

**PROTOKÓŁ
Z LUSTRACJI PEŁNEJ**

**DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZWIĄZKOWIEC”
w JELENIEJ GÓRZE**

**ZA OKRES
01.01.2021 r. - 31.12.2023 r.**

Jelenia Góra, listopad 2024 r.

Ustawowa i umowna podstawa prawna przeprowadzenia lustracji:

- art. 91-93 a ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. 2020 poz. 275, z późn. zm.),
- Instrukcja w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w jednostkach organizacyjnych spółdzielczości mieszkaniowej
- Statut Spółdzielni,
- Umowa z dnia 02.07.2024 r. zawarta pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Związkowiec” w Jeleniej Górze ul. Jana Kiepury 53, a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie ul. Jasna 1.

Informacja o podmiocie i osobach przeprowadzających lustrację.

Na podstawie upoważnienia udzielonego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, lustrację przeprowadził: lustrator Zbigniew Lewandowski posiadający uprawnienia lustratora nr 524/95 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Dane identyfikacyjne Spółdzielni:

- nazwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Związkowiec”
w Jeleniej Górze
- adres: ul. Jana Kiepury 53
58-506 Jelenia Góra
- Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP): 611-01-07-245
- Numer Regonu: 001276112
- w rejestrze przedsiębiorców
Krajowego Rejestru Sądowego: 0000132978
- numer telefonu - faxu: 75 75 42 623
- adres e-mail: sekretariat@smzjeleniagora.pl

Lustracją objęto całość działalności Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2023 roku w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności dokumentowania operacji rzeczowych i finansowych.

Tematykę lustracji przedstawiono Zarządowi Spółdzielni w dniu jej rozpoczęcia.

Badaniem objęto następujące zagadnienia:

1. Badania w zakresie realizacji przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.
2. Organizacja Spółdzielni:
 - Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
3. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).
4. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno - porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami mieszkaniowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
6. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
7. Gospodarka finansowa:
 - stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustaw o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z postanowieniami Umowy zawartej między Spółdzielnią a Związkiem Rewizyjnym, lustracja nie obejmowała badania bilansu w rozumieniu art. 64 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 2023 poz. 120), art. 88a Prawa spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Data rozpoczęcia lustracji: 1 października 2024 roku.

Data zakończenia lustracji: 27 listopada 2024 roku.

W dniu 02 października 2024 roku lustrator na spotkaniu z Zarządem, w którym uczestniczyła również Przewodnicząca Rady Nadzorczej, omówił zakres i tematykę badań lustracyjnych oraz poprosił o powiadomienie członków Rady Nadzorczej o rozpoczęciu lustracji, jej przebiegu i tematyce. Wskazano również o powiadomieniu w sposób zwyczajowy członków Spółdzielni o prowadzonej lustracji.

Poinformowano jednocześnie o możliwości rozszerzenia badań lustracyjnych w stosunku do zakresu standardowego określonego Ramowym konspektem kompleksowej lustracji działalności spółdzielni mieszkaniowej, a także o możliwości rozszerzenia okresu badania lustracyjnego poza okres wynikający z Umowy.

W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych, jak również nie wyraziła życzenia rozszerzenia zakresu tematycznego badań i okresu objętego lustracją poza tematykę i okres określony w Umowie pomiędzy Spółdzielnią, a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Ustalenia lustracji zostały oparte na stwierdzonych faktach, wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień oraz udzielanych informacji i wyjaśnień.

W trakcie lustracji Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:

- Prezes Zarządu,
- Z-ca Prezesa, Główna Księgowa Spółdzielni,
- Inne osoby komórek organizacyjnych Spółdzielni w miarę potrzeb.

Fakt przeprowadzenia lustracji został wpisany do książki ewidencji kontroli z datą 2 października 2024 roku.

Zobowiązania finansowe wynikające z tytułu składek należnych Krajowej Radzie Spółdzielczej i Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie były regulowane terminowo.

Według przedstawionej dokumentacji składki członkowskie Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie zostały przekazane terminowo.

Lustrację przeprowadzono metodą pełną lub reprezentatywną losowo wybranych dokumentów, a sposób badania podano przy opisie poszczególnych zagadnień.

Poprzednia lustracja pełna z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Jeleniej Górze została przeprowadzona w okresie od 04 października 2021 do 30 listopada 2021 roku i obejmowała całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku. Lustracja ta została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej RP w Warszawie ul. Jasna 1 w wyniku Umowy z dnia 04 maja 2021 rok.

Na tle ustaleń zawartych w Protokole lustracji oraz oceny listu polustracyjnego z dnia 28 marca 2022 roku, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie pozytywnie ocenił prawidłowość prowadzenia działalności Spółdzielni, a stwierdzone w Protokole lustracji uwagi sformułował w formie 3 wniosków o następującej treści:

1. Przestrzegać art. 38 § 1 Prawa spółdzielczego określającego obowiązek podejmowania Uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosku przeprowadzonej lustracji.
2. Regulamin pracy uchwalić przez Zarząd jako pracodawcę tj. organ określony w Kodeksie pracy.
3. Przestrzegać art. 90 ust. 1 Ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie pokrycia straty bilansowej.

Zarząd Spółdzielni przesłał do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie informacje o przyjęciu przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni informacji o lustracji i liście polustracyjnym.

Spółdzielnia wypełniła wymogi informacyjne określone w art. 93 § 1b Ustawy Prawo spółdzielcze.

Zagadnienia organizacyjno - prawne Spółdzielni

Statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Związkowiec” w Jeleniej Górze w okresie objętym lustracją działała w oparciu o Statut zatwierdzony Uchwałą Nr 5/06/2018 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 02.06.2018 roku zarejestrowanego w KRS dnia 14.02.2019 roku oraz Statut zatwierdzony Uchwałą Nr 14/06/2019 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 08.06.2019 roku.

Statut wpisano do rejestru w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego we Wrocławiu na mocy postanowienia z dnia 02.10.2019 roku.

Treść aktualnie obowiązującego Statutu uwzględniła zmiany wprowadzone Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy Prawo spółdzielcze.

Od tego czasu do chwili obecnej nie dokonywano zmian w Statucie.

Przedmiot działalności.

Przedmiot działalności Spółdzielni, zgodnie z aktualnym na dzień badania wpisem w KRS numer 0000132978, stan na 19.11.2024 rok obejmuje:

1	68,32,Z,	- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
2	68,10,Z,	- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
4	41,20,Z,	- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
5	43,21,Z,	- wykonywanie instalacji elektrycznych
6	43,22,Z,	- wykonywanie instalacji wodno - kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych
7	43,29,Z,	- wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych
8	43,39,Z,	- wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych
9	43,31,Z,	- tynkowanie
10	43,32,Z,	- zakładanie stolarki budowlanej
11	43,34,Z,	- malowanie i szklenie

Dla realizacji zadań, o których mowa wyżej, Spółdzielnia zgodnie z § 3 ust. 5 pkt. 1, 2 Statutu:

- zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi mienie członków Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w oparciu o plan działalności zatwierdzony przez uprawniony organ samorządowy, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Faktyczny przedmiot działalności Spółdzielni jest zgodny z przedmiotem działalności określonym w Statucie. Zarząd zmiany wymagające zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym zgłaszał terminach zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Sposób reprezentacji.

Zgodnie z § 34 ust. 1,2 Statutu Spółdzielni oraz sposobem reprezentacji podmiotu ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

Postanowienia obowiązującego w badanym okresie Statutu, były zgodne z Ustawą Prawo spółdzielcze, Ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz innymi ogólnie obowiązującymi aktami prawnymi.

Nie zawierały mankamentów polegających w szczególności na nieprecyzyjności postanowień i niezgodności wewnętrznej.

Statut Spółdzielni określa kompetencje poszczególnych organów do uchwalania norm wewnętrznych, a ich zakres wyszczególniony w Statucie jest kompatybilny z brzmieniem art. 38 i 46 prawa Spółdzielczego normujących zakres spraw zastrzeżonych do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

Wewnętrzny system normatywny uzupełniają unormowania o charakterze regulaminowym uszczegóławiające normy statutowe, których uchwalenie przez organy Spółdzielni okazały się konieczne dla określenia norm w prowadzonej przez Spółdzielnię działalności.

Podział kompetencji poszczególnych organów Spółdzielni w zakresie norm wynika z Ustawy Prawo spółdzielcze oraz z działu III Statutu Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją postanowienia Statutu oraz regulaminy Spółdzielni zapewniały możliwość uregulowania spraw związanych z działalnością Spółdzielni, w szczególności:

- postępowania organów samorządowych,
- postępowania służb etatowych Spółdzielni
- gospodarki Spółdzielni i stosunków między Spółdzielnią a członkami i innymi użytkownikami lokali.

Działalność Spółdzielni oparta jest na jej Statucie, Prawie spółdzielczym, Ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych i innych uregulowaniach prawnych dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej i wynikających z nich regulaminów wewnętrznych.

Zestawienie regulaminów obowiązujących w badanym okresie w Spółdzielni, a także ich zmiany, organ je zatwierdzający, przedstawia poniższa tabela:

Statut i Regulaminy obowiązujące w badanym okresie w Spółdzielni:

L p.	Tytuł regulaminu	Organ zatwierdzający	Nr, data podjęcia uchwały	Zmiany Uwagi
1	Statut Spółdzielni	Walne Zgromadzenie Członków Sąd Rejestrowy 14.02.2019 roku	Nr 14/06/2019 WZC z dnia 08.06.2019 r. Zmiany, Uwagi. KRS 02.10.2019 r.	zmiany z dnia 24.06.2017 r. na 02.06.2018 r. na Uchwałę Nr 14/06/2019 z dn. 08.06.2019 r.
2	Regulamin Walnego Zgromadzenia	Walne Zgromadzenie Członków	Nr 01/06/2023 z dnia 15.06.2023 r.	do 2023 r. zatwierdzany na każdym Walnym Zgromadzeniu Członków

3	Regulamin Rady Nadzorczej	Walne Zgromadzenie Członków	Nr 13/06/2019 z dn. 08.06.2019 r.	zmiany z: 11.06.2011 r. na Uchwałę Nr 13/06/2019 z dn. 08.06.2019 r.
4	Regulamin Organizacyjny	Rada Nadzorcza	Nr 9/03/2020 z dn. 23.03.2020 r.	zmiany z: 28.04.2011 r. uchwały Nr 18/04/2011 na uchwałę Nr 9/03/2020 z dn. 23.03.2020 r.
5	Regulamin Komisji Rewizyjnej i SM „Związkowiec” w Jeleniej Górze	Rada Nadzorcza	Nr 59/09/2009 z dn. 24.09.2009 r.	zmiany z: uchwały Nr 32A z dn. 16.03.2000 r. na Nr 59/09/2009 z dn. 24.09.2009 r.
6	Regulamin Zarządu	Rada Nadzorcza	Nr 8/03/2020 z dn. 23.03.2020 r.	zmiany z: 25.05.2006 r. uchwały Nr 21/05/2006 na Nr 8/03/2020 z dn. 23.03.2020 r.
7	Regulamin porządku domowego	Rada Nadzorcza	Nr 17/08/2020 z dn. 27.08.2020 r.	zmiany: z 25.05.2006 r. uchwały Nr 21/05/2006 na Nr 17/08/2020 z dn. 27.08.2020 r.
8	Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków oraz osób niebędących członkami w zakresie utrzymania stanu Technicznego i napraw wewnątrz lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze	Rada Nadzorcza	Nr 33/08/2006 z dn. 31.08.2006 r.	zmiany z: 24.11.2005 r. uchwały Nr 61/11/2005 na Nr 33/08/2006 z dn. 31.08.2006 r.
9	Regulamin rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz ustalania wysokości opłat za lokale.	Rada Nadzorcza	Nr 6/02/2020 z dn. 27.02.2020 r.	zmiany z: 29.11.2018 r. uchwała Nr 60/11/2018 na Nr 6/02/2020 z dn. 27.02.2020 r.
10	Regulamin rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej	Rada Nadzorcza	Nr 13/05/2020 z dnia 21.05.2020 r.	zmiana z: 24.11.2022 r. uchwała Nr 28/11/2022 na Nr 12/07/2023 z dn. 27.07.2023 r.
11	Regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane, usługi i dostawy realizowane na rzecz SM „Związkowiec” w Jeleniej Górze	Rada Nadzorcza	Nr 22/11/2020 z dn. 26.11.2020 r.	zmiany z: 26.01.2017 r. uchwały Nr 2/01/2017 na Nr 22/11/2020 z dn. 26.11.2020 r.
12	Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu remontów SM „Związkowiec” w Jeleniej Górze	Rada Nadzorcza	Nr 16/IX/2013 r. z dn. 26.09.2013 r.	zmiany z: 25.10.2021 r. uchwały Nr 37/10/2012 na Nr 16/IX/2013 z dn. 26.09.2013 r.
13	Regulamin w sprawie zasad organizowania i przeprowadzania przetargu na zbycie lokali spółdzielczych w SM „Związkowiec” w Jeleniej Górze.	Rada Nadzorcza	Nr 24/11/15 z dn. 26.11.2015 r.	zmiany z: 21.10.1999 r. uchwały Nr 15/15/99 na uchwałę Nr 19/04/11 z dn. 28.04.2011 r., na Nr 24/11/15 z dn. 26.11.2015 r.
14	Regulamin wkładów mieszkaniowych i budowlanych spółdzielni mieszkaniowej „Związkowiec” Jeleniej Górze	Rada Nadzorcza	Nr 36/09/2006 z dn. 28.09.2006 r.	zmiany z: 10.12.1998 r. uchwały Nr 30/71/98 na Nr 36/09/2006 z dn. 28.09.2006 r.

15	Regulamin Pracy	Zarząd	Nr 03/01/2022 z dn. 18.01.2022 r.	
16	Regulamin wynagradzania pracowników.	Zarząd	Nr 11/09/2012 z dn. 14.09.2012 r. zmiany zał. nr 1 do regul. wynagr. Nr 11/09/2012 z dn. 14.09.2012 r. uchwała Nr 23/05/2018 z dn. 01.06.2018 r.	zmiany z: 14.09.2012 r. uchwały Nr 11/09/2012 na uchwałę Nr 47/12/2005 z dn. 15.12.2005 r., na Nr 11/09/2012 z dn. 14.09.2012 r.
17	Regulamin premiowania Zarządu	Rada Nadzorcza	Nr 38/05/2005 z dn. 24.05.2005 r.	zmiany z: 24.05.200 r. uchwała Nr 38/05/2005
18	Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze	Rada Nadzorcza	Nr 32/08/2006 z dn. 31.08.2006 r.	zmiany z: 24.11.2005 r. uchwała Nr 61/11/2005, na Nr 32/08/2006 z dn. 31.08.2006 r.
19	Instrukcja inwentaryzacyjna	Zarząd	Nr 26/10/2008 z dn. 26.10.2008 r.	zmiana: uchwały Nr 50/11/2002 z dn. 22.11.2002 r.
20	Instrukcja obiegu dokumentów	Zarząd	Nr 11/05/2008 z dn. 16.05.2008 r.	zmiany z: 22.12.2015 r. uchwała Nr 11/12/2015
21	Polityka rachunkowości	Zarząd	Nr 22/05/2018 z dn. 29.05/2018 r. zmiana na aktualną uchwałę Nr 1/02/2021 z dn. 02.02.2021 r.	zmiany z: 09.03.2012 r. uchwała Nr 2/03/2012 na uchwałę Nr 22/05/2018 z dn. 29.05/2018 r., na uchwałę Nr 1/02/2021 z dn. 02.02.2021 r.

Statut w swych postanowieniach określa delegacje do ustanowienia przez organa statutowe regulaminów, zasad czy reguł normujących i doprecyzowujących funkcjonowanie Spółdzielni. Badanie wykazało, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Związkowiec” posiada regulaminy, których obowiązek uchwalenia wynika z delegacji statutowej. Regulaminy zostały uchwalone przez organy uprawnione.

Unormowania zawarte w Regulaminach uaktualnionych po wejściu ustawy wykazują zgodność z unormowaniami zawartymi w aktach prawnych wyższego rzędu, natomiast regulaminy uchwalone przed wejściem ustawy nie uwzględniają wprowadzonych ustawą zmian.

Zarząd Spółdzielni przeprowadził analizę unormowań wewnętrznych i dokonał ich nowelizacji, by posiadane przez Spółdzielnię: Statut i normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym były kompletne w przedmiocie regulacji i nie pozostawały w sprzeczności z obowiązującymi przepisami. Proces ten w Spółdzielni jest prowadzony w przypadku dokonania zmian ustawowych.

W związku ze zmianami w Statucie Spółdzielni oraz w obowiązujących aktach prawnych, w badanym okresie dokonano i nadal dokonuje się aktualizacji w przepisach wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni.

Organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni.

Organy statutowe Spółdzielni

Zgodnie z § 13 ust. 1 Statutu z 2018 roku i 2019 roku organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

W okresie objętym lustracją funkcjonowały wszystkie wymienione w Statucie organy Spółdzielni.

Kompetencje i sposób działania poszczególnych organów Spółdzielni określa Statut, natomiast szczegółowe rozwiązania ujęto w regulaminach działania w/w organów.

Walne Zgromadzenie

Organizacja zwoływania obrad Walnych Zgromadzeń.

a) Wymogi statutu Spółdzielni dotyczące organizacji zwoływania Walnych Zgromadzeń.

Przepisy dotyczące Walnego Zgromadzenia, tryb i zasady jego zwoływania, zakres kompetencji i właściwości oraz ogólne zasady obradowania i podejmowania uchwał zostały określone w § 14 - § 22 Statutu Spółdzielni oraz w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia - Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” który był uchwalany w dniu rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia. Zgodnie z § 18 Statutu Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni w sposób określony w § 18 Statutu. Zasada ta nie dotyczy Uchwał o odwołanie członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

Obecnie obowiązujący Statut został przyjęty przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 08 czerwca 2019 roku Uchwałą nr 14/06/2019 roku.

Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni, zgodnie z § 14 Statutu z 2018 r. i 2019 roku. Wszystkie unormowania dotyczące Walnego Zgromadzenia zawarte są w rozdziale 3, § 14 - § 22 Statutu.

Szczegółowe zapisy dotyczące Walnego Zgromadzenia zawarte są w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” z dnia 08 czerwca 2019 roku przyjętym Uchwałą nr 1/06/2019.

- b) W okresie objętym lustracją, Zarząd zgodnie z art. 83 ust. 2 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 16 ust. 1 Statutu Spółdzielni, zwołał Walne Zgromadzenia.
W tym czasie do Zarządu Spółdzielni nie wpłynęło uprawnione żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia na podstawie art. 83 ust. 5 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.
- c) W okresie objętym lustracją, o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie powiadamiani byli co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia, zgodnie z § 17 ust. 1 Statutu Spółdzielni.

Zawiadomienie o zwołaniu Walnych Zgromadzeń, następowało przez wywieszenie zawiadomień w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni a także przez umieszczenie tych zawiadomień na stronie internetowej Spółdzielni.

Zawiadomienia zawierały informację o miejscu wszystkich sprawozdań i projektów Uchwał, które były przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

Materiały związane z proponowanym porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia, były do wglądu dla członków w siedzibie Spółdzielni w określonym terminie, w godzinach urzędowania oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem, Walne Zgromadzenie zostało zwołane w następujących terminach:

W 2021 r. Walne Zgromadzenie nie zostało zwołane z uwagi na okres pandemii.

2022 r.

W 2022 r. Zarząd zwołał zebranie w dniu 11 czerwca z porządkiem obrad

1. Otwarcie obrad.
2. Podjęcie uchwały w przedmiocie przyjęcia Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Odczytanie i przyjęcie protokołu Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 08.06.2019 r.
6. Podjęcie uchwały w przedmiocie wyboru Komisji:
 - Mandatowo-Skrutacyjnej,
 - Wyborczej,
 - Wnioskowej.
7. Sprawozdanie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej w sprawie ważności obrad Walnego Zgromadzenia Członków oraz poprawności jego zwołania.
8. Podjęcie uchwały w przedmiocie przyjęcia oceny polustracyjnej pełnej działalności Spółdzielni za lata 2018 - 2020.
9. Podjęcie uchwały w przedmiocie wyboru do Rady Nadzorczej:
 - zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej,
 - prezentacja kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej,
 - głosowanie tajne,
 - sprawozdanie Komisji Wyborczej.
10. Przedstawienie przez Zarząd sprawozdania z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2019 rok:
 - dyskusja,
 - podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2019 rok,
 - podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego za rok,
 - podjęcie uchwały w przedmiocie przeznaczenia pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
11. Przedstawienie przez Zarząd sprawozdania z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2020 rok:

- dyskusja,
 - podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok,
 - podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego za 2020 rok,
 - podjęcie uchwały w przedmiocie sfinansowania straty bilansowej (strata netto) Spółdzielni z 2020 roku.
12. Przedstawienie przez Zarząd sprawozdania z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2021 rok:
 - dyskusja,
 - podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2021 rok,
 - podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego za 2021 rok,
 - podjęcie uchwały w przedmiocie przeznaczenia pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
 13. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2019 rok:
 - dyskusja,
 - podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej.
 14. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2020 rok:
 - dyskusja,
 - podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej.
 15. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021 rok:
 - dyskusja,
 - podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej.
 16. Udzielenie absolutorium dla członków Zarządu za 2019 rok:
 - wniosek Rady Nadzorczej w sprawie absolutorium,
 - podjęcie uchwał w przedmiocie udzielenia absolutorium.
 17. Udzielenie absolutorium dla członków Zarządu za 2020 rok:
 - wniosek Rady Nadzorczej w sprawie absolutorium,
 - podjęcie uchwał w przedmiocie udzielenia absolutorium.
 18. Udzielenie absolutorium dla członków Zarządu za 2021 rok:
 - wniosek Rady Nadzorczej w sprawie absolutorium,
 - podjęcie uchwał w przedmiocie udzielenia absolutorium.
 19. Podjęcie uchwały w przedmiocie oznaczenia największej sumy zobowiązań na 2022 rok.
 20. Podjęcie uchwały w sprawie kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni na 2022 rok.
 21. Przedstawienie sprawozdania z realizacji wniosków przyjętych przez Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 08.06.2019 r.
 22. Wolne wnioski:
 - dyskusja.
 23. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej oraz przyjęcie wniosków.
 24. Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

W 2022 r. Walne Zgromadzenie przyjęło pozytywnie 31 Uchwał w tym wybór członków Rady Nadzorczej.

2023 r.

Zarząd zwołał zebranie w dniu 15 czerwca 2023 r. z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie obrad.
2. Podjęcie uchwały w przedmiocie przyjęcia Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Odczytanie i przyjęcie protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 11.06.2022 roku.
6. Podjęcie uchwały w przedmiocie wyboru Komisji:
 - Mandatowo-Skrutacyjnej.
 - Wnioskowej.
7. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w sprawie ważności Walnego Zgromadzenia Członków oraz poprawności jego zwołania.
8. Przedstawienie przez Zarząd sprawozdania z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2022 rok:
 - dyskusja.
 - podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2022 rok,
 - podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok,
 - podjęcie uchwały w przedmiocie przeznaczenia pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2022 rok.
9. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok:
 - dyskusja.
 - podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 rok.
10. Udzielenie absolutorium dla członków Zarządu za 2022 rok:
 - wniosek Rady Nadzorczej w sprawie absolutorium,
 - podjęcie uchwał w przedmiocie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2022 rok.
11. Podjęcie uchwały w przedmiocie oznaczenia największej sumy zobowiązań na 2023 rok.
12. Podjęcie uchwały w przedmiocie określenia kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni na 2023 rok.
13. Podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia pełnomocnictwa na Zjazd Przedkongresowy w celu wyboru delegatów na VII Kongres Spółdzielczości.
14. Podjęcie uchwały w przedmiocie wyboru delegata i zastępcy delegata na Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.
15. Przedstawienie sprawozdania z realizacji wniosków z przeprowadzonej w 2021 roku lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2018-2020.
16. Przedstawienie sprawozdania z realizacji wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 11.06.2022 roku.
17. Wolne wnioski:
 - pisemne zgłaszanie wniosków do Komisji Wnioskowej,
 - dyskusja,
 - głosowanie zgłoszonych wniosków.

18. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej w przedmiocie przyjęcia lub nieprzyjęcia wniosków.
19. Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

Walne Zgromadzenie zgodnie z porządkiem obrad podjęło pozytywnie 13 Uchwał.

W tym czasie do Zarządu Spółdzielni nie wpłynęło uprawnione żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia na podstawie art. 8³ ust. 5 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

W okresie objętym lustracją, o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie powiadamiani byli co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia, zgodnie z § 17 ust. 1 Statutu Spółdzielni.

Zawiadomienie o zwołaniu Walnych Zgromadzeń, następowało przez wywieszenie zawiadomień w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni a także przez umieszczenie tych zawiadomień na stronie internetowej Spółdzielni.

Zawiadomienia zawierały informację o miejscu wszystkich sprawozdań i projektów Uchwał, które były przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

Materiały związane z proponowanym porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia, były do wglądu dla członków w siedzibie Spółdzielni w określonym terminie, w godzinach urzędowania oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

W tym czasie do Zarządu Spółdzielni nie wpłynęło uprawnione żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia na podstawie art. 83 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Stosowne zawiadomienia otrzymała również Krajowa Rada Spółdzielcza i Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

W latach 2021 - 2023 Walne Zgromadzenie Członków zdolne było do obradowania i podejmowania Uchwał.

Prawidłowość głosowań w badanym okresie jest zgodna w kontekście wymogów § 18 ust. 6 statutu Spółdzielni. Sposób głosowania przedstawiono w protokołach z tych zgromadzeń.

Treść podjętych uchwał była zgodna z przyjętym porządkiem obrad. W badanym okresie wyczerpano przyjęty porządek obrad. Nie wystąpiły przypadki podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwał, w sprawach nie objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.

Stan realizacji uchwał podjętych na obradach Walnych Zgromadzeń oraz przyjętych na nich wniosków w badanym okresie był przedmiotem Obrad Rady Nadzorczej i Zarządu.

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenia w 2022 i 2023 roku zostały zrealizowane.

W wyniku badania stwierdza się, że Walne Zgromadzenie Spółdzielni wykonywało przypisane statutem czynności.

Podejmowane uchwały były zgodne z prawem i mieściły się w ramach kompetencji statutowych tego organu.

Dokumentacja Walnych Zgromadzeń była kompletna i przejrzysta. Archiwizowana jest w sposób prawidłowy z zachowaniem chronologii umożliwiającej zapoznanie się z dokumentacją.

Problematyka obrad Walnych Zgromadzeń skupiała się na najistotniejszych problemach Spółdzielni.

Pełna dokumentacja Walnych Zgromadzeń udostępniona jest na stronie internetowej.

Rada Nadzorcza

Funkcjonowanie Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Na dzień badania, Rada Nadzorcza działała w oparciu o przepisy Statutu Spółdzielni zapisane w § 23 - § 30 Statutu uchwalonego Uchwałą nr 14/06/2019 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 08 czerwca 2019 roku, oraz na podstawie Regulaminu Rady Nadzorczej, zatwierdzonym uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 13/06/2019 w dniu 08.06.2019 roku.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonowała Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie Członków. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród kandydatów.

Zgodnie z § 24 ust. 2,3,4 Statutu w toku lustracji nie stwierdzono, aby ktoś z członków Rady Nadzorczej kierował bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, był pełnomocnikiem Zarządu, pozostawał z członkami Zarządu lub Kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa, lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Nie stwierdzono również, aby członkowie prowadzili interesy konkurencyjne wobec Spółdzielni. W Radzie nie ma żadnego członka, który działał w niej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

Informacje o działalności Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza, na dzień 1 stycznia 2021 r., zgodnie z § 24 Statutu Spółdzielni, przyjętym przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2019 roku i zarejestrowanego przez KRS 02.10.2019 r. Rada Nadzorcza składała się z 5 członków:

- | | | |
|--|---|------------------------|
| 1. Przewodniczący Rady Nadzorczej | - | Jerzy Świątkowski, |
| i Komisji Rewizyjnej | - | Tomasz Skiba, |
| 2. Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej | - | Waldemar Trześniewski, |
| 3. Sekretarz Rady Nadzorczej | - | Jadwiga Piotrowska. |
| 4. Sekretarz Komisji Rewizyjnej | - | Tadeusz Kolbuch. |
| 5. Członek Komisji Rewizyjnej | - | |

W pracach Komisji Przetargowej jako przedstawiciel Rady Nadzorczej, uczestniczyła Jadwiga Piotrowska.

W sprawach czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu reprezentowali Spółdzielnię upoważnieni przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciele - Tomasz Skiba i Tadeusz Kolbuch.

Następnie od dnia 12 czerwca 2022 r. - zgodnie z przeprowadzonymi wyborami do Rady Nadzorczej podczas Walnego Zebrania Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze w dniu 11.06.2022 r. oraz po ukonstytuowaniu się Rady Nadzorczej kolejnej kadencji, Rada Nadzorcza funkcjonowała w następującym składzie osobowym:

- | | | |
|--|---|---------------------|
| 1. Przewodnicząca RN, Członek Komisji Rewizyjnej | - | Bożenna Wolniak. |
| 2. Z-ca Przewodniczącego RN | - | Tomasz Skiba. |
| 3. Sekretarz Rady Nadzorczej | - | Jadwiga Piotrowska, |
| 4. Członek RN. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej | - | Michał Krzysik, |
| 5. Członek RN, Sekretarz Komisji Rewizyjnej | - | Kamil Piotrowski. |

W pracach Komisji Przetargowej jako przedstawiciel Rady Nadzorczej kolejnej kadencji, uczestniczyła nadal Jadwiga Piotrowska. W sprawach czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu reprezentowali Spółdzielnię upoważnieni przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciele - Michał Krzysik i Kamil Piotrowski.

2021 r.

W roku 2021 odbyło się 12 zebrań Rady Nadzorczej, na których podjęto 55 Uchwał i przyjęto 1 wniosek skierowany do Zarządu.

Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza.

Zgodnie z przyjętym planem pracy na 2021 rok Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi sprawami dotyczącymi Spółdzielni, podejmując uchwały w przedmiocie:

- zmiany uchwał Rady Nadzorczej Nr: 44/12/2020, 45/12/2020, 46/12/2020, 47/12/2020, 48/12/2020, 49/12/2020, 50/12/2020, 51/12/2020, 52/12/2020, 53/12/2020, 54/12/2020, 55/12/2020, 56/12/2020, 57/12/2020, 58/12/2020 z dnia 17.12.2020 r., dotyczących ustalenia dla nieruchomości jednobudynkowych wysokości stawek opłat niezależnych od Spółdzielni, w części określającej wysokość stawki opłat za wywóz odpadów komunalnych.
- ustalenie dla nieruchomości jednobudynkowych stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w związku z Uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry Nr 290.XXIX.2021 z dnia 5 lutego 2021 r.
- przyjęcia protokołów z dokonywanych kontroli przez Komisję Rewizyjną,
- zmiany uchwały w przedmiocie zmiany uchwały Rady Nadzorczej Nr 31/12/2020 z dnia 17 grudnia 2020 roku w części dotyczącej korekty wysokości stawki eksploatacyjnej dla garaży (miejsc postojowych) w budynku Kiepur 45B.
- przyjęcia planu kosztów i przychodów działalności Spółdzielni za 2020 r.,
- ustalenia wysokości stawki opłaty niezależnej od Spółdzielni dla nieruchomości jednobudynkowych: Kiepur 45A, 45B. 47, 47A, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Sygietyńskiego 17 i lokali niewyodrębnionych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 dla członków, właścicieli członków i właścicieli nie członków, przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2020 rok,
- ustalenia terminu przeglądu i oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 r. przez Komisję Rewizyjną,
- przyjęcia protokołu Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonej kontroli – badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok,

- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2020 r., które zostanie przedłożone do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
- wniosku Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni o udzielenie absolutorium z wykonania obowiązków Członka Zarządu Spółdzielni za 2020 r.,
- przyjęcia terminów i zakresu dokonywanych kontroli w Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną,
- udzielenie pożyczki wewnętrznej z funduszu remontowego mienia Spółdzielni na sfinansowanie kosztów realizacji robót remontowych w budynku Kiepur 49 i Kiepur 61,
- przyjęcia wniosków do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium z wykonania obowiązków członkom Zarządu,
- zatwierdzenia wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za I półrocze 2021 r.,
- ustalenia terminów wiosennego i letniego przeglądu osiedla,
- zatwierdzenia wykonania planu robót remontowych za I półrocze 2021 r.,
- zatwierdzenie planu rzeczowo - finansowego prac remontowych finansowanych z funduszu remontowego na 2022 r.,
- zmiany uchwały Rady Nadzorczej Nr 31/12/2020 z dnia 17 grudnia 2020 roku w części dotyczącej korekty wysokości stawki eksploatacyjnej dla garaży (miejsc postojowych) w budynku Kiepur 45B,
- ustalenia wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy dla budynków Kiepur 45A, Kiepur 47, Sygietyńskiego 17,
- zatwierdzenia planu pracy i harmonogramu zebrań Rady Nadzorczej na 2022 rok,
- zatwierdzenia planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2022 rok,
- zatwierdzenia korekty planu rzeczowo-finansowego remontów na 2021 rok,
- przyjęcia planu kosztów i przychodów działalności Spółdzielni na 2022 rok,
- ustalenia stawek opłat zależnych od Spółdzielni dla poszczególnych budynków, ustalenia stawek opłat niezależnych od Spółdzielni dla poszczególnych budynków.

Zgodnie z planem pracy Rady Nadzorczej w 2021 roku odbyły się dwa przeglądy zasobów mieszkaniowych: wiosenny i jesienny.

W przeglądzie wiosennym, który przeprowadzony został w dniu 20 maja 2021 roku, udział wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej oraz Prezes Zarządu. Przegląd polegał na wizualnej ocenie stanu materialnego zasobów Spółdzielni oraz ewentualnych usterek i nieprawidłowości.

Oględziny obejmowały m.in.: stan nawierzchni chodników oraz ciągów pieszo-jezdných, stan zieleni oraz placów zabaw, stan słupków geodezyjnych oznaczających granice działek, elewacje i balkony, oznakowanie i organizację ruchu samochodowego na terenie osiedla. Wszystkie uwagi przekazane zostały Zarządowi Spółdzielni.

Protokoły z przeglądów znajdują się do wglądu w biurze Spółdzielni.

Jesienny przegląd osiedla odbył się w dniu 21 października 2021 r. Udział w nim wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej oraz Prezes Zarządu. Przegląd polegał na wizualnej ocenie stanów materialnych zasobów Spółdzielni oraz stwierdzeniu ewentualnych usterek i nieprawidłowości.

Ogłędziny obejmowały m.in. stan nawierzchni chodników oraz ciągów pieszo-jezdných, stan zieleni oraz placów zabaw, stan słupków geodezyjnych oznaczających granice działek, elewacje i balkony, oznakowanie i organizację ruchu samochodowego na terenie osiedla. Uwagi przekazano Zarządowi.

Protokoły z przeglądów znajdują się do wglądu w biurze Spółdzielni.

O przebiegu wykonania prac remontowych za 10 miesięcy 2021 roku; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w listopadzie 2021 roku.

O wyniku wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 10 miesięcy oraz przewidywane wykonanie za 2021 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w grudniu 2021 roku.

Kontrole przeprowadzone w Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.

W roku 2021 Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadziła cztery, opisane poniżej, kontrole Spółdzielni:

Kontrola za IV kwartał 2020 r. zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 27/12/2020 z dnia 17.12.2020 r. odbyła się w Spółdzielni w dniu 28.01.2021 r., zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2021 rok i objęła następujące tematy:

- realizację prac remontowych za 2020 rok.
- sprawdzenie, czy wykonany remont na danym zadaniu jest pokryty funduszem remontowym tego zadania,
- ocena wykonania planu robót remontowych w świetle naniesionych korekt tych planów,
- wrywkowe sprawdzenie materiałów stanowiących podstawę do ustalenia stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- sprawdzenie rozliczenia podziału kosztów dostawy ciepła i podgrzewu wody, kontrola innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że plan remontów na 2020 rok, który po korekcie przewidywał 6 zadań został wykonany na wysokim poziomie, tj. około 99,26 %. Występujące w miesiącach lutym, maju oraz październiku 2020 r. opady deszczu spowodowały powstanie zacieków na sufitach i ścianach w lokalach budynków Kiepur nr 49, 51, 57, 59, 61, 65, 45A i 47.

Na skutek zgłoszeń lokatorów oraz regresów firm ubezpieczeniowych została podjęta decyzja o usuwaniu w trybie awaryjnym przyczyn powstałych szkód. Z zadania tego Komisja Rewizyjna sprawdziła wrywkowo dwa adresy. Po zakończeniu realizacji każde z kontrolowanych zadań odebrane było komisyjnie. Protokoły odbioru zawierają imienny skład powołanych do Komisji członków wraz z potwierdzeniem wykonania zadań w sposób prawidłowy, zgodnie z umową.

Na Protokołach odbioru zostało to potwierdzone przez członków Komisji poprzez złożenie własnoręcznych podpisów.

Pokrycie zrealizowanych zadań funduszem remontowym tychże zadań wymagało udzielenia pożyczki wewnętrznej z funduszu remontowego mienia Spółdzielni Mieszkaniowej dla budynków Kiepur 47, 51 i 61 oraz korekty rat i terminów ich płatności zadania nr 2 dla budynków Kiepur 49, 51, 55, 57, 61 i 63.

Komisja Rewizyjna wrywkowo sprawdziła materiały stanowiące podstawę do ustalenia stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe i nie stwierdziła nieprawidłowości.

Komisja Rewizyjna stwierdziła, że rozliczenie podziału kosztów za dostawę ciepła i podgrzanie wody za okres od 01.09.2019 r. do 31.08.2020 r. ustalone zostało na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła wg zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.

Komisja Rewizyjna wrywkowo sprawdziła faktury od dostawcy i zestawienia podziału kosztów.

Nie stwierdzono nieprawidłowości.

Protokół z kontroli został przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 25.02.2021 r. (Uchwała Nr 3/02/2021).

Ze względu na powolne znoszenie restrykcji z powodu panującej epidemii koronawirusa. Komisja Rewizyjna na wniosek Przewodniczącego Komisji postanowiła przeprowadzić kontrole w Spółdzielni Mieszkaniowej za I i II kwartał 2021 roku w jednym terminie.

Kontrola za I kwartał 2021 r., w związku z pandemią, kontrola odbyła się w terminie późniejszym, tj. 13 maja 2021 r. i objęła następujące tematy:

- kontrolę zgodności stanów faktycznych z zapisami księgowymi majątku Spółdzielni za 2020 r.
- sprawdzenie sposobu załatwienia spraw przez Zarząd Spółdzielni, dotyczących skarg i zażaleń, w tym Sprawdzenie zapisów w księdze skarg i zażaleń za 2020 r.,
- sprawdzenie zapisów w księdze kontroli zewnętrznej oraz zapoznanie się z protokołami kontroli za 2020 r.,
- sprawdzenie prawidłowości wykorzystania funduszu płac za 2020 r. (umowy o pracę, listy płac, nadgodziny, nagrody - wyłącznie członków Zarządu),
- realizację przez Zarząd wniosków i uchwał Rady Nadzorczej za 2020 r.,
- inne zadania zlecone przez Radę Nadzorczą.

Za 2021 rok odbyła się inwentaryzacja uproszczona. Komisja stwierdziła zgodność wartości inwentaryzacyjnych z wartością magazynu.

W 2021 roku odbyły się dwie kontrole zewnętrzne. Komisja Rewizyjna nie stwierdziła żadnych nieprawidłowości.

Wszystkie wnioski zostały zrealizowane.

Protokół z kontroli został przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 27.05.2021 r. (Uchwała Nr 7/05/2021).

Kontrola za II kwartał 2021 r. odbyła się w Spółdzielni w dniu 13.05.2021 r., zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2021 rok i objęła następujące tematy:

- przegląd i ocenę sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020,
- badanie i ocenę wykonania przez Zarząd planu przychodów i kosztów działania Spółdzielni za 2020 rok,
- wystąpienie z wnioskiem do Rady Nadzorczej w sprawie udzielenia lub nieudzielenia absolutorium Zarządowi z działalności w 2020 r.,
- kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości wraz z późniejszymi zmianami. Rachunek zysków i strat sporządzony został w układzie porównawczym.

Prawidłowo przyjęto zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenia wyniku finansowego wprowadzonych do sprawozdania finansowego za 2020 rok. Prawidłowo zachowano ciągłość rachunkową wprowadzając salda bilansu zamknięcia za 2019 rok na bilansie badanego okresu tj. roku 2020.

Zgodnie z powyższym:

- wynik finansowy netto (strata netto) z działalności Spółdzielni ogółem wyniosła:
 - 7.381,91 zł za 2020 rok podczas gdy w roku 2019 zysk Spółdzielni wyniósł 31.016,91 zł,
- wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniósł ogółem 53.386,72 zł, gdy w roku 2019 wyniósł natomiast 22.494,53zł.

Ponieważ w roku 2020 ze względu na pandemię nie odbyło się Walne Zgromadzenie to nie zostały zatwierdzone wyniki finansowe za 2019 rok, dlatego też nie nastąpiło przeksięgowanie nadwyżki przychodów nad kosztami roku 2019 w kwocie 33.436.13 zł.

W stosunku do prowadzonej gospodarki majątkowo-finansowej Komisja Rewizyjna nie wniosła istotnych zastrzeżeń.

W świetle powyższych ustaleń Komisja Rewizyjna złożyła wniosek o udzielenie absolutorium Zarządowi za rok 2020.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu, w dniu 27.05.2021 roku. Uchwałą Nr 8/05/2021 zatwierdziła Protokół Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonej kontroli w Spółdzielni za II kwartał 2021 r.

Kontrola za III kwartał 2021 r. rozpoczęła się w Spółdzielni w dniu 13.10.2021 r. zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 13/09/2021 r. i objęła następujące tematy:

- kontrolę zgodności z regulaminami przeprowadzonych przetargów na roboty remontowe w 2021 r.
- kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

Komisja Rewizyjna po wybiórczym sprawdzeniu dokumentów w zakresie przeprowadzonej kontroli stwierdziła, że część protokołów z prowadzonych procedur przetargowych nie zawiera pełnej informacji z postępowania. Należy- przestrzegać obowiązku powoływania Komisji Przetargowych oraz poddać analizie sposób zmiany zakresu ogłaszanych robót i usług, szacowania wartości publikowanych zadań i terminów płatności i wartości wynagrodzenia już po otwarciu oferty.

Protokół z kontroli przyjęty został przez Radę Nadzorczą w dniu 23.10.2021 r., Uchwałą Nr 19/10/2021.

Protokoły z przeprowadzonych kontroli przez Komisję Rewizyjną znajdują się do wglądu w biurze Spółdzielni.

2022 r.

Informacje o ilości i częstotliwości odbytych posiedzeń oraz ilości podjętych Uchwał. W okresie sprawozdawczym odbyło się 14 zebrań Rady Nadzorczej, na których podjęto 61 Uchwał.

Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza.

Zgodnie z przyjętym planem pracy na 2022 rok Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi sprawami dotyczącymi Spółdzielni, podejmując uchwały w przedmiocie:

- przyjęcia Protokołów z dokonywanych kontroli przez Komisję Rewizyjną.
- podwyżki wynagrodzenia dla Członków Zarządu.
- ustalenia terminu przeglądu i oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 r. przez Komisję Rewizyjną,
- przyjęcia protokołu Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonej kontroli – badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021 rok, które zostanie przedłożone do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
- wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarza Rady Nadzorczej, Komisji Rewizyjnej, Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej, członka Rady Nadzorczej do pracy w Komisji Przetargowej,
- upoważnienia członków Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółdzielni w sprawach czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią, a członkami Zarządu,
- ustalenia terminu kontroli w Spółdzielni za II kwartał 2022 roku.
- wniosku Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Członków - o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu,
- przyjęcie stawki odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych, usługowych i miejsc postojowych,
- udzielenia pożyczki wewnętrznej dla 4 budynków
- przyjęcia i zatwierdzenia planu kontroli Komisji Rewizyjnej na 2023 rok,
- przyjęcia i zatwierdzenia regulaminu „Regulamin rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej”,
- przyjęcia i zatwierdzenie korekty planu rzeczowo- finansowego remontów na 2022 rok,
- zatwierdzenia wysokości stawek opłat niezależnych od Spółdzielni na 2023 rok dla nieruchomości jednobudynkowych,
- przyjęcia planu kosztów i przychodów działalności Spółdzielni na 2023 rok,
- zatwierdzenia wysokości stawek opłat zależnych od Spółdzielni na 2023 rok dla nieruchomości jednobudynkowych oraz przyjęcie stawki odpisu remontowego na 2023 rok.

Zgodnie z planem pracy Rady Nadzorczej w 2022 roku odbyły się dwa przeglądy zasobów mieszkaniowych: wiosenny i jesienny.

W przeglądzie wiosennym, który przeprowadzony został w dniu 26 maja 2022 roku, udział wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni. Przegląd polegał na wizualnej ocenie stanu materialnego zasobów Spółdzielni oraz stwierdzeniu ewentualnych usterek i nieprawidłowości. Oględziny obejmowały m.in.: stan nawierzchni chodników oraz ciągów pieszo-jezdných, stan zieleni oraz placów- zabaw, stan słupków geodezyjnych oznaczających granice działek, elewacje i balkony, oznakowanie i organizację ruchu samochodowego na terenie osiedla.

Uwagi z przeprowadzonego przeglądu przekazane zostały Zarządowi Spółdzielni. Protokoły z przeglądów znajdują się do wglądu w biurze Spółdzielni.

Jesienny przegląd osiedla odbył się w dniu 26 października 2022 roku. Udział w nim wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni. Przegląd polegał na wizualnej ocenie zasobów materialnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” oraz stwierdzeniu ewentualnych usterek lub nieprawidłowości podczas obchodu. Oględziny obejmowały- m.in. stan nawierzchni chodników oraz ciągów pieszo-jezdných, stan terenów zielonych oraz placów- zabaw, elewacji i balkonów, oświetlenia terenu Spółdzielni oraz oznakowania i organizacji ruchu na osiedlu.

Uwagi z przeprowadzonego przeglądu przekazane zostały Zarządowi Spółdzielni. Protokoły z przeglądów znajdują się do wglądu w biurze Spółdzielni.

W 2022 roku Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zapraszaniu dłużników na posiedzenia Rady. Efektem tych spotkań było podpisanie ugody z 1 lokatorem na spłatę zadłużenia w ratach. Dwóch innych dłużników spłaciło zadłużenie przed spotkaniem z członkami Rady.

Z bardzo poważną sprawą przyszło zmierzyć się Radzie w 2022 roku w związku z łamaniem regulaminu porządku domowego przez Państwo B. Rada Nadzorcza podjęła decyzję o przeprowadzeniu mediacji pomiędzy tym Państwem a lokatorami zamieszkującymi pierwszą klatkę schodową bud Kiepur 65. Mediacja w dniu 15.11.2022 r. nie przyniosła oczekiwanego skutku. Rada podjęła więc decyzję o rozpoczęciu procedury przymuszenia do sprzedaży mieszkania przez uciążliwych mieszkańców, wyznaczając równocześnie termin 31 grudnia br. na dokonanie samodzielnej sprzedaży lub zamiany mieszkania przez ww. lokatorów.

Kontrole przeprowadzone w Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.

W roku 2022 Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadziła cztery, opisane poniżej, kontrole Spółdzielni:

- 1) Kontrola za IV kwartał 2021 roku odbyła się w Spółdzielni w dniu 16.02.2022 roku. Zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2022 rok i objęła następujące tematy:
 - realizację prac remontowych za 2021 rok;
 - sprawdzenie czy wykonany remont na danym zadaniu jest pokryty funduszem remontowym tegoż zadania;
 - ocenę wykonania planu robót remontowych w świetle naniesionych korekt tych planów;
 - wyrywkowe sprawdzenie materiałów stanowiących podstawę do ustalenia stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe;
 - sprawdzenie rozliczenia podziału kosztów' dostawy ciepła i podgrzewu wody;
 - kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nieprawidłowości.

- 2) Kontrola za I kwartał 2022 roku odbyła się w Spółdzielni w dniu 28.04.2022 roku. Zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2022 rok i objęła następujące tematy:
 - zgodność stanów faktycznych z zapisami księgowymi majątku Spółdzielni za 2021 rok;
 - sposób załatwienia spraw przez Zarząd Spółdzielni, sprawdzenie zapisów w księdze skarg i zażaleń za 2021 r.;
 - zapisy w księdze kontroli zewnętrznej oraz zapoznanie się z protokołami kontroli za 2021 r.;
 - prawidłowość wykorzystania funduszu płac za rok 2021 (do wglądu umowy o pracę,

- listy płac, nadgodziny, nagrody itp. - wyłącznie członków Zarządu);
- realizację przez Zarząd wniosków i uchwał Rady Nadzorczej za 2021 r.;
- kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nieprawidłowości.

3) Kontrola za II kwartał 2022 roku odbyła się w Spółdzielni w dniu 29.04.2022 roku.

Zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2022 rok i objęła następujące tematy:

- przegląd i ocenę sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 r.;
- badanie i ocenę wykonania przez Zarząd planu przychodów i kosztów działania Spółdzielni za 2021 r.;
- wystąpienie z wnioskiem do Rady Nadzorczej w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi za działalność w 2021 r.;
- Kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nieprawidłowości.

4) Kontrola za III kwartał 2022 roku odbyła się w Spółdzielni w dniu 28.09.2022 r. zgodnie z planem kontroli Komisji Rewizyjnej na 2022 rok i dotyczyła sprawdzenia poprawności przeprowadzonych postępowań przetargowych w 2022 roku do dnia kontroli oraz ich zgodności z planem remontów na 2022 rok.

Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nieprawidłowości.

Wszystkie Protokoły z kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej do wglądu w biurze Spółdzielni.

2023 r.

W roku 2023 odbyło się 12 zebrań Rady Nadzorczej, na których podjęto 54 Uchwały.

Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza.

Zgodnie z przyjętym planem pracy na 2023 rok Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi sprawami dotyczącymi Spółdzielni, podejmując uchwały w przedmiocie:

- przyjęcia protokołów z dokonywanych kontroli przez Komisję Rewizyjną,
- podwyżki wynagrodzenia dla Członków Zarządu,
- ustalenia terminu przeglądu i oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r. przez Komisję Rewizyjną,
- przyjęcia protokołu Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonej kontroli – badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok, które zostanie przedłożone do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
- ustalenia terminu kontroli w Spółdzielni za 1. II. III i IV kwartał 2023 roku,
- wniosku Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Członków o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu.
- przyjęcie stawki odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych, usługowych i miejsc postojowych.
- przyjęcia i zatwierdzenia planu kontroli Komisji Rewizyjnej na 2023 rok,

- przyjęcia i zatwierdzenia zmian w regulaminie: „Regulamin rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej”,
- przyjęcie i zatwierdzenie korekty planu rzeczowo-finansowego remontów na 2023 rok,
- zatwierdzenia wysokości stawek opłat niezależnych od Spółdzielni na 2023 rok dla nieruchomości jednobudynkowych,
- przyjęcia planu kosztów i przychodów działalności Spółdzielni na 2023 rok,
- zatwierdzenia wysokości stawek opłat zależnych od Spółdzielni na 2023 rok dla nieruchomości jednobudynkowych oraz przyjęcie stawki odpisu remontowego na 2023 rok.

Zgodnie z planem pracy Rady Nadzorczej w 2023 roku odbyły się dwa przeglądy zasobów mieszkaniowych: wiosenny i jesienny.

W przeglądzie wiosennym, który przeprowadzony został w dniu 25 maja 2023 roku, udział wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni. Przegląd polegał na wizualnej ocenie stanu materialnego zasobów Spółdzielni oraz stwierdzeniu ewentualnych usterek i nieprawidłowości.

Oględziny obejmowały m.in.: stan nawierzchni chodników oraz ciągów pieszo-jezdných, stan zieleni oraz placów zabaw, stan słupków geodezyjnych oznaczających granice działek, elewacje i balkony, oznakowanie i organizację ruchu samochodowego na terenie osiedla.

Uwagi z przeprowadzonego przeglądu przekazane zostały Zarządowi Spółdzielni. Protokoły z przeglądów znajdują się do wglądu w biurze Spółdzielni.

Jesienny przegląd osiedla odbył się w dniu 26 października 2023 roku. Udział w nim wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni. Przegląd polegał na wizualnej ocenie zasobów materialnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” oraz stwierdzeniu ewentualnych usterek lub nieprawidłowości podczas obchodu.

Oględziny obejmowały m.in. stan nawierzchni chodników oraz ciągów pieszo-jezdných, stan terenów zielonych oraz placów zabaw, elewacji i balkonów, oświetlenia terenu Spółdzielni oraz oznakowania i organizacji ruchu na osiedlu.

Uwagi z przeprowadzonego przeglądu przekazane zostały Zarządowi Spółdzielni. Protokoły z przeglądów znajdują się do wglądu w biurze Spółdzielni.

W 2023 roku Rada Nadzorcza kontynuowała zapraszanie dłużników na posiedzenia Rady. Efektem tych spotkań było podpisanie ugody z 1 lokatorem na spłatę zadłużenia w ratach. Trzech innych dłużników spłaciło zadłużenie przed spotkaniem z członkami Rady.

W dniu 26 stycznia 2023 r. Rada Nadzorcza podjęła decyzję o wystąpieniu do sądu z żądaniem sprzedaży- w trybie procesu lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. Kiepury w Jeleniej Górze stanowiącego własność państwa I. i W. B.

W roku 2023 Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadziła dwie opisane poniżej, kontrole Spółdzielni:

1) Kontrola za I kwartał 2023 roku odbyła się w Spółdzielni w dniu 17.05.2023 roku.

Zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2023 rok i objęła następujące tematy:

- kontrola zgodności stanów faktycznych z zapisami księgowy mi majątku Spółdzielni za 2022 r.;

- sprawdzenie sposobu załatwienia spraw przez Zarząd skarg i zażaleń. Sprawdzenie zapisów w księdze skarg i zażaleń za 2022 r.;
- sprawdzenie zapisów w księdze kontroli zewnętrznej oraz zapoznanie się z protokołami kontroli za 2022 r.;
- sprawdzenie prawidłowości wykorzystania funduszu płac za 2022 r.;
- realizacja przez Zarząd wniosków i uchwał Rady Nadzorczej za 2022 r.

Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nieprawidłowości.

2) Kontrola za II kwartał 2023 roku odbyła się w Spółdzielni w dniu 19.05.2023 roku. Zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2023 rok i objęła następujące tematy:

- przegląd i ocena sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r.;
- badanie i ocena wykonania przez Zarząd planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 2022 r.;
- wystąpienie z wnioskiem do Rady Nadzorczej w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi za 2022 r.;
- kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nieprawidłowości.

Wszystkie protokoły z kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej do wglądu w biurze Spółdzielni.

Rada Nadzorcza dokonała weryfikacji sprawozdania finansowego za 2023 r.

W II kwartale 2024 r. Walne Zgromadzenie przyjęło sprawozdanie.

Poprawność formułowania Uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą.

W badanym okresie Rada Nadzorcza podejmowała uchwały zgodnie z kompetencjami tego organu określonymi w § 28 Statutu i § 10 Regulaminu Rady.

Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów obecnych na zebraniu z wyjątkiem, gdy wymagana jest większość co najmniej 2/3 głosów, tj. odwołanie członków Zarządu, zawieszenie członków Rady Nadzorczej, zgodnie z § 6 ust. 2 Regulaminu Rady.

Zgodnie z § 7 ust. 1 Regulaminu Rady głosowania tajne odbywają się przy wyborach i odwoływaniu członków Zarządu oraz przy podejmowaniu uchwał co do stosunków prawnych między Spółdzielnią a członkami Zarządu.

Uchwały Rady Nadzorczej są ważne, gdyż zostały objęte porządkiem obrad i podjęte w obecności co najmniej połowy uprawnionych członków Rady, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy w głosowaniu jawnym.

W głosowaniach uczestniczyli tylko członkowie Rady Nadzorczej. Nie stwierdzono by członek Rady Nadzorczej uczestniczył w głosowaniu w sprawach dotyczących go osobiście.

W obradach Rady Nadzorczej każdorazowo uczestniczył etatowy członek Zarządu.

Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami należącymi do jej zadań i jej decyzje nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni.

Do treści podjętych uchwał lustrator nie wnosi uwag.

Kompletność i poprawność prowadzenia dokumentacji pracy Rady Nadzorczej.

Analiza odbytych posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej na podstawie przedłożonej dokumentacji wykazuje, że Rada Nadzorcza działała zgodnie z zakresem kompetencji. Zajmowała się sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni ze szczególnym ukierunkowaniem na sprawy techniczne - gospodarkę remontową i windykację zaległości w opłatach za lokale mieszkalne. Z posiedzeń Rady sporządzane są protokoły.

Po zapoznaniu się z treścią losowo wybranych Protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej Lustrator stwierdza, że zawierają one: datę posiedzenia, listę obecności obecnych członków Rady, która jest załącznikiem do Protokołu, porządek obrad, krótkie omówienie spraw i przebieg dyskusji oraz treść podjętych Uchwał i wniosków, podpisy Przewodniczącego posiedzenia i Sekretarza Rady, co jest zgodne z § 15 Regulaminu Rady.

Lustrator stwierdza, że unormowania wewnętrzne dotyczące kompletności i poprawności prowadzenia dokumentacji pracy Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej skonfrontowane ze sposobem ich realizacji, nie budzą zastrzeżeń.

Sposób wynagradzania członków Rady pod kątem wymogów Statutu Spółdzielni i Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa § 25 ust. 1 Statutu Rady Nadzorczej SM „Związkowiec” w Jeleniej Górze. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Zgodnie z § 25 ust. 5 Statutu wysokość wynagrodzenia dla każdego z członków Rady wynosi 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10.10. 2002 roku (według zmian ustawowych ogłoszonych w 2018 r., 2019 r. i 2020 r.).

Reasumując, należy stwierdzić, że w okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza w oparciu o analityczną pracę Komisji Rewizyjnej należycie sprawowała powierzone jej statutowo obowiązki nadzorczo-kontrolne na wszystkich odcinkach działalności Spółdzielni.

Unormowania wewnętrzne dotyczące organizacji pracy Rady Nadzorczej: struktura wewnętrzna, zasady zwoływania posiedzeń Rady i jej komisji, plany pracy, zakres działalności prezydium Rady oraz Komisji Rady, skonfrontowane ze sposobem ich realizacji nie budzą zastrzeżeń.

Stwierdzić należy, że Rada Nadzorcza skutecznie prowadzi kontrolę działalności Spółdzielni.

Dokumentacja posiedzeń Rady przechowywana jest w biurze Spółdzielni. Pełna dokumentacja pracy Rady Nadzorczej znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni.

Działalność Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w badanym okresie:

W toku lustracji zbadano następującą dokumentację dotyczącą pracy Zarządu:

- regulamin i unormowania statutowe w części dotyczącej Zarządu,
- plany pracy,
- Uchwały Zarządu,

- protokoły posiedzeń Zarządu za badany okres,
- sprawozdania Zarządu przedstawiane na Walnych Zgromadzeniach.

W wyniku lustracji ustalono, że przepisy regulujące działalność Zarządu w okresie badanym zostały zawarte w § 31 - § 34 Statutu, w Regulaminie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” przyjętym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 10/02/2008 w dniu 21.02.2008 roku i Uchwałą nr 8/03/2020 w dniu 23.03.2020 roku oraz w Regulaminie Premiowania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” zatwierdzonym Przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 38/05/2005 z dnia 24.05.2005 roku.

Według postanowień § 31 ust 1,2 i § 32 ust. 1,2 Statutu,

- Zarząd składa się z dwóch członków w tym Prezesa i Zastępcy Prezesa, Głównego Księgowego,
- Członków Zarządu powołuje na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorczą,
- z Prezesem Zarządu Rada nadzorcza nawiązała stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy, natomiast Zastępca Prezesa została powołana Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 3/01/2019 z 31 stycznia 2019 roku, zmienionej Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 2/02/2020 z dnia 27 lutego 2020 roku.
- Członkowie Zarządu posiadają zakresy obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności,
- Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz,
- podejmuje wszelkie decyzje niezastrzeżone w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Zarząd pracował w następującym składzie:

- Prezes Zarządu - Kazimierz Trusewicz
- Z-ca Prezesa Zarządu, Główna Księgowa - Aneta Małgorzata Śmieszna

Zarząd nie udzielał pełnomocnictwa pracownikom.

Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji.

Zarząd działalność kolegialną prowadził na cyklicznie, wynikających z potrzeb Spółdzielni, posiedzeniach.

W toku lustracji zbadano następującą dokumentację dotyczącą pracy Zarządu:

- plany pracy,
- Uchwały Zarządu,
- Protokoły posiedzeń Zarządu za badany okres,
- Sprawozdania Zarządu przedstawiane na Walnych Zgromadzeniach.

Liczba posiedzeń Zarządu i podjętych uchwał w okresie (2021 r. – 2023 r.)

Rok	Zarząd Ilość posiedzeń	Zarząd Ilość podjętych Uchwał
2021	28	29
2022	25	35
2023	29	16

Z przeglądu Protokołów z posiedzeń Zarządu oraz rejestru Uchwał stwierdza się, że Uchwały wymienione w powyższym zestawieniu, w większości dotyczą spraw członkowsko - mieszkaniowych, tj. przyjęcia w poczet członków w wyniku nabycia prawa do lokalu, wykreślenia z rejestru.

Pozostałe Uchwały dotyczą spraw związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.

Protokoły wraz z Uchwałami - załącznikami, podpisuje Zarząd.

Lustrujący dokonał sprawdzenia Protokołów metodą losową.

W latach 2021 - 2023 Zarząd zajmował się:

- przyjmowaniem w poczet członków Spółdzielni,
- wpisywaniem do Rejestru Członków Spółdzielni,
- terminarzem, miejsca i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”,
- powołaniem Komisji Likwidacyjnej do likwidacji środków trwałych ruchomych i innych rzeczowych składników majątku Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”,
- przyznawaniem nagród rocznych dla pracowników Spółdzielni.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywano również sprawy dotyczące:

- wniosków członków i mieszkańców Spółdzielni skierowanych do Zarządu, w tym:
 - rozkładania na raty zadłużeń w opłatach za lokale,
 - wszystkich innych sprawach związanych z bieżącym funkcjonowaniem i eksploatacją zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię.
- przystępowaniem do podpisania aktu notarialnego wyodrębnienia i przeniesienia własności Spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu.

Prawidłowość formalna i merytoryczna podjętych przez Zarząd Uchwał i decyzji, w okresie objętych lustracją, jest zgodna z zakresem kompetencji oraz obowiązującym regulaminem, o którym mowa wyżej.

Zarząd zajmował się sprawami należącymi do jego kompetencji i jego decyzje nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, Zarząd na swoich posiedzeniach zajmował się m.in. realizacją planów finansowo-rzeczowych Spółdzielni, analizą finansową działalności Spółdzielni, zobowiązaniami na rzecz dostawców usług oraz urzędów i instytucji państwowych i samorządowych, przygotowaniem Walnych Zgromadzeń i materiałów na nie, ubezpieczeniami majątkowymi i odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni, analizą zaległości czynszowych i ich windykacją, przygotowaniem projektów i realizacją przyjętych planów remontów, analizą kosztów ciepła, przeprowadzaniem przeglądów technicznych, instalacji gazowych, elektrycznych i wentylacyjnych oraz sprawami bieżącej działalności Spółdzielni.

Tematyka odbytych posiedzeń obejmowała także zagadnienia z zakresu: remontów oraz eksploatacji zasobów mieszkaniowych, rozpatrywaniem zażaleń, skarg i reklamacji członków.

Opiniowania i zatwierdzania projektów planów remontowych w danym roku, uzgadniały zakres prac zgłaszanych przez mieszkańców finansowanych ze środków funduszu remontowego, ustalały propozycję stawki na fundusz remontowy.

Z przeglądu dokumentacji w Administracji Domów Mieszkalnych wynika, że ich działalność polegała głównie na współpracy i dotyczyła: uzgadniania zakresu i terminu wykonania prac remontowych i modernizacyjnych; zatwierdzała wybór wykonawców, dobór kolorystyki malowania klatek schodowych; opiniowała decyzje w sprawach małej architektury w tym ustawiania ławek i pojemników na odpady komunalne, wykonania nowych chodników i dojść do klatek schodowych, usytuowanie barierek ograniczających, dodatkowych poręczy wewnętrznych i zewnętrznych, kopert na parkingach; brały czynny udział w odbiorach prac remontowych; akceptacji projektów kolorystyki elewacji na planowane wykonanie prac termo modernizacyjnych budynku; sprawdzania salda funduszu remontowego w danym miesiącu; zgłaszania nieprawidłowości z zakresu współżycia wszystkich mieszkańców danego budynku; sprawdzania zgodności użytkowania pomieszczeń wspólnych/suszarni, wózków; interweniowania w sprawach gromadzenia odpadów wielkogabarytowych w korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach wspólnych.

Badanie lustracyjne wykazało, że Zarząd zajmował się sprawami należącymi do jego kompetencji. Podjęte decyzje i uchwały nie wykraczały poza zakres obowiązków Zarządu. Ponadto na podstawie okazanej dokumentacji Zarządu lustrator stwierdza, że jest ona prowadzona prawidłowo, a do sposobu ich kompletowania i przechowywania nie wnosi uwag.

Podsumowując działalność organów Spółdzielni należy stwierdzić, że w okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy samorządowe przewidziane w Statucie.

Nie stwierdzono przypadku, aby działalność poszczególnych organów naruszała uprawnienia ustawowe i statutowe nadane innym organom.

Organizacja służb etatowych Spółdzielni

Struktura organizacyjna.

Polityka zatrudnienia w lustrowanej Spółdzielni prowadzona była w oparciu o strukturę organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą zgodnie z uprawnieniami tego organu.

Analiza za 2023 r.

Pracownicy i świadczenia pracownicze.

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2023 roku wyniosło 8,50 pracownika przy 9 i 1/2 etatu, w tym:

- 7 i 1/2 etatu, pracownicy na stanowiskach nierobotniczych,
- 2 etaty, pracownicy na stanowiskach robotniczych.

W 2023 r. rozwiązano umowę o pracę z pracownikiem (w drodze wypowiedzenia przez pracownika) zatrudnionym na stanowisku Inspektora ds. Technicznych w Administracji Domów Mieszkalnych.

Na wynagrodzenia wydatkowano kwotę	- 612.699,90 zł (brutto), w tym na:
1) wynagrodzenia osobowe	- 612.699,90 zł, w tym:

– wynagrodzenia Zarządu	- 162.446,79 zł,
– nagroda jubileuszowa Członka Zarządu	- 0,00 zł,
– wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej	- 42.540,00 zł,
– wynagrodzenia pracowników	- 407.713,11 zł,
– nagrody jubileuszowa pracowników	- 0,00 zł,
– odprawy emerytalne	- 0,00 zł,
– ekwiwalent za urlop	- 0,00 zł.
2) wynagrodzenia bezosobowe	- 0,00 zł.

W 2023 r. przeciętne wynagrodzenie pracowników (bez odpraw i nagród jubileuszowych) razem z wynagrodzeniem Zarządu wyniosło 5.589,80 zł (brutto).

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu badań okresowych oraz wydatków BHP wynoszą 3.383,37 zł.

W 2023 r., podobnie jak w latach wcześniejszych, Spółdzielnia nie tworzyła odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Pracownikom zostało wypłacone świadczenie urlopowe w wysokości 16.020,37 zł.

Na szkolenia i seminaria w 2023 r. wydatkowano kwotę 2.123,08 zł.

Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni prowadzili nadzór i wykonawstwo w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego budynków w okresie ich użytkowania na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz utrzymania czystości w budynkach mieszkalnych i na terenie osiedla a także prowadzili ewidencję księgowo - finansową Spółdzielni.

Obowiązująca struktura zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni w badanym okresie.

W badanym okresie w Spółdzielni obowiązywał:

- Regulamin Wynagradzania pracowników zatwierdzony przez Zarząd Uchwałą Nr 23/05/2018 z dnia 01.06.2018 roku,
- Regulamin Premiowania Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 38/05/2005 z dnia 24.05.2005 roku,
- Regulamin Pracy Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni Uchwałą nr 03/01/2022 z dnia 18 stycznia 2022 roku,
- Regulamin Pracy dotyczy wszystkich pracowników, pracodawcy bez względu na rodzaj pracy i zajmowane stanowisko. Regulamin ustala organizację i porządek w procesie pracy oraz związane z tym prawa i obowiązki pracodawcy pracowników (§ 1, regulaminu pracy).

Sprawy BHP i Ppoż. i higieny osobistej w Spółdzielni normuje Rozdział VIII Regulaminu Pracy, z tym ze strony pracodawcy § 53,54,55,56, a od strony pracownika § 57 Regulaminu.

Każdy nowo zatrudniony pracownik przed dopuszczeniem do pracy podlega wstępnemu szkoleniu w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochronie p. pożarowej, instruktorzowi ogólnemu i instruktorzowi na stanowisku pracy.

Pracownik potwierdza na piśmie zapoznanie się z przepisami oraz zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy własnoręcznym podpisem. Szkolenia bhp oraz przeglądy okresowe sprzętu gaśniczego są aktualizowane na bieżąco.

Zgodnie z rozdz. II § 8 - § 17 Regulaminu Pracy Spółdzielni, jako pracodawca prowadzi dla każdego pracownika dokumentację (akta osobowe) w sprawach związanych ze stosunkiem pracy w teczkach według określonej formuły z zachowaniem podziału na części: A, B, C.

W aktach osobowych znajdują się wymagane dokumenty, tj.: umowy o pracę, aktualne zaświadczenia lekarskie, zakresy obowiązków i odpowiedzialności zaświadczenia o przeszkoleniu BHP, oświadczenia o odpowiedzialności materialnej, o zapoznaniu się z regulaminem pracy, wprowadzenia wewnętrznej polityki antymobbingowej, o równym traktowaniu w zatrudnieniu w Spółdzielni.

Dokumenty zgromadzone w każdej z części akt osobowych ułożone są w porządku chronologicznym, ponumerowane. Każda część akt zawiera pełny wykaz znajdujących się w niej dokumentów.

Dokumentacja pracowników prowadzona jest zgodnie z zasadami, które regulowało do końca 2018 roku Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 r., w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika (Dz. U. z 1996r., nr 62, poz. 286, z późn. zm.), a od 01 stycznia 2019 roku reguluje Rozporządzenie Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie dokumentacji pracowniczej z dnia 10.12.2018 roku.

W czasie lustracji sprawdzono wrywkowo kompletność losowo wybranych akt osobowych 3 pracowników etatowych Spółdzielni w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawne.

Przeprowadzona kontrola wykazuje, że dokumentacja pracownicza prowadzona jest w formie papierowej, w sposób rzetelny, tworzący uporządkowany zbiór zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Osoby wybrane do kontroli posiadają aktualne badanie lekarskie.

Akta pracownicze są zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych.

Dokumentacja nie budzi zastrzeżeń.

Postanowienia Regulaminu w Spółdzielni są przestrzegane.

W Spółdzielni obowiązuje Regulamin wynagradzania pracowników zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

Postanowienia regulaminu są przestrzegane. Zatrudnienie i wynagrodzenia przedstawia tabela nr 4.

Dla Członków Zarządu został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Regulamin premiowania. Ustalone zasady są przestrzegane.

Spółdzielnia nie tworzy Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

Rada Nadzorcza podejmowała decyzję o wypłaceniu pracownikom świadczenia urlopowego. Zarząd Spółdzielni o decyzji Rady powiadamia pracowników w styczniu.

Świadczenia urlopowe były wypłacone.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni nie zaistniały ze strony pracowników żadne zdarzenia, stanowiące powód do wszczęcia szczególnej kontroli wewnętrznej i podstawę do dochodzenia roszczeń o narażenie pracodawcy na straty finansowe.

Funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej, ochrony mienia i ochrony danych osobowych.

W Spółdzielni nie funkcjonuje kontrola wewnętrzna instytucjonalna. W lustrowanej Spółdzielni kontrola wewnętrzna prowadzona była przez Zarząd Spółdzielni na różnych etapach realizacji zadań jako kontrola funkcjonalna przypisana do poszczególnych stanowisk kierowniczych, a jej podstawowe zadania wynikają z zakresu czynności pracowników.

W toku lustracji ustalono, iż kontrola gospodarcza sprawowana jest na bieżąco i realizowana w szczególności poprzez:

- przeprowadzanie inwentaryzacji składników majątkowych częstotliwości i terminach określonych w ustawie o rachunkowości,
- pisemne powierzenie pracownikom mienia o przyjęciu odpowiedzialności materialnej,
- podział czynności pracowników zapobiegający łączeniu uprawnień dyspozycyjnych z wykonawczymi,
- aktualizację wzorów podpisów osób uprawnionych do dysponowania majątkiem Spółdzielni,
- ochrona majątku trwałego Spółdzielni była zapewniona poprzez ubezpieczenie budynków od zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej w UNIQA TU. S.A. Wrocław ul. Strzegomska 3b/3c/2u i CONCORDIA Polska TOWAROWISPOWAŃ Poznań ul. S. Małachowskiego 10.

Lustrator zapoznał się z treścią polis obejmujących okres badania lustracyjnego.

Do końca stycznia 2023 r. biura były zabezpieczone systemem alarmowym połączonym z monitoringiem firmy ochroniarskiej „Piast” z Legnicy, a od lutego 2023 r. z systemem alarmowym firmy SOLID SWCURITY z Warszawy.

Dla poprawy bezpieczeństwa działa monitoring w okolicy biura Administracji Domów Mieszkalnych i Zarządu Spółdzielni oraz monitoring zewnętrzny na terenie osiedla Spółdzielni. Zgodnie z obowiązującymi zapisami w Polityce Bezpieczeństwa, Zarząd poinformował Pracowników, członków i właścicieli lokali w Spółdzielni, że z uwagi na obowiązujące od 25 maja 2018 roku Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenie dyrektywy 95/46/WE (zwane RODO).

Administratorem ich danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Związkowiec” w Jeleniej Górze przy ul. Kiepur 53.

Zarząd w dalszej części podkreślił, że cyt.: „Dane osobowe są przetwarzane wyłącznie w celach i w zakresie związanym z ustawową działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w oparciu m.in. o ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, Ustawę z dnia 15 grudnia 1982 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”, art. 6 ust. 1 lit. f RODO oraz inne przepisy prawa powszechnie obowiązującego”.

Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji celu przetwarzania lub wypełniania obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze oraz dochodzenia i obrony roszczeń Administratora.

Dane osobowe w Polsce przekazywane będą odbiorcom zapewniając ochronę przetwarzania danych takim jak: kancelarii prawnej, zewnętrznemu dostawcy systemu informatycznego, partnerom świadczącym usługi techniczne (np. remontowe), przedsiębiorstwom telekomunikacyjnym, bankom, urzędowi skarbowemu, firmom ubezpieczeniowym, sądom, prokuraturze, komornikom, policji, straży miejskiej i uprawnionym służbom, organom administracji publicznej.

Dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

Zgodnie z Polityką każdy pracownik złożył oświadczenie o zapoznaniu się z ww. przepisami oraz o obowiązku ich przestrzegania wraz z obowiązkiem do zachowania w tajemnicy przetwarzanych danych osobowych.

Osoby te otrzymały stosownie do zajmowanego stanowiska bądź funkcji upoważnienie do przetwarzania danych osobowych określonych w Rejestrze czynności przetwarzania danych. Upoważnienia i oświadczenia pracowników przechowywane są w teczkach osobowych pracowników.

Nie stwierdzono jakichkolwiek naruszeń czy incydentu dotyczącego ochrony danych osobowych.

Rozpatrywanie skarg i wniosków.

Spółdzielnia posiada dwa rejestry skarg i wniosków a mianowicie:

- rejestr wniosków zgłoszonych i przyjętych przez Radę Nadzorczą,
 - rejestr interesantów przyjmowanych przez Prezesa Zarządu Spółdzielni.
- Członkowie Zarządu przyjmują interesantów w godzinach pracy Spółdzielni.

Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania

Stan prawny gruntów oraz formy władania przez Spółdzielnię gruntami ilustruje tabela nr 2 stanowiąca załącznik do Protokołu.

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni mają uregulowany stan prawny. Spółdzielnia nie posiada gruntów niepotrzebnych.

- Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 5,09708 ha tym:
 - 3,29408 ha jest zabudowanych,
 - 1,0732 ha planowana do zabudowy,
 - 0,72980 ha nie nadająca się do zabudowy.
- Na koniec okresu objętego lustracją Spółdzielnia posiada 5,0978 ha gruntów stanowiących jej własność w tym:
 - 3,29408 ha odrębna własność,
 - 1,8030 ha użytkowanie wieczyste.

Tereny planowane do zabudowy są wykorzystywane na cele rekreacyjno - sportowe. Dalszy sposób ich wykorzystania uzależniony jest od Walnego Zgromadzenia Członków.

Sprawy gruntowe Spółdzielnia uregulowała już dużo wcześniej przed okresem objętym lustracją. Jak wynika z tabeli Spółdzielnia ma ustanowione tytuły prawne do wszystkich gruntów.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie zbyła i nie nabyła żadnych działek.

Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie, a majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Sprawy członkowskie w okresie objętym lustracją były prowadzone w oparciu o przepisy:

- Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statut Spółdzielni.

Członkowie, ich prawa i obowiązki w Spółdzielni określone w § 5 - § 12 Statutu z 2019 roku są zgodne z art. 3 u. s. m. z dnia 20 lipca 2017 roku.

Rejestr członków.

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający informacje wymagane Ustawą Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku, z późn. zm. (art. 30).

Od 2011 roku rejestr prowadzony jest w formie elektronicznej, zawiera imiona nazwiska członków, miejsce zamieszkania, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa.

Rejestr lokali.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi rejestr dla lokali, dla których zostały założone oddzielnie księgi wieczyste w podziale na budynki i mieszkania.

W rejestrze ujęte są lokale posiadające status własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności.

Rejestr zawiera: numer wpisu - wg kolejności wpływania zawiadomień z Sądu Rejonowego Wydziału IV Ksiąg Wieczystych o założeniu księgi wieczystej dla lokalu, imię i nazwisko uprawnionego, adres lokalu, uwagi (np. hipoteka, komornik, ostrzeżenie o wpisie w Kw.).

W przypadku gdy dla lokalu była już założona księga wieczysta aktualizuje się wpisy, które dotyczą zmiany właściciela lokalu (po zamianie, sprzedaży, darowiznie, spadkobranii) lub zmiany statusu lokalu (po wyodrębnieniu lokalu).

W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu, dla której istniała założona wcześniej księga na ograniczonym prawie rzeczowym, aktualizuje się rejestr i wpisuje do rejestru księgę wieczystą uprawniającą do lokalu oraz informację o hipotece.

Aktualizacji w rejestrach dokonuje się po otrzymaniu informacji z Wydziału Ksiąg Wieczystych lub po okazaniu przez zainteresowanego aktu notarialnego lub odpisu z ksiąg.

Dane liczbowe członków i dokonane zmiany.

W badanym okresie powstanie członkostwa w Spółdzielni regulowały zapisy § 6 do § 8 Statutu z 2019 roku.

Organem upoważnionym do przyjmowania w poczet członków był Zarząd Spółdzielni. Ustanie członkostwa reguluje § 11, § 12 Statutu z 2019 roku.

Od 09.09.2017 roku warunkiem powstania członkostwa jest nabycie prawa do lokalu, a Zarząd w Protokole określa tylko datę powstania członkostwa. Zasady te reguluje § 6 Statutu z 2019 roku. Jedynie przy nabyciu praw odrębnej własności lokalu warunkiem powstania członkostwa jest złożenie deklaracji członkowskiej.

Sprawy członkowsko-lokalowe zostały przedstawione w tabeli nr 1 (Liczba członków Spółdzielni) stanowiącej załącznik do niniejszego Protokołu.

2021 r.

Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2021 r. liczyła 802 członków.

Stan ilościowy członków Spółdzielni w 2021 roku uległ zmniejszeniu o 20 członków w porównaniu do 2020 roku.

Zmiany ilościowe w zakresie stanu członków w 2021 r. przedstawiały się następująco:

- a) 26 osób wpisano do rejestru członków, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz współmałżonków członków, który m prawo do lokalu przysługuje wspólnie i którzy z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stali się członkami Spółdzielni,
- b) 46 osoby wykreślono z rejestru członków, w tym:
 - 12 osób w związku ze zgonem,
 - 2 osoby w związku z darowizną Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 32 osoby w związku ze zbyciem Spółdzielczego własnościowego prawa lokalu na rynku wtórnym.

Stan formalnoprawny nieruchomości i zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia posiada 10 działek gruntów niezabudowanych będących w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni 18.030,00 m².

Od Gminy Jelenia Góra w listopadzie 2005 r. Spółdzielnia nabyła na własność 15 działek gruntów o łącznej powierzchni 50.395,00 m² zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Powierzchnia działek gruntów będących własnością Spółdzielni na koniec 2021 r. wynosi 34.118,75 nr i zmniejszyła się o 225,75 m² w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokali mieszkalnych.

W 2021 roku Spółdzielnia, na podstawie art. 27 ust. 2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach mieszkaniowych, wykonywała zarząd nieruchomościami wspólnymi 14 budynków mieszkalnych o kubaturze 170.433,20 m³, w których znajdują się 674 lokale

mieszkalne i niemieszkalne (użytkowe) o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 38.015,01 m². w tym:

- 1) 629 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 35.850,47 m², w tym:
 - a) 445 lokali mieszkalnych posiada Spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu o powierzchni użytkowej 25.193,32 m², w tym:
 - 20 lokali posiada Spółdzielcze lokatorskie prawo, o powierzchni użytkowej 1.148,00 m²,
 - 425 lokali posiada Spółdzielcze własnościowe prawo, o powierzchni użytkowej 24.045,32 m².
 - 184 lokale mieszkalne wyodrębnione na pełną własność o powierzchni użytkowej 10.657,15 nr (bez powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych).
- 2) 21 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 1.118,45 m², w tym:
 - a) 11 lokali użytkowych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o powierzchni użytkowej 579,75 m²,
 - b) 7 lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni 343,64 m².
 - c) 3 lokale będące własnością Spółdzielni (wynajmowane), o powierzchni użytkowej 195,06 m²,
- 3) 21 stanowisk garażowych o powierzchni użytkowej 376,57 m² w tym:
 - a) 15 garaży jednostanowiskowych o powierzchni użytkowej 273,26 m², w tym:
 - 1 garaż wyodrębniony na pełną własność o powierzchni użytkowej 17,36 m²,
 - b) 6 stanowisk garażowych w 3 garażach po 2 stanowiska, z nieprzeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu, o powierzchni użytkowej 103,31 m².
- 4) 1 garaż podziemny wielostanowiskowy o powierzchni 532,40 m² z 14 stanowiskami postojowymi o powierzchni użytkowej 271,23 m². w tym:
 - a) 4 stanowiska postojowe, posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska postojowego w garażu podziemnym wielostanowiskowym, o powierzchni użytkowej 76,36 m².
 - b) 8 stanowisk postojowych, z przeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni użytkowej 158,47 m².
 - c) 2 stanowiska postojowe będące własnością Spółdzielni (wynajmowane), o powierzchni użytkowej 36,40 m².
- 5) 2 lokale związane z działalnością statutową Spółdzielni o powierzchni użytkowej 137,12 m², w tym:
 - a) biura Zarządu Spółdzielni,
 - b) biura Administracji Domów Mieszkalnych.

Na koniec 2021 r. w 14 budynkach mieszkalnych, którymi zarządza Spółdzielnia znajduje się ogółem 629 lokali mieszkalnych, w tym:

- a) 20 lokali posiada spółdzielcze lokatorskie prawo, o powierzchni użytkowej 1.148,00 m² w tym w budynku:
 - Kiepur 49 - 9 lokali, o powierzchni użytkowej 497,30 m²,
 - Kiepur 51 - 6 lokali, o powierzchni użytkowej 357,50 m²,
 - Kiepur 53 - 5 lokali, o powierzchni użytkowej 293,20 m².
- b) 425 lokali posiada spółdzielcze własnościowe prawo, o powierzchni użytkowej 24.045,32 m²,
- c) 184 lokali posiada prawo odrębnej własności, o powierzchni użytkowej 10.657,15 m².

Na dzień 31.12.2021 r. w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 Spółdzielnia posiada jeszcze niewyodrębnione lokale, w tym:

- 4 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 161,26 m².
- 4 lokale użytkowe o powierzchni użytkowej 94,01 m²,
- 3 stanowiska postojowe w garażu podziemnym wielostanowiskowym o powierzchni 56,73 m², w tym 1 stanowisko będące własnością Spółdzielni o powierzchni 18,95 m².

W budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 Spółdzielnia posiada 14,37 % udziałów we współwłasności w nieruchomości wspólnej.

Od chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu, które miało miejsce w 2007 r. do 31.12.2020 roku Zarząd Spółdzielni podpisał ogółem 238 Umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych) oraz przeniesienia udziału we współwłasności lokali niemieszkalnych - garaży podziemnych wielostanowiskowych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię i w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15.

W 2021 r. Zarząd Spółdzielni podpisał z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi 3 umowy notarialne wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych.

Ilość podpisanych w 2021 r. umów wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali oraz ilość ogółem podpisanych umów na dzień 31.12.2021 r. w poszczególnych budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych umów w 2021 r.	Ilość zawartych umów ogółem
1.	Kiepur 49	0	19
2.	Kiepur 51	0	14
3.	Kiepur 53	2	31
4.	Kiepur 55	0	12
5.	Kiepur' 57	0	9
6.	Kiepur 59	1	20
7.	Kiepur 61	0	9
8.	Kiepur 63	0	4
9.	Kiepur 65	0	9
10.	Kiepur 45A	0	12
11.	Kiepur 45B	0	11
12.	Kiepur 47	0	22
13.	Kiepur 47A	0	11
14.	Sygietyńskiego 17	0	18
	RAZEM:	3	201

Na koniec 2021 r. wielkość udziałów Spółdzielni i lokali wyodrębnionych we współwłasności w nieruchomości wspólnej w poszczególnych budynkach mieszkalnych przedstawia się następująco:

L.p.	Adres budynku	Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej (%)	
		Spółdzielnia	Lokale wyodrębnione
1.	Kiepur 49	60,00	40,00
2.	Kiepur 51	51,89	48,11
3.	Kiepur 53	44,45	55,55
4.	Kiepur 55	75,10	24,90
5.	Kiepur 57	75,78	24,22
6.	Kiepur 59	62,18	37,82
7.	Kiepur 61	79,23	20,77
8.	Kiepur 63	89,51	10,49
9.	Kiepur 65	82,76	17,24
10.	Kiepur 45A	83,30	16,70
11.	Kiepur 45B	81,21	18,79
12.	Kiepur 47	66,30	33,70
13.	Kiepur 47A	79,60	20,40
14.	Sygietyńskiego 17	47,80	52,20

Zgodnie z art. 17⁶ Ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

Na dzień 31.12.2021 r. rejestr zawiera ogółem 456 pozycji w tym:

- 263 dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
- 193 dla odrębnej własności lokali.

W 2021 roku założono 7 ksiąg wieczystych, w tym:

- 3 księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4 księga wieczysta w wyniku wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu.

2022 r.

Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2022 r. liczyła 797 członków.

Stan ilościowy członków Spółdzielni w 2022 roku uległ zmniejszeniu o 5 członków w porównaniu do 2021 roku.

Zmiany ilościowe w zakresie stanu członków w 2022 r. przedstawiały się następująco:

- 1) 3 osoby przyjęto w poczet członków.
- 2) 24 osób wpisano do rejestru członków, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz współmałżonków członków', którym prawo do lokalu przysługuje wspólnie i którzy z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stali się członkami Spółdzielni,
- 3) 32 osoby wykreślono z rejestru członków, w tym:
 - 11 osób w związku ze zgonem.
 - 1 osobę po podziale majątku,
 - 20 osób w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa lokalu na rynku wtórnym.

Stan formalnoprawny nieruchomości i zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiada 10 działek gruntów niezabudowanych będących w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni 18.030,00 m².

Od Gminy Jelenia Góra w listopadzie 2005 r. Spółdzielnia nabyła na własność 15 działek gruntów o łącznej powierzchni 50.395,00 m² zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Powierzchnia działek gruntów będących własnością Spółdzielni na koniec 2022 r. wynosi 33.509,97 m² i zmniejszyła się o 608,78 m² w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokali mieszkalnych.

W 2022 roku Spółdzielnia, na podstawie art. 27 ust. 2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach mieszkaniowych, wykonywała. Zarząd nieruchomościami wspólnymi 14 budynków mieszkalnych o kubaturze 170.433,20 m³, w których znajdują się 674 lokale mieszkalne i niemieszkalne (użytkowe) o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 38.015,01 m², w tym:

- 1) 629 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 35.850,47 m² w tym:
 - a) 435 lokali posiada Spółdzielcze prawa do lokalu o powierzchni użytkowej 24.596,73 m², w tym:
 - 14 lokali dysponuje spółdzielczym lokatorskim prawem, o powierzchni użytkowej 775,30 m².
 - 421 lokali dysponuje Spółdzielczym własnościowym prawem, o powierzchni użytkowej 23.821,43 m².
 - b) 194 lokale posiadają prawo własność, o powierzchni użytkowej 11.253,74 m² (bez powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych).
- 2) 21 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 1.118,45 m². w tym:
 - a) 11 lokali użytkowych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o powierzchni użytkowej 579,75 m².
 - b) 7 lokali użytkowych wyodrębnionych na własność o powierzchni 343,64 m².
 - c) 3 lokale będące własnością Spółdzielni (wynajmowane), o powierzchni użytkowej 195,06 m²,
- 3) 21 stanowisk garażowych o powierzchni użytkowej 376,57 m² w tym:
 - a) 15 garaży jedno stanowiskowych o powierzchni użytkowej 273,26 m² w tym:
 - 14 garaży jedno stanowiskowych posiadających Spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska garażowego o powierzchni użytkowej 255,90 m²,
 - 1 garaż jedno stanowiskowy wyodrębniony na własność o powierzchni użytkowej 17,36 m²,

- b) 6 stanowisk garażowych w 3 garażach po 2 stanowiska, posiadających Spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska garażowego, o powierzchni użytkowej 103,31 m²
 - 4) 1 garaż podziemny wielostanowiskowy o powierzchni 532,40 m² z 14 stanowiskami postojowymi o powierzchni użytkowej 271,23 m² w tym:
 - a) 4 stanowiska postojowe posiadające Spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska postojowego w garażu podziemnym wielostanowiskowym o powierzchni użytkowej 76,36 m²,
 - b) 8 stanowisk postojowych z przeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego o powierzchni użytkowej 158,47 m².
 - c) 2 stanowiska postojowe będące własnością Spółdzielni (wynajmowane), o powierzchni użytkowej 36,40 m².
 - 5) 2 lokale związane z działalnością statutową Spółdzielni o powierzchni użytkowej 137,12 m² w tym:
 - a) biura Zarządu Spółdzielni.
 - b) biura Administracji Domów Mieszkaniowych.
- Na koniec 2022 r. w 14 budynkach mieszkalnych, którymi zarządza Spółdzielnia znajduje się ogółem 629 lokali mieszkalnych, w tym:
- 1) 14 lokali posiada Spółdzielcze lokatorskie prawo, o powierzchni użytkowej 775,30 m² w tym w budynku:
 - Kiepury 49 - 7 lokali, o powierzchni użytkowej 372,20 m²,
 - Kiepury 51-5 lokali, o powierzchni użytkowej 294.90 m²,
 - Kiepury 53-2 lokale, o powierzchni użytkowej 108.20 m².
 - 2) 421 lokali posiada Spółdzielcze własnościowe prawo, o powierzchni użytkowej 23.821,43 m²,
 - 3) 194 lokale posiadają odrębną własności, o powierzchni użytkowej 11.253,74 m².

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiada niewyodrębnione lokale w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 w tym:

- 4 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 161,26 m²,
- 4 lokale użytkowe o powierzchni użytkowej 94,01 m²,
- 3 stanowiska postojowe w garażu podziemnym wielostanowiskowym o powierzchni 56,73 m² w tym 1 stanowisko będące własnością Spółdzielni o powierzchni 18,95 m².

W budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 Spółdzielnia posiada 14,37% udziałów we współwłasności w nieruchomości wspólnej.

Od chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu, które miało miejsce w 2007 r. do 31.12.2022 roku Zarząd Spółdzielni podpisał ogółem 247 Umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych) oraz przeniesienia udziału we współwłasności lokali niemieszkalnych - garaży podziemnych wielostanowiskowych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię i w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15.

W 2022 r. Zarząd Spółdzielni podpisał z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi 9 umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych.

Ilość podpisanych w 2022 r. Umów wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali oraz ilość ogółem podpisanych Umów na dzień 31.12.2022 r. w poszczególnych budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych Umów w 2022 r.	Ilość ogółem zawartych Umów na dzień 31.12.2022 r.
1.	Kiepur 49	2	21
2.	Kiepur 51	1	15
3.	Kiepur 53	2	33
4.	Kiepur 55	0	12
5.	Kiepur 57	1	10
6.	Kiepur 59	1	21
7.	Kiepur 61	0	9
8.	Kiepur 63	1	5
9.	Kiepur 65	0	9
10.	Kiepur 45A	0	12
11.	Kiepur 45B	0	11
12.	Kiepur 47	0	22
13.	Kiepur 47A	1	12
14.	Sygietyńskiego 17	0	18
	RAZEM:	9	210

Na koniec 2022 r. wielkość udziałów Spółdzielni i lokali wyodrębnionych we współwłasności w nieruchomości wspólnej w poszczególnych budynkach mieszkalnych przedstawia się następująco:

L.p.	Adres budynku	Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej (%)	
		Spółdzielnia	Lokale wyodrębnione
1.	Kiepur 49	55,36	44,64
2.	Kiepur 51	48,15	51,85
3.	Kiepur 53	38,44	61,56
4.	Kiepur 55	75,10	24,90
5.	Kiepur 57	72,68	27,32
6.	Kiepur 59	59,98	40,02
7.	Kiepur 61	79,23	20,77
8.	Kiepur 63	86,90	13,10
9.	Kiepur 65	82,76	17,24
10.	Kiepur 45A	83,30	16,70
11.	Kiepur 45B	81,21	18,79
12.	Kiepur 47	64,15	35,85
13.	Kiepur 47A	78,31	21,69
14.	Sygietyńskiego 17	47,80	52,20

Zgodnie z art. 17⁶ Ustawy z 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

Na dzień 31.12.2022 r. rejestr zawiera ogółem 465 pozycji w tym:

- 266 dla Spółdzielczych własnościowych praw do lokali.
- 199 dla odrębnej własności lokali.

W 2022 roku założono 8 ksiąg wieczystych, w tym:

- 2 księgi wieczyste dla Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 6 ksiąg wieczysta w wyniku wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu.

2023 r.

Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2023 r. liczyła 783 członków.
Stan ilościowy członków Spółdzielni w 2023 roku uległ zmniejszeniu o 14 członków w porównaniu do 2022 roku.

Zmiany ilościowe w zakresie stanu członków w 2023 r. przedstawiały się następująco:

- 1) 2 osoby przyjęto w poczet członków,
- 2) 10 osób wpisano do rejestru członków, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz współmałżonków członków, którym prawo do lokalu przysługuje wspólnie i którzy z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stali się członkami Spółdzielni,
- 3) 26 osób wykreślono z rejestru członków, w tym:
 - 7 osób w związku ze zgonem,
 - 1 osobę po podziale majątku,
 - 4 osoby w związku z darowizną prawa do lokalu,
 - 12 osób w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa lokalu na rynku wtórnym,
 - 2 osoby w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokalu w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15.

Stan formalnoprawny nieruchomości i zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiada 10 działek gruntów niezabudowanych będących w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni 18.030,00 m².

Od Gminy Jelenia Góra w listopadzie 2005 r. Spółdzielnia nabyła na własność 15 działek gruntów o łącznej powierzchni 50.395,00 m² zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Powierzchnia działek gruntów będących własnością Spółdzielni na koniec 2023 r. wynosi 32.940,80 m² i zmniejszyła się o 569,17 m² w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokali mieszkalnych i lokalu niemieszkalnego - garażu.

W 2023 roku Spółdzielnia, na podstawie art. 27 ust. 2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach mieszkaniowych, wykonywała Zarząd nieruchomościami wspólnymi 14 budynków mieszkalnych o kubaturze 170.433,20 m³, w których znajdują się 674 lokale mieszkalne i niemieszkalne (użytkowe) o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 38.015,01 m² w tym:

- 1) 629 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 35.850,47 m² w tym:
 - a) 431 lokali posiada spółdzielcze prawa do lokalu o powierzchni użytkowej 24.350,90 m² w tym:
 - 13 lokali dysponuje spółdzielczym lokatorskim prawem, o powierzchni użytkowej 712,80 m²,
 - 418 lokali dysponuje Spółdzielczym własnościowym prawem, o powierzchni użytkowej 23.638,10 m².
 - b) 198 lokali posiada prawo odrębnej własności, o powierzchni użytkowej 11.499,57 m² (bez powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych).

- 2) 21 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 1.118,45 m², w tym:
 - a) 11 lokali użytkowych posiadających Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o powierzchni użytkowej 579,75 m²,
 - b) 7 lokali użytkowych wyodrębnionych na własność o powierzchni 343,64 m²,
 - c) 3 lokale będące własnością Spółdzielni (wynajmowane), o powierzchni użytkowej 195,06 m²,
- 3) 21 stanowisk garażowych o powierzchni użytkowej 376,57 m² w tym:
 - a) 15 garaży jednostanowiskowych o powierzchni użytkowej 273,26 m² w tym:
 - 13 garaży jednostanowiskowych posiadających Spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska garażowego o powierzchni użytkowej 240,22 m²,
 - 2 garaże jednostanowiskowe posiadające prawo odrębnej własności o powierzchni użytkowej 33,04 m²,
 - b) 6 stanowisk garażowych w 3 garażach po 2 stanowiska, posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska garażowego, o powierzchni użytkowej 103,31 m².
- 4) 1 garaż podziemny wielostanowiskowy o powierzchni 532,40 m² z 14 stanowiskami postojowymi o powierzchni użytkowej 271,23 m² w tym:
 - a) 4 stanowiska postojowe posiadające Spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska postojowego w garażu podziemnym wielostanowiskowym o powierzchni użytkowej 76,36 m²,
 - b) 8 stanowisk postojowych z przeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego o powierzchni użytkowej 158,47 m²,
 - c) 2 stanowiska postojowe będące własnością Spółdzielni (wynajmowane), o powierzchni użytkowej 36,40 m²,
- 5) 2 lokale związane z działalnością statutową Spółdzielni o powierzchni użytkowej 137,12 m² w tym:
 - a) biura Zarządu Spółdzielni,
 - b) biura Administracji Domów Mieszkalnych.

Na koniec 2023 r. w 14 budynkach mieszkalnych, który mi zarządza Spółdzielnia znajduje się ogółem 629 lokali mieszkalnych, w tym:

- 1) 13 lokali posiadających Spółdzielcze lokatorskie prawo, o powierzchni użytkowej 712,80 m² w tym w budynku:
 - Kiepury 49 - 7 lokali, o powierzchni użytkowej 372,20 m².
 - Kiepury 51 - 4 lokali, o powierzchni użytkowej 232,40 m²,
 - Kiepury 53 - 2 lokale, o powierzchni użytkowej 108,20 m².
- 2) 418 lokali posiadających spółdzielcze własnościowe prawo, o powierzchni użytkowej 23.638,10 m²,
- 3) 198 lokali posiadających odrębną własności, o powierzchni użytkowej 11.499,57 m² (bez pomieszczeń przynależnych).

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiada niewyodrębnione lokale w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 w tym:

- 2 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 69,78 m²,
- 4 lokale użytkowe o powierzchni użytkowej 94,01 m²,
- 3 stanowiska postojowe w garażu podziemnym wielostanowiskowym o powierzchni 56,73 m². w tym 1 stanowisko będące własnością Spółdzielni o powierzchni 18,95 m².

W budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 Spółdzielnia posiada 10,69 % udziałów we współwłasności w nieruchomości wspólnej.

Od chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu, które miało miejsce w 2007 r. do 31.12.2023 roku Zarząd Spółdzielni podpisał ogółem 254 Umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych) oraz przeniesienia udziału we współwłasności lokali niemieszkalnych - garaży podziemnych wielostanowiskowych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię i w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15.

W 2023 r. Zarząd Spółdzielni podpisał z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi 7 umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych.

Ilość podpisanych w 2023 r. Umów wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali oraz ilość ogółem podpisanych umów na dzień 31.12.2023 r. w poszczególnych budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię oraz w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych Umów w 2023 r.	ilość ogółem zawartych Umów na dzień 31.12.2023 r.
1.	Kiepur 49	0	21
2.	Kiepur 51	1	16
3.	Kiepur 53	0	33
4.	Kiepur 55	0	12
5.	Kiepur 57	0	10
6.	Kiepur 59	0	21
7.	Kiepur 61	0	9
8.	Kiepur 63	0	5
9.	Kiepur 65	1	10
10.	Kiepur 45A	0	12
11.	Kiepur 45B	2	13
12.	Kiepur 47	0	22
13.	Kiepur 47A	1	13
14.	Sygietyńskiego 15	2	39
15.	Sygietyńskiego 17	0	18
	RAZEM:	7	254

Na koniec 2023 r. wielkość udziałów Spółdzielni i lokali wyodrębnionych we współwłasności w nieruchomości wspólnej w poszczególnych budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia się następująco:

L.p.	Adres budynku	Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej (%)	
		Spółdzielnia	Lokale wyodrębnione
1.	Kiepur 49	55,36	44,64
2.	Kiepur 51	44,52	55,48
3.	Kiepur 53	38,44	61,56
4.	Kiepur 55	75,10	24,90
5.	Kiepur 57	72,68	27,32
6.	Kiepur 59	59,98	40,02
7.	Kiepur 61	79,23	20,77
8.	Kiepur 63	86,90	13,10
9.	Kiepur 65	80,73	19,27
10.	Kiepur 45A	83,30	16,70
11.	Kiepur 45B	78,85	21,15
12.	Kiepur 47	64,15	35,85
13.	Kiepur 47 A	76,18	23,82
14.	Sygietyńskiego 17	47,80	52,20

Zgodnie z art. 17⁶ Ustawy z 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

Na dzień 31.12.2023 r. rejestr zawiera ogółem 474 pozycji w tym:

- 269 dla Spółdzielczych własnościowych praw do lokali.
- 205 dla odrębnej własności lokali.

W 2023 roku założono 9 ksiąg wieczystych, w tym:

- 3 księgi wieczyste dla Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 6 ksiąg wieczystych w wyniku wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu.

Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych i otoczenia: Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych Spółdzielni została przedstawiona w tabeli nr 5, stanowiącej załącznik do niniejszego Protokołu.

Tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja. Wykonawstwo robót remontowych i konserwacyjno - naprawczych w Spółdzielni odbywa się w następujących formach organizacyjnych:

- a) przez konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni,
- b) przez kontrahentów Umów zawartych o dostawę mediów, robót czy usług,
- c) przez wykonawców obcych na podstawie odrębnych zleceń czy Umów.

W oparciu o zbadaną dokumentację lustrator ustalił, że konserwatorzy otrzymali na piśmie polecenia wykonania robót - na drukach „Zlecenie” informujących o lokalizacji robót, dacie ich zgłoszenia i wykonania.

Stan zasobów na dzień 31.12.2023 roku przedstawiał się następująco:

Wyszczególnienie	Ilość/m²
Liczba budynków ogółem	14
Liczba mieszkań	629
Liczba lokali użytkowych (garaże + statutowe)	37
Powierzchnia użytkowa ogółem	37.753,64
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	35.850,47
Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	1.118,45
Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie [m ²]	37.018,04
Powierzchnia lokali korzystających z centralnie dostarczanej ciepłej wody [m ²]	37.106,04
Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów [m ²]	0
Liczba eksploatowanych dźwigów	0
Liczba budynków mieszkalnych ocieplonych według norm obowiązujących w czasie wykonywania ocieplenia	14
Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	14
Liczba budynków posiadający opomiarowanie zużycia zimnej wody	14
Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	651
Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	652

ponadto:

Spółdzielnia posiada 6 placów zabaw o powierzchni 528,45 m².

Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi na terenie jednego osiedla w Jeleniej Górze. Spółdzielnia Zarządza 14 budynkami mieszkalnymi, wielorodzinnymi o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych 38.015,01 m² z 629 lokalami mieszkalnymi.

Budynki były oddawane do użytku w latach 1991 r. do 1998 r.

Charakterystykę przedstawia poniższa tabela.

L.P.	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań	Powierzchnia użytkowa lokali handlowo-usługowych	Powierzchnia użytkowa miejsc postojowych	Powierzchnia Pomieszczeń Statutowych
1.	Kiepur 49	45	2 563,50	145,00		
2.	Kiepur 51	28	1 583,00	65,38		57,12
3.	Kiepur 53	51	2 977,00	-		80,00
4.	Kiepur 55	45	2 600,35	50,00		
5.	Kiepur 57	35	2 015,55	46,00		
6.	Kiepur 59	51	2 983,69	49,00		
7.	Kiepur 61	45	2 601,12	50,00		
8.	Kiepur 63	35	2 016,09	50,00		
9.	Kiepur 65	51	2 984,04	50,00		
10.	Kiepur 45a	60	3 522,50	125,29		
11.	Kiepur 45b	48	2 564,06	-	376,57	
12.	Kiepur 47	65	3 184,36	-		
13.	Kiepur 47a	55	2 880,25	140,45		
14.	Sygietyńskiego 17	15	1 374,96	297,27	271,23	
RAZEM:		629	35 850,47	1 118,45	647,80	137,12

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiada niewyodrębnione lokale (nieujęte w tabeli) w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15, w tym:

- 2 lokale mieszkalne
- 4 lokale użytkowe
- 3 stanowiska postojowe w garażu podziemnym wielostanowiskowym, w tym 1 stanowisko będące własnością Spółdzielni.

14 budynków mieszkalnych ocieplonych przed zmianą współczynnika przenikania ciepła, tj. przed 31 grudnia 2020 r.

Struktura wiekowa budynków według grup.

L.p.	Grupa wiekowa	Ilość
1	21-30	6
2	31-40	8
3	Powyżej 41	0
	RAZEM:	14

w tym:

- liczba mieszkań - 633, w tym:
 - a) 629 w budynkach SM „Związkowiec”,
 - b) 2 w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15.
- Powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi – 35.920,25 m²,

W badanym okresie Spółdzielnia zarządzała w ramach własnej działalności gospodarczej nieruchomościami mieszkaniowymi. Czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami Spółdzielni umiejscowione zostały w pionie Prezesa Zarządu powierzone do wykonania Administracji Domów Mieszkalnych (ADM).

Administrowanie zasobami mieszkaniowymi odbywały się poprzez dział Administracji Domów Mieszkalnych, kierowany przez kierownika podlegającego bezpośrednio Prezesowi Zarządu.

Do obowiązków ADM należała obsługa zasobów polegająca na prowadzeniu bieżących spraw związanych z utrzymaniem budynków, tj. zapewnienie czystości w budynkach i na terenach zewnętrznych wraz z pielęgnacją zieleni.

Utrzymaniem sieci elektrycznych, wodnych i kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, przyjmowaniem zgłoszeń o awariach i ich likwidacją.

Przeprowadzeniem przeglądów technicznych obiektów wewnątrz budynków (instalacji gazowych, kominiarskich, wodno- kanalizacyjnych,) i określenie na ich podstawie potrzeb remontowych zasobów, opracowywanie projektów planów remontów i wykonawstwa planowanych zadań remontowych. Powyższe prace wykonywali pracownicy Spółdzielni.

W badanym okresie, przeciętne zatrudnienie w działach ADM wykonujących wyszczególnione czynności stanowiło:

- 2 Inspektorów ds. Technicznych i Administracyjnych (wakat na stanowisku Kierownika ADM),
- 2 Konserwatorów.

Do obsługi porządkowej (sprzątającej) Spółdzielnia korzystała z podmiotów zewnętrznych.

Stan estetyczno - porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia.

Lustrator z udziałem Prezesa Spółdzielni i Kierownikiem Administracji Domów Mieszkalnych dokonał selektywnej wizytacji zasobów mieszkaniowych i ich otoczenia pod kątem utrzymania czystości, stanu estetyczno-porządkowego oraz technicznego (możliwych do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu) w losowo wybranych budynkach ze szczególnym uwzględnieniem czystości i porządku na klatkach schodowych, w pomieszczeniach ogólnego użytku (zespoły wejściowe, piwnice), stanu elewacji budynków dojścia do budynków oraz na terenach osiedlowych (urządzenia zabawowe, kontenery na śmieci, stan zieleni, czystość otoczenia). Do przeglądu wytypowano budynki usytuowane na Osiedlu Spółdzielni.

Na podstawie oględzin stwierdza się, że wszystkie budynki poddane były kompleksowej termomodernizacji i stan ich jest dobry.

Dokonany przegląd pozwala na stwierdzenie, że Spółdzielnia dokłada starań, aby zachować ład i porządek zarówno w klatkach schodowych, pomieszczeniach ogólnego użytku jak i w otoczeniu zewnętrznym.

Pracownicy odpowiedzialni za stan techniczny zasobów dbają, aby nie następowała degradacja i dewastacja powierzonego im mienia. Wykonano naprawę chodników przy budynkach wraz z dojściem do klatek schodowych.

Dokonywane są miejscowych napraw, chodników przy budynkach wraz z dojściem do klatek schodowych, miejscowe odnowienia powłok malarskich klatek schodowych, zejść do piwnic oraz nasadzania na terenach zielonych.

Place zabaw usytuowane są blisko przy blokach. Zamontowane na ich terenie urządzenia są odpowiednio konserwowane a stare już zużyte wymieniane na nowoczesne posiadające wymagane atesty. Kontenery na śmieci które są własnością Gminy usytuowane są na podłożu utwardzonym.

We wszystkich nieruchomościach Spółdzielni zainstalowana jest instalacja energooszczędna typu LED, głównie instalacja zmiernicza z czujnikiem ruchu powodująca oszczędności energii elektrycznej na części wspólnej nieruchomości.

W toku przeglądu nie stwierdzono dewastacji obiektów oraz działań mieszkańców i innych osób zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia członków Spółdzielni. Z dokonanego przeglądu lustrator sporządził protokół będący załącznikiem nr 1 do protokołu lustracji.

W trakcie lustracji dokonano wyciąkowej analizy wpisów poszczególnych zgłoszeń awarii i uszkodzeń w dzienniku zgłoszeń na poszczególnych nieruchomościach. Przyjęto losowo wybrane wpisy w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r.

W rejestrze (dzienniku) znajdują się:

zgłoszenia opatrzone:

- pozycją (kolejnym numerem) wpisu zgłoszenia,
- datą przyjęcia,
- adresem zgłaszającego,
- lokalizacją i określeniem tematu zgłoszenia.

Na podstawie zgłoszeń lokatorów dział ADM zleca konserwatorom wykonanie zgłoszonych prac (awarii) na druku „zgłoszenie - Zlecenie”.

zgłoszenie - zlecenie opatrzone jest:

- datą przyjęcia zgłoszenia -zlecenia,
- zleceniodawcą,
- lokalizacją (adresem) robót zleconych,
- opisem robót zgłoszonych - zleconych,
- uzgodnionym terminem wykonania - data,
- podpisem kierującego pracą konserwatorów,
- kolejnym numerem zlecenia,
- wykonawcą zlecenia (Imię, nazwisko, data, podpis),
- opis wykonanych robót,
- faktyczny termin wykonania (data, od godz. - do godz.),
- potwierdzenie wykonania (podpis),
- do rozliczeń dołączone są dowody RW z magazynu.

Na podstawie zgłoszeń, które dotyczyły bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych konserwatorzy i firmy zewnętrzne wykonywali naprawy zgłaszanych awarii.

Na koniec każdego miesiąca administracja sporządza rozliczenie prac wykonanych przez konserwatorów dla księgowości.

W rozliczeniu uwzględnia się:

1. Rozliczenie prac obciążające eksploatację poszczególnych nieruchomości uwzględniając: adres lokalu w nieruchomości, numer nieruchomości, konto eksploatacji, koszt wykonanego zlecenia.
2. Rozliczenie prac wykonanych przez konserwatorów obciążające fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości zawiera: adres nieruchomości, numer nieruchomości i rodzaj wykonanej pracy (remontu), konto wykonanego zlecenia oraz koszt.

Analiza dat zgłoszeń i wykonania robót w latach objętych lustracją przeprowadzona systemem wybiórczym pozwoliła na stwierdzenie, że roboty były wykonywane na bieżąco w dniu dokonania zgłoszenia, ewentualnie dnia następnego lub w umówionym terminie.

Uwag nie wniesiono.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest przez Zarząd Spółdzielni.

W celu ochrony mienia Spółdzielczego, bezpieczeństwa i zgodnego współżycia mieszkańców Zarząd Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 21/05/2006 z dnia 25.05.2006 roku oraz Uchwałą Nr 17/08/2020 z dnia 27.08.2020 roku wprowadził Regulamin Porządku Domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” mający na celu ochronę mienia użytkowników.

Jednostką rozliczeniową kosztów ubezpieczeń zgodnie z Regulaminem rozliczeń kosztów i przychodów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” (§ 2 pkt 3e, pkt 4 a, b) jest powierzchnia użytkowa poszczególnych lokali (§ 2 pkt 4b) i udziały w nieruchomości wspólnej (§ 2 pkt 4a).

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalenia opłat za używanie lokali.

Wynik z całokształtu działalności obejmuje:

1. Przychody i koszty gospodarki całego zasobu lokalowego Spółdzielni (lokale mieszkalne i użytkowe).
2. Przychody i koszty z tytułu windykacji należności za lokale (koszty sądowe i komornicze).
3. Odsetki od nieterminowych wpłat należności za lokale i odsetki z tytułu nieterminowych zapłat dostawcom usług świadczonych na rzecz zasobów lokalowych.
4. Odsetki od lokat terminowych środków pieniężnych.
5. Odpisy aktualizacyjne na należności za lokale.

Podstawy normatywne działalności GZM uchwalone przez Radę Nadzorczą zgodnie ze Statutem Spółdzielni określają:

- Regulamin rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze z dnia 29.11.2018 r. uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 60/11/2018 z późniejszymi zmianami, aktualny z dnia 27.02.2020 r. Uchwała nr 6/02/2020,
- Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków oraz osób niebędących członkami w zakresie utrzymania stanu technicznego i napraw wewnątrz lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze z dnia 31.08.2006 r. uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 33/08/2006.

- Regulamin rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze, uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 13/05/2020 z dnia 21.05.2020 r., zmieniony Uchwałą Nr 12/07/2023 z dnia 27.07.2023 r.
- Regulamin udzielania zamówień na roboty, dostaw i usługi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze z dnia 26.01.2017 r. uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/01/2017 z późniejszymi zmianami z dnia 26.11.2020 r. Uchwałą nr 22/11/2020.
- Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze z dnia 31.08.2006 r. uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 32/08/2006.

Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych w art. 4 ustęp 4¹ pkt 1 a ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, iż Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów, o których mowa w ustępie 1 - 2 i 4 Ustawy.

Ponadto w art. 6 Ustawa stanowi, iż różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Z ustaleń lustracji wynika, iż Spółdzielnia zgodnie z wyżej cytowanym art. 4 ustęp 4¹ znowelizowanej Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów.

Zachowuje również wymogi określone w art. 6 ustęp 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a mianowicie ustala i wykazuje w księgach rachunkowych różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat odrębnie dla każdej nieruchomości.

Zasady wnoszenia opłat za używanie lokali przez członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, zasady wnoszenia opłat przez osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, zasady wnoszenia opłat przez członków Spółdzielni będących właścicielami oraz przez właścicieli, którzy nie są członkami Spółdzielni zostały unormowane w Statucie Spółdzielni (§ 97- § 100).

Statut Spółdzielni w § 99 ustęp 1 stanowi: Zasady rozliczania rodzajów kosztów rzeczywistych i ustalania opłat za użytkowanie lokalu ustala Rada Nadzorcza na podstawie ewidencji i rozliczeń przychodów i kosztów prowadzonej odrębnie dla każdej nieruchomości, w tym wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz Regulamin określający zasady rozliczeń przychodów i wydatków w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten został dostosowany do obowiązującej w okresie badanym ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu Spółdzielni.

Pożytki i inne wpływy z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.

Zgodnie z Rozdziałem II § 1 - § 5 Regulaminu rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze.

Do kosztów gospodarki zasobami zaliczono w szczególności:

1. Koszty zależne od Spółdzielni obejmujące:
 - koszty obsługi eksploatacyjnej poszczególnych nieruchomości,
 - koszty utrzymania mienia do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni,

- odpis na fundusz remontowy (remontów danej nieruchomości).
- 2. Koszty eksploatacji nieruchomości, niezależne od Spółdzielni:
 - koszty opłat i prowizji,
 - podatek od nieruchomości,
 - opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
 - koszty wywozu odpadów komunalnych,
 - koszty ubezpieczenia nieruchomości.
- 3. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali, niezależne od Spółdzielni:
 - koszty dostawy energia elektryczna na cele ogólne,
 - koszty dostawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, różnica wody,
 - wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody,
 - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych,
 - opłata abonamentowa za wodomierz główny,
 - koszty domofonów.

Ustalanie opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się w oparciu o roczny plan finansowy zatwierdzony w formie uchwały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Jako podstawę do sporządzania rocznych planów gospodarczych na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w okresie 10 miesięcy roku bieżącego i przewidywane wykonanie tych kosztów do końca tego roku oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów w roku, na który ustalana jest wysokość opłat.

W okresie objętym badaniem Spółdzielnia dla wszystkich nieruchomości sporządzała rzeczowo-finansowe plany zarządzania nieruchomością, jako elementy składowe planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni.

§ 99 ust. 1 Statutu Spółdzielni stanowi, że zmiana opłat za użytkowanie lokali związanych z członkostwem w Spółdzielni może być dokonana jedynie na podstawie uchwał Rady Nadzorczej lub zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (np. w budżecie Spółdzielni).

Zgodnie z § 99 ust. 2 Statutu Spółdzielni szczegółowe zasady ustalania planu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na lokale i nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, ich rozliczania oraz ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminów Rada Nadzorcza w okresie badanym corocznie uchwałała plan rzeczowo - finansowy (budżet Spółdzielni).

Koszty GZM w nieruchomościach są rozliczane proporcjonalnie do wielkości m² powierzchni użytkowej danej nieruchomości.

Ustalenie wysokości jednostkowych kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości dokonuje Rada Nadzorcza uchwałami zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lokale w Spółdzielni wyposażone są w urządzenia pomiarowe zużycia c.o., c.w.u. i wody zimnej.

W badanym okresie Spółdzielnia przy pomocy urządzeń pomiarowych i wskaźników indywidualnych rozliczała odbiorców za okres ustalony regulaminami.

Natomiast różnicę kosztów wody zimnej wg faktur otrzymywanych od dostawcy - rozliczała pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych a sumą wodomierzy w lokalach danego budynku.

Spółdzielnia zgodnie z znowelizowaną ustawą i ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego wykazuje odrębne wyniki, tj. wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni.

W 2023 roku w Spółdzielni wykazany został wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (dochód wolny od podatku na podstawie art. 17 ust. 1 punkt 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. z późniejszymi zmianami) oraz wynik z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (lokale użytkowe, pozostała działalność operacyjna i działalność gospodarcza) - opodatkowany 19 % podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Skutki finansowe wynikające z powyższych zmian polegają między innymi na:

- wykazaniu wyniku finansowego z gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - wykazaniu wyniku finansowego z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, naliczeniu i odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych.
- Koszty, przychody i wyniki finansowe na GZM w latach objętych badaniem przedstawia tabela nr 6 - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiąca załącznik do Protokołu.

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi

2021 r.

Lp.	Nieruchomość	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (zł)	Przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości (zł)	Przychody 704-01	Przychody z pożytków z 2021 r. w (zł)	Razem przychody (zł)	Wynik za 2021 r.
1	2	3	4		5	6	7
1.	Kiepur 49	288.416,68	279.847,23	4.349,28	2.074,43	28.6270,94	-2.145,74
2.	Kiepur 51	196.311,73	196.595,55	2.646,95	478,61	199.721,11	3.409,38
3.	Kiepur 53	329.526,31	318.143,19	4.780,44	529,11	323.452,74	-6.073,57
4.	Kiepur 55	281.178,74	276.360,90	4.255,91	285,56	280.902,37	-276,37
5.	Kiepur 57	232.362,59	229.253,87	3.310,42	0	232.564,29	2.436,46
6.	Kiepur 59	324.500,61	315.507,78	4.950,25	1.068,17	321.526,20	-2.974,41
7.	Kiepur 61	297.784,46	292.700,54	4.257,14	0	296.957,68	-826,78
8.	Kiepur 63	232.842,59	228.339,56	3.317,71	214,21	231.871,48	-971,11
9.	Kiepur 65	331.649,12	323.854,58	4.872,03	680,26	329.406,87	-2.242,25
10.	Kiepur 45A	410.229,30	403.589,56	5.857,59	716,64	410.163,79	-65,51
11.	Kiepur 45B	304.350,29	305.056,91	4.722,04	0	309.778,95	5.428,66
12.	Kiepur 47	365.205,24	354.588,32	5.113,42	61,81	359.763,55	-5.441,69
13.	Kiepur 47A	309.858,84	306.283,02	4.850,61	974,08	312.107,71	2.248,87
14.	Sygietyńskiego 17	202.457,70	192.445,54	3.120,79	5.642,22	201.208,55	-1.249,15
	RAZEM:	4.106.674,20	4.022.566,55	60.404,58	12.725,10	4.095.696,23	-10.977,98

2022 r.

L.p.	Nieruchomość	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (zł)	Przychody z opłat, + nadwyżka przychodów nad kosztami za 2022 r. (zł)	przychody 704-01	Przychody z pożytków z 2022 r. w zł	Razem przychody (zł)	Wynik za 2022 r.
1	2	3	4		5	6	7
1.	Kiepur 49	319.414,40	310.678,72	4.154,97	1.737,36	316.571,05	-2.843,35
2.	Kiepur 51	203.419,57	206.206,62	2.528,69	1.979,85	210.715,16	7.295,59
3.	Kiepur 53	349.020,62	352.321,77	4.566,86	35,82	356.924,45	7.903,83
4.	Kiepur 55	294.885,42	301.121,97	4.065,76	1.729,31	306.917,04	12.031,62
5.	Kiepur 57	238.286,84	242.554,49	3.162,52	24,81	245.741,82	7.454,98
6.	Kiepur 59	348.467,42	351.368,73	4.729,09	840,28	356.938,10	8.470,68
7.	Kiepur 61	312.236,74	319.909,88	4.066,95	96,71	324.073,54	11.836,80
8.	Kiepur 63	241.701,78	242.159,85	3.169,48	206,86	245.536,19	3.834,41
9.	Kiepur 65	351.930,56	355.765,12	4.654,36	788,38	361.207,86	9.277,30
10.	Kiepur 45A	431.314,46	436.684,82	5.595,88	2.289,00	444.569,70	13.255,24
11.	Kiepur 45B	319.581,48	327.784,13	4.511,07	186,12	332.481,32	12.899,84
12.	Kiepur 47	386.026,13	388.937,01	4.884,96	38,30	393.860,27	7.834,14
13.	Kiepur 47 A	366.656,67	371.377,08	4.633,90	803,33	376.814,31	10.157,64
14.	Sygietyńskiego 17	215.081,69	203.191,28	2.981,36	3.037,98	209.210,62	-5.871,07
	RAZEM:	4.378.023,78	4.410.061,47	57.705,85	13.794,11	4.481.561,43	103.537,65

2023 r.

L.p.	Nieruchomość	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (zł)	Przychody z opłat, + nadwyżka przychodów nad kosztami za 2023 r. (zł)	przychody - 704-01	Przychody z pożytków z 2023 r. w zł	Razem przychody (zł)	Wynik za 2023 r.
1	2	1	4		5	6	7
1.	Kiepur 49	368.694,48	359.657,84	4.513,41	3.189,79	367.361,04	-1.333,44
2.	Kiepur 51	243.218,65	239.015,69	2.746,84	2.009,08	243.771,61	552,96
3.	Kiepur 53	426.719,64	419.205,29	4.960,83	40,72	424.206,84	-2.512,80
4.	Kiepur 55	365.613,15	376.432,65	4.416,51	1.688,66	382.537,82	16.924,67
5.	Kiepur 57	261.716,44	262.810,33	3.435,34	28,21	266.273,88	4.557,44
6.	Kiepur 59	422.466,06	419.796,67	5.137,05	1.038,41	425.972,13	3.476,07
7.	Kiepur 61	386.125,32	389.225,19	4.417,79	64,06	393.707,04	7.581,72
8.	Kiepur 63	292.945,11	288.090,97	3.442,91	270,19	291.804,07	-1.141,04
9.	Kiepur 65	427.578,08	426.290,16	5.055,88	931,18	432.277,22	4.699,14
10.	Kiepur 45A	541.470,43	541.049,75	6.076,63	2.431,57	549.559,95	8.089,52
11.	Kiepur 45B	387.993,39	390.733,12	4.900,23	1.165,70	396.799,05	8.805,66
12.	Kiepur 47	476.539,88	467.452,24	5.306,38	153,31	472.911,93	-3.627,95
13.	Kiepur 47A	456.951,08	456.437,23	5.033,64	922,91	462.393,78	5.442,70
14.	Sygietyńskiego 17	238.587,86	222.320,42	3.238,56	2.809,52	228.368,50	-10.219,36
	RAZEM:	5.296.649,57	5.258.517,55	62.684,00	16.743,31	5.337.944,86	41.295,29

Z danych liczbowych tabeli wynika, że Spółdzielnia w okresie objętym lustracją osiągnęła wynik:

- Na dzień 31.12.2021 r. działalność eksploatacyjna zakończyła się wynikiem – - 46,13 zł.
- Na dzień 31.12.2022 r. działalność eksploatacyjna zakończyła się wynikiem – 54.200,39 zł.
- Na dzień 31.12.2023 r. działalność eksploatacyjna zakończyła się wynikiem – 41.965,64 zł.

Przeprowadzona analiza pozwala na stwierdzenie, że ustalane składki opłat za lokale pokryły w pełni ponoszone przez Spółdzielnię koszty działalności.

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lat objętych lustracją według w/w tabeli w poszczególnych latach kształtował się następująco:

W okresie przeprowadzania lustracji, Spółdzielnia bezwzględnie przestrzegała przepisu art. 6 ust.1 stanowiącego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Do ustalania wyniku finansowego z eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielnia przyjęła wariant 2 określony w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości tj. wykazuje wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżek/niedoborów za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

Stan konta rozliczeń międzyokresowych na GZM na 31.12. każdego roku przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6 oprócz wyniku na GZM, przedstawia koszty, przychody pozostałej działalności oraz wynik finansowy na tej działalności podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym w wysokości 19 %.

Z danych liczbowych tabeli wynika, że Spółdzielnia w okresie objętym lustracją po zapłaceniu podatku dochodowego od osób prawnych osiągnęła wynik netto:

w roku 2021	-	75.771,24 zł,
w roku 2022	-	33.031,94 zł,
w roku 2023	-	28.147,14 zł.

W okresie objętym badaniem Spółdzielnia odprowadziła podatek dochodowy od osób prawnych od działalności gospodarczej w wysokości:

w roku 2021	-	21.058,00 zł.
w roku 2022	-	25.388,00 zł.
w roku 2023	-	29.354,00 zł.

Wynik z działalności opodatkowanej po pomniejszeniu o podatek dochodowy z tej działalności jest rozliczany odrębnie a o jego przeznaczeniu decyduje Walne Zgromadzenie.

Po dokonanej analizie Lustrator nie wnosi uwag do sposobu rozliczeń kosztów. Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne liczone w zł/m² powierzchni użytkowej zawiera tabela nr 7 załączona do niniejszego Protokołu.

Gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych:

W zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię znajduje się 21 lokali użytkowych z przeznaczeniem na działalność handlowo - usługową, w tym tylko 3 lokale użytkowane są na zasadzie najmu (własność Spółdzielni).

Zasady ustanawiania tytułów prawnych do lokali użytkowych, tryb wyborów najemców w Spółdzielni uwzględniają przepisy Rozdział 6 (Wynajem lokali) § 101, § 102 Statutu z 2019 r. (Uchwała Nr 14/06/2019 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 08 czerwca 2019 r.) oraz regulamin przetargowy.

Komisja Przetargowa dokonuje wyboru oferenta. Zarząd Spółdzielni zawiera stosowną Umowę.

Zawierane Umowy są zaopiniowane pod względem formalno - prawnym przez Kancelarię adwokacką.

Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali

Zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

2021 r.

Na koniec 2021 roku należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokalne użytkowe, garaże i miejsca postojowe) wynosił 166.847,18 zł.

W ogólnej sumie zadłużenia znajduje się również zadłużenie z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody sezonu grzewczego 2020/2021, których termin uregulowania upływał w dniu 31.12.2021 r. i w związku z tym niedopłata ta nie była wymagana na ten dzień.

Należność z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu obejmuje także naliczone dłużnikom na dzień 31.12.2021 r. koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego oraz odsetki za zwłokę w kwocie ogólnej 40.682,80 zł.

Bez uwzględnienia w/w kosztów i odsetek wskaźnik zaległości w opłatach wynosi 1,52 %.

Na dzień 31.12.2021 r. z opłatami za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokalne użytkowe, garaże i miejsca postojowe) zalegało 158 osób. w tym:

- a) 142 osoby za lokale mieszkalne - na kwotę 156.511,08 zł.
- b) 16 osób za lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe - na kwotę 10.336,10 zł.
 - w tym:
 - 9 osób za lokale użytkowe - na kwotę 9.702,43 zł,
 - 7 osób za garaże i miejsca postojowe - na kwotę 633,67 zł.

Z opłatami za lokale mieszkalne i lokale użytkowe, w tym garaże i miejsca postojowe, w podziale na miesiące zalegało 158 osób. w tym:

- a) 76 osób - do 1 miesiąca na kwotę 14.421,94 zł.
- b) 62 osoby - od 1 do 3 miesięcy na kwotę 52.009,02 zł,
- c) 14 osób - od 3 do 6 miesięcy na kwotę 29.282,93 zł.
- d) 6 osób - powyżej 6 miesięcy na kwotę 71.133,29 zł.

Statystyka zadłużenia w Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. (z odsetkami i kosztami sądowymi):

Zadłużenie	31.12.2018 r.		31.12.2019 r.		31.12.2020 r.		31.12.2021 r.	
	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)
lokale mieszkalne	161	238.113,90	164	110.162,47	201	150.591,41	142	156.511,08
lokale użytkowe i garaże	18	17.681,67	16	4.552,75	15	3.678,89	16	10.336,10
kredyty	-	-	-	-	-	-	-	-
RAZEM:	179	255.79537	180	114.715,22	216	154.27030	158	166.847,18

2022 r.

Na koniec 2022 roku należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe) wynosiły 118.730,91 zł.

W ogólnej sumie zadłużenia znajdują się również niedopłaty z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody sezonu grzewczego 2021/2022. których termin uregulowania upływał w dniu 31.12.2022 r.

Należność z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu obejmuje także naliczone dłużnikom na dzień 31.12.2022 r. koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego oraz odsetki za zwłokę w kwocie ogólnej 5.925,49 zł.

Bez uwzględnienia w/w kosztów i odsetek wskaźnik zaległości w opłatach wynosi 2,62 %.

Na dzień 31.12.2022 r. z opłatami za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe) zalegało 104 osoby, w tym:

- a) 96 osób za lokale mieszkalne - na kwotę 114.600,91 zł.
 - b) 8 osób za lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe - na kwotę 4.130,00 zł.
- w tym:
- 5 osób za lokale użytkowe - na kwotę 3.318,92 zł.
 - 3 osoby za garaże i miejsca postojowe - na kwotę 811,08 zł.

Z opłatami za lokale mieszkalne i lokale użytkowe, w tym garaże i miejsca postojowe. w podziale na miesiące zalegało 158 osób, w tym.

1. 55 osób, do 1 miesiąca na kwotę - 12.994,59 zł.
2. 33 osoby, od 1 do 3 miesięcy na kwotę - 36.429,75 zł.
3. 7 osób, od 3 do 6 miesięcy na kwotę -15.788,83 zł.
4. 9 osób, powyżej 6 miesięcy na kwotę - 53.517,74 zł.

Statystyka zadłużenia w Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. (z odsetkami i kosztami sądowymi):

Zadłużenie	31.12.2019 r.		31.12.2020 r.		31.12.2021 r.		31.12.2022 r.	
	Ilość dłużą	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)
lokale mieszkalne	164	110.162,47	201	150.591,41	142	156.511,08	96	114.600,91
lokale użytkowe i garaże	16	4.552,75	15	3.678,89	16	10.336,10	8	4.130,00
kredyty	-	-	-	-	-	-	-	-
RAZEM:	180	114.715,22	216	154.270,30	158	166.847,18	104	118.730,91

2023 r.

Na koniec 2023 roku należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokalne użytkowe, garaże i miejsca postojowe) wynosiły 146.216,13 zł.

W ogólnej sumie zadłużenia znajdują się również niedopłaty z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody sezonu grzewczego 2022/2023, których termin uregulowania upływał w dniu 31.12.2023 r.

Należność z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu obejmuje także naliczone dłużnikom na dzień 31.12.2023 r. koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego oraz odsetki za zwłokę w kwocie ogólnej 3.691,30 zł.

Bez uwzględnienia w/w kosztów i odsetek wskaźnik zaległości w opłatach wynosi 6,49 %.

Na dzień 31.12.2023 r. z opłatami za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokalne użytkowe, garaże i miejsca postojowe) zalegało 115 osób. w tym:

- a) 107 osób za lokale mieszkalne - na kwotę 140.929,62 zł,
- b) 8 osób za lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe - na kwotę 5.286,51 zł,
w tym:
 - 6 osób za lokale użytkowe - na kwotę 5.070,07 zł,
 - 2 osoby za garaże i miejsca postojowe - na kwotę 216,44 zł.

Statystyka zadłużenia w Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. (z odsetkami i kosztami sądowymi):

Z opłatami za lokale mieszkalne i lokale użytkowe, w tym garaże i miejsca postojowe, w podziale na miesiące zalegało 158 osób, w tym:

- a) 64 osoby, do 1 miesiąca na kwotę - 16.923,54 zł.
- b) 29 osób, od 1 do 3 miesięcy na kwotę - 32.006,05 zł,
- c) 13 osób, od 3 do 6 miesięcy na kwotę - 30.187,10 zł,
- d) 9 osób, powyżej 6 miesięcy na kwotę - 67.099,44 zł.

Statystyka zadłużenia w Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. (z odsetkami i kosztami sądowymi):

Zadłużenie	31.12.2020 r.		31.12.2021 r.		31.12.2022 r.		31.12.2023 r.	
	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)
lokalne mieszkalne	201	150.591,41	142	156.511,08	96	114.600,91	107	140.929,62
lokalne użytkowe i garaże	15	3.678,89	16	10.336,10	8	4.130,00	8	5.286,51
RAZEM:	216	154.270,30	158	166.847,18	104	118.730,91	115	146.216,13

Zarząd w sprawozdaniach na Walne Zgromadzenie w szczegółowy sposób opisał zadłużenie oraz działania windykacyjne.

Sprawozdania Zarządu dostępne są na stronie internetowej.

Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości.

W ramach bieżącej realizacji zadań w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia w latach objętych lustracją korzystała z usług komunalnych oraz innych świadczeń na jej rzecz na podstawie zawartych umów z podmiotami gospodarczymi.

Dokonano kontroli n/w Umów zawartych przez Spółdzielnię na usługi komunalne i inne.

W badanym okresie lustrator dokonał przeglądu Umów, które Spółdzielnia zawarła z podmiotami świadczącymi na jej rzecz usługi komunalne i inne usługi pod kątem poprawności zawartych w tych umowach uregulowań, ze szczególnym uwzględnieniem postanowień, które umożliwiają po stronie Spółdzielni zastosowanie instrumentów chroniących jej interesy, tj. stałych Umów zawartych z następującymi dostawcami.

W/w Umowy precyzują obowiązki przedsiębiorstw w zakresie usług, jak również obowiązki Spółdzielni. Umowy precyzują tryb rozliczeń finansowych za wykonane usługi, wzajemne uwarunkowania naliczania kar umownych, bonifikaty, okresy zawarcia Umowy oraz okresy wypowiedzenia.

Do zawartych Umów lustrator nie wnosi uwag.

Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych;
- Akumulacja środków finansowych na remonty;
- Tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja;

Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych:

Zgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną Spółdzielni uchwaloną przez Radę Nadzorczą, nadzór techniczny nad zasobami należy do Prezesa Spółdzielni, który realizuje zadania poprzez podległych pracowników Administracji Domów Mieszkalnych.

Administracja Domów Mieszkalnych odpowiedzialna jest za:

- zapewnienie należytego stanu technicznego budynków i elementów zagospodarowania terenu w zakresie ogólnobudowlanym i estetycznym,
- stan techniczny budynków w zakresie instalacji: wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, gazowej, elektrycznej i odgromowej,
- organizację wykonawstwa remontów przez firmy zewnętrzne i nadzór nad realizacją warunków zawartych umów o wykonanie robót remontowych oraz wykonawstwem robót budowlanych.

Zakres i kierunki działalności remontowej w okresie objętym lustracją wyznaczane były:

- rozeznaniem potrzeb remontowych na podstawie przeprowadzonych przeglądów okresowych wykazujących zakres i stopień pilności tych prac, (protokoły z kontroli okresowych oraz wszelkie ekspertyzy i opinie były podstawą tego rozeznania),
- zgłoszeń lokatorów,
- zebrań organów samorządowych Spółdzielni,
- akumulacją środków finansowych na funduszu remontowym,
- zbiorczy bilans potrzeb remontowych jako projekt planu remontów przeanalizowany przez Zarząd, przedstawiany jest Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.

Zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo budowlane obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddane przez Spółdzielnię okresowej kontroli corocznej polegającej na sprawdzeniu elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów, instalacji i przewodów kominowych oraz pięcioletniej polegającej na sprawdzeniu całości obiektu budowlanego, estetyki obiektu, jego otoczenia oraz instalacji elektrycznej ogólnej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji.

Spółdzielnia wykonując postanowienia rozdziału 6 art. 62 i art. 64 ustawy ust. 1 pkt. 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, prowadzi dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego.

Zgodnie z wymogami, książki obiektów budowlanych wykonane są w sposób trwały, zapewniający przydatność w całym okresie użytkowania i mają strony ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą.

Przy wpisywaniu danych do książki obiektu budowlanego uwzględniono zasady obowiązujące dla kolejnych stron i tablic, dane identyfikujące budynki, dane ogólne o budynkach wraz z wykazem dokumentacji technicznej przekazanej Spółdzielni, plan sytuacyjny budynków z zaznaczonymi granicami i usytuowaniem miejsc przyłączenia budynków do sieci uzbrojenia terenu; protokoły z dokonanych kontroli okresowych i badań; protokoły odbioru wykonanych w budynkach robót budowlanych; inną dokumentację (projekty budowlane, ekspertyzy, itp.).

Książki obiektu budowlanego prowadzone są na wzorach wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. 1998 nr 135, poz. 882), a sposób ich prowadzenia odpowiada wymogom rozporządzenia. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. 2003 nr 120, poz. 1134), w § 6 ust. 2 wskazuje, iż wpis do książki obiektu budowlanego powinien: zawierać dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określać ważne ustalenia w nim zawarte oraz inne dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła.

Lustrator metodą losową wybrał do kontroli książki obiektów budowlanych wraz z załączoną dokumentacją prowadzone dla następujących budynków mieszkalnych przy ul. Kiepury 45B, Kiepury 55, Sygietyńskiego 17:

– **budynek przy ul. Kiepury 45B:**

Do 2018 roku według wzoru określonego Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 roku (Dz. U. 1998 nr 135, poz. 882). Od 2019 roku według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. 2003 nr 120, poz. 1134).

Książka tom III zawiera wszystkie wykonane raz w roku przeglądy okresowe.

W 2023 roku - wykonano stan techniczny budynku, kontrolę przewodów kominowych i kontrolę szczelności instalacji gazowej.

Książka zawiera również: wykaz opracowań technicznych dotyczących obiektu (pozwolenie na budowę, kontynuację robót dociepleniowych ścian budynku które rozpoczęto 25.01.2011 roku i zakończono w 100 % protokołem z dnia 02.07.2019 roku).

– **budynek przy ul. Kiepury 55:**

W latach 2021 - 2023 w każdym roku wykonano przeglądy stanu technicznego obiektu, badanie przewodów wentylacyjnych kominów i instalacji gazowej, użytkownicy lokali mieszkalnych potwierdzili przeprowadzenie kontroli podpisem.

– **budynek przy ul. Sygietyńskiego 17:**

W latach 2021-2023 w każdym roku wykonano przeglądy stanu technicznego obiektu, badanie przewodów wentylacyjnych kominów i instalacji gazowej.

Analiza ww. dokumentów wykazała, że dla wszystkich w/w budynków prowadzone są książki obiektu budowlanego.

Wykonując obowiązki określone w art. 62 Prawa budowlanego, Spółdzielnia poddawała obiekty okresowej kontroli raz w roku i kontroli co 5 lat w zakresie:

1. elementów budynku (art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a).
2. instalacji gazowych (art. 62, ust. 1 lit. c).
3. przewodów kominowych (art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. c).
4. kontrole okresowe, co najmniej raz na 5 lat w zakresie:
 - a) sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego (art. 62 ust. 1 pkt 2),
 - b) badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej (art. 62 ust. 1 pkt. 2).

W zbadanych książkach obiektu budowlanego wszystkie wpisy zarejestrowane są w porządku chronologicznym, z zachowaniem ciągłości zapisów protokołów z dokonanych kontroli okresowych budynków i instalacji. Protokoły zawierają wszystkie niezbędne w tym zakresie informacje, ustalenia, wnioski i zalecenia. Protokoły podpisane są przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do wykonywania przeglądów w danej specjalności. Również upoważniono pracownika do dokonywania wpisów w książkach obiektu budowlanego.

Na podstawie Protokołów z przeglądów dokonywane są wpisy uwag i zaleceń, robót koniecznych do wykonania z podaniem lokalizacji i zakresem ich realizacji. Stwierdzone protokółarnie uwagi są kierowane do usunięcia w możliwie najszybszym terminie.

W badanym okresie były uchwalane roczne rzeczowo-finansowe plany remontów.

Podstawą do sporządzenia planów były potrzeby ujawnione w trakcie okresowych kontroli oraz innych kontroli poszczególnych instalacji i urządzeń związanych z budynkiem.

Plany remontów zgodnie z § 28 ust. 1 pkt Statutu Spółdzielni i art. 46 § 1 pkt 1 oraz § 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze zatwierdzała Rada Nadzorcza, jako uprawniony organ Spółdzielni.

Do Protokołu dołączono jako załączniki nr 4,5,6 wykazy 14 budynków, na których dokonano przeglądy okresowe wymagane art. 62 Prawa budowlanego udokumentowanych i aktualnych w okresie 2021-2023 roku.

Bilanse potrzeb technicznych nieruchomości.

Badania lustracyjne wykazały, że informacje uzyskane przez służby Spółdzielni w wyniku dokonanych kontroli okresowych wraz z informacjami z wykonania rocznych planów remontów posłużyły do określenia w poszczególnych latach badanego okresu najpilniejszych potrzeb remontowych i określenia wielkości środków finansowych koniecznych do ich zaspokojenia oraz posłużyły do sprecyzowania dalszych kierunków działalności Spółdzielni.

Głównymi założeniami planów remontów w badanym okresie było finansowanie robót ze środków z funduszu remontowego, zgromadzonych na danej nieruchomości.

2021 r.		
Fundusz remontowy		
1. Zwiększenia:	w zł	
1) środki funduszu remontowego nieruchomości na 01.01.2021 r. -	33.869,59	
2) odpisy funduszu remontowego nieruchomości w 2021 r. -	1.029.196,44	
3) środki funduszu remontowego mienia Spółdzielni na 01.01.2021 r.	118.138,70	
Razem środki funduszu remontowego w 2021 r.: -	1.181.204,73	
2. Środki funduszu remontowego na 31.12.2021 r.:	117.16036	
3. Zmniejszenia:	w zł	
	Plan	Wykonanie
1) Usunięcie drobnych usterek stwierdzonych w trakcie wykonanej w 2021r. kontroli okresowej 5-cio letniej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia oraz kontroli instalacji elektrycznych i piorunochronnych w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji oraz uziemień instalacji i aparatów a także usterek stwierdzonych w trakcie wykonywanych w 2020r i 2021r. rocznych kontroli stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, kontroli instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w budynkach: Kiepury 49, 51. 53, 55. 57, 59, 61. 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomość Spółdzielni	9.500,00	3.173,33
2) Remont polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych budynków wraz remontem balkonów (spłata zobowiązań z 2019 r.) budynków: Kiepury 49, 51.53. 55, 57. 59, 61.63, 65, 45A, 45B, 47, 47A oraz Sygietyńskiego 17	700.554.24	700.554,24
3) Remont polegający na wykonaniu nowego pokrycia z papy termozgrzewalnej wraz z wymianą rynien i obróbek blacharskich na daszkach balkonowych i dachu budynku Kiepury 59	72.318,36	72.318,36
4) Remont polegający na wymianie okien w 2, 3 i 4 Klatce schodowej oraz w suszarniach i korytarzach piwnicznych w budynku Kiepury 59	25.800,00	24.300,00
5) Remont polegający na wymianie posadzki na tarasach nad garażami od nr 1 do nr 21 wraz z wymianą elementów' stalowych balustrad, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych oraz remontem murów oporowych zjazdów do garaży i wejść do budynku Kiepury' 45B	67.902,29	67.902,29

6) Remont polegający na przebudowie części parkingu na działce nr 10/13. przy boksie śmietnikowym w pobliżu budynku Kiepury 53	0,00	0,00
7) Remont polegający na wymianie drzwi wejściowych do 3 klatek schodowych budynku Sygietyńskiego 17	14.372,64	14.372,64
8) Remont domofonów polegający na wymianie centrali domofonowej analogowych na centrale cyfrowe otwierane kodem i za pomocą breloka zbliżeniowego oraz na wymianie unifonów w lokalach mieszkalnych i zasilacza w budynkach Kiepury 53,65,47A i Sygietyńskiego 17	5.000,00	0,00
9) Remont małej architektury polegający na częściowej naprawie wraz z odmalowaniem urządzeń zabawowych oraz wymianie ławek parkowych przy budynkach: Kiepury 49, 51. 53, 55. 57, 59. 61, 63, 65, 45A. 45B, 47.47A. Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	3.900,00	1.193,29
10) Nieprzewidziane awarie oraz drobne roboty budowlane w budynkach: Kiepury 49, 51,53, 55, 57, 59, 61,63, 65. 45A. 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	17.304,62	15.032,90
11) Remont polegający na budowie nowego przyłącza ciepłowniczego pomiędzy budynkami Kiepury 49 i 51 w celu zasilania w' ciepło i ciepłą wodę budynku Kiepury 49	73.257,08	72.370,58
12) Remont polegający na ociepleniu wewnątrz stropodachu ścian kominów wentylacyjnych oraz stropodachu w budynku Kiepury 53	20.188,60	20.188,60
13) Remont polegający na miejscowej naprawie pokrycia dachu wykonanego z papy termozgrzewalnej nad lokalami mieszkalnymi w budynkach: Kiepury 49, 61,45 A	12.194,40	12.194,40
14) Remont polegający na przebudowie wejść i wykonaniu wiatrołapów do 5 klatek schodowych w budynku Kiepury 65	60.443,74	60.443,74
RAZEM:	1.082.735,97	1.064.044,37

W 2021 roku pod względem finansowym plan remontów został zrealizowany w 98,27 %. Realizacja zadań remontowych odbywała się systemem zleconym (firmy zewnętrzne) oraz siłami własnymi (konserwatorzy).

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan robót remontowych na 2021 r. (po korekcie) zakładał do wykonania 14 zadań remontowych, z których:

- 9 zadań zrealizowano w 100 %,
- 3 zadania zrealizowane częściowo, ich realizacja wy niosła od 30,60 % do 86,87 %,
- 2 zadania, po korekcie nie rozpoczęto realizacji.

Ogłoszenia o przetargach na roboty budowlane ukazy wały się w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni.

Wyboru wykonawców dokonywała Komisja Przetargowa, która przy udzielaniu zamówienia kierowała się kryteriami określonymi w Specyfikacjach Istotnych Warunków Zamówienia oraz obowiązującym w Spółdzielni regulaminem na udzielanie zamówień na roboty, dostawy i usługi realizowane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze.

Rozliczenie funduszu remontowego

L.p.	Budynek	Niewykorzystane środki funduszu remontowego na 01.01.2021 r.	Odpis na funduszu remontowy w 2021 r.	Zwiększenie lub zmniejszenie o pożyczkę wraz z odsetkami w 2021 r.	Razem środki funduszu remontowego w 2021 r.	Zmniejszenia środków funduszu remontowego w 2021 r.	Stan środków funduszu remontowego na 31.12.2021 r.
1.	Kiepury 49	652,99	78.004,80	+72.428,82	151.086,61	150.200,11	886,50
2.	Kiepury 51	0,00	49.451,40	-3.682,07	45.769,33	43.377,46	2.391,87
3.	Kiepury 53	9.424,15	85.737,60	-	95.161,75	93.669,29	1.492,49
4.	Kiepury 55	3.027,13	69.969,00	-	72.996,13	71.116,57	1.879,56
5.	Kiepury 57	0,00	59.373,00	-5.488,29	53.884,71	52.663,21	1.221,50
6.	Kiepury 59	2.929,39	88.784,16	-	91.713,55	89.406,89	2.306,66
7.	Kiepury 61	0,00	76.351,80	-268,83	76.082,97	76.082,97	0,00
8.	Kiepury 63	8,72	54.545,28	-	54.554,00	47.533,57	7.020,43
9.	Kiepury 65	347,71	87.379,92	-	87.727,63	87.020,83	706,80
10.	Kiepury 47	0,00	91.709,04	-2.622,52	89.086,52	89.086,52	0,00
11.	Kiepury 45A	9.490,97	109.434,96	-	118.925,93	112.994,56	5.931,37
12.	Kiepury 45B	1.467,52	84.690,12	-	86.157,64	85.902,25	255,39
13.	Kiepury 47A	3.664,47	47.122,32	-	50.786,79	25.619,68	25.167,11
14.	Sygietyńskiego 17	2.856,54	46.643,04	-	49.499,58	39.079,71	10.419,87
15.	Razem fundusz remontowy nieruchomości	33.869,59	1.029.196,44	+60.367,11	1.123.433,14	1.063.753,59	59.679,35
16.	Razem fundusz remontowy Spółdzielni	118.138,70	-	-60.367,11	57.771,59	290,78	57.480,81
17.	Ogółem fundusz remontowy	152.008,29	1.029.196,44	-	1.181.204,73	1.064.044,37	117.160,30

2022 r.

Fundusz remontowy

1. Zwiększenia:	w zł
1) środki funduszu remontowego nieruchomości na 01.01.2022 r. -	59.679,55
2) odpisy funduszu remontowego nieruchomości w 2022 r. -	- 1.069.070,88
3) środki funduszu remontowego mienia Spółdzielni na 01.01.2022 r.	57.480,81
Razem środki funduszu remontowego w 2022 r.: -	1.186.231,24
2. Środki funduszu remontowego na 31.12.2022 r.:	215.803,78
3. Zmniejszenia:	w zł
	Plan Wykonanie

1) Usunięcie drobnych usterek stwierdzonych w trakcie wykonanej w 2021 r. kontroli okresowej 5-cio letniej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia oraz kontroli instalacji elektrycznych i piorunochronnych w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji oraz uziemień instalacji i aparatów a także usterek stwierdzonych w trakcie wykonywanych w 2020 r. i 2021 r. rocznych kontroli stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, kontroli instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w budynkach: Kiepury 49, 51, 53. 55, 57. 59. 61,63, 65, 45A. 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomość Spółdzielni	7.460,69	4.171,58
2) Remont (spłata zobowiązań z 2019 r.) polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych budynków wraz remontem balkonów budynków: Kiepury 49, 51, 55. 57. 59, 61,63. 45A oraz 47 Remont (spłata zobowiązań z 2019 r.) polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych budynków wraz remontem balkonów budynków: Kiepury 49, 51, 55. 57. 59, 61,63. 45A oraz 47	503.250,00	503.101.67
3) Remont (spłata zobowiązań z 2021 r.) pokrycia z papy termozgrzewalnej wraz z wymianą wyłazów dachowych, rynien i obróbek blacharskich na daszkach balkonowych i dachu budynku: Kiepury 53	60.000,00	60.000,00
4) Remont (spłata zobowiązań z 2021 r.) polegający na ociepleniu wewnątrz stropodachu ścian kominów wentylacyjnych oraz stropodachu w budynku: Kiepury 53	24.400.00	24.374.51
5) Remont (spłata zobowiązań z 2021 r.) polegający na przebudowie wejść i wykonaniu wiatrołapów do klatek schodowych w budynku: Kiepury 65	70.000,00	70.000,00
6) Remont (spłata zobowiązań z 2021 r.) polegający na wymianie posadzki na tarasach nad garażami wraz z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych oraz remontem murów oporowych zjazdów do garaży w budynku Kiepury 45B	86.000,00	86.000,00
7) Remont schodów przed wejściami do 2 i 3 klatki schodowej w budynku: Sygietyńskiego 17	22.000.00	92,41
8) Remont domofonów polegający na wymianie centrali domofonowej analogowych na centrale cyfrowe otwierane kodem i za pomocą breloka zbliżeniowego oraz na wymianie unifonów w lokalach mieszkalnych i zasilacza w budynkach: Kiepury 57,65,45A, 47A i Sygietyńskiego 17	57.976.07	57.976.07
9) Remont małej architektury polegający na częściowej naprawie wraz z odmalowaniem urządzeń zabawowych oraz wymianie ławek parkowych przy budynkach: Kiepury 49, 51, 53. 55, 57. 59. 61. 63. 65. 45A. 45B. 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	2.778,22	734,48

10) Nieprzewidziane awarie oraz drobne roboty budowlane w budynkach: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	16.207,14	14.102,88
11) Remont wewnętrznej instalacji gazowej w budynku: Kiepury 63	42.984,00	42.984,00
12) Remont (splata zobowiązań z 2021 r.) polegający na wykonaniu balustrad ze stali nierdzewnej na murkach przed wejściami do klatek schodowych budynkach: Kiepury 47	6.480,00	6.480,00
13) Remont polegający na miejscowej naprawie pokrycia dachu wykonanego z papy termozgrzewalnej nad lokalami mieszkalnymi i lokalem użytkowym oraz wymianie odcinków uszkodzonych rynien na budynkach: Kiepury 49, 51, 59, 61, 45A	22.140,06	22.140,06
14) Remont polegający na wymianie rozdzielnic licznikowej i instalacji elektrycznej WLZ od ZK do TRG w 1 klatce schodowej oraz WLZ od TRG w 1 klatce schodowej do TRG w 2 klatce schodowej a także wymianie WLZ do 10 mieszkań i przewodu zasilającego do sklepu Żabka, naprawie sieci domofonowej oraz na malowaniu 1 klatki schodowej po pożarze w budynku: Kiepury 49	92.000,00	78.269,80
RAZEM:	1.013.376,18	970.427,46

W 2022 roku pod względem finansowym plan remontów został zrealizowany w 95,76%. Realizacja zadań remontowych odbywała się systemem zleconym (firmy zewnętrzne) oraz siłami własnymi (konserwatorzy).

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan robót remontowych na 2022 r. (po korektach w październiku i grudniu 2022 r.) zawierał do wykonania 14 zadań remontowych, z których:

- 9 zadań zrealizowano w 100%,
- 3 zadania zrealizowane częściowo, ich realizacja wyniosła od 30,60% do 86,87%.
- 2 zadania, nie rozpoczęto realizacji.

Rozliczenie środków finansowych funduszu remontowego za 2022 rok przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Budynek	Niewykorzystane środki funduszu remontowego na 01.01.2022 r.	Odpis na funduszu remontowy w 2022 r.	Zwiększenie lub zmniejszenie o pożyczkę wraz z odsetkami w 2022 r.	Razem środki funduszu remontowego w 2022 r.	Zmniejszenia środków funduszu remontowego w 2022 r.	Stan środków funduszu remontowego na 31.12.2022 r.
1.	Kiepury 49	886,50	78.004,80	-72.436,02 +89.131,49	95.586,77	81.856,57	13.730,20
2.	Kiepury 51	2.391,87	49.451,40	+5.679,13	57.522,40	57.522,40	0,00
3.	Kiepury 53	1.492,49	85.737,60	-	87.230,09	86.430,92	799,17
4.	Kiepury 55	1.879,56	69.969,00	-	71.848,56	69.499,91	2.348,65
5.	Kiepury 57	1.221,50	59.373,00	-	60.594,50	29.318,14	31.276,36
6.	Kiepury 59	2.306,66	88.784,16	-	91.090,82	90.887,54	203,28
7.	Kiepury 61	0,00	76.351,80	-1.780,67	74.571,13	71.382,58	3.188,55
8.	Kiepury 63	7.020,43	54.545,28	+27.802,06	89.367,77	89.367,77	0,00
9.	Kiepury 65	706,80	87.379,92	-	88.086,72	85.968,80	2.117,92

10.	Kiepur 47	0,00	91.709,04	+4.104,48	95.813,52	95.813,52	0,00
11.	Kiepur 45A	5.931,37	109.434,96	-	115.366,33	102.115,92	13.250,41
12.	Kiepur 45B	255,39	84.690,12	+1.711,70	86.657,31	86.629,21	28,00
13.	Kiepur 47A	25.167,11	86.996,76	-	112.163,87	14.677,41	97.486,46
14.	Sygietyńskiego 17	10.419,87	46.643,04	-	57.062,91	8.942,76	48.120,15
15.	Razem fundusz remontowy nieruchomości	59.679,55	1.069.070,88	+54.212,17	1.182.962,60	970.413,45	212.549,15
16.	Razem fundusz remontowy Spółdzielni	57.480,81	-	-54.212,17	3.268,64	14,01	3.254,63
17.	Ogółem fundusz remontowy	117.160,36	1.069.070,88	-	1.186.231,24	970.427,46	215.803,78

Na podstawie § 8 ust. 1 i 2 regulaminu: „Regulamin tworzenia i wydatków funduszu remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu udzieliła w 2022 roku pożyczek wewnętrznych z funduszu remontowego mienia Spółdzielni na ogólną kwotę w wysokości 128.428,86 zł na sfinansowanie kosztów wykonanych robót budowlanych nie ujętych w pierwotnym planie remontów niżej wymienionych budynków mieszkalnych:

1. Kiepur 49:
 - pożyczka w wysokości - 89.131,49 zł,
 - okres spłaty - sukcesywnie w latach 2023 - 2025.
2. Kiepur 51:
 - pożyczka w wysokości - 5.679,13 zł.
 - okres spłaty - luty 2023 r.
3. Kiepur 63:
 - pożyczka w wysokości - 27.802,06 zł.
 - okres spłaty - sukcesywnie w latach 2023 - 2025.
4. Kiepur 47:
 - pożyczka w wysokości -4.104,48 zł.
 - okres spłaty - styczeń 2023 r.
5. Kiepur 45B:
 - pożyczka w wysokości - 1.711,70 zł.
 - okres spłaty - styczeń 2023 r.

W okresach spłat udzielonych pożyczek księgowość Spółdzielni dolicza odsetki, których wielkość uzależniona jest od wysokości stopy oprocentowania wolnych środków finansowych gromadzonych przez Spółdzielnię na rachunku lokacyjnym w banku BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. wynoszącej na dzień udzielenia pożyczki 5.00 % w skali roku.

Ogłoszenia o przetargach na roboty budowlane ukazywały się w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni. Wyboru wykonawców dokonywała Komisja Przetargowa, która przy udzielaniu zamówienia kierowała się kryteriami określonymi w Specyfikacjach Warunków Zamówienia oraz obowiązującym w Spółdzielni regulaminem na udzielanie zamówień na roboty, dostawy i usługi realizowane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze.

2023 r.		
Fundusz remontowy		
1. Zwiększenia:	w zł	
1) środki funduszu remontowego nieruchomości na 01.01.2023 r. -	212.549,15	
2) odpisy funduszu remontowego nieruchomości w 2023 r. -	1.016.062,56	
3) środki funduszu remontowego mienia Spółdzielni na 01.01.2023 r.	3.254.63	
Razem środki funduszu remontowego w 2023 r.: -	1.231.86634	
2. Środki funduszu remontowego na 31.12.2023 r.:	356.435,93	
3. Zmniejszenia:	w zł	
	Plan	Wykonanie
1) Usunięcie drobnych usterek stwierdzonych w trakcie wykonanej w 2021 r. kontroli okresowej 5-cio letniej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia oraz kontroli instalacji elektrycznych i piorunochronnych w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji oraz uziemień instalacji i aparatów a także usterek stwierdzonych w trakcie wykonywanych w 2022 r. i 2023 r. rocznych kontroli stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, kontroli instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w budynkach: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B. 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomość Spółdzielni	74.960,38	70.036,96
2) Remont (spłata zobowiązań z 2019 r.) polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych budynków wraz z remontem balkonów budynków: Kiepury 49, 51, 55, 59, 63	234.660,14	234.660,14
3) Remont polegający na wymianie zewnętrznych drzwi wejściowych do wiatrołapów i klatek schodowych, wraz z remontem ścian wewnątrz i na zewnątrz wiatrołapów w budynkach: Kiepury 53, 47 i 47A	260.120,12	260.120,12
4) Remont polegający na demontażu 2 lamp parkowych znajdujących się na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 oraz postawienie nowej lampy parkowej przy pierwszej klatce schodowej budynku: Kiepury 55	8.000,00	0,00
5) Remont polegający na wymianie w korytarzach piwnicznych poziomów oraz w lokalach mieszkalnych pionów wewnętrznej instalacji zimnej, ciepłej wody i cyrkulacji wykonanej z rur z tworzywa z tzw. „DEKADURU” na rury z tworzywa PP (poziomy) i PEX (piony) w budynkach: Kiepury 61 i 65	88.292,61	88.292,61
6) Remont polegający na przebudowie ciągu pieszo-jezdnego przy pierwszej klatce schodowej budynku: Kiepury 45B	26.077,58	26.077,58

7) Remont polegający na wymianie posadzki na tarasach nad garażami wraz z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych na tarasach nad garażami (spłata zobowiązań z 2021 r.) w budynku: Kiepur 45B	33.000,00	33.000,00
8) Remont polegający na wymianie podpionowych zaworów grzybkowych na zawory kulowe na instalacji z. w. i c.w.u1,4 i 5 klatce schodowej budynku: Kiepur 45A	7.560,00	7.560,00
9) Remont schodów zewnętrznych przed wejściami do 2 i 3 klatki schodowej w budynku: Sygietyńskiego 17	54.987,16	54.987,16
10) Remont domofonów polegający na wymianie centrali domofonowych analogowych na centrale cyfrowe otwierane kodem i za pomocą breloka zbliżeniowego oraz na wymianie unifonów w lokalach mieszkalnych i zasilacza w budynkach: Kiepur 51, 53, 59, 61, 47 i 45B	89.138,48	89.138,48
11) Remont małej architektury polegający na częściowej naprawie wraz z odmalowaniem urządzeń zabawowych oraz wymianie ławek parkowych przy budynkach: Kiepur 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	13.084,90	11.980,63
12) Nieprzewidziane awarie oraz drobne roboty budowlane w budynkach: Kiepur 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	27.200,00	14.189,94
13) Remont polegający na malowaniu pierwszej klatki schodowej po pożarze w budynku: Kiepur 49	29.900,00	29.900,00
14) Remont polegający na miejscowej naprawie uszkodzonej rury zewnętrznej sieci ciepłej wody pomiędzy budynkami Kiepur 59 a Kiepur 57 zasilającej budynek: Kiepur 57	5.513,89	5.513,89
15) Remont polegający na wymianie obróbki blacharskiej okapu balkonu oraz na miejscowej naprawie pokrycia dachu wykonanego z papy termozgrzewalnej nad lokalami mieszkalnymi w budynkach: Kiepur 51, 57, 59 i 61	23.119,02	23.119,02
16) Remont polegający na naprawie studzienki z kręgów betonowych wraz z uszczelnieniem przejścia rurociągu kanalizacji sanitarnej w ciągu pieszo-jezdnym przy budynku Kiepur 45A i 47 oraz na naprawie wpustu ulicznego ciągu pieszo-jezdnym z wykonaniem przykanalika z podłączeniem do studni kanalizacji deszczowej przy budynku Kiepur 47A	14.028,41	14.028,41
17) Remont polegający na wymianie oraz na dwukrotnym malowaniu drewnianych balustrad balkonowych w budynkach Kiepur 57, 61, 65 i 47A, a także remont izolacji i posadzki na balkonie przynależnym do lokalu mieszkalnego nr 14 oraz sufitu na balkonie przynależnym do lokalu mieszkalnego nr 12 w budynku Sygietyńskiego 17	21.798,17	21.798,17
RAZEM:	1.011.440,86	984.403,11

W 2023 roku pod względem finansowym plan remontów został zrealizowany w 97,33%. Realizacja zadań remontowych odbywała się systemem zleconym (firmy zewnętrzne) oraz siłami własnymi (konserwatorzy).

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan robót remontowych na 2023 r. (po korekcie w listopadzie 2023 r.) zawierał do wykonania 17 zadań remontowych, z których:

- 13 zadań zrealizowano w 100%,
- 3 zadania zrealizowane częściowo, ich realizacja wyniosła od 52,17% do 93,43%,
- 1 zadani nie zostało zrealizowane z uwagi na brak wykonawcy.

Rozliczenie środków finansowych funduszu remontowego za 2023 rok

L.p.	Budynek	Niewykorzystane środki funduszu remontowego na 01.01.2023 r.	Odpis na fundusz remontowy w 2023 r.	Zwiększenie lub zmniejszenie o pożyczkę wraz z odsetkami w 2023 r., przyznane odszkodowanie	Razem środki funduszu remontowego w 2023 r.	Zmniejszenia środków funduszu remontowego w 2023 r.	Stan środków funduszu remontowego na 31.12.2023 r.
1.	Kiepury 49	13.730,20	78.004,80	-86.919,98 + 103.458,81	108.273,83	108.273,83	0,00
2.	Kiepury 51	0,00	49.451,40	-5.718,18	43.733,22	39.813,53	3.919,69
3.	Kiepury 53	799,17	85.737,60	32.992,70	119.529,47	119.521,04	8,43
4.	Kiepury 55	2.348,65	69.969,00	-	72.317,65	63.440,68	8.876,97
5.	Kiepury 57	31.276,36	29.686,20	+5.513,89	66.476,45	31.518,98	34.957,47
6.	Kiepury 59	203,28	88.784,16	-	88.987,44	76.026,59	12.960,85
7.	Kiepury 61	3.188,55	76.351,80	-	79.540,35	63.062,59	16.477,76
8.	Kiepury 63	0,00	54.545,28	+3.793,50 -10.562,88	47.775,90	47.775,90	0,00
9.	Kiepury 65	2.117,92	87.379,92	-	89.497,84	70.842,90	18.654,94
10.	Kiepury 47	0,00	91.709,04	+4.023,07 -4.123,29	91.608,82	86.763,98	4.844,84
11.	Kiepury 45A	13.250,41	109.434,96	-	122.685,37	15.050,43	107.634,94
12.	Kiepury 45B	28,00	84.690,12	-1.719,55	82.998,57	80.075,33	2.923,24
13.	Kiepury 47A	97.486,46	86.996,76	-	184.483,22	121.190,61	63.292,61
14.	Sygietyńskiego 17	48.120,15	23.321,52	-	71.441,67	59.478,00	11.963,67
15.	Razem fundusz remontowy nieruchomości	212.569,55	1.016.062,56	+149.781,97 -109.043,88	1.269.349,80	982.834,39	286.515,41
16.	Razem fundusz remontowy Spółdzielni	3.254,63	-	+109.043,88 -40.809,27	71.489,24	1.568,72	69.920,52
17.	Ogółem fundusz remontowy	215.803,78	1.016.062,56	+108.972,70	1.340.839,04	984.403,11	356.435,93

Pożyczki wewnętrzne z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

Na podstawie § 8 ust. 1 i 2 regulaminu: „Regulamin tworzenia i wydatków funduszu remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze” Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu udzieliła w 2023 roku pożyczek wewnętrznych z funduszu remontowego mienia Spółdzielni na ogólną kwotę w wysokości 40.809,27 zł na sfinansowanie kosztów wykonanych robót budowlanych nie ujętych w pierwotnym planie remontów niżej wymienionych budynków mieszkalnych:

1. Kiepury 53:
 - pożyczka w wysokości - 32.992,70 zł,
 - okres spłaty - styczeń - grudzień 2024 r.
2. Kiepury 63:
 - pożyczka w wysokości - 3.793,50 zł,
 - okres spłaty - styczeń 2024 r.
3. Kiepury 47:
 - pożyczka w wysokości - 4.023,07 zł,
 - okres spłaty - styczeń 2024 r.

W okresach spłat udzielonych pożyczek księgowość Spółdzielni doliczać będzie odsetki, których wielkość uzależniona jest od wysokości stopy oprocentowania wolnych środków finansowych gromadzonych przez Spółdzielnię na rachunku lokacyjnym w banku BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A., wynoszącej na dzień udzielenia pożyczki 5,00 % w skali roku.

Dokonano weryfikacji losowo wybranych postępowań przetargowych

2021 r.

I.P	kategoria	nazwa zadania	szacowana wartość robót/usług	tryb przetargu	data ogłoszenia przetargu	termin składania ofert	data otwarcia ofert	wykaz złożonych ofert	decyzja komisji przetargowej
1	roboty budowlane	Remont dachu Kiepur 53	40 000	nieograniczony	10.11.2020	09.12.2020	09.12.2020	PHU „KONOPKA” Franciszek Konopka ul. Jana Styki 3, 64-100 Leszno	wybrana oferta
2	roboty budowlane	Remont tarasów nad garażami w budynku Kiepur 45B	68 500					PHU „KONOPKA” Franciszek Konopka ul. Jana Styki 3, 64-100 Leszno	wybrana oferta
3	roboty budowlane	Wymiana stolarki okiennej w budynku Kiepur 47A	25 800					PLAST-PROFIL Sp. z o.o. 64-113 Osieczna, Grodzisko 19B F. H. U. „STEF-BUD” Jacek Baran, ul. B. Chrobrego 221, 59 - 550 Wojcieszów	wybrana oferta najniższa cena oferta nie została przyjęta
4	roboty budowlane	Wymiana drzwi wejściowych do budynku Sygietyńskiego 17	18 000					PLAST-PROFIL Sp. z o.o. 64-113 Osieczna, Grodzisko 19B F. H. U. „STEF-BUD” Jacek Baran, ul. B. Chrobrego 221, 59 - 550 Wojcieszów	wybrana oferta najniższa cena oferta nie została przyjęta
5	usługa	Okresowa kontrola instalacji gazowej w 2021	6 000	ograniczony	02.02.2021	17.02.2021	17.02.2021	GIZITECH Jacek Futkowski, ul. Wrocławska 15/1, 59-220 Legnica Dziecięca Kraina Marek Domachowski, ul. Poznańska 28 A. 58-500 Jelenia Góra	wybrana oferta najniższa cena oferta nie została przyjęta
6	usługa	Okresowa 5-cio letnia kontrola stanu technicznego budynków		nieograniczony	16.02.2021	17.03.2021	17.03.2021	P.P.H.U. „Niew-Bud” sp. z o.o. 93-448 Łódź, ul. Albańska 3A BUILDERA Jarosław Piyda Nadzór budowlany 58-400 Kamienna Góra. ul. Śląska 44	wybrana oferta najniższa cena oferta nie została przyjęta

7	usługa	Okresowa 5-cio letnia kontrola instalacji elektrycznej						F.II.U."SEJS" Janusz Serwach 90-764 Łódź, PAKO Eugeniusz Milko 58-573 Piechowice, ul. Siewna 4	wybrana oferta najniższa cena oferta nie została przyjęta
8	roboty budowlane	Przebudowa wejść do budynku Kiepury 65						PHU „KONOPKA” Franciszek Konopka ul. Jana Styki 3, 64-100 Leszno	wybrana oferta
9	roboty budowlane	Docieplenie stropodachu budynku Kiepury 53	50 000	ograniczony	23.03.2021	14.04.2021	14.04.2021	EKO-TERM- BUD Wiesław Miszta ul. Kwiatowa 13 62-081 Przeźmierowo	oferta nie została przyjęta
								PW GAMMA Sp. z o.o. Daniel Gołębiowski ul. Ciosowa 9 26-085 Miedziana Góra	oferta nie została przyjęta
								EKOBUD Andrzej Ugołik ul. Czarnieckiego 12 67-300 Szprotawa	wybrana oferta najniższa cena
10	usługa	Usługi porządkowe		nieograniczony	29.06.2021	16.07.2021	16.07.2021	PAKAR SERVICE SP. z o.o. Ul. Warszawska 214 lok. 1 i 8 25-414 Kielce	wybrana oferta najniższa cena
								ABC-SERVICE” Sp. z o.o. ul. Bolesławiecka 15, 53-614 Wrocław	oferta nie została przyjęta
11	roboty budowlane	Budowa przyłączy c.o. pomiędzy budynkami Kiepury 51-49	35 750	ograniczony	11.08.2021	27.08.2021	27.08.2021	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Krzysztof Matyla ul. Powstańców Wielkopolskich 43a 63-830 Pępowo	oferta nie została przyjęta
								ECO SERWIS S.A. ul. Harcerska 15, 45-118 Opole	oferta nie została przyjęta
12	roboty budowlane	Budowa przyłączy c.o. pomiędzy budynkami Kiepury 51-49	35 750	ograniczony	27.08.2021	30.08.2021	30.08.2021	EL TOR spółka z o.o. Sp. k. ul. Niepodległości 12 A 59-800 Lubañ	wybrana oferta

2022 r.

LP	kategoria	nazwa zadania	szacowana wartość robót/usług	tryb przetargu	data ogłoszenia przetargu	termin składania ofert	data otwarcia ofert	wykaz złożonych ofert	decyzja komisji przetargowej
1	usługa	Wykonanie zraz w' roku okresowej kontroli instalacji gazowej od 2022 roku	6 000	ograniczony	01.02.2022	17.02.2022	17.02.2022	GAZITECH Jacek Futkowski, ul. Wrocławska 15/1, 59-220 Legnica	oferta nie została przyjęta
								Gastecpol Arkadiusz Adamczak, ul. Jagodowa 27, 53-007 Wrocław	oferta nie została przyjęta
								Rento Polska Sp. z o.o., Al. Jerozolimskie 214, 02-486 Warszawa	oferta nie została przyjęta
								Dziecięca Kraina Marek Domachowski, ul. Poznańska 28 A, 58-500 Jelenia Góra	wybrana oferta najniższa cena
2	roboty budowlane	Wymiana istniejących central analogowych domofonów na centrale cyfrowe w budynkach przy ul. Kieputy 57,65,45A,47A i Sygietyńskiego 17	56 000	nieograniczony	15.02.2022	17.03.2022	17.03.2022	Winnicki Piotr Pin Scrwds, ul. Karłowicza 21/6, 58-506 Jelenia Góra	wpłynęła jedna oferta i została wybrana
3	roboty budowlane	Remont schodów zewnętrznych przy wejściach do II i III klatki schodowej budynku przy ul. Sygietyńskiego 17	22 000	nieograniczony	17.02.2022	17.03.2022		brak ofert	Komisja unieważniła przetarg
4	roboty budowlane	Remont wewnętrznej instalacji gazowej w budynku przy ul. Kieputy 63		ograniczony	19.05.2022	24.05.2022	31.05.2022	PPHU RO-BUD Jolanta Jakubowska - Wnęk, ul. Nadbrzeżna 33/5, 58-500 Jelenia Góra	wpłynęła jedna oferta i została wybrana
5	usługa	Wykonanie usługi związanej z całorocznym utrzymaniem czystości i estetyki budynków mieszkalnych wraz z terenami zewnętrznymi oraz koszeniem trawy na zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię	307 000	nieograniczony	18.10.2022	23.11.2022	23.11.2022	"ABC-SERVICE" Sp. z o.o., ul. Bolesławiecka 15, 53-614 Wrocław. Filia w Jeleniej Górze ul. Wiejska 29B, 58-506 Jelenia Góra	oferta nie została przyjęta
								SZKOFEL Dariusz Laba, ul. Kwiatowa 7a, 58-521 Jeżów Sudecki	wybrana oferta najniższa cena

2023 r.

Lp.	kategoria	nazwa zadania	szacowana wartość robót/usług	tryb przetargu	data ogłoszenia przetargu	termin składania ofert	data otwarcia ofert	wykaz złożonych ofert	decyzja komisji przetargowej
1.	usługa	Wykonanie świadectw charakterystyki energetycznej 14 budynków zarządzanych przez Spółdzielnię do 26 kwietnia 2023 r.	25.000.00	ograniczony	07.02.2023	23.02.2023	23.02.2023	Pracownia Projektowa "MIZAWA" Mirosław Zawartka, ul. Andersa 31, 41-200 Sosnowiec	przetarg unieważniony
								Pracownia Projektowa "KONSTRUKTOR" Piotr Rajca, ul. Wojska Polskiego 5, 58-110 Świebodzice	
								Efektywniej Sp. z o.o., ul. Strzegomska 42b/9, 53-611 Wrocław	
2	najem	Najem miejsca postojowego Nr 11 o pow. 16,90 m ² znajdującego się w garażu podziemnym wielostanowiskowym w budynku przy ul. Sygietyńskiego 17 w Jeleniej Górze.	225,00	ograniczony	27.04.2023	25.05.2023	25.05.2023	Joanna I Zenon Kosek, ul. Kiepury' 61/27, 58- 506 Jelenia Góra	oferta nie została przyjęta
								Ewa Goetze, ul. Kiepury 55/14, 58-506 Jelenia Góra	oferta została przyjęta
3	roboty budowlane	Wymiana zewnętrznych drzwi wejściowych do wiatrołapów i do klatek schodowych w budynkach przy ul. Kiepury 53,47 i 47A.	168.000.00	nieograniczony	15.03.2023	27.04.2023	27.04.2023	PHU "KONOPKA" Franciszek Konopka, ul. Styki 3, 64-100 Leszno.	oferta została przyjęta (w części dotyczącej wykonania robót dodatkowych)
								PROGRES Piotr Socha, ul. Wolności 208. 58-560 Jelenia Góra	oferta (dodatkowa) została przyjęta (w części dotyczącej wymiany drzwi wejściowych)

4	roboty budowlane	Wymiana poziomów oraz pionów wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody a także cyrkulacji (powrotu) wykonanej z rur z tworzywa tzw. "dekaduru" na rury z tworzywa sztucznego PP łączonych na zgrzewanie polifuzyjne w budynkach przy ul. Kiepur 61 i 65.	127.400.00	nieograniczony	15.03.2023	27.04.2023	27.04.2023	INSTALACJE SANITARNE I SYSTEMY GRZEWcze Krzysztof Łobacz, ul. Leśna 5, Karpniki, 58-533 Mysłakowice	przetarg unieważniony
5	roboty budowlane	Remont schodów zewnętrznych przy wejściach do 11 i 111 klatki schodowej budynku przy ul. Sygietyńskiego 17	26.000,00	nieograniczony	15.03.2023	27.04.2023	27.04.2023	PHU "KONOPKA" Franciszek Konopka, ul. Styki 3, 64-100 Leszno.	oferta została przyjęta

W oparciu o zbadaną dokumentację lustrator ustalił, że konserwatorzy otrzymali na piśmie polecenia wykonania robót - na drukach „Zlecenie” informujących o lokalizacji robót, dacie ich zgłoszenia i wykonania, godzinach pracy konserwatora oraz nazwie, ilości i wartości zużytych materiałów.

Dokumenty te zawierają opisy wykonanych robót i podpisane są przez pracowników Spółdzielni kierujących pracą konserwatorów, którzy potwierdzili rozliczenie zużytych na wykonanie zlecenia materiałów. Zrealizowane przez konserwatorów roboty remontowo-konserwacyjne zostały przez Spółdzielnię prawidłowo udokumentowane.

Usługi, roboty konserwacyjne wykonywane przez kontrahentów zewnętrznych są realizowane stosownie do zapisów Umów.

W okresie objętym lustracją nie odnotowano na tym tle sporów rozstrzyganych sądownie. Zasady i tryb udzielania zamówień na roboty budowlane oraz procedurę zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom określają Regulaminy:

- Regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane, usługi i dostawy realizowane na rzecz Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 22/11/2020 z dnia 26.11.2020 r.,
- Regulamin przeprowadzania przetargów uchwalony przez Radę Nadzorczą w 2017 r.

Regulamin nie musi być stosowany do zamówień, których wartość nie przekracza 10.000,00 zł (brutto).

Przetarg przeprowadza komisja powoływana przez Prezesa Spółdzielni.

W Spółdzielni znajdują się kompletne dokumenty dotyczące przetargów, zleceń i umów ma wykonanie robót. Umowy przewidują terminy realizacji prac, określają zakres rzeczowy oraz wynagrodzenia za pracę, kary umowne.

Umowy podpisują upoważnieni przedstawiciele stron. Protokoły odbioru podpisują wykonawca, przedstawiciele Spółdzielni.

Okres gwarancyjny dla wykonanych robót ustalany jest w Umowie. Spółdzielnia dokonuje odbioru wszystkich robót zgodnie z umową w trakcie okresu gwarancyjnego.

Zawarte Umowy zabezpieczają interes członków Spółdzielni.

W zakresie nadzoru technicznego nad remontami w okresie badanym Spółdzielnia była samowystarczalna. Nadzór inwestorski był wykonywany służbami technicznymi Spółdzielni. Prezes Spółdzielni posiada uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Przynależy do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa. Zaświadczenie o numerze weryfikacyjnym DOS - GTV- WZI - 9QP. Jest członkiem Dolnośląskiej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. Zaświadczenie aktualnie jest ważne od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r. i od 01.07.2021 r. do 31.12.2021 roku.

Analiza zawartych Umów w okresie objętym lustracją:

Dokonano analizy losowo wybranych Umów.

2021 r.

- Umowa Nr 07/02/ADM/21 z dnia 02.02.2021 r. zawarta z firmą PHU „KONOPKA” ul. Jana Styki 3, 64-100 Leszno na wykonanie remontu dachu Kiepur 53.

- Umowa Nr 10/02/ADM/21 z dnia 02.02.2021 r. zawarta z firmą PLAST-PROFIL Sp. z o.o. Roman Sieracki, Grodzisko 19B, 64-113 Grodzisko na wymianę drzwi (3 sztuki) Sygietyńskiego 17.
- Umowa zlecenie Nr 46/09/ADM/21 z dnia 28.09.2021 r. zawarta z firmą PHU "KONOPKA" ul. Jana Styki 3, 64-100 Leszno na naprawę obrzeży przy wejściach do klatek schodowych w budynku Kiepur 53.
- Umowa Nr 53/10/ADM/21 z dnia 19.10.2021 r. zawarta z firmą "GRZESROKI" Roksana Nowak - Gołębka, ul. Wojciecha Gersona 2, 64-100 Leszno na wykonanie 12 sztuk balustrad ze stali w budynku Kiepur 47.
- Umowa Nr 59/10/ADM/21 z dnia 28.10.2021 r. zawarta z Zakładem Ogólnobudowlanym - Dekarstwo Janusz Opacki, ul. Moniuszki 2/13, 58-506 Jelenia Góra na roboty dekarские budynku Kiepur 51.

2022 r.

- Umowa Nr 13/03/ADM/22 + aneks z dnia 22.03.2022 r. zawarta z firmą PIN-SERWIS Piotr Winnicki, ul. Karłowicza 21/6, 58-506 Jelenia Góra na wymianę centrali domofonowych Kiepur 45A, 47A, 57, 65, Sygietyńskiego 17.
- Umowa Nr 36/11/ADM/22 z dnia 15.11.2022 r. zawarta z firmą MMCK Finanse Marzena Czubał, ul. Kosynierów 3, 58-506 Jelenia Góra na usunięcie awarii instalacji elektrycznej na I klatce Kiepur 49.
- Umowa Nr 41/12/ADM/22 z dnia 08.12.2022 r. zawarta z firmą PHU "KONOPKA" Franciszek Konopka, ul. Jana Styki 3, 64-100 Leszno na remont I klatki schodowej budynku Kiepur 49 po pożarze.

2023 r.

- Umowa Nr 14/03/ADM/23 z dnia 14.03.2023 r. zawarta z firmą Instalacje Sanitarne i Systemy Grzewcze Krzysztof Łobacz, ul. Leśna 5, 58-533 Mysłakowice na naprawę przyłącza ciepłej wody - zasilanie z węzła ciepłego Kiepur 59 do 57.
- Umowa Nr 36/06/ADM/23 z dnia 21.06.2023 r. zawarta z firmą PROGRES Piotr Socha, ul. Wolności 208 lok. 1, 58-560 Jelenia Góra na demontaż i montaż drzwi wejściowych do klatek schodowych Kiepur 53, 47, 47A.
- Umowa Nr 55/09/ADM/23 + aneks z dnia 26.09.2023 r. zawarta z firmą PHU "KONOPKA" Franciszek Konopka, ul. Jana Styki 3, 64-100 Leszno na remont balustrady balkonowej Kiepur 49/32.
- Umowa Nr 57/09/ADM/23 z dnia 26.09.2023 r. zawarta z firmą PHU "KONOPKA" Franciszek Konopka, ul. Jana Styki 3, 64-100 Leszno na remont balustrady balkonowej Kiepur 65/33.
- Umowa zlecenie Nr 60/09/ADM/23 z dnia 26.09.2023 r. zawarta z firmą "Dziecięca Kraina" Marek Domachowski, ul. Poznańska 28A, 58-500 Jelenia Góra na wymianę instalacji gazowej wraz z próbą szczelności Kiepur 51/27.

Ze sporządzonego wykazu wybranych umów zawartych z obcymi wykonawcami w okresie 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r. i realizowanych na ich podstawie faktur sprawdzono tryb doboru, treść zawartych umów i ich realizację ujętych losowo wybranych z zestawienia wykonawców, do Protokołu oraz wykazu wykonawców realizujących Umowy remontowe (modernizacyjne) w latach 2021 - 2023, określono zawarte umowy, wykonawców, adresy robót i ich krótkie opisy, umowne terminy zakończenia robót, daty ogłoszenia przetargów i protokołów spisanych przez Komisje Przetargowe, daty protokołów odbioru wykonanych robót, numery, daty i wartości zrealizowanych faktur powykonalawczych.

Analiza zawartych umów w okresie objętym lustracją.

Umowy sporządzone zostały na stosowanych przez Spółdzielnię wzorach i poza podstawowymi ich elementami, takimi jak: umawiające się strony i osoby je reprezentujące, przedmioty umów i terminy ich realizacji, wynagrodzenie wykonawcy i warunki zapłaty, określają także procedury dotyczące odbioru wykonanych robót, wyznaczonych przedstawicieli Wykonawcy/Kierownik budowy i Zamawiającego/Inspektor nadzoru, okresy gwarancji (i inne warunki określone w oświadczeniu gwarancyjnym załączonym do umowy), wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy i jego wniesienia (w formie potrąceń z wystawionej faktury), kary umowne z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, za przekroczenie terminu zakończenia przedmiotu umowy, za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji lub rękojmi, z tytułu odstąpienia od umowy i nieprzestrzegania przez wykonawcę zapisów umowy i za zgłoszenie robót do odbioru, jeśli odbiór nie dojdzie do skutku z winy wykonawcy.

Lustracja nie stwierdziła przypadków zrealizowania przez Spółdzielnię faktur w datach poprzedzających daty sporządzenia protokołów odbioru robót będących przedmiotem fakturowania ani zrealizowania przez Spółdzielnię zaliczkowej formy zapłaty wykonawcom.

Zawarte umowy zostały wykonane w terminie, nie stwierdzono odstąpienia wykonawców od realizacji zawartych umów a gotowość do odbioru robót poparte były zgłoszeniem na piśmie.

Do wszystkich faktur powykonawczych załączone są, protokoły odbioru robót potwierdzające ich kompleksową i terminową realizację. Z faktur Spółdzielnia zatrzymywała zabezpieczenie należytego wykonania (kaucję gwarancyjną) na zasadach określonych umowami.

Wszystkie sprawdzone faktury posiadają podpisy pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym oraz zatwierdzone do wypłaty przez upoważnione osoby. Spółdzielnia w okresie badanym posiadała uregulowania wewnętrzne, zgodnie z którymi zleciła wykonanie remontów oraz należycie to udokumentowała.

Umowy z wykonawcami sporządzone zostały w formie pisemnej oraz zawierają wszystkie istotne elementy wymagane przepisami Kodeksu cywilnego dla umów o dzieło i umów o roboty budowlane; zawierają też postanowienia zapewniające ochronę interesów Spółdzielni.

Kontrola realizacji zawartych umów wykazała przestrzeganie ich warunków, a wykonanie, odbiór i rozliczenia robót zostały należycie udokumentowane.

Rozliczenie środków funduszu remontowego realizacja I - XII 2023 r.

L.p.	Nieruchomość	Powierzchnia użytkowa do naliczenia odpisów	Stawka Odpisu	Środki na dzień 01.01.2023 r..	Odpisy za okres 1.12.2023 r.	Zmniejszenie środków funduszu remontowego o o spłatę pożyczki z 2022 r. Z funduszu Spółdzielni bez odsetek	Zmniejszenie środków funduszu remontowego o zapłatę odsetek od pożyczki z 2022 r. Z funduszu remontowego Spółdzielni	Otrzymane odszkodowanie Unia	Zwiększenie środków funduszu remontowego o pożyczkę z funduszu remontowego Spółdzielni uchwała Nr 22/11/2023	Razem środki do Wykorzystania	Plan na 2023 r po korekcie	Wydatki za okres 1.12.2023 r.	Stan środków na dzień 31.12.2023 r.
1.	Kiepur 49	2.708,50	2,40	13.730,20	78.004,80	83.050,39	3.869,59	103.458,81		108.273,83	109.868,01	108.273,83	
2	Kiepur s1	1.648,38	2,50	-	49.451,40	5.679,13	39,05			43.733,22	40.465,09	39.813,53	3.919,69
3.	Kiepur 53	2.977,00	2,40	799,17	85.737,60				32.992,70	119.529,47	119.529,47	119.521,04	8,43
4	Kiepur 55	2.650,35	2,20	2.348,65	69.969,00					72.317,65	72.163,23	63.440,68	8.876,97
5.	Kiepur 57	2.061,55	1,20	31.276,36	29.686,20			5.513,89		66.476,45	32.949,10	31.518,98	34.957,47
6.	Kiepur 59	3.032,69	2,40	203,28	88.784,16					88.987,44	76.979,92	76.026,59	12.960,85
7.	Kiepur 61	2.651,12	2,40	3.188,55	76.351,80					79.540,35	64.104,18	63.062,59	16.477,76
8	Kiepur 63	2.066,09	2,20		54.545,28	9.267,36	1.295,52		3.793,50	47.775,90	47.775,90	47.775,90	-
9.	Kiepur 65	3.034,04	2,40	2.117,92	87.379,92					89.497,84	71.333,14	70.842,90	18.654,94
10	Sygietyńskiego 17	1.943,46	1,00	48.120,15	23.321,52					71.441,67	62.312,26	59.478,00	11.983,67
11.	Kiepur 47	3.184,36	2,40		91.709,04	4.104,48	18,81		4.023,07	91.608,82	91.608,82	86.763,98	4.844,84
12.	Kiepur 47a	3.020,70	2,40	97.486,46	86.996,76					184.483,22	122.438,95	121.190,61	63.292,61
13.	Kiepur 45A	3.647,79	2,50	13.250,41	109.434,96					122.685,37	15.806,06	15.050,43	107.634,94
14	Kiepur	2.940,63	2,40	28,00	84.690,12	1.711,70	7,85			82.998,57	80.606,73	80.075,33	2.923,24
15.	Razem fundusze remontowe Nieruchomości	37.566,66		212.549,15	1.016.062,56	- 103.813,06	5.230,82	108.972,70	40.809,27	1.269.349,80	1.007.940,86	982.834,39	286.515,41
16	Fundusz Remontowy Spółdzielni			3.254,63		103.813,06	5.230,82		40.809,27	71.489,24	3.500,00	1.568,72	69.920,52
17.	Ogółem fundusz remontowy	37.566,66	.	215.803,78	1.016.062,56	.		108.972,70		1.340.839,04	1.011.440,86	984.403,11	356.435,93

Gospodarka finansowa:

Podstawy normatywne gospodarki finansowej Spółdzielni, zostały szczegółowo unormowane w Statucie - dział V. Gospodarka Spółdzielni (§ 40 - § 43).

Ponadto zasady gospodarki finansowej określają Regulaminy uchwalone na podstawie Statutu Spółdzielni.

Zasady polityki rachunkowości.

Zgodnie z art. 10 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia posiada dokumentację przyjętych zasad polityki rachunkowości zatwierdzoną uchwałą Zarządu nr 22/05/2018 z dnia 29.05.2018 roku. Do zasad polityki rachunkowości wprowadzone zostały zmiany aneksem nr 1 zatwierdzonym przez Zarząd w dniu 01/02/2021 z dnia 02/02/2021 roku.

Przyjęta przez Zarząd polityka rachunkowości określa wybrane i stosowane przez Spółdzielnię odpowiednie do jej działalności rozwiązania dopuszczone przepisami Ustawy o rachunkowości.

W szczególności polityka rachunkowości określa:

- rok obrotowy i wchodzące w jego skład okresy sprawozdawcze,
- metody wyceny aktywów i pasywów oraz zasady ustalania wyniku finansowego,
- sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym:
 - założowy plan kont ustalający wykaz kont księgi głównej, przyjęte zasady klasyfikacji zdarzeń, zasady prowadzenia kont ksiąg pomocniczych oraz ich powiązania z kontami księgi głównej,
 - wykaz zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych z określeniem ich struktury, wzajemnych powiązań oraz ich funkcji w organizacji całości ksiąg rachunkowych i w procesach przetwarzania danych,
 - opis systemu informatycznego zawierającego wykaz programów, procedur i funkcji,
 - opis systemu służącego ochronie danych i ich zbiorów, w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonanych w nim zapisów.

Zatwierdzona przez Zarząd dokumentacja w sprawie przyjęcia zasad i określenia polityki rachunkowości jest dostosowana do znowelizowanej Ustawy o rachunkowości.

W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła księgi rachunkowe przy zastosowaniu programu komputerowego „PROBIT” (autorstwa Zakładu Usług Komputerowych i Biurowych Wrocław). W tym samym programie prowadzona jest analityczna ewidencja zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych i należnych odsetek od tych kredytów.

Podstawą zapisów w księgach rachunkowych Spółdzielni są sprawdzone pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym dowody księgowe stwierdzające dokonanie operacji gospodarczych oraz dowody sporządzone przez jednostkę.

Księgi rachunkowe i dowody księgowe przechowywane są w siedzibie Spółdzielni w sposób umożliwiający ich odszukanie i zabezpieczone są przed dostępem osób niepowołanych. Spółdzielnia wdrożyła również system ochrony danych i ich zbiorów zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o rachunkowości.

Ewidencja księgowa prowadzona jest przez Spółdzielnię na bieżąco w oparciu o wyżej opisany Zakładowy Plan Kont i zapewnia terminowe sporządzanie deklaracji podatkowych i ubezpieczeniowych oraz obowiązujących Spółdzielnię sprawozdań statystycznych i finansowych.

Gospodarka kasowa:

Spółdzielnia prowadzi kasę w Biurze Zarządu przy ul. Kiepur 53 w zakresie niezbędnym do funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. W kasie nie są przyjmowane opłaty od użytkowników lokali, którzy dokonują wpłat na rachunek Spółdzielni za pośrednictwem banku.

Lustrator dokonał kontroli akt osobowych pracownicy księgowości przyjmującej wpłaty.

W aktach osobowych znajduje się wymagane dokumenty, zakres czynności podpisany w dniu 16.10.2009 roku.

W banku złożone są wzory podpisów osób mogących dysponować środkami finansowymi. Kasa pancerna jest ogniotrwała i na stałe umocowana do podłoża, okna są okratowane a ponadto zainstalowany jest systemem alarmowy. Stan środków pieniężnych w kasie został potwierdzony na koniec każdego roku inwentaryzacją i jest zgodny z saldami wykazanymi w raportach kasowych oraz sprawozdaniach finansowych.

Wysokość pogotowia kasowego ustalonego pismem z dnia 01.04.2004 r. Zarządu Spółdzielni w wysokości 5.000,00 zł. nie było przekroczone, a dowody KP i KW są drukami ścisłego zarachowania.

Sprawozdawczość finansowa Spółdzielni.

Rok 2021:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego:
 - dodatkowe informacje i objaśnienia.
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku zamykający się sumą bilansową w wysokości 19.661.103,37 zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2021 r. - 31.12.2021 r. wykazujący zysk netto w kwocie 75.771,24 zł.

Rok 2022:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego:
 - dodatkowe informacje i objaśnienia.
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 roku zamykający się sumą bilansową w wysokości 17.839.869,40 zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022 r. - 31.12.2022 r. wykazujący zysk netto w kwocie 33.031,94 zł.

Rok 2023:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego:

- dodatkowe informacje i objaśnienia.
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku zamykający się sumą bilansową w wysokości 17.103.826,20 zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r. wykazujący zysk 28.147,14 zł, (wynik finansowy netto z działalności Spółdzielni).

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2021-2023 są kompletne i zostały sporządzone z zachowaniem ustawowego terminu. Sprawozdania te nie podlegały obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta na zasadach określonych w art. 64 Ustawy o rachunkowości.

Wszystkie sprawozdania zostały skontrolowane przez Radę Nadzorczą.

Wszystkie sprawozdania finansowe zostały udostępnione na stronie internetowej.

Inwentaryzacja

Obowiązek przeprowadzenia inwentaryzacji określa art. 26, 27 Ustawy o rachunkowości. W Spółdzielni sprawę przeprowadzania inwentaryzacji reguluje „Instrukcja Inwentaryzacyjna” będąca załącznikiem nr 1 do Uchwały Nr 26/10/2008 Zarządu SM „Związkowiec” z dnia 26.10.2008 roku. Instrukcja określa zasady i sposób przeprowadzenia inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze:

Odpowiedzialność - za przeprowadzenie inwentaryzacji w formie spisu z natury odpowiada Zarząd Spółdzielni na podstawie art. 4 ust. 5 Ustawy o rachunkowości.

W Spółdzielni przeprowadza się inwentaryzacje:

- spis z natury,
- potwierdzenie sald,
- weryfikacja danych księgowych.

Przedmioty inwentaryzacji dokładnie określa instrukcja inwentaryzacyjna.

Spółdzielnia posiada prawidłowo zorganizowany system inwentaryzacji, posiada komisję inwentaryzacyjną, instrukcję inwentaryzacyjną, plan inwentaryzacji.

Weryfikację stanu ewidencyjnego przeprowadza Spółdzielnia w sposób określony instrukcją inwentaryzacyjną.

Do wyników pracy komisji inwentaryzacyjnej uwag się nie wnosi.

Spółdzielnia nie posiada zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych objętych ustawą o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych oraz wydanych na jej podstawie rozporządzeń wykonawczych.

2021 r.

Zmiany w stanie funduszu (kapitału) własnego przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2021 r. (zł)	Stan na dzień 31.12.2021 r. (zł)	Zwiększenia/ Zmniejszenia (zł)
1.	Fundusz udziałowy	53.516,00	50.390,00	-3.126,00
3.	Fundusz zasobowy	3.697.907,62	3.368.925,04	- 328.982,58
4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	338.651,78	312.409,02	- 26.242,76
5.	Fundusz wkładów budowlanych	12.959.645,81	12.617.149,57	- 342.496,24
6.	Fundusz z aktualizacji środków trwałych	-	-	-
7.	Wynik finansowy (zysk netto)	-7.381,91	75.771,24	83.153,15
	Razem fundusze własne:	17.042.339,30	16.424.644,87	- 617.694,43

2022 r.

Zmiany w stanie funduszu (kapitału) własnego przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2022 r. (zł)	Stan na dzień 31.12.2022 r. (zł)	Zwiększenia/ Zmniejszenia (zł)
1.	Fundusz udziałowy	50.390,00	47.949,00	-2.441,00
2.	Fundusz zasobowy	3.638.925,04	3.541.650,38	- 97.274,66
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	312.409,02	214.906,27	- 97.502,75
4.	Fundusz wkładów budowlanych	12.617.149,57	12.208.209,33	- 408.940,24
5.	Fundusz z aktualizacji środków trwałych	-	-	-
6.	Wynik finansowy (zysk netto)	75.771,24	103.537,65	27.766,41
	Razem fundusze własne:	16.694.644,87	16.116.252,63	- 578.392,24

2023 r.

Zmiany w stanie funduszu (kapitału) własnego przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2023 r. (zł)	Stan na dzień 31.12.2023 r. (zł)	Zwiększenia/ Zmniejszenia (zł)
1.	Fundusz udziałowy	47.949,00	47.268,00	-681,00
2.	Fundusz zasobowy	3.541.650,38	3.476.564,55	- 65.085,83
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	214.906,27	198.507,53	- 16.398,74
4.	Fundusz wkładów budowlanych	12.208.209,33	11.757.212,67	- 450.996,66
5.	Fundusz z aktualizacji środków trwałych	-	-	-
6.	Wynik finansowy (zysk netto)	33.031,94	28.147,14	- 4.884,80
	Razem fundusze własne:	16.045.746,92	15.507.699,89	- 538.047,03

Zobowiązania

2021 r.

Struktura zobowiązań

Zobowiązania	Okres wymagalności								Razem	
	Doi roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku
Długoterminowe:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe:	631.873,46	727.797,71	1.695.670,74	1.281.752,20	0,00	0,00	0,00	0,00	2.327.544,20	2.009.549,91
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	470.241,64	601.013,82	1.695.670,74	1.281.752,20	0,00	0,00	0,00	0,00	2.165.912,38	1.882.766,02
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług	342.952,67	401.275,10	1.695.670,74	1.181.752,20	0,00	0,00	0,00	0,00	2.038.623,41	1.683.027,30
Z tytułu podatków, ubez.	22.116,62	43.315,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.116,62	43.315,62
Z tytułu Wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe	105.172,35	156.423,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.172,35	156.423,10
3.Fundusz remontowy	161.631,82	126.783,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	161.631,82	126.783,89

2022 r.

Zobowiązania	Okres wymagalności								Razem	
	Od 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku
Długoterminowe:	0,00	0,00	0,00	0,00	1105.072,55	361.594,77	176.679,65	167.062,24	1.281.752,20	528.657,01
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00	1105.072,55	361.594,77	176.679,65	167.062,24	1.281.752,20	528.657,01
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe:	727.797,71	924.324,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	727.797,71	924.324,73
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.Wobec pozostałych jednostek	601.013,82	698.897,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	601.013,82	698.897,42
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług	401.275,10	287.483,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	401.275,10	287.483,38
Z tytułu podatków, ube2.	43.315,62	42.195,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.315,62	42.195,82
Z tytułu Wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe	156.423,10	369.218,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	156.423,10	369.218,22
3.Fundusz remontowy	126.783,89	225.427,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126.783,89	225.427,31

2023 r.

Zobowiązania	Okres wymagalności								Razem	
	Od 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku
Długoterminowe;	0,00	0,00	0,00	0,00	361.594,77	93.934,63	167.062,24	155.847,08	528.657,01	249.781,71
1.Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00	361.594,77	93.934,63	167.062,24	155.847,08	528.657,01	249.781,71
- Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe:	924.324,73	1.179.179,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	924.324,73	1.179.179,56
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	698.897,42	813.120,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	698.897,42	813.120,10
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług	287.483,38	712.350,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	287.483,38	712.350,88
Z tytułu podatków, ubez.	42.195,82	56.335,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.195,82	56.335,41
Z tytułu Wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe	369.218,22	44.433,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	369.218,22	44.433,81
3.Fundusz remontowy	225.427,31	366.059,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	225.427,31	366.059,46

Spółdzielnia nie miała zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni.

Tabela ruchu środków trwałych w roku 2021.

Nazwa grupy składników majątku trwałego	Wartość nabycia/koszt wytworzenia					Umorzenie amortyzacji					Wartość netto	
	stan na pierwszy dzień roku obrotowego	przychody	inne (plus. minus)	rozchody	stan na ostatni dzień roku obrotowego	stan na pierwszy dzień roku obrotowego	umorzenie / amortyzacja za rok	zwiększenia	zmniejszenia	stan na ostatni dzień roku obrotowego	stan na pierwszy dzień roku obrotowego	stan na ostatni dzień roku obrotowego
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14
Użytkowanie wieczyste gruntów	1.225.632,00	4.899,62	0,00	0,00	1.230.531,62	349.305,12	18 457,98	0,00	0,00	367.763,10	876.326,88	862.768,52
Gruntły własne	2.226.033,03	0,00	0,00	13.891,73	2.212.141,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.226.033,03	2.212.141,30
Budynki i budowle	22.199.402,03	0,00	0,00	115.467,62	22.083.934,41	8.618.915,05	279.903,25	48,32	0,00	8.898.866,62	13.580.486,98	13.185.067,79
Maszyny i urządzenia	44.874,42	4.495,38	0,00	0,00	49.369,80	36.738,62	4.844,27	0,00	0,00	41.582,89	8.135,80	7.786,91
Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne środki trwałe	2.350,09	566,40	0,00	0,00	2.916,49	2.350,09	99,15	0,00	0,00	2.449,24	0,00	467,25
Środki trwałe w budowie	4.899,62	0,00	0,00	4.899,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.899,62	0,00
Razem	25.703.191,19	961,40	0,00	134.258,97	25.578.893,62	9.007.308,88	303.304,65	48,32	0,00	9.310.661,85	16.695.882,31	16.268.231,77

Tabela ruchu środków trwałych w roku 2022.

Nazwa grupy składników majątku trwałego	Wartość nabycia / koszt wytworzenia					Umorzenie / amortyzacji					Wartość netto	
	stan na pierwszy dzień roku obrotowego	przychody	inne (plus, minus)	rozchody	stan na ostatni dzień roku obrotowego	stan na pierwszy dzień roku obrotowego	umorzenie/ amortyzacja za rok	zwiększenia	zmniejszenia	stan na ostatni dzień roku obrotowego	stan na pierwszy dzień roku obrotowego	stan na ostatni dzień roku obrotowego
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14
Użytkowanie wieczyste gruntów	1.230.531,62	0,00	0,00	0,00	1.230.531,62	367.763,10	18.457,98	0,00	0,00	386.221,08	862.768,52	844.310,54
Gruntły własne	2.212.141,30	0,00	0,00	44.622,22	2.167.519,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.212.141,30	2.167.519,08
Budynki i budowle	22.083.934,41	0,00	0,00	384.646,23	21.699.288,18	8.897.577,09	0,00	196.006,80	174.470,11	8.919.113,78	13.186.357,32	12.780.174,40
Maszyny i urządzenia	49.369,80	0,00	0,00	0,00	49.369,80	41.582,89	3.708,29	0,00	0,00	45.291,18	7.786,91	4.078,62
Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne środki trwałe	2.916,49	0,00	0,00	0,00	2.916,49	2.449,24	79,32	0,00	0,00	2.528,56	467,25	387,93
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem:	25.578.893,62	0,00	0,00	429.268,45	25.149.625,17	9.309.372,32	22.245,59	196.006,80	174.470,11	9.353.154,60	16.269.521,30	15.796.470,57

Tabela ruchu środków trwałych w roku 2023.

Nazwa grupy składników majątku trwałego	Wartość nabycia / koszt wytworzenia					Umorzenie / amortyzacja					Wartość netto	
	stan na pierwszy dzień roku obrotowego	przychody	inne (plus, minus)	rozchody	stan na ostatni dzień roku obrotowego	stan na pierwszy dzień roku obrotowego	umorzenie / amortyzacja za rok	zwiększenia	zmniejszenia	stan na ostatni dzień roku obrotowego	stan na pierwszy dzień roku obrotowego	stan na ostatni dzień roku obrotowego
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14
Ubytkowanie wieczyste gruntów	1.230.531,62	0,00	0,00	0,00	1.230.531,62	386.221,08	18.457,98	0,00	0,00	404.679,06	844.310,54	825.852,56
Grunty własne	2.167.519,08	0,00	0,00	27.494,77	2.140.024,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.167.519,08	2.140.024,31
Budynki i budowle	21.699.288,26	0,00	0,00	277.955,63	21.421.332,63	9.060.679,10	0,00	167.268,97	375.841,72	9.269.251,85	12.780.174,40	12.152.080,78
Maszyny i urządzenia	49.369,80	0,00	0,00	0,00	49.369,80	45.291,18	4.456,74	3.219,88	0,00	46.528,04	4.078,62	2.841,76
Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne środki trwałe	2.916,49	0,00	0,00	0,00	2.916,49	2.528,56	79,32	0,00	0,00	2.607,88	387,93	308,61
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem:	25.149.625,25	0,00	0,00	305.450,40	24.844.174,85	9.494.719,92	22.994,04	170.488,85	375.841,72	9.723.066,83	15.796.470,57	15.121.108,02

W okresie badanym Spółdzielnia uzyskała przychody finansowe z tytułu odsetek od lokat i oprocentowania rachunków bankowych w wysokości:

L.p.		Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
1.	oprocentowanie rachunków bankowych i odsetki od lokat terminowych	153,37	9.223,59	41.607,07

W okresie badanym Spółdzielnia nie angażowała środków własnych w zakup akcji ani też udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

Koszty ogólne Spółdzielni są rozliczone na poszczególne nieruchomości proporcją ilości m² powierzchni użytkowej lokali w stosunku do całości zasobów.

Lustrator dokonał analizy rozrachunków dotyczących zobowiązań publicznoprawnych pod kątem zachowania terminów płatności.

Zobowiązania publiczno - prawne.

2021 r.

Wielkości zobowiązań publiczno - prawnych w 2021 r. przedstawiają poniższe tabele:

a) podatek dochodowy od osób fizycznych:

Podatek należny:	Podatek zapłacony:
33.326,00	33.326,00

Zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych został przekazany do Urzędu Skarbowego w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatku dochodowym od osób fizycznych.

b) podatek od nieruchomości:

Podatek należny:	Podatek zapłacony:
78.252,00	78.252,00

Obliczony w deklaracji podatek od nieruchomości przekazany został w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatkach i opłatach lokalnych, tj. do dnia 15 każdego miesiąca.

c) opłata za użytkowanie wieczyste gruntów:

Opłata należna:	Opłata wniesiona:
16.461,74	16.461,74

Opłata za użytkowanie wieczyste gruntów została przekazana z zachowaniem ustawowego terminu

d) składka ZUS:

Składka należna	Składka zapłacona
195.051,01	195.051,00

W poszczególnych miesiącach został zachowany termin płatności składek ZUS wynikający z ustawy o ubezpieczeniach społecznych, tj. do dnia 15 następnego miesiąca.

e) podatek VAT:

Podatek należny	Podatek zapłacony
41.033,00	41.033,00

Podatek VAT Spółdzielnia przekazała w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatku VAT.

f) podatek dochodowy od osób prawnych:

Podatek należny	Wpłaty zaliczek	Nadpłata/Niedopłata
21.058,00	9.432,00	- 11.626,00

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2021 został przekazany do Urzędu Skarbowego w okresie badanym zgodnie z terminem określonym w Ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Podsumowując należy stwierdzić, że:

- 1) Spółdzielnia nie posiada zobowiązań przeterminowanych wobec budżetu, na bieżąco reguluje swoje zobowiązania o charakterze publiczno - prawnym.
- 2) Kwoty rozrachunków wynikają ze składanych przez Spółdzielnię deklaracji podatkowych i ubezpieczeniowych.
- 3) W księgach rachunkowych Spółdzielni nie odnotowano faktu zapłacenia odsetek z tytułu nieterminowego regulowania zobowiązań publiczno - prawnych.

Zobowiązania publiczno-prawne.

2022 r.

Wielkości zobowiązań publicznoprawnych w 2022 r. przedstawiają poniższe tabele:

a) podatek dochodowy od osób fizycznych:

Podatek należny:	Podatek zapłacony:
36.292,00	36.292,00

Zaliczki na podatek dochodowy' od osób fizycznych zostały przekazane do Urzędu Skarbowego w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatku dochodowy m od osób fizycznych.

b) podatek od nieruchomości:

Podatek należny:	Podatek zapłacony:
84.335,00	84.335,00

Obliczony w deklaracji podatek od nieruchomości przekazany został w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatkach i opłatach lokalnych, tj. do dnia 15 każdego miesiąca.

c) opłata za użytkowanie wieczyste gruntów:

Opłata należna:	Opłata wniesiona:
16.461,74	16.461,74

Opłata za użytkowanie wieczyste gruntów została przekazana z zachowaniem ustawowego terminu.

d) składka ZUS:

Składka należna	Składka zapłacona
210.986,92	210.986,92

W poszczególnych miesiącach został zachowany termin płatności składek ZUS wynikający z ustawy o ubezpieczeniach społecznych, tj. do dnia 15 następnego miesiąca.

e) podatek VAT:

Podatek należny	Podatek zapłacony
54.473,00	54.473,00

Podatek VAT Spółdzielnia przekazała w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatku VAT.

f) podatek dochodowy od osób prawnych:

Podatek należny	Wpłaty zaliczek	Nadpłata/Niedopłata
25.388,00	15.840,00	- 9.548,00

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2022 rok został przekazany do Urzędu Skarbowego w okresie badanym zgodnie z terminem określonym w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Podsumowując należy stwierdzić, że:

- 1) Spółdzielnia nie posiada zobowiązań przeterminowanych wobec budżetu, na bieżąco reguluje swoje zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym.
- 2) Kwoty rozrachunków wynikają ze składanych przez Spółdzielnię deklaracji podatkowych i ubezpieczeniowych.
- 3) W księgach rachunkowych Spółdzielni nie odnotowano faktu zapłacenia odsetek z tytułu nieterminowego regulowania zobowiązań publiczno-prawnych.

Zobowiązania publiczno-prawne.

2023 r.

Wielkości zobowiązań publicznoprawnych w 2023 r. przedstawiają poniższe tabele:

a) podatek dochodowy od osób fizycznych:

Podatek należny:	Podatek zapłacony:
39.586,00	39.586,00

Zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych zostały przekazane do Urzędu Skarbowego w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatku dochodowym od osób fizycznych.

b) podatek od nieruchomości:

Podatek należny:	Podatek zapłacony:
93.931,00	93.931,00

Obliczony w deklaracji podatek od nieruchomości przekazany został w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatkach i opłatach lokalnych, tj. do dnia 15 każdego miesiąca.

c) opłata za użytkowanie wieczyste gruntów:

Opłata należna:	Opłata wniesiona:
16.461,74	16.461,74

Opłata za użytkowanie wieczyste gruntów została przekazana z zachowaniem ustawowego terminu.

d) składka ZUS:

Składka należna	Składka zapłacona
241.265,86	241.265,86

W poszczególnych miesiącach został zachowany termin płatności składek ZUS wynikający z Ustawy o ubezpieczeniach społecznych, tj. do dnia 15 następnego miesiąca.

e) podatek VAT

Podatek należny	Podatek zapłacony
52.418,00	52.418,00

Podatek VAT Spółdzielnia przekazała w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatku VAT.

f) podatek dochodowy od osób prawnych:

Podatek należny	Wpłaty zaliczek	Nadpłata/Niedopłata
29.354,00	21.060,00	- 8.294,00

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2023 rok został przekazany do Urzędu Skarbowego w okresie badanym zgodnie z terminem określonym w Ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Podsumowując należy stwierdzić, że:

- 1) Spółdzielnia nie posiada zobowiązań przeterminowanych wobec budżetu, na bieżąco reguluje swoje zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym.
- 2) Kwoty rozrachunków wynikają ze składanych przez Spółdzielnię deklaracji podatkowych i ubezpieczeniowych.
- 3) W księgach rachunkowych Spółdzielni nie odnotowano faktu zapłacenia odsetek z tytułu nieterminowego regulowania zobowiązań publiczno-prawnych.

Lustrator dokonał też analizy rozrachunków z kontrahentami zewnętrznymi z tytułu dostaw i usług. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, iż Spółdzielnia w okresie badanym posiadała środki pieniężne na bieżące i terminowe regulowanie swoich zobowiązań wobec kontrahentów zewnętrznych.

Odsetki i kary naliczone oraz wyegzekwowane przez Spółdzielnię wynosiły odpowiednio jak niżej:

- w roku 2021 – 111.263,00 zł z tego wyegzekwowano 4.061,00 zł,
- w roku 2022 – 105.829,00 zł z tego wyegzekwowano 10.270,00 zł,
- w roku 2023 – 101.182,00 zł z tego wyegzekwowano 5.817,00 zł.

Dla naliczonych należności Spółdzielnia uzyskała prawomocne wyroki sądowe, windykację ich prowadzi komornik sądowy.

Działalność inwestycyjna.

W latach 2021- 2023 Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

1. Spółdzielnia nie przejmowała budynków od zakładów pracy.
2. Spółdzielnia nie zarządza nieruchomością wspólną w kontekście art. 24, 26.
3. Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo jednostek spółdzielczych.

Informacje końcowe

1. Niniejszy Protokół zawiera 91 stron kolejno ponumerowanych i paraflowanych.
2. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po jednym egzemplarzu dla:
 - Zarządu Spółdzielni,
 - Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.
3. Integralną część Protokołu stanowią tabele od 1 do 13 oraz załączniki:
 - Protokół z kontroli stanu technicznego i porządku zasobów mieszkaniowych.
4. Protokół podpisany został przez lustratora, a zakończenie lustracji wpisano do Książki kontroli przeprowadzanych w Spółdzielni.
5. Przed podpisaniem Protokołu lustrator poinformował Zarząd o możliwości wniesienia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań lub danych zawartych w Protokole lustracji.

Lustrator:

Zbigniew Lewandowski

6. Zastrzeżeń odnośnie zgodności stwierdzeń zawartych w niniejszym Protokole lustracji ze stanem faktycznym nie wnosimy.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze: