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

L U S T R A C J A
P E Ł N A
ZA OKRES
2021 – 2023

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka" w Bolesławcu

ul. Gałczyńskiego 15, 59-700 Bolesławiec

Egzemplarz Nr 2

Lustrator: Michał Skrzypczak – uprawnienia lustracyjne Nr 5024/2003

A. INFORMACJE WSTĘPNE

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy nr 03/2024 zawartej w dniu 19 lutego 2024 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową Bolesławianka" w Bolesławcu, a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze. Podstawą zawarcia umowy są postanowienia art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. Nr 30 poz. 210 – tekst jednolity Dz.U. Nr 188 poz. 1848 z 2003 roku z późniejszymi zmianami). Związek Rewizyjny wydał upoważnienie do przeprowadzenia lustracji lustratorowi Michałowi Skrzypczak – uprawnienia lustracyjne Nr 5024/2003. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni w okresie od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku.

1. Dane identyfikacyjne lustrowanej jednostki:

- 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. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- kontrole zewnętrzne
- stan organizacyjno–prawny Spółdzielni
- organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych
- struktura organizacyjna służb pracowniczych
- stan prawny gruntów
- sprawy członkowskie
- zasoby lokalowe
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi
- działalność inwestycyjna

- gospodarka remontowa
- gospodarka finansowa
- realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji

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

3. W dniu 21 lutego 2024 r. lustrujący spotkał się z Zarządem oraz Panem Maciejem Burniak - przewodniczącym Rady Nadzorczej ustalając, przedstawiając zakres i tematykę lustracji oraz poinformował o możliwości uczestniczenia w lustracji przez członków Rady Nadzorczej zgodnie z art. 92 § 1 Prawa Spółdzielczego /zawiadomienie pisemne stanowi **załącznik nr 1** do protokołu/. W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych.

4. Rozpoczęcie lustracji wpisano do książki ewidencji kontroli pod nr 1 w dniu 21.02.2024 roku (pierwszy wpis w 2024 r.).

5. Lustracja została przeprowadzona w okresie od dnia 21.02.2024 roku do dnia 22.03.2024 roku.

6. Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze w dniach od 15.02.2021 r. do 31.03.2021 r. i obejmowała całość działalności spółdzielni w okresie od 1 stycznia 20018 do 31 grudnia 2020 roku. Na podstawie ustaleń protokołu lustracji Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych dokonał oceny działalności Spółdzielni, co zostało przedstawione w liście polustracyjnym z dnia 7 kwietnia 2021 roku, który zawierał 1 wniosek.

7. W okresie objętym lustracją 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.);

8. Ustalenia lustracji zostały oparte na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów, wyjaśnień oraz sporządzonych przez zarząd, główną

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

księgową oraz pracowników Spółdzielni zestawień.

9. Przy badaniu dokumentów zastosowano metodę wybiórczą (wyrywkową).
10. Spółdzielnia opłacała składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej o których mowa w art.266 Prawa spółdzielczego w następujących wysokościach i terminach:
    - za 2021 r. – 550 zł wpłata – dnia 08.01.2021r.;
    - za 2022 r. – 550 zł wpłata – dnia 10.01.2022 r.;
    - za 2023 r. – 550 zł wpłata – dnia 13.01.2023r.
11. Lustrowana Spółdzielnia jest zrzeszona w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze.

B. USTALENIA LUSTRACJI

I. KONTROLE ZEWNĘTRZNE

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Bolesławcu przeprowadził kontrolę w dniu 8.06., 9.06. oraz 10.06.2021 roku zakończoną protokołem kontroli w dniu 10.06.2021 r. Zakres przedmiotowy kontroli obejmował ocenę stanu sanitarno-higienicznego obiektów małej architektury - ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci oraz piaskownic administrowanych przez ADM-y 1, 2, 3 i 4 Spółdzielni. W trakcie kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości, a także nie wydano doraźnych zaleceń, uwag i wniosków.
2. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Bolesławcu przeprowadziła kontrolę w dniu 20.05., 30.05., oraz 02.06.2022 roku zakończoną protokołem kontroli z dnia 02.06.2022 roku. Zakres przedmiotowy kontroli obejmował ocenę stanu sanitarno-higienicznego obiektów małej architektury - ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci oraz piaskownic administrowanych przez ADM-y 1, 2, 3 i 4 Spół-dzielni. W trakcie kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości, a także nie wydano doraźnych zaleceń, uwag i wniosków.
3. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Bolesławcu przeprowadziła kontrolę w dniu 24.05.2023 roku. Zakres kontroli obejmował stan sanitarno-higieniczny i stan sanitarno-technicznego ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci oraz piaskownic administrowanych przez ADM-y 1, 2 i 4 Spółdzielni. W trakcie kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości, a także nie wydano doraźnych zaleceń, uwag i wniosków.

Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

4. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Bolesławcu przeprowadziła kontrolę w dniu 19.09.2023 roku. Zakres przedmiotowy kontroli obejmował kontrolę sanitarną podstawową, ocenę realizacji ogólnych wymogów sanitarno-higienicznych i technicznych oraz przegląd dokumentacji. Dokonano kontroli pomieszczeń higieniczno-sanitarnych oraz pomieszczeń pracy. W trakcie kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości, a także nie wydano doraźnych zaleceń, uwag i wniosków.

5. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej przeprowadziła kontrolę w dniu 30.10.2023 roku w zakresie czynności kontrolno-rozpoznawczych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym w Bolesławcu ul. Jana Pawła II 26AB. Kontroli poddano części wspólne budynku. W toku kontroli stwierdzono jedną nieprawidłowość dotyczącą braku aktualnego przeglądu urządzenia gaśniczego – nawodniony pion wraz z zaworami hydrantowymi.

6. Państwowa Inspekcja Pracy – Okręgowy Inspektor Pracy we Wrocławiu przeprowadził kontrolę w dniach 24,29.11, 6.12 2023 roku i wniósł wystąpienie z dnia 7.12.2023 roku o:

- Skonsultowanie z przedstawicielem pracowników zarządzenia nr 19/23 z 1.12.23r. określającego tabelę norm przydziału środków ochrony indywidualnej oraz odzieży i obuwia roboczego,
- Uzupełnienie akt osobowych pracowników o pisemne potwierdzenie o poinformowaniu pracowników spółdzielni o ryzyku zawodowym oraz zasad ochrony przed zagrożeniami.

Ponadto wydano dwa ustne polecenia oraz sześć ustnych decyzji, które w trakcie kontroli zostały zrealizowane.

II. STAN ORGANIZACYJNO-PRAWNY SPÓŁDZIELNI

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. Spółdzielnia posiada zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON nr 000488800 z dnia 19.01.2009 roku. Rodzaj przeważającej działalności to 68, 32, Z -

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

2. Spółdzielnia w okresie objętym lustracją dokonywała wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym - Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy:

- w sprawie złożenia rocznego sprawozdania finansowego za lata 2020-2022 – odpowiednio w dniach – 2.06.2021, 4.07.2022, 1.06.2023;
- za lata 2020-2022 dokonywano również wpisów w zakresie złożenia opinii biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego;
- za lata 2020-2022 wzmianki o złożeniu uchwał o zatwierdzeniu rocznych sprawozdań finansowych;
- za lata 2020-2022 wzmianki o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu;
- ponadto w związku z wyborami do Rady Nadzorczej, zgodnie z protokołem z Walnego Zgromadzenia z dnia 23.05.2023 roku złożono wniosek o dokonanie zmian w Organie Nadzoru – Radzie Nadzorczej w dniu 1.06.2023 roku. Sąd postanowieniem z dnia 13.06.2023 roku dokonał zmian w rejestrze.

Zachowano ustawowy wymóg złożenia wniosków zgodnie z ustawą o Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia 20.08.1997 z póź. zm.

3. W okresie objętym lustracją obowiązywał Statut przyjęty w dniu 29.05.2018 roku. Analiza zgodności Statutu z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz prawo spółdzielcze została dokonana przez lustratora w protokole z poprzedniej lustracji pełnej z dnia 7.04.2021 roku. Przy analizie Statutu została wskazana nieścisłość związana z nazwą spółdzielni. W Statucie nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka", natomiast w Krajowym Rejestrze Sądowym: Dział 1 Rubryka 1- Dane podmiotu: „Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka" w Bolesławcu". Zalecenie brzmiało, żeby przy najbliższych zmianach do Statutu uporządkować spójność nazwy, co Spółdzielnia uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/2021 z dnia 28.05.2021 roku przyjęła do realizacji. W Spółdzielni obowiązują także regulaminy oraz instrukcje, którego wykaz stanowi **załącznik nr 2** do protokołu.

4. Organy samorządowe Spółdzielni.

Zgodnie z § 30 Statutu organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie
- Rada Nadzorcza

Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

- Zarząd

Wybory do organów Spółdzielni, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym. Kandydaci do Zarządu i Rady Nadzorczej składają oświadczenie, że nie naruszają zakazu konkurencji. Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

III. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

1. Walne Zgromadzenie

1.1. W 2021 roku 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".

1.2. Zarząd w związku z powyższym oraz art.36 § 9-12 Prawa spółdzielczego, podjął uchwałę nr 42/2021 w dniu 20.04.2021 r. w sprawie zarządzenia głosowania na piśmie określonych uchwał Walnego Zgromadzenia. W uchwale określono zasady głosowania, w szczególności:

- sposób zawiadomienia Członków o zarządzeniu głosowania na piśmie w sposób jak dla zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia (§ 35 ust. 1 Statutu) w terminie do dnia 4.05.2021r.,
- projekty uchwał zostały wyłożone do wglądu od dnia 5.05.2021 oraz zostały

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

umieszczone na stronie internetowej,

- głosowanie odbyło się w dniach od 26 do 28 maja 2021,
- kworum ustalono na podstawie ilości kart wrzuconych do urny,
- powołano komisję skrutacyjną w pięcioosobowym składzie, która przeprowadziła głosowanie i sporządziła protokół,
- Zarząd potwierdził na posiedzeniu Zarządu, że doszło do podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie w drodze głosowania na piśmie.

1.3. Podczas przeprowadzonego głosowania wydano 87 kart do głosowania, oddano 87 głosów ważnych i podjęto 7 uchwał:

- nr 1/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 rok (za 87 głosów, przeciw 0),
- nr 2/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020 (za 86 głosów, przeciw 1),
- nr 3/2021 w sprawie przyjęcia wyników lustracji oraz przyjęcia do realizacji przez Spółdzielnię wniosków i zaleceń (za 87 głosów, przeciw 0),
- nr 4/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2020 rok (za 87 głosów, przeciw 0),
- nr 5/2021 w sprawie zatwierdzenia podziału zysku za 2020 rok (za 83 głosy, przeciw 4),
- nr 6/2021 w sprawie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego gruntów przy ul. Góralskiej będących własnością Gminy Miejskiej Bolesławiec (za 86 głosów, przeciw 1),
- nr 7/2021 w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Zarządu za 2020 rok (głosowanie tajne)
    - Udzielenie absolutorium Prezes Zarządu Beacie Ślęzak (za 87 głosów, przeciw 0),
    - Udzielenie absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. technicznych Mirosławowi Potockiemu (za 85 głosów, przeciw 2),
    - Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Helenie Mularczyk (za 85 głosów, przeciw 2).

2. W roku 2022 przeprowadzono dwa głosowania na piśmie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Tryb przygotowania i przeprowadzenia głosowania analogiczny jak w przypadku głosowania na piśmie w roku 2021.

2.1. Pierwsze głosowanie w roku 2022 w drodze indywidualnego zbierania głosów zostało przeprowadzone w dniach 27.01.- 28.01.2022 nad uchwałą nr 1/2022 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia. Dotyczyło kwoty nie większej niż 1.000.000 zł w roku kalendarzowym z przeznaczeniem na modernizację dźwigów osobowych.

W głosowaniu wydano 133 karty do głosowania, oddano 118 głosów ważnych i 15 nieważnych (za 84 głosy, przeciw 34), uchwała została podjęta.

2.2. Drugie głosowanie przeprowadzono w dniach 29.06.2022 do 30.06.2022. Wydano 88 kart do głosowania, oddano 85 głosów ważnych i 3 głosy nieważne nad następującymi uchwałami:

- Nr 2/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021 (za 82 głosy, przeciw 3),
- Nr 3/2022 w sprawie podziału zysku za 2021 rok (za 82 głosy, przeciw 3),
- Nr 4/2022 w sprawie pokrycia straty z lat ubiegłych z funduszu zasobowego (za 80 głosów, przeciw 5).

3. W roku 2023 Walne Zgromadzenie - na podstawie § 34 Statutu - zostało zwołane przez Zarząd w dwóch częściach na dzień 22 i 23 maja 2023 r. 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. Na podstawie dokumentacji z Walnego Zgromadzenia w 2023 r. stwierdzono:

- głosowaniu poddano 14 uchwał, z tego prawomocnie uchwalono 14 uchwał, które spełniły wymóg art.8^3 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 większość ogólnej

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.

- W szczególności uchwały dotyczyły zatwierdzenia sprawozdań Zarządu oraz Rady Nadzorczej za lata 2021 i 2022, sprawozdania finansowego za 2022 rok, udzielenia absolutorium Członkom Zarządu za lata 2022 i 2023, zatwierdzenia podziału zysku za 2022 rok oraz zbycia nieruchomości niezabudowanej działki.
- Przeprowadzono także wybór członków Rady Nadzorczej na kadencję 2023-2026. W głosowaniu tajnym brało udział 7 kandydatów, wymaganą liczbę głosów uzyskało 6 kandydatów i zatwierdzono uchwałą nr 14/2023 wybór członków Rady na trzyletnią kadencję w następującym składzie:

  - Maciej Burniak
  - Grażyna Fall
  - Kazimierz Łomotowski
  - Danuta Struś
  - Marta Zborowska
  - Maciej Żytniak

3.2. Szczegóły dotyczą podejmowanych uchwał i wyników głosowania przedstawia poniższa tabela:

WYNIK GŁOSOWANIA
WALNE ZGROMADZENIE 2023 R.

Treść	Część I		Część II		Ogółem	
	Za	Przeciw	Za	Przeciw	Za	Przeciw
Ilość obecnych uprawnionych do głosowania	59		36		97	
Podjęcie uchwał w sprawach						
- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzie za 2021 rok	49	0	32	1	81	1
- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 rok	49	0	32	1	81	1
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 rok	50	0	33	1	83	1
- zatwierdzenie sprawozdaniaz działalności Rady Nadzorczej za 2021 rok	50	0	32	1	82	1
- zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok	53	0	32	1	85	1
- udzielenia absolutorium Członkom Zarządu S-ni						
Prezes Zarządu - Beata Ślęzak za 2021 r.	57	1	32	2	89	3
Z-ca Prezesa - Mirosław Potocki za 2021 r.	51	7	31	3	82	10
Członek Zarządu - Helena Mularczyk za 2021 r.	54	4	33	1	87	5
Prezes Zarządu - Beata Ślęzak za 2022 r.	57	1	33	1	90	2
Z-ca Prezesa - Mirosław Potocki za 2022 r.	53	5	31	3	84	8
Członek Zarządu - Helena Mularczyk za 2022 r.	52	6	32	2	84	8
- zatwierdzenie podziału zysku za 2022 rok	57	0	33	0	90	0
- zbycia nieruchomości niezabudowanej działki 112/36 i 112/37 - wniosek M.Dziki	0	52	11	21	11	73
- wybór członków Rady Nadzorczej w kadencji 2023-2026						
1. Fall Grażyna	48	-	32	-	80	-
2. Struś Danuta	38	-	29	-	67	-
3. Witaszczyk Jan	21	-	15	-	36	-
4. Zborowska Marta	53	-	32	-	85	-
5. Żytniak Maciej	42	-	24	-	66	-
6. Burniak Maciej	43	-	30	-	73	-
7. Łomotowski Kazimierz	30	-	25	-	55	-

Dokumentacja Walnego Zgromadzenia oraz głosowań w drodze indywidualnego zbierania głosów przechowywana jest w segregatorach/teczkach wg terminów ich przeprowadzania i zawiera m.in.:

- 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.

3.3. Nie wnosi się uwag w zakresie zwoływania i przeprowadzania Walnych Zgromadzeń Członków stosownie do ustaleń Statutu i regulaminu Walnego Zgromadzenia - w odniesieniu do trybu, czasu, miejsca i porządku obrad. Na zawiadomieniu podana była również informacja o możliwości zapoznania się ze sprawozdaniami i projektami uchwał. Zawiadamiana była również Krajowa Rada Spółdzielcza. W zakresie prawidłowości podejmowania uchwał oraz prawidłowości przeprowadzania wyborów do organów samorządowych także nie stwierdzono nieprawidłowości.

4. Rada Nadzorcza

4.1. Zgodnie z § 41 ust.1 Statutu w okresie objętym lustracją skład Rady Nadzorczej określono na 7 osób. Na dzień 01.01.2021 r. Rada Nadzorcza składała się z 7 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 1/2019 w dniu 16.05.2019 r. Skład Rady po ukonstytuowaniu się przedstawiał się następująco:

- Gęsikowska Marta - Przewodnicząca
- Hetel Piotr- Zastępca Przewodniczącego
- Żytniak Maciej – Sekretarz
- Burniak Maciej – Członek Rady Nadzorczej (Przewodniczący Komisji Rewizyjnej)
- Kulesza Roman – Członek Rady Nadzorczej (Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej)
- Struś Danuta – Członek Rady Nadzorczej (Członek Komisji Rewizyjnej)
- Witaszczyk Jan – Członek Rady Nadzorczej

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

Po przeprowadzeniu wyborów do Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu w dniu 23.05.2023 roku podjęto uchwałę nr 14/2023 i jej skład osobowy składa się z 6 Członków i po ukonstytuowaniu przedstawia się następująco:

- Burniak Maciej – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Fall Grażyna – Z-ca Przewodniczącego Rady
- Struś Danuta – Sekretarz Rady Nadzorczej
- Łomotowski Kazimierz – Członek Rady Nadzorczej (Przewodniczący Komisji Rewizyjnej)
- Zborowska Marta – Członek Rady Nadzorczej (Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej)
- Żytniak Maciej – Członek Rady Nadzorczej (Członek Komisji Rewizyjnej)

4.2. Przepisy Statutu i regulaminu Rady określają tryb zwoływania posiedzeń, sposób i warunki podejmowania uchwał. Rada Nadzorcza posiada uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 30.11.2007 r. uchwałą nr 28/2007. W okresie objętym lustracją do regulaminu nie wprowadzano zmian. Jednakże należy zauważyć, że w związku ze zmianami Statutu w roku 2018 należy dostosować, uporządkować wskazywane w regulaminie podstawy prawne. Ponadto zgodnie z art.5 ust.1 pkt 7 Prawa spółdzielczego – przepisy dotyczące zasad i trybu wyboru oraz odwoływania członków Zarządu powinien określać Statut.

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

4.4. Zwoływanie posiedzeń Rady następuje w drodze pisemnego zawiadomienia, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, co jest zgodne z treścią § 5 ust. 1 regulaminu Rady Nadzorczej. W wyniku analizy protokólarza Rady oraz wyjaśnień Prezesa Zarządu stwierdza się, że posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się przy udziale Zarządu.

4.5. Z przedłożonej dokumentacji prac Rady Nadzorczej wynika, że protokoły z obrad prowadzone są w segregatorach/teczkach. Protokoły z obrad Rady były podpisywane przez osoby uprawnione zgodnie z § 10 ust.1 Regulaminu Rady Nadzorczej tj. Przewodniczącego i Sekretarza.

4.6. Rada na przestrzeni tego okresu rozpatrywała, podejmowała uchwały m.in. w następujących sprawach: wyboru podmiotu do badania sprawozdań finansowych,

zatwierdzała plany gospodarczo-finansowe oraz plany remontowe, uchwalała zmiany regulaminów w zakresie swoich kompetencji, w sprawie zmian struktury organizacyjnej, analizowała stan zaległości, podejmowała uchwały w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy. Podejmowała także działania nadzorczo-kontrolne w stosunku do całokształtu działalności Spółdzielni oraz pracy Zarządu. Funkcja kontrolna sprawowana była zwłaszcza przez delegowanych członków do pracy w Komisji Rewizyjnej

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

4.8. W latach 2021 - 2023 Rada Nadzorcza i Komisja Rewizyjna odbyła następującą ilość posiedzeń:

Lata objęte lustracją	Ilość posiedzeń Rady Nadzorczej	Ilość posiedzeń Komisji Rewizyjnej
2021	11	6
2022	11	8
2023	11	6

Obowiązujący obecnie Regulamin Komisji Rewizyjnej został przyjęty uchwałą nr 23/2013 przez Radę Nadzorczą dnia 29.07.2013 roku.

3. Zarząd

3.1. Zarząd Spółdzielni składa się z 3 członków – Prezesa Zarządu, Zastępcy Prezesa ds. technicznych i Członka Zarządu wybranych przez Radę Nadzorczą.

3.2. Zarząd posiada ustalenia dotyczące sposobu obradowania, podejmowania uchwał i kompetencji w rozdziale III Statutu.

3.3 Zarząd działa kolegialnie, odbywa okresowe posiedzenia, a w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

3.4 Zarząd posiada zatwierdzony przez Radę regulamin Zarządu uchwałą nr 48/2011 z dnia 21.11.2011 roku. W okresie objętym lustracją do regulaminu nie wprowadzano zmian. Regulamin wymaga uporządkowania pod względem przytaczanych przepisów statutowych do aktualnie obowiązującej jego wersji.

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

3.5 Na podstawie udostępnionej lustratorowi dokumentacji Zarząd obradował i podejmował uchwały na protokółowanych posiedzeniach:

- w roku 2021 zarząd odbył 36 posiedzeń, na których podjął 103 uchwały,
- w roku 2022 odbył 33 posiedzenia, na których podjął 88 uchwał,
- w roku 2023 odbył 34 posiedzenia, na których podjął 81 uchwał.

Nie stwierdzono, aby podejmowane decyzje przez Zarząd wykraczały poza zakres kompetencji określonych dla tego organu. Zarząd w analizowanym okresie spełniał wymóg składania okresowych sprawozdań ze swej działalności Radzie Nadzorczej, oraz Walnemu Zgromadzeniu.

IV. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

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

- w okresie 01.01.2021 r.- 31.12.2021 r. – uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 15/2020 z dnia 23.10.2020 r. – 82,875 etatów;
- w okresie 01.01.2022 r.- 31.12.2022 r. – uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 15/2021 z dnia 22.09.2021 r. – 80,875 etatów;
- w okresie 01.01.2023 r.- 31.12.2023 r. – uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 8/2022 z dnia 27.09.2022 r. – 80,875 etatów;
- Struktury organizacyjne zawierają – schemat graficzny z wykazem komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk pracy oraz ich podporządkowanie strukturalne.
- Struktura organizacyjna w układzie graficznym obowiązująca od dnia 1.01.2023 roku stanowi **załącznik nr 3 do protokołu**.

2. Zatrudnienie i wynagrodzenia zostały przedstawione **w załączniku nr 4** do protokołu.

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia zatrudniała:

- prezes Zarządu – 1 etat;.
- zastępca Prezesa Zarządu – ds. technicznych -1etat;
- członek Zarządu – głównego księgowego-1 etat;
- pozostałych pracowników umysłowych – 32,45 etatów;
- pracowników na stanowiskach robotniczych – 43,55 etatów.

Zatrudnienie średnioroczne w latach 2021-2023 zmalało z 83,35 etatów w roku 2021 do 79 etatów w roku 2023. Koszty wynagrodzeń wzrastały corocznie i wynosiły w 2021 roku – 5.432.760 zł, 2022 – 5.705.532 zł oraz w roku 2023 – 6.161.446 zł. Średnie miesięczne wynagrodzenie na etat wzrastało z 5.039 zł w roku 2021 do 6.326 zł w roku 2023. Zarówno w strukturze zatrudnienia, jak i wynagrodzeniach ww. dane przedstawiają stabilną sytuację.

- Na podstawie art.77^2 §1 ustawy Kodeks pracy Spółdzielnia jest zobowiązana do wprowadzenia Regulaminu wynagradzania. Spółdzielnia określiła 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. W dniu 19.09.2023 roku pomiędzy Zarządem Spółdzielni a Zarządem NSZZ Pracowników SM „Bolesławianka" zawarto porozumienie w sprawie rozwiązania Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy dla Pracowników Spółdzielni. Ostatnim dniem stosowania w całości Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy dla Pracowników SM „Bolesławianka" jest 31.12.2023. Na wniosek Spółdzielni Okręgowy Inspektor Pracy we Wrocławiu wydał postanowienie z dnia 3.10.2023 r. o wpisie informacji do rejestru w sprawie wykreślenia strony układu: Organizacja Zakładowa Niezależnego Samorządnego Związku Zawodowego przy SM „Bolesławianka" oraz rozwiązania Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy z dniem 31.12.2023 r.
- Obowiązujący Regulamin pracy uzgodniony ze związkami zawodowymi w dniu 11.12.2018 roku do którego wprowadzono 5 aneksów – ostatni z dnia 30.11.2023 roku.

3. Dokonano wybiórczej kontroli akt osobowych dotyczących pracowników na następujących stanowiskach:

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

- Kierownik działu ds. finansowo-księgowych,
- Inspektor nadzoru w dziale gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- Sprzątaczka posesji,
- Sprzątaczka biur.

Dokumentacja osobowa pracowników jest zgodna z wymogami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 maja 1996 roku w sprawie prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz prowadzenia akt osobowych pracownika. Przestrzegane są wymogi wynikające z art. 207 i 229 Kodeksu Pracy, tj. szkoleń BHP oraz badań lekarskich. Dokumentacja zawiera potwierdzenia przyjęcia do wiadomości zasad określonych w regulaminie ochrony danych osobowych. Na podstawie przeglądu akt osobowych pracowników stwierdzono, że akta osobowe prowadzone są chronologicznie z podziałem na części: dokumenty związane z ubieganiem się o pracę – A, dokumenty związane ze stosunkiem pracy – B, dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia – C. W teczkach znajdują się wymagane dokumenty pracownicze m.in. takie jak; kwestionariusz osobowy, oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem pracy, zaświadczenia o odbytym szkoleniu bhp, zaświadczenie o zdolności do pracy, umowa o pracę. W zależności od zajmowanego stanowiska np. zaświadczenia o stosownych uprawnieniach do wykonywania pracy, czy oświadczenia o zachowaniu poufności.

V. STAN PRAWNY GRUNTÓW

1. Charakterystykę, wielkość gruntów i sposób ich wykorzystania przedstawiono w **załączniku nr 5** do protokołu.
2. Według danych Spółdzielni, na dzień 01.01. 2021 roku – początek okresu objętego lustracją, Spółdzielnia posiadała we władaniu 341.665,29 m^2 powierzchni gruntów, z tego:
   - powierzchnia gruntów Spółdzielni, bez gruntów dla odrębnej własności wynikających z przeliczenia udziałów, będących w zarządzaniu przez Spółdzielnię – 197.444,54 m^2, z tego:

     - prawo własności – 146.466,75 m^2;

- wieczyste użytkowanie-50.977,79 m²;

- powierzchnia gruntów dla odrębnej własności wynikająca z przeliczenia udziałów, będących w zarządzaniu przez Spółdzielnię to 161.186,75 m², z tego:

- prawo własności – 158.573,25 m²;

- użytkowanie wieczyste – 2.613,50 m².

3. Według danych, na dzień 31.12. 2023 roku – koniec okresu objętego lustracją Spółdzielnia posiadała we władaniu 340.344,29 m2 powierzchni gruntów, z tego:

- powierzchnia gruntów Spółdzielni, bez gruntów dla odrębnej własności wynikających z przeliczenia udziałów, będących w zarządzaniu przez Spółdzielnię – 192.932,60 m², z tego:

- prawo własności – 143.323,58 m²;

- użytkowanie wieczyste – 49.609,02 m²;

- powierzchnia gruntów dla odrębnej własności wynikająca z przeliczenia udziałów, będących w zarządzaniu przez Spółdzielnię- 164.377,69 m², z tego:

- prawo własności – 161.716,42 m²;

- użytkowanie wieczyste – 2.661,27 m².

4. Grunty te są zabudowane budynkami wielolokalowymi, garażami, drogami, chodnikami i obiektami małej architektury oraz terenami zielonymi, budynkiem administracyjnym oraz pawilonami handlowo-usługowymi.

5. W badanym okresie w Spółdzielni nastąpiły 3 zmiany w zakresie gruntów:

- w 2021 nastąpiło zbycie gruntu 426m² - Rep. A. 3217/2021 z dnia 28.10.2021 - użytkowanie wieczyste - Uchwała WZ 10/2011 z dnia 27.05.2011;

- w 2022 zbycie gruntu 185m² - Rep. A661 /2022 z dnia 23.02.2022 - użytkowanie wieczyste- Uchwała ZPCZ 20/2003 z dnia 24.05.2003;

- w 2022 rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego 710m2- Rep. A. 3904/2021 z dnia 22.12.2021 - użytkowanie wieczyste - Uchwała WZ 6/2021 z dnia 28.05.2021.

6. W wyniku przenoszenia praw spółdzielczych w prawo odrębnej własności w latach objętych lustracją Spółdzielnia, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, przenosiła również ułamkową część udziału w częściach wspólnych danej nieruchomości w tym w częściach gruntów. Po przeliczeniu udziałów odrębnej własności,

LUSTRATOR

Michał Skrzypczak

nastąpiło zmniejszenie powierzchni gruntów, co do których Spółdzielnia posiadała tytuł prawny o 4.511,94 m^2 .

7. 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.

VI. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

1. Stan członkowski szczegółowo przedstawiono w tabeli – zestawienie członkowskie, które stanowi **załącznik nr 6** do protokołu .
2. Liczba członków ogółem w Spółdzielni na dzień 01.01.2021 roku (początek okresu objętego lustracją) wynosiła 5.224 osób, z tego:
   - posiadających prawa do lokalu mieszkalnego- 5.014 osób,
   - posiadający prawa tylko do lokali użytkowych i o innym przeznaczeniu – 210 osób,
   - ilość członków osób prawnych – 4.

   Natomiast na dzień 31.12.2023 r., (koniec okresu objętego lustracją) liczba członków wynosiła - 5123 osoby, z tego:
   - posiadających prawa do lokalu mieszkalnego - 4.905 osób,
   - posiadający prawa tylko do lokali użytkowych i o innym przeznaczeniu – 218 osób,
   - ilość członków osób prawnych – 4.

   Na przestrzeni okresu 01.01.2021r. – 31.12.2023 r., liczba członków zmniejszyła się o 101 osób.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr członkowski, którego strukturę określono w Statucie. Rejestr prowadzony jest elektronicznie. Badaniem objęto rejestr członkowski od wpisu nr 1421 do nr 1483 tj. w okresie od 01.01. 2021 r. do 31.12.2023 r. Zarząd Spółdzielni uzyskiwanie członkostwa wynikającego wprost z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych potwierdza w uchwałach zarządu poprzez stwierdzenie nabycia członkostwa. Rejestr członkowski spełnia wymogi art.30 Prawa spółdzielczego w zakresie struktury danych członków Spółdzielni.
4. Sprawy członkowskie zostały uregulowane w dziale II Statutu z podziałem na

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

powstanie członkostwa, prawa i obowiązki członków oraz ustanie członkostwa.

5. W okresie objętym lustracją zawarto 7 umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali z odzysku. Trzy umowy w roku 2021 oraz po dwie umowy w latach 2022-2023.
6. Spółdzielnia ustanawiała także na wniosek członka odrębną własność do lokali mieszkalnych. Liczba złożonych wniosków w poszczególnych latach wynosiła:
   - W 2021 – 15,
   - W 2022 – 20,
   - W 2023 – 20.

   Liczba ustanowionych praw odrębnych własności w poszczególnych latach wynosiła:
   - W 2021 – 9,
   - W 2022 – 25,
   - W 2023 – 18.

   Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których ustanowiono odrębną własność. Rejestr zawiera kolumny: imię i nazwisko, adres, numer aktu notarialnego i datę sporządzenia aktu notarialnego. Na podstawie zbadanej wybiórczo dokumentacji stwierdzono, że proces przebiegał terminowo i zgodnie z uchwałami Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.
7. Zgodnie z art.176 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. Zapisy w rejestrze zawierają: liczbę porządkową, numer działki, nazwisko i imię, adres, powierzchnia w m^2, data postanowienia/wpisu.
8. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, co do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe tych lokali lub brak na nie popytu. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni może przedłożyć oferty innym osobom. W badanym okresie Spółdzielnia wynajmowała 16 lokali mieszkalnych.
9. Statut w § 68 dopuszcza przetargową sprzedaż mieszkań na ustanowienie odrębnej

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

własności lokalu mieszkalnego po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

10. Najem lokali użytkowych i garaży został uregulowany w § 90 Statutu oraz w „Regulaminie oddawania w najem lokali użytkowych w Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/2020 w dniu 06.08.2020 roku.

VII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. W latach 2021-2023 Spółdzielnia nie prowadziła inwestycji mieszkaniowych.

VIII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

Szczegółową charakterystykę zasobów mieszkaniowych przedstawiono w tabeli Zasoby lokalowe, która stanowi **załącznik nr 7** do protokołu.

W zasobach Spółdzielni znajduje się 101 budynków z lokalami mieszkalnymi oraz 34 budynki z budynkami o innym przeznaczeniu, w tym zespoły garażowe. Taki stan utrzymywał się przez cały okres objęty lustracją.

Na dzień 01.01.2021 Spółdzielnia posiadała w swoich zasobach 4.489 mieszkań, natomiast na koniec okresu lustracji (31.12.2023) 4.481 mieszkań. Zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych wynikało z przekształceń 7 spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali mieszkalnych w budynkach nie będących pod zarządem Spółdzielni (wspólnota) w prawo odrębnej własności oraz połączenia dwóch lokali mieszkalnych w jeden (właściciel tych lokali dokonał przebudowy, połączenia mieszkań).

Liczba lokali spółdzielczych zarówno lokatorskich jak i własnościowych w okresie objętym lustracją malała:

- spółdzielczych lokatorskich z 41 do 27,
- spółdzielczych własnościowych z 2257 do 2219.

Zmiany te wynikały z przenoszenia na wniosek Członków spółdzielczych praw na odrębną własność lokali. Stan posiadania odrębnych własności lokali na początek 2021 roku wynosił - 2171, natomiast na koniec 2023 roku - 2219 lokali.

Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

Liczba lokali użytkowych i o innym przeznaczeniu w kolejnych latach lustracji na koniec roku była bez zmian i wynosiła łącznie 602 lokale, w tym:

- lokale użytkowe- własność Spółdzielni – 20,
- lokale użytkowe- odrębna własność – 10,
- garaże – odrębna własność – 71 (w latach 2021 i 2022) oraz 72 (w roku 2023),
- garaże – spółdzielcze własnościowe – 493 (w latach 2021 i 2022) oraz 492 (w roku 2023),
- komórki, pom. gospodarcze itp. – własność Spółdzielni – 4,
- budynki użytkowe bez wydzielonych odrębnych lokali – własność Spółdzielni – 4.

2. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi zostało podzielone na 51 nieruchomości. Realizacja zadań związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi realizowała m.in. 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.

3. Przeprowadzono ogólną wizytację nieruchomości. Stan techniczny ogólny dobry, budynki docieplone. Otoczenie budynków zadbane. Budynki wyposażone są w urządzenia samozamykające drzwi wejściowe do budynków wraz z domofonami. Porządek na klatkach schodowych oraz piwnicach dobry.

4. Opomiarowanie mediów w zasobach Spółdzielni przedstawia poniższa tabela. Podane ilości dotyczą lokali mieszkalnych, użytkowych i własnych w budynkach mieszkalnych i mieszanych. W pozycji 4 dla objaśnienia należy zaznaczyć, że18 budynków zostało opomiarowanych w 2021 roku, w tym 5 budynków było rozliczane z podzielników za okres 6 miesięcy, a pozostałe budynki były rozliczane według podzielników w pełnym okresie rozliczeniowym od 2022 roku.

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

Lp.	Wyszczególnienie	2021 rok	2022 rok	2023 rok
1.	Powierzchnia lokali korzystających z sieci centralnej z c.o. w m2	217 869,81	217 869,81	217 869,81
2.	Powierzchnia lokali korzystających z sieci centralnej z c.w.u. w m2	29 005,32	29 005,32	29 058,87
3.	Ilość budynków z opomiarowaniem głównym zużycia energii cieplnej (budynki z licznikiem energii cieplnej do rozlioczeń z dostawcą)	97	97	97
4.	Ilość budynków z pełnym opomiarowaniem lokali zużycia energii cieplnej (liczniki, podzielniki kosztów) **'	5 / 18	18	19
5.	Ilość budynków z licznikiem głównym gazu do rozliczeń Spółdzielni z dostawcą	6	6	6
6.	Ilość budynków z licznikiem głównym energii elektrycznej do rozliczeń Spółdzielni z dostawcą	101	101	101
7.	Ilość budynków zasilanych w energię cieplną z własnych kotłowni	1	1	1
8.	Ilość lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepłej wody	500	500	501
9.	Ilość lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia zimnej wody	4495	4495	4496

Należy zauważyć, że wielkość opomiarowania zużycia ciepła na cele ogrzewania lokali mieszkalnych wynosi niecałe 18% budynków, a opomiarowania zużywanej przez mieszkańców ciepłej wody to tylko 11% lokali mieszkalnych. Kwestia wyrażenia stanowiska przez Członków Spółdzielni w sprawie zasadności opomiarowania energii cieplnej ma swoją długą historię, począwszy od podjętej uchwały w roku 2009 (nr 14/2009) w dniu 10.11.2009 roku przez Walne Zgromadzenie w sprawie rezygnacji z programu kompleksowego opomiarowania centralnego ogrzewania. Następnie poprzez podjęte uchwały Rady Nadzorczej i przeprowadzane głosowania w poszczególnych budynkach potwierdziły brak zainteresowania opomiarowaniem.

5. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W Spółdzielni został opracowany i zatwierdzony w dniu 21.11.2011 roku uchwałą nr 49/2011 Rady Nadzorczej "Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali". Do regulaminu wprowadzono aneksami 4 zmiany – ostatni nr 4 uchwałą nr 17/2020 z dnia 23.10.2020 roku. Regulamin określa min. zasady rozliczania kosztów utrzymania zasobów i zasady naliczania opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców.

Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów i przychodów na poszczególne nieruchomości.

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

Koszty „ogółem" w 2023 r. w stosunku do 2020 r. – wzrosły o 44,57 %;

- koszty „eksploatacji" w tym samym okresie wzrosły o 22,1 %,

- koszty odpisu na fundusz remontowy zmalały o 10%,

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

- koszty domofonów pozostały na tym samym poziomie,
- a koszty dźwigów wzrosły o 12%.

Te wskaźniki zmian w opłatach jednoznacznie wskazują, że wzrosty opłat dla mieszkańców w sposób zdecydowany wzrosły w zakresie kosztów, na które Spółdzielnia nie ma wpływu, a zdecydowanie mniej w obszarach za które odpowiada Spółdzielnia.

Strukturę jednostkowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawia poniższa tabela.

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

Lp.	Wyszczególnienie	2021 rok	Struktura %	2022 rok	Struktura %	2023 rok	Struktura %
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
1	Eksploatacja ogółem	2,840	27,95	2,930	27,88	3,260	25,25
2	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	1,310	12,89	1,280	12,18	1,430	11,08
3	Odpis na fundusz remontowy	1,410	13,88	1,330	12,65	1,320	10,22
4	Koszty centralnego ogrzewania	3,34	32,87	3,65	34,73	5,47	42,37
5	Koszty podgrzania wody	0,170	1,67	0,220	2,09	0,330	2,56
6	Koszty gospodarki odpadami komunalnymi	0,900	8,86	0,900	8,56	0,890	6,89
7	Koszty domofonów	0,040	0,39	0,040	0,38	0,040	0,31
8	Koszty utrzymania dźwigów	0,150	1,48	0,160	1,52	0,170	1,32
14	Ogółem koszty	10,160	100,00	10,510	100,00	12,910	100,00

Analiza struktury kosztów wskazuje jednoznacznie, że największy udział w kosztach utrzymania mieszkań stanowią opłaty z tytułu ogrzewania, które w latach 2021 i 2022 wynosiły około 1/3 kosztów ogółem, a w roku 2023 jeszcze wzrosły i stanowiły ponad 42%. Kolejne pozycje to woda i kanalizacja oraz odpis na fundusz remontowy. W ujęciu kwotowym wzrost kosztów w stosunku rok do roku jest kilkuprocentowy, a najwyższy zwłaszcza za sprawą kosztów energii cieplnej w roku 2023. Szczegółowe zmiany stawek opłat w zestawieniu tabelarycznym przedstawiono w tabeli „Zmiana stawek opłat", stanowiąca **załącznik nr 9** 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);

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

- 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. Plany gospodarczo-finansowe Spółdzielni zatwierdza Rada Nadzorcza zgodnie z §46 ust.1 Statutu. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza podjęła uchwały w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2021, 2022 i 2023:

- uchwała nr 8/2021 z dnia 25.03.2021 roku zawierająca podstawowe wielkości:
  - wartość usług gospodarki zasobami mieszkaniowymi – 26.124.312 zł,
  - środki na realizacją zadań
    - fundusz wynagrodzeń osobowy – 4.699.909 zł
    - bezosobowy – 60.000 zł
- uchwała nr 2/2022 z dnia 22.03.2022 roku zawierająca podstawowe wielkości:
  -- wartość usług gospodarki zasobami mieszkaniowymi – 30.939.277 zł,
  - środki na realizacją zadań
    - fundusz wynagrodzeń osobowy – 4.945.500 zł
    - bezosobowy – 60.000 zł
- uchwała nr 8/2023 z dnia 30.03.2023 roku zawierająca podstawowe wielkości:
  -- wartość usług gospodarki zasobami mieszkaniowymi – 35.614.189 zł,
  - środki na realizacją zadań
    - fundusz wynagrodzeń osobowy – 5.700.000 zł
    - bezosobowy – 60.000 zł

Po zakończonym roku obrachunkowym Zarząd przedstawiał Analizę ekonomiczną z wykonania zadań Radzie Nadzorczej, a Rada przyjmowała Analizy z wykonania zadań za poszczególne lata 2021, 2022, 2023:

- w dniu 28.02.2022 r. (protokół nr 2/2022) – jednomyślnie 7 głosami za,
- w dniu 23.02.2023 r. (protokół nr 2/2023) – jednomyślnie 7 głosami za,
- w dniu 28.02.2024 r. (protokół nr 2/2024) – jednomyślnie 5 głosami za.

W **załączniku nr 10** znajduje się przykładowe naliczenie obecnie obowiązujących opłat za mieszkanie.

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

8. Windykacja należności.

Działania informacyjne o możliwości skorzystania z pomocy socjalnej i dodatkach mieszkaniowych były prowadzone w sposób ustny przy okazji rozmów z członkami o zadłużeniu w opłatach eksploatacyjno-remontowych.

Wysokość zaległości w opłatach eksploatacyjno-remontowych lokali mieszkalnych na koniec poszczególnych lat badanego okresu przedstawia się następująco:

Rok 2021 – 1.767.302,00 zł, co stanowi 6,44 % rocznego wymiaru opłat,

Rok 2022 – 1.010.170,00 zł, co stanowi 3,50 % rocznego wymiaru opłat,

Rok 2023 – 1.247.591,00 zł, co stanowi 3,63 % rocznego wymiaru opłat,

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

Struktura procentowa zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

Rodzaj/rok	2021	struktura	2022	struktura	2023	struktura
1 miesięczne	753 168,00 zł	42,62%	168 229,00 zł	16,65%	335 273,00 zł	26,87%
2 miesięczne	222 668,00 zł	12,60%	115 910,00 zł	11,47%	186 823,00 zł	14,97%
3 miesięczne	109 008,00 zł	6,17%	68 599,00 zł	6,79%	112 978,00 zł	9,06%
Powyżej 3 miesięcy	204 488,00 zł	11,57%	183 142,00 zł	18,13%	154 091,00 zł	12,35%
Należności zasądzone	477 970,00 zł	27,05%	474 290,00 zł	46,95%	458 426,00 zł	36,74%
Razem	**1 767 302,00 zł**	100,00%	**1 010 170,00 zł**	100,00%	**1 247 591,00 zł**	100,00%

W roku 2021 największy udział w ogólnej sumie zaległości stanowią zaległości jednomiesięczne. Wpływ na taką sytuację miała duża niedopłata w łącznej wysokości 987.585,18 zł z tytułu rozliczenia kosztów ciepła na koniec roku.

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

1) Analiza zadłużenia lokatorów na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.

2) Zaproszenie dłużników na posiedzenie Zarządu z zadłużeniem min. 2 miesięcy.

3) Przygotowanie wezwań do zapłaty zadłużenia – w przypadku kiedy dłużnik nie stawił się na posiedzenie Zarządu, bądź też nie złożył pisemnej prośby o spłatę zadłużenia w ratach.

4) Sporządzenie pozwu do sądu w przypadku braku wpłaty zadłużenia w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

5) Sporządzenie przez Radcę Prawnego wniosku o wszczęcie egzekucji do komornika w przypadku kiedy dłużnik w dalszym ciągu uchyla się od spłaty zadłużenia.

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

10. Stan partycypacji Urzędu Gminy Bolesławiec w wypłatach dodatków mieszkaniowych.

Poziom środków finansowych uzyskanych przez członków Spółdzielni w ramach dodatków mieszkaniowych wzrastał w kolejnych latach objętych lustracją. Przekazana Spółdzielni kwota dodatków mieszkaniowych w poszczególnych latach wynosiła:

- rok 2021 – 77.801,45 zł,
- rok 2022 – 131.657,93 zł
- rok 2023 – 194.223,28 zł

Liczba dodatków mieszkaniowych ogółem:

- rok 2021 – 448
- rok 2022 – 648
- rok 2023 – 918

Natomiast średnia wysokość dodatku i średnia liczba mieszkańców objętych dodatkami w kolejnych latach wynosiła:

- rok 2021 – 173,66 zł liczba osób – 37,
- rok 2022 – 203,17 zł liczba osób – 54,
- rok 2023 – 211,57 zł liczba osób – 76.

Z danych wynika jednoznacznie, że zarówno w liczbach jak i kwotach następował znaczny wzrost udziału dodatków mieszkaniowych w opłatach za lokale mieszkalne.

11. Usługi komunalne.

Przeprowadzono badanie następujących umów w tym zakresie.

- W okresie objętym lustracją na dostawę wody i odprowadzenie ścieków do budynków 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.
- Na dostawę energii cieplnej obowiązuje umowa nr C/006/001/2014 zawarta 31.12.2013 r. z Zakładem Energetyki Cieplnej Sp. z o.o. w Bolesławcu. Do umowy

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

zawarto załączniki „Karta obiektu" dla każdego budynku w których określono: charakterystykę obiektu, sposób zasilania obiektu w energię cieplną, sposób rozliczania za ciepło, parametry warunków obliczeniowych. W okresie objętym lustracją nie wprowadzano aneksów do umowy.

- Na dostawę paliwa gazowego w okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywały 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. 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.
- Na dostawę energii elektrycznej Spółdzielnia miała od 2019 roku i kontynuując współpracę zawarła kolejne w 2023 roku z TAURON Sprzedaż sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Łagiewnickiej 60, 30-417 umowy kompleksowe. W roku 2019 to m.in. umowy nr 101728/A/U/2019 z dnia 20.02.2019 r., nr EUK/B300/TS/300/0058/19 z dnia 13.02.2019 r. Natomiast w 2023 roku to m.in. umowy nr K/00057637/0/09/23 z dnia 25.09.2023, K00003940/0/02/23 z dnia 06.02.2023, K/00000583/0/01/23 z dnia 02.01.2023.
- Na konserwację dźwigów w 36 budynkach mieszkalnych Spółdzielnia miała do dnia 31.03.2021 zawartą umowę nr TP/335/2006 z dnia 01.02.2006 r. z Wrocławskim Przedsiębiorstwem Remontowym Urządzeń Dźwigowych Sp. z o.o. we Wrocławiu r. Pismem z dnia 18.12.2020 r. nr SM/GZM/5831/2020, Spółdzielnia wypowiedziała ww. umowę z dniem 31.03.2021 r. Od dnia 01.04.2021 Spółdzielnia nawiązała współpracę z przedsiębiorstwem Dolpol-Dźwig sp. z o.o. ul. Paprotna 8, 51-117 Wrocław – umowa nr 10/K/2021 zawarta w dniu 1.04.2021 r.
- Na usługi kominiarskie Spółdzielnia miała zawartą umowę, która obowiązywała od 28.06.2011 roku do dnia 29.03.2022 roku z firmą „Kominiarstwo" Adam Kowalski Lubań. W okresie objętym lustracją zostały podpisane dwa aneksy – aneks nr 8 z dnia 5.02.2021 oraz nr 9 z dnia 19.01.2022 roku – oba dotyczyły wzrostu cen za usługi. Wypowiedzenie umowy nastąpiło przez firmę „Kominiarstwo"

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

w związku z zakończoną działalnością. Po procedurze wyboru nowego usługodawcy Spółdzielnia zawarła umowę nr GZM/3/2022 w dniu 19.05.2022 roku ze Zbigniewem Proń prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą – Usługi Kominiarskie Zbigniew Proń z siedzibą w Bolesławcu, ul. Jagiellonów 23. Pismem z dnia 18.10.2022 r. firma złożyła wypowiedzenie umowy z terminem rozwiązania na 31.01.2023 roku. W dniu 08.02.2023 wykonywanie usług kominiarskich Spółdzielnia powierzyła Henrykowi Borys prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Kominiarstwo Henryk Borys z siedzibą w Chojnowie, ul. Jana III Sobieskiego 4/4.

- Umowa w zakresie utrzymania terenów zielonych (koszenie) zawarta w dniu 14.12.2015 r. z Firmą SKOR A. Głębocki Bolesławiec. W okresie objętym lustracją zawarto sześć aneksów z dnia 01.01.2021, z dnia 01.10.2021, z dnia 27.01.2022, z dnia 02.05.2022, z dnia 23.01.2023, z dnia 29.09.2023 dotyczących zmiany zakresu utrzymania terenów oraz zmiany cen usług.
- Umowa w zakresie całorocznego utrzymania terenów (sprzątanie) zawarta w dniu 30.11.2015 r. z Firmą SKOR A. Głębocki Bolesławiec. W okresie objętym lustracją zawarto pięć aneksów z dnia 01.01.2021, z dnia 27.01.2022, z dnia 01.02.2022, z dnia 24.02.2022, z dnia 23.01.2023 dotyczących zmiany zakresu utrzymania terenów oraz zmiany cen usług.
- Spółdzielnia posiada zawartą umowę na wykonywanie usług dezynfekcji i deratyzacji z dnia 1.04.2003 roku. W okresie badania lustracyjnego zawarto jeden aneks nr 1/2023 z dnia 1.02.2023 dotyczący zmiany cennika usług.
- Wywóz nieczystości stałych odbywa się 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.), opłaty za odbiór odpadów naliczane były na podstawie składanych do Urzędu Miasta Bolesławiec deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

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

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

IX. GOSPODARKA REMONTOWA

1. Nadzór techniczny.

Spółdzielnia posiada własne, stałe służby nadzoru technicznego. W razie szczególnych potrzeb nawiązuje współpracę z odpowiednimi podmiotami z zewnątrz.

2. Książki obiektu budowlanego zostały założone i wg wyrywkowego przeglądu można stwierdzić, że są prowadzone na bieżąco. Badaniu poddano książki obiektów budowlanych pod kątem realizacji wymogów – art. 62 i art. 64 ust.1 ustawy z 07.07.1994 r. Prawo budowalne (tekst jednolity Dz.U.2019, poz.1186 ze zm.) dalej „Prawo budowlane" oraz Rozporządzenia 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 wykonywane były przez uprawnionych pracowników oraz przez firmy zewnętrzne na podstawie zawartych umów.

3. Osobami upoważnionymi do dokonywania wpisów w książkach obiektów budowlanych byli kierownicy administracji, co zostało odzwierciedlone w zakresach czynności.

4. Do badania wybrano losowo następujące książki obiektu budowlanego:

Administracja Osiedla nr 4 „Staszica" z siedzibą przy ul. Małachowskiego

1) Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Stanisława Małachowskiego 8

Aktualny tom III posiada datę założenia 05.02.2021 r. Upoważnionym do dokonywania wpisów jest Tadeusz Wiącek. W książce znajduje się opis oraz plan sytuacyjny budynku. Wpisy aktualne do 2023 roku. Do książki dołączono protokoły z obowiązujących przeglądów. Ostatnie wpisy cz.VI to poz. 10. z dnia 17.01.2024 roku – Okresowa kontrola roczna stanu technicznego budynku. W cz. VII poz. 4 z dnia 05.03.2022 r. – Pomiar sprawności i bezpieczeństwa instalacji elektrycznej (dot. Lokalu użytkowego);

2) Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Jezierskiego 30-32-24-36

Upoważnionym do dokonywania wpisów jest Tadeusz Wiącek. W książce znajduje się opis oraz plan sytuacyjny budynku. Do książki dołączono protokoły z obowiązujących przeglądów. Ostatnie wpisy cz. VI poz. 15 z dnia 29.01.2024 – prot. Nr 17/2024/ADM/4 - okresowa roczna kontrola stanu technicznego budynku. W cz. VII , poz. 3 z dnia 22.03-16.09.2022 protokół nr 25/2022/E - sprawdzenie skuteczności

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

działania przeciwporażeniowej ochrony instalacji elektrycznej oraz wykonania pomiarów rezystancji przewodów i kabli.

3) Plac zabaw ul. Małachowskiego 11

Aktualny tom I posiada datę założenia 01.08.2016 r. Upoważnionym do dokonywania wpisów jest Tadeusz Wiącek. Do książki dołączono protokoły z obowiązujących przeglądów. Ostatnie wpisy cz. VI poz. 3 z dnia 11.05.2023 – prot. Nr 1/2023 – okresowa roczna kontrola stanu technicznego placu zabaw;

4) Zespół boksów garażowych ul. Jezierskiego od nr 44 do 60

Rok zakończenia budowy – 1998. Upoważnionym do dokonywania wpisów jest Tadeusz Wiącek. Do książki dołączono protokoły z przeglądów. Ostatnie wpisy cz. VI poz. 21 z dnia 29.01.2024 – prot. Nr 19/2024/ADM-4 – okresowa roczna kontrola stanu technicznego budynku. W cz. VII , poz. 10 z dnia 19.01.2022 protokół nr 1/2022/ADM-4 - sprawdzenie stanu sprawności technicznej wartości użytkowej wszystkich elementów budynku a także jego estetyki wraz z otoczeniem (przegląd 5-letni).

Administracja Osiedla nr 1 „Południe" z siedzibą przy ul. Tadka Jasińskiego;

5) Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Zygmunta Augusta 18-18A

Rok zakończenia budowy – 1975. Do książki dołączono protokoły z przeglądów. Ostatnie wpisy cz. VI poz. 26 z dnia 12.01.2024 – prot. Nr 8/2024/ADM-1 – okresowa roczna kontrola stanu technicznego budynku. W cz. VII , poz. 3 z dnia 6.07.2022 protokół nr 364/ADM-1 - badanie techniczne urządzenia piorunochronowego.

6) Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Ogrodowa 8-11

Rok zakończenia budowy – 1966. Do książki dołączono protokoły z przeglądów. Ostatnie wpisy cz. VI poz. 12 z dnia 16.01.2024 – prot. Nr 29/2024/ADM-1 – okresowa roczna kontrola stanu technicznego budynku. W cz. VII , poz. 2 z dnia 15.01.2022 protokół nr 24/2022/ADM/1 - sprawdzenie stanu sprawności technicznej wartości użytkowej elementów budynku, a także jego estetyki wraz z otoczeniem.

7) Plac zabaw ul. Bielska 2-2A, 3-3A

Ostatnie wpisy cz. VI poz. 1 z dnia 09.05.2023 – prot. Nr 3/2023/ADM-1 – okresowa roczna kontrola stanu technicznego placu zabaw.

Administracja Osiedla nr 2 „Piastów" z siedzibą przy ul. Gałczyńskiego

8) Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Gałczyńskiego 62-72

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

Upoważnionym do dokonywania wpisów od 1.11.2022 jest Tadeusz Wiącek, wcześniej był Franciszek Bartos. Do książki dołączono protokoły z przeglądów. Ostatnie wpisy cz. VI poz. 25 z dnia 25.01.2024 – prot. Nr 2/2024/ADM-2 – okresowa roczna kontrola stanu technicznego budynku. W cz. VII , poz. 9 z dnia 24.01.2022 protokół nr 7/2022/ - sprawdzenie stanu sprawności technicznej wartości użytkowej wszystkich elementów budynku a także jego estetyki wraz z otoczeniem (przegląd 5-letni).

Administracja Osiedla nr 3 „40-Lecia" z siedzibą przy ul. Starzyńskiego

9) Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Kleeberga 7-9-11

Upoważnionym do dokonywania wpisów jest Tadeusz Wiącek. Do książki dołączono protokoły z przeglądów. Ostatnie wpisy cz. VI poz. 16 z dnia 09.01.2024 – prot. Nr 27/2024/ADM/3 – okresowa roczna kontrola stanu technicznego budynku. W cz. VII , poz. 3 z dnia 12.06.2023 protokół nr 27/ADM-3/E/P/2023 - sprawdzenie skuteczności działania przeciwporażeniowej ochrony dodatkowej w instalacji elektrycznej oraz wykonanie pomiarów rezystancji izolacji przewodów i kabli.

5. Finansowanie remontów

Spółdzielnia posiada uchwalony regulamin funduszu na remonty zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka" w Bolesławcu – uchwała Rady Nadzorczej nr 14/2021 z dnia 22.07.2021 roku. Poprzedni, który został przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 16/2020 z dnia 23.10.2020 roku stracił moc.

W okresie objętym lustracją – wielkość poniesionych nakładów, stan funduszu remontowego, odpis na fundusz remontowy zawarte zostały w tabeli „Fundusz remontowy" stanowiąca **załącznik nr 12** do protokołu.

Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest w celu sfinansowania kosztów remontów nieruchomości i powstaje z połączenia funduszy remontowych poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości wpłacanych przez członków i nie członków Spółdzielni w ramach comiesięcznych opłat. Poza funduszem dla nieruchomości Spółdzielnia tworzy również fundusz remontowy Spółdzielni w celu finansowania kosztów remontów majątku Spółdzielni. Fundusz ten tworzony jest przede wszystkim z 3% odpisu od lokali mieszkalnych.

Fundusz remontowy jest generalnie zbilansowany.

Stan funduszu remontowego w poszczególnych latach przedstawiał się następująco:

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr 5024/2003

F. remontowy	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
BO	**978 524,00 zł**	**541 192,00 zł**	**278 390,00 zł**
Naliczenia /lok. mieszk./	3 623 567,00 zł	3 446 707,00 zł	3 409 031,00 zł
Inne przychody	668 304,00 zł	679 695,00 zł	582 962,00 zł
Pozostałe	68 642,00 zł	52 506,00 zł	165 640,00 zł
Poniesione nakłady	- 4 797 845,00 zł	- 4 441 710,00 zł	- 3 162 411,00 zł
BZ	**541 192,00 zł**	**278 390,00 zł**	**1 273 612,00 zł**

Odpisy na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych w kolejnych latach malał z kwoty 3.623.567 zł w roku 2021, 3.446.707 zł w roku 2022 do kwoty 3.409.031 zł w roku 2023. Wg stanu na 31.12.2023 roku stan funduszu wynosił – 1.273.612 zł.

Podejmowanie decyzji o potrzebie wykonania prac remontowych wynika przede wszystkim z przeglądów technicznych. Relacja pomiędzy ponoszonymi nakładami, a wielkością potrzeb nie budzi zastrzeżeń. Fundusz remontowy jest ewidencjonowany na poszczególne nieruchomości.

6. Wykonawstwo robót remontowych

W spółdzielni obowiązuje Regulamin udzielania zamówień na roboty i usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka" w Bolesławcu przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2018 z 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 regulaminie określono jaki tryb udzielenia zamówienia stosuje się odpowiednio do wysokości kwot zamówienia:

- 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.

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

7. Dokonano wybiórczo przeglądu dokumentacji związanej ze zlecaniem i wykonawstwem robót budowlanych:

1/ Dostawa i montaż urządzeń dla dorosłych „fitness" dla siłowni zewnętrznych na działkach nr 360 obr. 0003 (ul. Konstytucji 3 Maja 5-7 i Małachowskiego 2) i działka nr 111/1 obr. 0013. (ul. Starzyńskiego 1-17) w 2021 roku.

- Na wniosek Kierownika Działu GZM - Zarząd uchwałą nr 50/2021 w dniu 6.05.2021 podjął decyzję o zatwierdzeniu wniosku i wysłania zaproszenia do złożenia oferty w przetargu ograniczonym ofertowym na dostawę i montaż urządzeń siłowni do 3 firm:

  - BODY WORKS sp. z o.o. sp. komandytowa, ul. Sobczaka 41 w Warszawie,
  - HERKULES sp. z o.o. sp. komandytowa, ul. Pogorska 34C z Chrzanowa,
  - Muller Jelcz-Laskowice sp. z o.o., al. Młodych 40 z Jelcz-Laskowice.

  Przewidywany koszt – około 60.000 zł brutto.

- W dniu 04.05.2021 r. Prezes Zarządu wydał zarządzenie nr 7/2021 w sprawie powołania komisji przetargowej. Komisja przetargowa w 3 osobowym składzie prowadziła postępowanie przy udziale Członka Rady Nadzorczej.
- W dniu 6.05.2021 r. Prezes Zarządu zatwierdził warunki zamówienia przetargu ograniczonego ofertowego określając preferowany zakres urządzeń do dostawy i montażu (8 sztuk). Wymagania materiałowe i technologiczne urządzeń, wykonawca ma obowiązek opracować i przedstawić do zatwierdzenia niezbędną dokumentację projektową celem zgłoszenia robót do właściwego organu.
- Po wpłynięciu ofert od wszystkich zaproszonych do złożenia ofert Komisja przetargowa w dniu 14.05.2021 r. dokonała otwarcia ofert, potwierdziła wpłynięcie wadium i dopuściła wszystkie oferty do dalszej oceny.
- W dniu 17.05.2021 r. Komisja dokonała analizy ofert i postanowiła dopuścić do dalszego postępowania dwie oferty i przeprowadzić negocjacje z oferentami. Jedna oferta nie spełniała wymogów formalnych i została na tym etapie odrzucona. W dniu 21.05.2021 r. Komisja dokonała jednomyślnego wyboru – firmę HERKULES sp. z o.o. z Chrzanowa wskazując jako najkorzystniejszą ofertę.
- W dniu 25.05.2021 r. zawarta została umowa nr GZM/02/2021 na dostawę i montaż urządzeń z terminem zakończenia prac na dzień 30.07.2021 za cenę 51.266,40 zł

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2002

brutto. W dniu 8.07.2021 r. dokonano odbioru robót, wykonawca wystawił fakturę VAT nr FV/5/07/2021 z datą 08.07.2021 r., a Spółdzielnia zgodnie z terminem płatności ją zapłaciła.

2/ Wykonania projektu modernizacji wejścia i szybów dźwigów osobowych w budynku przy ul. Jana Pawła II 2ab w Bolesławcu.

- Zamówienie dokonano w trybie z „wolnej ręki". 11.06.2021 roku wystąpiono z pismem do pracowni – Projektowy Zespół Autorski Janusz Skurski, Stanisław Turek s.c. z siedzibą przy ul. Kubika 13a w Bolesławcu zapraszającym do złożenia oferty na wykonanie projektu, określając zakres prac.
- Pracownia złożyła ofertę na wykonanie projektu budowlanego (architektura + konstrukcja). Ofertową wartość prac określono na kwotę 4.500 zł + należny podatek VAT w wysokości 23%. Cena nie obejmowała opłat za uzgodnienia ani opłaty za wydanie pozwolenia na budowę. W drodze negocjacji ustalono cenę końcową na kwotę 4.000 zł +Vat.
- Zawarto umowę nr GZM/05/2021 w zakresie jak w ofercie i z wynegocjowaną ceną oraz terminem wykonania do 16.07.2021 r.
- W dniu 16.07.2021 roku Wykonawca przekazał 5 egz. dokumentacji Spółdzielni i wystawił w dniu 28.07.2021 roku fakturę VAT Nr 12/2021 na uzgodnioną cenę, a Spółdzielnia w oznaczonym terminie ją zapłaciła.

3/ Dobór, dostawę i montaż kompensatora mocy biernej dla 4 punktów poboru energii elektrycznej w 2022 roku:

- budynek Zarządu przy ul. Gałczyńskiego 15,
- budynek ADM 1 przy ul. T. Jasińskiego 1a,
- oświetlenie przy ul. Wańkowicza 1-25,
- oświetlenie garaży przy ul. Jezierskiego 3-15

- Na wniosek Kierownika Działu GZM - Zarząd uchwałą nr 26/2022 w dniu 25.10.2022 podjął decyzję o zatwierdzeniu wniosku i wysłania zaproszenia do złożenia oferty w przetargu ograniczonym ofertowym na dobór, dostawę i montaż 4 kompensatorów mocy biernej do następujących firm:

- Elektros Energetyka sp. z o.o., ul. Ekonomiczna 1 z Bolesławca,
- Elektrosfera sp. z o.o., ul. Odrodzenia 4 z Częstochowy

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

- EnergySolve sp. z o.o., ul. Św. Rocha 134 z Częstochowy

Przewidywany koszt - około 60.000 zł brutto.

- W toku postępowania nie dokonano wyboru oferenta z pierwotnie planowanych firm. Po dalszej procedurze wyboru oferenta w przetargu ograniczonym ofertowym Komisja w dniu 30.11.2022 r. dopuściła 2 firmy do dalszych negocjacji, a ostatecznie Komisja przetargowa w protokole końcowym z dnia 01.12.2022 r. jednogłośnie wybrała firmę ELEKTRO-WORK Rafał Adamczyk ul. Dionizego Troccera 23/9 z Zabrza za kwotę 44.000 zł netto + podatek VAT w wysokości 23%, co daje kwotę brutto 54.120. W dniu 2.12.2022 r. zawarta została umowa nr GZM 7/2022 na dobór, dostawę i montaż urządzeń do kompensacji energii biernej w 4 obiektach.
- Po dokonaniu odbioru w dniu 22.12.2022 r.- wystawioną fakturę nr 158/12/2022 z dnia 23.12.2022 r. Spółdzielnia opłaciła w terminie.

4/ Wymiana 17 sztuk wyłazów dachowych typu „Kominiarczyk" o wymiarach 80cm x 80 cm.

- Na wniosek Kierownika Działu GZM - Zarząd uchwałą nr 10/2022 w dniu 6.05.2021 pod-jął decyzję o zatwierdzeniu wniosku i wysłania zaproszenia do złożenia oferty w przetargu do 2 firm:

- Budownictwo Dekarsko-Blacharskie, Tynkarstwo, Murarstwo, Malowanie – Rafał Tomczyk, Otok 54 59-700 Bolesławiec,

- SKOR Adam Głębocki, ul. Bol. Chrobrego23A 59-700 Bolesławiec .

- W dniu 03.02.2022 r. Prezes Zarządu wydał zarządzenie nr 3/2022 w sprawie powołania komisji przetargowej. Komisja przetargowa w 3 osobowym składzie prowadziła postępowanie przy udziale Członka Rady Nadzorczej. Komisja jest upoważniona do przeprowadzenia przetargu i wyboru najkorzystniej oferty, bądź uznania, że przetarg nie dał rezultatu
- Po wpłynięciu ofert od wszystkich zaproszonych do złożenia ofert Komisja przetargowa w dniu 14.02.2022 r. w część jawnej dokonała otwarcia ofert, potwierdziła wpłynięcie wadium i dopuściła obie oferty do dalszej oceny. W tym samym dniu w części niejawnej po analizie ofert postanowiła przeprowadzić negocjacje. W wyniku tych negocjacji została wybrana jako najkorzystniejsza oferta firmy SKOR Adam Głębocki z Bolesławca z ostateczną ceną 36.720,00 brutto.

LUSTRATOR
Michał Skrzypczal
nr upr. 5024/2003

- W dniu 21.02.2022 r. zawarta została umowa nr GZM/02/2022 na wymianę 17 sztuk wyłazów dachowych typu „Kominiarczyk" z terminem zakończenia robót na dzień 30.06.2022 r. Umowa zawiera kwotę umowna ustaloną w procesie wyboru i negocjacji tj. 36.720,00 zł brutto. W dniu 10.05.2022 r. podpisano aneks do umowy w zakresie zmiany jednego z adresu montażu włazu. W dniu 30.05.2022 r. dokonano odbioru robót, uwag brak. Wykonawca wystawił fakturę nr 954/05/2022 z datą 31.05.2022 r., a Spółdzielnia zgodnie z terminem płatności ją zapłaciła.

8. Stosowane zasady postępowania, procedury przy wyborze wykonawców dostaw i usług określone w Regulaminie były przestrzegane, co potwierdza prowadzona dokumentacja. Zawierane w konsekwencji tych procedur umowy na wykonywanie zleceń nie nasuwają negatywnych uwag. Na podstawie zbadanych umów stwierdzono, że Spółdzielnia dokonywała płatności za wykonane usługi remontowe w wysokościach określonych w umowach.

X. GOSPODARKA FINANSOWA

1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej unormowane zostały w oparciu o:
   - Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982 roku, z późniejszymi zmianami,
   - Ustawę o rachunkowości z 29 września 1994 roku, z późniejszymi zmianami,
   - Ustawy podatkowe,
   - Ustawy o ubezpieczeniach społecznych,
   - Statut Spółdzielni,
   - regulaminy wewnętrzne, w szczególności:

     - Regulamin gospodarki finansowej, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 43/2011 w dniu 24.11.2011 r., obowiązujący od 01.01.2011 r.,

     Regulamin normuje zasady tworzenia i gospodarowanie funduszami zasadniczymi i specjalnymi oraz określają zasady gospodarki finansowej Spółdzielni,

     - Dokumentacja zasad (polityki) rachunkowości w SM „Bolesławianka" została zatwierdzona przez Zarząd uchwałą nr 125/2018 z dnia 13.12.2018 i obowiązuje od 1.01.2018 r.

Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółdzielni w oparciu o Zakładowy

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

Plan Kont. Zakładowy Plan Kont oparto o ustalenia zawarte w wydanym 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.

- Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów księgowo-finansowych w SM „Bolesławianka" przyjęta przez Zarząd uchwałą nr 43/2023 z dnia 03.07.2023 obowiązuje od 01.07.2023 r.

- Instrukcja kasowa przyjęta przez Zarząd uchwałą nr 13/2021 z dnia 22.01.2021 obowiązuje od 01.01.2021 r.

- Instrukcja inwentaryzacyjna przyjęta przez Zarząd uchwałą nr 368/2005 z dnia 27.10.2005 obowiązuje z dniem przyjęcia.

2. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni.

Spółdzielnia na podstawie postanowień § 62 Statutu tworzy fundusze własne zasadnicze:

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

Oprócz ww. funduszy zasadniczych Spółdzielnia tworzy fundusze celowe, w szczególności:

- fundusz remontowy,
- fundusz termomodernizacyjny,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Inne fundusze celowe może Spółdzielnia tworzyć uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Zasady tworzenia funduszy określono w Regulaminie gospodarki finansowej.

3. Zmiany w stanie funduszy własnych obrazuje tabela poniżej:

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

Lp.	Wyszczególnienie	2021 rok			2022 rok			2023 rok			
		BO	zmniejszenia	zwiększenia	BZ / BO	zmniejszenia	zwiększenia	BZ / BO	zmniejszenia	zwiększenia	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Fundusz udziałowy	295 709,50	0	0	295 710	0	0	295 710	0	0	295 710
2	Fundusz zasobowy	4 324 122,97	186 026	637 789	4 775 886	1 574 870	214 462	3 415 479	517 833	13 048	2 910 694
3	Fundusz wkładów mieszkaniowych	453 493,05	50 915	1 920	404 498	82 646	960	322 812	26 701	7 510	303 621
4	Fundusz wkładów budowlanych	38 173 941,57	1 282 435		36 891 506	1 440 452		35 451 054	1 373 507		34 077 547
5	Fundusz z aktualizacji	83,57			84			84	84		0
12	Razem kapitał (*fundusz własny*)	43 247 350,66	1 519 376,67	639 708,81	42 367 682,80	3 097 967,87	215 422,43	39 485 137,36	1 918 123,31	20 558,30	37 587 572,35
13	Fundusz remontowy	978 524,51	4 360 513	4 797 846	541 191	4 178 908	4 441 710	278 389	4 157 633	3 162 411	1 273 612
14	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	149 960,76	150 479	142 140	141 622	209 660	152 099	84 061	146 778	169 215	106 498
15	Fundusze RAZEM	44 375 835,93	6 030 369,21	5 579 695,69	43 050 495,55	7 486 536,43	4 809 232,09	39 847 587,69	6 222 534,60	3 352 183,95	38 967 682,32

Stan funduszy własnych (zasadniczych) wg stanu na dzień 01.01.2021 r. w stosunku do 31.12.2023 r. zmniejszył się o 13,09 %. Największy spadek nastąpił w funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych – odpowiednio o 33,05 % w funduszu mieszkaniowym, oraz 10,73 % w funduszu wkładów budowlanym. Zmniejszenia powyższe wynikają z przenoszenia praw spółdzielczych do lokali na prawa odrębnych własności lokali. Szczegółowe zestawienie funduszy Spółdzielni znajduje się w tabeli „Zestawienie funduszy Spółdzielni", stanowiąca **załącznik nr 13** do protokołu.

Zgodnie z postanowieniami art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podstawowa działalność gospodarcza Spółdzielni dotycząca eksploatacji zasobów 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 niezaliczana do gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana wg zasad ogólnych tj. z ustaleniem nadwyżki lub niedoboru bilansowego.

W poszczególnych latach wynik przedstawiał się następująco:

- w 2021 r. nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła –372.54 zł,
- w 2022 r. nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła +43.307 zł,
- w 2023 r. nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła –420.208 zł.

4. 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.
5. Rachunki bankowe i lokowanie nadwyżek środków finansowych.

Spółdzielnia podstawowy rachunek bankowy posiada w banku PKO BP o numerze 71 1020 2137 0000 9002 2166, oraz rachunki dodatkowe w PKO BP:

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

- rachunek na dotacje UE,
- rachunek na wynagrodzenia,
- fundusz remontowy,
- fundusz socjalny,
- rachunek oszczędnościowy,
- rachunek VAT,

Ponadto Spółdzielnia ma założony rachunek bankowy w Łużyckim Banku Spółdzielczym o numerze 87 8392 0004 2600 0215 2000 0010.

Wolne środki były lokowane na lokatach bankowych 1-no lub 3-miesięcznych w zależności od posiadanych środków.

6. Długoterminowe Kredyty mieszkaniowe tzw. „starego portfela".

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.

7. Gospodarka kasowa.

Zasady prowadzenia gospodarki kasowej uregulowane zostały w Instrukcji kasowej zatwierdzonej przez Zarząd uchwałą nr 13/2021 w dniu 22.01.2021 r., która obowiązuje od 1.01.2021 r.

Instrukcja określa zasady prowadzenia gospodarki kasowej, przechowywanie i ochronę wartości pieniężnych. Dokumenty w obrocie kasowym uregulowane instrukcją kasową spełniają wymogi określone w ustawie o rachunkowości. Spółdzielnia prowadzi 4 kasy:

- przy ul. Gałczyńskiego 15,
- ul. Małachowskiego 2,
- ul. Starzyńskiego 6c,
- 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 Instrukcji kasowej. Obroty gotówkowe były udokumentowane prawidłowo, odpowiednimi dowodami kasowymi

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

wystawianymi i akceptowanymi przez upoważnione osoby. Źródłowe dowody kasowe były sprawdzane pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym. Ewidencja druków ścisłego zarachowania 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).

8. Opis stosowanych programów komputerowych.

Księgi rachunkowe prowadzone są komputerowo z wykorzystaniem Zintegrowanego Systemu Informatycznego Firmy „Unisoft".

Szczegóły dotyczące systemu przetwarzania danych, wykazu zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych oraz zasady przechowywania i archiwizowania zawarto w dokumentacji użytkownika.

9. W Spółdzielni przyjęto do stosowania następujące programy komputerowe:

1) Księgi rachunkowe prowadzone są z wykorzystaniem udokumentowanego modułu Finansowo – Księgowego dla spółdzielni mieszkaniowych ZSI Firmy Unisoft

2) Wynagrodzenia naliczane są z wykorzystaniem modułu „Płace ZSI Firmy Unisoft"

3) Czynsze naliczane są z wykorzystaniem modułu „Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi-naliczenia" ZSI firmy Unisoft.".

4) Zużycie wody i odprowadzanie ścieków prowadzone jest z wykorzystaniem programu „Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi- Media" ZSI firmy "Unifoft".

5) Raporty kasowe sporządzane są z wykorzystaniem modułu „Kasa" ZSI firmy "Unisoft".

6) Sprzedaż „Fakturowanie sprzedaży" – program służy do utworzenia i wydruku wielopozycyjnej faktury sprzedaży VAT w układzie brutto, w tym VAT lub netto plus VAT

7) Rejestr faktur zakupu służy do ewidencjonowania faktur przychodzących z terminem płatności i emisji przelewów w postaci elektronicznej lub papierowej.

8) Wkłady mieszkaniowe prowadzone są z wykorzystaniem modułu „Wkłady i udziały"

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

ZSI firmy „Unisoft".

9) Amortyzacja naliczana jest w module" Majątek Trwały" ZSI firmy „Unisoft".

10) Płatnik – rozliczanie składek ZUS .

11) Gospodarka magazynowa prowadzona jest w module „Obrót towarowo-materiałowy" ZSI firmy „Unisoft".

12) „Kredyty" Biuro Zastosowań Informatyki – Bronisław Borzecki program służy do ewidencji kredytów zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe.

Programy te są modyfikowane przez tę firmę i Spółdzielnia corocznie korzysta z modyfikacji.

10. Inwentaryzacja.

Inwentaryzację przeprowadza się zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o rachunkowości z zastosowaniem terminów określonych w art. 26 ust. 3 ww. ustawy. 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, a np. środki trwałe czy potwierdzenie sald – środki pieniężne gromadzone na rachunkach w drodze weryfikacji.

W toku inwentaryzacji nie ujawniono różnic między stanem rzeczywistym, a stanem wykazanym w księgach rachunkowych.

11. Ubezpieczenia.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją posiadała następujące polisy ubezpieczeniowe.

W roku 2021 zawarła następujące polisy:

- Polisa nr 640011113738 zawarta 23.12.2020 roku z TU UNIQA S.A. z siedzibą w Łodzi – Pakiet dla Spółdzielni Mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami wielomieszkaniowymi- obejmująca okres ubezpieczenia od 01.01.2021 do 31.12.2021 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

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku – dotycząca: ubezpieczenia szkód powstałych w następstwie roszczeń z tytułu odpowiedzialności cywilnej członków organów;

- Polisa nr 340503841724 zawarta z TU UNIQA S.A. . /Fiat Ducato/ - obejmująca okres od 16.02.2022 do 15.02.2023 roku – dotycząca ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pojazdów mechanicznych OC Komfort, AC Standard, NNW, Moto Assistance Złoty, Auto-szyby;
- Polisa nr 1061600113 zawarta z PZU S.A. - /Fiat Doblo/ obejmująca okres od 20.06.2021 do 19.06.2022 roku – dotycząca ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pojazdów mechanicznych, AC, Assistance, Autoszyby, NNW, oraz Rehabilitacja;

W 2022 roku:

- Polisa nr 640011115520 zawarta z TU UNIQA S.A. z siedzibą w Łodzi – Pakiet dla Spółdzielni Mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami wielomieszkaniowymi - obejmująca okres ubezpieczenia od 01.01.2022 do 31.12.2022 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 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku – dotycząca: ubezpieczenia szkód powstałych w następstwie roszczeń z tytułu odpowiedzialności cywilnej członków organów;
- Polisa nr 920021862663 zawarta z WARTA S.A. . /Fiat Ducato/ - obejmująca okres od 16.02.2022 do 15.02.2023 roku – dotycząca ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pojazdów mechanicznych OC Komfort, AC Standard, NNW, Moto Assistance Złoty, Auto-szyby;
- Polisa nr 1061600113 zawarta z PZU S.A.- /Fiat Doblo/ obejmująca okres 20.06.2022 do 19.06.2023- dotycząca ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pojazdów mechanicznych, AC, Auto szyba, Pomoc w drodze, NNW, oraz Asystent

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

zdrowotny;

W 2023 roku

- Polisa nr 640500101044 zawarta z TU UNIQA S.A. z siedzibą w Łodzi – Pakiet dla Spółdzielni Mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami wielomieszkaniowymi - obejmująca okres ubezpieczenia od 01.01.2023 do 31.12.2023 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 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku – dotycząca: ubezpieczenia szkód powstałych w następstwie roszczeń z tytułu odpowiedzialności cywilnej członków organów;
- Polisa nr 920033438517 zawarta z WARTA S.A. . - /Fiat Doblo/ obejmująca okres od 20.06.2023 do 19.06.2024 roku – dotycząca ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pojazdów mechanicznych OC Komfort, AC Standard, NNW, Moto Assistance Złoty, Auto-szyby;
- Polisa nr 4402064 zawarta z Compensa Komunikacja – /Fiat Ducato/ obejmująca okres 16.02.2023 do 15.02.2024 dotycząca ubezpieczenia OC, AC, Szyby, NNW, Powrót do zdrowia, Assistance;

12. Sprawozdanie finansowe.

1) Roczne sprawozdania finansowe sporządzone na 31 grudnia za okres objęty lustracją tj. za 2021 r., 2022 r. i 2023 r. są kompletne i 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.

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

2) Roczne sprawozdania finansowe podlegały badaniu przez biegłego rewidenta w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości. Wyboru biegłego rewidenta (podmiotu) zgodnie z § 46 ust. 1 Statutu dokonywała Rada Nadzorcza:

- uchwałą nr 22/2021 z dnia 21.10.2021 r. za 2021 i 2022 rok Rada dokonała wyboru podmiotu „Eliks" Audytorska Spółka z o.o. Wrocław ul. Sokolnicza 34,

- uchwałą nr 21/2023 z dnia 26.10.2023 r. za 2023 i 2024 rok Rada ponownie wybrała podmiot „Eliks" Audytorska Spółka z o.o. Wrocław ul. Sokolnicza 34.

3) Biegły rewident przedstawił opinie dotyczące sprawozdań finansowych za lata 2020, 2021 i 2022 bez zastrzeżeń i stwierdził o kompletności sprawozdań w rozumieniu art.49 ust.2 ustawy o rachunkowości, oraz że załączone sprawozdania finansowe przedstawiają rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2020, 2021 i 2022 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" – tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 217) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;

-jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;

-zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.".

4) Po zapoznaniu się z opiniami biegłych rewidentów z badania rocznych sprawozdań finansowych Rada Nadzorcza podejmowała uchwały o ich przyjęciu w celu przedstawienia na Walnych Zgromadzeniach do zatwierdzenia:

- uchwała nr 11/2021 z dnia 22.04.2021 roku w sprawie przyjęcia opinii Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania Spółdzielni za 2020 rok,

- uchwała nr 3/2022 z dnia 26.04.2022 roku w sprawie przyjęcia opinii Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania Spółdzielni za 2021 rok,

- uchwała nr 11/2023 z dnia 12.04.2023 roku w sprawie przyjęcia opinii Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania Spółdzielni za 2022

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr ewid. 0024/2003

rok,

- przyjęcie sprawozdania finansowego za 2023 rok Rada Nadzorcza planuje na posiedzeniu w kwietniu 2024.

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

- uchwałą nr 2/2021 z dnia 28.05.2021 r. – za 2020 r.;

- uchwałą nr 2/2022 z dnia 30.06.2022 r. – za 2021 r.;

- uchwałą nr 2/2023 z dnia 23.05.2023 r. – za 2022 r.;

-sprawozdanie finansowe za 2023 r. będzie przedstawione do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu w 2024 r.

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.

7) Zestawienie danych bilansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia za okres objęty lustracją zostały zaprezentowane w tabeli stanowiącej **załącznik nr 14** do protokołu z lustracji, a zestawienie danych „Rachunku zysków i strat sporządzonego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia" za okres objęty lustracją przedstawia **załącznik nr 15** do protokołu.

8) Spółdzielnia w okresie objętym lustracją naliczyła w poszczególnych latach odsetki za nieterminowe regulowanie należności od kontrahentów i lokatorów w następujących wysokościach:

- rok 2021 – 283.215 zł,

- rok 2022 – 257.871 zł,

- rok 2023 – 203.623 zł.

9) Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni o charakterze publicznym.

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr 5024/2002

Na koniec roku 2023 zobowiązania wynosiły 269.866,50 zł i dotyczyły:

- Składki ZUS – 184.156,50zł, uregulowane 09.01.2024 r. w kwocie 91.562,75 zł i 09.02.2024 r. w kwocie 92.593,75 zł
- Urząd Skarbowy – CIT – 31.849,00 zł, uregulowane 10.01.2024 r. w kwocie 6.132,00 zł i 20.03.2024 r. w kwocie 25.717,00 zł
- Urząd Skarbowy – VAT – 14.441,00 zł, uregulowane 25.01.2024 r.
- Urząd Skarbowy – podatek dochodowy od osób fizycznych – 53.861,00 zł, uregulowane 09.01.2024 r. w kwocie 32.545,00 zł i 09.02.2024 r. w kwocie 21 312,00 zł.

10) Terminowość regulowania przez Spółdzielnię innych zobowiązań

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia na bieżąco regulowała pozostałe zobowiązania nie przekraczając terminów płatności.

11) Wskaźniki finansowe.

Wskaźniki finansowe przedstawione w **załączniku nr 16** wykazują, że stan płatniczy i finansowy Spółdzielni we wskazanych latach był dobry i stabilny. Zdolność pokrywania zobowiązań aktywami była dobra.

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

W badanym okresie objętym lustracją przedstawiał się następująco:

Rok 2021	9 797 664/ 7711 307 = **1,37**
Rok 2022	11 352 615 / 9 261 481 = **1,33**
Rok 2023	12 380 330 / 10 328 193 = **1,20**

Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi (Quick ratio) = środki bieżące / zobowiązania krótkoterminowe. Wskaźnik ten obrazuje pokrycie bieżących zobowiązań aktywami o najwyższym stopniu płynności. Określa w związku z tym możliwości natychmiastowej spłaty bieżących zobowiązań bez konieczności spieniężania poszczególnych składników aktywów. Im wyższa jest wartość tego wskaźnika, tym wyższa zdolność przedsiębiorstwa do regulowania swoich zobowiązań. Przyjmuje się, że QR powinno

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

przyjmować wartość większą od 1. Zbyt wysoka wartość wskaźnika świadczy jednak o nieefektywnym zarządzaniu gotówką.

Rok 2021	7 306 599 / 7 711 307 = **0,95**
Rok 2022	8 350 099 / 9 261 481 = **0,90**
Rok 2023	10 123 562 / 10 328 193 = **0,98**

Wskaźnik za badany okres jest nieco poniżej jedności, należy zwrócić uwagę, aby ten wskaźnik nie ulegał zmniejszeniu. W badanym okresie wartość tego wskaźnika w 2023 wzrosła do 0,98, co świadczy o coraz wyższym poziomie płynności. Dobra sytuacja finansowa pozwala na angażowanie środków pieniężnych w lokaty bankowe co Spółdzielnia wykonuje.

Przeprowadzona analiza wskazuje, że wskaźniki występują w wartościach bezpiecznych.

XI. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI

1. Realizacja wniosków przedstawiała się następująco:

   W liście polustracyjnym z dnia 07.04.2021 r. nr ZR/49/IV/21 zalecenie brzmiało:

   - Przy najbliższych zmianach do Statutu uwzględnić uwagi przedstawione w punkcie 2.4.3 protokołu, który odnosił się do niespójności nazwy Spółdzielni. W Statucie nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka", natomiast w Krajowym Rejestrze Sądowym: Dział 1 Rubryka 1- Dane podmiotu : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka" w Bolesławcu.
   - Spółdzielnia uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/2021 z dnia 28.05.2021 roku przyjęła do realizacji zalecenie, jednakże do czasu obecnej lustracji jeszcze go nie wykonała.

C. USTALENIA KOŃCOWE

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

- Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- Zarządu Spółdzielni,

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

- Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze.

Protokół zawiera 49 ponumerowanych i parafowanych stron.

Integralną cześć protokołu stanowią załączniki wyszczególnione w treści protokołu w ilości 16 sztuk wg poniższego zestawienia:

Nr 1. Zawiadomienie przewodniczącego Rady Nadzorczej o rozpoczęciu lustracji

Nr 2. Wykaz regulaminów oraz instrukcji obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej

Nr 3 Struktura organizacyjna obowiązująca w 2023 roku /Schemat graficzny/

Nr 4 Zatrudnienie i wynagrodzenie

Nr 5. Zestawienie gruntów

Nr 6. Zestawienie członkowskie

Nr 7. Zasoby lokalowe

Nr 8. Zmiany w jednostkowych kosztach GZM

Nr 9. Zmiany w stawkach opłat

Nr 10. Przykładowe naliczenie opłat za mieszkanie

Nr 11. Zaległości w opłatach

Nr 12. Fundusz remontowy

Nr 13. Zestawienie funduszy Spółdzielni

Nr 14. Zestawienie danych bilansowych

Nr 15. Zestawienie Rachunku zysków i strat

Nr 16. Wskaźniki finansowe

Bolesławiec, dnia 22 marca 2024 r.

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

Lustrator: Michał Skrzypczak- .....

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

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

Główny Księgowy:

Główny Księgowy
Helena Mularczyk

Zarząd:

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Bolesławianka"
w Bolesławcu
ul. K.I.Gałczyńskiego nr 15, 59-700 Bolesławiec
tel. 75 644 61 60, www.smbol.pl
Regon 000492865 NIP 612-000-43-40

Członek Zarządu
Helena Mularczyk

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. technicznych
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
mgr inż. Mirosław Potocki

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor Spółdzielni
mgr inż. Beata Ślęzak

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka"
Maciej Kuwniak

Pokwitowanie odbioru:

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

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor Spółdzielni
mgr inż. Beata Ślęzak

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

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

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak

Załącznik nr 1

Bolesławiec, dnia 21.02.2024 r.

Lustrator
Michał Skrzypczak
Upr. Nr 5024/2003

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka"
ul. Gałczyńskiego 15
59-700 Bolesławiec

Uprzejmie zawiadamiam, że stosownie do postanowień art. 91 Prawa Spółdzielczego w dniu dzisiejszym rozpoczęta została lustracja ustawowa Spółdzielni obejmująca okres od 1.01.2021 do 31.12.2023 roku.

Jednocześnie informuję, że Członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z art. 92 Prawa Spółdzielczego są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.

Lustrator, Michał Skrzypczak

odebrałem 21.02.2024r
Maciej Bunio

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR 2

Wykaz regulaminów oraz instrukcji obowiązujących w Spółdzielni

Lp.	Nazwa regulaminu / instrukcji	Data zatwierdzenia	Data - od kiedy obowiązywał	Uchwała / protokół	Organ, który zatwierdził	Wprowadzone zmiany	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Statut Spółdzielni	29.05.2018		8/2018	Walne Zgromadzenie		
2	Regulamin Walnego Zgromadzenia	31.05.2012	31.05.2012	14/2012	Walne Zgromadzenie		
3	Regulami Rady Nadzorczej	30.11.2007 r,	30.11.2007	28/2007	Zebranie Przedstawicieli		
4	Regulami Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej	29.07.2013 r.	29.07.2013	23/2013	Rada Nadzorcza		
5	Regulamin Zarządu Spółdzielni	21.11.2011	01.01.2011	48/2011	Rada Nadzorcza		
6	Regulamin premiowania Członków Zarządu	26.10.2016	01.10.2016	49/2016	Rada Nadzorcza		
7	Regulamin pracy	13.12.2018	13.12.2018	127/2018	Zarząd	Aneks nr 1 z.2019, nr 2 z 2019, nr 3 z 2020, nr 4 z 2023, nr 5 z 2023	
8	Regulamin przyznawania poracownikom Spółdzielni świadczeń z ZFŚS	25.02.2019	25.02.2019	31/2019	Zarząd		
9	Regulamin dyżurów domowych	03.07.2023	01,07,2023	42/2023	Zarząd		
10	Wewnetrzna polityka antymobingowa	15.11.2013	15.11.2013	39/2013	Prezes		
11	Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy dla pracowników SM "Bolesławianka"	27.10.2004	29.11.2004	Nr:U-MCCXX	PIP Wrocław	Protokół dod.:nr 1 z 26.01.2005, nr 2 z 01.08.2006, nr 3 z 25.11.2008,nr 4 z 06.11.2011, nr 5 z 25.11.2016, nr 6 z 27.11.2017, nr 7 z 27.09.2018	
12	Instrukcja kancelaryjna	11.03.2022	11.03.2022	24/2022	Zarząd		
13	Wewnętrzna procedura w zakresie przeciwdziałania niewywiązywaniu się z obowiązku przekazywania informacji o schematach podatkowych w SM "Bolesławianka"	08.04.2021	08.04.2021	35/2021	Zarząd		
14	Instrukcja prowadzenia gospodarki materiałowej oraz obiegu dokumentów obrotu materiałowego w SM "Bolesławianka"	03.07.2023	01.07.2023	44/2023	Zarząd		
15	Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów księgowo - finansowych w SM "Bolesławianka"	03.07.2023	01..07.2023	43/2023	Zarząd		
16	Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni	24.10.2011	01.01.2011	43/2011	Rada Nadzorcza		
17	Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali	21.11.2011	01.01.2011	49/2011	Rada Nadzorcza	Aneks nr 1 z 2012,nnr2 z 2014, nr 3 z 2018, nr 4 z 2020	
18	Regulamin funduszu na remonty zasobów Spółdzielni	24.10.2011	01.01.2011	42/2011	Rada Nadzorcza	Aneks nr 1 z 2016, nr 2 z 2017,nr 3 z 2019, nr 4 z 2020	
19	Instrukcja inwentaryzacyjna	27.10.2005	27.10.2005	368/2005	Zarząd		
20	Instrukcja kasowa	22.01.2021	01.01.2021	13/2021	Zarząd		
21	Dokumentacja zasad (polityki) rachunkowości w SM "Bolesławianka"	13.12.2018	01.01.2018	125/2018	Zarząd		
22	Instrukcja prowadzenia archiwum zakładowego	20.08.1999	20.08.1999	251/1999	Zarząd		
23	Regulamin udostępniania informacji o zadłużeniach członków Spółdzielni z tytułu opłat za lokale w SM	26.03.2012	26.03.2012	20/2012	Rada Nadzorcza		
24	Zasady wydawania pilotów do szlabanów zamykających parkingi	24.03.2023	24.03.2023	31/2023	Zarząd		

ZAŁĄCZNIK NR ....2....

25	Zasady użytkowania dodatlowych pomieszczeń w piwnicach i na półpietrach lub wykonania zabudowy	08.08.2018	08.08.2018	20/2018	Rada Nadzorcza	Aneks nr 1 z 30.08.2019	
26	Program wymiany grzejnikowych zaworów termostatycznych	14.06.2019	14.06.2019	17/2019	Rada Nadzorcza		
27	Zasady użytkowania pomieszczeń przynaleznych	26.09.2018	26.09.2018	23/2018	Rada Nadzorcza		
28	Procedury przyjęcia do realiacji inicjatyw lokatorskich	26.01.2023	26.01.2023	1/2023	Rada Nadzorcza		
29	Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospdarki zasobami mieszkaniowymi oraz oplat za uzywanie lokali	25.02.2021	25.02.2021	3/2021	Rada Nadzorcza		
30	Regulami zbywania nieruchomości w SM "Boleslawianka"	06.08.2020	06.08.2020	12/2020	Rada Nadzorcza		
31	Zasady finansowania i realizacji wymiany podgrzewaczy wody na centralne przygotowanie cieplej wody w SM "Boleslawinka"	14.12.20218	14.12.2018	27/2018	Rada Nadzorcza		
32	Regulamin rozliczeń kosztów dostawy ciepla na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ceplej wody użytkowej oraz dokonywania indywidualnych rozliczeń tych kosztów z uzytkownikami lokali w zasbach SM	14.12.2023	01.01.2024	22/2023	Rada Nadzorcza		
33	Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odbioru ścieków oraz opomiarowania instalacji wodociągowej w lokalach SM "Bolesławianka"	27.06.2018	01.07.2018	18/2018	Rada Nadzorcza		
34	Regulamin porządku domowego w SM "Boleslawianka"	26.01.2023	26.01.2023	2/2023	Rada Nadzorcza		
35	Regulamin oddawania w dzierzawę terenów w SM "Boleslawianka"	06.08.2020	06.08.2020	11/2020	Rada Nadzorcza		
36	Instrukcja rozliczeń materialowych GZM	01.06.2015	01.06.2015	76/2015	Zarząd		
37	Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych w SM	28.11.2000	28.11.2000	30/2000	Rada Nadzorcza	Aneks nr 1 z 2002	
38	Regulamin oddawania w najem lokali użytkowych w SM "Boleslawinka"	06.08.2020	06.08.2020	10/2020	Rada Nadzorcza		
39	Regulamin udzielania zamównień na roboty i usługi wykonywane na rzecz SM "Boleslawianka"	26.09.2018	26.09.2018	22/2018	Rada Nadzorcza	Aneks nr 1 z 2020 r.	
40	Regulamin refundacji wymiany stolarki okiennej i jej finansowania w zasobach SM "Boleslawianka"	26.01.2023	26.01.2023	3/2023	Rada Nadzorcza		

Główny Specjalista
ds. organizacyjno-pracowniczych
Urszula Kurnik

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

Załącznik nr 3

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„BOLESŁAWIANKA"
ul. K.I.Gałczyńskiego nr 15, 59-700 Bolesławiec
tel. 75 644 61 60, www.smbol.pl
REGON 0492865, NIP 612-000-43-40

STRUKTURA ORGANIZACYJNA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka" w Bolesławcu

OGÓŁEM - 80,875 etatów

DN	PREZES ZARZĄDU	37 43,875

NOP	Gł. Specj. d/s organiz. i pracowniczych	1,9 1,375
NCM	Specj. d/s NCM , EW i EC	1
BHP	St.Inspektor d/s BHP i p.poż.	0,1

DE	Członek Zarządu Główny księgowy	12
EF	Dział finansowo-księgowy	5
EC	Specjalista. d/s EC,EW i NCM	2
EI	Administrator Sieci	1
EFC	Kasjer	3

DT	Z-ca Prezesa ds. technicznych	21 42,5
ADM-1	Dział d/s administracji osiedla nr 1	3,0 10,75
Sprzą.posesj kons zsypów	6,75	
Konserwatorzy	4	
ADM-2	Dział d/s administracji osiedla nr 2	3,0 13,75
Sprzą.posesj kons zsypów	8,75	
Konserwatorzy	5	
ADM-3	Dział d/s administracji osiedla nr 3	3,0 11,0
Sprzątaczki Posesji	6	
Konserwatorzy	5	
ADM-4	Dział ds. administracji osiedla nr 4	2,0 7,0
Sprzątaczki posesji	3	
Konserwatorzy	4	

GZM	Kierownik GZM	7
TZ	Dział. d/s zaopatrzenia i transportu	2

Bolesławiec
01.01.2023 r

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Bolesławianka"

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR 4

Zatrudnienie i wynagrodzenia

Lp.	Wyszczególnienie	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 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	89	82	83	80	92,13%	101,22%	**96,39%**
2	Zatrudnienie - średnia ilość etatów, tym:	86	83,35	81,25	79	96,92%	97,48%	**97,23%**
2.1	- kierownictwo *(zarząd + główny księgowy)*	3	3	3	3	100,00%	100,00%	**100,00%**
2.2	- pozostali pracownicy na stanowiskach umysłowych	36	35,75	34,25	32,45	99,31%	95,80%	**94,74%**
2.3	- pracownicy na stanowiskach robotniczych	47	44,6	44	43,55	94,89%	98,65%	**98,98%**
3	Członkowie Rady Nadzorczej (funkcje pełnione społecznie)	7	7	7	6	100,00%	100,00%	**85,71%**
3.1	Członkowie innych statutowych organów (funkcje pełnione społecznie)							
4	**Koszty wynagrodzeń,** *w tym* **:**	**5 338 678 zł**	**5 432 760 zł**	**5 705 532 zł**	**6 161 446 zł**	**101,76%**	**105,02%**	**107,99%**
4.1	- wyngrodzenia pracowników brutto	4 394 553 zł	4 307 727 zł	4 474 798 zł	4 875 462 zł	98,02%	103,88%	**108,95%**
4.2	- narzuty na wyngrodzenia (ZUS)	751 857 zł	759 461 zł	795 671 zł	873 473 zł	101,01%	104,77%	**109,78%**
4.3	- nagrody łącznie z narzutami, odprawy	53 453 zł	246 456 zł	286 483 zł	248 240 zł	461,07%	116,24%	**86,65%**
4.4	- inne koszty wyngrodzeń fundusz bezosobowy	118 052 zł	101 535 zł	126 493 zł	140 274 zł	86,01%	124,58%	**110,89%**
4.5	-zus	20 763 zł	17 581 zł	22 087 zł	23 997 zł	84,67%	125,63%	**108,65%**
4.6	- pozostale organy Spółdzielni							
5	**Podział kosztów wynagrodzeń (do poz.4):**	**5 338 618 zł**	**5 432 760 zł**	**5 705 532 zł**	**6 161 446 zł**	**101,76%**	**105,02%**	**107,99%**
5.1	- pracownicy na stanowiskach umysłowych	2 359 403 zł	2 394 343 zł	2 587 836 zł	2 737 753 zł	101,48%	108,08%	**105,79%**
	- pracownicy na stanowiskach robotniczych	2 246 470 zł	2 299 915 zł	2 247 805 zł	2 586 313 zł	102,38%	97,73%	**115,06%**
5.2	- kierownictwo *(zarząd + główny księgowy)*	593 930 zł	619 386 zł	721 311 zł	673 109 zł	104,29%	116,46%	**93,32%**
5.2	- umowy zlecenia i o dzieło	54 055 zł	10 749 zł	32 960 zł	34 821 zł	19,89%	306,63%	**105,65%**
5.3	- rada nadzorcza + pozostale organy statutowe (bez narzutów)	84 760 zł	108 367 zł	115 620 zł	129 450 zł	**127,85%**	**106,69%**	**111,96%**
6	**Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto pracowników bez kierownictwa**	**3 948 zł**	**4 166 zł**	**4 394 zł**	**4 980 zł**	**105,52%**	**105,47%**	**113,34%**
7	**Miesięczne płace brutto pracowników, bez kierownictwa, do przeciętnego wynagrodzenia w kraju**	**76,41%**	**73,57%**	**69,24%**	**71,81%**	**96,28%**	**94,11%**	**103,71%**
8	**Średnie:**							
8.1	miesięczne koszty wyngrodzeń ogółem	**433 322 zł**	**442 804 zł**	**463 079 zł**	**499 765 zł**	**102,19%**	**104,58%**	**107,92%**
8.2	miesięczne koszty wyngrodzeń - średnia na etat	5 039 zł	5 313 zł	5 699 zł	6 326 zł	105,44%	107,27%	**111,00%**
9	**Koszt wynagrodzeń na 1m² p.u. lokali mieszkalnych i użytkowych na m-c**	**1,980 zł**	**2,000 zł**	**2,092 zł**	**2,257 zł**	**101,01%**	**104,60%**	**107,89%**

ds. organizacyjno-pracowniczych
Urszula Burniak

SPECJALISTA ds. księgowych
Zofia Łączyna

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR 5

ZESTAWIENIE GRUNTÓW - w m^2 do setnej części

Lp.	Wyszczególnienie	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	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:**	**341 665,29**	**341 239,29**	**340 344,29**	**340 344,29**	-426,00	-895,00	0,00	**-1 321,00**
1.1	- zabudowana	341 665,29	341 239,29	340 344,29	340 344,29	-426,00	-895,00	0,00	**-1 321,00**
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:	197 444,54	196 450,91	193 993,22	192 932,60	-993,63	-2 457,69	-1 060,62	**-4 511,94**
2.1	- zabudowana	197 444,54	196 450,91	193 993,22	192 932,60	-993,63	-2 457,69	-1 060,62	**-4 511,94**
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:	197 444,54	196 450,91	193 993,22	192 932,60	-993,63	-2 457,69	-1 060,62	**-4 511,94**
3.1	- wieczyste użytkowanie	50 977,79	50 551,79	49 656,79	49 609,02	-426,00	-895,00	-47,77	**-1 368,77**
3.2	- własność Spółdzielni	146 466,75	145 899,12	144 336,43	143 323,58	-567,63	-1 562,69	-1 012,85	**-3 143,17**
4	Powierzchnia gruntów dla odrębnej własności w zasobach Spółdzielni wynikająca z przeliczenia udziałów	161 186,75	161 754,38	163 317,07	164 377,69	567,63	1 562,69	1 060,62	**3 190,94**
4.1	- wieczyste użytkowanie	2 613,50	2 613,50	2 613,50	2 661,27	0,00	0,00	47,77	**47,77**
4.2	- własność	158 573,25	159 140,88	160 703,57	161 716,42	567,63	1 562,69	1 012,85	**3 143,17**
5	Powierzchnia gruntów Spółdzielni wynikająca z przeliczenia udziałów we wspólnotach mieszkaniowych - *info: powierzchnia ujęta w punkcie 2 i 3*	1 839,27	1 545,50	10 505,05	1 377,45	-293,77	8 959,55	-9 127,60	**-461,82**
6	Zmniejszenie powierzchni gruntów Spółdzielni będących we władaniu, ze względu na wyłączenie się wspólnot mieszkaniowych spod zarządzania Spółdzielni	3 612,00	0,00	0,00	0,00	-3 612,00	0,00	0,00	**-3 612,00**
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**

ZAŁĄCZNIK NR .....

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 lokalu, 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.

2021 zbycie gruntu 426m2 - Rep. A. 3217/2021 z dnia 28.10.2021 - użytkowanie wieczyste - Uchwała WZ 10/2011 z dnia 27.05.2011
2022 zbycie gruntu 185m2 - Rep. A661 /2022 z dnia 23.02.2022 - użytkowanie wieczyste - Uchwała ZPCZ 20/2003 zndia 24.05.2003
2022 rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego 710m2 - Rep. A. 3904/2021 z dnia 22.12.2021 - użytkowanie wieczyste - Uchwała WZ 6/2021 z dnia 28.05.2021

Wyjaśnienie korekty poz 4.1
korekta z 2673,13m2 na 2613,50m2(rok 2020) wynika z niewprowadzonej zmiany wartości powierzchni przypadających na poszczególne garaże w związku z podziałem działki (Uchwała Zarządu nr 189/2012 z dnia 19.12.2012)

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor Spółdzielni
mgr inż. Beata Ślęzak

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR 6

ZESTAWIENIE CZŁONKOWSKIE

Lp.	Wyszczególnienie	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 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**	**5 224**	**5 179**	**5 125**	**5 123**	**99,14%**	**98,96%**	**99,96%**
	w tym:							
1.1	- posiadających prawa do lokalu mieszkalnego (*łącznie z innymi prawami*)	5 014	4 965	4 912	4 905	99,02%	98,93%	99,86%
	- w tym wspólmałżonkowie	-	-	-	-	-	-	-
1.2	- posiadających prawa do lokali użytkowych i o innym przeznaczeniu bez praw do lokali mieszkalnych	210	214	213	218	101,90%	99,53%	102,35%
	- w tym wspólmałżonkowie	-	-	-	-	-	-	-
1.3	- pozostali zarejestrowani członkowie	-	-	-	-	-	-	-
2	**Ilość członków skreślonych z rejestru członków**	**240**	**275**	**271**	**172**	**114,58%**	**98,55%**	**63,47%**
2.1	- na mocy ustawy	240	275	271	172	114,58%	98,55%	63,47%
2.2	- z innych przyczyn	-	-	-	-	-	-	-
3	**Ilość przyjętych osób w poczet członków Spółdzielni,** *w tym* **:**	**153**	**230**	**217**	**170**	**150,33%**	**94,35%**	**78,34%**
3.1	- posiadających spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu	0	2	2	1	0,00%	100,00%	50,00%
3.2.	-sposiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu	81	146	113	91	180,25%	77,40%	80,53%
3.3.	- posiadających prawa odrębnej własności	72	82	102	78	113,89%	124,39%	76,47%
4	Ilość członków osób prawnych	4	2	3	4	50,00%	150,00%	133,33%
5	Ilość spółdzielczych własnościowych praw do lokali bez członkostwa	15	18	20	20	120,00%	111,11%	100,00%
6	Ilość lokali o odrębnej własności bez członkostwa bez członkostwa	194	187	194	174	96,39%	103,74%	89,69%
7	Ilość ustanowionych spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych	0	3	2	2	0,00%	66,67%	100,00%
9	Ilość dokonanych zamian praw w prawo odrębnej własności do lokalu	18	9	25	18	50,00%	277,78%	72,00%
10	Ilość zarejestrowanych wniosków w roku o przekształcenie na odrębną własność	20	15	20	20	75,00%	133,33%	100,00%
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%

SPECJALISTA
ds. członkowsko-mieszkaniowych,
opłat eksploatacyjnych i windykacji
Małgorzata Gruma

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR ....7.....

ZASOBY LOKALOWE (dane na koniec roku)

Lp.	Wyszczególnienie	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 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	101	101	101	101	100,00%	100,00%	100,00%
2	Ilość budynków wyłącznie z lokalami użytkowymi	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
3	Ilość budynków jednorodzinnych	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
4	Ilość budynków o innym przeznaczeniu, w tym kompleksów garażowych i komórek	34	34	34	34	100,00%	100,00%	100,00%
5	**Liczba lokali mieszkalnych, w tym:**	**4 489**	**4 485**	**4 484**	**4 481**	**99,91%**	**99,98%**	**99,93%**
	- spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, w tym:	2257	2251	2235	2219	99,73%	99,29%	99,28%
	- w budynkach wspólnot mieszkaniowych	23	20	19	17	86,96%	95,00%	89,47%
	- spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, w tym:	41	38	29	27	92,68%	76,32%	93,10%
	- w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2	1	1	1	50,00%	100,00%	100,00%
	- spółdzielczych własnościowych praw do domów jednorodzinnych	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
	- lokale w najmie	16	16	16	16	100,00%	100,00%	100,00%
	- lokale zajmowane bez tytułu prawnego	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
	- lokale o odrębnej własności w budynkach spółdzielczych	2175	2180	2204	2219	100,23%	101,10%	100,68%
6	Udział % praw lokatorskich do ogółu mieszkań Spółdzielczych	0,91%	0,85%	0,65%	0,60%	92,77%	76,33%	93,17%
7	**Liczba lokali użytkowych i o innym przeznaczeniu, w tym:**	**602**	**602**	**602**	**602**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
	- lokale użytkowe - własność Spółdzielni	20	20	20	20	100,00%	100,00%	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	72	100,00%	100,00%	101,41%
	- garaże - spółdzielcze własnościowe prawo do garażu	493	493	493	492	100,00%	100,00%	99,80%
	- 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:**	**233 709,41**	**233 239,45**	**233 205,43**	**233 121,83**	**99,80%**	**99,99%**	**99,96%**
	- spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych i lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni (lokat.+wł.+najem), w tym:	111 150,73	110 767,28	109 611,29	108 753,39	99,66%	98,96%	99,22%
	- w budynkach wspólnot mieszkaniowych	1 108,80	936,35	902,33	818,73	84,45%	96,37%	90,74%
	- lokali mieszklanych o odrębnej własności w budynkach spółdzielczych	109 161,61	109 372,61	110 494,58	111 268,88	100,19%	101,03%	100,70%
	- spółdzielczych własnościowych praw do domów jednorodzinnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	- lokali użytkowych - własność Spółdzielni	1 599,25	1 301,74	1 301,74	1 301,74	81,40%	100,00%	100,00%
	- 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)	108 825,72	108 573,87	107 771,49	107 040,59	99,77%	99,26%	99,32%
	- garaży - własność Spółdzielni i spółdzielcze własnościowe prawa	8 024,55	8 024,55	8 024,55	8 008,55	100,00%	100,00%	99,80%
	- garaży - o odrębnej własności	1 153,94	1 153,94	1 153,94	1 169,94	100,00%	100,00%	101,39%
	- 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	1 629,41	1 629,41	1 629,41	1 629,41	100,00%	100,00%	100,00%
	- pozostałe (lokale mieszkalne-najem)	519,24	519,24	519,24	519,24	100,00%	100,00%	100,00%
9	Powierzchnia lokali korzystających z sieci centralnej z c.o. w m^2	216 160,63	217 869,81	217 869,81	217 869,81	100,79%	100,00%	100,00%
10	Powierzchnia lokali korzystających z sieci centralnej z c.w.u. w m^2	28 647,40	29 005,32	29 005,32	29 058,87	101,25%	100,00%	100,18%
11	Ilość budynków z opomiarowaniem głównym zużycia energii cieplnej (budynki z licznikiem energii cieplnej do rozliczeń z dostawcą)	101	97	97	97	96,04%	100,00%	100,00%
12	Ilość budynków z pełnym opomiarowaniem lokali zużycia energii cieplnej *(liczniki, podzielniki kosztów)* **	25	5 / 18	18	19	20,00%/72,00%	360,00%/100,00%	105,56%
13	Ilość budynków z licznikiem głównym gazu do rozliczeń Spółdzielni z dostawcą	6	6	6	6	100,00%	100,00%	100,00%
14	Ilość budynków z licznikiem głównym energii elektrycznej do rozliczeń Spółdzielni z dostawcą	114	101	101	101	88,60%	100,00%	100,00%
15	Ilość budynków zasilanych w energię cieplną z własnych kotłowni	1	1	1	1	100,00%	100,00%	100,00%
16	Ilość lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepłej wody	500	500	500	501	100,00%	100,00%	100,20%
17	Ilość lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia zimnej wody	4 489	4 495	4 495	4 496	100,13%	100,00%	100,02%

* w wierszach 9 - 17 w latach 2021 - 2023 podane ilości dotyczą lokali mieszkalnych, użytkowych i własnych w budynkach mieszkalnych i mieszanych

** 18 budynków zostało opomiarowanych w 2021 r, w tym 5 budynków było rozliczone za okres 6 m-cy z podzielników, a pozostałe budynki były rozliczane wg podzielników od 2022 r.

SPECJALISTA
ds. członkowsko-mieszkaniowych,
opłat eksploatacyjnych i windykacji
Małgorzata Gruma

Specjalista
Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Kamila Kołodziej

Specjalista ds. GZM
Urszula Minarska

SPECJALISTA
ds. GZM
Sandra Konefał

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR 8

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

Lp.	Wyszczególnienie	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	% poz. 4 / 3	% poz. 5 / 4	% poz. 6 / 5	% Udział w kosztach - do poz. 6	% poz. 6 / 3
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*
1	**Eksploatacja ogółem**	**2,670**	**2,840**	**2,930**	**3,260**	**106,37%**	**103,17%**	**111,26%**	**25,25%**	**122,10%**
	w tym:									
1.1	- koszty wynagrodzeń	0,710	0,750	0,790	0,860	105,63%	105,33%	108,86%	26,38%	121,13%
1.2	- energia elektryczna	0,090	0,090	0,080	0,110	100,00%	88,89%	137,50%	3,37%	122,22%
1.3	- materiały bezpośrednie	0,010	0,010	0,010	0,010	100,00%	100,00%	100,00%	0,31%	100,00%
1.4	- konserwacja bieżąca	0,140	0,150	0,140	0,180	107,14%	93,33%	128,57%	5,52%	128,57%
1.5	- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	0,000	0,000	0,030	0,030	0,00%	0,00%	100,00%	0,92%	0,00%
1.6	- podatek od nieruchomości i użytkowanie wieczyste	0,060	0,070	0,070	0,080	116,67%	100,00%	114,29%	2,45%	133,33%
1.7	- ubezpieczenia	0,040	0,050	0,050	0,060	125,00%	100,00%	120,00%	1,84%	150,00%
1.8	- odpisy na fundusze specjalne	0,020	0,020	0,020	0,020	100,00%	100,00%	100,00%	0,61%	100,00%
1.9	- koszty zarządu	0,960	0,990	1,050	1,090	103,13%	106,06%	103,81%	33,44%	113,54%
1.10	- koszty GZM	0,210	0,250	0,240	0,270	119,05%	96,00%	112,50%	8,28%	128,57%
1.11	- Sprzątanie SKOR	0,250	0,280	0,290	0,370	112,00%	103,57%	127,59%	11,35%	148,00%
1.12	- usługi kominiarskie	0,030	0,030	0,040	0,080	100,00%	133,33%	200,00%	2,45%	266,67%
1.13	- koszty p/poż	0,050	0,050	0,010	0,010	100,00%	20,00%	100,00%	0,31%	20,00%
1.14	- odczyty wodomierzy	0,010	0,010	0,010	0,010	100,00%	100,00%	100,00%	0,31%	100,00%
1.15	- opłata stała wody	0,020	0,020	0,020	0,020	100,00%	100,00%	100,00%	0,61%	100,00%
1.16	- konserwacja hydroforni	0,010	0,010	0,010	0,010	100,00%	100,00%	100,00%	0,31%	100,00%
1.17	- wywóz odpadów	0,010	0,010	0,010	0,010	100,00%	100,00%	100,00%	0,31%	100,00%
1.18	- koszty BHP	0,010	0,010	0,010	0,010	100,00%	100,00%	100,00%	0,31%	100,00%
1.19	- deratyzacja	0,010	0,010	0,010	0,010	100,00%	100,00%	100,00%	0,31%	100,00%
1.20	- pozostałe koszty	0,030	0,030	0,040	0,020	100,00%	133,33%	50,00%	0,61%	66,67%
2	**Dostawa wody i odprowadzenie ścieków**	**1,290**	**1,310**	**1,280**	**1,430**	101,55%	97,71%	111,72%	**11,08%**	**110,85%**
3	**Odpis na fundusz remontowy**	**1,460**	**1,410**	**1,330**	**1,320**	96,58%	94,33%	99,25%	**10,22%**	**90,41%**
4	**Koszty centralnego ogrzewania**	**2,75**	**3,34**	**3,65**	**5,47**	121,45%	109,28%	149,86%	**42,37%**	**198,91%**
5	**Koszty podgrzania wody**	**0,180**	**0,170**	**0,220**	**0,330**	94,44%	129,41%	150,00%	**2,56%**	**183,33%**
6	**Koszty gospodarki odpadami komunalnymi**	**0,390**	**0,900**	**0,900**	**0,890**	230,77%	100,00%	98,89%	**6,89%**	**228,21%**
7	**Koszty domofonów**	**0,040**	**0,040**	**0,040**	**0,040**	100,00%	100,00%	100,00%	**0,31%**	**100,00%**
8	**Koszty utrzymania dźwigów**	**0,150**	**0,150**	**0,160**	**0,170**	100,00%	106,67%	106,25%	**1,32%**	**113,33%**
9	.....									
10	.....									
11	.....									
12	.....									
13	.....									
14	**Ogółem koszty**	**8,930**	**10,160**	**10,510**	**12,910**	**113,77%**	103,44%	122,84%		

p.o. GŁÓWNY KSIĘGOWY
Magdalena Alama

ILUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR 9

ZMIANY STAWEK OPŁAT

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka	Data rozpoczęcia obowiązywania stawki														
			01.07.2020	01.07.2021	01.07.2022	01.07.2023	01.02.2020	01.08.2020	2021-01-01	01.02.2021	2021-07-01	2021-11-01	2022-01-01	01.02.2022	2022-08-01	2022-10-01	01.02.2023
1	Opłata eksploatacyjne:	zł/m^2															
1.1	- spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu z członkostwem	zł/m^2	2,48	2,75 zł	2,85	3,05					2,75		2,85				3,05
1.2	- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa	zł/m^2	2,94	3,19 zł	3,30	3,49					3,19		3,30				3,49
1.3	- odrębna własność lokalu z członkostwem	zł/m^2	2,48	2,75 zł	2,85	3,05					2,75		2,85				3,05
1.4	- odrębna własność lokalu bez członkostwa	zł/m^2	2,94	3,19 zł	3,30	3,49					3,19		3,30				3,49
1.5	- spółdzielcze własnościowe prawo do garażu z członkostwem	zł/m^2	1,11	1,29 zł	1,27	1,30					1,29 zł		1,27				1,30
1.6	- spółdzielcze własnościowe prawo do garażu bez członkostwa	zł/m^2	1,11	1,29 zł	1,27	1,30					1,29 zł		1,27				1,30
1.7	- odrębna własność do garażu z członkostwem	zł/m^2	1,11	1,29 zł	1,27	1,30					1,29 zł		1,27				1,30
1.8	- odrębna własność do garażu bez członkostwa	zł/m^2	1,11	1,29 zł	1,27	1,30					1,29 zł		1,27				1,30
2	Odszkodowanie	zł/m^2															
3	Wpłata na fundusz remontowy	zł/m^2	1,45	1,37 zł	1,33	1,32					1,37		1,33				1,32
4	Zaliczka na koszty centralnego ogrzewanie	zł/m^2	3,08	3,14 zł	3,79	5,87				3,14		3,77		3,79		5,01	5,87
5	Zaliczka na koszty podgrzania wody	zł/m^2	26,76	27,38 zł	35,07	55,68	28,20	26,76		27,38		32,95		35,07	37,28	45,99	55,68
6	Opłata za dostawę wodę i odprowadzenie ścieków	zł/m^3	10,55	10,83 zł	11,07	12,64				10,83			11,07				12,64
7	Opłata za odbiór odpadów komunalnych	zł/osob	11,00	26,00 zł	26,00	26,00			26,00								

p.o. GŁÓWNY KSIĘGOWY

Magdalena Alama

LUSTRATOR

Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

Załącznik nr 10

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka"
ul. Gałczyńskiego 15, 59-700 Bolesławiec
tel. dział opłat 75 644 61 61
e-mail: sm_bol@unisoft.com.pl

Bolesławiec, 2024-03-18

Pan/Pani

ul. Bielska 2a/4
59-700 Bolesławiec

Dotyczy lokalu
Nr Ident : **MBI02AM04**
Właściciele :

Adres : Bolesławiec, ul. Bielska 2A/4

Miesięczny wymiar opłaty eksploatacyjnej od 01.03.2024 wynosi

Lp	Nazwa składnika	Cena Jed.	Ilość	Wartość
1	**Dodatkowe pomieszczenie**	5,0800 zł x	2,3[m2]	11,68 zł
2	**Dodatkowe pomieszczenie 2**	5,0800 zł x	1,5[m2]	7,62 zł
3	**Dodatkowe pomieszczenie 3**	5,0800 zł x	3,9[m2]	19,81 zł
4	**Eksploatacja - członkowie**	3,2000 zł x	47,9[m2]	153,28 zł
5	**Fundusz remontowy**	1,2600 zł x	47,9[m2]	60,35 zł
6	**Konserwacja domofonów**	2,1900 zł x	1	2,19 zł
7	**Opłata wodomierzowa - ZW**	1,8000 zł x	1	1,80 zł
8	**Opłata za C.O.**	5,2700 zł x	(47,9[m2] * 1)	252,43 zł
9	**Winda - eksploatacja**	12,7000 zł x	(2[os.] * 0,5)	12,70 zł
10	**Winda - fundusz remontowy**	10,0000 zł x	(2[os.] * 0,5)	10,00 zł
11	**Wywóz nieczystości - selektywnie**	26,0000 zł x	2[os.]	52,00 zł
12	**Zimna woda - liczniki**	13,0200 zł x	1[m3]	13,02 zł
RAZEM				**596,88 zł**

Razem do zapłaty **596,88 zł**

Słownie : pięćset dziewięćdziesiąt sześć zł osiemdziesiąt osiem gr

Opłaty należy dokonywać do 25-go każdego miesiąca.

SPECJALISTA
ds. członkowsko-mieszkaniowych,
opłat eksploat. bieżących i windykacji
Grażyna Szymkiewicz

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr/ 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR 11

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH LOKALI MIESZKALNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.1021 rok		31.12.2022 rok		31.12.2023. rok	
		wzrost w roku	narastająco	wzrost w roku	narastająco	wzrost w roku	narastająco
1	**Roczny wymiar opłat**	**27 421 224,00 zł**		**28 875 059,00 zł**		**34 342 244,00 zł**	
2	**Stan zaległości na koniec okresu w zł.**	1 767 302,00 zł		1 010 170,00 zł		1 247 591,00 zł	
3	**Udział % do wymiaru opłat**	**6,44%**		**3,50%**		**3,63%**	
4	Ilość dni braku wpływu opłat (*w przybliżeniu*)						
5	Struktura zaległości w opłatach w zł.:						
	1 miesięczne	*753 168,00 zł*		*168 229,00 zł*		*335 273,00 zł*	
	2 miesięczne	*222 668,00 zł*		*115 910,00 zł*		*186 823,00 zł*	
	3 miesięczne	*109 008,00 zł*		*68 599,00 zł*		*112 978,00 zł*	
	powyżej 3 miesięcy	*204 488,00 zł*		*183 142,00 zł*		*154 091,00 zł*	
5.1	*w tym: należności zasądzone (info)*	*477 970,00 zł*		*474 290,00 zł*		*458 426,00 zł*	
5.2	Zaległości byłych użytkowników lokali - *nie ujęte do wskaźników*						
6	Ilość lokali zalegających z opłatami	3 898		1 443		2 050	
7	Wysokość zaległości narastająco:						
	- na 1 zadłużony lokal mieszkalny						
	- na 1 lokal mieszkalny w budynkach Spółdzielni						
	- na 1 m² pow. użytkowej						
8	**Windykacja - łącznie z lokalami użytkowymi:**						
	- ilość nakazów zapłaty	67	**62**	80	**133**	72	**184**
	- ilość postępowań komorniczych	91	**90**	35	**107**	45	**126**
	- ilość eksmisji						
9	Wysokość naliczonych odsetek od zaległości w zł. ogółem - łącznie z lokalami użytkowymi		283 215,00 zł		257 871,00 zł		203 623,00 zł

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH LOKALI UŻYTKOWYCH I O INNYM PRZEZNACZENIU

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.1021 rok		31.12.2022 rok		31.12.2023. rok	
		za rok	narastająco	za rok	narastająco	za rok	narastająco
1	**Roczny wymiar opłat**	**710 855,00 zł**		**719 779,00 zł**		**854 577,00 zł**	
2	**Stan zaległości na koniec okresu w zł.**	52 108,00 zł		28 124,00 zł		56 905,00 zł	
3	Udział % do wymiaru opłat	**7,33%**		**3,91%**		**6,65%**	
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)*	*9 731,00 zł*		*4 162,00 zł*		*6 705,00 zł*	
5.2	Zaległości byłych użytkowników lokali - *nie ujęte do wskaźników*						
6	Ilość najemców zalegających z opłatami	51		43		46	

p.o. GŁÓWNY KSIĘGOWY
Magdalena Alama

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR ...12.....

FUNDUSZ REMONTOWY

Lp.	Wyszczególnienie	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	% poz. 4 / 3	% poz. 5 / 4	% poz. 6 / 5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Poniesione nakłady	3 932 905,00 zł	4 797 845,00 zł	4 441 710,00 zł	3 162 411,00 zł	121,99%	92,58%	71,20%
2	Odpis na fundusz remontowy - lokali mieszkalnych	3 783 286,00 zł	3 623 567,00 zł	3 446 707,00 zł	3 409 031,00 zł	95,78%	95,12%	98,91%
3	Inne przychody na funduszu remontowym	634 273,00 zł	668 304,00 zł	679 695,00 zł	582 962,00 zł	105,37%	101,70%	85,77%
4	Średnia w roku stawka odpisu na 1m^2 p.u. miesięcznie	1,46 zł	1,41 zł	1,33 zł	1,32 zł	96,58%	94,33%	99,25%
5	Uzyskane dodatkowe środki na fundusz remontowy, w tym:	954 673,00 zł	68 642,00 zł	52 506,00 zł	165 640,00 zł	7,19%	76,49%	315,47%
5.1	*- dotacje*	*833 136,00 zł*	*0,00 zł*	*0,00 zł*	*0,00 zł*	-	-	-
5.2	*- wpłaty na termomodernizację*	*70 792,00 zł*	*52 506,00 zł*	*52 506,00 zł*	*52 506,00 zł*	74,17%	100,00%	100,00%
5.3	*- wpłaty na CW*	*50 745,00 zł*	*16 136,00 zł*	*0,00 zł*	*0,00 zł*	31,80%	-	-
5.4	*- umorzenie pożyczki na remont dźwigów*	-	*0,00 zł*	*0,00 zł*	*113 134,00 zł*	-	-	-
5	*Kredyt bankowy na zadania remontowe*	-	-	-	-	-	-	-
6	**Stan funduszu na początek okresu BO**	**-460 803,00 zł**	**978 524,00 zł**	**541 192,00 zł**	**278 390,00 zł**	-212,35%	55,31%	51,44%
7	**Stan funduszu na koniec okresu BZ, w tym:**	**978 524,00 zł**	**541 192,00 zł**	**278 390,00 zł**	**1 273 612,00 zł**	55,31%	51,44%	457,49%
7.1	na termomodernizację	-			-	-	-	-
7.2	na pozostałe remonty	978 524,00 zł	541 192,00 zł	278 390,00 zł	1 273 612,00 zł	55,31%	51,44%	457,49%
8	**Relacja wykorzystania funduszu remontowego [poz.1 / poz.(2+4+6)]**	**91,95%**	**102,72%**	**109,93%**	**82,08%**			

p.o. GŁÓWNY KSIĘGOWY
Magdalena Alama

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR 13

Zestawienie funduszy Spółdzielni

Lp.	Wyszczególnienie	2021 rok			2022 rok			2023 rok				Zmiana %	Różnica
		BO	zmniejszenia	zwiększenia	BZ / BO	zmniejszenia	zwiększenia	BZ / BO	zmniejszenia	zwiększenia	BZ	poz. 12 / 3	poz. 12 - 3
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Fundusz udziałowy	295 709,50			295 710			295 710			295 710	100,00%	-0,50
2	Fundusz zasobowy	4 324 122,97	186 026	637 789	4 775 886	1 574 870	214 462	3 415 479	517 833	13 048	2 910 694	67,31%	-1 413 428
3	Fundusz wkładów mieszkaniowych	453 493,05	50 915	1 920	404 498	82 646	960	322 812	26 701	7 510	303 621	66,95%	-149 872
4	Fundusz wkładów budowlanych	38 173 941,57	1 282 435		36 891 506	1 440 452		35 451 054	1 373 507		34 077 547	89,27%	-4 096 394
5	Fundusz z aktualizacji	83,57			84			84	84				-84
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12	Razem kapitał (*fundusz własny*)	43 247 350,66	1 519 376,67	639 708,81	42 367 682,80	3 097 967,87	215 422,43	39 485 137,36	1 918 123,31	20 558,30	37 587 572,35	86,91%	-5 659 778
13	Fundusz remontowy	978 524,51	4 360 513	4 797 846	541 191	4 178 908	4 441 710	278 389	4 157 633	3 162 411	1 273 612	130,16%	295 087
14	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	149 960,76	150 479	142 140	141 622	209 660	152 099	84 061	146 778	169 215	106 498	71,02%	-43 463
15	**Fundusze RAZEM**	44 375 835,93	6 030 369,21	5 579 695,69	43 050 495,55	7 486 536,43	4 809 232,09	39 847 587,69	6 222 534,60	3 352 183,95	38 967 682,32	87,81%	-5 408 154

p.o. GŁÓWNY KSIĘGOWY
Magdalena Alama

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR 14

Zestawienie danych bilansowych na dzień 31 grudnia w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 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		**41 572 417**	**40 692 465**	**38 954 474**	**37 008 014**	**97,88%**	**95,73%**	**95,00%**	**89,02%**	
	w tym:									
I	Wartości niematerialne i prawne	0	0	0						
II	Rzeczowy majątek trwały	41 572 417	40 683 115	38 953 138	37 008 014	97,86%	95,75%	95,01%	89,02%	
III	Należności długoterminowe									
IV	Inwestycje długoterminowe									
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe									
B. MAJĄTEK OBROTOWY		**9 652 738**	**9 797 665**	**11 352 615**	**12 380 331**	**101,50%**	**115,87%**	**109,05%**	**128,26%**	
	w tym:									
I	Zapasy	24 615	37 811	40 514	67 347	153,61%	107,15%	166,23%	273,60%	
II	Należności krótkotermoinowe	1 448 317	2 165 319	1 266 435	1 522 666	149,51%	58,49%	120,23%	105,13%	
III	Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	5 952 274	5 141 281	7 083 664	8 600 897	86,38%	137,78%	121,42%	144,50%	
	- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	*5 952 274*	*5 141 281*	*7 083 664*	*8 600 897*	86,38%	137,78%	121,42%	144,50%	
IV	Rozliczenia międzyokresowe	**2 227 533**	2 453 254	2 962 001	**2 189 421**	110,13%	120,74%	73,92%	98,29%	
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ										
	Ogółem aktywa	**51 225 155**	**50 490 130**	**50 307 089**	**49 388 345**	**98,57%**	**99,64%**	**98,17%**	**96,41%**	
	Pasywa									
A	**Kapitał / fundusz / własny**	**43 501 736**	**41 563 484**	**39 970 697**	**38 102 671**	**95,54%**	**96,17%**	**95,33%**	**87,59%**	
B	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	**7 723 419**	**8 926 646**	**10 336 392**	**11 285 674**	**115,58%**	**115,79%**	**109,18%**	**146,12%**	
	w tym:									
I	**Rezerwy na zobowiązania**	**0**	**1 215 339**	**1 074 911**	**957 480**	-				
II	**Zobowiązania długoterminowe**		**0**	**0**	**0**	-				
	z tego:									
	- kredyty i pożyczki	*0*	*0*	*0*	*0*	-				
III	**Zobowiązania krótkotermionowe i fundusze specjalne**	**7 007 955**	**7 173 397**	**8 554 745**	**9 619 264**	**102,36%**	**119,26%**	**112,44%**	**137,26%**	
	w tym:									
	- zobowiązania	3 416 091	4 301 967	5 425 872	6 255 770	125,93%	126,13%	115,30%	183,13%	
	- fundusze specjalne	3 591 863	2 871 430	3 128 872	3 363 494	79,94%	108,97%	107,50%	93,64%	
IV	**Rozliczenia międzyokresowe**	**715 464**	**537 910**	**706 737**	**708 930**	**75,18%**	**131,39%**	**100,31%**	**99,09%**	
	Ogółem pasywa	**51 225 155**	**50 490 130**	**50 307 089**	**49 388 345**	**98,57%**	**99,64%**	**98,17%**	**96,41%**	

. GŁÓWNY KSIĘGOWY
Magdalena Alama

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2007

ZAŁĄCZNIK NR 15

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

Lp.	Wyszczególnienie	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 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	25 284 181	27 982 226	29 238 315	35 182 121	110,67%	104,49%	120,33%	**139,15%**
2	Korekta kosztów GZM								
2	Przychody ze sprzedaży	25 153 067	27 974 753	29 657 334	35 169 146	111,22%	106,01%	118,58%	**139,82%**
3	Wynik na sprzedaży operacyjnej	-131 114	-7 473	419 019	-12 975	5,70%	-5607,11%	-3,10%	**9,90%**
4	Pozostałe koszty operacyjne	58 871	68 117	157 599	132 354	115,70%	231,37%	83,98%	**224,82%**
5	Pozostałe przychody operacyjne	56 985	148 690	231 060	111 870	260,93%	155,40%	48,42%	**196,32%**
6	Wynik na działalności operacyjnej	-133 000	73 100	492 479	-33 459	-54,96%	673,71%	-6,79%	**25,16%**
7	Pozostałe koszty finansowe		0	0	0				
8	Pozostałe przychody finansowe	42 313	39 083	140 971	227 650	92,37%	360,70%	161,49%	**538,01%**
9	Wynik na przychodach i kosztach finansowych	42 313	39 083	140 971	227 650	92,37%	360,70%	161,49%	**538,01%**
10	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0	0	0	0				
11	Zysk brutto	-90 687	112 183	633 451	194 191	-123,70%	564,66%	30,66%	**-214,13%**
12	Należny podatek dochodowy	35 104	73 588	104 584	99 301	209,63%	142,12%	94,95%	**282,88%**
13	Nadwyżki kosztów nad przychodami	380 177	-372 545	43 307	-420 208	-97,99%	-11,62%	-970,30%	**-110,53%**
14	Pozostałe zmniejszenia zysku								
15	Zysk netto	254 386	411 140	485 559	515 099	161,62%	118,10%	106,08%	**202,49%**

o. GŁÓWNY KSIĘGOWY
Magdalena Alama

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003

ZAŁĄCZNIK NR 16

WSKAŹNIKI FINANSOWE

Nazwa wskaźnika	WZÓR	2021 rok		2022 rok		2023 rok		Krótka charakterystyka (opis) wskaźnika
		Dane	Wskaźnik	Dane	Wskaźnik	Dane	Wskaźnik	
Wskaźnik płynności bieżącej (wskaźnik płynności III stopnia), "current ratio"	aktywa bieżące (aktywa obrotowe) / pasywa bieżące (zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)	9 797 664,96 7 711 307,23	1,27	11 352 615,34 9 261 481,66	1,23	12 380 330,68 10 328 193,76	1,20	Optymalna wartość wskaźnika powinna wynosić od 1,3 do 2,0 (w praktyce często wymaga się, aby majątek obrotowy dwukrotnie przewyższał wartość bieżących zobowiązań (2,0)). Jest to podstawowy wskaźnik płynności finansowej. Ukazuje stopień pokrycia zobowiązań bieżących aktywami obrotowymi. Przyjęta przez banki i podawana w literaturze jego wzorcowa wartość mieści się w przedziale 1,3 – 2[1]. Zarówno zbyt wysoka, jak i zbyt niska wartość tego wskaźnika, wywołuje negatywne konsekwencje dla przedsiębiorstwa. Spadek poniżej wartości 1,0 odbierany może być jako utrata płynności finansowej czyli brak wystarczającej ilości aktywów płynnych na pokrycie bieżących zobowiązań. Wskaźnik bardzo silnie zróżnicowany branżowo.
Wskaźnik płynności podwyższonej (wskaźnik płynności szybkiej, wskaźnik II stopnia), "quick ratio" lub "acid test"	aktywa bieżące - zapasy - czynne rozliczenia międzyokresowe / pasywa bieżące (zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)	7 306 599,72 7 711 307,23	0,95	8 350 099,74 9 261 481,61	0,90	10 123 562,85 10 328 193,76	0,98	Wartość wskaźnika powinna oscylować w okolicach 1, w praktyce jest to poziom rzadko spotykany. Dlatego za satysfakcjonujący uważa się poziom od 1 do 1,2. Im większa wartość wskaźnika tym większa płynność przedsiębiorstwa.
Wskaźnik natychmiastowej płynności (wskaźnik środków pieniężnych, wskaźnik I stopnia), "cash ratio"	papierty wartościowe + środki pieniężne / pasywa bieżące (zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)	5 141 280,82 7 711 307,23	0,67	7 083 664,28 9 261 481,66	0,76	8 600 896,68 10 328 193,76	0,83	Wskaźnik ten pokazuje jaką część swoich zobowiązań firma pokrywa aktywami o najwyższym stopniu płynności, a więc jest w stanie bezzwłocznie spłacić. Jako optymalna wartość tego wskaźnika przyjmuje się 0,2. W praktyce płynność I stopnia jest bardzo niska, gdyż nadmierna płynność wywiera negatywny wpływ na poziom rentowności. Im większa wartość wskaźnika tym większa płynność przedsiębiorstwa.
Wskaźnik pokrycia zobowiązań należnościami, "receivables to current liabilities ratio"	należności krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe + krótkoterminowe rezerwy	2 165 318,90 8 926 646,23	0,24	1 266 435,46 10 336 392,66	0,12	1 522 666,17 11 285 673,76	0,13	Wartość wskaźnika powinna być większa od 1,0. Wskaźnik jest silnie zróżnicowany branżowo. Im większa wartość wskaźnika tym większa płynność przedsiębiorstwa.
Dodatkowy wskaźnik płynności podwyższonej	aktywa bieżące (aktywa obrotowe) / zobowiązania ogółem	9 797 664,96 8 926 646,23	1,10	11 352 615,34 10 336 392,66	1,10	12 380 330,68 11 285 673,76	1,10	Wartość mniejsza od 1,0 oznacza, że wartość majątku obrotowego nie zabezpiecza roszczeń.
Wskaźnik zadłużenia ogółem (wskaźnik zadłużenia aktywów), "debt ratio"	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem x 100%	8 926 646,23 50 490 130,33	0,18	10 336 392,66 50 307 089,46	0,21	11 285 673,76 49 388 344,90	0,23	Wg standardów zachodnich wskaźnik ten powinien oscylować w przedziale 55% - 65%. Im wyższy jego poziom, tym wyższy poziom zadłużenia i wyższe ryzyko finansowe. Jego wysokość uzależniona jest od branży. Wysoka wartość wskaźnika charakteryzuje banki, firmy leasingowe. Jeżeli jego wartość przekroczy 88% może być to niebezpieczne dla jednostki gospodarczej. Niska wartość wskaźnika może oznaczać mały udział kapitałów obcych w finansowaniu działalności firmy.
Wskaźnik długu od kapitału własnego (wskaźnik zadłużenia kapitału własnego) "dept to equity"	zobowiązania ogółem / kapitał własny x 100%	8 926 646,23 41 563 484,10	0,21	10 336 392,66 39 970 696,80	0,26	11 285 673,76 38 102 671,14	0,30	Wzrost wskaźnika oznacza większe zaangażowanie obcych źródeł finansowania w stosunku do źródeł własnych. W przypadku tego wskaźnika trudno jest mówić o wartościach optymalnych. Pożądana wartość tego wskaźnika powinna wynosić, zależnie od autora opisującego ten wskaźnik, nie więcej niż 0,5[2] lub między 0,5 a 1,0[3]. Mierzy on ryzyko wypłacalności związane z długoterminowym zadłużeniem firmy. Porządny poziom tego wskaźnika będzie zależeć od tego jakie granice zadłużenia aktywów uznamy za dopuszczalne.
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego (wskaźnik długu)	zobowiązania długoterminowe / kapitał własny x 100%	0,00 41 563 484,10	0,00	0,00 39 970 696,80	0,00	0,00 38 102 671,14	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.
Wskaźnik pokrycia zobowiązań długoterminowych rzeczowymi składnikami majątku	rzeczowe składniki majątku trwałego / zobowiązania długoterminowe	40 683 115,07 0,00	0,00	38 953 138,38 0,00	0,00	37 008 014,22 0,00	0,00	Nie ma powszechnego zastosowania jak inne wskaźniki. Jego znaczenie informacyjne rośnie w przypadku firm zagrożonych upadłością.
Wskaźnik kapitału pracującego	aktywa obrotowe - zobowiązania bieżące	2 086 358,00		2 091 134,00		2 051 137,00		Dodatnia wartość kapitału obrotowego jest konieczna do utrzymania ciągłości ruchu okrężnego całego kapitału. Nie może on być jednak zbyt wysoki, oznaczałoby to bowiem, że przedsiębiorstwo posiada zbyt dużo aktywów obrotowych (za wysokie zapasy, trudno ściągalne należności lub nadmierne ilości środków pieniężnych)
Wskaźnik krotności źródeł finansowania do kapitału własnego (mnożnik kapitału własnego)	aktywa ogółem / kapitał własny	50 490 130,33 41 563 484,10	1,21	50 307 089,46 39 970 696,80	1,26	49 388 344,90 38 102 671,14	1,30	Wskaźnik uzależniony od branży. W przedsiębiorstwach produkcyjnych wskaźnik ten powinien być odpowiednio wysoki ustalony na poziomie właścicielskim (niski udział kapitałów własnych w finansowaniu działalności przedsiębiorstwa). W spółdzielczości wskaźnik ten powinien być powyżej jedności.
Wskaźnik zadłużenia w wymagalnych opłatach	brak wpływu opłat ogółem / roczne naliczenia ogółem	1 819 409,13 28 132 079,71	0,06	1 038 293,85 29 594 838,00	0,04	1 304 495,82 35 196 821,22	0,04	Przyjmuje się, iż wskaźnik powinien być jak najmniejszy, bliski 0%. Wysoki wskaźnik może powodować utratę płynności finansowej.
Wskaźnik rotacji zobowiązań	zobowiązania krótkotermominowe / Przychody ze sprzedaży x 365	7 173 397,12 27 974 752,73	0,26	8 554 744,67 29 657 333,65	0,29	9 619 263,59 35 169 146,34	0,27	Pokazuje liczbę dni, jaka potrzebna jest przedsiębiorstwu do spłacenia swoich zobowiązań krótkoterminowych. Zbyt wysoka wartość wskaźnika może świadczyć o trudnościach przedsiębiorstwa w regulowaniu swoich bieżących zobowiązań
Wskaźnik rotacji zobowiązań	zobowiązania krótkotermominowe / Koszty uzyskania przychodów x 365	7 173 397,12 27 982 225,87	0,26	8 554 744,67 29 238 314,74	0,29	9 619 263,59 35 182 121,13	0,27	Pokazuje liczbę dni, jaka potrzebna jest przedsiębiorstwu do spłacenia swoich zobowiązań krótkoterminowych. Zbyt wysoka wartość wskaźnika może świadczyć o trudnościach przedsiębiorstwa w regulowaniu swoich bieżących zobowiązań

p.o. GŁÓWNY KSIĘGOWY
Magdalena Alama

LUSTRATOR
Michał Skrzypczak
nr upr. 5024/2003