ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W ZIELONEJ GÓRZE
ul. Fryderyka Chopina 21 A, 65-032 Zielona Góra

L U S T R A C J A
P E Ł N A
ZA OKRES
2022 – 2024

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przemko”

ul. Akacjowa 7, 59-170 Przemków

Egzemplarz Nr 1

Lustrator: Michał Skrzypczak – uprawnienia lustracyjne Nr 5024/2003

A. INFORMACJE WSTĘPNE

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy nr 10/2026 zawartej w dniu 04 maja 2026 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Przemko" w Przemkowie, a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze. Podstawą zawarcia umowy są postanowienia art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 593). Związek Rewizyjny wydał upoważnienie do przeprowadzenia lustracji lustratorowi Michałowi Skrzypczak – uprawnienia lustracyjne Nr 5024/2003. Lustracją objęto działalność Spółdzielni w okresie od dnia 01 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku.

1. Dane identyfikacyjne lustrowanej jednostki:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przemko" w Przemkowie, ul. Akacjowa 7, 59-170 Przemków;

- NIP 6930016228;
- Regon: 001232304;
- nr KRS: 0000122621;
- nr telefonu: sekretariat: (76) 831 00 77;
- nr tel.: (76) 831 03 33;
- e-mail: smprzemko@wp.pl;
- Strona internetowa: smprzemko.pl;
- Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych: AE:PL-42619-14676-WHTWV-35.

2. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- ciągłość lustracyjna i realizacja wniosków z ostatniej lustracji
- stan organizacyjno–prawny
- organizacja i funkcjonowanie organów statutowych
- struktura organizacyjna służb pracowniczych
- stan prawny gruntów
- sprawy członkowskie
- zasoby lokalowe

- gospodarka zasobami mieszkaniowymi
- gospodarka remontowa i konserwacyjna
- gospodarka finansowa

3. Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz weryfikacji rozliczeń kosztorysowych. W dniu 12 maja 2026 r. lustrujący spotkał się z Zarządem Spółdzielni ustalając, przedstawiając zakres i tematykę lustracji oraz spotkał się z Panem Markiem Gliszczyńskim przewodniczącym Rady Nadzorczej i poinformował o możliwości uczestniczenia w lustracji członków Rady Nadzorczej zgodnie z art. 92 § 1 Prawa spółdzielczego /zawiadomienie pisemne stanowi **załącznik nr 1** do protokołu/. W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału członków Rady Nadzorczej w czynnościach lustracyjnych.

4. Rozpoczęcie lustracji wpisano do książki ewidencji kontroli pod nr 49 w dniu 12.05.2026 roku.

5. Lustracja została przeprowadzona w okresie od dnia 12.05.2026 roku do dnia 25.06.2026 roku.

6. W trakcie badania lustracyjnego skład osobowy Zarządu był następujący:

   Prezes Zarządu: Pan Jacek Janikowski

   Członek Zarządu: Pan Krzysztof Skiba

   Funkcję Głównej Księgowej pełniła Pani Alina Muszalska-Kearney.

7. Ustalenia lustracji zostały oparte na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów, wyjaśnień oraz sporządzonych przez zarząd oraz pracowników Spółdzielni zestawień.

8. Przy badaniu dokumentów zastosowano metodę wybiórczą (wyrywkową).

9. Spółdzielnia opłacała składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej o których mowa w art.266 Prawa spółdzielczego oraz Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze.

   Łącznie za okres objęty lustracją Spółdzielnia opłaciła składki w wysokości 6.501,00 zł wg poniższego zestawienia:

Krajowa Rada Spółdzielcza

Rok	Kwota	Data zapłaty
2022	550,00 zł	2022-01-28
2023	550,00 zł	2023-01-25
2024	550,00 zł	2024-01-25
Suma	1 650,00 zł	

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze

Rok	Kwota	Data zapłaty
2022	1 540,00 zł	2022-01-21
2023	1 540,00 zł	2023-03-09
2024	1 771,00 zł	2024-02-28
Suma	4 851,00 zł	

10. W okresie objętym lustracją nie były przeprowadzone żadne kontrole zewnętrzne.

B. USTALENIA LUSTRACJI

I. CIĄGŁOŚĆ LUSTRACYJNA I REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI

1. Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze w okresie od 03.10.2022 r. do 08.11.2022 r, obejmowała działalność Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2019 do 31 grudnia 2021 roku. Na podstawie ustaleń protokołu lustracji Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych dokonał oceny działalności Spółdzielni, co zostało przedstawione w liście polustracyjnym - znak: ZR/12/XI/22 z dnia 18.11.2022 roku, który na tle zawartych w protokole ustaleń wniósł trzy wnioski polustracyjne:

   1) Przystąpić do realizacji niewykonanych wniosków z poprzedniej lustracji.

   2) Uaktualnić „Instrukcję prowadzenia archiwum" z dnia 19.07.1993 r.

   3) Wprowadzić zmianę zakresu działalności Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Sądowym zgodnie z zapisem zawartym w § 3 Statutu.

   W dniu 07.12.2022 r. na posiedzeniu Rady Nadzorczej, Rada zapoznała się z listem polustracyjnym oraz zawarte w nim wnioski przyjęła (uchwała nr 25/2022). Rada

przyjęła również harmonogram realizacji wniosków wraz z terminami i odpowiedzialnymi za ich realizację. Zarząd został zobowiązany do przygotowania pod względem merytorycznym i prawnym projektów uchwał, które powinny być podjęte przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd umieścił w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni zwołanego na dzień 26 kwietnia 2023 r. punkt „Przedstawienie wniosków i wyników z lustracji" oraz punkt „Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wniosków z lustracji". Walne Zgromadzenie uchwałą Nr 18/2023 przyjęło wyniki lustracji oraz wnioski zawarte w „Liście polustracyjnym" znak: ZR/121/XI/22 z dnia 18.11.2022 r. Za uchwałą głosowało 29 członków, nie było głosów przeciw.

Spółdzielnia zrealizowała wydane wnioski polustracyjne o czym poinformowała na Walnym Zgromadzeniu w dniu 24.04.2024 roku w sposób następujący:

1) Przystąpić do realizacji niewykonanych wniosków z poprzedniej lustracji.

Wniosek 1.1. Przy przyjmowaniu wskaźników do planów gospodarczo-finansowych na kolejne lata uwzględnić w tych planach potrzebę zrównoważenia kosztów i przychodów funduszu remontowego - zgodnie z § 126 ust 2 Statutu Spółdzielni.

Realizacja: realizowany na bieżąco.

Wniosek 1.2. Dokonać aktualizacji zapisów w statucie występujących w § 22 ust. 6 - „kadencja Rady trwa 3 lata i rozpoczyna się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyborów Rady a kończy się w pierwszym dniu po odbytym Walnym Zgromadzeniu zwołanym w trzecim roku kadencji na którym dokonano nowych wyborów do Rady Nadzorczej".

Realizacja: wniosek zostanie rozpatrzony przez Walne Zgromadzenie Członków przy następnej zmianie statutu.

Wniosek 1.7.b. Dokonać zmian w regulaminie Rady Nadzorczej, o czym mowa w pkt. 3.2.4.

Realizacja: zmiana zostanie dokonana po zmianie statutu.

Wniosek I.7.d. Dokonać zmian w regulaminie kosztów ciepła, o którym mowa w pkt. 8.2.1 protokołu - dostosować do obowiązujących przepisów.

Realizacja: wniosek zrealizowany.

Wniosek I.7.e. Dokonać zmian w regulaminie rozliczania kosztów gospodarki

zasobów mieszkaniowych, o którym mowa w pkt. 8.2.1 protokołu - zastosować indywidualne stawki opłaty eksploatacyjnej dla każdej nieruchomości wynikające z wykonania poprzedniego roku.

Realizacja: wniosek oddalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

2) Uaktualnić „Instrukcję prowadzenia archiwum".

Realizacja: wniosek zrealizowany.

3) Przeanalizować przedmiot działalności Spółdzielni w odniesieniu do przedmiotu zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowy.

Realizacja: wniosek zrealizowany.

II.STAN ORGANIZACYJNO-PRAWNY

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przemko" w Przemkowie została zarejestrowana w dniu 11.07.2002 r. pod nr KRS 0000122621 w Krajowym Rejestrze Sądowym - postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy. Wpis nr 1 – Sygnatura akt: WR.IX NS-REJ.KRS/11219/01/213
2. Rodzaj przeważającej działalności PKD to 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
3. Spółdzielnia w okresie objętym lustracją dokonywała wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Łącznie w latach 2022-2024 dokonano 18 wpisów.

   Wpisy dotyczyły zmian w organie nadzoru Spółdzielni, oraz wpisy w dziale 3 rubryka 2 dotyczące złożenia:

   - rocznego sprawozdania finansowego,
   - uchwały o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego,
   - sprawozdania z działalności podmiotu.
4. Aktualny odpis z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego w postaci wydruku pobranego w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego protokołu.

5. W okresie objętym lustracją obowiązywał Statut przyjęty przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 10/2018 z dnia 16.05.2018 roku. Obecnie obowiązuje Statut przyjęty przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 08/2025 z dnia 07 maja 2025 roku.
6. W Spółdzielni obowiązują także regulaminy oraz instrukcje, które zostały wykazane w **załączniku nr 3** do protokołu.
7. Organy samorządowe Spółdzielni.

   Zgodnie z § 11 Statutu organami Spółdzielni są:

   1. Walne Zgromadzenie, którego kompetencje określono w § 12 Statutu,
   2. Rada Nadzorcza, której kompetencje określono w § 21 Statutu,
   3. Zarząd, którego kompetencje określono w § 30 Statutu.

III. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

1. Walne Zgromadzenie

   1.1. W 2022 roku Zarząd nie zwoływał Walnego Zgromadzenia Członków. Podstawę prawną stanowiły przepisy dotyczące wprowadzenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 roku w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii – Dz.U. z 2020 roku, poz.491). Zarząd w związku z powyższym oraz na podstawie art. 36 § 9 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. 2024 poz. 593) w zw. z art. 1 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2024 poz. 558) postanowił jw.

   1.2. Walne Zgromadzenie w 2023 roku odbyło się w dniu 26.04.2023 r.

   Zarząd w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą postanowił o zwołaniu Walnego Zgromadzenia na dzień 26 kwietnia 2023 r. na godz. 17^{00}. Protokół Zarządu nr 05/2023 z dnia 03.04.2023 r. Zgodnie z § 16 Statutu Spółdzielni informację dotyczącą miejsca, daty, godziny oraz porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie otrzymali na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Informacja pisemna o Walnym Zgromadzeniu została wywieszona w gablotach ogłoszeniowych klatek schodowych budynków

mieszkalnych oraz siedzibie Spółdzielni, lub na podany do korespondencji adres pocztowy (lub e-mail) w stosunku do właścicieli lokali użytkowych. Ponadto informacja została zamieszczona na stronie internetowej Spółdzielni. W siedzibie Spółdzielni zostały wyłożone na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia wszystkie dokumenty określone przez przepisy prawa, dotyczące trybu zwoływania Walnego Zgromadzenia. Spółdzielnia zawiadomiła o zwołanym Walnym Zgromadzeniu Krajową Radę Spółdzielczą z siedzibą w Warszawie oraz Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze.

W dniu 26.04.2023 r. od godz. 17.00 przeprowadzono obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko" w Przemkowie. Na stan 752 członków Spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło 31 członków i 2 pełnomocników.

Porządek obrad przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia, wybór Prezydium.
2. Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej oraz komisji uchwal i wniosków.
3. Przedstawienie porządku obrad.
4. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni.
5. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni i podziału nadwyżki bilansowej.
6. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdań Rady Nadzorczej.
7. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu.
8. Wybory do Rady Nadzorczej - podjęcie uchwały.
9. Przedstawienie wniosków i wyników z lustracji Spółdzielni.
10. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wniosków z lustracji Spółdzielni.
11. Wybór delegata i zastępcy delegata na Regionalny Zjazd Delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego SM w Zielonej Górze - podjęcie uchwał.
12. Przedstawienie protokołu komisji uchwał i wniosków.

13. Przedstawienie protokołu komisji mandatowo-skrutacyjnej.

14. Zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

Wszystkie uchwały zostały podjęte zdecydowaną większością głosów lub jednomyślnie.

Do Rady Nadzorczej na trzyletnią kadencję 2023-2026 Walne Zgromadzenie wybrało następujące osoby:

1. ANDRZEJCZAK BARBARA
2. BOBOWSKA DANUTA
3. GLISZCZYŃSKI MAREK
4. JEDNORÓG MARCIN
5. MARCINIAK ZDZISŁAWA
6. RACHWALSKA-MIGAS ANTONINA
7. STĘPIŃSKA FILOMENA

Wszyscy kandydaci zostali wybrani bezwzględną większością głosów.

1.3. Walne Zgromadzenie w 2024 roku odbyło się w dniu 24.04.2024 r.

Zarząd w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą postanowił o zwołaniu Walnego Zgromadzenia na dzień 24 kwietnia 2024 r. na godz. 17:00. Zgodnie z § 16 Statutu Spółdzielni informację dotyczącą miejsca, daty, godziny oraz porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie otrzymali na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Informacja pisemna o Walnym Zgromadzeniu została wywieszona w gablotach ogłoszeniowych klatek schodowych budynków mieszkalnych oraz siedzibie Spółdzielni, lub na podany do korespondencji adres pocztowy (lub e-mail) w stosunku do właścicieli lokali użytkowych. Ponadto informacja została zamieszczona na stronie internetowej Spółdzielni. W siedzibie Spółdzielni zostały wyłożone na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia wszystkie dokumenty określone przez przepisy prawa, dotyczące trybu zwoływania Walnego Zgromadzenia. Spółdzielnia zawiadomiła o zwołanym Walnym Zgromadzeniu Krajową Radę Spółdzielczą z siedzibą w Warszawie oraz Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze.

W dniu 24.04.2024 r. od godz. 17.00 przeprowadzono obrady Walnego

Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko" w Przemkowie. Na stan 751 członków Spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło 33 członków i 4 pełnomocników.

Porządek obrad przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia, wybór Prezydium.
2. Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej oraz komisji uchwal i wniosków.
3. Przedstawienie porządku obrad.
4. Przedstawienie informacji przez komisję mandatowo-skrutacyjną o liczbie członków i pełnomocników uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 rok.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni i podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok..
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 rok.
8. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu.
9. Wybory do Rady Nadzorczej - podjęcie uchwały.
10. Przedstawienie informacji z realizacji wniosków z poprzedniej lustracji Spółdzielni.
11. Przedstawienie protokołu komisji uchwał i wniosków.
12. Przedstawienie protokołu komisji mandatowo-skrutacyjnej.
13. Zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

Wszystkie uchwały zostały podjęte jednomyślnie lub zdecydowaną większością głosów.

1.4. Walne Zgromadzenie w 2025 roku odbyło się w dniu 07.05.2025 r. Zarząd w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą postanowił o zwołaniu Walnego Zgromadzenia na dzień 07 maja 2025 r. na godz. 17:00. Zgodnie z § 16 Statutu Spółdzielni informację dotyczącą miejsca, daty, godziny oraz porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie otrzymali na 21 dni

przed terminem Walnego Zgromadzenia. Informacja pisemna o Walnym Zgromadzeniu została wywieszona w gablotach ogłoszeniowych klatek schodowych budynków mieszkalnych oraz siedzibie Spółdzielni, lub na podany do korespondencji adres pocztowy (lub e-mail) w stosunku do właścicieli lokali użytkowych. Ponadto informacja została zamieszczona na stronie internetowej Spółdzielni. W siedzibie Spółdzielni zostały wyłożone na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia wszystkie dokumenty określone przez przepisy prawa, dotyczące trybu zwoływania Walnego Zgromadzenia. Spółdzielnia zawiadomiła o zwołanym Walnym Zgromadzeniu Krajową Radę Spółdzielczą z siedzibą w Warszawie oraz Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze.

W dniu 07.05.2025 r. od godz. 17.00 przeprowadzono obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko" w Przemkowie. Na stan 734 członków Spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło 24 członków i 4 pełnomocników.

Porządek obrad przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia, wybór Prezydium.
2. Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej oraz komisji uchwał i wniosków.
3. Przedstawienie porządku obrad.
4. Przedstawienie informacji o liczbie uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 rok.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni.
7. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok.
8. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu.
9. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 rok.
10. Podjęcie uchwały w sprawie zmian statutu SM PRZEMKO.

11. Podjęcie uchwały w sprawie zmian w regulaminie Walnego Zgromadzenia.
12. Podjęcie uchwały w sprawie zmian w regulaminie Rady Nadzorczej.
13. Przedstawienie informacji z realizacji wniosków z poprzedniej lustracji Spółdzielni.
14. Przedstawienie protokołu komisji uchwał i wniosków.
15. Przedstawienie protokołu komisji mandatowo-skrutacyjnej.
16. Zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

Wszystkie uchwały zostały podjęte jednomyślnie lub zdecydowaną większością głosów.

2. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Zgodnie z § 22 ust.1 Statutu liczy 7 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.
W okresie objętym lustracją do czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza składała się z 7 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie w dniu 16 czerwca 2019 roku.
Skład osobowy Rady po ukonstytuowaniu wybranej na lata 2019— 2022 przedstawiał 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.

Po przeprowadzeniu wyborów do Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu w dniu 26.04.2023 r., która ukonstytuowała się na pierwszym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.05.2023 r. - jej skład osobowy przedstawia się następująco:
Marek Gliszczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marcin Jednoróg – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Danuta Bobowska – Sekretarz Rady Nadzorczej

Barbara Andrzejczak

Zdzisława Marciniak

Filomena Stępińska

Zgodnie z § 28 Statutu Rada Nadzorcza powołuje Komisję Rewizyjną, może także powołać ze swego grona inne komisje stałe lub czasowe.

W okresie objętym lustracją obowiązywał regulamin Rady Nadzorczej przyjęty przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 09/2014 z dnia 07.05.2014 r. Przepisy w § 25 Statutu oraz rozdziału III regulaminu Rady Nadzorczej określają tryb zwoływania posiedzeń, sposób i warunki podejmowania uchwał. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej – jej członkowie i Zarząd zawiadamiani są pisemnie co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia. Do zawiadomień dołączane są materiały w sprawach, które mają być rozpatrywane przez Radę. Na podstawie § 23 ust.2 Statutu członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę. W miesiącach, których nie odbywają się posiedzenia lub członek w nich nie uczestniczy wynagrodzenie nie przysługuje.

Kompetencje i uprawnienia Rady określone w Statucie i regulaminie nie naruszają treści zakresu działania Rady ustalonych w art. 46 § 1 ustawy – Prawo Spółdzielcze.

Z przedłożonej dokumentacji prac Rady Nadzorczej wynika, że protokoły z obrad przechowywane są w segregatorach/teczkach. Protokoły z obrad Rady oraz Uchwały podpisywane były przez Przewodniczącego obrad i Sekretarza.

Rada sporządzała plany pracy zarówno Rady Nadzorczej jak również Komisji Rewizyjnej. Na przestrzeni tego okresu rozpatrywała, podejmowała uchwały w zakresie swoich kompetencji. Podejmowała także działania nadzorczo-kontrolne w stosunku do całokształtu działalności Spółdzielni oraz pracy Zarządu i sporządzała oraz przedstawiała na Walnym Zgromadzeniu sprawozdania ze swojej pracy.

Najważniejszymi sprawami jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza w roku 2022 były:

- przyjęcie rezygnacji p. Grażyny Cłapa z funkcji Członka Zarządu w związku z

nabyciem praw emerytalnych i odwołanie z funkcji Członka Zarządu;

- wybór nowego Członka Zarządu, którym został p. Krzysztof Kapłon;
- analizy ekonomiczne kwartalne i roczne;
- analizowanie zaległości w zakresie wnoszonych opłat przez członków;
- zatwierdzenie planu gospodarczo-finansowego na 2023 rok;
- zatwierdzenie wniosków z przeprowadzonej lustracji za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.
- zatwierdzenie planu rzeczowo-finansowego remontów na 2023 rok;
- uchwalanie zmian w funkcjonujących regulaminach spółdzielni;
- uchwalenie odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych;
- uchwalenie stawek opłat zaliczkowych na centralne ogrzewanie;
- uchwalanie stawek za eksploatację;
- opiniowanie rożnych spraw i wniosków wnoszonych pod obrady wg kompetencji.

Najważniejsze sprawy jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza w roku 2023 to:

- analizy ekonomiczne kwartalne i roczne;
- analizowanie zaległości w zakresie wnoszonych opłat przez członków,
- zatwierdzenie planu gospodarczo-finansowego na 2024 rok,
- zatwierdzenie planu rzeczowo-finansowego remontów na 2024 rok,
- ustalenie opłat na poczet kosztów utrzymania i eksploatacji instalacji domofonowej;
- uchwalenie odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych i użytkowych,
- uchwalanie stawek eksploatacji dla lokali mieszkalnych i użytkowych;
- upoważnienie członków Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółdzielni w sprawach czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a Członkami Zarządu;
- zatwierdzenie planu pracy Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej
- opiniowanie rożnych spraw i wniosków wnoszonych pod obrady wg kompetencji.

Najważniejsze sprawy jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza w roku 2024 były:

- analizy ekonomiczne kwartalne i roczne,
- analizowanie zaległości w zakresie wnoszonych opłat przez członków,
- zatwierdzenie planu gospodarczo-finansowego na 2025 rok,
- uchwalanie opłat na poczet kosztów utrzymania i eksploatacji instalacji

domofonowej,

- uchwalenie stawki za podgrzanie lm3 ciepłej wody użytkowej,

- przyjęcie rezygnacji p. Krzysztofa Kapłona z funkcji Członka Zarządu i odwołanie z funkcji Członka Zarządu,

- wybór nowego Członka Zarządu, którym został p. Krzysztof Skiba.

Nie stwierdzono przypadków podejmowania uchwał i rozpatrywania spraw wykraczających poza zakres kompetencji Rady określonych w art. 46 § 1 Prawa Spółdzielczego oraz zapisach Statutowych.

W latach 2022 - 2024 Rada Nadzorcza odbyła 18 posiedzeń i podjęła 55 uchwał:

- w roku 2022 – 7 posiedzeń, 32 uchwały;
- w roku 2023 – 6 posiedzeń, 13 uchwał;
- w roku 2024 – 5 posiedzeń, 10 uchwał.

Pokreślić należy, że w latach 2022-2023 aktywność Rady Nadzorczej była optymalna i zgodna z zapisami obowiązującego w okresie lustracji Statutu, który stwierdzał w § 25, że Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał.

3. Zarząd

Skład osobowy Zarządu w okresie objętym badaniem lustracyjnym przedstawiał się następująco:

Rok 2022	
Prezes Zarządu:	Jacek Janikowski
Członek Zarządu:	Grażyna Cłapa do 19.07.2022 r.
Członek Zarządu:	Krzysztof Kapłon od 20.07.2022 r.
Rok 2023	
Prezes Zarządu:	Jacek Janikowski
Członek Zarządu:	Krzysztof Kapłon
Rok 2024	
Prezes Zarządu:	Jacek Janikowski
Członek Zarządu:	Krzysztof Kapłon do 30.06.2024 r.
Członek Zarządu:	Krzysztof Skiba od 01.07.2024 r.

Statut w § 30 stanowił, że Zarząd składa się z dwóch członków, w tym Prezesa

i Członka Zarządu.

Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

Na podstawie udostępnionej dokumentacji stwierdzono, że w okresie objętym lustracją Zarząd odbył 45 posiedzeń i podjął 32 uchwały.

- W roku 2022 Zarząd odbył 18 posiedzeń, na których podjął 15 uchwał.

Z najważniejszych działań eksploatacyjno-remontowych można przytoczyć:

- przegląd stanu technicznego budynków,
- coroczny przegląd instalacji wentylacyjnej,
- coroczny przegląd instalacji gazowej,
- przegląd instalacji odgromowej, szaf elektrycznych, skrzynek bezpiecznikowych,
- przegląd i konserwacja kotłowni gazowych,
- przeprowadzono kontrolę stanu technicznego stacji reduktorowych,
- wykonano audyty energetyczne dla 14 budynków,
- wykonano wymianę pionów instalacji ciepłej i zimnej wody w budynkach R8b, T5d, T7ad, A3a, T12b,
- wykonano ocieplenie stropodachów A3, A4, A5, A6,
- wykonano malowanie klatek T10, L3,
- wykonano malowanie piwnic T5,
- wymieniono okna w piwnicach T7, T9, R8, R10,
- wykonano nowe sieci co i cwu między budynkami A4-A6 i R9-R10,
- wykonano kapitalny remont kotłowni A5,
- wykonano wymianę drzwi wejściowych w budynkach A3, A4,
- wykonano nowe nasadzenia zieleni R8, R9, R10, A3, T8
- wykonano częściowe uszczelnienie złączy międzypłytowych w budynku R10b,

A4b, R8a,

- W roku 2023 Zarząd odbył 15 posiedzeń, na których podjął 9 uchwał.

  Z najważniejszych działań eksploatacyjno-remontowych można przytoczyć:

  - przegląd stanu technicznego budynków,
  - coroczny przegląd instalacji wentylacyjnej,
  - coroczny przegląd instalacji gazowej,
  - przegląd instalacji odgromowej, szaf elektrycznych, skrzynek bezpiecznikowych,
  - przegląd i konserwacja kotłowni gazowych,
  - przeprowadzono kontrolę stanu technicznego stacji reduktorowych,
  - wykonano świadectwa charakterystyki energetycznej dla wszystkich budynków,
  - przygotowano dokumentację i przeprowadzono przetarg na remont kotłowni R8 i T9,
  - wykonano wymianę pionów instalacji ciepłej i zimnej wody w budynkach R8c, T5abd, T7bcd, A3a, T12bc, R8c, R9ad, A6cd, T9cd,
  - wykonano wymianę poziomej instalacji ciepłej i zimnej wody R9,
  - wykonano malowanie klatek T9,
  - wykonano remont kapitalny wiatrołapów T12, L5,
  - wykonano nowe opaski wokół budynków T8, T10,
  - wykonano konserwację dachów R9, R10, T9,
  - wykonano prace związane z likwidacją skutków pożaru w piwnicy A4 (wymieniono oświetlenie, wymieniono drzwi lokatorskie do piwnic, wykonano malowanie, zamontowano detektory dymu),
  - wykonano instalację domofonową w budynkach A3, A4, A5,

  W roku 2024 Zarząd odbył 12 posiedzeń, na których podjął 8 uchwał.

  Z najważniejszych działań eksploatacyjno-remontowych można przytoczyć:

  - przegląd stanu technicznego budynków,
  - coroczny przegląd instalacji wentylacyjnej,
  - coroczny przegląd instalacji gazowej,
  - przegląd instalacji odgromowej, szaf elektrycznych, skrzynek

bezpiecznikowych,

- przegląd i konserwacja kotłowni gazowych,
- przeprowadzono kontrolę stanu technicznego stacji reduktorowych,
- przygotowano dokumentację i przeprowadzono przetarg na remont kotłowni L3 i L5,
- wykonano remont kapitalny kotłowni R8 i T9 z wymianą pieców i armatury,
- wykonano wymianę pionów instalacji ciepłej i zimnej wody w budynkach T5b, T7bd, A4b, T12b, R8c, R9c, L5e,
- wykonano wymianę podziemnej instalacji co i cwu na rury preizolowane pomiędzy budynkami L5 - T12, T9 – T7, T7 – T5,
- wykonano malowanie klatek T7a, b, c, d,
- wykonano uszczelnienie złącz międzypłytowych A4, R9, R10,
- wykonano nowe opaski wokół budynków L3,
- wykonano nowe miejsca parkingowe przy T12,
- wykonano konserwację dachów R9, L5, T9,
- wykonano instalację domofonową w budynkach A6, T5, T7, T9,
- wykonano wymianę okien piwnicznych A4, A6,

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni. Zarząd składał sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

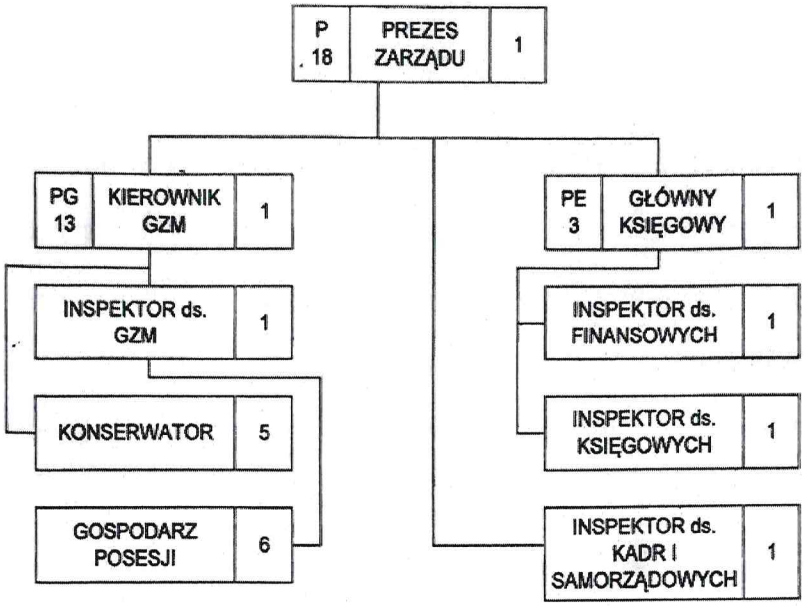
IV. STRUKTURA ORGANIZACYJNA SŁUŻB PRACOWNICZYCH

1. W okresie objętym badaniem lustracyjnym obowiązywała struktura organizacyjna i Regulamin organizacyjny przyjęty uchwałą nr 32/2009 przez Radę Nadzorczą w dniu 25.11.2009 r., wraz z aneksem nr 1/2020. Schemat organizacyjny przedstawia przyporządkowanie poszczególnych stanowisk oraz liczbę etatów na 18 - zatrudnionych na umowę o pracę. Schemat graficzny przedstawia się następująco:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„PRZEMKO"
59-170 Przemków, ul. Akacjowa 7
tel./fax 76-8310-333, tel 76-8310-077
Regon 001232304 NIP 693-00-16-228

STRUKTURA ORGANIZACYJNA

SM PRZEMKO



Szczegóły dotyczące zatrudnienia i wynagrodzenia zostały przedstawione w **załączniku nr 4** do protokołu.

W okresie objętym lustracją, zgodnie z art. 3^1 § . ustawy z 26.06.1974 r. Kodeks pracy (tekst jednolity Dz. U. 2025 poz. 277), za pracodawcę (Spółdzielnię) będącego jednostką organizacyjną czynności w sprawach z zakresu prawa pracy wykonywał Zarząd.

2. Spółdzielnia w okresie lat 2022-2024 zatrudniała od 16 do 17 pracowników. Na podstawie art.77^2 §1 ustawy Kodeks pracy Spółdzielnia nie jest zobowiązana do posiadania Regulaminu wynagradzania. Zgodnie z art.77^2 §1^1 ww. ustawy „Pracodawca zatrudniający mniej niż 50 pracowników, nieobjętych zakładowym układem zbiorowym pracy ani ponadzakładowym układem zbiorowym pracy odpowiadającym wymaganiom określonym w § 3, może ustalić warunki wynagradzania za pracę w „regulaminie wynagradzania". W Spółdzielni obowiązuje Zbiorowy Układ Pracy zawarty pomiędzy Zarządem a Związkiem Zawodowym Pracowników Spółdzielni z dnia 26.10.2017 r. zarejestrowany przez Okręgowy Inspektorat Pracy we Wrocławiu Sekcja Rejestrowa Zakładowych Układów Zbiorowych Pracy pod nr U-MCCCL w dniu 29.03.2018 r. Zgodnie z

art.104 §2 ustawy Kodeks pracy „Pracodawca zatrudniający mniej niż 50 pracowników może wprowadzić regulamin pracy, chyba że w zakresie przewidzianym w § 1 obowiązują postanowienia układu zbiorowego pracy". Spółdzielnia posiada również Regulamin pracy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko" w Przemkowie z dnia 18.02.2014 roku wraz z trzema aneksami zawartymi ze związkami zawodowymi w roku 2017 i 2018.

3. Zgodnie z art.149 §1 ustawy Kodeks pracy - Pracodawca prowadzi ewidencję czasu pracy pracownika do celów prawidłowego ustalenia jego wynagrodzenia i innych świadczeń związanych z pracą. Potwierdzanie obecności w pracy odbywa się na listach obecności.
4. Dokonano wybiórczej kontroli akt osobowych dotyczących pracowników na następujących stanowiskach:

   - Konserwator;
   - Gospodarz posesji;
   - Inspektor ds. finansowych;
   - Inspektor ds. rozliczeń z członkami.

   Dokumentacja osobowa pracowników jest prowadzona na podstawie ustawy Kodeks pracy i Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10.12.2018 roku w sprawie dokumentacji pracowniczej (t.j. Dz.U.2024, poz.535).

   Na podstawie przeglądu akt osobowych pracowników stwierdzono, że akta osobowe prowadzone są chronologicznie z podziałem na części:

   - dokumenty związane z ubieganiem się o pracę – A,
   - dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy oraz przebiegu zatrudnienia – B,
   - dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia – C,
   - dokumenty związane z ponoszeniem przez pracownika odpowiedzialności porządkowej – D,

   Powyższy podział na części nie jest w pełni zgodny z obowiązującym rozporządzeniem przytoczonym wyżej.

   Pracodawca ma obowiązek prowadzenia oddzielnych akt osobowych dla każdego pracownika. Powinny one składać się z 5 części: A, B, C, D i E. Każda z części

przeznaczona jest do przechowywania innego rodzaju dokumentów:

Część A – dokumenty związane z ubieganiem się o zatrudnienie,

Część B – dokumenty związane z nawiązaniem stosunku pracy i przebiegiem zatrudnienia,

Część C – dokumenty związane z rozwiązaniem stosunku pracy,

Część D – dokumenty związane z zawiadomieniem o ukaraniu, ponoszeniem odpowiedzialności porządkowej lub innej przez pracownika,

Część E – dokumenty związane z kontrolą trzeźwości pracownika lub kontrolą obecności w organizmie innych środków mających działanie podobne do alkoholu obowiązuje od 21 marca 2023 roku. Wprowadzenie tej części wynikało ze zmian w Kodeksie pracy, które dały pracodawcom możliwość prewencyjnego badania pracowników.

W trakcie przeprowadzanej lustracji uchybienie to zostało naprawione i teczki akt osobowych zawierają już karty zgodne z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Przestrzegane są wymogi dotyczące szkoleń BHP oraz badań lekarskich. W teczkach znajdują się wymagane dokumenty pracownicze m.in.: kwestionariusz osobowy, oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem pracy, zaświadczenia o odbytym szkoleniu bhp, zaświadczenie o zdolności do pracy, umowa o pracę. W zależności od zajmowanego stanowiska np. zaświadczenia o stosownych uprawnieniach do wykonywania pracy, czy oświadczenia o zachowaniu poufności. Zgodnie z ustawą z dnia 4 marca 1994 r. (t.j. z dnia 26 lutego 2024 r., Dz. U. poz. 288) o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych Pracodawcy zatrudniający według stanu na dzień 1 stycznia danego roku mniej niż 50 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty mogą tworzyć Fundusz do wysokości i na zasadach określonych w art. 5 lub mogą wypłacać świadczenie urlopowe, o którym mowa w ust. 4–6. Spółdzielnia w okresie objętym lustracja posiadała przyjęty, uzgodniony z organizacją związkową „Regulamin gospodarowania środkami ZFŚS w Spółdzielni Mieszkaniowej PRZEMKO w Przemkowie" z dnia 01 stycznia 2007 roku. Obecnie obowiązuje również uzgodniony z działającym związkiem zawodowym z dnia 30.04.2026 roku „REGULAMIN ZFŚS SPÓŁDZIELNI

MIESZKANIOWEJ „PRZEMKO" W PRZEMKOWIE".

5. Zgodnie z art. 237^{11} § 1 Kodeksu pracy pracodawca zatrudniający więcej niż 100 pracowników tworzy służbę bezpieczeństwa i higieny pracy, pełniącą funkcje doradcze i kontrolne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, zaś pracodawca zatrudniający do 100 pracowników powierza wykonywanie zadań służby bhp pracownikowi zatrudnionemu przy innej pracy. Pracodawca zatrudniający do 100 pracowników w przypadku braku kompetentnych pracowników, w myśl § 2 art. 237^{11} Kodeksu pracy, ma możliwość powierzenia wykonywania zadań tej służby specjalistom spoza zakładu pracy.
   W zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy Spółdzielnia wywiązuje się z tego obowiązku poprzez powierzenie tych obowiązków pracownikowi Panu Krzysztofowi Skiba - obecnie członkowi Zarządu. Pan Krzysztof Skiba posiada wymagane kwalifikacje kierunkowe – studia podyplomowe w zakresie BHP.

8. Kontrola wewnętrzna prowadzona jest przez Zarząd na różnych etapach realizacji zadań jako kontrola funkcjonalna przypisana do stanowisk kierowniczych, a jej podstawowe zadania wynikają z zakresu czynności poszczególnych pracowników. W Spółdzielni obowiązuje Regulamin skarg i wniosków przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 03/2010 z dnia 15.02.2010 r. W Spółdzielni funkcje kontrolne nad całokształtem działalności pełni Rada Nadzorcza.
9. Spółdzielnia archiwizuje dokumentację w specjalnie przygotowanym i odpowiednio wyposażonych pomieszczeniach. Bieżące dokumenty z danymi osobowymi przechowywane są w szafach, zamykane na klucz z dostępem tylko dla osób uprawnionych. Dane zawarte w formie elektronicznej chronione są poprzez hasła dostępu do komputerów, programów. Dokumenty przetwarzane elektronicznie są zabezpieczone poprzez tworzenie kopii zapasowych na dyskach przenośnych.
10. Przepisy art. 81 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r., poz. 558) dotyczące udostępniania na stronie internetowej spółdzielni niektórych dokumentów wprowadzone zostały na mocy ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw obowiązującej od dnia 31 lipca 2007 r. Zakres ustalony w ww. przepisach prawa określa, że na stronie internetowej Spółdzielnia udostępnia: Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i

protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe. Spółdzielnia posiada stronę internetową i zamieszcza tam Statut oraz niektóre regulaminy, protokoły z lustracji oraz Walnego Zgromadzenia. Spółdzielnia z tego obowiązku wywiązuje się tylko częściowo.

11. W zakresie ochrony danych osobowych od dnia 25 maja 2018 roku obowiązuje Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).

    Spółdzielnia uchwałą nr 04/2022 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej PRZEMKO w Przemkowie z dnia 10.02.2022 r. wprowadziła w zakresie ochrony danych osobowych :

    1) Politykę bezpieczeństwa Ochrony Danych Osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej PRZEMKO.
    2) Regulamin Ochrony Danych Osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej PRZEMKO.
    3) Instrukcję zarządzania RODO w Spółdzielni Mieszkaniowej PRZEMKO.

    Spółdzielnia opracowała „Politykę prywatności", wyznaczyła inspektora ochrony danych, posiada opracowane i stosuje następujące „Klauzule informacyjne":

    – Klauzula informacyjna dla członków spółdzielni i właścicieli mieszkań

    – Klauzula informacyjna dla osób przesyłających korespondencję

    – Klauzula informacyjna dla osób reprezentujących osoby prawne

    – Klauzula informacyjna dla osób trzecich, których dane znajdują się w umowie (art. 14)

    – Klauzula informacyjna dla osób wyznaczonych w umowie do kontaktu w sprawach umowy (art. 14)

    – Klauzula informacyjna dla osób, z którymi są zawierane (zawarte) umowy i umowy-zlecenia

    – Klauzula informacyjna dla pracownika zatrudnionego na umowę o pracę

    – Klauzula Informacyjna dla przetargów, zapytań o cenę, konkursów ofert

    – Klauzula informacyjna do oświadczenia dotyczącego odpadów

    – Klauzula informacyjna i zgoda na przetwarzanie CV

– Kwestionariusz osobowy dla kandydata do pracy

– Kwestionariusz osobowy dla pracownika

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/AL do Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych — Departament Rejestracji Administratorów Bezpieczeństwa Informacji Zbiorowych i Zbiorów Danych Osobowych w Warszawie.

12. Biuro Spółdzielni dla interesantów czynne jest:

Poniedziałek	7.00-15.00
Wtorek	7.00-15.00
Środa	7.00-15.00
Czwartek	7.00-15.00
Piątek	7.00-15.00

Członkowie Zarządu Spółdzielni przyjmują interesantów, członków Spółdzielni codziennie w godzinach pracy Spółdzielni. Skargi i wnioski członków Spółdzielni przyjmowane są w formie pisemnej, oraz ustnej 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.

Zgłaszanie awarii w czasie wolnym od pracy odbywa się na ogólnie dostępny numer telefonu (608 291 159), który znajduje się na tablicach ogłoszeniowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni. W Spółdzielni prowadzony jest rejestr zgłoszeń awarii i usterek. Po przyjęciu zgłoszenia Kierownik działu GZM zleca konserwatorom lub podmiotom zewnętrznym wykonanie prac mających na celu usuniecie awarii i usterki. W latach 2022 do 2024 odnotowano łącznie 580 zgłoszeń usterek i awarii, z tego w roku 2022 – 210, 2023 – 195, 2024 – 175.

V. STAN PRAWNY GRUNTÓW

1. Według danych Spółdzielni, na dzień 01.01. 2022 roku – początek okresu objętego lustracją, Spółdzielnia posiadała we władaniu 41 239,92 m^2 powierzchni gruntów, z tego:
   - powierzchnia gruntów zabudowana – 9 918,31 m^2,
   - planowana do zabudowy – 216,83 m^2,
   - nie nadająca się do zabudowy – 31 104,78 m^2,
   - pozostała – 0 m^2.
2. Według danych Spółdzielni, na dzień 31.12. 2024 roku – koniec okresu objętego lustracją stan posiadania gruntów nie zmienił się.
3. W wyniku przenoszenia praw spółdzielczych w prawo odrębnej własności w latach objętych lustracją Spółdzielnia, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, przenosiła również ułamkową część udziału w częściach wspólnych danej nieruchomości w tym w częściach gruntów.
4. Spółdzielnia posiada uregulowany stosunek prawny do wszystkich gruntów. W wieczystym użytkowaniu Spółdzielnia posiadała na koniec 2024 roku – 7 083,92 m^2, a prawo własności do 20 083,84 m^2.
5. Charakterystykę, wielkość gruntów i sposób ich wykorzystania przedstawiono w **załączniku nr 5** do protokołu.

VI. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

1. Liczba członków ogółem w Spółdzielni na dzień 01.01.2022 roku (początek okresu objętego lustracją) wynosiła 767 osób, z tego:
   - posiadających prawa do lokalu mieszkalnego (łącznie z innymi prawami) – 763 osoby,
   - posiadający prawa tylko do lokali użytkowych i o innym przeznaczeniu bez praw do lokali mieszkalnych – 4 osoby,

   Natomiast na dzień 31.12.2024 r., (koniec okresu objętego lustracją) liczba członków wynosiła – 739 osób z tego:

- posiadających prawa do lokalu mieszkalnego (łącznie z innymi prawami) – 735 osób,
- posiadający prawa tylko do lokali użytkowych i o innym przeznaczeniu – 4 osoby,

Na przestrzeni okresu 01.01.2022r. – 31.12.2024 r., liczba członków zmniejszyła się o 28 osób.

2. Spółdzielnia zgodnie z art.30 Prawa spółdzielczego prowadzi rejestr członków, którego strukturę określono w § 7 Statutu. Rejestr członków prowadzony jest elektronicznie na komputerze z możliwością druku na aktualny dzień rejestru.
3. Badaniem objęto rejestr członkowski w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2024 r. Stosownie do art.1 ust.9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od dnia 09.09.2017 r. Spółdzielnia nie stosuje przepisów w zakresie wpisowego, udziałów i deklaracji dotyczących przyjęcia w poczet członków osób z prawami do spółdzielczych praw do lokali. Osoby, które nabyły prawo odrębnej własności składają wnioski o przyjęcie w poczet członków, a Zarząd na podstawie uprawnienia określonego w § 6 Statutu oraz wg przepisu określonego w art.3 ust.3^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - podejmował uchwały w sprawie przyjęć w poczet członków. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze przekształcenia prawa do lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Sprawy członkowskie zostały uregulowane w Statucie w dziale II. Członkowie. Spółdzielnia posiada także 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 06.03.2020 roku.
5. W okresie objętym lustracją dokonywano na bieżąco wpisy do Rejestru Członków na podstawie zaistniałych zdarzeń - dokonano 137 wpisów, z tego 74 dotyczyło skreślenia z listy członków, a 63 dotyczyło przyjęcia w poczet członków. Rejestr prowadzony jest elektronicznie w programie UNISOFT - moduł DZIAŁ CZŁONKOWSKI, WKŁADY I UDZIAŁY .

6. Stan członkowski szczegółowo przedstawiono w tabeli – zestawienie członkowskie, które stanowi **załącznik nr 6** do protokołu.

VII. ZASOBY LOKALOWE

1. Na dzień 01.01.2022 roku Spółdzielnia zarządzała 590 lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w 15 budynkach, 10 lokalami użytkowymi i o innym przeznaczeniu o łącznej powierzchni użytkowej: 33 545,50 m^2. W okresie objętym lustracją stan ten nie uległ zmianie.
2. W okresie objętym lustracją, Zarząd Spółdzielni nie ustanawiał spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, jak również nie ustanawiał spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i nie przekształcał praw ze spółdzielczego lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni nie podejmował i nie dokonywał zmian w uchwałach w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali, o których mowa w art.42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Uchwały w tym zakresie zostały podjęte w 2002 r.
4. Spółdzielnia ustanawiała na wniosek członków odrębną własność do lokali mieszkalnych. Liczba zarejestrowanych wniosków w poszczególnych latach wynosiła:
   - W 2022 – 5,
   - W 2023 – 2,
   - W 2024 – 2.

   Wszystkie złożone wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie i dokonano ustanowienia i przeniesienia prawa własności do lokali. Każdorazowo Zarząd z Wnioskodawcą dokonywał uzgodnień w sprawie warunków przeniesienia własności lokalu, po czym aktem notarialnym dokonywano ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności. Spółdzielnia spełniała obowiązek sześciomiesięcznego okresu ustawowego w zakresie ustanawiania i przeniesienia lokali spółdzielczych w prawo odrębnej własności.

   Zasoby lokalowe wg struktury własnościowej przedstawiają się następująco:

Lokale mieszkalne

Wyszczególnienie/dane na dzień	01.01.2022	Struktura %	31.12.2022	Struktura %	31.12.2023	Struktura %	31.12.2024	Struktura %
spółdzielcze własnościowe prawa do lokali	344	58,31%	343	58,14%	343	58,14%	342	57,97%
spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali	13	2,20%	11	1,86%	9	1,53%	8	1,36%
lokale o odrębnej własności	230	38,98%	235	39,83%	237	40,17%	239	40,51%
Lokale w najmie	3	0,51%	1	0,17%	1	0,17%	1	0,17%
lokale zajmowane bez tytułu prawnego	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Ogółem	590	100,00%	590	100,00%	590	100,00%	590	100,00%

Największy udział w strukturze własnościowej stanowią lokale spółdzielcze własnościowe, które stanowią 58 % wszystkich lokali. Lokale odrębnej własności stanowią ok. 40% wszystkich lokali.

5. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne przejęte przez Spółdzielnię w wyniku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do którego nie zostało ustanowione prawo odrębnej własności po ogłoszeniu przetargu. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
6. Spółdzielnia w okresie objętym lustracją wynajmowała 4 lokale mieszkalne.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne Księgi wieczyste zgodnie z wymogami art. 17^6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Szczegółowa charakterystyka zasobów lokalowych przedstawiona została w **załączniku nr 7** do protokołu.

VIII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi stanowi podstawową działalność Spółdzielni. Spółdzielnia na dzień 31.12.2024 r. w swych zasobach posiadała 15 nieruchomości, w których znajduje się 590 mieszkań o powierzchni 32 911,50 m^2. Wysokość budynków w Spółdzielni nie przekracza pięciu kondygnacji. Ponadto na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia zarządzała nieruchomościami pięciu Wspólnot Mieszkaniowych z 21 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 818,32 m^2.

Podział na nieruchomości przedstawia się następująco:

1	Leśna 3
2	Topolowa 8
3	Topolowa 10
4	Leśna 5
5	Topolowa 12
6	Rybna 10
7	Rybna 8
8	Rybna 9
9	Akacjowa 5
10	Akacjowa 3
11	Akacjowa 4
12	Akacjowa 6
13	Topolowa 9
14	Topolowa 5
15	Topolowa 7

Budynki wyposażone są w:

- instalację elektryczną,
- instalację gazową,
- instalacje wodno-kanalizacyjne,
- instalację cwu i co,
- domofony (część budynków),
- wodomierze wody zimnej i ciepłej,

Wszystkie nieruchomości znajdują się na terenie miasta Przemków.

2. W Spółdzielni nie ma wyodrębnionych gospodarczo i organizacyjnie osiedli.
3. Realizacja zadań związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi realizowana jest zgodnie ze strukturą organizacyjną i podziałem obowiązków określonych w zakresach obowiązków. Nadzór nad działalnością eksploatacyjną, konserwacyjną i remontową pełnił Kierownik działu GZM.
4. Przeprowadzono ogólną wizytację nieruchomości. Stan techniczny ogólny jest dobry. Budynki wyposażone są w urządzenia samozamykające drzwi wejściowe do budynków i domofony. Porządek na klatkach schodowych oraz piwnicach dobry. Na klatkach zostało zamontowane oświetlenie z czujnikami ruchu. Tereny zielone, chodniki, drogi dojazdowe oraz miejsca gromadzenia odpadów komunalnych utrzymane w należytym porządku. Jeden budynek docieplony, pozostałe w stanie pierwotnym – wielka płyta, elewacje w stanie dobrym.
5. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi zorganizowane jest w formie administracyjnej w biurze Zarządu Spółdzielni. Obsługa techniczna prowadzona jest za pośrednictwem służb własnych oraz poprzez wykonawców obcych.
6. Spółdzielnia posiada uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15.04.2021 r.

uchwałą nr 3/2021 Regulamin użytkowania budynków i lokali oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego.

7. Opomiarowanie mediów w zasobach Spółdzielni przedstawia poniższa tabela. Podane ilości dotyczą lokali mieszkalnych.

Opomiarowanie mediów

Lp.	Wyszczególnienie	2022 rok	2023 rok	2024 rok
1	Powierzchnia lokali korzystających z sieci centralnej z c.o. w m^2	32 911,50	32 911,50	32 911,50
2	Powierzchnia lokali korzystających z sieci centralnej z c.w.u. w m^2	32 911,50	32 911,50	32 911,50
3	Ilość budynków z opomiarowaniem głównym zużycia energii cieplnej (budynki z licznikiem energii cieplnej do rozlioczeń z dostawcą)	15	15	15
4	Ilość budynków z pełnym opomiarowaniem lokali zużycia energii cieplnej *(liczniki, podzielniki kosztów*)	0	0	0
5	Ilość budynków z licznikiem głównym gazu do rozliczeń Spółdzielni z dostawcą			
6	Ilość budynków z licznikiem głównym energii elektrycznej do rozliczeń Spółdzielni z dostawcą	15	15	15
7	Ilość budynków zasilanych w energię cieplną z własnych kotłowni	15	15	15
8	Ilość lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepłej wody	590	590	590
9	Ilość lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia zimnej wody	590	590	590

8. Spółdzielnia dla wszystkich budynków jest wytwórcą energii cieplnej, do których ciepło jest dostarczane z pięciu kotłowni gazowych zasilane gazem zaazotowanym GZ41,5. Kotłownie te produkują dla mieszkańców osiedla energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Spółdzielnia nie stosuje do rozliczeń z mieszkańcami liczników ciepła, ani podzielników kosztów. Spółdzielnia zleciła dokonanie oceny opłacalności montażu urządzeń pomiarowych firmie ET-ENERGOAUDYT i zgodności z zapisami rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. 2021 poz. 2273). Z przeprowadzonej analizy przez uprawnionego audytora wynika, że zastosowanie podzielników kosztów w przedmiotowych budynkach przyniesie efekt ekonomiczny dopiero wtedy, gdy oszczędności z tytułu ich zastosowania sięgną 30% (a powyższa analiza nie uwzględnia jeszcze kosztu obróbki danych ze zdalnym odczytem oraz starzenia się urządzeń). Taka sytuacja występuje jednak bardzo rzadko. W każdym innym przypadku nakłady finansowo przewyższają ewentualne korzyści, dlatego też uznaje się, że nie zachodzi dla przedmiotowych budynków

przesłanka o łącznym spełnieniu wszystkich podpunktów zawartych w punkcie 2 §5 Rozporządzenia, a co za tym idzie konieczności zastosowania podzielników kosztów ze zdalnym odczytem. Grzejniki w lokalach mieszkalnych są wyposażone w zawory termostatyczne. Opinia została sporządzona w 2022 roku.

9. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zasady ustalania i rozliczania opłat za użytkowanie lokali regulowały:

- Postanowienia Statutu określone w dziale – Opłaty za używanie lokali (§ 97 do 100). Statut w § 99 stanowi również, że szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalana wysokości opłat za lokale oraz obowiązki członków Spółdzielni w zakresie napraw lokali, rozliczeń związanych ze zwalnianiem lokali określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

W spółdzielni funkcjonują w tym zakresie:

- Regulamin gospodarki finansowej z dnia 28.04.2010 przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2010.
- Regulamin rozliczania kosztów ciepła z dnia 30.12.2022 r. przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/2022.
- Regulamin rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach z dnia 19.02.2026 r. przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 04/2026 – obowiązujący obecnie, wcześniej w okresie objętym badaniem lustracyjnym obowiązywał Regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze w zasobach SM PRZEMKO w Przemkowie zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2019 z dnia 18.12.2019 r.

  Istotnym elementem rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali jest rozliczenie różnicy między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych. Zgodnie z art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757) - właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań, o której

mowa wyżej. Różnicę pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego w budynku, a sumą zużycia wody w lokalach wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych Spółdzielnia określiła, że rozlicza wg opłaty stałej uchwalanej przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów i przychodów na poszczególne nieruchomości. Osobno rozliczane są lokale mieszkalne i użytkowe - jednostką rozliczeniową kosztów GZM oraz ustalenia opłat za używanie lokali jest 1 m² powierzchni użytkowej, ilość osób i wskazania urządzeń pomiarowych.

10. Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi zostały szczegółowo przedstawione w tabeli, która stanowi **załącznik nr 8** do protokołu.

- Koszty eksploatacji w 2024 r. w stosunku do 2022 r. wzrosły o 31 %,
- koszty centralnego ogrzewania wzrosły o 43 %,
- koszty podgrzania wody wzrosły o 99 %,
- odpis na fundusz remontowy wzrósł o 58 %,
- koszty dostawy wody i odprowadzenie ścieków wzrosły o 16 %,
- koszty gospodarki odpadami komunalnymi wzrosły o 9 %.

Struktura procentowa kosztów wg podziału kosztów eksploatacji oraz pozostałych przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2021 rok	Struktura	2022 rok	Struktura	2023 rok	Struktura	2024 rok	Struktura
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
1	**Eksploatacja ogółem**	**3,460 zł**		**3,687 zł**		**4,392 zł**		**4,546 zł**	
	w tym:		100%		100%		100%		100%
1.1	- koszty wynagrodzeń	0,820 zł	23,70%	0,823 zł	22,32%	1,000 zł	22,77%	1,125 zł	24,75%
1.2	- energia elektryczna	0,040 zł	1,16%	0,044 zł	1,19%	0,031 zł	0,71%	0,045 zł	0,99%
1.3	- materiały bezpośrednie	0,020 zł	0,58%	0,029 zł	0,79%	0,036 zł	0,82%	0,026 zł	0,57%
1.4	- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	0,020 zł	0,58%	0,022 zł	0,60%	0,022 zł	0,50%	0,022 zł	0,48%
1.5	- podatek od nieruchomości i użytkowanie wieczyste	0,080 zł	2,31%	0,083 zł	2,25%	0,083 zł	1,89%	0,106 zł	2,33%
1.6	- ubezpieczenia	0,060 zł	1,73%	0,071 zł	1,93%	0,056 zł	1,28%	0,139 zł	3,06%
1.7	- odpisy na fundusze specjalne	0,020 zł	0,58%	0,025 zł	0,68%	0,029 zł	0,66%	0,037 zł	0,81%
1.8	- montaż i konserwacja domofonów	- zł	0,00%	- zł	0,00%	- zł	0,00%	0,084 zł	1,85%
1.9	- koszty zarządzania	1,600 zł	46,24%	1,832 zł	49,69%	2,248 zł	51,18%	2,012 zł	44,26%
1.10	- koszty transportu	0,080 zł	2,31%	0,083 zł	2,25%	0,072 zł	1,64%	0,039 zł	0,86%
1.11	- koszty konserwatorów	0,550 zł	15,90%	0,651 zł	17,66%	0,705 zł	16,05%	0,795 zł	17,49%
1.12	- pozostałe koszty	0,170 zł	4,91%	0,024 zł	0,65%	0,110 zł	2,50%	0,116 zł	2,55%
2	**Dostawa wody i odprowadzenie ścieków**	**1,650 zł**	**13,85%**	**1,586 zł**	**12,11%**	**1,669 zł**	**11,58%**	**1,914 zł**	**12,21%**
3	**Odpis na fundusz remontowy**	**1,110 zł**	**9,32%**	**1,100 zł**	**8,40%**	**1,112 zł**	**7,72%**	**1,758 zł**	**11,21%**
4	**Koszty centralnego ogrzewania**	**3,860 zł**	**32,41%**	**4,842 zł**	**36,96%**	**5,421 zł**	**37,62%**	**5,532 zł**	**35,29%**
5	**Koszty podgrzania wody**	**0,690 zł**	**5,79%**	**0,675 zł**	**5,15%**	**0,639 zł**	**4,43%**	**0,686 zł**	**4,38%**
6	**Koszty gospodarki odpadami komunalnymi**	**1,140 zł**	**9,57%**	**1,210 zł**	**9,24%**	**1,176 zł**	**8,16%**	**1,242 zł**	**7,92%**
7	**Ogółem koszty**	**11,910 zł**		**13,100 zł**		**14,409 zł**		**15,678 zł**	

Największy udział w kosztach eksploatacji stanowią koszty zarządzania, następnie koszty wynagrodzeń oraz koszty konserwatorów. W kosztach ogółem najwyższym udział stanowią koszty centralnego ogrzewania, a następnie dostawa wody i

odprowadzenie ścieków.

11. Szczegółowe zmiany stawek opłat w zestawieniu tabelarycznym przedstawiono w tabeli „Zmiana stawek opłat", stanowiąca **załącznik nr 9** do protokołu. W okresie objętym lustracją opłaty eksploatacyjne średnio wzrosły z kwoty 3,67 zł/m^2 do 4,32 zł/m^2, co stanowi wzrost o niespełna 18%. Spółdzielnia ustala stawki opłaty eksploatacyjnej z podziałem na członków i niečłonków z prawami do lokali spółdzielczych oraz na lokale odrębnej własności z podziałem na członków i niečłonków Spółdzielni. W badanym okresie stawki te różniły się. Na początek 2022 roku stawka eksploatacyjna dla członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali wynosiła 3,65 zł/m^2, a dla członków z prawami odrębnej własności wynosiła 3,51 zł/m^2, natomiast na koniec 2024 roku odpowiednio 4,30 i 4,16 zł/m^2.

Stawki opłat ustalane są z podziałem na poszczególne pozycje opłat w zależności od występujących kosztów na danej nieruchomości w następujący sposób:

- Eksploatacja
- Opłata z tytułu dzierżawy pojemnika na śmieci
- Fundusz remontowy
- Abonament domofonowy
- Wywóz nieczystości stałych
- Zaliczka na centralne ogrzewanie
- Opłaty z tytułu zużycia ciepłej i zimnej wody są naliczane wg zużycia na podstawie wystawianych rachunków miesięcznych.

Po zakończonym roku obrachunkowym Zarząd przedstawiał analizę ekonomiczną z wykonania zadań i wysokości kosztów Radzie Nadzorczej za poszczególne lata 2022, 2023, 2024.

12. W **załączniku nr 10** znajduje się przykładowe naliczenie obecnie obowiązujących opłat za lokal mieszkalny.

13. Windykacja należności.

1) Wysokość zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na koniec poszczególnych lat badanego okresu przedstawiają się następująco:

- Rok 2022 – 95 264,06 zł, co stanowi 2,29 % rocznego wymiaru opłat,

- Rok 2023 – 97 558,56 zł, co stanowi 2,17 % rocznego wymiaru opłat,
- Rok 2024 – 102 954,85 zł, co stanowi 2,08 % rocznego wymiaru opłat,

Strukturę procentową zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

Zaległości w opłatach lokali mieszkalnych w zł

Rodzaj/rok	2022	struktura	2023	struktura	2024	struktura
1 miesięczne	16 254,30 zł	17,06%	17 939,30 zł	18,39%	20 248,75 zł	19,67%
2 miesięczne	2 575,03 zł	2,70%	6 209,93 zł	6,37%	9 081,57 zł	8,82%
3 miesięczne	13 144,25 zł	13,80%	4 403,54 zł	4,51%	1 992,32 zł	1,94%
Powyżej 3 miesięcy	63 290,48 zł	66,44%	69 005,79 zł	70,73%	71 632,21 zł	69,58%
W tym: Należności zasądzone	30 145,95 zł	31,64%	28 642,01 zł	29,36%	28 872,61 zł	28,04%
Razem	**95 264,06 zł**	100,00%	**97 558,56 zł**	100,00%	**102 954,85 zł**	100,00%

W całym badanym okresie lat 2022-2024 największy udział w zaległościach od lokali mieszkalnych stanowiły zaległości powyżej trzech miesięcy, co wskazuje na charakter długotrwały. Należy podkreślić, że w latach 2022-2024 roku Spółdzielnia podejmowała różnorodne działania w celu zmniejszenia zadłużenia. Zaległości w stosunku do rocznego wymiaru opłat oscylują w granicy nieco powyżej 2%, co należy uznać za bezpieczny. Należy jednak zauważyć, że w zaległościach tych nie ujęto dłużników, byłych użytkowników lokali na kwotę 39 660,80 zł.

Wysokość zaległości w opłatach za lokale użytkowe na koniec poszczególnych lat badanego okresu przedstawiają się następująco:

- Rok 2022 – 24 332,95 zł, co stanowi 13,39 % rocznego wymiaru opłat,
- Rok 2023 – 37 778,28 zł, co stanowi 10,38 % rocznego wymiaru opłat,
- Rok 2024 – 32 304,80 zł, co stanowi 16,45 % rocznego wymiaru opłat,

Strukturę procentową zaległości w opłatach od lokali użytkowych przedstawia poniższa tabela:

Zaległości w opłatach lokali użytkowych i o innym przeznaczeniu w zł

Rodzaj/rok	2022	struktura	2023	struktura	2024	struktura
1 miesięczne	14678,45	73,46%	12 687,65 zł	57,12%	21 029,67 zł	65,10%
2 miesięczne	460,36	2,30%	4 889,42 zł	22,01%	0,00 zł	0,00%
3 miesięczne	0	0,00%	3 388,02 zł	15,25%	0,00 zł	0,00%
Powyżej 3 miesięcy	4843,54	24,24%	1 248,84 zł	5,62%	11 275,17 zł	34,90%
W tym: Należności zasądzone	0,00 zł	0,00%	0,00 zł	0,00%	0,00 zł	0,00%
Razem	**19 982,35 zł**	100,00%	**22 213,93 zł**	100,00%	**32 304,84 zł**	100,00%

Największy udział zaległości w ogólnej sumie zaległości w opłatach za lokale użytkowe stanowią zaległości jedno miesięczne, które stanowią na koniec 2024 roku ponad 65 procent wszystkich zaległości.

Procedura windykacji zaległości w opłatach w Spółdzielni przeprowadzana jest w następującej kolejności:

1) Analiza zadłużenia lokatorów na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.

2) Przygotowanie i wysłanie upomnień i wezwań do zapłaty. Łącznie w okresie trzech lat wysłano 443 wezwania do zapłaty.

3) Rozpatrywanie podań w sprawie spłaty zadłużenia w ratach. W latach 2022 do 2024 wyrażono 5 takich zgód.

4) Sporządzenie pozwu do sądu w przypadku braku wpłaty zadłużenia we wskazanym terminie od daty otrzymania wezwania. Skierowano do sądu o wydanie 11 nakazów zapłaty.

5) Sporządzenie wniosku o wszczęcie egzekucji do komornika w przypadku kiedy dłużnik w dalszym ciągu uchyla się od spłaty zadłużenia. Skierowano do egzekucji 10 nakazów zapłaty.

Szczegółowy stan zaległości w opłatach dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych przedstawiono w tabeli, która stanowi **załącznik nr 11** do protokołu.

14. Stan partycypacji Urzędu Gminy w opłatach z tytułu przekazywanych dodatków mieszkaniowych.

Przekazana Spółdzielni kwota dodatków mieszkaniowych w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Rok	Ilość	Kwota
2022	26	61 170,43 zł
2023	25	54 179,78 zł
2024	19	48 014,76 zł
Suma	70	163 364,97 zł

Łącznie w okresie objętym lustracją Spółdzielnia otrzymała od Gminy dodatki mieszkaniowe na łączną kwotę 163 364,97 zł. Osoby w trudnej sytuacji materialnej były informowane o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego.

15. Usługi komunalne i zaopatrzenie w media.

Spółdzielnia posiada zabezpieczenie dostaw i usług komunalnych, zaopatrzenia w media i świadczenie usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych poprzez zawarte stosowne umowy oraz produkcję własną.

Na podstawie dokumentacji w zakresie dostawy usług ustalono, iż Spółdzielnia w

latach objętych lustracją posiadała umowy stałe na:

1) Dostawa wody i odbiór ścieków:

   - 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.

2) Wywóz nieczystości stałych.

   Gospodarka odpadami w Przemkowie jest zorganizowana w ramach systemu zarządzanego przez Związek Gmin Zagłębia Miedziowego (ZGZM) oraz Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej. Obejmuje ona odbiór odpadów komunalnych od mieszkańców, działanie Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów (PSZOK) oraz komercyjny wywóz odpadów przemysłowych i budowlanych przez prywatne firmy. Spółdzielnia na potrzeby własne gospodarki odpadami ma zawartą umowę 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.

3) Dostawa energii elektrycznej.

   Spółdzielnia posiada zawarte umowy na dostawę energii elektrycznej do wszystkich nieruchomości.

   - umowy na świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej zawarte z Tauron S.A w Katowicach ul. Lwowska.

4) Dostawa energii cieplnej.

   Ciepło produkowane jest w pięciu lokalnych kotłowniach gazowych zlokalizowanych w budynkach wielolokalowych, które zostały przebudowane w okresie od 2022 do 2025 roku. Kotłownie wyposażone są kotły kondensacyjne Viessmann, Vitocrossal. Kotły są wyposażone w automatykę kaskadową typu Vitotronic. Doziemna instalacja centralnego ogrzewania i cieplej wody użytkowej rozprowadzająca poszczególne budynki wykonane z rur preizolowanych typu m-pex.

5) Dostawa gazu.

   - umowy na kompleksowe dostarczenie paliwa gazowego wraz z aneksami zawarte z PGNiG w Warszawie ul. Jana Kazimierza 3.

6) Usługi kominiarskie.

W dniu 04.01.2022 r. r. została zawarta umowa nr 2/PG/2022 z Zakładem Kominiarskim "Florian" Stanisław Szklarz z siedzibą w Chocianowie przy ulicy Spacerowa 2.

W dniu 4.01.2023 r. r. została zawarta umowa nr 1/PG/2023 z firmą Usługi Kominiarskie "Florian" Stanisław Szklarz z siedzibą w Chocianowie przy ulicy Spacerowa 2.

Umowa zakresem obejmuje przeprowadzanie okresowej rocznej kontroli i oceny stanu technicznego sprawności przewodów kominowych wentylacyjnych oraz przeprowadzenie sprawdzenia i czyszczenia przewodów kominowych spalinowych.

Ponadto firma Usługi Kominiarskie "Florian" realizuje bieżące zalecenia przedstawiane Spółdzielni w wyniku zgłoszeń bądź corocznych przeglądów technicznych. Usługodawca z realizowanych corocznie przeglądów dostarcza Spółdzielni wymagane ustawą Prawo budowlane stosowne protokoły.

16. Polisy ubezpieczeniowe

Spółdzielnia posiada wykupione polisy ubezpieczenie w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. zgodne z Ogólnymi Warunkami Ubezpieczenia – Pakiet dla Spółdzielni Mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami wielomieszkaniowymi, które obejmowały m.in.:

- ubezpieczenie majątkowe – ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia zarządzaniem nieruchomościami,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem lub rabunku,
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego,
- ubezpieczeniem zewnętrznych urządzeń i instalacji,
- ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych,

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała zawarte następujące polisy ubezpieczeniowe:

- Polisa nr 640011115429 na okres od 01.01.2022 do 31.12.2022,

- Polisa nr 640500100971 na okres od 01.01.2023 do 31.12.2023, -
- Polisa nr 640500103047 na okres od 01.01.2024 do 31.12.2024,

IX. GOSPODARKA REMONTOWA I KONSERWACYJNA

1. Nadzór techniczny.

   Spółdzielnia realizowała nadzór techniczny bezpośrednio przez Kierownika działu GZM. W razie szczególnych potrzeb Spółdzielnia nawiązuje współpracę z odpowiednimi podmiotami z zewnątrz. Remonty zasobów mieszkaniowych, prace konserwacyjne w Spółdzielni realizowane są we własnym zakresie oraz systemem zleconym.

2. Przeglądy obiektów są wykonywane przez podmioty zewnętrzne. Przeglądy w zakresie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego wykonywane były przez uprawnione osoby.

3. Książki obiektu budowlanego.

   Książki obiektu budowlanego zostały założone i wg wyrywkowego przeglądu można stwierdzić, że są prowadzone na bieżąco. Badaniu poddano książki obiektów budowlanych pod kątem realizacji wymogów – art. 62 i art. 64 ust.1 ustawy z 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418, 1080) dalej „Prawo budowlane" oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. 2003 nr 120. poz.1134, które obowiązywało do końca 2022 roku. Od 01.01.2023 roku obowiązuje Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego. Spółdzielnia prowadzi papierowe książki obiektu budowlanego, które mogą być prowadzone w tej formie do końca 2026 roku. Osobą upoważnioną do dokonywaniu wpisów od 01.01.1999 r. jest Pan Krzysztof Skiba.

   Do badania wybrano losowo następujące książki obiektu budowlanego:

   1/ Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Akacjowa 6, Przemków.

   W książce znajduje się opis budynku i plan sytuacyjny. Budynek 5-kondygnacyjny.

   Powierzchnia zabudowy: 718,6 m^2,

   Ilość mieszkań: 40 o pow. 2398,00 m^2,

Wpisy dotyczące przeglądów jednorocznych i pięcioletnich aktualne do 2024 roku. Do książki dołączono protokoły z obowiązkowych przeglądów. Ostatnie wpis w cz.VI, to poz. 71 z dnia 05.02.2026 roku – roczny przegląd instalacji gazowej.

Ostatni wpis w cz. VII dotyczący wykonanej kontroli 5 letniej stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej budynku znajduje się pod poz. 15 z 20 grudnia 2023 roku – okresowa kontrola stanu technicznego budynku (kontrola pięcioletnia).

W części IX wpisywane są zakresy robót remontowych i modernizacyjnych, i protokoły odbioru. Ostatni wpis poz. 19 – montaż domofonów.

2/ Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Leśnia 5, Przemków.

W książce znajduje się opis budynku i plan sytuacyjny. Budynek 5 -kondygnacyjny.

Powierzchnia zabudowy: 742,85 m^2,

Powierzchnia użytkowa – 3 477,5 m^2,

Ilość mieszkań: 65,

Wpisy dotyczące przeglądów jednorocznych i pięcioletnich aktualne do 2024 roku. Do książki dołączono protokoły z obowiązkowych przeglądów. Ostatni wpis w cz.VI, to poz. 73 z dnia 29.01.2025 roku – – roczny przegląd szczelności wewnętrznej instalacji gazowej.

Ostatni wpis w cz. VII dotyczący wykonanej kontroli 5 letniej stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej budynku znajduje się pod poz. 15 z 20.12.2023 roku – pięcioletni przegląd techniczny budynku.

W części IX wpisywane są zakresy robót remontowych i modernizacyjnych, i protokoły odbioru.

3/ Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Rybna 9, Przemków.

W książce znajduje się opis budynku i plan sytuacyjny. Budynek 5 -kondygnacyjny.

Powierzchnia zabudowy: 713,3 m2,

Powierzchnia użytkowa - 2 361 m2,

Ilość mieszkań: 40,

Wpisy dotyczące przeglądów jednorocznych i pięcioletnich aktualne do 2024 roku. Do książki dołączono protokoły z obowiązkowych przeglądów. Ostatni wpis w cz.VI, to poz. 73 z dnia 03.02.2026 roku – roczny przegląd szczelności

wewnętrznej instalacji gazowej.

Ostatni wpis w cz. VII dotyczący wykonanej kontroli 5 letniej stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej budynku znajduje się pod poz. 17 z 20.12.2023 roku – pięcioletni przegląd techniczny budynku.

W części IX wpisywane są zakresy robót remontowych i modernizacyjnych, i protokoły odbioru. Ostatni wpis pod poz. 25 dotyczący montażu domofonów.

Szczegółowe zestawienie okresowych kontroli wynikających z Prawa budowlanego na ostatni dzień objęty badaniem lustracyjnym zostały przedstawione w **załączniku nr 12.**

4. Finansowanie remontów.

Zgodnie z §126 ust.2 Statutu Spółdzielnia tworzy fundusz celowy – fundusz na remonty – przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, w którym wyodrębnia się dwa fundusze:

a) Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,

b) Fundusz remontowy ogólno spółdzielczy

Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni

c) Finansowanie remontów w częściach wspólnych jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach objętych lustracją, fundusz remontowy tworzony był z odpisów od lokali naliczanych w ramach opłat na wniosek Zarządu Spółdzielni i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą, wg stawki za 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

W okresie objętym lustracją – wielkość poniesionych nakładów, stan funduszu remontowego, odpis na fundusz remontowy zawarte zostały w tabeli „Fundusz remontowy" stanowiącej **załącznik nr 13** do protokołu.

Odpis na fundusz remontowy w kolejnych latach przedstawiał się następująco:

- rok 2022 – 433 641,00 zł (średnia stawka miesięczna za m^2 to 1,10 zł),
- rok 2023 – 437 436,00 zł (średnia stawka miesięczna za m2 to 1,11 zł),
- rok 2024 – 694 145,76 zł (średnia stawka miesięczna za m2 to 1,76 zł).

Spółdzielnia uzyskiwała także dodatkowe środki uzyskane m.in. z nadwyżki bilansowej, odszkodowań, premii termomodernizacyjnej oraz za usługi konserwatorskie.

Stan funduszu remontowego na początek i koniec roku w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

F. remontowy	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
BO	- 278 214,18 zł	- 882 784,82 zł	- 758 268,28 zł
BZ	- 882 784,82 zł	- 758 268,28 zł	- 1 230 027,21 zł

Podejmowanie decyzji o potrzebie wykonania prac remontowych wynikało przede wszystkim z wynikłych awarii i przeglądów technicznych. Spółdzielnia sporządza roczne plany remontowe. Fundusz remontowy jest ewidencjonowany na poszczególne nieruchomości oddzielnie z ustalaniem wyniku na danej nieruchomości. Jest prowadzony zgodnie z art.4 ust.41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem. Natomiast zgodnie z art. 6 ust. 3 ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Stan funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach na koniec 2024 roku przedstawia poniższa tabela.

Lp	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2024
1.	Leśna 3	-42 153,43
2.	Topolowa 8	-17 047,91
3.	Topolowa 10	-27 905,64
4.	Topolowa 12	7 567,84
5.	Leśna 5	19 938,14
6.	Topolowa 9	2 420,61
7.	Topolowa 7	-45 875,03
8.	Topolowa 5	55 003,66

9.	Rybna 8	44 948,22
10.	Rybna 9	-165 909,43
11.	Rybna 10	23 928,07
12.	Akacjowa 5	-7 673,55
13.	Akacjowa 3	-6 735,23
14.	Akacjowa 4	-4 164,15
15.	Akacjowa 6	6 074,60
16.	Razem FR Nieruchomości (1-15)	-157 583,23
17.	Fundusz Remontowy Ogólny	-292 174,52
18.	Fundusz Remontowy Kotłownie	-780 269,46
16.	**Razem Fundusz Remontowy**	**-1 230 027,21**

Spółdzielnia oddzielnie ewidencjonuje realizowane prace konserwacyjne, które obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Ujemne salda funduszu remontowego są pokrywane z bieżących wpłat na ten fundusz.

5. Wykonawstwo robót remontowych.

W Spółdzielni w okresie objętym lustracją obowiązywał „Regulamin udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko" w Przemkowie" przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 06/2014 z dnia 02.04.2014 r. Regulamin określa obowiązujące w Spółdzielni formy i tryby udzielania zamówień:

1) Przetarg nieograniczony, ofertowy,
2) Przetarg nieograniczony – ustny,
3) Przetarg ograniczony,
4) Zapytanie o cenę,
5) Zamówienie z wolnej ręki,
6) W trybie awaryjnym.

W §4 określono, że podstawowym trybem udzielania zamówienia jest przetarg nieograniczony. Wybór innego trybu zamówienia został określony kwotami zamówienia netto.

§4 ust. 4: Zapytanie o cenę dotyczy kwot od 5.000 zł do 20.000 zł.

§10 ust. 2: Przetarg ograniczony dotyczy kwot od 20.000 zł do 30.000 zł.

§4 ust. 5: Wolna ręka przysługuje, jeżeli wartość wynosi dokładnie 5.000 zł (użyto sformułowania "będzie wynosić 5.000 zł". Progi powinny być ciągłe i jednoznaczne, np.:

Do 5.000 zł – z wolnej ręki

Od 5.001 zł do 20.000 zł – zapytanie o cenę

Od 20.001 zł do 30.000 zł – przetarg ograniczony.

Powyżej 30.000 zł – przetarg nieograniczony.

W ocenie lustratora niejasny jest skład Komisji przetargowej, § 13 regulaminu wskazuje, że w skład komisji wchodzą: Kierownik działu GZM oraz „wyznaczeni członkowie Rady Nadzorczej". Rada Nadzorcza jest organem kontrolnym, a Zarząd – wykonawczym. Członkowie Rady Nadzorczej nie powinni bezpośrednio uczestniczyć w komisjach przetargowych, które wybierają wykonawców, ponieważ później te sam organ ma kontrolować prawidłowość tych postępowań. Sprawdzonym rozwiązaniem jest udział członków Rady Nadzorczej w komisjach przetargowych jako obserwatorzy. Zbyt ograniczający Spółdzielnię jest w ocenie lustratora zapis § 11 ust.2, który mówi, że w przypadku złożenia mniej niż dwóch ważnych ofert przetarg unieważnia się. Jeśli wpłynie jedna, ale doskonała i tania oferta od rzetelnej firmy, spółdzielnia jest zmuszona unieważnić przetarg i marnować czas oraz środki na kolejną procedurę. Zapis ten warto przedyskutować.

6. Dokonano przeglądu dokumentacji związanej ze zlecaniem dostaw i usług remontowych obcym wykonawcom w latach 2022 - 2024:

   - Na wymianę stolarki okiennej w budynkach mieszkalnych przy ul. Topolowej 7 a, b, c, d (łącznie 27 sztuk).

     Wyboru dokonano na podstawie kosztorysu ofertowego oraz przedmiaru robót przedstawionego przez Wykonawcę.

     Zadanie polegało na demontażu i utylizacji starej stolarki okiennej, montażu nowych pięciokomorowych okien PCV koloru białego i wykonaniu obróbek tynkarskich w obrębie ościeży. Zawarto umowę nr 01/SM/PLASKON/2021 w dniu 30.11.2021 r. Termin realizacji strony ustaliły od 01.02.2022 do 28.02.2022. Określono zakres robót wynikający z przedłożonej oferty i kwotę zamówienia na 13.306,95 zł netto + 8% podatek Vat. Wykonawca udzielił gwarancji na okres 36 miesięcy na roboty budowlane oraz 60 miesięcy na stolarkę okienną. W dniu 4.03.2022 roku dokonano komisyjnego odbioru robót bez uwag. Wykonawca wystawił fakturę Vat nr 1/03/2022 na kwotę zgodną z umową, a Spółdzielnia w wymaganym terminie ją opłaciła.

- Wykonanie remontu 5 wiatrołapów w budynku ul. Topolowa 12 a-e. Określono szczegółowy zakres rzeczowy robót w umowie nr 9/PG/2023 z dnia 22.05.2023 r. i określono ryczałtową kwotę za wykonanie remontu jednego wiatrołapu na 8.000 zł brutto. Termin rozpoczęcia robót na dzień 22.05.2023 r., oraz zakończenia na 31.07.2023 r. Okres gwarancji na wykonane roboty ustalono na 5 lat. Odbioru końcowego dokonano w dniu 04.07.2023 r. – bez uwag. Wykonawca wystawił fakturę Vat nr 136/07/2023 z dnia 04.07.2023 roku na uzgodnioną w umowie kwotę, a Spółdzielnia ją zapłaciła.
- Wykonanie remontu 5 wiatrołapów w budynku przy ul. Leśnej 5 a-f. Określono szczegółowy zakres rzeczowy robót w umowie nr 8/PG/2023 z dnia 18.04.2023 r. i określono ryczałtową kwotę za wykonanie remontu jednego wiatrołapu na 8.000 zł brutto. Termin rozpoczęcia robót na dzień 18.04.2023 r., oraz zakończenia na 31.07.2023 r. Okres gwarancji na wykonane roboty ustalono na 5 lat. Odbioru końcowego dokonano w dniu 22.06.2023 r. – bez uwag. Wykonawca wystawił fakturę Vat nr 118/06/2023 z dnia 22.06.2023 roku na uzgodnioną w umowie kwotę, a Spółdzielnia ją zapłaciła.
- Malowanie 4 klatek schodowych w budynku przy ul. Topolowej 7 a-d. Określono szczegółowy zakres rzeczowy robót w umowie nr 7/PG/2024 z dnia 30.01.2024 r. i określono ryczałtową kwotę za wykonanie remontu – malowanie jednej klatki schodowej na 18.500 zł brutto. Termin rozpoczęcia robót na dzień 19.02.2024 r., oraz zakończenia na 31.05.2024 r. Okres gwarancji na wykonane roboty ustalono na 3 lata. Odbioru robót dokonywano sukcesywnie każdej klatki schodowej zgodnie z umową do dnia 31.05.2024 r. – bez uwag. Wykonawca wystawiał faktury częściowe po odbiorze technicznym każdej klatki schodowej. Spółdzielnia zgodnie z ustalonym terminem je zapłaciła.
- Budowa kotłowni gazowej przy ul. Rybnej 8, oraz Topolowej 9 w Przemkowie. W dniu 16.05.2023 roku Zarząd podjął uchwałę nr 7/2023 w sprawie ogłoszenia przetargów nieograniczonych na budowę kotłowni przy ul.

Rybnej 8 i Topolowej 9. Ogłoszenie o przetargu ukazało się w Gazecie Wrocławskiej w dniu 19.05.2023 r., oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Treść ogłoszenia dla kotłowni położonej przy ul. Rybnej 8:

REKLAMA 0010814872

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA PRZEMKO W PRZEMKOWIE
z siedzibą przy ul. Akacjowa 7 w Przemkowie,
Tel. 76/8310333 (sekretariat)
oraz 76/8310333 wew. 15 (Dział Techniczny)
strona internetowa: www. smprzemko.pl, e-mail: smprzemko@wp.pl

ogłasza
PRZETARG NIEOGRANICZONY NA:

Budowę kotłowni gazowej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej położonej przy ulicy Rybnej 8 w Przemkowie

Termin składania ofert: do dnia **7.06.2023 r. do godziny 11.00.**

Opis przedmiotu zamówienia, wysokość wadium i warunki uczestnictwa w przetargu zawarte w specyfikacji warunków przetargu, do pobrania ze strony internetowej Spółdzielni: **smprzemko.pl** od dnia 19.05.2023 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa PRZEMKO w Przemkowie zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferenta lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

Analogicznie prowadzono postępowanie dla kotłowni przy ul. Topolowej 9. Opis przedmiotu zamówienia, wysokość wadium i warunki uczestnictwa w przetargu zawarte zostały w specyfikacji warunków przetargu, do pobrania ze strony internetowej Spółdzielni w terminie do 19.05.2023 r. W specyfikacji określono:

- tryb udzielenia zamówienia, gdzie zaznaczono, iż do niniejszego postępowania nie znajdują zastosowania przepisy ustawy z dnia 29.01.2004r.- Prawo zamówień publicznych. Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia postępowania przetargowego na każdym jego etapie bez podawania przyczyny unieważnienia.

Zamawiający przewiduje możliwość prowadzenia dalszych ustnych negocjacji z wykonawcami, którzy złożyli najkorzystniejsze oferty,

- termin realizacji w terminie od 01.06.2024 do 30.09.2024 r.,
- opis przedmiotu zamówienia, zakres robót przewidzianych do realizacji, warunki finansowe umowy, terminy i kryteria oceny ofert:

Ofertę opatrzoną napisem : „Budowa kotłowni przy ulicy Rybnej 8 w Przemkowie" należy złożyć w sekretariacie Spółdzielni Mieszkaniowej

PRZEMKO w Przemkowie ul. Akacjowa 7 do dnia: 07.06.2023r.do godziny 11.°°. Otwarcie ofert dnia: 07.06.2023r. godzina 13.00 bez udziału Oferentów. Rozstrzygnięcie przetargu nastąpi do 20.06.2023r.

Wadium w wysokości: 20.000 tys. złotych (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) należy wpłacić na konto SM PRZEMKO: SGB Odział w Przemkowie 911610 0048 2000 0500 0550 0004 do dnia 06.06.2023r. do godziny 1200

Kryteria oceny ofert::

a) Cena ryczałtowa oferty - waga 50%
b) Doświadczenie Oferenta - waga 10%
c) Płatność w ratach - waga 30%
d) Gwarancja - waga 10%

Komisja rozpoczęła procedurę rozstrzygnięcia przetargu w dniu 07.06.2023 r. o godzinie 13°°. Komisja stwierdziła, że w wymaganym terminie wpłynęły dwie odrębne oferty w zaklejonych kopertach:

- wadia w wymaganym terminie wpłacił jeden Oferent,
- komisja stwierdziła nienaruszalność kopert.

Wpłynęły dwie oferty:

1. Oferta nr 1: Budowa kotłowni gazowej przy ulicy Rybnej 8 w Przemkowie, zaoferowana cena netto: 371.000,zł, (cena brutto: 400.680,zł)
2. Oferta nr 2: Budowa kotłowni gazowej przy ulicy Topolowej 9 w Przemkowie zaoferowana cena netto: 384.000zł (cena brutto: 414720zł

Komisja dokonała oceny ofert pod względem spełnienia warunków formalno-prawnych, które zdaniem komisji zostały spełnione.

Komisja przetargowa dokonała oceny ofert spełniających wymogi formalno-prawne pod względem ceny ryczałtowej oferty, warunków płatności, gwarancji i wiarygodności Oferenta. Komisja przetargowa po analizie ofert pod względem zaproponowanej ceny ryczałtowej opiniuje Zarządowi SM „Przemko" wybranie tych ofert.

Zarząd uchwałą nr 08/2023 z dnia 14.06.2023 roku zatwierdził wyniki przetargu nieograniczonego na budowę kotłowni przy ul Rybnej 8 i Topolowej 9.

W dniu 19.06.2023 r. zawarto umowę nr 9/PG/2023 na budowę kotłowni przy ul. Rybnej 8, oraz Topolowej 9. W umowie określono, że Wykonawca przyjmuje do wykonania budowę kotłowni w zakresie ujętym w specyfikacji przetargowej, która stanowiła integralną część umowy. Roboty zostaną wykonane w okresie od 06.05.2024 do 30.09.2024 r. Wykonawca wykonał projekt architektoniczno-budowlany, uzyskał stosowne uzgodnienia, a Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem z dnia 07.02.2024 r. do Starosty Polkowickiego o wydanie pozwolenia na budowę. W dniu 22.03.2024 r. Starosta Polkowicki wydał decyzję nr 64.2024 zatwierdzającą projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla Spółdzielni obejmujące: przebudowę technologii kotłowni gazowej wraz z przebudową instalacji wewnętrznej gazu, zlokalizowanej w podpiwniczeniu budynku usługowego, w m. Przemków, przy ul. Rybnej 8, na działce o numerze ewidencyjnych 1344, obręb 0001, jednostka ewidencyjna 021605_4 Przemków. Wydany został Dziennik budowy nr 219/24 z dnia 13.05.2024 r. Pierwszy wpis o rozpoczęciu budowy – prace adaptacyjne pomieszczenia – dokonano w dzienniku budowy w dniu 03.06.2024 r., natomiast zakończenie robót odnotowano w dniu 18.06.2024 r. W tym samym dniu Wykonawca robót zawiadomił pisemnie Spółdzielnię o zakończeniu robót kotłowni gazowej przy ul. Rybnej 8. W dniu 19.06.2024 r. spisano protokół końcowy odbioru robót, w którym stwierdzono, że odebrany zakres robót jest zgodny z umową, jakość prac i zużytych materiałów - bez uwag, oraz że zostały wykonane w uzgodnionym terminie. Wykonawca wystawił fakturę, a Spółdzielnia ją zapłaciła.

Należy zauważyć, że wspomniane wyżej regulacje wewnętrzne wymagają przeglądu i wyprowadzenie aktualizacji zarówno w zakresie merytorycznym jak i formalno-prawnym.

X. GOSPODARKA FINANSOWA

1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej unormowane zostały w oparciu o:

- Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982 roku, z późniejszymi zmianami,
- Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami,
- Ustawę o rachunkowości z 29 września 1994 roku, z późniejszymi zmianami,
- Ustawy podatkowe,
- Ustawy o ubezpieczeniach społecznych,
- Normy wewnętrzne, w szczególności:

  - Statut Spółdzielni,

  - Regulamin gospodarki finansowej z dnia 28.04 2010 r. przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/2010,

  - Instrukcja systemu ewidencji księgowej z dnia 18.06.1997 r. przyjęta przez Zarząd,

  - Instrukcja zasad rachunkowości i komputerowej ewidencji księgowej z dnia 20.07.2000 r. przyjęta przez Zarząd,

  - Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów z dnia 05.10.2010 r. przyjęta przez Zarząd,

  - Instrukcja inwentaryzacyjna z dnia 28.11.2001 r. przyjęta przez Zarząd.

  - Zakładowy Plan Kont wprowadzony dnia 06.06.2017 r.,

  - Polityka Rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont z dnia 13.12.2024 r. zatwierdzona przez Zarząd.

Przyjęte zasady określają:

- zasady dokumentowania operacji gospodarczych i prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- metody wyceny ewidencji aktywów rzeczowych i finansowych,
- zasady wyceny aktywów i pasywów,
- inne regulacje kształtujące zasady rachunkowości.

2. Księgi rachunkowe prowadzone są przy użyciu komputerów i oprogramowania sieciowego firmy UNISOFT Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni. Spółdzielnia posiada zawartą

umowę z dnia 01.02.2016 r. na obsługę informatyczną zakupionego oprogramowania sieciowego. 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.

3. Przyjęte zasady ewidencji komputerowej zapewniają Spółdzielni kontrolę majątku i rzetelne sporządzanie sprawozdawczości statystycznej i finansowej oraz deklaracji podatkowej.

4. Wydruki komputerowe dziennika spełniają wymagania ustawy co do sposobu przenoszenia na trwały nośnik informacji i sposobu sumowania. Podstawę ewidencji przeprowadzonych operacji gospodarczych w księgach rachunkowych stanowią dowody księgowe w rozumieniu ustawy. Dowody te poddawane były wewnętrznej kontroli pod względem merytorycznym, formalno-rachunkowym przez upoważnione do tego osoby.

5. Zgodnie z zakładowym planem kont i innymi decyzjami wewnętrznymi spółdzielni składniki majątku o charakterze majątku trwałego traktuje się jako:

- środki trwałe o okresie użytkowania dłuższym niż rok, których wartość początkowa wynosi do 10.000 zł amortyzuje się jednorazowo w koszty w miesiącu następującym po miesiącu ich przekazania do używania,
- środki trwałe o wartości początkowej równej i powyżej 10.000 zł amortyzuje się metodą liniową na podstawie wykazu rocznych stawek amortyzacyjnych określonych w załączniku nr 1 do ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych,
- stawki amortyzacyjne dla wartości niematerialnych i prawnych przyjmuje się jak dla środków trwałych – na poziomie stawek podatkowych,
- koszty ewidencjonowane są w układzie rodzajowym na kontach zespołu „4" oraz według miejsc powstawania kosztów na kontach zespołu „5" w korespondencji z kontem „490" - rozliczenie kosztów. Koszty rozliczane w czasie księguje się na kontach rozliczeń międzyokresowych czynnych za pośrednictwem konta „490". Ewidencja kosztów na poszczególnych kontach zespołu „5", w ramach urządzeń analitycznych, odzwierciedla strukturę rodzajową kont zespołu „4". Na dzień

bilansowy koszty rodzajowe przenosi się na wynik bilansowy, a konta zespołu „5" zamyka się w korespondencji z kontem „490" - rozliczenie kosztów. Rozliczenie nakładów i przychodów z tytułu remontów ewidencjonuje się na koncie funduszu remontowego, a prowadzone konta analityczne umożliwiają ustalenie wykorzystanego funduszu na określone cele według odrębnych grup nieruchomości. Rachunek wyników Spółdzielnia sporządza w wersji porównawczej.

6. Aktualnie wykorzystywane oprogramowanie firmy UNISOFT posiada następujące moduły:

- Workflow,
- Finanse i Księgowość,
- Należności i Zobowiązania,
- Majątek Trwały,
- Obrót Towarowo-Materiałowy,
- Zarządzanie Infrastrukturą,
- Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi,
- Kadry,
- Płace ,
- Administrator ZSI.

Posiadana przez Spółdzielnię dokumentacja użytkownika jest zgodna z wymogami ustawy o rachunkowości i obejmuje:

- wykaz programów,
- procedury wraz z opisem algorytmów i parametrów - opis programowych zasad ochrony danych, a w szczególności metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania,
- wykaz zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych z określeniem ich struktury, wzajemnych powiązań oraz ich funkcji w organizacji całości ksiąg rachunkowych w procesie przetwarzania danych.

Księgi prowadzone przy użyciu komputerów z ww. oprogramowaniem zapewniają kontrolę majątku Spółdzielni i sporządzania terminowo sprawozdawczości finansowej, statystycznej i podatkowej, a tym samym spełniają wymogi art.10 ust. 1 oraz art.14 ust.4 ustawy o rachunkowości.

7. Zgodnie z art.4 ust.5 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości, odpowiedzialność za wykonywanie obowiązków w zakresie rachunkowości Spółdzielni ponosi Zarząd.
8. Inwentaryzacja rzeczowych i finansowych składników majątkowych w poszczególnych okresach sprawozdawczych była realizowana na podstawie instrukcji inwentaryzacyjnej i zgodnie z postanowienia art.26 i art. 27 ustawy o rachunkowości w zakresie terminowości oraz częstotliwości przeprowadzonych spisów z natury składników majątkowych.

Przeprowadzono badanie sposobu i wyników przeprowadzonej inwentaryzacji za 2022 – 2024.

Za rok 2022 Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko" wydał Zarządzenie z dnia 20.12.2022 r. w sprawie inwentaryzacji w 2022 r.

1) Przeprowadzenie drogą spisu z natury składników majątkowo obrotowych na dzień 31.12.2022 r.:

- zapasy magazynowe,

2) Drogą uzyskania od banków i kontrahentów potwierdzenia prawidłowości wykazanych w księgach rachunkowych stanu środków pieniężnych, należności według stanu na dzień 31.12.2022r.

3) Drogą weryfikacji wg stanu na 31.12.2022 – grunty, rozrachunki publiczno-prawne, należności i zobowiązania z pracownikami, rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne, fundusze i inne nie wymienione powyżej składniki aktywów i pasywów.

Po zakończeniu inwentaryzacji i sporządzeniu z ich przeprowadzenia protokołów stwierdzono, że w wyniku inwentaryzacji rocznej, przeprowadzonej na dzień 31.12.2022 roku: środki trwałe, środki niskocenne, wartości niematerialne i prawne, i sprawdzeniu przez dział księgowości w całości spisanych składników, nie stwierdzono różnic inwentaryzacyjnych. Sprawozdanie Przewodniczącego Komisji Inwentaryzacyjnej z inwentaryzacji rocznej składników majątkowych z dnia 16.01.2023 roku zostało podpisane przez Przewodniczącego Komisji oraz członków.

Za rok 2023 zarządzeniem Prezesa z dnia 12.12.2023 r. w sposób analogiczny jak wyżej powołano Komisję i przeprowadzono inwentaryzację składników majątkowych

i również nie stwierdzono różnic inwentaryzacyjnych. Sprawozdanie Przewodniczącego Komisji Inwentaryzacyjnej z inwentaryzacji rocznej składników majątkowych zostało podpisane przez Przewodniczącego Komisji oraz członków.
Za rok 2024 zarządzeniem Nr 1/2024 Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko" z dnia 17.12.2024 r. w sposób analogiczny jak wyżej powołano Komisję i przeprowadzono inwentaryzację składników majątkowych i również nie stwierdzono różnic inwentaryzacyjnych. Sprawozdanie Przewodniczącego Komisji Inwentaryzacyjnej z inwentaryzacji rocznej składników majątkowych zostało podpisane przez Przewodniczącego Komisji oraz członków.

9. Archiwizowanie zbiorów dostosowano do przepisów art. 71 i art.72 ustawy o rachunkowości. Dowody księgowe, księgi rachunkowe i sprawozdania finansowe przechowywane są w siedzibie Spółdzielni w oryginalnej postaci w podziale na lata i miesiące.

Okresy przechowywania danych są zgodne z art.74 ustawy o rachunkowości. Zbiory są przechowywane na wydrukach papierowych, a także na magnetycznych dyskach twardych. Spółdzielnia przestrzega ciągłości stosowania zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01.danego roku.

10. W przyjętych przez Spółdzielnię zasadach rachunkowości określono:

- miejsce prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółdzielni,
- okres obrachunkowy,
- zakładowy plan kont,
- zakres i sposób ewidencji materiałów i aktywów trwałych,
- metody wyceny aktywów i pasywów,
- zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni,
- technikę prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- wykaz zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe przy użyciu komputera,
- system ochrony danych.

11.W trakcie przeglądu dowodów księgowych dotyczących zakupu usług materiałów stanowiących podstawę zapisów w księgach rachunkowych nie stwierdzono nieprawidłowości. Dowody te posiadają adnotację o sprawdzeniu pod względem merytorycznym i rachunkowym oraz zostały zatwierdzone przez osoby

upoważnione.

12. Gospodarka kasowa.

Spółdzielnia nie prowadzi kasy i obrotu gotówkowego. Wszelkie transakcje i zakupy odbywają się za pomocą rachunku bankowego i kart płatniczych.

13. Kredyty bankowe.

Spółdzielnia posiada w spłacie kredyt termomodernizacyjny zaciągnięty na docieplenie budynku mieszkalnego przy ul. Rybna 9.

Data zawarcia umowy: 21-08-2020 r. Data zapadalności kredytu: 15-08-2040 r.

Rok	BO	Roczna spłata kapitału	Roczna spłata odsetek	BZ
1	2	3	4	5
2022	547 889,08	13 882,07	55 865,86	534 007,01
2023	534 007,01	12 253,17	50 485,07	521 753,84
2024	521 753,84	14 720,23	44 148,70	507 033,61

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia spłaciła łącznie(kapitał + odsetki) kwotę 40 855,47 zł. Na dzień 31-12-2024 r. do spłaty pozostało: 507.033,61 zł

14. Gospodarka Spółdzielni.

Spółdzielnia na podstawie postanowień § 126 Statutu tworzy następujące fundusze podstawowe i własne (celowe):

1. Fundusze podstawowe.

1) Fundusz zasobowy - powstaje z nadwyżki bilansowej osiągniętej z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi w postaci zysku pozostającego po opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.

2) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych - tworzony jest z wpłat gotówkowych bądź też z równowartości pieniężnej wniesionych materiałów lub pracy własnej przez członków.

3) Fundusz udziałowy - spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09.09.2017 r.

2. Fundusze celowe.

1) Fundusz na remonty - przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, w

którym wyodrębnia się dwa fundusze:

a) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości

b) fundusz remontowy ogólnospółdzielczy; odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi; obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni.

2) Fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów.

3. Spółdzielnia tworzy inne fundusze obciążające koszty jej działalności, których obowiązek tworzenia wynika z odrębnych przepisów. Decyzje w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Ponadto inne fundusze mogą być tworzone na stałe lub okresowo na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

15. Spółdzielnia na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeks postepowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze to jest na dzień 09.09.2017 r. posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym. Na funduszu tym w okresie badania lustracyjnego zgormadzone były środki pieniężne w wysokości 19.416,14 zł. Zmiana w stanie kapitału /funduszy/ w okresie objętym lustracją wg stanu na dzień 31 grudnia poszczególnych lat przedstawia **załącznik nr 14** do niniejszego protokołu.

Fundusze wg stanu na dzień 31.12.2024 r. w stosunku do dnia 01.01.2022 r. zmniejszały się najbardziej w zakresie funduszy wkładów:

- fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszył się o ponad 101 %,
- fundusz wkładów budowlanych zwiększył się o prawie 10 %,

Zmiany wartości majątku trwałego w okresie objętym lustracją dotyczyły głównie zmniejszenia funduszu wkładów mieszkaniowych w związku z ustanawianiem prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych. Stan funduszy ogółem zmniejszył się w okresie objętym lustracją o 18,5 %.

16. Spółdzielnia w okresie objętym lustracją tworzyła w ciężar kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, fundusz na remonty od powierzchni lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych.

Ewidencja analityczna funduszu na remonty umożliwia ustalenie poniesionych kosztów na remonty oraz stan funduszu na poszczególne nieruchomości.

Podstawowa działalność gospodarcza dotycząca eksploatacji i utrzymania zasobów

mieszkaniowych, rozliczana jest zgodnie z postanowieniami art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nadwyżka kosztów nad przychodami pozostaje do pokrycia przychodami roku następnego, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami stanowi przychód roku następnego.

17. W związku z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sposobów przeznaczenia pozyskiwanych przez Spółdzielnię pożytków i pozostałych przychodów, zarówno z nieruchomości wspólnej jak i z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni – Spółdzielnia zgodnie z § 87 ust. 9 Statutu może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej

    Zysk netto (nadwyżka bilansowa) zgodnie z postanowieniami art. 76 ustawy Prawo spółdzielcze podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie. Natomiast zgodnie z art. 90. § 1. ustawy Prawo spółdzielcze straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszów własnych spółdzielni według kolejności ustalonej przez statut. Spółdzielnia ustaliła w § 126 ust.5 Statutu, że kolejnym funduszem z jakich będzie w dalszej kolejności pokrywała straty będzie fundusz remontowy.

18. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia terminowo regulowała zobowiązania z tytułu dostaw, usług oraz zobowiązania z tytułu podatków i składek na ubezpieczenia społeczne.

19. Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie angażowała środków finansowych w inwestycje długoterminowe z tytułu zakupu udziałów lub akcji.

    Spółdzielnia posiada udziały w innych podmiotach gospodarczych, jednostkach o łącznej wartości 11.700,00 zł, w tym:

Lp	Wyszczególnienie	Ilość udziałów	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2024
1.	Przedsiębiorstwo Usług Inwestycyjnych i Projektowych INWESTOR w Głogowie	210	10.500,00	10.500,00	10.500,00
2.	Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze	1	1.200,00	1.200,00	1.200,00
3.	Razem	211	11.700,00	11.700,00	11.700,00

20. Wolne środki pieniężne na rachunkach bankowych były lokowane na jednomiesięczne oprocentowanych lokatach bankowych w roku 2022 oraz 2023. W roku 2024 lokat nie zakładano.

    Otrzymane odsetki od lokat w 2022 r. - 8.264,04 zł

    Otrzymane odsetki od lokat w 2023 r. - 1.684,93 zł.

21. Sprawozdania finansowe.

Spółdzielnia korzysta przy sporządzaniu sprawozdania finansowego z zastosowaniem uproszczeń, na które pozwala jednostkom małym ustawa o rachunkowości. W tym celu Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko" w Przemkowie art. 3 ust. lc i art. 4 ust. 4 ustawy o rachunkowości podjęło uchwałę nr 04/2017 w dniu 26.04.2017 r. w sprawie sporządzania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko" w Przemkowie wg uproszczonych zasad rachunkowości dla jednostek małych. Uchwała określiła także, że jako mała jednostka będzie stosować uproszczone zasady sporządzania sprawozdań finansowych począwszy od sprawozdania finansowego za rok 2017 i sprawozdań finansowych za następne lata obrotowe.

Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia za okresy objęte lustracją tj. za 2022 r.,2023 r. i 2024 r. są kompletne tj. składają się z:

- bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia.
- rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia,
- informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Powyższe jest zgodne z wymogami art.45 ust.2 ustawy o rachunkowości.

Roczne sprawozdania finansowe były sporządzone terminowo tj. do dnia 31 marca roku następnego, podpisane zostały przez wszystkich członków Zarządu oraz osobę sporządzającą.

Roczne sprawozdania finansowe za okres objęty lustracją nie podlegały obligatoryjnemu badaniu przez biegłego rewidenta, ze względu na nie spełnianie warunków określonych w art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.

Realizacja wymogu wynikającego z art.88a § 1 Prawa spółdzielczego – Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i

prawidłowości. Zgodnie z § 128 ust.4 Statutu Spółdzielni Komisja rewizyjna dokonywała badania sprawozdania finansowego, która przedstawiała protokół do zatwierdzenia w formie uchwały Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

- Badanie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2022 rok.

W dniu 27.03.2023 Komisja Rewizyjna dokonała badania - oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok w następującym zakresie:

Prawidłowość otwarcia ksiąg na 01.01.2022 r. i zamknięcia ksiąg na 31.12.2022 r.

Prawidłowość opracowania sprawozdania finansowego, tj. bilansu, rachunku zysków i strat, informacji dodatkowej.

Zgodność urządzeń ewidencji analitycznej i syntetycznej.

Realność sald składników majątkowych wg inwentaryzacji środków pieniężnych i środków trwałych.

Rozliczenie wyniku.

Prawidłowość naliczenia funduszy.

Komisja Rewizyjna zapoznała się i przeanalizowała sprawozdanie finansowe za rok 2022 oraz dokumenty na podstawie których je sporządzono.

Komisja w pełnym składzie dokonała sprawdzenia poprawności sporządzenia sprawozdania oraz zgodności danych z dowodami i dokumentacją księgową .

Komisja sporządziła protokół z czynności sprawdzających oraz sformułowała wniosek do Rady Nadzorczej o jego przyjęcie.

Komisja Rewizyjna we wnioskach stwierdziła, że:

- Sprawozdanie finansowe jest opracowane prawidłowo i przedstawia rzetelne wyniki działalności gospodarczej Spółdzielni wg stanu na dzień 31-12-2022 r.
- Sprawozdanie może być przedłożone do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 02/2023 z dnia 30.03.2023 r. postanowiła przyjąć protokół Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia sprawozdania finansowego za 2022 r .

Rada Nadzorcza sporządziła do Walnego Zgromadzenia wniosek Nr 01/2023 o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni i sprawozdania finansowego za rok 2022 oraz udzielenie absolutorium dla członków Zarządu.

Rada Nadzorcza sporządziła również wniosek Nr 02/2023 do Walnego Zgromadzenia w którym zaproponowała, aby nadwyżkę bilansową z własnej działalności za rok

2022 w kwocie 12.688,68 zł przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego kotłowni.

Wnioski zostały przyjęte jednomyślnie 6 głosami „Za".

Walne Zgromadzenie Członków w dniu 26 kwietnia 2023 r. – działając na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze oraz § 14 Statutu Spółdzielni po zapoznaniu się z danymi zawartymi w sprawozdaniu finansowym za 2022 r. postanowiło zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółdzielni składające się z:

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2022 r, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 9 917 941,96 zł.
- Rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący wynik finansowy:

■ z własnej działalności gospodarczej 18 200,68zł

■ z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiący nadwyżkę przychodów nad kosztami 106 683,14 zł

- Dodatkowych informacji i objaśnień.

Nadwyżkę bilansową w kwocie 12 688,68 zł z własnej działalności gospodarczej przeznacza się na zasilenie funduszu remontowego kotłowni.

Uchwałę nr 06/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2022 podziału nadwyżki bilansowej przyjęto jednomyślnie, w głosowaniu brało udział 32 członków.

- Badanie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2023 rok.

W dniu 25.03.2024 Komisja Rewizyjna dokonała badania - oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok w następującym zakresie:

Prawidłowość otwarcia ksiąg na 01.01.2023 r,i zamknięcia ksiąg na 31.12.2023 r.

Prawidłowość opracowania sprawozdania finansowego, tj. bilansu, rachunku zysków i strat, informacji dodatkowej.

Zgodność urządzeń ewidencji analitycznej i syntetycznej.

Realność sald składników majątkowych wg inwentaryzacji środków pieniężnych i środków trwałych.

Rozliczenie wyniku.

Prawidłowość naliczenia funduszy.

Komisja Rewizyjna zapoznała się i przeanalizowała sprawozdanie finansowe za rok 2023 oraz dokumenty na podstawie których je sporządzono.

Komisja w pełnym składzie dokonała sprawdzenia poprawności sporządzenia sprawozdania oraz zgodności danych z dowodami i dokumentacją księgową .

Komisja sporządziła protokół z czynności sprawdzających oraz sformułowała wniosek do Rady Nadzorczej o jego przyjęcie.

Komisja Rewizyjna we wnioskach stwierdziła, że:

- Sprawozdanie finansowe jest opracowane prawidłowo i przedstawia rzetelne wyniki działalności gospodarczej Spółdzielni wg stanu na dzień 31-12-2023 r.
- Sprawozdanie może być przedłożone do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 01/2024 z dnia 26.03.2024 r. przyjęła protokół Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia sprawozdania finansowego za 2023 r. Rada Nadzorcza sporządziła do Walnego Zgromadzenia wniosek Nr 01/2024 o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni i sprawozdania finansowego za rok 2023 oraz udzielenie absolutorium dla członków Zarządu.

Rada Nadzorcza sporządziła również wniosek Nr 02/2024 do Walnego Zgromadzenia w którym zaproponowała, aby nadwyżkę bilansową z własnej działalności za rok 2023 w kwocie 5.439,18 zł przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego kotłowni.

Wnioski zostały przyjęte jednomyślnie 5 głosami „Za".

Walne Zgromadzenie Członków w dniu 24 kwietnia 2024 r. – działając na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze oraz § 14 Statutu Spółdzielni po zapoznaniu się z danymi zawartymi w sprawozdaniu finansowym za 2023 r. postanowiło zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółdzielni składające się z:

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2023 r, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 9 645 721,00 zł.
- Rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujący wynik finansowy:

- z własnej działalności gospodarczej 12 161,18zł
- z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiący nadwyżkę przychodów nad kosztami -55 599,16 zł

- Dodatkowych informacji i objaśnień.

Nadwyżkę bilansową w kwocie 5 439,18 zł z własnej działalności gospodarczej przeznacza się na zasilenie funduszu remontowego kotłowni.

Uchwałę nr 02/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2023 i podziału nadwyżki bilansowej przyjęto jednomyślnie, w głosowaniu brało udział 34 członków.

- Badanie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2024 rok.

W dniu 14.04.2025 Komisja Rewizyjna dokonała badania - oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok w następującym zakresie:

Prawidłowość otwarcia ksiąg na 01.01.2024 r. i zamknięcia ksiąg na 31.12.2024 r.

Prawidłowość opracowania sprawozdania finansowego, tj. bilansu, rachunku zysków i strat, informacji dodatkowej.

Zgodność urządzeń ewidencji analitycznej i syntetycznej.

Realność sald składników majątkowych wg inwentaryzacji środków pieniężnych i środków trwałych.

Rozliczenie wyniku.

Prawidłowość naliczenia funduszy.

Komisja Rewizyjna zapoznała się i przeanalizowała sprawozdanie finansowe za rok 2024 oraz dokumenty na podstawie których je sporządzono.

Komisja dokonała sprawdzenia poprawności sporządzenia sprawozdania oraz zgodności danych z dowodami i dokumentacją księgową. Komisja sporządziła protokół z czynności sprawdzających oraz sformułowała wniosek do Rady Nadzorczej o jego przyjęcie.

Komisja Rewizyjna we wnioskach stwierdziła, że:

- Sprawozdanie finansowe jest opracowane prawidłowo i przedstawia rzetelne wyniki działalności gospodarczej Spółdzielni wg stanu na dzień 31-12-2024 r.
- Sprawozdanie może być przedłożone do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza postanowiła przyjąć protokół Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia

sprawozdania finansowego za 2024r. Rada Nadzorcza sporządziła do Walnego Zgromadzenia wniosek nr 01/2025 o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni, wniosek nr 02/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024 oraz wniosek nr 04/2025 udzielenie absolutorium dla członków Zarządu. Rada Nadzorcza sporządziła również wniosek Nr 03/2025 do Walnego Zgromadzenia w którym zaproponowała, aby nadwyżkę bilansową z własnej działalności za rok 2024 w kwocie 1.189,38 zł przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego kotłowni.

Wnioski zostały przyjęte jednomyślnie 6 głosami „Za".

Walne Zgromadzenie Członków w dniu 07 maja 2025 r. – działając na podstawie art. 38 § 1 ust. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze oraz § 14 Statutu Spółdzielni po zapoznaniu się z danymi zawartymi w sprawozdaniu finansowym za 2024 r. postanowiło zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółdzielni składające się z:

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2024 r, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 9 099 270,77 zł.
- Rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazujący wynik finansowy:
  - z własnej działalności gospodarczej 1 189,38 zł
  - z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiący nadwyżkę przychodów nad kosztami 69 408,10 zł
- Dodatkowych informacji i objaśnień.

Uchwałę nr 02/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024 przyjęto jednomyślnie, w głosowaniu brało udział 27 członków.

22. Ponoszone koszty ogólne Spółdzielni z uwagi na prowadzoną działalność, której dochód podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych oraz eksploatację zasobów mieszkaniowych zwolnioną z podatku dochodowego od osób prawnych, rozliczane są zgodnie z postanowieniami art. 15 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych w proporcji do uzyskanych przychodów tych działalności.

23. Zatwierdzone sprawozdania finansowe zostały złożone w Krajowym Rejestrze

Sądowym - Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Ponadto komplet rocznych sprawozdań finansowych wraz z deklaracją podatku dochodowego od osób prawnych został złożony w Urzędzie Skarbowym w Polkowicach.

Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym odbywała się zgodnie z wymogami art.69 ustawy o rachunkowości, a w Urzędzie Skarbowym zgodnie z art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Szczegółowe zestawienie danych bilansowych oraz zestawienie danych rachunku zysków i strat za lata objęte lustracją stanowią **załączniki nr 15 i 16** do protokołu.

24. Wskaźniki finansowe.

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej (Current Ratio) - aktywa bieżące (aktywa obrotowe)/ pasywa bieżące (zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne). Optymalny wskaźnik plasuje się pomiędzy 1,3<CR<2,0. Jest to podstawowy miernik zdolności przedsiębiorstwa do spłacania zobowiązań bieżących przez upłynnienie posiadanych zasobów majątku obrotowego (środki pieniężne, należności krótkoterminowych, zapasów i krótkoterminowych papierów wartościowych).

W badanym okresie objętym lustracją przedstawiał się następująco:

Rok 2022	1 432 961,00 / 1 166 782,00 = 1,23
Rok 2023	1 149 345,00 / 371 957,00 = 3,09
Rok 2024	2 099 771,00 / 1 456 568,00 = 1,44

Wskaźnik ten jest optymalny, co świadczy o dobrej płynności finansowej w zakresie pokrywania zobowiązań aktywami obrotowymi.

Pozostałe wskaźniki finansowe przedstawione zostały w **załączniku nr 17, które** wykazują, że stan płatniczy i finansowy Spółdzielni we wskazanych latach był dobry i stabilny.

C. USTALENIA KOŃCOWE

Niniejszy protokół sporządzono w 3 (trzech) jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem:

Egz. Nr 1 dla Rady Nadzorczej Spółdzielni,

Egz. Nr 2 dla Zarządu Spółdzielni,

Egz. Nr 3 dla Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze.

Protokół zawiera 64 ponumerowanych i parafowanych stron.

Integralną cześć protokołu stanowią załączniki wyszczególnione w treści protokołu w ilości 17 sztuk wg poniższego zestawienia:

Nr 1. Zawiadomienie przewodniczącego Rady Nadzorczej o rozpoczęciu lustracji

Nr 2. Wykaz regulaminów oraz instrukcji obowiązujących w Spółdzielni

Nr 3 Wydruk informacji z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego

Nr 4 Zatrudnienie i wynagrodzenia

Nr 5. Zestawienie gruntów

Nr 6. Zestawienie członkowskie

Nr 7. Zasoby lokalowe

Nr 8. Średnie koszty jednostkowe

Nr 9. Zmiany w stawkach opłat

Nr 10. Przykładowe naliczenie opłat za mieszkanie

Nr 11. Zaległości w opłatach

Nr 12. Okresowe kontrole wynikające z Prawa budowlanego

Nr 13. Fundusz remontowy

Nr 14. Zestawienie funduszy Spółdzielni

Nr 15. Zestawienie danych bilansowych

Nr 16. Zestawienie Rachunku zysków i strat

Nr 17. Wskaźniki finansowe

Przemków, dnia 25 czerwca 2026 r.

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

Lustrator: Michał Skrzypczak .....

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZEMKO" w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Alina Muszalska - Kearney

.....

Główna Księgowa
Alina Muszalska-Kearney

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZEMKO" w Przemkowie
CZŁONEK ZARZĄDU
Krzysztof Skiba

.....

Członek Zarządu
Krzysztof Skiba

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZEMKO" w Przemkowie
PREZES ZARZĄDU
Jacek Janikowski

.....

Prezes Zarządu
Jacek Janikowski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„PRZEMKO"
59-170 Przemków, ul. Akacjowa 7
tel./fax 76-8310-333, tel.76-8310-077
Regon 001232304 NIP 693-00-16-228

Pokwitowanie odbioru:

Rada Nadzorcza Spółdzielni, egz. Nr 1 protokołu otrzymałem: .....

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„PRZEMKO"
59-170 Przemków, ul. Akacjowa 7
tel./fax 76-8310-333, tel.76-8310-077
Regon 001232304 NIP 693-00-16-228

Zarząd Spółdzielni, egz. Nr 2 protokołu otrzymałem: .....

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„PRZEMKO"
59-170 Przemków, ul. Akacjowa 7
tel./fax 76-8310-333, tel.76-8310-077
Regon 001232304 NIP 693-00-16-228

ZRSM w Zielonej Górze, egz. Nr 3 protokołu - a/a

Zał. Nr 1

Przemków, 12.05.2026 r.

Lustrator, Michał Skrzypczak
Upr. lustracyjne Nr 5024/2003

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przemko"
Ul. Akacjowa 7
59-170 Przemków

Zgodnie z art.92 § 1 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z dnia 2 kwietnia 2024 r., Dz. U. poz. 593), zawiadamiam o rozpoczęciu lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko" w Przemkowie za okres od 01.01.2022 do 31.12.2024 r., na podstawie umowy nr 10/2026 z dnia 04.05.2026 r. zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Zielonej Górze, a Spółdzielnią. Tematyka lustracji została zawarta w umowie w § 1.

Jednocześnie informuję, że członkowie Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w lustracji na podstawie przepisów art. 92 § 1 ww. ustawy.

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

k.o.

a/a

Jacek Olszewski
12-05-2026

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

Zał. Nr 2

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 07.05.2026 godz. 09:31:25

Numer KRS: 0000122621

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		11.07.2002		
Ostatni wpis	Numer wpisu	58	Data dokonania wpisu	05.02.2026
	Sygnatura akt	WR.IX NS-REJ.KRS/20506/25/942		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 001232304, NIP: 6930016228
3.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PRZEMKO" W PRZEMKOWIE
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI, 816, SĄD REJONOWY W LEGNICY, WYDZIAŁ V GOSPODARCZY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat POLKOWICKI, gmina PRZEMKÓW, miejsc. PRZEMKÓW
2.Adres	ul. AKACJOWA, nr 7, lok. ---, miejsc. PRZEMKÓW, kod 59-170, poczta PRZEMKÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	------
4.Adres strony internetowej	------
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-42619-14676-WHTWV-35

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie		

1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	1) 12 WRZEŚNIA 1985 R.; 2) 14 CZERWCA 2002 R. - A) ZMIANA TREŚCI PARAGRAFÓW: OD 3 DO 7, OD 9 DO 10, 17, 22, 24, 30, 31, 37, OD 42 DO 93, OD 96 DO 97, OD 99 DO 103, 121, OD 127 DO 131; B) ZMIANA KOLEJNOŚCI DOTYCHCZASOWYCH PARAGRAFÓW: OD 8 DO 13 NA 11 DO 16, OD 15 DO 18 NA 18 DO 21, Z 20 NA 23, OD 22 DO 26 NA 25 DO 29, OD 29 DO 33 NA 32 DO 36, OD 35 DO 38 NA 38 DO 41, OD 72 DO 73 NA 94 DO 95, Z 76 NA 98, OD 81 DO 84 NA 117 DO 120, OD 86 DO 87 NA 122 DO 123, OD 98 DO 99 NA 125 DO 126; C) WYKREŚLENIE DOTYCHCZASOWYCH PARAGRAFÓW: 51, OD 69 DO 70, OD 88 DO 96, OD 100 DO 107; D) DODANIE PARAGRAFÓW: OD 104 DO 116, 132.
	2	30 KWIETNIA 2003R.; ZMIANY DO STATUTU UCHWALONO UCHWAŁĄ ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW SM "PRZEMKO" NR 219 Z DNIA 30 KWIETNIA 2003R. WEDŁUG ZAŁĄCZNIKA NR 1 DO UCHWAŁY - NOWY TEKST STATUTU
	3	20.05.2005 R. - ZMIENIONO STATUT ORAZ UCHWALONO TEKST JEDNOLITY W NOWYM BRZMIENIU.
	4	22.07.2005 R. - W § 3 UST. 2 DODANO PKT 11.
	5	07 CZERWCA 2006 R. - ZMIENIONO STATUT ORAZ PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU W NOWYM BRZMIENIU.
	6	26.11.2007 R. - ZMIENIONO STATUT ORAZ PRZYJĘTO NOWY TEKST JEDNOLITY STATUTU.
	7	16.06.2012 - ZMIENIONO: §7, §12, §16, §17, §19, §24, §42, §85, §100, §128, §133 ORAZ UCHWALONO TEKST JEDNOLITY STATUTU.
	8	07 MAJA 2014 ROK, WPROWADZONO ZMIANY W PARAGRAFACH: 11, 14, 16, 17, 19, 22, 24, 26, 27, 58, 61, 100, 125, 133 ORAZ UCHWALONO TEKST JEDNOLITY STATUTU
	9	ZMIENIONO STATUT W CAŁOŚCI.
	10	7.05.2025R. - ZMIENIONO STATUT W CAŁOŚCI.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmotu		OŚWIADCZENIA WOLI ZA SPÓŁDZIELNIĘ SKŁADAJĄ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU I PEŁNOMOCNIK.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko	JANIKOWSKI
	2.Imiona	JACEK
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	70020506532, ------
	4.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE

	6.Data do jakiej została zawieszona	------
2	1.Nazwisko	SKIBA
	2.Imiona	KRZYSZTOF JANUSZ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	66022514077, ------
	4.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	------

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	STĘPIŃSKA
		2.Imiona	FILOMENA
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	47102907105, ------
		4.Numer KRS	****
	2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	JEDNORÓG
		2.Imiona	MARCIN
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	86060403476, ------
		4.Numer KRS	****
	3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BOBOWSKA
		2.Imiona	DANUTA
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	56052110000, ------
		4.Numer KRS	****
	4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GLISZCZYŃSKI
		2.Imiona	MAREK
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	59041111279, ------
		4.Numer KRS	****
	5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MARCINIAK
		2.Imiona	ZDZISŁAWA
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	53062607368, ------
		4.Numer KRS	****
	6	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ANDRZEJCZAK
		2.Imiona	BARBARA
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	66111410161, ------
		4.Numer KRS	****

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Rubryka 4 - Pełnomocnicy
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	2	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	4	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	5	35, 30, Z, WYTWARZANIE I ZAOPATRYWANIE W PARĘ WODNĄ, GORĄCĄ WODĘ I POWIETRZE DO UKŁADÓW KLIMATYZACYJNYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	29.05.2003	01.01.2002 - 31.12.2002
	2	16.06.2004	01.01.2003 - 31.12.2003
	3	25.05.2005	01.01.2004 - 31.12.2004
	4	07.06.2006	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	5	23.05.2007	01.01.2006-31.12.2006
	6	08.07.2008	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	7	13.05.2009	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	8	30.06.2010	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	9	06.07.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	10	25.05.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	11	18.06.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	12	15.05.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	13	22.04.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	14	05.05.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	15	09.05.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	16	30.05.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	17	19.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	18	30.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	19	08.05.2023	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	20	08.05.2023	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021

	21	08.05.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	22	26.04.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	23	16.05.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2002 - 31.12.2002
	2	*****	01.01.2003 - 31.12.2003
	3	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	4	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	5	*****	01.01.2006-31.12.2006
	6	*****	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	7	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	8	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	9	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	10	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	11	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	12	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	13	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	14	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	15	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	16	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	17	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	18	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	19	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	20	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	21	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	22	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	23	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2002 - 31.12.2002
	2	*****	01.01.2003 - 31.12.2003
	3	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	4	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	5	*****	01.01.2006-31.12.2006
	6	*****	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	7	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	8	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	9	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	10	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	11	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	12	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	13	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

14	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
15	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
16	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
17	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
18	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
19	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
20	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
21	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
22	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
23	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2002

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacja o połączeniu/podziale lub przekształceniu spółdzielni
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacje o rozwiązaniu Spółdzielni
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 07.05.2026

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

ZAŁĄCZNIK NR 3

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	07.05.2025 r.	07.05.2025 r.	Uchwała Nr 08/2025 / protokół 2025	Walne Zgromadzenie		
2	Regulamin Walnego Zgromadzenia	07.05.2025 r.	07.05.2025 r.	Uchwała Nr 09/2025 /protokół 2025	Walne Zgromadzenie		
3	Regulamin Rady Nadzorczej	07.05.2025 r.	07.05.2025 r.	Uchwała 10/2025 / protokół 2025	Walne Zgromadzenie		
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 gospodarki finansowej	28.04.2010 r.	28.04.2010 r.	Uchwała 13/2010 / protokół 02/2010	Rada Nadzorcza		
13	Regulamin rozliczania kosztów ciepła	30.12.2022	30.12.2022	Uchwała 32/2022 protokół 07/20022	Rada Nadzorcza	Aneks 1/2008	
14	Regulamin rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach	19.02.2026 r.	19.02.2026 r.	Uchwała 04/2026 / protokół 01/2026	Rada Nadzorcza		
15	Regulamin funduszu remontowego	19.02.2026	19.02.2026	Uchwała 03/2026 / protokół 01/2026	Rada Nadzorcza		
16	Regulamin udzielania zamówień na roboty. dostawy i usługi wykonywane na rzecz SM PRZEMKO	02.04.2014 r.	02.04.2014 r.	Uchwała 06/2014 / protokół 03/2014	Rada Nadzorcza		
17	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		
18	Regulamin zasad i warunków użytkowania lokali użytkowych oraz terenów SM PRZEMKO	23.10.2013 r.	23.10.2013 r.	Uchwała 13/2013 / protokół 07/2013	Rada Nadzorcza		
19	Zasady umarzania odsetek od zadłużeń lokali mieszkalnych w SM PRZEMKO	11.09.2002 r.	11.09.2002 r.	Uchwała 464. 04/2011 / protokół 5/2002. 06/2011	Rada Nadzorcza	Aneks 01/2011	
20	Regulamin ZFŚS	30.04.2026 r.	30.04.2026 r.		Zarząd ze Związkami Zawodowymi		
21	Regulamin działalności społecznej. oświatowej i kulturalnej	06.05.2015 r.	06.05.2015 r.	Uchwała 04/2015 / protokół 03/2015	Rada Nadzorcza		
22	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		
23	Regulamin Ochrony Danych Osobowych	10.02.2022 r.	10.02.2022 r.	Uchwała 04/2022 / protokół 03/2022	Zarząd		
24	Instrukcja zarządzania RODO	10.02.2022 r.	10.02.2022 r.	Uchwała 04/2022 / protokół 03/2022	Zarząd		
25	Polityka bezpieczeństwa ochrony danych osobowych	10.02.2022 r.	10.02.2022 r.	Uchwała 04/2022 / protokół 03/2023	Zarząd		
26	Zasady udzielania pomocy finansowej w ramach prowadzonej działalności społeczno-wychowawczej	01.07.2005 r.	01.07.2005 r.	Uchwała 17/2005 / protokół: 16/2001	Rada Nadzorcza		
27	Instrukcja inwentaryzacyjna	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	24.02 2023 r.	24.02.2023 r.	Uchwała 5/2023/ protokół	Zarząd		
32	Instrukcja postępowania profilaktycznego w okresie epidemii COVID-19	31.08 2020 r.	31.08.2020 r.		Zarząd		

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PRZEMKO" w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Alina Muszalska - Kearney

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR ....4.....

Zatrudnienie i wynagrodzenia

Lp.	Wyszczególnienie	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 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	16	17	16	17	106,25%	94,12%	**106,25%**
2	Zatrudnienie - średnia ilość etatów, tym:	16,5	16,9	16,6	17	102,42%	98,22%	**102,41%**
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	9	10	10	10	111,11%	100,00%	**100,00%**
3	Członkowie Rady Nadzorczej (funkcje pełnione społecznie)	7	7	6	6	100,00%	85,71%	**100,00%**
3.1	Członkowie innych statutowych organów (funkcje pełnione społecznie)							
4	**Koszty wynagrodzeń,** *w tym* **:**	**1 318 258 zł**	**1 442 136,94 zł**	**1 723 753,89 zł**	**1 748 342,66 zł**	**109,40%**	**119,53%**	**101,43%**
4.1	- wyngrodzenia pracowników brutto	914 882,00 zł	1 052 791,28 zł	1 187 263,14 zł	1 315 449,27 zł	**115,07%**	**112,77%**	**110,80%**
4.2	- narzuty na wyngrodzenia (ZUS)	170 302,84 zł	198 186,03 zł	224 261,38 zł	249 223,21 zł	**116,37%**	**113,16%**	**111,13%**
4.3	- nagrody łącznie z narzutami, odprawy	219 399,69 zł	169 110,29 zł	290 694,35 zł	164 271,27 zł	**77,08%**	**171,90%**	**56,51%**
4.4	- inne koszty wyngrodzeń							
4.5	- rada nadzorcza z narzutami	13 673,80 zł	22 049,34 zł	21 535,02 zł	19 398,91 zł	**161,25%**	**97,67%**	**90,08%**
4.6	- pozostałe organy Spółdzielni							
5	**Podział kosztów wynagrodzeń (do poz.4):**	**979 559,00 zł**	**1 103 317,68 zł**	**1 230 256,14 zł**	**1 343 324,27 zł**	**112,63%**	**111,51%**	**109,19%**
5.1	- pracownicy na stanowiskach umysłowych	242 184,00 zł	200 942,12 zł	273 485,77 zł	369 021,55 zł	**82,97%**	**136,10%**	**134,93%**
	- pracownicy na stanowiskach robotniczych	414 150,00 zł	488 663,35 zł	551 219,82 zł	629 419,90 zł	**117,99%**	**112,80%**	**114,19%**
5.2	- kierownictwo *(zarząd + główny księgowy)*	258 548,00 zł	363 185,81 zł	362 557,55 zł	317 007,82 zł	**140,47%**	**99,83%**	**87,44%**
5.2	- umowy zlecenia i o dzieło	52 917,00 zł	31 563,40 zł	24 472,50 zł	11 192,00 zł	**59,65%**	**77,53%**	**45,73%**
5.3	- rada nadzorcza + pozostałe organy statutowe (bez narzutów)	11 760,00 zł	18 963,00 zł	18 520,50 zł	16 683,00 zł	**161,25%**	**97,67%**	**90,08%**
6	**Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto pracowników bez kierownictwa**	**4 207,27 zł**	**4 104,79 zł**	**4 908,96 zł**	**5 943,10 zł**	**97,56%**	**119,59%**	**121,07%**
7	**Miesięczne płace brutto pracowników, bez kierownictwa, do przeciętnego wynagrodzenia w kraju**							
8	**Średnie:**							
8.1	miesięczne koszty wyngrodzeń ogółem	90 432,07 zł	104 248,11 zł	117 627,04 zł	130 389,37 zł	**115,28%**	**112,83%**	**110,85%**
8.2	miesięczne koszty wyngrodzeń - średnia na etat	5 652,00 zł	6 132,24 zł	7 351,69 zł	7 669,96 zł	**108,50%**	**119,89%**	**104,33%**
9	**Koszt wynagrodzeń na 1m² p.u. lokali mieszkalnych i użytkowych na m-c**	**2,75 zł**	**3,17 zł**	**3,57 zł**	**3,96 zł**	**115,28%**	**112,83%**	**110,85%**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZEMKOWO" w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Alina Muszalska - Kearney

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5034/2003

ZAŁĄCZNIK NR 5

ZESTAWIENIE GRUNTÓW - w m^2 do setnej części

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2021r.	31.12.2022r.	31.12.2023r.	31.12.2024r.	poz. 4-3	poz. 5-4	poz. 6-5	poz. 6-3
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
1	**Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni, w tym:**	**41 239,92**	**41 239,92**	**41 239,92**	**41 239,92**	0,00	0,00	0,00	**0,00**
1.1	- zabudowana	9 918,31	9 918,31	9 918,31	9 918,31	0,00	0,00	0,00	**0,00**
1.2	- planowana do zabudowy	216,83	216,83	216,83	216,83	0,00	0,00	0,00	**0,00**
1.3	- nie nadająca się do zabudowy	31 104,78	31 104,78	31 104,78	31 104,78	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**
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:	27 659,28	27 372,49	27 268,46	27 167,76	-286,79	-104,03	-100,70	**-491,52**
2.1	- zabudowana	9 918,31	9 918,31	9 918,31	9 918,31	0,00	0,00	0,00	**0,00**
2.2	- planowana do zabudowy	216,83	216,83	216,83	216,83	0,00	0,00	0,00	**0,00**
2.3	- nie nadająca się do zabudowy	17 524,14	17 237,35	17 133,32	17 032,62	-286,79	-104,03	-100,70	**-491,52**
2.4	- pozostała	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:	27 659,28	27 372,49	27 268,46	27 167,76	-286,79	-104,03	-100,70	**-491,52**
3.1	- wieczyste użytkowanie	7 083,92	7 083,92	7 083,92	7 083,92	0,00	0,00	0,00	**0,00**
3.2	- własność Spółdzielni	20 575,36	20 288,57	20 184,54	20 083,84	-286,79	-104,03	-100,70	**-491,52**
4	Powierzchnia gruntów dla odrębnej własności w zasobach Spółdzielni wynikająca z przeliczenia udziałów	13 580,64	13 867,43	13 971,46	14 072,16	286,79	104,03	100,70	**491,52**
4.1	- wieczyste użytkowanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
4.2	- własność	13 580,64	13 867,43	13 971,46	14 072,16	286,79	104,03	100,70	**491,52**
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**
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**
7	Grunty najmowane przez Spółdzielnię lub będące w samoistnym posiadaniu, bez tytułu prawnego	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 płacony jest przez dzierżawcę	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
9	Zarządzanie gruntami wspólnot mieszkaniowych	320,00	619,00	1 373,00	2 794,00	299,00	754,00	1 421,00	**2 474,00**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZEMKO" w Przemkowie
CZŁONEK ZARZĄDU
Krzysztof Skiba

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR .....6.....

ZESTAWIENIE CZŁONKOWSKIE

Lp.	Wyszczególnienie	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	% poz. 4 / 3	% poz. 5 / 4	% poz. 6 / 5
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
1	**Ilość członków ogółem na koniec okresu**	**767**	**756**	**757**	**739**	**98,57%**	**100,13%**	**97,62%**
	w tym:							
1.1	- posiadających prawa do lokalu mieszkalnego (*łącznie z innymi prawami*)	763	752	753	735	**98,56%**	**100,13%**	**97,61%**
	- w tym współmałżonkowie	204	190	187	181	**93,14%**	**98,42%**	**96,79%**
1.2	- posiadających prawa do lokali użytkowych i o innym przeznaczeniu bez praw do lokali mieszkalnych	4	4	4	4	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
	- w tym współmałżonkowie	1	1	1	1	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
1.3	- pozostali zarejestrowani członkowie							
2	**Ilość członków skreślonych z rejestru członków**	**35**	**27**	**18**	**29**	**77,14%**	**66,67%**	**161,11%**
2.1	- na mocy ustawy	35	27	18	29	**77,14%**	**66,67%**	**161,11%**
2.2	- z innych przyczyn							
3	**Ilość przyjętych osób w poczet członków Spółdzielni,** *w tym* **:**	**26**	**28**	**19**	**16**	**107,69%**	**67,86%**	**84,21%**
3.1	- posiadających spółdzielcze prawa do lokalu	**17**	23	15	13	**135,29%**	**65,22%**	**86,67%**
3.2	- posiadających prawa odrębnej własności	**9**	5	4	3	**55,56%**	**80,00%**	**75,00%**
4	Ilość członków osób prawnych	1	1	1	1	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
5	Ilość spółdzielczych własnościowych praw do lokali bez członkostwa	1	1	1	1	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
6	Ilość lokali o odrębnej własności bez członkostwa bez członkostwa	12	12	17	19	**100,00%**	**141,67%**	**111,76%**
7	Ilość ustanowionych spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych	0	0	0	0			
9	Ilość dokonanych zamian praw w prawo odrębnej własności do lokalu	7	5	2	2	**71,43%**	**40,00%**	**100,00%**
10	Ilość zarejestrowanych wniosków w roku o przekształcenie na odrębną własność	7	5	2	2	**71,43%**	**40,00%**	**100,00%**
11	Środki pozyskane przez Spółdzielnię w wyniku zamiany praw							

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PRZEMKO" w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Alina Muszalska - Kearney

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR ~~4~~

ZASOBY LOKALOWE (dane na koniec roku)

Lp.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	% 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	4	4	4	4	100,00%	100,00%	100,00%
3	Ilość budynków jednorodzinnych							
4	Ilość budynków o innym przeznaczeniu, w tym kompleksów garażowych i komórek	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:	344	343	343	342	99,70%	100,00%	99,70%
	- w budynkach wspólnot mieszkaniowych							
	- spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, w tym:	13	11	9	8	100,00%	81,80%	88,80%
	- w budynkach wspólnot mieszkaniowych							
	- spółdzielczych własnościowych praw do domów jednorodzinnych							
	- lokale w najmie	3	1	1	1	33,30%	100,00%	100,00%
	- lokale zajmowane bez tytułu prawnego							
	- lokale o odrębnej własności w budynkach spółdzielczych	230	235	237	239	102,00%	100,80%	100,80%
6	Udział % praw lokatorskich do ogółu mieszkań Spółdzielczych	3,00%	2,00%	1,50%	1,52%			
7	**Liczba lokali użytkowych i o innym przeznaczeniu, w tym:**	**10**	**10**	**10**	**10**	100,00%	100,00%	100,00%
	- lokale użytkowe - własność Spółdzielni	1	1	1	1	100,00%	100,00%	100,00%
	- lokale użytkowe - odrębna własność				1			
	- 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: kotłownie	6	6	6	6	100,00%	100,00%	100,00%
	- pozostałe							
8	**Powierzchnia użytkowa w m^2, w tym:**	**33 545,50**	**33 545,50**	**33 545,50**	**33 545,50**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
	- spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych i lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni, w tym: lokatorskie	19 897,00	19 613,80	19 505,10	19 417,80	98,50%	99,40%	99,50%
	- w budynkach wspólnot mieszkaniowych							
	- lokali mieszkalnych o odrębnej własności w budynkach spółdzielczych	13 014,50	13 297,70	13 406,40	13 493,70	102,00%	100,80%	100,60%
	- spółdzielczych własnościowych praw do domów jednorodzinnych							
	- lokali użytkowych - własność Spółdzielni	66,00	66,00	66,00	66,00	100,00%	100,00%	100,00%
	- lokali użytkowych - o odrębnej własności							
	- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	177,00	177,00	177,00	177,00	100,00%	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 kotłownie	379,00	379,00	379,00	379,00	100,00%	100,00%	100,00%
	- pozostałe							
9	Powierzchnia lokali korzystających z sieci centralnej z c.o. w m^2	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 m^2	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)	15	15	15	15	100,00%	100,00%	100,00%
12	Ilość budynków z pełnym opomiarowaniem lokali zużycia energii cieplnej *(liczniki, podzielniki kosztów)*	0	0	0	0			
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 cieplną 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%

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZEMKO" w Przemkowie
CZŁONEK ZARZĄDU
Krzysztof Skiba

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR .....8.....

Zmiany w jednostkowych kosztach GZM w zł na 1m^2 pow. użytkowej miesięcznie

Lp.	Wyszczególnienie	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	% poz. 4 / 3	% poz. 5 / 4	% poz. 6 / 5	% Udział w kosztach - do poz. 6	% poz. 6 / 3
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*
1	**Eksploatacja ogółem** w tym:	**3,460**	**3,687**	**4,392**	**4,546**	**106,56%**	**119,12%**	**103,51%**	**29,00%**	**131,39%**
1.1	- koszty wynagrodzeń	0,820	0,823	1,000	1,125	100,37%	121,51%	112,50%	7,18%	137,20%
1.2	- energia elektryczna	0,040	0,044	0,031	0,045	110,00%	70,45%	145,16%	0,29%	112,50%
1.3	- materiały bezpośrednie	0,020	0,029	0,036	0,026	145,00%	124,14%	72,22%	0,17%	130,00%
1.4	- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	0,020	0,022	0,022	0,022	110,00%	100,00%	100,00%	0,14%	110,00%
1.5	- podatek od nieruchomości i użytkowanie wieczyste	0,080	0,083	0,083	0,106	103,75%	100,00%	127,71%	0,68%	132,50%
1.6	- ubezpieczenia	0,060	0,071	0,056	0,139	118,33%	78,87%	248,21%	0,89%	231,67%
1.7	- odpisy na fundusze specjalne	0,020	0,025	0,029	0,037	125,00%	116,00%	127,59%	0,24%	185,00%
1.8	- montaż i konserwacja domofonów	0,000	0,000	0,000	0,084	0,00%	0,00%	0,00%	0,54%	0,00%
1.9	- koszty zarządzania	1,600	1,832	2,248	2,012	114,50%	122,71%	89,50%	12,83%	125,75%
1.10	- koszty transportu	0,080	0,083	0,072	0,039	103,75%	86,75%	54,17%	0,25%	48,75%
1.11	- koszty konserwatorów	0,550	0,651	0,705	0,795	118,36%	108,29%	112,77%	5,07%	144,55%
1.12	- pozostałe koszty	0,170	0,024	0,110	0,116	14,12%	458,33%	105,45%	0,74%	68,24%
2	**Dostawa wody i odprowadzenie ścieków**	**1,650**	**1,586**	**1,669**	**1,914**	96,12%	105,23%	114,68%	**12,21%**	**116,00%**
3	**Odpis na fundusz remontowy**	**1,110**	**1,100**	**1,112**	**1,758**	99,10%	101,09%	158,09%	**11,21%**	**158,38%**
4	**Koszty centralnego ogrzewania**	**3,860**	**4,842**	**5,421**	**5,532**	125,44%	111,96%	102,05%	**35,29%**	**143,32%**
5	**Koszty podgrzania wody**	**0,690**	**0,675**	**0,639**	**0,686**	97,83%	94,67%	107,36%	**4,38%**	**99,42%**
6	**Koszty gospodarki odpadami komunalnymi**	**1,140**	**1,210**	**1,176**	**1,242**	106,14%	97,19%	105,61%	**7,92%**	**108,95%**
7	**Ogółem koszty**	**11,910**	**13,100**	**14,409**	**15,678**	109,99%	109,99%	108,81%	**100,00%**	**131,64%**

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PRZEMKO" w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Alina Muszalska - Kearney

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR 9

ZMIANY STAWEK OPŁAT

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka	Data rozpoczęcia obowiązywania stawki					Stawki na dzień
			od 01.01.2022	od 01.02.2022	od 01.05.2022	od 01.01.2023	od 01.01.2024	31.12.2024 r.
1	Opłata eksploatacyjne:	zł/m^2						
1.1	- spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu z członkostwem	zł/m^2	3,65 zł	3,65 zł	3,65 zł	3,95	4,30	**4,30**
1.2	- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa	zł/m^2	3,70 zł	3,70 zł	3,70 zł	4,11	4,46	**4,46**
1.3	- odrębna własność lokalu z członkostwem	zł/m^2	3,51 zł	3,51 zł	3,51 zł	3,81	4,16	**4,16**
1.4	- odrębna własność lokalu bez członkostwa	zł/m^2	3,81 zł	3,81 zł	3,81 zł	4,00	4,35	**4,35**
1.5	- spółdzielcze własnościowe prawo do garażu z członkostwem	zł/m^2						
1.6	- spółdzielcze własnościowe prawo do garażu bez członkostwa	zł/m^2						
1.7	- odrębna własność do garażu z członkostwem	zł/m^2						
1.8	- odrębna własność do garażu bez członkostwa	zł/m^2						
1.9	- bez tytułu prawnego	zł/m^2	4,61 zł	4,61 zł	4,61 zł	4,91	5,26	**5,26**
2	Odszkodowanie	zł/m^2						
3	Wpłata na fundusz remontowy	zł/m^2	1,08 zł	1,08 zł	1,08 zł	1,08 zł	1,76	**1,76**
4	Zaliczka na koszty centralnego ogrzewanie	zł/m^2	5,44 zł	4,86 zł	4,53	5,10	5,10	**5,10**
5	Zaliczka na koszty podgrzania wody	zł/m3	**19,00 zł**	**19,00 zł**	**19,00 zł**	**19,00 zł**	**19,00 zł**	**19,00**
6	Opłata za dostawę wodę i odprowadzenie ścieków	zł/m^3	30,47 zł	30,47 zł	30,47 zł	30,47 zł	36,29 zł	**36,29**
7	Opłata za odbiór odpadów komunalnych							
8	Opłata za odbiór odpadów komunalnych gospodarstwo jednoosobowe		35,00 zł	35,00 zł	35,00 zł	35,00 zł	**39,00**	**39,00 zł**
9	Opłata za odbiór odpadów komunalnych gospodarstwo dwuosobowe		70,00 zł	70,00 zł	70,00 zł	70,00 zł	**78,00**	**78,00 zł**
10	Opłata za odbiór odpadów komunalnych gospodarstwo wieloosobowe (powyżej 2 osób)		105,00 zł	105,00 zł	105,00 zł	105,00 zł	**117,00**	**117,00 zł**
11								
12								

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PRZEMKO" w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Alina Muszalska - Kearney

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

Zał. Nr 10

Przemków, 14.04.2026

Spółdzielnia Mieszkaniowa "PRZEMKO"
ul. Akacjowa 7
59-170 Przemków

Nabywca:
[redacted]
ul. Rybna [redacted]
59-170 Przemków

kod lokalu: **01-011-01-07**

Na podstawie Uchwały Nr 05/2023 Rady Nadzorczej SM PRZEMKO z dnia 28.06.2023 r. w sprawie ustalenia opłat na poczet kosztów utrzymania i eksploatacji instalacji domofonowej, zawiadamiamy o wprowadzeniu z dniem 01.05.2026 r. opłaty "abonament domofonowy" w wysokości 3,24 zł.

Zawiadomienie o wysokości opłat na dzień 01.05.2026 r.

dnia 01.05.2026 r. opłata miesięczna wynosi:

Dotyczy: Lokale mieszkalne, Rybna [redacted]

Nazwa	Cena		Ilość	J.M.		Wartość
Centralne ogrzewanie - zaliczka	5,00 zł	*	52		=	260,00 zł
Abonament domofonowy	3,24 zł	*	1	szt	=	3,24 zł
Spłata instalacji domofonowej	16,76 zł	*	1	szt	=	16,76 zł
Dzierżawa pojemnika na śmieci	0,55 zł	*	1		=	0,55 zł
Fundusz remontowy	3,15 zł	*	52		=	163,80 zł
Nieczystości stałe	47,00 zł	*	3		=	141,00 zł
Opłata eksploatacyjna	4,80 zł	*	52		=	249,60 zł
Należność za miesiąc maj 2026 wynosi:						**834,95 zł**

Konto Czynsz: **58 1610 0048 0562 1000 1011 0107**
Konto Woda: **20 1610 0048 0562 2000 1011 0107**

Termin płatności: do końca każdego miesiąca na rachunek bankowy Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PRZEMKO" w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Alina Muszalska - Kearney

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

Raport wyemitowany z programu 'UNISOFT'

ZAŁĄCZNIK NR 11

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH LOKALI MIESZKALNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2022 rok		31.12.2023 rok		31.12.2024 rok	
		wzrost w roku	narastająco	wzrost w roku	narastająco	wzrost w roku	narastająco
1	**Roczny wymiar opłat**	4 166 647,68 zł		4 505 718,30 zł		4 943 375,23 zł	
2	**Stan zaległości na koniec okresu w zł.**		95 264,06 zł		97 558,56 zł		102 954,85 zł
3	**Udział % do wymiaru opłat**		2,29%		2,17%		2,08%
4	Ilość dni braku wpływu opłat (*w przybliżeniu*)		8		6		5
5	Struktura zaległości w opłatach w zł.:						
	1 miesięczne		16 254,30 zł		17 939,30 zł		20 248,75 zł
	2 miesięczne		2 575,03 zł		6 209,93 zł		9 081,57 zł
	3 miesięczne		13 144,25 zł		4 403,54 zł		1 992,32 zł
	powyżej 3 miesięcy		63 290,48 zł		69 005,79 zł		71 632,21 zł
5.1	*w tym: należności zasądzone (info)*		30 145,95 zł		28 642,01 zł		28 872,61 zł
5.2	Zaległości byłych użytkowników lokali - *nie ujęte do wskaźników*		0,00 zł		18 602,13 zł		21 058,67 zł
6	Ilość lokali zalegających z opłatami	62		59		62	
7	Wysokość zaległości narastająco: (a)		95 264		97 559		102 955
	- na 1 zadłużony lokal mieszkalny (b)		1 536,52 zł		1 653,53 zł		1 660,56 zł
	- na 1 lokal mieszkalny w budynkach Spółdzielni ©		161,46 zł		165,35 zł		174,50 zł
	- na 1 m² pow. użytkowej (d)		0,24 zł		0,25 zł		0,26 zł
8	**Windykacja - łącznie z lokalami użytkowymi:**	6		4		5	
	- ilość nakazów zapłaty	-6	6	-2	4	1	5
	- ilość postępowań komorniczych	-4	6	-2	4	0	4
	- ilość eksmisji	0	0	0	0	0	0
9	Wysokość naliczonych odsetek od zaległości w zł. ogółem - łącznie z lokalami użytkowymi	10 360,23 zł		10 030,38 zł		3 854,22 zł	

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH LOKALI UŻYTKOWYCH I O INNYM PRZEZNACZENIU

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2022 rok		31.12.2023 rok		31.12.2024 rok	
		za rok	narastająco	za rok	narastająco	za rok	narastająco
1	**Roczny wymiar opłat**	181 776,82 zł		214 042,07 zł		196 328,81 zł	
2	**Stan zaległości na koniec okresu w zł.**		24 332,95 zł		37 778,28 zł		32 304,80 zł
3	Udział % do wymiaru opłat		13,39%		10,38%		16,45%
4	Ilość dni braku wpływu opłat (*w przybliżeniu*)		7		6		23
5	Struktura zaległości w opłatach w zł.:						
	1 miesięczne		14678,45		12 687,65 zł		21 029,67 zł
	2 miesięczne		460,36		4 889,42 zł		0,00 zł
	3 miesięczne		0		3 388,02 zł		0,00 zł
	powyżej 3 miesięcy		4843,54		1 248,84 zł		11 275,17 zł
5.1	*w tym: należności zasądzone (info)*		0,00 zł		0,00 zł		0,00 zł
5.2	Zaległości byłych użytkowników lokali - *nie ujęte do wskaźników*		4 350,60 zł		11 125,04 zł		0,00 zł
6	Ilość najemców zalegających z opłatami		30		31		29

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PRZEMKO" w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Alina Muszalska - Kearney

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR 12

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

Rok 2023

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 07.06.2010 roku	Rozporządzenie MSWiA z dnia 16.08.1999 roku
			stan tech. 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 techniczy i przydatność obiektu budowalanego	instalacja elektryczna	instalacja piorunochronna	Usuwanie zanieczyszczeń z przewodów dymowych i spalinowych: §34 ust.1 pkt 3	Przeglądy 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 5 lat	1 raz na 5 lat	1 razy na 6 m-cy	2 razy w roku
1	Lesna 5a,b,c,d,e,f	1	20.12.2022	10.01.2023	10.02.2023	nie wymaga	20.12.2023	marzec 2023	14.03.2023	nie wymaga	11.04.2023
2	Lesna 3a,b,c,d,e	2	20.12.2022	08.02.2023	13.01.2023	nie wymaga	20.12.2023	marzec 2023	24.03.2023	nie wymaga	10.04.2023
3	Topolowa 5a,b,c,d	3	20.12.2022	13.02.2023	11.01.2023	nie wymaga	20.12.2023	marzec 2023	24.03.2023	nie wymaga	11.04.2023
4	Topolowa 7a,b,c,d	4	20.12.2022	14.02.2023	12.01.2023	nie wymaga	20.12.2023	marzec 2023	24.03.2023	nie wymaga	12.04.2023
5	Topolowa 8a,b,c	5	20.12.2022	06.02.2023	09.01.2023	nie wymaga	20.12.2023	marzec 2023	24.03.2023	nie wymaga	10.04.2023
6	Topolowa 9a,b,c,d	6	20.12.2022	14.02.2023	12.01.2023	nie wymaga	20.12.2023	marzec 2023	24.03.2023	nie wymaga	12.04.2023
7	Topolowa 10a,b,c	7	20.12.2022	06.02.2023	10.01.2023	nie wymaga	20 12.2023	marzec 2023	27.03.2023	nie wymaga	10.04.2023
8	Topolowa 12a,b,c,d,e	8	20.12.2022	09.02.2023	11.01.2023	nie wymaga	20.12.2023	marzec 2023	14.03.2023	nie wymaga	11.04.2023
9	Rybna 8a,b,c,d	9	20.12.2022	28.02.2023	16.01.2023	nie wymaga	20.12.2023	marzec 2023	15.03.2023	nie wymaga	12.04.2023
10	Rybna 9a,b,c,d	10	20.12.2022	01.03.2023	13.01 2023	nie wymaga	20.12.2023	luty 2023	14.03.2023	nie wymaga	12.04.2023
11	Rybna 10a,b,c,d	11	20.12.2022	02.03.2023	16.01 2023	nie wymaga	20.12 2023	marzec 2023	14.03.2023	nie wymaga	14.04.2023
12	Aakcjowa 3a,b	12	2012.2022	07.03.2023	17.01.2023	nie wymaga	20.12.2023	marzec 2023	27.03.2023	nie wymaga	14.04.2023
13	Akacjowa 4a,b	13	20 12.2022	07.03.2023	17.01.2023	nie wymaga	20.12.2023	marzec 2023	27.03.2023	nie wymaga	14.04.2023
14	Aakcjowa 5a,b,c	14	20.12.2022	06.03.2023	17..01.2023	nie wymaga	20.12 2023	marzec 2023	27.03.2023	nie wymaga	14.04.2023
15	Akacjowa 6a,b,c,d	15	20.12.2022	08.03.2023	16.01.2023	nie wymaga	20.12.2023	marzec 2023	27.03.2023	nie wymaga	14.04.2023

Legenda:

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

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZEMKO" w Przemkowie
CZŁONEK ZARZĄDU
Krzysztof Skiba

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR 13

FUNDUSZ REMONTOWY

Lp.	Wyszczególnienie	2021rok	2022rok	2023rok	2024rok	% poz. 4 / 3	% poz. 5 / 4	% poz. 6 / 5
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
1	Poniesione nakłady	1 053 333 zł	987 629,76 zł	315 536,55 zł	1 127 103,54 zł	93,76%	31,95%	357,20%
2	Odpis na fundusz remontowy	433 641 zł	433 641,00 zł	437 436,00 zł	694 145,76 zł	100,00%	100,88%	158,69%
3	Średnia w roku stawka odpisu na 1m^2 p.u. miesięcznie	1,10 zł	1,10 zł	1,11 zł	1,76 zł	100,00%	100,91%	158,56%
4	Uzyskane dodatkowe środki na fundusz remontowy, w tym:	133 268 zł	4 763,10 zł	63 633,28 zł	14 583,60 zł	3,57%	1335,96%	22,92%
4.1	*- uzyskanie nadwyżki bilansowej, wpływy lokale użytkowe*	*2 124 zł*	*4 124,00 zł*	*22 045,96 zł*	*2 124,00 zł*	194,16%	534,58%	9,63%
4.2	*- odszkodowania*	*906 zł*	*0,00 zł*	*40 111,62 zł*	*0,00 zł*			
4.3	*-premia termmodernizacyjna*	*125 784 zł*	*0,00 zł*	*0,00 zł*	*0,00 zł*			
4.4	*- inne (wpływy za usługi konserwatorskie, sprzedaż płyt chodnikowych)*	*2 330 zł*	*639,10 zł*	*1 475,70 zł*	*12 459,60 zł*	28,00%	231,00%	845,00%
5	*Kredyt bankowy na zadania remontowe*	*686 151 zł*	*0,00 zł*	*0,00 zł*	*0,00 zł*			
6	**Stan funduszu na początek okresu BO**	**-155 471 zł**	**-278 214,18 zł**	**-882 784,82 zł**	**-758 268,28 zł**	**179,00%**	**318,00%**	**86,00%**
7	**Stan funduszu na koniec okresu BZ, w tym:**	**-278 214 zł**	**-882 784,82 zł**	**-758 268,28 zł**	**-1 230 027,21 zł**	**318,00%**	**86,00%**	**163,00%**
7.1	na termomodernizację	**587 285 zł**	**55 865,86 zł**	**62 738,24 zł**	**58 868,93 zł**	**10,00%**	**113,00%**	**94,00%**
7.2	na pozostałe remonty	466 048 zł	931 763,90 zł	252 798,31 zł	1 068 234,61 zł	200%	28,00%	423,00%
8	**Relacja wykorzystania funduszu remontowego [poz.1 / poz.(2+4+6)]**	**256,01%**	**616,54%**	**-82,66%**	**-2275,19%**			

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZEMKO" w Przemkowie
CZŁONEK ZARZĄDU
Krzysztof Skiba

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR 14

Zestawienie funduszy Spółdzielni

Lp.	Wyszczególnienie	2022 rok			2023 rok			2024 rok				Zmiana %	Różnica
		BO	zmniejszenia	zwiększenia	BZ / BO	zmniejszenia	zwiększenia	BZ / BO	zmniejszenia	zwiększenia	BZ	poz. 12 / 3	poz. 12 - 3
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*	*13*	*14*
1	Fundusz udziałowy	**19 416,14**			19 416			19 416			**19 416,14**	**100,00%**	
2	Fundusz zasobowy	**1 066 166,79**	86 706	8 000	987 461	43 139	1 834	946 156	-2 723	36	**948 915,04**	**89,00%**	**-117 252**
3	Fundusz wkładów mieszkaniowych	**163 445,46**	246 272	392 955	310 128	95 951	69 462	283 640	-12 553	32 900	**329 092,48**	**201,35%**	**165 647**
4	Fundusz wkładów budowlanych	**7 896 302,12**	247 762		7 648 540	242 016		7 406 524	225 583	-44 812	**7 136 128,95**	**90,37%**	**-760 173**
5	Fundusz wkładów zaliczkowych	**519,20**			519	519		0			**0,00**	**0,00%**	**-519**
6	Fundusz wolnych środków z różnicy waloryzacji	**90 835,45**			90 835			90 835			**90 835,45**	**100,00%**	
12	**Razem kapitał (*fundusz własny*)**	**9 236 685,16**	**580 740**	**400 955**	**9 056 900**	**381 625**	**71 296**	**8 746 571**	**210 307**	**-11 876**	**8 524 388,06**	**92,29%**	**-712 297**
13	Fundusz remontowy	**-278 214,18**	987 630	383 059	-882 785	315 537	440 053	-758 268	1 127 104	655 345	**-1 230 027,21**	**442,12%**	**-951 813**
14	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	**21 334,99**	27 025	28 286	22 596	30 955	32 568	24 209	36 715	41 118	**28 611,87**	**134,11%**	**7 277**
15	**Fundusze RAZEM**	**8 979 805,97**	**1 595 395**	**812 300**	**8 196 711**	**728 116**	**543 917**	**8 012 512**	**1 374 126**	**684 587**	**7 322 972,72**	**81,55%**	**-1 656 833**

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PRZEMKO" w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Alina Muszalska - Kearney

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR 15

Zestawienie danych bilansowych na dzień 31 grudnia w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	% poz. 4 / 3	% poz. 5 / 4	% poz. 6 / 5	% poz. 6 / 3	Struktura majątkowa - do poz. 6
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Aktywa									
A.	**MAJĄTEK TRWAŁY**	**8 911 514**	**8 484 981**	**8 496 376**	**8 389 408**	**95,21%**	**100,13%**	**98,74%**	**94,14%**	**79,98%**
	w tym:									
I	Wartości niematerialne i prawne	19 216	9 295	1 841	0	48,37%	**19,81%**	0,00%	**0,00%**	0,00%
II	Rzeczowy majątek trwały	8 231 643	7 777 930	7 448 965	7 157 911	94,49%	**95,77%**	96,09%	**86,96%**	68,24%
III	Należności długoterminowe	525 462	518 007	505 754	507 034	98,58%	**97,63%**	100,25%	**96,49%**	4,83%
IV	Inwestycje długoterminowe	11 700	11 700	11 700	11 700	100,00%	**100,00%**	100,00%	**100,00%**	0,11%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	123 493	168 049	528 116	712 763	136,08%	**314,26%**	134,96%	**577,17%**	6,80%
B.	**MAJĄTEK OBROTOWY**	**1 073 621**	**1 432 961**	**1 149 345**	**2 099 771**	133,47%	**80,21%**	182,69%	**195,58%**	20,02%
	w tym:									
I	Zapasy	84 880	81 687	77 069	74 190	96,24%	**94,35%**	96,26%	**87,41%**	0,71%
II	Należności krótkotermoinowe	261 561	359 951	406 155	502 448	137,62%	**112,84%**	123,71%	**192,10%**	4,79%
III	Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	695 203	959 346	634 144	779 797	138,00%	**66,10%**	122,97%	**112,17%**	7,43%
	- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	*695 203*	*959 346*	*634 144*	*779 797*	138,00%	**66,10%**	122,97%	**112,17%**	7,43%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	31 977	31 977	31 977	743 336	100,00%	**100,00%**	2324,56%	**2324,56%**	7,09%
C.	**NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Ogółem aktywa	**9 985 135**	**9 917 942**	**9 645 721**	**10 489 179**	**99,33%**	**97,26%**	**108,74%**	**105,05%**	**100,00%**
	Pasywa									
A	**Kapitał / fundusz / własny**	**9 252 388**	**9 085 999**	**8 752 010**	**8 525 577**	**98,20%**	**96,32%**	**97,41%**	**92,14%**	**81,28%**
B	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	**732 747**	**831 942**	**893 711**	**1 963 602**	**113,54%**	**107,42%**	**219,71%**	**267,98%**	**18,72%**
	w tym:									
I	**Rezerwy na zobowiązania**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
II	**Zobowiązania długoterminowe**	**732 747**	**534 007**	**521 754**	**507 034**	**72,88%**	**97,71%**	**97,18%**	**69,20%**	**4,83%**
	z tego:									
	- kredyty i pożyczki	*545 477*	*534 007*	*521 754*	*507 034*	**97,90%**	**97,71%**	**97,18%**	**92,95%**	4,83%
III	**Zobowiązania krótkotermionowe i fundusze specjalne**	**571 855**	**868 847**	**371 957**	**1 207 321**	**151,93%**	**42,81%**	**324,59%**	**211,12%**	**11,51%**
	w tym:									
	- zobowiązania	187 271	747 738	263 642	1 018 828	**399,28%**	**35,26%**	**386,44%**	**544,04%**	9,71%
	- fundusze specjalne	384 585	121 109	108 315	188 493	**31,49%**	**89,44%**	**174,02%**	**49,01%**	1,80%
IV	**Rozliczenia międzyokresowe**	**0**	**297 935**	**0**	**249 247**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**2,38%**
	Ogółem pasywa	**9 985 135**	**9 917 942**	**9 645 721**	**10 489 179**	**99,33%**	**97,26%**	**108,74%**	**105,05%**	**100,00%**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZEMKO" w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Alina M[illegible]ska - Kearney

LUSTRATOR
Michał Skrzypcza
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR ...16.....

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

Lp.	Wyszczególnienie	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	% poz. 4 / 3	% poz. 5 / 4	% poz. 6 / 5	% poz. 6 / 3
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
1	Koszty działalności operacyjnej	4 494 316	5 078 110	5 547 313	6 075 569	112,99%	109,24%	109,52%	**135,18%**
2	Korekta kosztów GZM	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	**0,00%**
2	Przychody ze sprzedaży	4 615 998	5 184 793	5 491 714	6 144 977	112,32%	105,92%	111,90%	**133,12%**
3	Wynik na sprzedaży operacyjnej	121 682	106 683	-55 599	69 408	87,67%	-52,12%	-124,84%	**57,04%**
4	Pozostałe koszty operacyjne	1 440	3 071	177	1 348	213,26%	5,76%	761,58%	**93,61%**
5	Pozostałe przychody operacyjne	2 414	2 648	803	2 095	109,69%	30,32%	260,90%	**86,79%**
6	Wynik na działalności operacyjnej	974	-423	626	747	-43,43%	-147,99%	119,33%	**76,69%**
7	Pozostałe koszty finansowe	0	0	180	643	0,00%	0,00%	357,22%	**0,00%**
8	Pozostałe przychody finansowe	16 359	18 624	11 715	12 254	113,85%	62,90%	104,60%	**74,91%**
9	Wynik na przychodach i kosztach finansowych	16 359	18 624	11 535	11 611	113,85%	61,94%	100,66%	**70,98%**
10	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	**0,00%**
11	Zysk brutto	139 015	124 884	-43 438	81 766	89,83%	-34,78%	-188,24%	**58,82%**
12	Należny podatek dochodowy	1 560	5 512	6 722	11 169	353,33%	121,95%	166,16%	**715,96%**
13	Nadwyżki kosztów nad przychodami	-121 682	-106 683	55 599	-69 408	87,67%	-52,12%	-124,84%	**57,04%**
14	Pozostałe zmniejszenia zysku	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	**0,00%**
15	Zysk netto	15 773	12 689	5 439	1 189	80,45%	42,86%	21,86%	**7,54%**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZEMKOWO" w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Anna Muszalska - Kearney

LUSTRATOR
Michał Skrzypczal
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR 17

WSKAŹNIKI FINANSOWE

Nazwa wskaźnika	WZÓR	2022 rok		2023 rok		2024 rok		Krótka charakterystyka (opis) wskaźnika
		Dane	Wskaźnik	Dane	Wskaźnik	Dane	Wskaźnik	
Wskaźnik płynności bieżącej (wskaźnik płynności III stopnia), "current ratio"	aktywa bieżące (aktywa obrotowe) / pasywa bieżące (zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)	1 432 961,00 1 166 782,00	1,23	1 149 345,00 371 957,00	3,09	2 099 771,00 1 456 568,00	1,44	Optymalna wartość wskaźnika powinna wynosić od 1.3 do 2.0 (w praktyce często wymaga się, aby majątek obrotowy dwukrotnie przewyższał wartość bieżących zobowiązań (2.0)). Jest to podstawowy wskaźnik płynności finansowej. Ukazuje stopień pokrycia zobowiązań bieżących aktywami obrotowymi. Przyjęta przez banki i podawana w literaturze jego wzorcowa wartość mieści się w przedziale $1.3 - 2^2$. Zarówno zbyt wysoka, jak i zbyt niska wartość tego wskaźnika, wywołuje negatywne konsekwencje dla przedsiębiorstwa. Spadek poniżej wartości 1.0 odbierany może być jako utrata płynności finansowej czyli brak wystarczającej ilości aktywów płynnych na pokrycie bieżących zobowiązań. Wskaźnik bardzo silnie zróżnicowany branżowo.
Wskaźnik płynności podwyższonej (wskaźnik płynności szybkiej, wskaźnik II stopnia), "quick ratio" lub "acid test"	aktywa bieżące - zapasy - czynne rozliczenia międzyokresowe / pasywa bieżące (zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)	1 319 297,00 1 166 782,00	1,13	1 040 300,00 371 957,00	2,80	1 282 245,00 1 456 568,00	0,88	Wartość wskaźnika powinna oscylować w okolicach 1, w praktyce jest to poziom rzadko spotykany. Dlatego za satysfakcjonujący uważa się poziom od 1 do 1.2. Im większa wartość wskaźnika tym większa płynność przedsiębiorstwa.
Wskaźnik natychmiastowej płynności (wskaźnik środków pieniężnych, wskaźnik I stopnia), "cash ratio"	papiery wartościowe + środki pieniężne / pasywa bieżące (zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)	959 346,00 1 166 782,00	0,82	634 144,00 371 957,00	1,70	779 797,00 1 456 568,00	0,54	Wskaźnik ten pokazuje jaką część swoich zobowiązań firma pokrywa aktywami o najwyższym stopniu płynności, a więc jest w stanie bezzwłocznie spłacić. Jako optymalna wartość tego wskaźnika przyjmuje się 0,2. W praktyce płynność I stopnia jest bardzo niska, gdyż nadmierna płynność wywiera negatywny wpływ na poziom rentowności. Im większa wartość wskaźnika tym większa płynność przedsiębiorstwa.
Wskaźnik pokrycia zobowiązań należnościami, "receivables to current liabilities ratio"	należności krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe + krótkoterminowe rezerwy	359 951,00 1 166 782,00	0,31	406 155,00 371 957,00	1,09	502 448,00 1 456 568,00	0,34	Wartość wskaźnika powinna być większa od 1,0. Wskaźnik jest silnie zróżnicowany branżowo. Im większa wartość wskaźnika tym większa płynność przedsiębiorstwa.
Dodatkowy wskaźnik płynności podwyższonej	aktywa bieżące (aktywa obrotowe) / zobowiązania ogółem	1 432 961,00 831 942,00	1,72	1 149 345,00 893 711,00	1,29	2 099 771,00 1 963 602,00	1,07	Wartość mniejsza od 1,0 oznacza, że wartość majątku obrotowego nie zabezpiecza roszczeń.
Wskaźnik zadłużenia ogółem (wskaźnik zadłużenia aktywów), "debt ratio"	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem x 100%	831 942,00 9 917 942,00	8%	893 711,00 9 645 721,00	9%	1 963 602,00 10 489 179,00	19%	Wg standardów zachodnich wskaźnik ten powinien oscylować w przedziale 55% - 65%. Im wyższy jego poziom, tym wyższy poziom zadłużenia i wyższe ryzyko finansowe. Jego wysokość uzależniona jest od branży. Wysoka wartość wskaźnika charakteryzuje banki, firmy leasingowe. Jeżeli jego wartość przekroczy 88% może być to niebezpieczne dla jednostki gospodarczej. Niska wartość wskaźnika może oznaczać mały udział kapitałów obcych w finansowaniu działalności firmy.
Wskaźnik długu od kapitału własnego (wskaźnik zadłużenia kapitału własnego) "dept to equity"	zobowiązania ogółem / kapitał własny x 100%	831 942,00 9 085 999,00	9%	893 711,00 8 752 010,00	10%	1 963 602,00 8 525 577,00	23%	Wzrost wskaźnika oznacza większe zaangażowanie obcych źródeł finansowania w stosunku do źródeł własnych. W przypadku tego wskaźnika trudno jest mówić o wartościach optymalnych. Pożądana wartość tego wskaźnika powinna wynosić, zależnie od autora opisującego ten wskaźnik, nie więcej niż $0,5^2$ lub między 0,5 a $1,0^3$. Mierzy on ryzyko wypłacalności związane z długoterminowym zadłużeniem firmy. Porządny poziom tego wskaźnika będzie zależeć od tego jakie granice zadłużenia aktywów uznamy za dopuszczalne.
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego (wskaźnik długu)	zobowiązania długoterminowe / kapitał własny x 100%	534 007,00 9 085 999,00	6%	521 754,00 8 752 010,00	6%	507 034,00 8 525 577,00	6%	Przyjmuje się, że zadowalający poziom tego wskaźnika powinien wynosić 50%. Racjonalny poziom tego wskaźnika wynosi jednak od 50% do 100%. W przypadku, gdy wskaźnik > 100% oznacza to, że zobowiązania długoterminowe są wyższe niż kapitał własny. Można się często spotkać z opinią, że wartość wskaźników zadłużenia powinna być jak najmniejsza.
Wskaźnik pokrycia zobowiązań długoterminowych rzeczowymi składnikami majątku	rzeczowe składniki majątku trwałego / zobowiązania długoterminowe	7 777 930,00 534 007,00	14,57	7 448 965,00 521 754,00	14,28	7 157 911,00 507 034,00	14,12	Nie ma powszechnego zastosowania jak inne wskaźniki. Jego znaczenie informacyjne rośnie w przypadku firm zagrożonych upadłością.
Wskaźnik kapitału pracującego	aktywa obrotowe - zobowiązania bieżące	1 432 961,00 747 738,00	685 223,00	1 149 345,00 263 642,00	885 703,00	2 099 771,00 1 018 828,00	1 080 943,00	Dodatnia wartość kapitału obrotowego jest konieczna do utrzymania ciągłości ruchu określonego całego kapitału. Nie może on być jednak zbyt wysoki, oznaczałoby to bowiem, że przedsiębiorstwo posiada zbyt dużo aktywów obrotowych (za wysokie zapasy, trudno ściągalne należności lub nadmierne ilości środków pieniężnych)
Wskaźnik krotności źródeł finansowania do kapitału własnego (mnożnik kapitału własnego)	aktywa ogółem / kapitał własny	9 917 942,00 9 085 999,00	1,09	9 645 721,00 8 752 010,00	1,10	10 489 179,00 8 525 577,00	1,23	Wskaźnik uzależniony od branży. W przedsiębiorstwach produkcyjnych wskaźnik ten powinien być odpowiednio wysoki ustalony na poziomie właścicielskim (niski udział kapitałów własnych w finansowaniu działalności przedsiębiorstwa). W spółdzielczości wskaźnik ten powinien być powyżej jedności.
Wskaźnik zadłużenia w wymagalnych opłatach	brak wpływu opłat ogółem / roczne naliczenia ogółem	95 264,00 4 166 648,00	2,29%	97 559,00 4 505 718,00	2,17%	102 955,00 4 943 375,00	2,08%	Przyjmuje się, iż wskaźnik powinien być jak najmniejszy, bliski 0%. Wysoki wskaźnik może powodować utratę płynności finansowej.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
PRZEMKO w Przemkowie
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Alina Muszalska - Kearney

LUSTRATO
Michał Skrzypcz
nr upr. 5024/20(