00 zł						
4.2							
4.3							
4.4							
5	Kredyty bankowy na zadania remontowe				574 807,48 zł			
6	Stan funduszu na początek okresu BO	-35 239 zł	-83 277,83 zł	-14 041,88 zł	-155 470,73 zł	236,32%	16,86%	1107,19%
7	Stan funduszu na koniec okresu BZ, w tym:	-83 278 zł	-14 041,88 zł	-155 470,73 zł	-826 103,26 zł	16,86%	1107,19%	531,36%
7.1	na termomodernizację	0 zł	0,00 zł	0,00 zł	547 889,08 zł			
7.2	na pozostałe remonty	-83 278 zł	-14 041,88 zł	-155 470,73 zł	-278 214,18 zł	16,86%	1107,19%	178,95%
8	Relacja wykorzystania funduszu remontowego [poz.1 / poz.(2+4+6)]	115,81%	105,13%	138,64%	207,12%			

Spółdzielnia Mieszkaniowa
 "PRZEMKO" w Przemkowie
 GŁÓWNY KASJEROWY

Krzysztof Kapłon



26.10.2022 r

Zestawienie funduszy Spółdzielni

Lp.	Wyszczególnienie	2019 rok					2020 rok				2021 rok				Zmiana % poz. 12 / 3	Różnica poz. 12 - 3	
		BO	zmniejszenia	zwiększenia	BZ / BO	zmniejszenia	zwiększenia	BZ / BO	zmniejszenia	zwiększenia	BZ / BO	zmniejszenia	zwiększenia	BZ			
																	3
1	Fundusz udziałowy	19 466,14			19 466	50		19 416					19 416,14				
2	Fundusz zasobowy	14 918,96	7 595		7 324	7 324											
3	Fundusz wkładów mieszkaniowych	376 079,45	171 609	99 631	304 092	9 994	352 366	294 098	352 366	221 714			163 445,46				-14 919
4	Fundusz wkładów budowlanych	8 696 176,36	347 425	42 429	8 391 181	274 100	247 778	8 144 080	247 778	7 896 302,12			7 896 302,12				-799 874
5	Fundusz waloryzacji wkładów	90 835,45			90 835			90 835		90 835,45			90 835,45				
6	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	8 236 555,58	84 184	267 674	8 420 046		260 344	8 680 390	109 735	253 745			8 824 399,76				587 844
7	Fundusz wkładów zaliczkowych	519,20			519			519		519,20			519,20				
8																	
9																	
10																	
11																	
12	Razem kapitał (fundusz własny)																
13	Fundusz remontowy	-83 277,83	287 703	356 939	-14 042	557 843	416 414	-155 471	1 112 736	442 104			-826 103,26				-742 825
14	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	14 169,75	21 450	23 384	16 104	22 360	27 931	21 674	26 713	26 374			21 334,99				7 165
15	Fundusze RAZEM																

Spółdzielnia Mieszkańcowa
"PRZEMKO" w Przemiłowie
GŁÓWNY BIURO

Krzysztof Kąpton

26.10.2021

Terminowość regulowania zobowiązań finansowych

Rodzaj	Stan na 31.12.2019		Stan na 31.12.2020		Stan na 31.12.2021	
		data uregulowania		data uregulowania		data uregulowania
Podatek dochodowy od osób fizycznych	103583,00	17-01-2020	12404,00	07-01-2021	12633,00	30-12-2021
Podatek dochodowy od osób prawnych	1107,00	17-01-2020	560,00	19-01-2021	530,00	18-01-2022
ZUS	49591,65	10-01-2020	56658,49	13-01-2021	52191,61	30-12-2021
Podatek VAT	2226,00	20-01-2020	2124,00	21-01-2021	2201,00	20-01-2022
Inne zobowiązania publiczno-prawne	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Razem	63307,65		71746,49		67555,61	

Sporządził

.....
Spółdzielnia Mieszkaniowa
"PRZEMKO" w Przemkowie
GŁÓWNY KASJEROWY

Krzysztof Kapłon

Lustrator

.....
[Signature]

25.10.2022 r

Inwentaryzacja

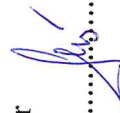
Lp.	Wyszczególnienie	Rok	Zarządzenie Prezesa (protokół Zarządu)	
			Numer	z dnia
1.	Środki trwałe	2019		18.12.2019
		2020		17.12.2020
		2021		17.12.2021
2.	Wyposażenie	2019		18.12.2019
		2020		17.12.2020
		2021		17.12.2021
3.	Kasa i rachunki bankowe	2019		18.12.2019
		2020		17.12.2020
		2021		17.12.2021
4.	Weryfikacja sald	2019		18.12.2019
		2020		17.12.2020
		2021		17.12.2021
5.	Inwestycje	2019		
		2020		
		2021		
6.	Magazyn	2019		
		2020		
		2021		
7.	Inne-wymienić	2019		
		2020		
		2021		

Sporządził

Spółdzielnia Mieszkaniowa
 "PRZEMKO" w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Krzysztof Kapłon

Lustrator



Zestawienie danych "Rachunku zysków i strat" za rok obrachunkowy w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	2018 rok		2019 rok		2020 rok		2021 rok		% poz. 4 / 3	% poz. 5 / 4	% poz. 6 / 5	% poz. 6 / 3
		3	4	5	6	7	8	9	10				
1	Koszty działalności operacyjnej	4 026 468	4 141 512	4 277 354	4 494 315	102,86%	103,28%	105,07%	111,62%				
2	Korekta kosztów GZM												
2	Przychody ze sprzedaży	4 026 468	4 141 512	4 277 354	4 615 997	102,86%	103,28%	107,92%	114,64%				
3	Wynik na sprzedaży operacyjnej	0	0	0									
4	Pozostałe koszty operacyjne	5 185	3 076	4 040	1 440	59,34%	131,31%	55,65%	27,78%				
5	Pozostałe przychody operacyjne	10 027	2 705	1 721	2 414	26,98%	63,63%	140,22%	24,07%				
6	Wynik na działalności operacyjnej	4 842	-371	-2 318	973	-7,66%	624,83%	-41,99%	20,10%				
7	Pozostałe koszty finansowe	0	0	1	0			42,00%					
8	Pozostałe przychody finansowe	35 399	31 680	20 111	16 360	89,50%	63,48%	81,35%	46,22%				
9	Wynik na przychodach i kosztach finansowych	35 399	31 680	20 110	16 359	89,50%	63,48%	81,35%	46,21%				
10	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych												
11	Zysk brutto	45 525	31 309	17 792	17 333	68,77%	56,83%	97,42%	38,07%				
12	Należny podatek dochodowy	8 135	5 286	2 402	1 560	64,98%	45,44%	64,95%	19,18%				
13	Nadwyżki przychodów nad kosztami				121 682								
14	Pozostałe zmniejszenia zysku												
15	Zysk netto	37 390	26 013	15 390	15 773	69,57%	59,16%	102,49%	42,18%				



Zestawienie danych bilansowych na dzień 31 grudnia w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	% poz. 4 / 3	% poz. 5 / 4	% poz. 6 / 5	% poz. 6 / 3	Struktura majątkowa - do poz. 6
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Aktywa										
A. MAJĄTEK TRWAŁY										
w tym:										
I	Wartości niematerialne i prawne	20 986	636	15 146	19 216	3,03%	2383,11%	126,87%	91,57%	0,00%
II	Rzeczowy majątek trwały	9 533 580	9 017 490	8 721 576	8 231 643	94,59%	96,72%	94,38%	86,34%	0,19%
III	Należności długoterminowe	1 052 627	156 534	108 061	525 462	14,87%	69,03%	486,26%	49,92%	82,44%
IV	Investycje długoterminowe	12 700	12 700	11 700	11 700	100,00%	92,13%	100,00%	92,13%	5,26%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	133 768	112 921	134 921	123 493	84,42%	119,48%	91,53%	92,32%	1,24%
B. MAJĄTEK OBROTOWY										
w tym:										
I	Zapasy	44 538	47 877	72 139	84 880	107,50%	150,68%	117,66%	190,58%	0,00%
II	Należności krótkoterminowe	365 436	220 577	120 069	261 561	60,36%	54,43%	217,84%	71,58%	2,62%
III	Investycje krótkoterminowe, w tym: - środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	586 904	1 016 574	1 142 053	695 203	173,21%	112,34%	60,87%	118,45%	6,96%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	400 160	318 905	31 977	31 997	79,69%	10,03%	100,06%	8,00%	6,96%
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ										
w tym:										
Ogółem aktywa										
		12 150 698	11 804 244	10 357 643	9 985 135	97,15%	87,75%	96,40%	82,18%	100,00%
Pasywa										
A	Kapitał / fundusz / własny	10 447 918	10 024 403	9 731 410	9 252 388	95,95%	97,08%	95,08%	88,56%	92,66%
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania									0,00%
w tym:										
I	Rezerwy na zobowiązania									0,00%
II	Zobowiązania długoterminowe	1 056 358	1 062 039	110 255	732 747	100,54%	10,38%	664,59%	69,37%	7,34%
z tego:										
- kredyty i pożyczki										
		1 052 627	1 056 534	108 061	545 477	100,37%	10,23%	504,78%	51,82%	0,00%
III	Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	646 423	718 772	780 469	571 855	111,19%	108,58%	73,27%	88,46%	5,73%
w tym:										
- zobowiązania										
		424 250	420 445	429 496	187 270	99,10%	102,15%	43,60%	44,14%	0,00%
- fundusze specjalne										
		221 094	298 327	350 973	384 585	134,93%	117,65%	109,58%	173,95%	1,88%
Ogółem pasywa										
		12 150 698	11 804 214	10 357 643	9 985 135	97,15%	87,75%	96,40%	82,18%	100,00%

Protokół czynności sprawdzających
sprawozdanie finansowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przemko” w Przemkowie.

W dniach od 03.11.2022 r. do 08.11.2022r. lustrator Anna Szuszka dokonała sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2021.

Wobec lustratora Anny Szuszka reprezentowała i wyjaśnień udzielała:

1) Krzysztof Kapłon – Główny księgowy.

Główny księgowy w osobie Krzysztof Kapłon oświadczył, że sprawozdanie finansowe za rok 2021 zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994r o rachunkowości (Dz. U. Z 2013r poz. 330 z późniejszymi zmianami) na podstawie prawidłowości ksiąg rachunkowych i jest rzetelne, a także okazał lustratorowi do wglądu:

a) bilans sporządzony według stanu na dzień 31.12.2021r,

b) rachunek zysku i strat obejmujący okres od dnia 01.01.2021r do dnia 31.12.2021r.

c) informację dodatkową,

d) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2021.

2. W wyniku badania Lustrator stwierdziła co następuje:

a) bilans Spółdzielni za rok 2021 wykazuje na dzień 31.12.2021r po stronie aktywów i pasywów sumy obrotowe 9.985.135,26zł oraz wynik finansowy nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości w kwocie 121.682,29zł. został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe.

b) w wyniku sprawdzenia sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2021r nie zawiera błędów rachunkowych, co stwierdzono w oparciu o wtórne podsumowanie kontroli danych liczbowych wykazanych w bilansie;

c) jest ono prawidłowe pod względem formalnym. Zostało sporządzone na obowiązującym formularzu i podpisane przez osobę sporządzającą oraz osoby działające w imieniu Spółdzielni;

3. w rachunku zysku i strat wykazane zostały następujące dane liczbowe:

1) przychody ze sprzedaży	4.615.997,95zł
2) koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i mater.	4.494.315,66zł
3) pozostałe przychody operacyjne i finansowe	18.772,83zł
4) pozostałe koszty operacyjne i finansowe	1.440,51zł
5) zysk działalności gospodarczej	139.014,61zł
6) podatek dochodowy	1.560,00zł
7) wynik na nieruchomości dotyczący eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości	121.682,29zł
8) zysk netto	15.772,32zł

Wynik na nieruchomości dotyczący eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości jest to nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

4. Wyniki kontroli losowo wybranych dowodów dotyczących:

1) przychodów ze sprzedaży towarów, usług, przychodów z operacji finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych,

2) kosztów działalności gospodarczej i operacji finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych

5. Na podstawie wyników kontroli pod względem formalnym i rachunkowym Lustrator

nie wnosi uwag do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok 2021 w wersji przedłożonej jako zgodnego z obowiązującymi przepisami.

Na tym protokół zakończono i po uprzednim odczytaniu przyjęto bez zastrzeżeń.

Podpisy:

Za Zarząd Spółdzielni:

PREZES ZARZĄDU

.....
Janikowski
.....
Janek Janikowski
.....

Lustrator :

.....
[Signature]
.....

Główny księgowy:
Spółdzielnia Mieszkaniowa
PRZEMKO w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY

.....
Krzysztof Kapłon
.....

BILANS

Sporządzony na dzień: 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		Rok bieżący	Rok poprzedni
A	Aktywa razem	9 985 135,26	10 357 642,91
A.A	Aktywa trwałe	8 911 514,05	8 991 404,48
A.A.I	Wartości niematerialne i prawne	19 216,24	15 146,35
A.A.II	Rzeczowe Aktywa trwałe, w tym:	8 231 642,55	8 721 576,19
A.A.II.1	– środki trwałe	8 231 642,55	8 721 576,19
A.A.II.2	– środki trwałe w budowie	0,00	0,00
A.A.III	Należności długoterminowe	525 461,96	108 061,00
A.A.IV	Inwestycje długoterminowe, w tym:	11 700,00	11 700,00
A.A.IV.1	– nieruchomości	0,00	0,00
A.A.IV.2	– długoterminowe aktywa finansowe	11 700,00	11 700,00
A.A.V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	123 493,30	134 920,94
A.B	Aktywa obrotowe	1 073 621,21	1 366 238,43
A.B.I	Zapasy	84 879,67	72 139,32
A.B.II	Należności krótkoterminowe, w tym:	261 561,06	120 069,01
A.B.II.A	a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	234 920,94	117 875,29
A.B.II.A.1	– do 12 miesięcy	234 920,94	117 875,29
A.B.II.A.2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
A.B.III	Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	695 203,05	1 142 052,67
A.B.III.A	a) krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	695 203,05	1 142 052,67
A.B.III.A.1	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	695 203,05	1 142 052,67
A.B.IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31 977,43	31 977,43
A.C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
A.D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
P	Pasywa razem	9 985 135,26	10 357 642,91
P.A	Kapitał (fundusz) własny	9 252 387,97	9 747 336,77
P.A.I	Kapitał (fundusz) podstawowy	9 236 655,16	9 731 410,07
P.A.II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	0,00	0,00
P.A.II.1	– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów /akcji/	0,00	0,00
P.A.III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
P.A.III.1	– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
P.A.IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
P.A.V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00

P.A.VI	Zysk (strata) netto	15 732,81	15 926,70
P.A.VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
P.B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	732 747,29	610 306,14
P.B.I	Rezerwy na zobowiązania, w tym:	0,00	0,00
P.B.I.1	- rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
P.B.II	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	732 747,29	110 254,96
P.B.II.1	- z tytułu kredytów i pożyczek	545 476,74	108 061,24
P.B.III	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	0,00	500 051,18
P.B.III.A	a) z tytułu kredytów i pożyczek	22 427,12	2 193,72
P.B.III.B	b) z tytułu dostaw i usług, w tym:	164 843,43	427 301,99
P.B.III.B.1	- Do 12 miesięcy	164 843,43	427 301,99
P.B.III.B.2	- Powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
P.B.III.C	c) fundusze specjalne	384 584,79	350 972,83
P.B.IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00

Lista złożonych podpisów:

2022-11-08 11:17:39Z KRZYSZTOF KAPŁON - Certum QCA 2017

2022-11-08 11:21:00Z JACEK JANIKOWSKI - Certum QCA 2017

SM Przemko
 ul. Akacjowa 7
 59-170 Przemków

Data sporządzenia: 2022-11-08

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Sporządzony za okres: 2021-01-01 - 2021-12-31

Wariant porównawczy

Jednostka obliczeniowa: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		Rok bieżący	Rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	4 615 997,95	4 277 353,78
A.I	Przychody netto ze sprzedaży	4 615 997,95	4 277 353,78
A.II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
A.III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	4 494 315,66	4 277 353,78
B.I	Amortyzacja	37 033,18	37 893,44
B.II	Zużycie materiałów i energii	1 514 369,59	1 369 655,17
B.III	Usługi obce	925 131,02	922 470,76
B.IV	Wynagrodzenia	1 032 364,35	1 009 494,14
B.V	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	229 280,46
B.V.1	– emerytalne	192 682,74	197 273,66
B.VI	Pozostałe koszty, w tym:	697 547,55	638 559,81
B.VI.1	– wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	121 682,29	0,00
D	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	2 413,68	1 721,36
D.1	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
E	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	1 440,30	4 039,72
E.1	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
F	Przychody finansowe, w tym:	16 359,64	20 110,84
F.I	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	0,00
F.I.1	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
F.II	Odsetki, w tym:	16 359,64	20 110,84
F.II.1	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
F.III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
F.III.1	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
F.IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
G	Koszty finansowe, w tym:	0,21	0,50
G.I	Odsetki, w tym:	0,21	0,50
G.I.1	– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
G.II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
G.II.1	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00

G.III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
H	Zysk (strata) brutto (C + D - E + F - G)	139 015,10	17 791,98
I	Podatek dochodowy	1 560,00	2 402,00
	- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (-)	-121 682,29	0,00
	- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (+)	0,00	0,00
J	Zysk (strata) netto (H - I)	15 772,81	15 389,98

Lista złożonych podpisów:

2022-11-08 11:17:39Z KRZYSZTOF KAPŁON - Certum QCA 2017
2022-11-08 11:21:00Z JACEK JANIKOWSKI - Certum QCA 2017

OŚWIADCZENIE LUSTRATORA

Oświadczenie/wyjaśnienie - wg § 6 ust.4 „Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych”

Oświadczam, że w moim przypadku nie zachodzą okoliczności o których mowa w § 6 ust.1-3 Instrukcji oraz, że jestem niezależny od lustrowanej Spółdzielni.

Podpis:

.....
/osoby składające oświadczenie /