

PROTOKÓŁ
Z L U S T R A C J I
PEŁNEJ
PRZEPROWADZONEJ
W
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BOLESŁAWIANKA”
59-700 BOLESŁAWIEC
UL. GAŁCZYŃSKIEGO 15

Zakres lustracji:

badanie legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni.

Okres objęty lustracją: od 01.01.2018 roku do 31.12.2020 roku.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W ZIELONEJ GÓRZE

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Dane identyfikacyjne lustrowanej jednostki:

- siedziba: kraj – POLSKA, woj. – DOLNOŚLĄSKIE, powiat – BOLESŁAWIECKI, gmina – BOLESŁAWIEC, miejscowość – BOLESŁAWIEC;
- nazwa jednostki lustrowanej i adres: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka” w Bolesławcu 59-700 Bolesławiec ul. Gałczyńskiego 15;
- NIP: 612-000-43-40;
- REGON: 000492865;
- nr KRS: 0000125795;
- nr telefonu: 75 644 61 60;
- e-mail: sm_bol@unisoft.com.pl;
- strona internetowa: www.smbol.pl

2. Na podstawie art. 91 § 1 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U.2020, poz. 275, ze zmianami), dalej **„Prawo spółdzielcze”**, lustrację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu zwanej dalej **„Spółdzielnią”**, przeprowadził Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Zielonej Górze z siedzibą: 65-032 Zielona Góra ul. Chopina 21A zwany dalej **„Związkiem”**, na podstawie umowy zawartej w dniu 08.12.2020 r. między Spółdzielnią, a Związkiem czynności lustracyjne przeprowadził lustrator Zbigniew Goździk nr uprawnień lustracyjnych 3428/97, w oparciu o upoważnienie wystawione przez Związek.

3. Lustracja została przeprowadzona w okresie od dnia 15.02.2021 r. do dnia 31.03.2021 r.

4. Niniejszą lustracją objęto okres od dnia **01.01.2018** roku do dnia **31.12.2020** roku.

5. Zakres lustracji pełny obejmujący badanie legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni w tym:

- stan organizacyjno-prawny Spółdzielni,
- organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych,
- struktura organizacyjna służb pracowniczych,
- stan prawny gruntów,
- sprawy członkowskie,
- sprawy lokalowe,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa,
- gospodarka finansowa,
- ciągłość lustracyjna i realizacja wniosków polustracyjnych z lustracji.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

6. O rozpoczęciu lustracji zgodnie art.92 §1 Prawa spółdzielczego w dniu 14.12.2020 roku zostali powiadomieni przez lustratora członkowie Zarządu

oraz przewodniczący Rady Nadzorczej poprzez Zarząd (*zawiadomienie lustratora - pismo z dnia 15.02.2021 r.*). Rada Nadzorcza w trakcie lustracji nie zgłosiła wniosku o rozszerzenie tematyki badań lustracyjnych i nie zgłosiła wniosku w sprawie udziału jej członków w lustracji.

7. Rozpoczęcie lustracji wpisano do książki ewidencji kontroli pod nr 1 w dniu 15.02.2021 roku (*pierwszy wpis w 2021 r.*).
8. Poprzednia lustracja Spółdzielni przeprowadzona była w dniach od 13.03.2018 r. do 18.04.2018 r. i obejmowała okres od 1.01.2015 roku do 31.12.2017 roku. Lustrację przeprowadził Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Zielonej Górze.
9. W okresie objętym lustracją w skład osobowy Zarządu był następujący:
 - Beata Ślęzak – prezes Zarządu od dnia 01.03.2016 r. do nadal (*wpis do KRS nr 30 z dnia 07.04.2016 r.*);
 - Mirosław Potocki -Zastępca Prezesa Zarządu od dnia 01.03.2016 r. do nadal (*wpis do KRS nr 30 z dnia 07.04.2016 r.*);
 - Helena Mularczyk - członek Zarządu od dnia 31.01.2018 r. (*wpis do KRS nr 35 z dnia 14.02.2018 r.*);
 - Alicja Micek –członek Zarządu do dnia 31.01.2018 r. (*wpis -wykreślenie do KRS nr 35 z dnia 14.02.2018 r.*).
10. Wobec lustratora Spółdzielnię reprezentowali i udzielali wyjaśnień członkowie Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni.
11. Ustalenia w trakcie lustracji oparte są na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych dokumentów.
12. Przy badaniu dokumentów zastosowano metodę wybiórczą (wrywkową).
13. Spółdzielnia opłacała składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej o których mowa w art.266 Prawa spółdzielczego w następujących wysokościach i terminach:
 - za 2018 r. – 550 zł wpłata – dnia 06.02.2018r.;
 - za 2019 r. – 550 zł wpłata – dnia 08.02.2019 r.;
 - za 2020 r. – 550 zł wpłata – dnia 05.03.2020 r.
14. Lustrowana Spółdzielnia jest zrzeszona w Regionalnym Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Zielonej Górze.

II. USTALENIA LUSTRACJI

1. Kontrole zewnętrzne

1. Kontrola Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bolesławcu w dniu 17.05.2018 r. – ocena stanu sanitarnohigienicznego obiektów małej architektury. Nie stwierdzono nieprawidłowości. Kontrola wykazała utrzymanie przyblokowych placów zabaw w dobrym stanie sanitarno-higienicznym.

2. PKO BP SA Oddział 1 w Jeleniej Górze w dniu 21.08.2018 r. –w zakresie prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz prawidłowości sporządzenia informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia za okres 01.07.2017 r.-30.06.2018 r. przez członków. Rekomendacji nie wydano i nie stwierdzono nieprawidłowości.
3. Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Legnicy w okresie od 09.07.2018 r. do 18.07.2018 r. w zakresie ubezpieczeń społecznych. Nieprawidłowości nie wykazano.
4. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Bolesławcu w dniu 09.08.2019 r. –kontrola sanitarna podstawowa, ocena realizacji ogólnych wymogów higieniczno-sanitarnych. Nieprawidłowości nie stwierdzono.
5. Kontrola Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bolesławcu w dniu 23.07.2020 r. –kontrola stanu sanitarno-higienicznego obiektów małej architektury. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

2.Stan organizacyjno-prawny Spółdzielni

2.1. Spółdzielnia, została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze w dniu 30.09.1965 r. pod nr ARS 174. Postanowieniem z dnia 19.08.2002 r. na wniosek Spółdzielni, dokonano wpisu w rejestrze przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000125795.

2.2. W okresie objętym lustracją dokonywano następujących wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym:

- wykreślenie 2 pełnomocników, wykreślenie członka Zarządu, wpis członka Zarządu – Postanowienie z 14.02.2018 r. Sądu Rejonowego dla Wrocławia –Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, sygn.. sprawy : WR.IX NS-REJ.KRS/3588/18/519;
-wniosek złożony 05.02.2018 r. (uchwały RN nr 1 i nr 2 /2018 z 26.01.2018 r.);
- w sprawie złożenia rocznego sprawozdania finansowego za 2017 r. – wpis systemowy *RDF/111308/18/684* z dnia 07.06.2018 r.;
- złożenie opinii biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2017 r. – wpis systemowy *RDF/111309/18/85* z dnia 07.06.2018 r.;
- złożenie uchwały Walnego Zgromadzenia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2017 r. – wpis systemowy *RDF/111310/18/797* z dnia 07.06.2018 r.;
- złożenie sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2017 r. – wpis systemowy *RDF/111311/18/198* z dnia 07.06.2018 r.;

- zmiany do Statutu Spółdzielni - Postanowienie z 07.11.2018 r. Sądu Rejonowego dla Wrocławia –Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, sygn.. sprawy : WR.IX NS-REJ.KRS/16122/18/3;
-wniosek 11.06.2018 r. uchwała Walnego Zgromadzenia z dnia 29.05.2018 r.;
- w sprawie złożenia rocznego sprawozdania finansowego za 2018 r. – wpis systemowy *RDF/114937/19/421* z dnia 24.05.2019 r.;
- złożenie opinii biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2018 r. – wpis systemowy *RDF/114937/19/822* z dnia 24.05.2019 r.;
- złożenie uchwały Walnego Zgromadzenia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2018 r. – wpis systemowy *RDF/114937/19/223* z dnia 24.05.2019 r.;
- wpis nowo wybranych członków Rady Nadzorczej i skreślenie w związku z zakończoną kadencją - Postanowienie z 13.09.2019 r. Sądu Rejonowego dla Wrocławia –Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, sygn. sprawy : WR.IX NS- REJ.KRS/14174/19/271.;
-wniosek złożono 29.05.2019 r., uchwała Walnego Zgromadzenia nr 1/2019 z dnia 16.05.2019 r.;
- w sprawie złożenia rocznego sprawozdania finansowego za 2019 r. – wpis systemowy *RDF/232009/20/124* z dnia 10.08.2020 r.;
- złożenie opinii biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2019 r. – wpis systemowy *RDF/232010/20/727* z dnia 10.08.2020 r.;
- złożenie uchwały Walnego Zgromadzenia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2019 r. – wpis systemowy *RDF/232010/20/128* z dnia 10.08.2020 r.;
- złożenie sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2019 r. – wpis systemowy *RDF/232010/20/529* z dnia 10.08.2020 r.

2.3. Zgodnie z art.22 ustawy z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity - Dz.U.2019.poz. 1500) – dalej „ustawa o KRS” – wnioski powinny być złożone najpóźniej w terminie 7 dni od dnia zdarzenia uzasadniającego dokonanie wpisu. Wymieniony wymóg ustawy był spełniany.

2.4. Zakres działalności Spółdzielni określa jej Statut. W okresie objętym lustracją występowały 2 wersje Statutu:

- obowiązujący do 06.11.2018 r. – do którego ostatnie zmiany wprowadzono uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 9/2016 z dnia 20.05.2016 r. (*wpis do KRS nr 32 z dnia 02.02.2017 r.*)

- obowiązujący od 07.11.2018 r. (*wpis do KRS nr 40 z dnia 07.11.2018 r.*) uchwalony tekst jednolity statutu przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 6/2018 z dnia 24.05.2018 r., tym samym spełniono wymóg określony w art.8.1 ustawy z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz.1596), dalej „ustawa z 20.07.2017 r.” -

2.4.1. W zakresie przepisów dotyczących uchwalania zmian Statutu, spełniono wymogi art.12a § 2 i § 3 Prawa spółdzielczego.

2.4.2. W dalszej części protokołu przytaczane są przepisy wersji Statutu wg daty obowiązywania, i tak:

- Statut obowiązujący do 06.11.2018 r. –nazwano: **Statut (S1)**;
- Statut obowiązujący od 07.11.2018 r. –nazwano: **Statut (S2)**.

2.4.3. Uwagi do Statutu S2:

- 1/§ 2 ust.1 – nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka”, natomiast w Krajowym Rejestrze Sądowym: Dział 1 Rubryka 1 - Dane podmiotu : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka” w Bolesławcu;
- 2/ § 38 ust.3 – „Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.” - Zgodnie z art.5 § 1 pkt 6 i 7 Prawa spółdzielczego, statut powinien określać – zasady zwoływania walnych zgromadzeń, obradowania na nich i podejmowania uchwał oraz zasady i tryb wyboru oraz odwoływania członków organów spółdzielni;
- 3/ § 39 ust.1 – „Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół który powinien być podpisany.... – zapis „*powinien*” oznacza, że może ale nie musi. Taki zapis musi być jednoznaczny;
- 4/Rozdział III – wg art.5 § 1 pkt 7 -zasady i tryb wyboru oraz odwoływania członków Zarządu Spółdzielni powinien określać Statut.

2.5. Zgodnie z § 39 ust.1 i § 30 ust.1 odpowiednich wersji Statutu (S1, S2) organami Spółdzielni były:

- Walne Zgromadzenie (w latach 2018-2020 obradowało w 2 częściach) - kompetencje określono w § 42 ust.1 i § 33 ust.1 odpowiednich wersji Statutu (S1,S2), które są zgodne z art.38 Prawa spółdzielczego;
- Rada Nadzorcza - kompetencje określono w § 54 ust.1 i § 46 ust.1 odpowiednich wersji Statutu (S1, S2), które są zgodne z art.46 § 1 Prawa spółdzielczego;
- Zarząd - kompetencje określono w § 62 ust.1 i § 54 ust.1 odpowiednich wersji Statutu (S1, S2), które są zgodne z art.48 § 1 i § 2 Prawa spółdzielczego.

3. Działalność organów samorządowych Spółdzielni

3.1. Walne Zgromadzenie

3.1.1. W Spółdzielni, zgodnie z wymogami statutowymi Walne Zgromadzenia odbywały się w częściach: w 2018 r. na podstawie § 40 ust.2 i 3 Statutu S1 i w latach 2019- 2020 na podstawie § 31 ust.2 i 3 Statutu S2. Walne Zgromadzenie podzielono na 2 części. W okresie objętym lustracją przeprowadzono 3 Walne Zgromadzenia.

3.1.2. Zgodnie z art.8³ ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Rada Nadzorcza w uchwale nr 12/2008 z dnia 28.04.2008 r. określiła zasady ustalania przynależności do określonej części Walnego Zgromadzenia. W okresie objętym lustracją nie podejmowano żadnych innych uchwał w tym zakresie.

3.1.3. Walne Zgromadzenie przeprowadzone w 2018 roku w 2 częściach w dniach – 28.05.2018 r. i 29.05.2018 r., zwołane zostało przez Zarząd na podstawie § 43 ust.1 Statutu S1. Z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządzono protokoły podpisane przez Przewodniczących i Sekretarzy Zebrań zgodnie z wymogami § 48 ust.1 Statutu S1. W dniu 29.05.2018 r. odbyło się spotkanie Przewodniczących i Sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w celu podpisania protokołu końcowego.

3.1.4. Na podstawie dokumentacji z Walnego Zgromadzenia w 2018 r. stwierdzono:

- głosowaniu poddano 9 uchwał, z tego uchwalono 9 prawomocnych uchwał które spełniły wymóg art.8³ ust.9 ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 1465) dalej **„ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych”** lub **„uosm”** – uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większości ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu;
- Uwagi do uchwał:
 - uchwała nr 4/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej. W § 1 zapisano: „Zatwierdza się sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni...”. W przeciwieństwie do ww. uwagi jest to sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej, a nie Spółdzielni;
- Ponadto podjęto między innymi uchwały:
 - nr 3/2018 w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych;

- nr 8/2018 w sprawie zatwierdzenia zmiany Statutu Spółdzielni - głosowanie nad uchwałą - 136 obecnych, udział w głosowaniu wzięły 123 osoby, za przyjęciem uchwały oddano 123 głosy, przeciw 0 głosów – zatem uchwałą podjęto zgodnie z wymogami art.12a § 1 Prawa spółdzielczego tj. większością 2/3 głosów (*kwalifikowana większość - 82 głosy*);

- w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło 8 pełnomocników (3 w części I i 5 w części II);
- poniższa tabela obrazuje frekwencję członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, wg średniego wskaźnika -wyniosła 2,55 %;

L.p.	Część Walnego Zgromadzenia	Data zebrania	Liczba członków uprawnionych	Liczba obecnych członków	Wskaźnik obecności %
1	Część I (ADM-1,ADM-3)	28.05.2018 r.	2781	84	3,02
2	Część II (ADM-2, ADM-4)	29.05.2018 r.	2544	52	2,04
3	RAZEM		5325	136	2,55

3.1.5. Walne Zgromadzenie przeprowadzone w 2019 roku 2 częściach w dniach – 15.05.2019 r. i 16.05.2019 r., zwołane zostało przez Zarząd na podstawie § 34 ust.1 Statutu S2. Z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządzono protokół podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza Zebrania zgodnie z wymogami § 39 ust.1 Statutu S2. W dniu 16.05.2019 r. odbyło się spotkanie Przewodniczących i Sekretarzy wszystkich części w celu podpisania protokołu końcowego.

3.1.6. Na podstawie dokumentacji z Walnego Zgromadzenia w 2019 r. stwierdzono:

- podjęto 10 prawomocnych uchwał, które spełniły wymóg art.8³ ust.9 uosm – „*Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większości ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.*”;
- przeprowadzono wybory do Rady Nadzorczej w związku z zakończoną kadencją:
-zgodnie z § 41 ust.2 Statutu S2, Rada Nadzorcza uchwałą nr 10/2019 z dnia 26.03.2019 r. dokonała podziału mandatów Rady Nadzorczej wg poszczególnych części Walnego Zgromadzenia : Część I – 4 mandaty, Część II – 3 mandaty;

- o zgłaszaniu kandydatów do Rady Nadzorczej, Zarząd zawiadomił na 45 dni przed terminem I Części Walnego Zgromadzenia zgodnie z § 42 ust. 3 Statutu S2;
- 11 kandydatów na członków Rady Nadzorczej zostało zgłoszonych w terminie 30 dni przed dniem I Części Walnego Zgromadzenia zgodnie z § 42 ust.1 Statutu S2;
- alfabetycznie ułożoną listę kandydatów Zarząd podał do wiadomości członków zgodnie z § 42 ust.4 Statutu S2
- podjęto uchwałę nr 1/2019 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej -głosowanie nad uchwałą -rozdano 167 kart do głosowania, oddano 167 głosów, ważnych głosów oddano 162, nieważnych oddano 5 głosów. Na podstawie dokumentacji z obrad stwierdzono, że wybory członków Rady Nadzorczej odbywały się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgodnie z wymogami określonymi w art.35 § 2 Prawa spółdzielczego oraz § 41 ust.1 Statutu S2 w zakresie składu ilościowego Rady Nadzorczej– gdzie ustalono 7 osobowy skład tego organu;
- poniższa tabela obrazuje frekwencję członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, wg średniego wskaźnika -wyniosła 3,2 %;

L.p.	Część Walnego Zgromadzenia	Data zebrania	Liczba członków uprawnionych	Liczba obecnych członków	Wskaźnik obecności %
1.	Część I (ADM-1,ADM-3)	15.05.2019 r.	2790	92 (w tym 11 pełnomocników)	3,3
2	Część II (ADM-2, ADM-4)	16.05.2019 r.	2502	75 (w tym 10 pełnomocników)	3,0
3	RAZEM		5292	167 (w tym 21 pełnomocników)	3,2

3.1.7. W związku z wprowadzeniem 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) i wydanych na tej podstawie rozporządzeń, m.in. art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 roku, poz.568): „Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania

tego stanu” – Zarząd w związku z powyższym oraz art.36 § 9-12 Prawa spółdzielczego, podjął uchwałę nr 55/20 w dniu 30.06.2020 r. w sprawie zarządzenia głosowania na piśmie w sprawie podjęcia niektórych uchwał należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia:

- nr 1/2020 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2019 r. – za zatwierdzeniem uchwały głosowało 138 członków, przeciw 2 członków;
- nr 2/2020 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok - za zatwierdzeniem uchwały głosowało 138 członków, przeciw 2 członków;
- nr 3/2020 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2019 r. - za zatwierdzeniem uchwały głosowało 135 członków, przeciw 5 członków;
- nr 4/2020 w sprawie podziału zysku za 2019 r. - za zatwierdzeniem uchwały głosowało 135 członków, przeciw 5 członków;
- nr 5/2020 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2019 r., przeprowadzono głosowanie tajne:
 - Prezes Zarządu Beata Ślęzak – za 141 głosów, przeciw 1 głos;
 - Zastępca Prezesa Zarządu Mirosław Potocki – za 135 głosów, przeciw 7 głosów;
 - Członek Zarządu Helena Mularczyk – za 131 głosów, przeciw 11 głosów.

Zawiadomienia rozesłano do 5300 członków Spółdzielni, odebrało karty do głosowania 142 członków – co stanowi - 2,68 %.

3.1.8. Walne Zgromadzenia obradowały na podstawie odpowiednich przepisów Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, uchwalonego przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 14/2012 z 31.05.2012 r. na podstawie § 42 pkt 13 Statutu S1.

1/Zgodnie z art.5 § 1 pkt 6 i 7 Prawa spółdzielczego – „statut powinien określać – zasady zwoływania walnych zgromadzeń, obradowania na nich i podejmowania uchwał oraz zasady i tryb wyboru oraz odwoływania członków organów spółdzielni”, natomiast ww. regulamin powieli wiele przepisów ze statutu dotyczących funkcjonowania Walnego Zgromadzenia, dodatkowo rozwija tryb obradowania oraz wyborów do Rady Nadzorczej, czyli rozwija przepisy które w myśl przepisów ustawowych powinien regulować statut.

2/Regulamin organu Spółdzielni nie może regulować tych zagadnień, które ustawa pozostawia do określenia w Statucie. Z unormowaniem art. 5 § 1 pkt 6 Prawa spółdzielczego koreluje art. 35 § 5 Prawa spółdzielczego, zgodnie z którym tryb zwoływania posiedzeń organów, o których mowa w § 1 pkt 2-4 i § 3

(rady nadzorczej, zarządu,.... oraz innych organów składających się z członków spółdzielni, których powołanie przewiduje statut), oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut lub przewidziane w nim regulaminy tych organów. Uregulowanie w nim zawarte nie odnosi się jednak do Walnego Zgromadzenia, gdyż ustawa wymaga, aby w odniesieniu do Walnego Zgromadzenia wszystkie te kwestie regulował Statut.

3/Powyższe stwierdzenie można poprzeć sentencją wyroku Sądu Apelacyjnego I ACa 876/16 wyrok SA Warszawa z dnia 07.09.2017 r.: „Sąd Apelacyjny akceptuje stanowisko....., oparte na poglądach doktryny, że skoro ustawa prawo spółdzielcze zastrzega, że problematyka zasad i tryb wyboru i odwołania członków organów spółdzielni powinna być określona w statucie, to statut nie może zawierać upoważnienia do uregulowania tego zagadnienia w regulaminie walnego zgromadzenia. Do zasad zwoływania i procesowania na Walnym Zgromadzeniu znaczenie mają przepisy art. 5 § 1 ust. 6 i 7 prawa spółdzielczego, zgodnie z którymi statut spółdzielni powinien określać zasady zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania na nim i podejmowania uchwał oraz zasady wyboru i odwoływania członków organów spółdzielni.”;

4/Inne spostrzeżenia do regulaminu:

-w regulaminie przytaczane są przepisy nieobowiązujące już Statutu S1 – np. w § 8 ust.1;

-zapis § 1 – jest niezgodny z ustaleniami ustawowymi (*opis jak wyżej*);

-§ 2 ust.2 – mówi o wyborze prezydium: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz, natomiast § 38 ust.2 Statutu S2 mówi o wyborze prezydium w składzie co najmniej : przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz. Zapis regulaminowy daje możliwość wyboru 3 osobowego prezydium, natomiast zapis statutowy (akt nadrzędny) daje możliwość wyboru do prezydium 3 osób lub więcej;

- § 9 ust.3 – „Głosujący skreśla nazwisko na które nie głosuje” – przepis należy zapisać szczegółowo, skreślenie nie może dotyczyć samego nazwiska.

3.1.9.Dokumentacja Walnych Zgromadzeń przechowywana jest w teczkach wg terminów zebrań i zawiera min.:

- zawiadomienia o zebraniach,
- porządki obrad,
- sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu,
- protokoły powołanych komisji,
- podjęte uchwały,
- karty do głosowania w przypadku przeprowadzanych wyborów,
- protokoły z obrad,
- listy pełnomocników i pełnomocnictwa,
- listy obecności z podpisami.

Sposób prowadzenia i przechowywania dokumentacji nie budzi zastrzeżeń. Prowadzony jest też rejestr uchwał Walnego Zgromadzenia.

3.1.10. Na podstawie zbadanej dokumentacji stwierdzono, że Walne Zgromadzenia były zdolne do podejmowania prawomocnych uchwał wg § 44 ust.3 Statutu S1 i § 35 ust.2 Statutu S2 który stanowi, że poszczególne części Walnego Zgromadzenia są ważne niezależnie od liczby obecnych członków.

Zachowano formę i terminy zawiadamiania członków o czasie, miejscu i porządku obrad wg wymogów § 44 ust.1 Statutu S1 i § 35 ust.1 Statutu S2 tj. pisemnie, co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia dostarczali pracownicy Spółdzielni na adres domowy za pokwitowaniem, co znajduje odzwierciedlenie na listach obecności. Członkom którzy nie odebrali zawiadomień z powodu nieobecności, zawiadomienia wysyłano listownie.

Wszystkie podjęte uchwały były poddawane pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałami opowiadała się wymagana większość liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu – zgodnie z § 44 ust.4 Statutu S1 i § 35 ust.4 Statutu S2. Uchwały były podejmowane w zakresie kompetencji określonych dla Walnego Zgromadzenia w § 42 ust.1. Statutu S1 i § 33 ust.1 Statutu S2.

3.2. Rada Nadzorcza

3.2.1. Zgodnie z § 50 ust.1 Statutu S1 i § 41 ust.1 Statutu S2 okresie objętym lustracją skład Rady Nadzorczej wynosił 7 osób. Na dzień 01.01.2018 r. Rada Nadzorcza składała się z 7 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 2/2016 w dniu 20.05.2016 r. Zgodnie z § 56 ust.3 Statutu S1 Rada Nadzorcza ukonstytuowała się na posiedzeniu w dniu 25.05.2016 r. następująco:

- Piotr Hetel – Przewodniczący- *wpis do KRS nr 33 z dnia 11.04.2017 r.;*
- Kazimierz Łomotowski -Zastępca Przewodniczącego- *wpis do KRS nr 33 z dnia 11.04.2017 r.*
- Marta Gęsikowska– Sekretarz - *wpis do KRS nr 24 nr 33 z dnia 11.04.2017 r.;*
- Jerzy Gajda –Przewodniczący Komisji Rewizyjnej - *wpis do KRS nr 24 z dnia 10.07.2013 r.;*
- Grażyna Fall – Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej - *wpis do KRS nr 24 z dnia 10.07.2013 r.;*
- Roman Kulesza – Członek Komisji Rewizyjnej - *wpis do KRS nr 33 z dnia 11.04.2017 r.;*

- Jadwiga Stachów – Członek Rady Nadzorczej - *wpis do KRS nr 33 z dnia 11.04.2017 r.*

3.2.2. W związku z zakończoną kadencją, Walne Zgromadzenie uchwałą nr 1/2019 z dnia 16.05.2019 r. dokonało wyboru Rady Nadzorczej na kadencję lat 2019-2022, której skład po ukonstytuowaniu się w dniu 24.05.2019 r. przedstawiał się następująco:

- Marta Gęsikowska – Przewodnicząca - *wpis do KRS nr 33 z dnia 11.04.2017 r.;*
- Piotr Hetel – - Zastępca Przewodniczącego *wpis do KRS nr 33 z dnia 11.04.2017 r.;*
- Jadwiga Stachów – Sekretarz - *wpis do KRS nr 33 z dnia 11.04.2017 r.;*
- Maciej Tomasz Burniak – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej *wpis do KRS nr 44 z dnia 13.09.2019 r.;*
- Roman Kulesza – Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej - *wpis do KRS nr 33 z dnia 11.04.2017 r.;*
- Danuta Mariola Struś – Członek Komisji Rewizyjnej *wpis do KRS nr 44 z dnia 13.09.2019 r.;*
- Maciej Władysław Żytniak - Członek Rady Nadzorczej *wpis do KRS nr 44 z dnia 13.09.2019 r.*

3.2.3. Zakres działania, wewnętrzną strukturę oraz zasady pracy Rady Nadzorczej określa „Regulamin Rady Nadzorczej...” uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 30.11.2007 r. uchwałą nr 28/2007. W okresie objętym lustracją do regulaminu nie wprowadzano zmian.

Regulamin wymaga uporządkowania pod względem przytaczanych przepisów statutowych do aktualnie obowiązującej jego wersji, np. § 11 ust.3 regulaminu. Ponadto zgodnie z art.5 ust.1 pkt 7 Prawa spółdzielczego – przepisy dotyczące zasad i trybu wyboru oraz odwoływania członków Zarządu powinien określać Statut.

Regulacje dotyczące funkcjonowania Rady Nadzorczej ujęto w Statucie S1 od §49 do §58 i § 40 do § 50 w Statucie S2.

3.2.4. Z przedłożonej lustrującemu dokumentacji prac Rady Nadzorczej wynika, że protokoły z obrad prowadzone są w księgach wiązanych (protokolarze Rady Nadzorczej). Protokoły z obrad Rady były podpisywane przez osoby uprawnione zgodnie z § 10 ust.1 Regulaminu Rady Nadzorczej tj. Przewodniczącego i Sekretarza.

Rada Nadzorcza rozpatrywała podejmowała uchwały m.in. w następujących sprawach: w zakresie wyboru podmiotu do badania sprawozdań finansowych, zatwierdzała na poszczególne lata plany gospodarczo -finansowe oraz plany remontowe, przyjmowała wyniki lustracji, uchwałała zmiany regulaminów

w zakresie swoich kompetencji, wysłuchiwała członków w sprawie wniosku o wykluczenie i podejmowała uchwały w tej sprawie, podejmowała uchwały, w sprawie zmian struktury organizacyjnej, analizowała stan zaległości, składniki opłat eksploatacyjnych, kosztów dostawy energii cieplnej, stan zatrudnienia i płac, podejmowała uchwały w sprawy wysokości opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusze –remontowy i termomodernizacyjny oraz powoływania członków Zarządu.

3.2.5. Stwierdzono, że podejmowane uchwały przez Radę Nadzorczą były zgodne z uprawnieniami określonymi w § 54 ust.1 Statutu S1 i § 48 ust.1 Statutu S2, które prowadzone są w rejestrze uchwał w kolejności chronologicznej. Organizacja pracy, tryb obradowania były zgodne z ustaleniami Statutu i regulaminu Rady.

3.2.6. Intensywność pracy Rady Nadzorczej w okresie objętym lustracją przedstawia poniższa tabela.

Lata objęte lustracją	Ilość posiedzeń	Podjęte uchwały
2018	11	27
2019	11	23
2020	11	22

Na podstawie powyższego zestawienia stwierdzono, że posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się z częstotliwością określoną w §4 ust.1 Regulaminu Rady Nadzorczej tj. raz na kwartał.

3.2.7. Wynagrodzenia dla Rady Nadzorczej wypłacane były wg unormowania § 51 Statutu S1 i § 43 Statutu S2, który określa wysokość wynagrodzenia w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. W miesiącach w których nie odbywały się posiedzenia nie wypłacano wynagrodzeń.

3.2.8. Zgodnie z § 47 ust.3 Statutu S2, Rada Nadzorcza powołała ze swojego grona Komisję Rewizyjną, która pracowała na podstawie Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 23/2013 z 29.07.2013 r. na podstawie § 55 ust.4 Statutu S1. Komisja ze swoich prac sporządzała stosowne protokoły, w których przedstawiano treść przyjętych wniosków.

Komisja Rewizyjna odbyła następującą ilość posiedzeń:

- 2018 r. – 7 posiedzeń,
- 2019 r. – 6 posiedzeń,
- 2020 r. – 6 posiedzeń.

Na podstawie zbadanej dokumentacji stwierdzono, że Komisja Rewizyjna zajmowała się sprawami zgodnie z kompetencjami określonymi w Regulaminie w § 1 ust.1. Sprawozdania ze swoich prac Komisja przedstawiała na posiedzeniach Rady Nadzorczej celem podjęcia odpowiednich decyzji.

3.3. Zarząd

3.3.1. Zgodnie z wymogami § 60 ust.1 Statutu S1 i § 52 ust.1 Statutu S2 w okresie objętym lustracją Zarząd pracował w 3 osobowym składzie. W latach 2018-2020 w składzie Zarządu następowały następujące zmiany:

- Uchwałą nr 1/2018 z dnia 31.01.2018 r. Rada Nadzorcza odwołała z tym dniem Alicję Micek z funkcji członka Zarządu (*wpis -skreślenie do KRS nr 35 z dnia 14.02.2018 r.*);
- Uchwałą nr 2/2018 z 31.01.2018 r. Rada Nadzorcza powołała z tym dniem na członka Zarządu Helenę Mularczyk (*wpis do KRS nr 35 z dnia 14.02.2018 r.*).

3.3.2. Aktualnie kompetencje Zarządu określono w § 54 ust.1 Statutu S2, natomiast szczegółowe zasady funkcjonowania w tym podział czynności między członków Zarządu unormowano w Regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 48/2011 w dniu 21.11.2011 r. z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2011 r., na podstawie § 54 ust.1 pkt 9 Statutu S1. W okresie objętym lustracją do regulaminu nie wprowadzano zmian. Regulamin wymaga uporządkowania pod względem przytaczanych przepisów statutowych do aktualnie obowiązującej jego wersji.

3.3.3. Zarząd podejmował uchwały na protokołowanych posiedzeniach, co obrazuje poniższa tabela.

Lata objęte lustracją	Ilość posiedzeń	Ilość uchwał
2018	47	131
2019	45	131
2020	36	86

Łącznie na 128 posiedzeniach podjęto 348 uchwał.

3.3.4. Na podstawie zbadanej dokumentacji, lustrujący stwierdził, że uchwały podjęte przez Zarząd nie wykraczają poza uprawnienia Zarządu wynikające ze Statutu oraz Regulaminu Zarządu. Rozpatrywano sprawy i podejmowano decyzje w formie uchwał kolegialnie na posiedzeniach Zarządu. Były one protokołowane w księdze wiązanej (protokolarzu), a uchwały sporządzano odrębnie i kompletowano w segregatorach.

4. Struktura organizacyjna

4.1. W okresie objętym lustracją obowiązywały następujące struktury (schematy) organizacyjne:

- oraz na 2018 r. – uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2017 z 20.10.2017 r. strukturę organizacyjną na 83,875 etatów – bez zmian.
- w okresie 01.01.2019 r.- 31.12.2019 r. – uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 25/2018 z dnia 20.11.2018 r. – 83,875 etatów – bez zmian;
- w okresie 01.01.2020 r.- 31.12.2020 r. – uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 21/2019 z dnia 30.10.2019 r. – 84,875 etatów – zwiększenie o 1 etat.

Struktura organizacyjna zawiera – schemat graficzny z wykazem komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk pracy, ich podporządkowanie strukturalne.

4.2. Szczegółowe sprawy zatrudnienia i wynagrodzeń w okresie objętym lustracją przedstawia załącznik nr 1 do protokołu z lustracji. Wg danych przedstawionych w załączniku wynika, że średnioroczne zatrudnienie w poszczególnych latach było takie samo jak w strukturach organizacyjnych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, co obrazuje poniższe zestawienie.

Rok	Etaty wg struktury organizacyjnej	Średnioroczne wykonanie zatrudnienia – etaty
2017	83,875	85,875
2018	83,875	84,500
2019	83,875	84,000
2020	84,875	86,000

Wykonanie zatrudnienia w 2020 r. – wykonanie – w stosunku do 2017 r. wzrosło o 0,125 etatu tj. o 0,14 %.

4.3. Zgodnie z przedstawionymi dokumentami na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia zatrudniała:

- prezes Zarządu – 1 etat;
- zastępca Prezesa Zarządu – ds. technicznych -1 etat;
- członek Zarządu – głównego księgowego -1 etat;
- pozostałych pracowników umysłowych – 36 etatów;
- pracowników na stanowiskach robotniczych – 47 etatów.

Łącznie Spółdzielnia zatrudniała pracowników w wymiarze 86 etatów, w tym:

- pracownicy na stanowiskach umysłowych – 39 etatów ,
- pracownicy na stanowiskach robotniczych – 46,875 etatu.

4.4. Struktura organizacyjna i stan zatrudnienia które obowiązywały w okresie 01.01.2018 r. - 31.12.2020 r., zapewniały bieżącą realizację zadań statutowych Spółdzielni, co znalazło odzwierciedlenie w badaniach działalności Spółdzielni.

4.5. „Zrealizowane wynagrodzenia ogółem” w poszczególnych latach utrzymywały się na stabilnym poziomie z niewielką tendencją wzrostu, np. w 2020 r. do 2017 r. o 12,2 % i nie były przekraczane w stosunku do planowanych funduszy wynagrodzeń osobowych na dany rok, co przedstawiono poniżej.

Rok	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w tys. zł (wynagrodzenia brutto+ nagrody, odprawy)	Planowany fundusz wynagrodzeń osobowych na dany rok w tys. zł
2017	3 950	4 000
2018	3 925	4 000
2019	4 198	4 200
2020	4 448	4 555

4.6. „Przeciętne wynagrodzenia miesięczne” również wykazywały minimalną tendencję wzrostową, w 2019 r. do 2018 r. o 6,95 % i w 2020 r. do 2019 r. o 5,99 %.

4.7. W badanym okresie w Spółdzielni obowiązywał Regulamin organizacyjny zatwierdzony przez Zarząd w dniu 14.05.2004 r. uchwałą nr 210/2004. W okresie objętym lustracją do Regulaminu nie wprowadzano zmian. Regulamin określa min. - podstawowe obowiązki i uprawnienia osób kierujących wykonywaniem zadań Spółdzielni jako zakładu pracy w ramach struktury organizacyjnej oraz podział zadań na poszczególne komórki organizacyjne i samodzielne stanowiska pracy.

4.8. Funkcję Kierownika jednostki w lustrowanej Spółdzielni, w rozumieniu art.3 ust.1 pkt. 6 ustawy o rachunkowości spełnia Zarząd, natomiast czynności w sprawach z zakresu prawa pracy, w rozumieniu art.3¹ §1 ustawy z 26.06.1974 r. Kodeks pracy (tekst jednolity Dz.U.2020, poz.1320) dalej „**Kodeks pracy**”, w imieniu pracodawcy wykonuje Prezes Zarządu.

4.9. Zgodnie z art.104 i art.104² ustawy Kodeks pracy Spółdzielnia posiada „Regulamin pracy”. który został uchwalony przez Zarząd. Do 13.12.2018 r. obowiązywał regulamin uchwalony w dniu 16.05.2003 r. uchwałą nr 189/2003. Uchwałą nr 127/2018 z dnia 13.12.2018 r. zatwierdzono tekst jednolity regulaminu. Do regulaminu wprowadzano aneksy. Regulamin określa zasady or-

ganizacji pracy, postępowania dotyczącego bezpieczeństwa i higieny pracy, odpowiedzialności dyscyplinarnej pracowników oraz przysługujących odszkodowań. Badania dokumentacji pracowniczej wykazały, że postanowienia regulaminu były właściwie stosowane i egzekwowane przez Zarząd Spółdzielni.

4.10. Na podstawie art. 77² §1 ustawy Kodeks pracy Spółdzielnia jest zobowiązana do prowadzenia Regulaminu wynagradzania. Spółdzielnia określa zasady wynagradzania pracowników, które są integralną częścią Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy, który został zarejestrowany w Okręgowym Inspektoracie Pracy we Wrocławiu w dniu 29.11.2004 r. – karta rejestrowa Układu U-MCCXX. Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, podpisany został przez Zarząd Spółdzielni oraz NSZZ „Solidarność” Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” i NSZZ Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”. Zasady wynagradzania określają min. - warunki wynagradzania za pracę, zasady zaszeregowania i awansowania pracowników, regulamin premiowania oraz rodzaj świadczeń związanych z pracą. Zasady wynagradzania określone w Regulaminie nie obejmują członków Zarządu, którym wynagrodzenia ustala Rada Nadzorcza wg odrębnych przepisów.

4.11. Spółdzielnia prowadzi dokumentację osobową pracowników na podstawie ustawy Kodeks pracy i Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. z późn. zmianami w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika. Na podstawie wybiórczego przeglądu akt osobowych pracowników stwierdzono, że akta osobowe prowadzone są chronologicznie z podziałem na części: dokumenty związane z ubieganiem się o pracę – A, dokumenty związane ze stosunkiem pracy – B, dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia – C.

Badania lekarskie pracowników są aktualne i wykonywane cyklicznie. W aktach osobowych odpowiednich pracowników są upoważnienia do przetwarzania danych osobowych oraz oświadczenia o zobowiązaniu do zachowania w tajemnicy danych osobowych oraz sposobów ich zabezpieczenia – określonych w Polityce bezpieczeństwa i Instrukcji zarządzania Systemem Informatycznym wg art. 38 ustawy o ochronie danych osobowych. Zgodnie z § 6 ust. 3 Rozporządzenia w zakresie dozoru dotyczącego eksploatacji, urządzeń, instalacji sieci – osoby zajmujące się tymi eksploatacją tymi urządzeniami posiadają odpowiednie uprawnienia. Wg art. 237¹¹ §1 ustawy Kodeks pracy pracodawca zatrudniający do 100 pracowników powierza wykonywanie zadań służby bhp pracownikowi zatrudnionemu przy innej pracy. Na podstawie art. 237¹¹ §2 ww. ustawy wykonywanie zadań służby bhp pracodawca może powierzyć specjalistom spoza zakładu pracy. Spółdzielnia powierzyła wykonywanie tych zadań pani Urszuli Burniak, która przeprowadza również szkolenia wstępne w zakresie bhp dla pracowników na stanowiskach „sprzątaczy”.

Okresowe szkolenia przeprowadzane są dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych. Zgodnie z art. 149§ 1 Kodeksu pracy „Pracodawca prowadzi ewidencję czasu pracy pracowników do celów prawidłowego ustalenia jego wynagrodzenia i innych świadczeń związanych z pracą”.

5. Stan prawny gruntów

5.1. Szczegółowy stan gruntów został przedstawiony w załączniku nr 2 do protokołu z lustracji.

5.2. Według danych Spółdzielni, na dzień 01.01. 2018 roku – początek okresu objętego lustracją Spółdzielnia posiadała we władaniu 352 343,92 m² powierzchni gruntów, które położone są w miejscowościach Bolesławiec i Nowa Wieś, z tego:

- powierzchnia gruntów Spółdzielni, bez gruntów dla odrębnej własności wynikających z przeliczenia udziałów, będących w zarządzaniu przez Spółdzielnię
 - 202 813,31 m², z tego:
 - prawo własności - 151 225,52 m²;
 - użytkowanie wieczyste - 51 587,79 m²;
- powierzchnia gruntów dla odrębnej własności wynikająca z przeliczenia udziałów, będących w zarządzaniu przez Spółdzielnię - 156 884,61 m², z tego:
 - prawo własności – 154 211,48 m²;
 - użytkowanie wieczyste – 2 673,13 m².

5.3. Według danych, na dzień 31.12. 2020 roku – koniec okresu objętego lustracją Spółdzielnia posiadała we władaniu 341 724,92 m² powierzchni gruntów, które położone są w miejscowościach Bolesławiec i Nowa Wieś, z tego:

- powierzchnia gruntów Spółdzielni, bez gruntów dla odrębnej własności wynikających z przeliczenia udziałów, będących w zarządzaniu przez Spółdzielnię
 - 197 444,54 m², z tego:
 - prawo własności – 146 466,75 m²;
 - użytkowanie wieczyste - 50 977,79 m²;
- powierzchnia gruntów dla odrębnej własności wynikająca z przeliczenia udziałów, będących w zarządzaniu przez Spółdzielnię - 161 246,38 m², z tego:
 - prawo własności – 158 573,25 m²;
 - użytkowanie wieczyste – 2.673,13 m².

5.4. Na dzień 01.01.2018 r. powierzchnia gruntów dla odrębnej własności wynikająca z przeliczenia udziałów, będących w zarządzaniu przez Spółdzielnię stanowiła 44,5 % gruntów będących we władaniu Spółdzielni, natomiast na dzień 31.12.2020 r. – 47,2 %, grunty te są zabudowane :

- budynkami wielolokalowymi i domem jednorodzinnym;
- garażami;
- drogami, chodnikami i obiektami małej architektury oraz terenami zielonymi;
- budynkiem administracyjnym i pawilonami handlowo-usługowymi.

5.5. W okresie badanym w Spółdzielni nastąpiły 3 zmiany:

- w 2019 r. zbyto 316 m² gruntu w użytkowaniu wieczystym – Rep. A. 1858/2019 z dnia 27.06.2019 r. - na podstawie uchwały nr 20/2003 z dnia 24.05.2003 Zebrania Przedstawicieli Członków;
- w 2020 r. zbyto 249 m² gruntu (domek jednorodzinny) w użytkowaniu wieczystym – Rep. A. 244/2020 z dnia 27.06.2019 r. - na podstawie uchwały nr 4/1985 z dnia 21.06.1985 i uchwały nr 22/1996 z dnia 21.10.1996 Zebrania Przedstawicieli Członków;
- w 2020 r. zmniejszenie o 397 m² gruntu (własność) w wyniku aktualizacji map geodezyjnych użytkowaniu wieczystym - na podstawie zawiadomienia o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Bolesławcu z dnia 17.12.2020.

5.6. W okresie objętym lustracją:

- właściciele lokali nieruchomości położonej w Nowej Wsi 11ab, i 16 ab na podstawie art.241 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podjęli uchwałę, że od dnia 30.11.2018r. w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z o własności lokali. Z tego tytułu w Spółdzielni zmniejszyła się powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni o 6000 m² - Rep. A. 7568/2018 z dnia 29.11.2018;
- właściciele lokali nieruchomości położonej przy ul. Staszica 63a-e w Bolesławcu na podstawie art.241 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podjęli uchwałę, że od dnia 30.12.2020r. w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z o własności lokali. Z tego tytułu w Spółdzielni zmniejszyła się powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni o 3612 m² - Rep. A. 6111/2020 z dnia 29.12.2020.

5.7. W wyniku przenoszenia praw 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. Po przeliczeniu udziałów odrębnej własności, nastąpiło zmniejszenie powierzchni gruntów, co do których Spółdzielnia posiadała tytuł prawny o 5 368,77 m².

5.8.Działania w sprawie zbycia gruntów były podejmowane przez organ uprawniony i na podstawie decyzji podejmowanych przez uprawniony organ, a tryb i forma dokonywanych czynności należycie udokumentowane. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni na koniec okresu badanego był uporządkowany.

6. Sprawy członkowskie

6.1.Sprawy członkowskie zostały szczegółowo przedstawione w załączniku nr 3 w zakresie stanu członkowskiego w okresie 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r.

6.2.Od dnia 09.09.2017 roku weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze nowelizująca m.in. ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Artykułem 1 ww. ustawy zmieniono m.in. art.3 usm, co spowodowało istotną zmianę w zakresie stosunku członkowskiego. Wyeliminowano wpłaty wpisowego i udziałów (poza art.3 ust.3¹), wprowadzono w określonych sytuacjach (prawach do lokalu) uzyskiwanie stosunku członkowskiego i jego utratę wprost z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Konsekwencją powyższej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych była zmiana sposobu prowadzenia spraw związanych z członkostwem w Spółdzielni.

6.3.Liczba członków w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni na dzień 01.01.2018 r. -*początek okresu objętego lustracją* -wynosiła 4 956 osób, z tego:

- posiadających prawa do lokalu mieszkalnego - 4768 osób,
- posiadający prawo tylko do lokalu użytkowego lub garażu – 188 osób,
oraz
- osoby prawne – 3.

Natomiast na dzień 31.12.2020 r., liczba członków w zasobach Spółdzielni wynosiła -5224 osoby, z tego:

- posiadających prawa do lokalu mieszkalnego - 5014 osób,
- posiadający prawo tylko do lokalu użytkowego lub garażu – 210 osób,
oraz
- osoby prawne – 4.

Na przestrzeni okresu 01.01.2018r. – 31.12.2020 r., liczba członków zwiększyła się o 268 osób tj. o 5,4 %.

6.4. Spółdzielnia zgodnie z art.30 Prawa spółdzielczego prowadzi rejestr członkowski, którego strukturę określono w § 10 ust.1 Statutu S1. Aktualnie rejestr jest prowadzony elektronicznie. Badaniem objęto rejestr członkowski od nr 13239 do nr 14220 tj. stan przyjęcia w poczet członków w osób: okresie 01.01.2018 r. – 31.12.2020 r. i stwierdzono, że rejestr członkowski spełnia wymogi art.30 Prawa spółdzielczego w zakresie struktury danych członków Spółdzielni.

6.5. Od 09.09.2017 r. nabywanie członkostwa odbywało się wg przepisów ustawy z 20 lipca 2017 r. W okresie 09.09.-31.12.2017 r. dokonywano wpisów w rejestrze członkowskim od nr 12072 do 13238. Od dnia 09.09.2017 r. Spółdzielnia nie stosowała przepisów w zakresie wpisowego i udziałów wg art.16 Prawa spółdzielczego, poza przypadkami określonymi w art.3 ust.3¹ uosm. Spółdzielnia porządkowała sprawy członkowskie poprzez wpis do rejestru członków osób które nabyły członkostwo np. protokół Zarządu nr 1/2018, nr 5/2018. Ponadto Zarząd podejmował uchwały stwierdzające fakt skreślenia z rejestru członków np.: nr 31/2018 z dnia 09.03.2018 r., nr 58/2018 z dnia 18.05.2018 r..... oraz stwierdzające nabycie członkostwa np.: nr 85/2018 z dnia 20.07.2018 r., nr 131/2018 z dnia 20.12.2018 r., nr 27/2019 z dnia 25.02.2019 r., nr 47/2019 z dnia 15.04.2019 r., nr 68/2020 z dnia 08.09.2020 r. W uchwałach zapisano „w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni” – powinno być np.: „stwierdzenie nabycia członkostwa”.

6.6. Sprawy członkowskie zostały uregulowane wg aktualnie obowiązujących przepisów w Statucie S2 w §§ 5-18.

Osoby którym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni na podstawie art.3 ust.3¹ uosm były przyjmowane w poczet członków na ich wnioski na podstawie uchwał Zarządu (§ 8 ust.1 Statutu S2) np.: uchwała nr 72/2018 z dnia 15.06.2018 r. (protokół nr 24/2018), uchwała nr 115/2019 z dnia 03.12.2019 r. (protokół nr 44/2019), uchwała nr 2/2020 z dnia 17.01.2020 r. (protokół nr 2/2020).

W uchwałach i w protokołach zapisano, że przyjęcie w poczet członków dotyczy np.: umowy sprzedaży, darowizny, umowy dożywocia, spadku. Nie określono jakich tytułów prawnych do lokali dotyczą. W uchwałach i protokołach powinno być jednoznacznie zapisane, że dotyczą właścicieli lokali którym przysługują roszczenia o przyjęcie w poczet członków wg art.3 ust.3¹ uosm.

Ww. przyjęć w poczet członków dokonywano na podstawie przepisów art.16 Prawa spółdzielczego jak również były stosowane odpowiednio przepisy statutowe. jak również przepisy § 6 ust.1-3 oraz § 8 ust.1, § 9 ust.1 i 2 Statutu S2.

Zgodnie z § 8 ust.1 Statutu S2 organem właściwym do przyjmowania członków był Zarząd. Przyjęcia w poczet członków odbywały się na podstawie uchwał Zarządu i wg § 9 ust.1 Statutu S2 potwierdzone podpisem na deklaracji

dwóch członków Zarządu. Wymogi jakie powinna spełniać deklaracja określono w § 6 ust.2 Statutu S2 w powiązaniu z art.16 § 1 Prawa spółdzielczego, co było spełnione.

6.7.W badanym okresie zawarto 7 umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, z lokali z odzysku. Decyzje Zarządu o zawarciu tych umów były zgodne z przepisami statutowymi w zakresie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali które ujęto w §§ 65- 74 Statutu S2.

6.8.Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których ustanowiono odrębną własność. W poszczególnych latach ustanowiono następującą ilość odrębnych własności:

- w 2018 r. – 12;
- w 2019 r. - 26;
- w 2020 r. - 18;

Rejestr zawiera kolumny: imię i nazwisko, adres, numer aktu notarialnego i datę sporządzenia aktu notarialnego.

Liczba zarejestrowanych wniosków o ustanowienie odrębnej własności:

- w 2018r. – 12;
- w 2019 r. – 26;
- w 2020 r. – 20.

Sprawdzono wybiórczo dokumentację związaną z przenoszeniem na odrębną własność -umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności lokalu na rzecz członka Spółdzielni aktem notarialnym lokalu. Na podstawie zbadanej dokumentacji stwierdzono, że wnioski realizowano na bieżąco i terminowo i na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.

6.9.Statut S2 Spółdzielni w § 5 ust.3 ujmuje, że członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. W lustrowanym okresie, Spółdzielnia przyjęła w poczet członków 1 osobę prawną w wyniku nabycia spadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z dniem 29.01.2019 r.. Wg rejestru członkowskiego w Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. zarejestrowanych było 4 członków - osób prawnych.

6.10.Statut S2 Spółdzielni w § 89 ust.1 i 2 , dopuszcza zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych członkom Spółdzielni i innym osobom nie będącymi członkami Spółdzielni. Na dzień 01.01.2018 r. Spółdzielnia wynajmowała 22 lokale mieszkalne. W okresie badanym liczba umów zmniejszyła się i na dzień 31.12.2020 r. wynosiła 16 umów.

6.11. Zasady najmu lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych uregulowano w § 94 Statutu S1 i § 90 Statutu S2 oraz w „Regulaminie oddawania w najem lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”...” uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 54/2002 w dniu 25.11.2002, następnie uchwałą nr 10/2020 z dnia 06.08.2020 r. uchwalono regulamin o ww. nazwie.

6.12. Zgodnie z art.17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. Zapisy w rejestrze zawierają: liczbę porządkową, numer działki, nazwisko i imię, adres (ulica, nr klatki, nr mieszkania), powierzchnia w m², data postanowienia/wpisu. Do formy prowadzenia rejestru i jego aktualizacji nie wniesiono uwag.

6.13. Wg stanu na 31.12.2020 r. struktura lokali mieszkalnych wg tytułów prawnych przedstawiała się następująco (wg zał. nr 4 do protokołu):

- spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu – 0,009 %;
- spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu – 50,29 %;
- odrębna własność - 48,45%;
- najem – 0,0036 %;
- bez tytułu prawnego - 0,00 %.

7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

7.1. Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych i użytkowych, przedstawiona została w załączniku nr 4 do protokołu z lustracji. Wg stanu na dzień 01.01.2018 r. (*początek okresu objętego lustracją*) Spółdzielnia posiadała: 104 budynki mieszkalne (i inne) wielolokalowe, 1 budynek jednorodzinny, 34 budynki o innym przeznaczeniu, w tym: 4573 lokali mieszkalnych, 617 lokali użytkowych i o innym przeznaczeniu - łączna powierzchnia użytkowa - 238 083,65 m².

Na dzień 31.12.2020 r. -czyli zmiany w okresie objętym lustracją w zasobach Spółdzielni były następujące: 101 budynków mieszkalnych (i inne) wielolokalowych, 0 budynków jednorodzinnych, 34 budynki o innym przeznaczeniu w tym: 4489 lokali mieszkalnych, 617 lokali użytkowych i o innym przeznaczeniu - łączna powierzchnia użytkowa - 233 709,41 m².

7.2. Zgodnie z uchwalanymi przez Radę Nadzorczą strukturami organizacyjnymi na dany rok (*na 2018 r. uchwała nr 16/2017 z dnia 20.10.2017 r., na 2019 r. uchwała nr 25/2018 z dnia 20.11.2018 r., na 2020 r. uchwała nr 21/2019 z 30.10.2019 r.*), Spółdzielnia zadania związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, realizowała przez 4 administracje osiedli:

- Administracja Osiedla nr 1 „Południe” z siedzibą przy ul. Tadka Jasińskiego;
- Administracja Osiedla nr 2 „Piastów” z siedzibą przy ul. Gałczyńskiego;
- Administracja Osiedla nr 3 „40-Lecia” z siedzibą przy ul. Starzyńskiego;
- Administracja Osiedla nr 4 „Staszica” z siedzibą przy ul. Małachowskiego.

W Spółdzielni nie ma wydzielonych organizacyjnie i gospodarczo osiedli mieszkaniowych. Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów i przychodów na poszczególne nieruchomości.

7.3. Rada Nadzorcza, na podstawie § 54 ust.1 pkt 15 Statutu S1 uchwaliła w dniu 21.11.2011 r. uchwałą nr 49/2011 z mocą obowiązującą od 01.01.2011 r. „Regulamin Zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali...”. Do regulaminu wprowadzano aneksy. W okresie objętym lustracją: nr 3 z dnia 18.04.2018 r. uchwałą nr 13/2018, nr 4 z dnia 23.10.2020 r. uchwałą nr 17/2020.

Regulamin określa min. zasady rozliczania kosztów utrzymania zasobów i zasady naliczania opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców.

7.4. Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zostały przedstawione załączniku nr 5 do protokołu z lustracji. Analiza jednostkowych kosztów gzm przypadających na 1 m² p.u. w poszczególnych latach średniomiesięcznie przedstawia się następująco:

1/ ogółem koszt gzm:

- w 2017 r. – 8,09 zł/m²p.u.;
- w 2018 r. – 8,00 zł/m²p.u.;
- w 2019 r. – 8,36 zł/m²p.u.;
- w 2020 r. – 8,93 zł/m² p.u.;

2/ z tego koszty eksploatacyjne ogółem:

- w 2017 r. – 2,32 zł/m²p.u.
- w 2018 r. – 2,32 zł/m²p.u.;
- w 2019 r. – 2,45 zł/m²p.u.;
- w 2020 r. – 2,67 zł/m² p.u.

Koszty „ogółem” w 2020 r. w stosunku do 2017 r. – wzrosły o 10,30 %, natomiast w stosunku do 2019 r. o 6,82 %.

Koszty „eksploatacji ” w 2020 r. w stosunku do 2017 r. wzrosły o 15,09 %. Zmiany w poszczególnych latach w stosunku do poprzednich wynosił – w 2019 r. do 2018 r. wzrost o 5,6 %, w 2020 r. do 2019 r. wzrost o 8,98 %.

W poszczególnych kosztach rodzajowych zwrócono uwagę na wzrosty kosztów w pozycjach:

- koszty domofonów w 2020 r. w stosunku do 2019 r. o 33,33 %;
- koszty energii elektrycznej w 2020 r. w stosunku do 2019 r. o 28,57 %;
- koszty podgrzania wody w 2020 r. do 2019 r. o 20,00 %.

Największe spadki kosztów zanotowano w pozycjach:

- konserwacje bieżące w 2020 r. w stosunku do 2019 r. o 6,67 %;
- koszty p.poż. w 2020 r. w stosunku do 2019 r. o 16,67 %;
- koszty gzm w 2019 r. do 2018 r. o 2,44 %.

Poza w/w wskaźnikami określające największe wzrosty i spadki kosztów, zwraca uwagę stabilność kosztów w wielu pozycjach..

7.5. Zmiany stawek opłat przedstawia załącznik nr 6 do protokołu. Stawki opłat ustalane są z podziałem na:

- eksploatacja;
- fundusz remontowy;
- fundusz termomodernizacji;
- konserwacja domofonów;
- obsługa wodomierzy;
- opłata wodomierzowa (na poczet legalizacji wodomierza) –zimnej i ciepłej wody;
- opłata za centralne ogrzewanie – jest to zaliczka która jest rozliczana;
- podatek od majątku wspólnego;
- winda –eksploatacja (tylko w budynkach wyposażonych w windy);
- winda – fundusz remontowy (tylko w budynkach wyposażonych w windy);
- wywóz nieczystości;
- zimna woda – liczniki (w tym odprowadzenie ścieków);
- gaz – w budynkach z gazomierzami zbiorczymi – zaliczki.

7.7. Wysokość opłat eksploatacyjnych na dany rok uchwałała Rada Nadzorcza wg uprawnień - § 54 ust.1 pkt 15 Statutu S1 na 2018 r. i § 46 ust.1 pkt 15 Statutu S2 na 2019 r. i 2020 r. np.:

- uchwała nr 4/2018 z dnia 23.03.2018 r. w sprawie zatwierdzenie stawek opłat eksploatacyjnych i odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych dla członków od 01.07.2018 r. ;
- uchwała nr 5/2018 z dnia 23.03.2018 r. w sprawie zatwierdzenie stawek opłat eksploatacyjnych i odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych dla osób nie będących członkami od 01.07.2018 r.;
- uchwała nr 6/2018 z dnia 23.03.2018 r. w sprawie zatwierdzenie stawek opłat eksploatacyjnych i odpisu na fundusz remontowy dla garaży dla członków od 01.07.2018 r.;

- uchwała nr 6/2019 z dnia 26.03.2019 r. w sprawie zatwierdzenie stawek opłat eksploatacyjnych i odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych dla członków od 01.07.2019 r.;
- uchwała nr 3/2020 z dnia 20.03.2020 r. w sprawie opłaty eksploatacyjne i odpis na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych dla członków od 01.07.2020 r.;
- uchwała nr 4/2020 z dnia 20.03.2020 r. w sprawie opłaty eksploatacyjne i odpis na fundusz remontowy z tyt. użytkowania garaży dla członków od 01.07.2020 r.

7.8. Rada Nadzorcza uchwałała roczne plany gospodarczo-finansowe na dany rok, które były podstawą do ustalania opłat eksploatacyjnych:

- uchwała nr 10/2018 z dnia 23.03.2018 r. – zatwierdzenie planów gospodarczo-finansowych na 2018 rok;
- uchwała nr 9/2019 z dnia 26.03.2019 r. – zatwierdzenie planów gospodarczo-finansowych na 2019 r.;
- uchwała nr 8/2020 z dnia 20.03.2020 r. – zatwierdzenie planów gospodarczo-finansowych na 2020 r.

W uchwałach określano podstawowe wielkości: A. Zadania; B. Środki na realizację zadań; C. Koszty zarządu Spółdzielni i koszty wydziałowe gzm oraz ich rozliczenie na poszczególne działalności.

7.9. Spółdzielnia realizowała wymogi określone art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów. Sporządzone plany rzeczowo – finansowe dla wyodrębnionych nieruchomości są elementem składowym planu gospodarczo – finansowego na dany rok , którego podstawą było wykonanie za rok poprzedni, przewidywane zmiany cen urzędowych lub zmian cen wynikających z zawartych umów, przewidywany wynik finansowy, pożytki.

Spółdzielnia zachowuje wymogi art.6 ust. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określającego , że różnica między kosztami, a przychodami zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty eksploatacji w roku następnym.

Opłaty eksploatacyjne uchwalano na podstawie kalkulacji kosztów z podziałem na poszczególne nieruchomości, co wynikało z planów finansowo-gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia uzyskiwała pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej, a sposób przeznaczenia pożytków odpowiadał wymogom art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

7.10. Konserwacja jako związana z bezpośrednim utrzymaniem nieruchomości jest składnikiem kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Z powyższego wynika, że znaczących wzrostów w opłatach eksploatacyjnych w lustrowanym okresie nie następował, a ich ustalana wysokość była uzasadniona odpowiednią kalkulacją.

W okresie badanym stawki opłat były zmieniane w wysokościach nie odbiegających od poziomu inflacji w tym okresie.

7.11. Rozliczanie kosztów energii cieplnej, odbywało się na podstawie „Regulaminu rozliczeń kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej...” uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 56/2010 z 17.12.2010 r., który obowiązywał od dnia 01.01.2011 r.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 21/2020 z dnia 18.12.2020 r. zatwierdziła do stosowania z dniem 01.01.2021 r. nowy regulamin.

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz ustalania opłat.

Wymóg wprowadzenia takiego regulaminu wynika z art.45a § 10 ustawy z 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz.833)

dalej „Prawo energetyczne”: „*Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej „regulaminem rozliczeń”; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.*”.

7.11.1. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na potrzeby c.o. w lokalach opomiarowanych dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego, który trwa od 01 stycznia do 31 grudnia.

W okresie rozliczeniowym użytkownicy lokali wnosili na poczet kosztów dostawy ciepła na potrzeby c.o. miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokościach uchwalanych przez Zarząd na podstawie danych z ostatniego okresu rozliczeniowego. Zaliczki z tyt. opłat za c.o. i przygotowanie ciepłej wody ustalał Zarząd uchwałami: np. uchwała nr 6/2020 z 17.01.2020 r. obowiązująca od 01.02.2020 r., nr 64/2020 z 07.08.2020 r. obowiązująca od 01.09.2020 r. nr 93/2019 z 22.08.2019 r. od 01.09.2019 r.

Koszty dostawy ciepła dzieli się na dwie części – koszty stałe i koszty zmienne. Rozliczenie kosztów zmiennych następowało w oparciu o wskazania podzielników i rozliczane przez Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o.

Rozliczeniu podlegały koszty dostawy ciepła na potrzeby c.o. i podgrzania wody – wg umowy o dostawę energii cieplnej od obcych dostawców i z tytułu eksploatacji własnych kotłowni.

Koszty energii cieplnej w zakresie własnych kotłowni budynkowych wyliczane były na podstawie faktycznie ponoszonych kosztów ujmując:

- gaz;
- energię elektryczną;
- zużycie materiałów;
- usługi obce;
- koszty zarządu;
- pozostałe koszty.

7.11.2. W lokalach nieopomiarowanych, całkowity koszt dostawy ciepła rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej. Uchwały w sprawie stawek opłat za c.o. dla lokali nieopomiarowanych, podejmował Zarząd.

7.11.3. Koszty i przychody c.o. i podgrzania wody w poszczególnych latach (na podstawie analiz ekonomicznych opracowanych przez Zarząd za poszczególne lata - tabela nr 7):

TREŚĆ	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
1.Koszt–razem (mieszkalne i użytkowe) w zł Z tego:	6 506 876	6 337 152	7 062 561	7 829 896
a/z kotłowni własnych	180 263	184 554	20 952	19 693
b/ z kotłowni obcych	6 326 613	6 152 598	7 041 606	7 810 203
2.Dochody wg opłat	6 506 876	6 337 152	7 062 561	7 829 896
3.Wynik (1-2)	0	0	0	0

Powyższe jest zgodne z art.45a ust.4,8, 9 Prawa energetycznego:

- ust.4 i ust.9 - ustalanie wysokości opłat powinno zapewniać wyłącznie pokrycie kosztów zakupu ciepła;
- ust.8 w nawiązaniu do ust.1 i ust.2 – rozliczeniu podlegają wyłącznie koszty zakupu ciepła.

7.12. Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków odbywało się na podstawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 85/2009 z dnia 11.12.2009 r. „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odbioru ścieków oraz opomiarowania instalacji wodociągowej w lokalach SM „Bolesławianka”, który obowiązywał do dnia 30.06.2018 r. Uchwałą nr 18/2018 z dnia 27.06.2018 r. zatwierdzono tekst jednolity regulaminu obowiązujący od 01.07.2018 r.

7.12.1. Zaliczki wnoszone przez użytkowników lokali były rozliczane zgodnie z § 2 regulaminu na podstawie wskazań wodomierzy w okresach –od 01 stycznia do 30 czerwca i od 01 lipca do 31 grudnia.

Za dostawę wody i odprowadzenie ścieków osoby posiadające tytuł prawny do lokali, dokonywały opłat wg stawek wynikających z przedłożonych przez dostawcę – Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu, taryf ustalonych na podstawie art.24 ust.8 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.03.2002 r. w sprawie określenia taryfy. Z dostawcą Spółdzielnia zawarła odpowiednią umowę zgodnie z art.6 ust.1 w/w ustawy.

7.12.2. Zarząd podejmował uchwały w sprawie nowych stawek opłat za wodę i ścieki, zgodnie z taryfami PWiK w Bolesławcu –np.: nr 3/2020 z 17.01.2020 r. od 01.02.2020 r. – termin określony w art.4 ust.7¹ uosm został dotrzymany.

Różnica między kosztami dostawy wody i odbioru ścieków dla danego budynku, a sumą kosztów podstawowych w danym budynku tj. różnica wskazań między wodomierzem budynkowym, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach budynku wg § 2 ust.3 pkt.3 Regulaminu, wyliczana jest proporcjonalnie do zużycia wody w lokalach, co jest zgodne z art. 26 ust.3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków - „Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań, o której mowa w art. 6 ust. 6 pkt 3. Należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach.”

7.12.3. Różnica wskazań między wodomierzem budynkowym, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach budynku w poszczególnych latach wynosiła (strata wyliczona do wielkości kosztów):

- 2017 r.- I półrocze 3,0% , II półrocze 4,0%;
- 2018 r.- I półrocze 4,0% , II półrocze 5,0%;
- 2019 r.- I półrocze 4,0% , II półrocze 4,0%;
- 2020 r. - I półrocze 4,0 % , II półrocze 3,0%.

Wskaźniki kształtowały się na stabilnym poziomie nie przekraczając 5,0%, co należy ocenić pozytywnie.

7.12.4. Koszty i przychody dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych w poszczególnych latach były rozliczane następująco (na podstawie analiz ekonomicznych opracowanych przez Zarząd za poszczególne lata).

TREŚĆ	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
1.Koszt –razem w zł z tego:	3 395 027	3 351 976	3 264 434	3 434 943
2.Dochody wg opłat w zł	3 395 027	3 351 976	3 264 434	3 434 943
3.Wynik (1-2)	0	0	0	0

7.13. Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych przedstawione zostały w załączniku nr 7 do protokołu, z którego wynika, że relacje zaległości do rocznego wymiaru opłat kształtowały się następująco:

- rok 2017 - 4,45 %;
- rok 2018 - 3,97 %;
- rok 2019 – 4,11 %;
- rok 2020 – 3,98 %;

Powyższe wykazuje ustabilizowany stan zaległości na poziomie ok.4 %.

W ilościowym stanie zaległości, wzrost nastąpił z 891,4 tys. w 2018 r. do 972,0 tys. zł na koniec 2020r., to jest o 79,6 tys. zł.

Struktura zaległości wskazuje, że stan zadłużeń w poszczególnych latach jest najwyższy w każdym roku w różnej grupie powyżej 3 miesięcy i wynosił:

- w roku 2018 – w grupie zadłużeń 1 miesięcznych – 154,8 tys. zł i następnie w grupie powyżej 3 miesięcy – 101,7 tys. zł ;
- w roku 2019 - w grupie zadłużeń 1 miesięcznych – 171,9 tys. zł i następnie w grupie 2 miesięcy – 118,1 tys. zł ;
- w roku 2020 – w grupie zadłużeń pow. 3 miesięcy – 168,6 tys. zł i następnie w grupie 1 miesięcznych – 149,4 tys. zł .

Należności zasądzone:

- 2018 r. – 485,1 tys. zł co stanowi 54,4 % ogółu zaległości;
- 2019 r. – 477,1 tys. zł co stanowi 50,1 % ogółu zaległości;
- 2020 r. – 497,8 tys. zł co stanowi 51,2 % ogółu zaległości.

W badanym okresie wydano 334 nakazy zapłaty i 262 nakazy komornicze.

Na koniec 2020 r. w Spółdzielni było 1763 lokali zalegających z opłatami, co stanowi 39,3 % w stosunku do liczby ogólnej lokali mieszkalnych (4489 lokali).

Stan zaległości obrazują poniższe wskaźniki (wg zał. nr 7).

Wskaźniki	Na koniec 2017 r.	Koniec 2020 r.	Wzrost/spadek
- zadłużenie na 1 lokal mieszkalny zadłużony	367,81	551,33	183,52 zł wzrost
-zadłużenie na 1 lokal mieszkalny ogólnie	216,80	216,53	0,27 zł spadek
- zadłużenie na 1m ² p.u. zasobów wynosiło	4,22	4,03	0,19 zł spadek

7.14. W załączniku nr 8 do protokołu, przedstawiony jest stan zaległości z tytułu użytkowania lokali użytkowych.

Wskaźniki zaległości w opłatach w stosunku do wymiaru rocznego przedstawiają się jak niżej:

- rok 2017 – 2,85 %;
- rok 2018 – 2,91 %;
- rok 2019 – 6,15 %;
- rok 2020 – 8,54 %.

Stan zaległości z tytułu użytkowania lokali użytkowych wykazywał tendencję wzrostową, zadłużenie w 2020 r. w stosunku do 2018 r. zwiększyło się o 40 066 zł. Wg informacji Zarządu Spółdzielni powyższy stan jest wynikiem panującej epidemii COVID-19.

8. Usługi komunalne

8.1. W okresie objętym lustracją na dostawę wody i odprowadzenie ścieków do budynków Spółdzielni w Bolesławcu, w Spółdzielni obowiązywała umowa nr 164 A z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu zawarta w dniu 14.05.2003 r. Umowa określa min.:

- obowiązki dostawcy;
- zasady rozliczania i płatności za usługę;
- warunki przy których „dostawca” nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie wody;
- warunki odcięcia dostawy wody;
- czas trwania umowy i zasady wypowiedzenia warunków umowy.

W okresie objętym lustracją do umowy nie wprowadzano zmian.

8.2. Wywóz nieczystości stałych.

Na podstawie ustawy z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz.U.2018.1454 obwieszczenie Marszałka Sejmu z 05.07.2018 r.) dalej „**ustawa o utrzymaniu czystości**”, opłaty za nieczystości stałe naliczane były na podstawie składanych do Urzędu Miasta Bolesławca deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

8.3. Na dostawę energii cieplnej obowiązuje umowa nr C/006/001/2014 zawarta 31.12.2013 r. z Zakładem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Bolesławcu. Do umowy zawarto załączniki „Karta obiektu” dla każdego budynku w których określono: charakterystykę obiektu, sposób zasilania obiektu w energię ciepłą,

sposób rozliczania za ciepło, parametry warunków obliczeniowych. W okresie objętym lustracją nie wprowadzano aneksów do umowy.

8.4. Umowa zawarta w dniu 28.06.2011 r. na wykonanie usług kominiarskich z firmą „Kominiarstwo” Adam Kowalski Lubań. Obowiązuje od 01.07.2011 r. na czas nieokreślony. Aneksy w okresie objętym lustracją: z dnia 13.03.2018 r., z dnia 30.11.2018 r., z dnia 01.07.2019 r., z dnia 14.02.2020 r.

8.5. Na dostawę paliwa gazowego na dzień rozpoczęcia lustracji w Spółdzielni obowiązują umowy kompleksowe dostarczania paliwa gazowego z TAURON (Polska Energia) Sprzedaż sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie ul. Łagiewnicka 50: numery od UKG/PO36/003/0084/19 do UKG/PO36/003/0095/19 zawarte w dniach 16 i 17.12.2019 r.

Przed podpisaniem ww. umów, obowiązywała umowa z dnia 19.06.2017 r. nr B-02/200169/2017 z Hermes Group S.A. z siedzibą w Warszawie na kompleksową dostawę i sprzedaż paliwa gazowego.

Umowa określa m.in.: przedmiot umowy, parametry dostarczanego gazu, planowane zużycie gazu, obowiązki dostawcy i odbiorcy, czas trwania umowy, warunki użytkowania gazu przez odbiorcę, warunki i formy płatności, warunki rozwiązania umowy.

8.6. Na konserwację dźwigów 36 w budynkach mieszkalnych zawarto umowę nr TP/335/2006 w dniu 01.02.2006 r. z Wrocławskim Przedsiębiorstwem Remontowym Urządzeń Dźwigowych Sp. z o.o. we Wrocławiu. Aneksy w okresie objętym lustracją: z dnia 20.02.2019 r., z dnia 07.02.2020 r.

Pismem z dnia 18.12.2020 r. nr SM/GZM/5831/2020, Spółdzielnia wypowiedziała ww. umowę z dniem 31.03.2021 r.

8.7. Na dostawę energii elektrycznej Spółdzielnia ma zawarte umowy z TAURON Sprzedaż sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Łagiewnickiej 60, 30-417 Kraków, zawarto umowy kompleksowe. Np.: nr 101728/A/U/2019 z dnia 20.02.2019 r., nr EUK/B300/TS/300/0058/19 z dnia 13.02.2019 r.

8.8. Umowa w zakresie utrzymania terenów zielonych zawarta w dniu 14.12.2015 r. z Firmą SKOR A. Głębocki Bolesławiec.

Aneksy zawarte w okresie objętym lustracją: z dnia 01.02.2018 r., z dnia 02.01.2019 r., z dnia 01.02.2019 r., z dnia 01.01.2020 r., z dnia 30.12.2020 r. Skorygowano zakresy w treści umowy.

Umowa w zakresie całorocznego utrzymania terenów zawarta w dniu 30.11.2015 r. z Firmą SKOR A. Głębocki Bolesławiec.

Aneksy zawarte w okresie objętym lustracją: dnia 02.01.2019 r., z dnia 01.01.2020 r., z dnia 31.01.2020 r., z dnia 30.12.2020 r.

Aneksami korygowano zakresy w treści umowy.

8.9. Na podstawie przeanalizowanych umów o usługi komunalne stwierdzono, że zawierają postanowienia istotne z punktu widzenia przepisów obowiązującego prawa i zabezpieczają interesy Spółdzielni.

9. Gospodarka remontowa

9.1. Remonty zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni realizowane są systemem zleconym i wykonawstwem własnym, natomiast prace konserwacyjne tylko wykonawstwem własnym.

W schematach organizacyjnych zatwierdzanych na dany rok – uchwalanych przez Radę Nadzorczą wyodrębniano - Działy ds. GZM i Działy ds. Administracji Osiedli: nr 1, nr 2, nr 3, nr 4. W Regulaminie organizacyjnym określono zadania dla w/w Działów – w § 18 pkt 1 Dział ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, w § 18 pkt 2 Dział ds. Administracji Osiedlowych.

Zgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną nadzór techniczny nad zasobami sprawuje Zastępca Prezesa Zarządu ds. technicznych, któremu wg schematu podlegają w/w Działy.

9.2. Gospodarka remontowa w Spółdzielni uregulowana jest następującymi wewnętrznymi aktami prawnymi:

- § 70 ust.2 Statutu S1 i § 62 ust.2 Statutu S2 Spółdzielni – na podstawie którego, Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy;
- „Regulamin funduszu na remonty zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka””, uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 42/2011 w dniu 24.10.2011 r., który obowiązuje od 01.01.2011 r. aneksy do regulaminu wprowadzane uchwałami - Rady Nadzorczej – nr 37/2016 z 23.06.2016 r. i nr 1/2017 z 21.02.2017r.
- Regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 5/2014 z 19.02.2014 r., który min. rozgranicza obowiązki remontowe Spółdzielni i użytkowników lokali.

9.3. Szczegółowy zakres potrzeb remontowych i ich wykonanie oraz tworzenie funduszu remontowego przedstawiono w załączniku nr 9 do protokołu z lustracji.

1/W roku 2018 poniesiono na remonty nakłady w wysokości 7 391,5 tys. zł, z tego wykonano między innymi prace: remont klatek schodowych (6 klatek), remont posadzek i ścian piwnic (1 budynek), czyszczenie elewacji budynków (2 budynki), remont schodów i podestów wejściowych (37 wejść), wymiana stolarki okiennej (105 szt.), docieplenie ścian szczytowych (2 szczyty), remont elewacji garaży (3 budynki), dostawa i montaż urządzeń zabawowych placów zabaw i urządzeń fitness (34 szt.), remont dachów (4 budynki), modernizacja dźwigów osobowych (2 szt.), remont dróg (1403 m²), remont i budowa chod-

ników (1864 m²), wymiana drzwi wejściowych do klatek (22 szt.), remont loggii (14 szt.), wymiana oświetlenia części wspólnych na ledowe (163 klatki), modernizacja domofonów (9 klatek), wymiana wodomierzy (1965 szt.), budowa parkingów (48 miejsc postojowych) – i inne prace.

W ramach realizacji projektu pn.: „Poprawa efektywności energetycznej budynków położonych przy ul. Małachowskiego 3, 9, 11 w Bolesławcu”, zgodnie z umową o dofinansowanie nr RPDS.03.03.01-02-134/16-00, współfinansowanego z Funduszu Europejskiego - Program Regionalny Oś priorytetowa: 3. Gospodarka Niskoemisyjna, Działanie: 3.3 Efektywność energetyczna w budynkach użyteczności publicznej i sektorze mieszkaniowym – konkursy horyzontalne – nabór na OSI, Schemat: 3.3 B projekty związane z kompleksową modernizacją energetyczną wielorodzinnych budynków mieszkalnych”, wykonano:

- a) termomodernizację budynków przy ul. Małachowskiego 3,9,11.
- b) wymianę 1 szt. oraz budowę 2 szt. węzłów c.o. i cwu do budynków przy ul. Małachowskiego 3,9,11.

Wartość projektu - 2 012 336,11 zł, w tym dofinansowanie z Funduszu Europejskiego 1 119 476,75 zł.

2/W roku 2019 poniesiono na remonty nakłady w wysokości 5 934,5 tys. zł, z tego wykonano min. prace: remont klatek schodowych (32 klatki), remont schodów i podestów wejściowych (14 wejść), docieplenie ścian szczytowych (10 szczytów), docieplenie stropodachów (2 budynki), wymiana stolarki okiennej (29 szt.), remont wiatrołapów (15 szt.), modernizacja dźwigu osobowego, remont i wykonanie dróg (2001,37 m²), chodniki (689,43 m²), remont parkingu (791,20 m²), remont dachów i obróbek blacharskich – i inne prace.

3/W roku 2020 poniesiono na remonty nakłady w wysokości 3 932,9 tys. zł, z tego wykonano między innymi prace: remont klatek schodowych (8 klatek), remont schodów i podestów wejściowych (23 wejścia), docieplenie ścian szczytowych (4 szczyty), docieplenia stropodachów (8 budynków), remont wiatrołapów (11 szt.), modernizacja dźwigu osobowego (1 dźwig), remonty dróg (144,4 m²), chodników (207,74 m²), wymiana oświetlenia części wspólnych na ledowe (22 klatki), budowa boiska wielofunkcyjnego – i inne prace.

9.4. Zmiany w stanie funduszu remontowego w 2018 r. były następujące:

- stan funduszu remontowego na 01.01.2018 r. – 3 493,2 tys. zł;
- zwiększenie funduszu – 3 905,8 tys. zł + 96,1 tys. zł = 4 001,9 tys. zł;
- zmniejszenie funduszu remontowego – 7 391,5 tys. zł;
- stan funduszu remontowego na 31.12.2018 r. – (+) 717,0 tys. zł.

Zmiany w stanie funduszu remontowego w 2019 r. były następujące:

- stan funduszu remontowego na 01.01.2019 r. – 717,0 tys. zł;
- zwiększenie funduszu – 3 797,7 tys. zł+ 347,7 tys. zł zł;
- zmniejszenie funduszu remontowego – 5 934,5 tys. zł;
- stan funduszu remontowego na 31.12.2019 r. – (-) 460,8 tys. zł.

Zmiany w stanie funduszu remontowego w 2020 r. były następujące:

- stan funduszu remontowego na 01.01.2020 r. – (-) 460,8 tys. zł;
- zwiększenie funduszu – 3 783,3 tys. zł+ 954,7 tys. zł= 4 738,0 zł;
- zmniejszenie funduszu remontowego – 3 932,9 tys. zł;
- stan funduszu remontowego na 31.12.2020 r. – 978,5 tys. zł.

9.5. Fundusz remontowy tworzony był głównie z:

- odpisu na fundusz od lokali mieszkalnych;
- odpis na fundusz Spółdzielni;
- odpis na dźwigi;
- odpis na garaże;
- zaliczki na wodomierze;
- środki na wymianę okien;
- wpłaty od lokali użytkowych;
- inne zwiększenia.

Zgodnie z § 3 aktualnie obowiązującego „Regulaminu funduszu na remonty zasobów Spółdzielni...” tworzy się:

- fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości;
- fundusz remontowy dźwigów osobowych;
- fundusz na termomodernizację;
- fundusz remontowy Spółdzielni.

Regulamin określa szczegółowe zasady tworzenia i wydatkowania funduszu.

9.6. Odpis na fundusz remontowy ze zróżnicowaniem na poszczególne nieruchomości uchwałała Rada Nadzorcza na podstawie planów gospodarczo-finansowych. Na przykład: uchwała nr 4/2018 z dnia 23.03.2018 r., uchwała nr 5/2018 z dnia 23.03.2018 r., uchwała nr 6/2018 z dnia 23.03.2018 r., uchwała nr 6/2019 z dnia 26.03.2019 r., uchwała nr 3/2020 z dnia 20.03.2020 r., uchwała nr 4/2020 z dnia 20.03.2020 r.

9.7. Wskaźniki – relacje między - „*potrzebami remontowymi*” ujętymi w planach, „*odpisami na fundusz remontowy*” od lokali, i „*nakładami poniesionymi*”.

9.7.1. Relacja potrzeb remontowych ujętych w planach w stosunku do odpisu w ciężar kosztów na fundusz remontowy.

Lp.	Treść	2018 rok	2019 rok	2020 rok
1.	Potrzeby remontowe w tys. zł (wg planów)	7 375	5 907,6	5 162,0
2.	Odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych i inne środki w tys. zł (zał. nr 9, poz.2+3)	4 001,9	4 145,4	4 738,0
3.	Relacja poz. 2 : poz. 1	54,3 %	70,2 %	91,8 %

Środki uzyskiwane na fundusz remontowy były niższe od potrzeb remontowych np. w 2018 r. o 45,7 %, natomiast w latach 2019 i 2020 odpowiednio niższe o 29,8 % i 8,2 %.

9.7.2. Relacja odpisu na fundusz remontowy w stosunku do poniesionych nakładów.

Lp.	Treść	2018 rok	2019 rok	2020 rok
1.	Poniesione nakłady na remonty w tys. zł (zał. nr 9, poz.4)	7 391,5	5 934,5	3 932,5
2.	Odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych i inne środki w tys. zł (zał. nr 9, poz.2+3)	4 001,9	4 145,4	4 738,0
3.	Relacja poz.2 : poz.1	54,1 %	69,9 %	120,5 %

Z powyższych relacji wynika, że odpisy na fundusz remontowy pokrywały wartość poniesionych nakładów na prace remontowe odpowiednio w poszczególnych latach o -36,4%, 19,8% i 3,3%.

9.7.3. Relacja potrzeb remontowych w stosunku do poniesionych nakładów na remonty była następująca.

Lp.	Treść	2018 rok	2019 rok	2020 rok
1.	Potrzeby remontowe w tys. zł (wg planów)	7 375,0	5 907,6	5 162,0
2.	Poniesione nakłady na remonty w tys. zł (zał. nr 9, poz.4)	7 391,5	5 934,5	3 932,5
3.	Relacja poz. 2 : poz. 1	100,2 %	100,5 %	76,2 %

Poniesione nakłady na remonty z potrzebami w latach 2018-2019 równoważyły się, natomiast w 2020 roku były mniejsze od wykazywanych potrzeb remontowych o – 23,8 %.

9.8. 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.2019, poz.1186 ze zm.) dalej „Prawo budowlane” oraz Roz-

porządzenia Ministra Infrastruktury z 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. 2003 nr 120. Poz.1134). Przeglądy wynikające z art.62 ust.1 pkt 1 lit a) w zakresie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego ustawy Prawo budowlane wykonywane były przez uprawnionych pracowników Spółdzielni. Natomiast przeglądy wynikające z art. 62 ust.1 pkt 1 lit. c) oraz art.62 ust.1 pkt 2 w pozostałym zakresie niż wymieniony powyżej ww. ustawy wykonywane były przez firmy zewnętrzne na podstawie zawartych umów.

9.8.1. Osobami upoważnionymi przez Zarząd do dokonywania wpisów w książkach obiektów budowlanych są kierownicy administracji, co zostało odzwierciedlone w zakresach czynności.

9.8.2. Sprawdzono wybiórczo książki obiektów budowlanych budynków (12). W wyniku przeglądu stwierdzono między innymi:

- Spółdzielnia posiada założone wymagane przepisami książki obiektów budowlanych;
- wykonywano kontrole okresowe stanu technicznej sprawności budynków, przeprowadzane co 5 lat;
- przeprowadzano kontrole okresowe wynikające z art. 62 ust.1 pkt 1 lit. c) – Prawa budowlanego.

9.8.3. W dokumentacji znajduje się min. – protokoły - z rocznej kontroli stanu technicznego (art.62 ust.1 pkt 1 Prawa budowlanego), z przeglądów kominarskich, ze sprawdzenia stanu sprawności technicznej i użytkowej elementów budynków (art.62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego), z pomiarów rezystancji izolacji przewodów, pomiarów ochronnych urządzeń elektrycznych kontrola przewodów kominowych – spalinowych i wentylacyjnych, okresowe kontrole instalacji gazowej od kurka głównego do armatury odcinającej instalację gazową u odbiorcy indywidualnego.

9.9. W Spółdzielni w okresie badanym obowiązywał „Regulamin udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni...”:

- uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 33/2008 z dnia 24.11.2008 r. – obowiązujący do dnia 25.09.2018 r.;
- uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 22/2018 z dnia 26.09.2018 r. – obowiązujący od dnia 26.09.2018 r.

Do regulaminu wprowadzono aneks uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2020 z dnia 28.02.2020 r. : dodano Rozdział VIII § 18 w brzmieniu: VIII. Zasady udzielania zamówień dla zamówień współfinansowanych z Funduszu Spójności Unii Europejskiej....”.

W § 1 regulaminu określono min. kwoty zamówień:

- kwota powyżej 90 000 zł – przetarg nieograniczony,
- kwota między 45 000-90 000 zł – przetarg ograniczony,
- kwota do 45 000 zł – w formie negocjacji,
- kwota do 35 000 zł – z „wolnej ręki”.

Ponadto regulamin określa między innymi:

- zasady ogłaszania przetargów i zamówień;
- szczegółowe warunki przetargów i zamówień;
- zasady powoływania i pracy komisji przetargowej;
- zasady przeprowadzania przetargu;
- omówienie zasad przeprowadzania poszczególnych rodzajów zamówień.

9.10. Dokonano wybiórczo przeglądu dokumentacji związanej z robotami budowlanymi:

2018 rok

1/Dostawa i montaż urządzeń „fitness” dla siłowni zewnętrznych na działkach nr 347, nr 126/4.

Zarządzenie Prezesa zarządu nr 23/2018 z dnia 06.07.2018 r. w sprawie powołania komisji przetargowej. Protokół komisji przetargowej – końcowy z dnia 12.07.2018 r. dokonała wyboru oferenta. Umowa nr GZM/24/2018 z dnia 16.07.2018 r. z „HERKULES” Sp. z o.o. Spółka komandytowa Chrzanów o wykonanie ww. zadania. Wynagrodzenie brutto: 51 241,80 zł. Zgłoszenie budowy do Starosty Bolesławieckiego z dnia 31.07.2018 r. oraz z dnia 29.08.2018 r. (zmiana terminu rozpoczęcia robót).

Protokół odbioru z dnia 28.09.2018 r. – brak uwag.

Faktura VAT nr FV/57/09/2018 na kwotę: 51 241,80 zł.

2/Remont nawierzchni wraz z wymianą krawężników i uzyskaniem spadków oraz regulacją studzienek przy ul. Spółdzielczej dz. Nr 482/17.

Uchwała zarządu nr 67/2018 z dnia 08.06.2018 r. w sprawie wysłania zaproszenia do złożenia oferty w trybie przetargu ograniczonego. Zarządzenie Prezesa Zarządu nr 21/2018 z dnia 20.06.2018 r. o powołaniu komisji przetargowej. Protokół komisji (kończący) z dnia 28.06.2018 r. o wyborze wykonawcy. Umowa nr GZM/22/2018 z dnia 03.07.2018 r. z MZGK Sp. z o.o. w Bolesławcu o wykonanie ww. zadania. Kwota umowy: 45 000 zł brutto. Protokół odbioru z dnia 08.10.2018 r. – brak uwag. Faktura nr FS-5118/18 na kwotę - 44 999,99 zł brutto.

3/Remont dojazdów do garaży przy ul. Gałczyńskiego dz. Nr 439/2, remont parkingu przy ul. Jana Pawła II 21-26, remont – budowa chodnika przy

ul. Gałczyńskiego 62-72, remont schodów i chodnika – zaplecze budynku przy ul. Tadka Jasińskiego 9.

Zarządzenie Prezesa Zarządu nr 28/2018 z dnia 06.08.2018 r. o powołaniu komisji przetargowej. Protokół komisji z dnia 07.08.2018 r. o wyborze wykonawcy. Brak ofert. Zarządzenie Prezesa Zarządu nr 29/2018 z dnia 27.08.2018 r. o powołaniu komisji przetargowej. Protokół komisji z dnia 8.08.2018 r. o wyborze wykonawcy. Brak ofert. Zarządzenie Prezesa Zarządu nr 35/2018 z dnia 10.09.2018 r. o powołaniu komisji przetargowej. Protokół komisji z dnia 11.09.2018 r. o wyborze wykonawcy. Brak ofert. Zarządzenie Prezesa Zarządu nr 39/2018 z dnia 28.09.2018 r. o powołaniu komisji przetargowej. Protokół komisji końcowy z dnia 08.10.2018 r. o wyborze wykonawcy. Umowa nr GZM/37/2018 z dnia 23.10.2018 r. z OGRODY JAGIELSKI Jagielski Maciej w Bolesławcu o wykonanie ww. zadania. Kwota umowy: 453 309,96 zł brutto. Protokoły odbioru: z dnia 26.03.2019 r., z dnia 22.02.2019 r. Uwagi przekazano wykonawcy.

Faktury VAT: nr 9/2019 na kwotę 368 544,68 zł brutto, nr 11/2019 na kwotę – 3 130,09 zł brutto, nr 16/2019 na kwotę – 26 966,58 zł brutto.

2019

1/Docieplenie szczytów budynku ul. Garncarska 31-34.

Zarządzenie Prezesa Zarządu nr 6/2019 z dnia 21.03.2019 r. o powołaniu komisji przetargowej na przetarg nieograniczony. Protokół komisji (końcowy) z dnia 03.04.2019 r. o wyborze wykonawcy. Umowa nr GZM/5/2019 z dnia 15.05.2019 r. z PHU BARTOSZ Walera Elwira Raciborowice Górne o wykonanie ww. zadania. Kwota umowy: 90 530,00 zł brutto. Protokół odbioru z dnia 10.07.2019 r. – brak uwag. Faktura nr 21/19 na kwotę – 90 539,00 zł brutto.

2/Remont klatek schodowych budynek ul. Spółdzielcza 3,7 - I etap, ul. Spółdzielcza 5,6,,10,,11 – etap II.

Protokół komisji (końcowy) z dnia 02.07.2019 r. o wyborze wykonawcy. Umowa nr GZM/13/2019 z dnia 05.07.2019 r. z PHU BARTOSZ Walera Elwira Raciborowice Górne o wykonanie ww. zadania. Kwota umowy: 185 270,66 zł brutto. Protokoły odbioru z dnia: 10.02.2019 r., 17.02.2019 r., 04.03.2019 r. – brak uwag. Faktury: nr 51/19 na kwotę – 61 793,31 zł brutto, nr FA 11/20 na kwotę – 30 943,52 zł brutto, nr FA 7/20 na kwotę - 30 861,53 zł brutto, nr FA 6/20 na kwotę - 30 691,36 zł brutto, nr FA 4/20 na kwotę - 30 980,96 zł brutto.

3/Remont wejść do klatek schodowych na poziomie 0 ul. Łukasiewicza 8-13.

Uchwała zarządu nr 101/2019 z dnia 20.09.2019 r. w sprawie wysłania zaproszenia do złożenia oferty w trybie przetargu ograniczonego. Zarządzenie Pre-

zesa Zarządu nr 30/2019 z dnia 04.10.2019 r. o powołaniu komisji przetargowej. Protokół komisji końcowy z dnia 10.10.2019 r. o wyborze wykonawcy. Umowa nr GZM/21/2019 z dnia 16.10.2019 r. z Kamieniarstwo budowlano-Zdobnicze Łukasz Kaczmarek w Bolesławcu o wykonanie ww. zadania. Kwota umowy: 54 526,68 zł brutto. Protokół odbioru z dnia 21.02.2020 – brak uwag. Faktura nr 1/02/2020 na kwotę -54 526,68 zł brutto.

2020

1/Remont balkonów w budynku ul. Gałczyńskiego 62-72.

Zarządzenie Prezesa Zarządu nr 16/2020 z dnia 24.09.2020 r. o powołaniu komisji przetargowej. Protokół komisji (końcowy) z dnia 08.10.2020 r. o wyborze wykonawcy. Umowa nr GZM/10/2020 z dnia 09.10.2020 r. z PHU Import-Eksport Michał Sawron w Lubsku o wykonanie ww. zadania. Kwota umowy szacowana : 330 772,57 zł brutto. Umowa w trakcie realizacji.

2/Budowa boiska wielofunkcyjnego przy ul. Kilińskiego .

Zarządzenie Prezesa Zarządu nr 4/2020 z dnia 28.04.2020 r. o powołaniu komisji przetargowej. Protokół komisji (końcowy) z dnia 12.05.2020 r. o wyborze wykonawcy. Umowa nr GZM/01/2020 z dnia 18.05.2020 r. z DARMAR Dariusz Stos Bożejowice o wykonanie ww. zadania. Kwota umowy: 161 868,00 zł brutto.

Protokół odbioru z dnia 03.07.2020 r. – brak uwag. Faktura nr 42/2020 na kwotę -161 868,00 zł brutto.

3/Remont klatek schodowych w budynkach: ul. Spółdzielcza 4,9,12,14, ul. Parkowa 8, ul. Staszica 47b, 47d, ul. Jana Pawła II 33.

Zarządzenie Prezesa Zarządu nr 22/2020 z dnia 18.11.2020 r. o powołaniu komisji przetargowej. Protokół komisji (końcowy) z dnia 30.11.2020 r. o wyborze wykonawcy. Umowa nr GZM/12/2020 z dnia 01.12.2020 r. z Zakładem Modernizacyjno -Budowlanym DELTA Adam Bednarczuk w Bolesławcu o wykonanie ww. zadania. Kwota umowy: 234 419,68 zł brutto. Umowa w trakcie realizacji.

9.11. Zasady postępowania przy doborze obcych wykonawców w tym przeprowadzanie przetargów określone w Regulaminie były przestrzegane, co potwierdza prowadzona dokumentacja. Umowy o wykonywanie prac budowlanych nie niosą negatywnych uwag. Na podstawie zbadanych umów stwierdzono, że Spółdzielnia dokonywała płatności za wykonane usługi remontowe w wysokościach określonych w umowach.

10. Gospodarka finansowa

10.1. Zgodnie z postanowieniami art. 4 ust 5 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości odpowiedzialność za wykonywanie obowiązków w zakresie rachunkowości powierzono Członkowi Zarządu - Głównemu Księgowemu p. Helenie Mularczyk zatrudnionej na podstawie umowy o pracę.

10.2. Podstawowe akty normatywne w zakresie gospodarki finansowej.

Podstawowe akty normatywne regulujące gospodarkę finansową Spółdzielni wynikają z postanowień następujących przepisów prawnych:

- ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze /tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 275, ze zmianami/,
- ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1465/,
- ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości /tj. poz. Dz.U. z 2019 r. poz. 351 z późn. zm./
- ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych /tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 865 z późn. zm./,
- Statut Spółdzielni.

10.3. Organizacja rachunkowości

10.3.1. W Spółdzielni podstawy normatywne gospodarki finansowej regulują:

1/ Regulamin gospodarki finansowej, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą aktualnie obowiązujący od 01.01.2011 r. uchwałą nr 43/2011, w dniu 24.11.2011 r., jako podstawę uchwalenia przytoczono § 54 (ust.1) pkt 14 Statutu S1. Regulamin normuje zasady tworzenia i gospodarowanie funduszami zasadniczymi i specjalnymi oraz określa zgodnie z ustawą o rachunkowości zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

2/ Zasady polityki rachunkowości uchwalone przez Zarząd uchwałą nr 125/2018 z dnia 13.12.2018 z mocą obowiązującą od 01.01.2018 r.

3/ Zgodnie z § 70 ust.5 Statutu S1 i § 62 ust.5 Statutu S2, szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

10.3.2. Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółdzielni w oparciu o Zakładowy Plan Kont który zatwierdzony przez Zarząd uchwałą nr 125/2018 z dnia 13.12.2018 r. Zakładowy Plan Kont oparto o ustalenia zawarte w wydany przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie autorstwa p. Zofii Rogóż „Wzorcowy Zakładowy Plan Kont Spółdzielni Mieszkaniowych” wydanie ze stycznia 2016 roku z uwzględnieniem zmian w symbolach kont przyjęty jako własny.

Zakładowy Plan Kont określa: metody wyceny aktywów i pasywów, zasady ustalania wyniku finansowego, zasady ewidencji, rozliczanie i kalkulację

kosztów, zasady przeprowadzania inwentaryzacji składników majątkowych, zasady sporządzania dowodów księgowych, , zasady sporządzania not korygujących oraz dowodów zastępczych wystawianych do czasu otrzymania dowodu źródłowego, zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz definiuje rok obrotowy.

10.3.3.Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone są przy użyciu Zintegrowanego Systemu Informatycznego firmy UNISOFT z siedzibą w Gdyni . Spółdzielnia zawarła umowę na stałą obsługę informatyczną zakupionego oprogramowania. System przetwarzania danych , szczegółowy wykaz zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe Spółdzielni, które są przetwarzane na komputerowych nośnikach danych oraz zasady przechowywania i archiwizowania, zostały zawarte w dokumentacji użytkownika programu. Dokumentacja spełnia wymogi art.10 ust.1 ustawy o rachunkowości.

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

Dowody księgowe zawierają dane wymagane przepisami art.21 ustawy o rachunkowości. Księgi rachunkowe Spółdzielni przechowywane są zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 8 ustawy o rachunkowości.

10.3.4.Spółdzielnia posiada Instrukcję sporządzania, obiegu, kontroli i przechowywania dokumentów oraz kontroli dokumentów finansowo-księgowych zatwierdzoną uchwałą Zarządu nr 252/2005 w dniu 29 07.2005 r. Instrukcję opracowano zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości. Przedmiotem kontroli wewnętrznej są prowadzone operacje gospodarcze mające miejsce w Spółdzielni wpływ na stan majątku i wyniki ekonomiczne. Kompetencje kontroli określono w instrukcji i w zakresach obowiązków na poszczególnych stanowiskach pracy. Podstawą ewidencji w księgach rachunkowych są wszystkie operacje gospodarcze stanowiące dowody księgowe w rozumieniu przepisów o zasadach rachunkowości. Dowody te poddawane były wewnętrznej kontroli pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym przez uprawnione do tego osoby. Instrukcja inwentaryzacyjna składników majątkowych zatwierdzona została przez Zarząd uchwałą nr 368/2005 w dniu 27.10.2005 r. W okresie objętym lustracją do instrukcji nie wprowadzano zmian.

10.4.Gospodarka Spółdzielni

10.4.1.Spółdzielnia na podstawie postanowień §70 ust.1 Statutu S1 i § 62 ust.1 Statutu S2 tworzy następujące fundusze własne:

- fundusz udziałowy;
- fundusz zasobowy;

- fundusz wkładów mieszkaniowych;
- fundusz wkładów budowlanych.

Zasady tworzenia funduszy określono w Regulaminie gospodarki finansowej. Zmiany w stanie funduszy własnych obrazuje tabela poniżej.

Lp.	Wyszczególnienie	2018. rok			2019 rok			2020 rok				Zmiana % poz. 12 / 3	Różnica poz. 12 - 3
		BO	zmniejszenia	zwiększenia	BZ / BO	zmniejszenia	zwiększenia	BZ / BO	zmniejszenia	zwiększenia	BZ		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Fundusz udziałowy	296,00			296			296			296	100,00%	
2	Fundusz zasobowy	3 421,00	181	417	3 657	1 385	2 246	4 518	1 364	1 170	4 324	126,40%	903
3	Fundusz wkładów mieszkaniowych	605,00	36	8	577	202	115	490	38	2	454	75,04%	-151
4	Fundusz wkładów budowlanych	42 348,00	1 395		40 953	2 106	756	39 603	1 429		38 174	90,14%	-4 174
5	Fundusz z aktualizacji	7,00	7										-7
6	Razem kapitał (fundusz własny)	46 677,00	1 619,00	425,00	45 483,00	3 693,00	3 117,00	44 907,00	2 831,00	1 172,00	43 248,00	92,65%	-3 429
7	Fundusz remontowy	3 493,00	7 391	4 615	717	5 935	4 757	-461	3 933	5 372	978	28,00%	-2 515
8	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	151,00	116	113	148	148	116	116	116	150	150	99,34%	-1
9	Fundusze RAZEM	50 321,00	9 126,00	5 153,00	46 348,00	9 776,00	7 990,00	44 562,00	6 880,00	6 694,00	44 376,00	88,19%	-5 945

Przedstawione w tabeli wartości funduszy podstawowych wynikają z ewidencji syntetycznej oraz analitycznej.

Stan funduszy własnych wg stanu na dzień 01.01.2018 r. w stosunku do dnia 31.12.2020 r. zmniejszył się o 7,35 %. Największy spadek nastąpił w funduszu wkładów mieszkaniowych - o 24,96. Zmniejszenia powyższe wynikają głównie z ustanawiania odrębnych własności.

10.4.2. Podstawowa działalność gospodarcza dotycząca eksploatacji zasobów mieszkaniowych, zgodnie z postanowieniami art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczana jest bezwynikowo, nadwyżka kosztów nad przychodami pozostaje do pokrycia przychodami roku następnego, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami stanowi przychody roku następnego. Pozostała działalność nie zaliczana do gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana wg zasad ogólnych tj. z ustaleniem nadwyżki lub niedoboru bilansowego.

W poszczególnych latach wynik przedstawiał się następująco:

- w 2018 r. nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła – 8 999,38 zł;
- w 2019 r. nadwyżka kosztów nad przychodami – 237 662,09 zł;
- w 2020r. nadwyżka kosztów nad przychodami – 380 176,68 zł.

10.4.3. 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, rozliczane są zgodnie z postanowieniami art. 15 ust.2 i ust.2a o podatku dochodowym od osób prawnych w proporcji do uzyskanych przychodów tych działalności.

10.4.4. W wyniku przeprowadzonej lustracji stwierdzono, że Spółdzielnia terminowo regulowała zobowiązania z tytułu dostaw, usług oraz zobowiązania z tytułu podatków i składek na ubezpieczenia społeczne.

10.4.5. Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie angażowała środków finansowych w inwestycje długoterminowe z tytułu zakupu udziałów lub akcji, wolne środki pieniężne na rachunkach bankowych były lokowane na odrębnych rachunkach bankowych.

10.5. Kredyty mieszkaniowe długoterminowe

Długoterminowe kredyty bankowe zaciągnięte na sfinansowanie budownictwa mieszkaniowego w roku 2018 zostały umorzone na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, w związku z upływem 20 letniego okresu systematycznej i terminowej spłaty.

10.6. Gospodarka kasowa

Zasady prowadzenia gospodarki kasowej uregulowane zostały w Instrukcji kasowej zatwierdzonej przez Zarząd uchwałą nr 443/2005 w dniu 16.12.2005r. Instrukcja szczegółowo określa zasady prowadzenia gospodarki kasowej, przechowywanie i ochronę wartości pieniężnych. Dokumenty w obrocie kasowym uregulowane instrukcją kasową spełniają wymogi określone w ustawie o rachunkowości w tym zakresie. Spółdzielnia prowadzi 4 kasy przy – ul. Gałczyńskiego 15, ul. Małachowskiego 2, ul. Starzyńskiego 6c i ul. Tadka Jasińskiego 1a. Z akt osobowych osób zatrudnionych na stanowiskach kasjerów wynika, że znajdują się tam zakresy czynności i obowiązków, oświadczenie o odpowiedzialności materialnej za powierzenie wartości pieniężnych i dokumentacji kasowej oraz zapytanie o karalność. Pogotowie kasowe dla poszczególnych kas zostało określone w § 2 ust.4 Instrukcji kasowej. Obroty gotówkowe były udokumentowane prawidłowo, odpowiednimi dowodami kasowymi wystawianymi i akceptowanymi przez upoważnione osoby. Źródłowe dowody kasowe były sprawdzane pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym. Ewidencja druków ścisłego zachowania obejmuje dowody kasowe - kasa przyjmie "KP" i kasa wypłaci "KW". W Spółdzielni przeprowadzano kontrole stanu gotówki w kasie przez komisje spisowe powołane Zarządzeniem Prezesa Zarządu. Stan gotówki w kasie sprawdzano na koniec każdego kwartału roku sprawozdawczego co potwierdzano protokołami. W okresie objętym lustracją, w wyniku przeprowadzonych inwentaryzacji gotówki w kasie nie stwierdzono różnic w porównaniu do stanu księgowego. W zakresie zabezpieczenia przechowywanej gotówki stwierdzono, że spełniono wymogi określone w § 2 Instrukcji kasowej, natomiast odprowadzana gotówka do banku była ochraniana zgodnie z Zarządzeniem Prezesa NBP z 25.07.1989r. (MP nr 37, poz. 297 z późniejszymi zmianami).

10.7. Inwentaryzacja

Inwentaryzacje były przeprowadzane na wniosek Głównej Księgowej, a uchwały w tym zakresie podejmował Zarząd.

W zależności od rodzaju inwentaryzacji i czego dotyczyła - przeprowadzano drogą spisu z natury np. środki pieniężne w gotówce w kasach, w drodze weryfikacji np. środki trwałe czy potwierdzenie sald – środki pieniężne gromadzone na rachunkach.

Inwentaryzacje były przeprowadzane zgodnie z wymogami rozdziału III ustawy o rachunkowości. W toku inwentaryzacji nie ujawniono różnic między stanem rzeczywistym, a stanem wykazanym w księgach rachunkowych.

10.8. Sprawozdanie finansowe

10.8.1. Roczne sprawozdania finansowe sporządzona na 31 grudnia za okres objęty lustracją tj. za 2018 r., 2019 r. i 2020 r. są kompletne 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.

Roczne sprawozdania finansowe były sporządzane terminowo tj. do 31 marca roku następnego, podpisane zostały przez wszystkich członków Zarządu oraz osobę odpowiedzialną za prowadzenie ksiąg rachunkowych.

10.8.2. Roczne sprawozdania finansowe podlegały badaniu przez biegłego rewidenta w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego w latach 2018-2020, dokonywała Rada Nadzorcza zgodnie z uprawnieniami § 54 ust. 1 pkt 25 Statutu S1 i § 46 ust. 1 pkt 24 Statutu S2:

- uchwała nr 24/2018 z dnia 20.11.2018 r. za 2018 r., wybór Zespołu Biegłych Rewidentów Sp. z o.o. „FISKAR” Wrocław ul. Pułaskiego 14/3;
- uchwała nr 22/2019 z dnia 28.11.2019 r. za 2019 r. i za 2020 r., wybór „Eliks” Audytorska Spółka z o.o. Wrocław ul. Sokolnicza 34;

10.8.3. Niezależny biegły rewident po zbadaniu sprawozdań finansowych przedstawił opinie bez zastrzeżeń i stwierdził o kompletność sprawozdań w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości. Opinia za 2019 r.: *„Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe: -przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 351) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości; -jest zgodne co do formy i treści*

z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni; - zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.”.

10.8.4. Po przedstawieniu przez biegłych rewidentów opinii, Rada Nadzorcza podejmowała uchwały o ich przyjęciu celem przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu do zatwierdzenia:

- uchwała nr 11/2019 z dnia 12.04.2019 r. – sprawozdanie finansowe za 2018 r.;
- uchwała nr 9/2020 z dnia 24.04.2020 r. – sprawozdanie finansowe za 2019 r.;
- przyjęcie sprawozdania finansowego za 2020 r. Rada Nadzorcza planuje na posiedzeniu w kwietniu 2021 r.

10.8.5. Walne Zgromadzenie zgodnie z art.38 § 1 pkt 2 Prawa spółdzielczego podejmowało uchwały o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych:

- uchwałą nr 2/2018 z dnia 29.05.2018 r. – za 2017 r.;
- uchwałą nr 3/2019 z dnia 16.05.2019 r. – za 2018 r.;
- uchwałą nr 2/2020 z dnia 06.08.2020 r. – za 2019 r.;
- sprawozdanie za 2020 r. będzie przedstawione do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu w 2021 r.

10.8.6. Zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia sprawozdania finansowe były: zgłaszane do rejestru w Krajowym Rejestrze Sądowym, złożone w Urzędzie Skarbowym. Stwierdzono, że 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. Spółdzielnia spełniła wymogi określone w ustawie o rachunkowości w zakresie sporządzania, badania, zatwierdzania, składania w odpowiednich urzędach i publikacji sprawozdania finansowego za okres objęty lustracją. Sprawozdania finansowe były sporządzane zgodnie z wymogami Rozdziału 5 ustawy o rachunkowości.

10.8.7. Zestawienie danych bilansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia za okres objęty lustracją przedstawia załącznik nr 10 do protokołu z lustracji. Zestawienie danych „Rachunku zysków i strat sporządzonego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia” za okres objęty lustracją przedstawia załącznik nr 11 do protokołu z lustracji. Wskaźniki finansowe stanowiące załącznik nr 12 wykazują, że stan płatniczy i finansowy Spółdzielni we wskazanych latach był dobry i stabilny. Zdolność pokrywania zobowiązań aktywami była dobra.

10.9. Rozliczenia z członkami z tytułu wkładów

W zakresie rozliczenia z członkami z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego w wyniku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu i przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni nie stwierdzono nieprawidłowości, wysokość zwaloryzowanego wkładu była ustalana wg wartości rynkowej lokalu, po zmniejszeniu z tytułu nominalnego umorzenia kredytu bankowego przy finansowaniu kosztów budowy.

10.10. Ubezpieczenia

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała następujące polisy ubezpieczeniowe w zakresie jak niżej:

2018 rok

- Polisa nr 640011107474 zawarta z UNIQA T.U. S.A. z siedzibą w Łodzi - obejmująca okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku – dotycząca ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia zarządzaniem nieruchomościami, ubezpieczeniem mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku, ubezpieczeniem sprzętu elektronicznego, ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji, ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych;
- Polisa nr 4236100797 zawarta z Colonnade Insurance S.A. obejmująca okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku – dotycząca: ubezpieczenia szkód powstałych w następstwie roszczeń z tytułu odpowiedzialności członków organów;
- Polisa nr 3405502234669 zawarta z UNIQA T.U. S.A. z siedzibą w Łodzi - obejmująca okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku – dotycząca ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pojazdów mechanicznych;

2019 rok

- Polisa nr 640011109475 zawarta z UNIQA T.U. S.A. z siedzibą w Łodzi - obejmująca okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku – dotycząca ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia zarządzaniem nieruchomościami, ubezpieczeniem mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku, ubezpieczeniem sprzętu elektronicznego, ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji, ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych;
- Polisa nr 4236100797 zawarta z Colonnade Insurance S.A. obejmująca okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku – dotycząca: ubezpieczenia odpowiedzialności władz spółki;
- Polisa nr 340502747131 zawarta z UNIQA T.U. S.A. z siedzibą w Łodzi - obejmująca okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku – dotycząca ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pojazdów mechanicznych;

2020 rok

- Polisa nr 640011111517 zawarta z UNIQA T.U. S.A. z siedzibą w Łodzi - obejmująca okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku – dotycząca ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia zarządzaniem nieruchomościami, ubezpieczeniem mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku, ubezpieczeniem sprzętu elektronicznego, ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji, ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych;
- Polisa nr 4236100797 zawarta z Colonnade Insurance S.A. obejmująca okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku – dotycząca: ubezpieczenia szkód powstałych w następstwie roszczeń z tytułu odpowiedzialności członków organów;
- Polisa nr 340503391394 zawarta z UNIQA T.U. S.A. z siedzibą w Łodzi - obejmująca okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku – dotycząca ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pojazdów mechanicznych.

11. Realizacja wniosków przyjętych do realizacji w ostatniej lustracji

Ostatnia lustracja została przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze w okresie od dnia 13.03.2018 r. do dnia 18.04.2018 r. i obejmowała całokształt działalności Spółdzielni (zakres lustracji: badanie legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni) w latach 2015-2017.

W liście polustracyjnym pismo nr ZR/60/IV/18 z dnia 19.04.2018 r. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze przedstawił ocenę i 2 zalecenia polustracyjne:

1. Podjąć działania windykacyjne, w celu ustabilizowania wskaźników zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych.
2. Przy zmianie Statutu sprecyzować zakres kompetencji poszczególnych organów statutowych do uchwalania regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, wymienionych w Statucie.

Walne Zgromadzenie uchwałą nr 3/2018 z dnia 29.05.2018 r. przyjęło do realizacji wnioski polustracyjne – zgodnie z art.38 § 1 pkt 3 Prawa spółdzielczego.

Informacja o realizacji wniosków została przedstawiona przez Zarząd na Walnym Zgromadzeniu w 2019 roku – zgodnie z art.93 § 1b Prawa spółdzielczego.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze o realizacji wniosków polustracyjnych został powiadomiony przez Zarząd pismem – ZS/1151/2019 z dnia 04.04.2019 r.

12. Informacje końcowe

- 12.1. Niniejszy protokół zawiera 50 stron, ponumerowanych i podpisanych.
- 12.2. Protokół został sporządzony w 3 jednobrzmiących egzemplarzach przeznaczonych dla:
- Rady Nadzorczej Spółdzielni;
 - Zarządu Spółdzielni;
 - Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze.
- 12.3. Integralną część protokołu z lustracji stanowią załączniki:
- nr 1 - zatrudnienie i wynagrodzenie,
 - nr 2 - gospodarka gruntami,
 - nr 3 - sprawy członkowskie,
 - nr 4 - zasoby lokalowe,
 - nr 5 - zmiany w jednostkowych kosztach gzm,
 - nr 6 - zmiany stawek opłat,
 - nr 7 - zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych,
 - nr 8 - zaległości w opłatach od lokali użytkowych,
 - nr 9 - gospodarka remontowa,
 - nr 10 - zestawienie danych bilansowych,
 - nr 11 - zestawienie danych rachunku zysku i strat,
 - nr 12 - wskaźniki finansowe.

Lustrator
Zbigniew Goździk
.....nr. upr. 3110/07.....
Lustrator

Zbigniew Goździk

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„BOLESŁAWIANKA”
ul. Galczyńskiego nr. 15, 59-700 Bolesławiec
tel. 75 644 61 60, fax 75 644 61 77
REGON 0492865, NIP 612-000-43-40
Z-Ca PREZESA ZARZĄDU
ds. technicznych
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
mgr inż. Mirosław Potocki
Zastępca Prezesa Zarządu
Mirosław Potocki

Członek Zarządu
Helena Mularczyk

.....
Członek Zarządu Główny Księgowy
Helena Mularczyk

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor Spółdzielni
mgr inż. Beata Ślęzak
Prezes Zarządu
Beata Ślęzak

Bolesławiec dnia 07.04.2021 r.

Potwierdzenie otrzymania protokołu dla Zarządu

Potwierdzenie otrzymania protokołu dla Rady Nadzorczej.....

Przewodniczący Zarządu

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodniczący Zarządu

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodniczący Zarządu

Przewodniczący Zarządu

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodniczący Zarządu

ZAŁĄCZNIK NR 1

Zatrudnienie i wynagrodzenia

Lp.	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 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	88	84	84	89	95,45%	100,00%	105,95%
2	Zatrudnienie - średnia ilość etatów, tym:	85,875	84,5	84	86	98,40%	99,41%	102,38%
2.1	- kierownictwo (zarząd + główny księgowy)	3	3	3	3	100,00%	100,00%	100,00%
2.2	- pozostali pracownicy na stanowiskach umysłowych	36	35,5	36	36	98,61%	101,41%	100,00%
2.3	- pracownicy na stanowiskach robotniczych	46,875	46	45	47	98,13%	97,83%	104,44%
3	Członkowie Rady Nadzorczej (funkcje pełnione społecznie)	7	7	7	7	100,00%	100,00%	100,00%
3.1	Członkowie innych statutowych organów (funkcje pełnione społecznie)							
4	Koszty wynagrodzeń, w tym:	4 759 476 zł	4 704 447 zł	5 017 901 zł	5 338 678 zł	98,84%	106,66%	106,39%
4.1	- wynagrodzenia pracowników brutto	3 884 386 zł	3 881 221 zł	4 120 801 zł	4 394 553 zł	99,92%	106,17%	106,64%
4.2	- narzuty na wynagrodzenia (ZUS)	690 986 zł	658 931 zł	706 067 zł	751 857 zł	95,36%	107,15%	106,49%
4.3	- nagrody łącznie z narzutami, odprawy	66 198 zł	44 445 zł	74 605 zł	53 453 zł	67,14%	167,86%	71,65%
4.4	- inne koszty wynagrodzeń fundusz bezosobowy	102 778 zł	101 380 zł	100 177 zł	118 052 zł	98,64%	98,81%	117,84%
4.5	- zus	15 128 zł	18 470 zł	16 251 zł	20 763 zł	122,09%	87,99%	127,76%
4.6	- pozostałe organy Spółdzielni							
5	Podział kosztów wynagrodzeń (do poz.4):	4 759 476 zł	4 704 447 zł	5 017 901 zł	5 338 618 zł	98,84%	106,66%	106,39%
5.1	- pracownicy na stanowiskach umysłowych	2 175 451 zł	2 054 783 zł	2 382 554 zł	2 359 403 zł	94,45%	115,95%	99,03%
	- pracownicy na stanowiskach robotniczych	1 952 771 zł	1 941 584 zł	1 864 912 zł	2 246 470 zł	99,43%	96,05%	120,46%
5.2	- kierownictwo (zarząd + główny księgowy)	513 348 zł	588 230 zł	654 007 zł	593 930 zł	114,59%	111,18%	90,81%
5.2	- umowy zlecenia i o dzieło	51 906 zł	51 915 zł	42 740 zł	54 055 zł	100,02%	82,33%	126,47%
5.3	- rada nadzorcza + pozostałe organy statutowe (bez narzutów)	66 000 zł	67 935 zł	73 688 zł	84 760 zł	102,93%	108,47%	115,03%
6	Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto pracowników bez kierownictwa	3 525 zł	3 483 zł	3 725 zł	3 948 zł	98,81%	106,95%	105,99%
7	Miesięczne płace brutto pracowników, bez kierownictwa, do przeciętnego wynagrodzenia w kraju	82,51%	75,97%	75,74%	76,41%	92,07%	99,70%	100,88%
8	Średnie:							
8.1	miesięczne koszty wynagrodzeń ogółem	4 741 570 zł	4 584 597 zł	4 901 473 zł	5 199 863 zł	96,69%	106,91%	106,09%
8.2	miesięczne koszty wynagrodzeń - średnia na etat	4 601 zł	4 521 zł	4 863 zł	5 039 zł	98,26%	107,56%	103,62%
9	Koszt wynagrodzeń na 1m ² p.u. lokali mieszkalnych i użytkowych na m-c	1,760 zł	1,740 zł	1,860 zł	1,980 zł	98,86%	106,90%	106,45%

Załącznik nr 2
ZESTAWIENIE GRUNTÓW - w m² do setnej części

Lp.	Wyszczególnienie	31.12. 2017 r.	31.12.2018. r.	31.12.2019. r.	31.12.2020. r.	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:	352 343,92	346 343,92	345 982,92	341 724,92	-6 000,00	-361,00	-4 258,00	-10 619,00
1.1	- zabudowana	352 343,92	346 343,92	345 982,92	341 724,92	-6 000,00	-361,00	-4 258,00	-10 619,00
1.2	- planowana do zabudowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3	- nie nadająca się do zabudowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4	- pozostała	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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:	202 813,31	201 890,77	199 220,09	197 444,54	-922,54	-2 670,68	-1 775,55	-5 368,77
2.1	- zabudowana	202 813,31	201 890,77	199 220,09	197 444,54	-922,54	-2 670,68	-1 775,55	-5 368,77
2.2	- planowana do zabudowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3	- nie nadająca się do zabudowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.4	- pozostała	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny, w tym:	202 813,31	201 890,77	199 220,09	197 444,54	-922,54	-2 670,68	-1 775,55	-5 368,77
3.1	- wieczyste użytkowanie	51 587,79	51 587,79	51 226,79	50 977,79	0,00	-361,00	-249,00	-610,00
3.2	- własność Spółdzielni	151 225,52	150 302,98	147 993,30	146 466,75	-922,54	-2 309,68	-1 526,55	-4 758,77
4	Powierzchnia gruntów dla odrębnej własności w zasobach Spółdzielni wynikająca z przeliczenia udziałów	156 884,61	157 807,15	160 116,83	161 246,38	922,54	2 309,68	1 129,55	4 361,77
4.1	- wieczyste użytkowanie	2 673,13	2 673,13	2 673,13	2 673,13	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2	- własność	154 211,48	155 134,02	157 443,70	158 573,25	922,54	2 309,68	1 129,55	4 361,77
5	Powierzchnia gruntów Spółdzielni wynikająca z przeliczenia udziałów we wspólnotach mieszkaniowych - info: powierzchnia ujęta w punkcie 2 i 3	1 536,24	2 799,21	1 542,85	1 839,27	1 262,97	-1 256,36	296,42	303,03
6	Zmniejszenie powierzchni gruntów Spółdzielni będących we władaniu, ze względu na wyłączenie się wspólnot mieszkaniowych spod zarządzania Spółdzielni	7 354,00	6 000,00	0,00	3 612,00	-1 354,00	-6 000,00	3 612,00	-3 742,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00


Lustrator
Zbigniew Jędrzejak
nr upr. 333/97

OPIS DO TABELI:

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

ZESTAWIENIE CZŁONKOWSKIE

Lp.	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 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	4 956	5 301	5 311	5 224	106,96%	100,19%	98,36%
	w tym:							
1.1	- posiadających prawa do lokalu mieszkalnego (łącznie z innymi prawami)	4 768	5 112	5 104	5 014	107,21%	99,84%	98,24%
	- w tym współmałżonkowie	-	-	-	-	-	-	-
1.2	- posiadających prawa do lokali użytkowych i o innym przeznaczeniu bez praw do lokali mieszkalnych	188	189	207	210	100,53%	109,52%	101,45%
	- w tym współmałżonkowie	-	-	-	-	-	-	-
1.3	- pozostali zarejestrowani członkowie	-	-	-	-	-	-	-
2	Ilość członków skreślonych z rejestru członków	157	249	223	240	158,60%	89,56%	107,62%
2.1	- na mocy ustawy	157	249	223	240	158,60%	89,56%	107,62%
2.2	- z innych przyczyn	-	-	-	-	-	-	-
3	Ilość przyjętych osób w poczet członków Spółdzielni, w tym:	1343	594	233	153	44,23%	39,23%	65,67%
3.1	- posiadających spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu	1343	524	9	0	-	-	0,00%
3.2	-sposiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu			109	81	-	-	74,31%
3.3	- posiadających prawa odrębnej własności		70	115	72	-	164,29%	62,61%
4	Ilość członków osób prawnych	3	3	3	4	100,00%	100,00%	133,33%
5	Ilość spółdzielczych własnościowych praw do lokali bez członkostwa	100	19	15	15	19,00%	78,95%	100,00%
6	Ilość lokali o odrębnej własności bez członkostwa bez członkostwa	291	230	204	194	79,04%	88,70%	95,10%
7	Ilość ustanowionych spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych	6	1	6	0	16,67%	600,00%	0,00%
9	Ilość dokonanych zamian praw w prawo odrębnej własności do lokalu	8	12	26	18	150,00%	216,67%	69,23%
10	Ilość zarejestrowanych wniosków w roku o przekształcenie na odrębną własność	8	12	26	20	150,00%	216,67%	76,92%
11	Środki pozyskane przez Spółdzielnię w wyniku zamiany praw	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00%	0,00%	0,00%


 Zbigniew Wędzik
 nr upr. 3-03/97

ZASOBY LOKALOWE (dane na koniec roku)

Lp.	Wyszczególnienie	2017 rok	2018. rok	2019. rok	2020. rok	% poz. 4 / 3	% poz. 5 / 4	% poz. 6 / 5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Ilość budynków z lokalami mieszkalnymi i mieszanymi	104	102	102	101	98,08%	100,00%	99,02%
2	Ilość budynków wyłącznie z lokalami użytkowymi	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
3	Ilość budynków jednorodzinnych	1	1	1	0	100,00%	100,00%	0,00%
4	Ilość budynków o innym przeznaczeniu, w tym kompleksów garażowych i komórki	34	34	34	34	100,00%	100,00%	100,00%
5	Liczba lokali mieszkalnych, w tym:	4 573	4 545	4 536	4 489	99,39%	99,80%	98,96%
	- spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, w tym:	2293	2284	2271	2257	99,61%	99,43%	99,38%
	- w budynkach wspólnot mieszkaniowych	15	14	12	23	93,33%	85,71%	191,67%
	- spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, w tym:	52	49	44	41	94,23%	89,80%	93,18%
	- w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2	5	4	2	250,00%	80,00%	50,00%
	- spółdzielczych własnościowych praw do domów jednorodzinnych	1	1	1	0	100,00%	100,00%	0,00%
	- lokale w najmie	22	22	16	16	100,00%	72,73%	100,00%
	- lokale zajmowane bez tytułu prawnego	2	2	0	0	100,00%	0,00%	0,00%
	- lokale o odrębnej własności w budynkach spółdzielczych	2203	2187	2204	2175	99,27%	100,78%	98,68%
6	Udział % praw lokatorskich do ogółu mieszkań Spółdzielczych	1,14%	1,08%	0,97%	0,91%	94,81%	89,97%	94,16%
7	Liczba lokali użytkowych i o innym przeznaczeniu, w tym:	617	616	617	617	99,84%	100,16%	100,00%
	- lokale użytkowe - własność Spółdzielni	35	34	35	35	97,14%	102,94%	100,00%
	- lokale użytkowe - odrębna własność	10	10	10	10	100,00%	100,00%	100,00%
	- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
	- garaże - własność Spółdzielni	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
	- garaże - odrębna własność	71	71	71	71	100,00%	100,00%	100,00%
	- garaże - spółdzielcze własnościowe prawo do garażu	493	493	493	493	100,00%	100,00%	100,00%
	- komórki, pom. gospodarcze itp. - własność Spółdzielni	4	4	4	4	100,00%	100,00%	100,00%
	- komórki, pom. gospodarcze itp. - odrębna własność	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
	- budynki użytkowe bez wydzielonych odrębnych lokali - własność Spółdzielni	4	4	4	4	100,00%	100,00%	100,00%
	- pozostałe	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
8	Powierzchnia użytkowa w m ² , w tym:	238 083,65	236 644,64	236 232,25	233 709,41	99,40%	99,83%	98,93%
	- spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych i lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni (lokat.+wl.+najem), w tym:	113 976,19	113 341,95	112 105,51	111 150,73	99,44%	98,91%	99,15%
	- w budynkach wspólnot mieszkaniowych	854,70	926,02	758,04	1 108,80	108,34%	81,86%	146,27%
	- lokali mieszkalnych o odrębnej własności w budynkach spółdzielczych	110 704,79	109 921,05	110 729,57	109 161,61	99,29%	100,74%	98,58%
	- spółdzielczych własnościowych praw do domów jednorodzinnych	102,50	102,50	102,50	0,00	100,00%	100,00%	0,00%
	- lokali użytkowych - własność Spółdzielni	1 565,40	1 544,37	1 599,35	1 599,25	98,66%	103,56%	99,99%
	- lokali użytkowych - o odrębnej własności	599,55	599,55	599,55	599,55	100,00%	100,00%	100,00%
	- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego)	110 749,93	110 276,13	109 644,66	108 825,72	99,57%	99,43%	99,25%
	- garaże - własność Spółdzielni i spółdzielcze własnościowe prawa	8 024,55	8 024,55	8 024,55	8 024,55	100,00%	100,00%	100,00%
	- garaże - o odrębnej własności	1 153,94	1 153,94	1 153,94	1 153,94	100,00%	100,00%	100,00%
	- komórki, pom. gospodarcze itp. - własność Spółdzielni	390,37	390,37	390,37	390,37	100,00%	100,00%	100,00%
	- komórki, pom. gospodarcze itp. - odrębna własność	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	- budynki użytkowe bez wydzielonych odrębnych lokali - własność Spółdzielni	1 668,86	1 668,86	1 629,41	1 629,41	100,00%	97,64%	100,00%
	- pozostałe (lokalne mieszkalne-najem)	850,73	850,73	519,24	519,24	100,00%	61,03%	100,00%
9	Powierzchnia lokali korzystających z sieci centralnej z c.o. w m ²	220 680,87	218 931,63	218 931,63	216 160,63	99,21%	100,00%	98,73%
10	Powierzchnia lokali korzystających z sieci centralnej z c.w.u. w m ²	28 260,00	28 260,00	28 260,00	28 647,40	100,00%	100,00%	101,37%
11	Ilość budynków z opomiarowaniem głównym zużycia energii cieplnej (budynki z licznikiem energii cieplnej do rozliczeń z dostawcą)	104	102	102	101	98,08%	100,00%	99,02%
12	Ilość budynków z pełnym opomiarowaniem lokali zużycia energii cieplnej (liczniki, podzielniki kosztów)	31	28	25	25	90,32%	89,29%	100,00%
13	Ilość budynków z licznikiem głównym gazu do rozliczeń Spółdzielni z dostawcą	7	7	7	6	100,00%	100,00%	85,71%
14	Ilość budynków z licznikiem głównym energii elektrycznej do rozliczeń Spółdzielni z dostawcą	117	115	115	114	98,29%	100,00%	99,13%
15	Ilość budynków zasilanych w energię ciepłą z własnych kotłowni	4	2	2	1	50,00%	100,00%	50,00%
16	Ilość lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepłej wody	492	492	492	500	100,00%	100,00%	101,63%
17	Ilość lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia zimnej wody	4 572	4 544	4 535	4 489	99,39%	99,80%	98,99%

Lustrator
Zbigniew Olszkiński
nr upr. 1008/97

ZAŁĄCZNIK NR 5

Zmiany w jednostkowych kosztach GZM w zł na 1m² pow. użytkowej miesięcznie

Lp.	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 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	Eksplotacja ogółem	2,320	2,320	2,450	2,670	100,00%	105,60%	108,98%	29,90%	115,09%
	w tym:									
1.1	- koszty wynagrodzeń	0,570	0,560	0,630	0,710	98,25%	112,50%	112,70%	26,59%	124,56%
1.2	- energia elektryczna	0,080	0,070	0,070	0,090	87,50%	100,00%	128,57%	3,37%	112,50%
1.3	- materiały bezpośrednie	0,010	0,020	0,010	0,010	200,00%	50,00%	100,00%	0,37%	100,00%
1.4	- konserwacja bieżąca	0,150	0,150	0,150	0,140	100,00%	100,00%	93,33%	5,24%	93,33%
1.5	- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	0,000	0,000	0,000	0,000				0,00%	
1.6	- podatek od nieruchomości i użytkowanie wieczyste	0,000	0,000	0,000	0,060				2,25%	
1.7	- ubezpieczenia	0,030	0,030	0,030	0,040	100,00%	100,00%	133,33%	1,50%	133,33%
1.8	- odpisy na fundusze specjalne	0,010	0,020	0,020	0,020	200,00%	100,00%	100,00%	0,75%	200,00%
1.9	- koszty zarządu	0,860	0,900	0,960	0,960	104,65%	106,67%	100,00%	35,96%	111,63%
1.10	- koszty GZM	0,200	0,190	0,190	0,210	95,00%	100,00%	110,53%	7,87%	105,00%
1.11	- Sprzątanie SKOR	0,210	0,220	0,220	0,250	104,76%	100,00%	113,64%	9,36%	119,05%
1.12	- usługi kominiarskie	0,030	0,030	0,030	0,030	100,00%	100,00%	100,00%	1,12%	100,00%
1.13	- koszty p/poż	0,080	0,050	0,060	0,050	62,50%	120,00%	83,33%	1,87%	62,50%
1.14	- odczyty wodomierzy	0,010	0,010	0,010	0,010	100,00%	100,00%	100,00%	0,37%	100,00%
1.15	- opłata stała wody	0,020	0,020	0,020	0,020	100,00%	100,00%	100,00%	0,75%	100,00%
1.16	- konserwacja hydroforni	0,010	0,010	0,010	0,010	100,00%	100,00%	100,00%	0,37%	100,00%
1.17	- wywóz odpadów	0,010	0,010	0,010	0,010	100,00%	100,00%	100,00%	0,37%	100,00%
1.18	- koszty BHP	0,010	0,010	0,010	0,010	100,00%	100,00%	100,00%	0,37%	100,00%
1.19	- deratyzacja	0,010	0,010	0,010	0,010	100,00%	100,00%	100,00%	0,37%	100,00%
1.20	- pozostałe koszty	0,020	0,010	0,010	0,030	50,00%	100,00%	300,00%	1,12%	150,00%
2	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	1,260	1,250	1,220	1,290	99,21%	97,60%	105,74%	14,45%	102,38%
3	Odpis na fundusz remontowy	1,530	1,490	1,470	1,460	97,39%	98,66%	99,32%	16,35%	95,42%
4	Koszty centralnego ogrzewania	2,270	2,23	2,50	2,75	98,24%	112,11%	110,00%	30,80%	121,15%
5	Koszty podgrzania wody	0,130	0,130	0,150	0,180	100,00%	115,38%	120,00%	2,02%	138,46%
6	Koszty gospodarki odpadami komunalnymi	0,410	0,410	0,400	0,390	100,00%	97,56%	97,50%	4,37%	95,12%
7	Koszty domofonów	0,030	0,030	0,030	0,040	100,00%	100,00%	133,33%	0,45%	133,33%
8	Koszty utrzymania dźwigów	0,140	0,140	0,140	0,150	100,00%	100,00%	107,14%	1,68%	107,14%
9									
10									
11									
12									
13									
14	Ogółem koszty	8,090	8,000	8,360	8,930	98,89%	104,50%	106,82%		115,09%

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka	Data rozpoczęcia obowiązywania stawki											
			01.07.2017	01.07.2018	01.07.2019	01.07.2020	01.02.2017	01.08.2017	01.02.2018	01.08.2018	01.02.2019	01.08.2019	01.02.2020	01.08.2020
1	Opłata eksploatacyjna:	zł/m ²	2,26	2,26	2,43	2,48								
1.1	- spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu z członkostwem	zł/m ²	2,82 zł	2,87 zł	2,87	2,94								
1.2	- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa	zł/m ²	2,26 zł	2,28 zł	2,43	2,48								
1.3	- odrębna własność lokalu z członkostwem	zł/m ²	2,82 zł	2,87 zł	2,87	2,94								
1.4	- odrębna własność lokalu bez członkostwa	zł/m ²	0,96 zł	0,99 zł	1,13	1,11								
1.5	- spółdzielcze własnościowe prawo do garażu z członkostwem	zł/m ²	1,08 zł	1,06 zł	1,13	1,11								
1.6	- spółdzielcze własnościowe prawo do garażu bez członkostwa	zł/m ²	0,96 zł	0,99 zł	1,13	1,11								
1.7	- odrębna własność do garażu z członkostwem	zł/m ²	1,08 zł	1,06 zł	1,13	1,11								
1.8	- odrębna własność do garażu bez członkostwa	zł/m ²	0,96 zł	0,99 zł	1,13	1,11								
2	Odszkodowanie	zł/m ²												
3	Wpłata na fundusz remontowy	zł/m ²	1,52 zł	1,51 zł	1,49	1,45								
4	Zaliczka na koszty centralnego ogrzewania	zł/m ²	2,40 zł	2,58 zł	2,78	3,08								
5	Zaliczka na koszty podgrzania wody	zł/m ²					19,34	20,98	22,11	21,02	23,01	26,43	28,20	26,76
6	Opłata za dostawę wody i odprowadzenie ścieków	zł/m ³	10,09 zł	10,09 zł	10,09	10,55								
7	Opłata za odbiór odpadów komunalnych	zł/osob	11,00 zł	11,00 zł	11,00	11,00								
8														
9														
10														
11														
12														

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH LOKALI MIESZKALNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2018 rok		31.12.2019 rok		31.12.2020. rok	
		wzrost w roku	narastająco	wzrost w roku	narastająco	wzrost w roku	narastająco
1	Roczny wymiar opłat	22 468 099,00 zł		23 134 601,00 zł		24 419 648,00 zł	
2	Stan zaległości na koniec okresu w zł.	891 355,00 zł		952 271,00 zł		972 001,00 zł	
3	Udział % do wymiaru opłat	3,97%		4,11%		3,98%	
4	Ilość dni braku wpływu opłat (w przybliżeniu)						
5	Struktura zaległości w opłatach w zł.:						
	1 miesięczne	154 784,00 zł		171 915,00 zł		149 372,00 zł	
	2 miesięczne	90 603,00 zł		118 092,00 zł		101 139,00 zł	
	3 miesięczne	59 177,00 zł		82 029,00 zł		55 092,00 zł	
	powyżej 3 miesięcy	101 659,00 zł		103 121,00 zł		168 551,00 zł	
5.1	w tym: należności zasądzone (info)	485 132,00 zł		477 114,00 zł		497 847,00 zł	
5.2	Zaległości byłych użytkowników lokali - nie ujęte do wskaźników						
6	Ilość lokali zalegających z opłatami	1 495		2 136		1 763	
7	Wysokość zaległości narastająco:						
	- na 1 zadłużony lokal mieszkalny						
	- na 1 lokal mieszkalny w budynkach Spółdzielni						
	- na 1 m ³ pow. użytkowej						
8	Windykacja - łącznie z lokalami użytkowymi:						
	- ilość nakazów zapłaty	130	52	116	113	94	169
	- ilość postępowań komorniczych	47	9	124	105	43	148
	- ilość eksmisji						
9	Wysokość naliczonych odsetek od zaległości w zł. ogółem - łącznie z lokalami użytkowymi		404 844,00 zł		329 645,00 zł		338 847,00 zł

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH LOKALI UŻYTKOWYCH I O INNYM PRZEZNACZENIU

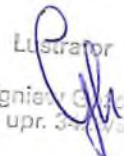
Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2018 rok		31.12.2019 rok		31.12.2020. rok	
		za rok	narastająco	za rok	narastająco	za rok	narastająco
1	Roczny wymiar opłat	664 266,00 zł		695 284,00 zł		695 441,00 zł	
2	Stan zaległości na koniec okresu w zł.	19 343,00 zł		42 735,00 zł		59 409,00 zł	
3	Udział % do wymiaru opłat	2,91%		6,15%		8,54%	
4	Ilość dni braku wpływu opłat (w przybliżeniu)						
5	Struktura zaległości w opłatach w zł.:						
	1 miesięczne						
	2 miesięczne						
	3 miesięczne						
	powyżej 3 miesięcy						
5.1	w tym: należności zasądzone (info)	0,00 zł		9 731,00 zł		9 731,00 zł	
5.2	Zaległości byłych użytkowników lokali - nie ujęte do wskaźników						
6	Ilość najemców zalegających z opłatami	25		50		53	

Lustrator
 Zbigniew Gładzik
 nr upr. 3443/97

ZAŁĄCZNIK NR 9

FUNDUSZ REMONTOWY

Lp.	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok	% poz. 4 / 3	% poz. 5 / 4	% poz. 6 / 5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Poniesione nakłady	4 477 663 zł	7 391 463,00 zł	5 934 454,00 zł	3 932 905,00 zł	165,07%	80,29%	66,27%
2	Odpis na fundusz remontowy	3 986 116 zł	3 905 792,00 zł	3 797 733,00 zł	3 783 286,00 zł	97,98%	97,23%	99,62%
3	Średnia w roku stawka odpisu na 1m ² p.u. miesięcznie	1,53 zł	1,49 zł	1,47 zł	1,46 zł	97,39%	98,66%	99,32%
4	Uzyskane dodatkowe środki na fundusz remontowy, w tym:		96 120,00 zł	347 737,00 zł	954 673,00 zł	-	361,77%	274,54%
4.1	- dotacje	-	-43 003,00 zł	243 337,00 zł	833 136,00 zł	-	565,86%	342,38%
4.2	- wpłaty na termomodernizację	-	53 117,00 zł	62 400,00 zł	70 792,00 zł	-	117,48%	113,45%
4.3	- wpłaty na CW	-	-	-2 000,00 zł	50 745,00 zł	-	-	120,82%
4.4	- ...	-	-	-	-	-	-	-
5	Kredyt bankowy na zadania remontowe	-	-	-	-	-	-	-
6	Stan funduszu na początek okresu BO	3 349 888 zł	3 493 168,00 zł	717 021,00 zł	-460 803,00 zł	104,28%	20,53%	-64,27%
7	Stan funduszu na koniec okresu BZ, w tym:	3 493 468 zł	717 021,00 zł	-460 803,00 zł	978 524,00 zł	20,52%	-64,27%	-212,35%
7.1	na termomodernizację	-	96 120,00 zł	305 737,00 zł	-	-	318,08%	-
7.2	na pozostałe remonty	-	620 901,00 zł	-766 540,00 zł	978 524,00 zł	-	-123,46%	-127,65%
8	Relacja wykorzystania funduszu remontowego [poz.1 / poz.(2+4+6)]	-	98,62%	122,05%	91,95%			


 Zbigniew G. Głazik
 nr upr. 540/037

Zestawienie danych bilansowych na dzień 31 grudnia w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 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	45 679	44 374	43 319	41 572	97,14%	97,62%	95,97%	91,01%	
	w tym:									
I	Wartości niematerialne i prawne	3	37	18	0	1233,33%	48,65%	0,00%	0,00%	
II	Rzeczowy majątek trwały	45 609	44 337	43 301	41 572	97,21%	97,66%	96,01%	91,15%	
III	Należności długoterminowe	67								
IV	Inwestycje długoterminowe									
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe									
	B. MAJĄTEK OBROTOWY	9 633	10 023	8 838	9 653	104,05%	88,18%	109,22%	100,21%	
	w tym:									
I	Zapasy	33	28	27	25	84,85%	96,43%	92,59%	75,76%	
II	Należności krótkoterminowe	1 603	1 452	1 355	1 448	90,58%	93,32%	106,86%	90,33%	
III	Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	6 790	5 197	4 389	5 952	76,54%	84,45%	135,61%	87,66%	
	- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 790	5 197	4 389	5 952	76,54%	84,45%	135,61%	87,66%	
IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 207	3 346	3 067	2 228	277,22%	91,66%	72,64%	184,59%	
	C. NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ	17	2			11,76%	0,00%		0,00%	
	Ogółem aktywa	55 329	54 399	52 157	51 225	98,32%	95,88%	98,21%	92,58%	
	Pasywa									
A	Kapitał / fundusz / własny	46 833	45 829	45 301	43 502	97,86%	98,85%	96,03%	92,89%	
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 496	8 570	6 856	7 723	100,87%	80,00%	112,65%	90,90%	
	w tym:									
I	Rezerwy na zobowiązania	0	0	0	0					
II	Zobowiązania długoterminowe	67				0,00%				
	z tego:									
	- kredyty i pożyczki	67	0	0	0	0,00%				
III	Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	7 012	7 383	5 958	7 008	105,29%	80,70%	117,62%	99,94%	
	w tym:									
	- zobowiązania	2 793	3 322	3 213	3 416	118,94%	96,72%	106,32%	122,31%	
	- fundusze specjalne	4 219	4 061	2 745	3 592	96,26%	67,59%	130,86%	85,14%	
IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 417	1 187	898	715	83,77%	75,65%	79,62%	50,46%	
	Ogółem pasywa	55 329	54 399	52 157	51 225	98,32%	95,88%	98,21%	92,58%	

ZAŁĄCZNIK NR 11

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

Lp.	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 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	23 033	22 838	23 655	25 284	99,15%	103,58%	106,89%	109,77%
2	Korekta kosztów GZM								
2	Przychody ze sprzedaży	22 885	22 912	23 676	25 153	100,12%	103,33%	106,24%	109,91%
3	Wynik na sprzedaży operacyjnej	-148	74	21	-131		28,38%		
4	Pozostałe koszty operacyjne	78	51	106	59	65,38%	207,84%	55,66%	75,64%
5	Pozostałe przychody operacyjne	85	304	209	57	357,65%	68,75%	27,27%	67,06%
6	Wynik na działalności operacyjnej	-141	327	124	-133	-231,91%	37,92%	-107,26%	94,33%
7	Pozostałe koszty finansowe	0	0						
8	Pozostałe przychody finansowe	123	113	109	42	91,87%	96,46%	38,53%	34,15%
9	Wynik na przychodach i kosztach finansowych	123	113	109	42	91,87%	96,46%	38,53%	34,15%
10	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0	0	0	0				
11	Zysk brutto	-18	440	233	-91		52,95%		
12	Należny podatek dochodowy	68	102	75	35	150,00%	73,53%	46,67%	51,47%
13	Nadwyżki kosztów nad przychodami	-242	-9	-238	-380				
14	Pozostałe zmniejszenia zysku								
15	Zysk netto	156	347	396	254	222,44%	114,12%	64,14%	162,82%

WSKAŹNIKI FINANSOWE

Nazwa wskaźnika	WZÓR	2018 rok		2019 rok		2020 rok		Krótka charakterystyka (opis) wskaźnika
		Dane	Wskaźnik	Dane	Wskaźnik	Dane	Wskaźnik	
Wskaźnik płynności bieżącej (wskaźnik płynności III stopnia), "current ratio"	aktywa bieżące (aktywa obrotowe)	10 023,00	1,17	8 838,00	1,29	9 653,00	1,25	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 wzorowa wartość mieści się w przedziale 1,5 – 2 ^o . 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.
	pasywa bieżące (zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)	8 570,00		6 856,00		7 723,00		
Wskaźnik płynności podwyższonej (wskaźnik płynności szybkiej, wskaźnik II stopnia), "quick ratio" lub "acid test"	aktywa bieżące - zapasy - czynne rozliczenia międzyokresowe	6 649,00	0,78	5 744,00	0,84	7 401,00	0,96	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.
	pasywa bieżące (zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)	8 570,00		6 856,00		7 723,00		
Wskaźnik natychmiastowej płynności (wskaźnik środków pieniężnych, wskaźnik I stopnia), "cash ratio"	papiery wartościowe + środki pieniężne	5 197,00	0,61	4 389,00	0,64	5 952,00	0,77	Wskaźnik ten pokazuje jaką część swoich zobowiązań firma pokrywa aktywami o najwyższym stopniu płynności, a więc jest w stanie bezwzględnie 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.
	pasywa bieżące (zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)	8 570,00		6 856,00		7 723,00		
Wskaźnik pokrycia zobowiązań należnościami, "receivables to current liabilities ratio"	należności krótkoterminowe	1 452,00	0,17	1 355,00	0,20	1 448,00	0,19	Wartość wskaźnika powinna być większa od 1,0. Wskaźnik jest silnie zróżnicowany branżowo. Im większa wartość wskaźnika tym większa płynność przedsiębiorstwa.
	zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe + krótkoterminowe rezerwy	8 570,00		6 856,00		7 723,00		
Dodatkowy wskaźnik płynności podwyższonej	aktywa bieżące (aktywa obrotowe)	10 023,00	1,17	8 838,00	1,29	9 653,00	1,25	Wartość mniejsza od 1,0 oznacza, że wartość majątku obrotowego nie zabezpiecza roszczeń.
	zobowiązania ogółem	8 570,00		6 856,00		7 723,00		
Wskaźnik zadłużenia ogółem (wskaźnik zadłużenia aktywów), "debt ratio"	zobowiązania ogółem	8 570,00	0,16	6 856,00	0,13	7 723,00	0,15	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.
	aktywa ogółem	54 399,00		52 158,00		51 225,00		
Wskaźnik długu od kapitału własnego (wskaźnik zadłużenia kapitału własnego) "debt to equity"	zobowiązania ogółem	8 570,00	0,19	6 856,00	0,15	7 723,00	0,18	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 ^o lub między 0,5 a 1,0 ^o . Mierzy on ryzyko wypłacalności związane z długoterminowym zadłużeniem firmy. Porządną poziom tego wskaźnika będzie zależał od tego jakie granice zadłużenia aktywów uznamy za dopuszczalne.
	kapitał własny	45 829,00		45 302,00		43 502,00		
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego (wskaźnik długu)	zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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.
	kapitał własny	45 829,00		45 302,00		43 502,00		
Wskaźnik pokrycia zobowiązań długoterminowych rzeczowymi składnikami majątku	rzeczowe składniki majątku trwałego	44 324,00	0,00	43 302,00	0,00	41 572,00	0,00	Nie ma powszechnego zastosowania jak inne wskaźniki. Jego znaczenie informacyjne rośnie w przypadku firm zagrożonych upadłością.
	zobowiązania długoterminowe	0,00		0,00		0,00		
Wskaźnik kapitału pracującego	aktywa obrotowe - zobowiązania bieżące	1 453,00		1 982,00		1 929,00		Dodatnia wartość kapitału obrotowego jest konieczna do utrzymania ciągłości ruchu obrotowego całego kapitału. Nie może on być jednak zbyt wysoki, oznaczałoby to bowiem, że przedsiębiorstwo posiada zbyt dużo aktywów obrotowych (za wysokie zapasy, trudno ściągane należności lub nadmierne ilości środków pieniężnych)
Wskaźnik krótności źródeł finansowania do kapitału własnego (mnożnik kapitału własnego)	aktywa ogółem	54 399,00	1,19	52 158,00	1,15	51 225,00	1,18	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
	kapitał własny	45 829,00		45 302,00		43 502,00		
Wskaźnik zadłużenia w wymagalnych opłatach	brak wpływu opłat ogółem	1 188,00	0,05	1 166,00	0,05	1 211,00	0,05	Przyjmuje się, iż wskaźnik powinien być jak najmniejszy, bliski 0%. Wysoki wskaźnik może powodować utratę płynności finansowej.
	roczne naliczenia ogółem	23 132,00		23 830,00		25 115,00		

Ekstraktor
Złoty Włóczęk
18.01.2019