

# Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (22) 620-00-28

NIP 525-000-98-61

nr 37 1090 1056 0000 0001 4319 2137  
e-mail: [biuro@kzrsm.pl](mailto:biuro@kzrsm.pl)  
[www.kzrsm.pl](http://www.kzrsm.pl)

REGON 010016329

L.dz. ZRI 237/2022

Warszawa, dn. 10.11. 2022 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„Przyszłość” w Wyszkowie

2022 -11- 14

WPLYNĘŁO  
L.dz. . . 3.7.46 . . . . .

RADA NADZORCZA i ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Przyszłość” w Wyszkowie  
ul. Gen. J. Sowińskiego 63  
07-202 Wyszków

Zarząd Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie informuje, że stosownie do postanowień art. 91 – 93 i 240 ustawy - Prawo spółdzielcze, w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkowie w dniach od 13.09.2022 r. do dnia 20.10.2022 r. została przeprowadzona lustracja pełna Spółdzielni za okres lat 2019 – 2021.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
6. Gospodarka finansowa.

Z przeprowadzonej lustracji sporządzono protokół, którego 2 egzemplarze, po uprzednim podpisaniu przez lustratora oraz Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń, pozostawiono w Spółdzielni celem wykorzystania jego zapisów w dalszych pracach Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej.

W dniu 20.10.2022 r. została przeprowadzona narada polustracyjna z udziałem członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

Ustalenia lustracji wynikają z faktów stwierdzonych na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień i oświadczeń złożonych przez pracowników Spółdzielni, w tym prowadzących księgi rachunkowe. Ustalenia zawarte w protokole lustracji, łącznie z niniejszym listem polustracyjnym, stanowią integralną całość.

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 28.10.2019 r. do 10.12.2019 r. przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie i obejmowała całość działania Spółdzielni w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r. Wyniki lustracji oraz wnioski wynikające z protokołu lustracji zostały omówione na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Z ustaleń lustracji wynika, iż pomimo braku możliwości zwoływania Walnych Zgromadzeń w latach 2020-2021 sformułowane wnioski zostały wykonane. Związek o ich realizacji powiadomiony został pismem l.dz. 3171/2022 z dn. 16.09.2022 r.

W latach 2019-2021 Spółdzielnia terminowo regulowała składki na rzecz Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, w którym jest zrzeszona oraz na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie w trybie art. 266 ustawy – Prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia działała w oparciu o zapisy Statutu dostosowanego do obowiązującej ustawy - Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przedmiot działalności Spółdzielni, oprócz zabezpieczania potrzeb mieszkaniowych jej członków i prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obejmował również prowadzenie działalności gospodarczej, związanej bezpośrednio z realizacją celu głównego, tj. wynajmu nieruchomości na własny rachunek.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie przewidziane Statutem organy Spółdzielni, tj.: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd. W tym czasie Spółdzielnia odbyła jedno Walne Zgromadzenie (w 2019 r.) w częściach, a podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia dokonała Rada Nadzorcza uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Przebieg obrad oraz sposób jego udokumentowania uwag nie nasuwa. W latach 2020-2021, z uwagi na zagrożenie pandemią COVID 19, nie organizowano Walnych Zgromadzeń.

W lustrowanym okresie Rada Nadzorcza składała się z 12 członków, powołała 3 Komisje pełniące funkcje pomocnicze w działalności Rady Nadzorczej: Komisja Rewizyjna, Komisja Zasobów Mieszkaniowych i Komisja Pojednawcza. Analiza dokumentacji pracy Komisji Rady wykazała prawidłowość działań funkcjonujących Komisji, zgodnie z uprawnieniami określonymi w ich regulaminach pracy oraz właściwe dokumentowanie czynności, z wyjątkiem Komisji Pojednawczej, która nie prowadziła działalności z racji braku występowania okoliczności uzasadniających potrzebę jej ingerencji.

Zarząd Spółdzielni funkcjonował w trzyosobowym składzie, wybranym przez Radę Nadzorczą. Częstotliwość posiedzeń Zarządu i podjęte uchwały uwag nie nasuwają, a dokumentacja pracy Zarządu jest pełna i prowadzona w sposób przejrzysty i czytelny.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu pracy Rady Nadzorczej i Zarządu. Nie stwierdzono także przekroczenia uprawnień tych organów, określonych przez Statut Spółdzielni.

Odnosnie zagadnień dotyczących wdrożenia i stosowania ustawy o ochronie danych osobowych w czasie lustracji uwag nie stwierdzono.

Liczba członków na dzień 01.01.2019 r. wynosiła 4.101 osób, w okresie do 31.12.2021 r. przyjęto w poczet członków 450 osób, a wykreślono z rejestru 400 członków. Ich stan na 31.12.2021 r. wyniósł 4.152 osoby. Prowadzona dokumentacja członkowska uwag nie nasuwa.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia dysponowała 3.696 lokalami mieszkalnymi użytkowanymi głównie na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa i własności wyodrębnionej. Ustalenia lustracji wskazują, że Spółdzielnia w okresie badanym dokonała łącznie 27 przekształceń praw do lokali w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Postępowanie Spółdzielni w tym zakresie było zgodne z przepisami prawa, a realizacja wniosków o przekształcenie praw do lokali prowadzona była na bieżąco. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe prowadzone były zgodnie z uregulowaniami zawartymi w Statucie, ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych i ustawie - Prawo spółdzielcze. Badanie lustracyjne nie wykazało nieprawidłowości w prowadzonej dokumentacji członkowsko-lokalowej.

Spółdzielnia posiada wymagane przepisami i zatwierdzone przez właściwe jej organy, unormowania dotyczące organizacji wewnętrznej, zatrudnienia i spraw pracowniczych. W okresie objętym lustracją obowiązywała struktura organizacyjna uchwalona przez Radę Nadzorczą w dniu 19.01.2010 r. zmieniona uchwałą z dnia 25.01.2018 r. Szczegółowe unormowania dotyczące zakresów czynności, odpowiedzialności i podległości w ramach obowiązującej struktury określone są w zakresach czynności poszczególnych pracowników, a w odniesieniu do Zarządu w Statucie i Regulaminie Zarządu

Średnioroczne zatrudnienie w okresie objętym lustracją kształtowało się na poziomie 58 osób. Wynagrodzenia ogółem wzrosły z kwoty 3.383.506,78 zł w 2019 r do. 3.480.814,86 zł w 2021 r. W tym samym okresie udział osobowego funduszu płac w wynagrodzeniach ogółem kształtował się na poziomie ok. 98%.

Spółdzielnia posiada grunty o powierzchni 316,55 tys.m<sup>2</sup>, w tym stanowiące jej własność 295,1 tys. m<sup>2</sup> i grunty w użytkowaniu wieczystym o powierzchni 21,45 tys.m<sup>2</sup>. Stan prawny gruntów został w pełni uregulowany. Spółdzielnia posiada 102 budynki, (wybudowane w latach 1960-2012, w których znajduje się 3.696 mieszkań i 28 lokali użytkowych. Wszystkie budynki są opomiarowane w zakresie zużycia wody i ciepła, a 99 budynków zostało ocieplonych. Zasoby mieszkaniowe w okresie objętym lustracją zmianie nie uległy.

W okresie objętym lustracją koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi były wyższe od przychodów z tej działalności i wykazywały tendencję wzrostu z 19.002,9 tys. zł w 2019 r. do 21.732,1 tys. zł w 2021 r. Przychody Spółdzielni z GZM wykazują również tendencję wzrostu z 17.064,5 tys. zł w roku 2019 do 20.408,1 tys. zł w roku 2021, a ujemny wynik w tej działalności wykazuje zmniejszenia z 1.938,4 tys. zł w 2019 r. do 1.324,0 tys. zł w 2021 r.

Stawki opłat eksploatacyjnych w analizowanym okresie w zasadzie nie uległy zmianie z wyjątkiem dwóch nieruchomości, którym podwyższono te opłaty w 2020 r.

Spółdzielnia rozlicza koszty energii ciepłej dostarczanej do mieszkań i lokali użytkowych w okresach rocznych, stosując zaliczkowe wpłaty na poczet kosztów ogrzewania, rozliczane po zakończeniu sezonu grzewczego, określając poziom kosztów stałych (55%) i zmiennych (45%). Z dokonywanych rozliczeń wynika zmniejszenie salda nadpłat zaliczek z kwoty 1.566,7 tys. zł w 2019 r. do 1.065,8 tys. zł w 2021 r.

Koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków rozliczane są na podstawie odczytów z liczników w poszczególnych lokalach, a rozliczenie za okres objęty lustracją wykazuje zmniejszenie zużycia wody z 274,1 tys. m<sup>3</sup> w 2019 r. do 262,9 tys. m<sup>3</sup> w 2021 r. Różnica między zużyciem wykazanim na liczniku głównym, a sumą wskazań liczników indywidualnych, rozliczana proporcjonalnie do ilości wody zużytej przez użytkowników poszczególnych lokali, wykazuje zmniejszenie z 2,38% zużycia ogółem w 2019 r. do 1,28% w 2021 r.

Zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w okresie objętym lustracją nie uległo istotnej zmianie i kształtuje się na poziomie około 9% rocznego ich wymiaru. W ramach realizowanych działań windykacyjnych, w stosunku do osób zalegających z opłatami, w latach 2019 – 2021 Spółdzielnia wniosła do sądu 64 pozwy.

Zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu najmu lokali użytkowych w okresie objętym lustracją kształtują się na stosunkowo niskim poziomie, wykazują tendencję zmniejszenia z 1,98% rocznego wymiaru opłat w 2019 r. do 1,63% w 2021 r., a zadłużenie na koniec 2021 r. wynosiło 45,3 tys. zł., w tym 20,6 tys. zł z lat ubiegłych, dotyczące zadłużenia lokali 2 byłych najemców, nie rokujących odzyskania należności, na które Spółdzielnia nie dokonała odpisu aktualizującego.

Spółdzielnia w pełni zabezpiecza potrzeby członków Spółdzielni w zakresie niezbędnych usług komunalnych i bytowych. Realizowano bieżące usługi konserwacyjno-remontowe wykonywane przez 8 pracowników–konserwatorów oraz 11 pracowników grupy remontowo-budowlanej. Udokumentowanie prac tych grup pracowniczych uwag nie wykazało.

W zakresie utrzymania zasobów Spółdzielni w otoczeniu budynków nie stwierdzono istotnych uwag, co do ich stanu technicznego i estetycznego, poza miejscowymi zaciekami i wykwitami na elewacji kilku budynków.

Plan wydatków z funduszu remontowego realizowano w ponad 90%, przy czym około 90% z nich wykonywali zleceniobiorcy zewnętrzni. Zasady wyboru wykonawców robót remontowych uregulowano w regulaminie zlecenia robót obcym wykonawcom uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Lustracja nie wykazała uchybień w zakresie dokumentowania prac remontowych. Ogółem w badanym okresie 3 lat poniesiono łączne nakłady na remonty zasobów w wysokości 5.840.686,09 zł. Stan funduszu remontowego kształtuje się na niskim poziomie i na dzień 31.12.2021 r. wynosił 2.466,42 zł.

Dla każdego budynku została założona książka obiektu budowlanego, a sposób ich prowadzenia był zgodny z ogólnymi wymaganiami rozporządzenia [REDAKCYJNA] w sprawie prowadzenia książki obiektu budowlanego.

Przepisami ustawy - Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r. w art. 62 nałożony został na właściciela lub zarządcę obiektów budowlanych obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego zasobów. Budynki Spółdzielni były poddawane corocznej kontroli w zakresie stanu instalacji gazowej, stanu technicznego przewodów kominowych, stanu instalacji elektrycznej i piorunochronnych oraz pięcioletniemu przeglądowi technicznemu budynków. Roczne przeglądy przeprowadzano w ramach umów-zleceń przez uprawnione osoby.

Spółdzielnia posiada politykę rachunkowości stosownie do wymogów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Z dokonanego przeglądu dokumentacji operacji gospodarczych ujętych w księgach rachunkowych wynika, iż dowody księgowe odpowiadają wymogom art. 21 ww. ustawy.

Zgodnie z zasadami Spółdzielnia sporządzała roczne sprawozdania finansowe w sposób i w terminach określonych ustawą o rachunkowości. Sprawozdania finansowe podlegały badaniu przez biegłego rewidenta, uzyskiwały opinię bez zastrzeżeń oraz były składane w wyznaczonych ustawą terminach w Urzędzie Skarbowym [REDAKCYJNA] i Sądzie Rejonowym - [REDAKCYJNA]

Spółdzielnia w terminie regulowała swoje zobowiązania publiczno-prawne, w okresie objętym lustracją nie wystąpiły odsetki zwłoki z tego tytułu.

W latach 2019-2021 Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą kondycją finansową, o czym świadczy tendencja wzrostu wskaźnika pokrycia majątku trwałego funduszami własnymi ze 108,0% w bilansie na 31.12.2019 r. do 113,6% na dzień 31.12.2021 r. oraz kształtowanie się wskaźnika płynności ogólnej w latach 2019-2021 na poziomie od 2,5 do 3,0. Spółdzielnia posiadała także korzystną nadwyżkę aktywów bieżących nad zobowiązaniami krótkoterminowymi, kształtującą się od 7,6 mln. zł w 2019 r. do 6,7 mln. zł

w 2021 r. Z tytułu odsetek bankowych od środków pieniężnych na rachunkach bankowych, uzyskiwano przychody pieniężne, które w 2021 r. wyniosły kwotę 86,5 tys. zł.

Reasumując powyższą ocenę działalności lustrowanej Spółdzielni na podstawie protokołu lustracji, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przekazuje pod obrady Walnego Zgromadzenia następujące wnioski:

1. Dokonać odpisu aktualizującego na należności z lat ubiegłych, z tytułu czynszu dotyczące zadłużenia 2 byłych najemców lokali użytkowych.
2. W miarę możliwości finansowych rozważyć przeprowadzenie robot remontowych elewacji nieruchomości, w których występują zacieki i wykwyty na elewacji budynków.

Przedstawiając powyższe, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Zgodnie z art. 93 § 1b ww. ustawy, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych.

Z poważaniem



**Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych  
w Warszawie**

---

**PROTOKÓŁ**

lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ” w Wyszkanie, ul. Gen. Józefa Sowińskiego nr 63, tel. 029-742-54-18 przeprowadzonej w dniach od 13.09.2022 r. do 20.10.2022r. przez lustratora Zygryda Sulewskiego, posiadającego uprawnienia lustracyjne nr 2449/96, na podstawie upoważnienia nr 75/2019 z dnia 26.09.2019 r. wystawionego przez Prezesa Zarządu Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 2/14.

**A. INFORMACJE WSTĘPNE**

1. Podstawę prawną przeprowadzenia lustracji stanowią:

- art. 91 ustawy z dnia 19.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2020 r., poz.275).
- Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych” – uchwała Nr 10/2020 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 07 lipca 2020 r.
- Umowa z dnia 07.09.2022 r. zawarta między Spółdzielnią Mieszkaniową „PRZYSZŁOŚĆ” w Wyszkanie a Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie.

2. Rejestracja Spółdzielni.

Spółdzielnia została wpisana dnia 13.09.2002 r. do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego - Nr KRS: 0000130308. Lustratorowi przedstawiono odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego według stanu na dzień jego wydania tj. 12.10.2022 r.

Urząd Skarbowy [REDAKTOR] decyzją z dnia 15.06.1993 r. nadał nr identyfikacji podatkowej NIP: 762-000-37-46.

Urząd Statystyczny [REDAKTOR] w dniu 25.05.2004 r. wydał zaświadczenie o nadaniu Spółdzielni numeru identyfikacyjnego Regon: 000492440.

W latach 2019-2021 Spółdzielnia terminowo regulowała składki na rzecz Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 2/14 oraz na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie ul. Jasna 1.

3. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.



Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia :

- I. Organizacja Spółdzielni,**
- II. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni,**
- III. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,**
- IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi,**
- V. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,**
- VI. Działalność inwestycyjna,**
- VII. Gospodarka finansowa.**

4. Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią a Związkiem lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 89 Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.
5. Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów, na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- analiza planów i sprawozdań z działalności Spółdzielni,
- dane tabelaryczne ilustrujące działalność Spółdzielni,
- regulaminy i inne wewnętrzne unormowania działalności Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja i ewidencja księgowa Spółdzielni,
- dokumentacja dotycząca działalności Spółdzielni w zakresie objętym lustracją.

Lustrację przeprowadzono w znacznej części metodą wrywkową.

W trakcie badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień udzielali członkowie Zarządu Spółdzielni oraz pracownicy Spółdzielni.

6. W dniu 13.09.2022 r. lustrator przedstawił Zarządowi, a w dniu 15.09.2022 r. Przewodniczącemu Rady Nadzorczej zakres i tematykę lustracji, omówił sprawy organizacyjne związane z przeprowadzaną lustracją oraz poinformował o przysługujących Radzie Nadzorczej uprawnieniach wynikających z § 14 ust. 2 pkt. 2 Instrukcji o lustracji organizacji Spółdzielczych, w zakresie wskazania spraw i zagadnień, na które należy zwrócić szczególną uwagę w trakcie prowadzonego badania lustracyjnego. Rada Nadzorcza nie zgłosiła dodatkowych zagadnień do zbadania wykraczających poza zakres ramowej tematyki lustracji.





7. Poprzednia lustracja pełnej działalności Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od dnia 28.10.2019 r. do dnia 10.12.2019 r. przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie i obejmowała całość działania Spółdzielni od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2018 r. W wyniku przeprowadzonej lustracji, Związek Rewizyjny w piśmie Ldz. ZR/35/2020 z dnia 31.01.2020 r. zawarł ocenę polustracyjną. W latach 2020-2021 nie odbyły się Walne Zgromadzenia z uwagi na zagrożenie pandemią COVID 19. Zarząd Spółdzielni poinformował Związek Rewizyjny o wykonaniu wniosków polustracyjnych. W ramach lustracji zbadano sposób realizacji wniosków polustracyjnych i uwag nie stwierdzono.
8. W okresie objętym lustracją nie przeprowadzano kontroli przez organy zewnętrzne.
9. W badanym okresie wystąpiły zdarzenia uzasadniające konieczność dokonywania aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego.  
Zdarzeniami tymi były:
- zmiana w składzie Rady Nadzorczej,
  - zgłoszenie do Krajowego Rejestru Sądowego zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni.
10. W okresie przeprowadzania lustracji Spółdzielnię reprezentował Zarząd w składzie:
- Prezes Zarządu - Mirosław Marszał
  - Z-ca Prezesa ds. technicznych - Jerzy Prusakowski
  - Członek Zarządu - Agnieszka Król

## B. USTALENIA LUSTRACJI

### 1. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

#### 1.1. Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny

##### 1.1.1. Statut Spółdzielni

W Spółdzielni obowiązuje Statut uchwalony na Walnym Zgromadzeniu (tekst jednolity autoryzowany przez Kolegium w dniu 02.07.2018 r. i zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 31.10.2018 r.

Analiza aktualnego Statutu wykazała, że został on dostosowany do obowiązującego Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### 1.1.2. Regulaminy

Spółdzielnia posiada niezbędne:

- regulaminy normujące działalność organów samorządowych Spółdzielni,
- regulaminy normujące szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni oraz stosunki między Spółdzielnią, a członkami,
- regulaminy normujące szczegółowe zasady postępowania etatowych służb Spółdzielni.

Wykaz regulaminów zawiera zał. Nr 2.

### 1.2. Działalność organów Spółdzielni

Zgodnie z § 77 Statutu obowiązującego organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

#### 1.2.1. Walne Zgromadzenia.

Z uwagi na fakt, że liczba członków przekracza 500 osób, to stosownie do zapisu art. 8<sup>3</sup>.1. u.o.s.m. statut w § 79 stanowi, że Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, a zasady podziału ustala Rada Nadzorcza. Podział Członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, w okresie objętym lustracją, dokonywany był przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem zasady wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

W 2019 roku odbyło się 5 części Walnego Zgromadzenia w terminach: 24.06.2019 r., 25.06.2019 r., 26.06.2019 r., 27.06.2019 r. oraz w dniu 28.06.2019 r. W dniu 28.06.2019r. w trakcie obrad V części Walnego Zgromadzenia na zgłoszonych 5 wniosków, przyjęto 1 wniosek o przedstawieniu na kolejnym Walnym Zgromadzeniu prezentacji zadłużenia wobec Spółdzielni.

W dniu 5.07.2019 roku odbyło się kolegium, stosownie do zapisu § 85(8) Statutu, w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które po ukonstytuowaniu się stwierdziło, że według list, obecnych na wszystkich częściach było 82 członków co stanowi 2,0 % ogółu uprawnionych. Kolegium autoryzowało treści 9 podjętych uchwał oraz potwierdziło ich przyjęcie przez Walne Zgromadzenie

W latach 2020-2021 nie odbyły się Walne Zgromadzenia z uwagi na zagrożenie pandemią COVID 19, co wynika z art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych






chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późn. zm.),

W wyniku analizy przedstawionej do badania dokumentacji z Walnego Zgromadzenia ustalono:

- ▶ w 2019 r. zachowany został statutowy tryb i forma powiadamiania członków o czasie, miejscu i proponowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie zawierało informacje o miejscu wyłożenia do wglądu materiałów będących przedmiotem obrad i uprawnieniach członków do zapoznania się z materiałami. Zgodnie z postanowieniami wynikającym z art.40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze i § 83 Statutu, o obradach powiadamiano Krajową Radę Spółdzielczą oraz Związek Rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia. Określony w Statucie termin powiadamiania członków o obradach Walnego Zgromadzenia jest zgodny z unormowaniami wynikającymi z art. 8<sup>3</sup> ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- ▶ tryb otwierania i zatwierdzania porządku obrad Walnego Zgromadzenia w 2019 r. był zgodny z § 81 Statutu, porządek obrad został zatwierdzony i wypełniał dyspozycje ustawowe określone w art. 38 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze ponieważ poza punktami formalno-porządkowymi przewidywał:
  - rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań organów samorządowych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie stosownych uchwał, oraz udzielanie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu;
  - podejmowanie uchwał w sprawach ujętych w porządku obrad,
  - tryb obradowania był zgodny z postanowieniami Statutu i Regulaminu obrad oraz:
    - dokonano wyboru 2-osobowego składu prezydium,
    - przyjęto porządek obrad i protokół z poprzedniego Walnego Zgromadzenia,
    - powoływano Komisje: Mandatowo-Skrutacyjną i Komisję Wnioskową w składzie 2-3 osobowym,
    - po przedstawieniu sprawozdania z działalności organów samorządowych i sprawozdania finansowego za dany 2018 r. oraz opinii Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej z badania sprawozdania finansowego i oceny działalności Spółdzielni w 2018 roku, w dalszym punkcie porządku obrad otwierano dyskusję, a następnie przystępowano do podejmowania stosownych uchwał. Wnioski zgłaszane przez członków w trakcie obrad poddane były pod głosowanie.

- ▶ dokumentacja z obrad Walnego Zgromadzenia jest kompletna, przejrzysta i sporządzana w sposób zapewniający prawidłową ocenę zarówno przebiegu obrad, treści dyskusji i zgłaszanych wniosków, jak również formalno-prawną i merytoryczną ocenę podejmowanych uchwał.

### 1.2.2.Rada Nadzorcza

Zgodnie z § 86 ust 1 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza składa się z 12 członków a skład jej nie wymaga uzupełnienia dopóki stan osobowy Rady nie ulegnie zmniejszeniu poniżej 8 osób członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie. Wybór członków Rady Nadzorczej działającej w okresie objętym lustracją dokonany był w dniu 05.07.2019 r. na trzy letnią kadencję, wybrano Radę w składzie 12 osób. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się wybierając prezydium oraz 3 komisje w składach 3 osobowych:

- Komisja Rewizyjna
- Komisja Zasobów Mieszkaniowych
- Komisja Pojednawcza

Podejmowane uchwały Rady Nadzorczej najczęściej dotyczyły:

- przyznania premii członkom Zarządu,
- uchwalania regulaminów, planów gospodarczo-finansowych,
- ustalania wysokości opłat czynszowych i opłat za wynajem lokali użytkowych i garaży.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła:

- w 2019 r. 7 posiedzeń, podjęto 50 uchwał,
- w 2020 r. 5 posiedzeń (3stacjonarne i 2 zdalne), podjęto 20 uchwał,
- w 2021 r. 8 posiedzeń (4stacjonarne i 4 zdalne), podjęto 32 uchwał,

Z uwagi na zagrożenie pandemią COVID 19 Rada Nadzorcza odbywała posiedzenia stacjonarne (w 2019 r.) oraz w pozostałych latach w systemie stacjonarnym i zdalnym (spowodowanym zagrożeniem pandemią COVID 19) w formie oddania głosu za uchwałą przygotowywaną przez Przewodniczącego Rady i przekazywaną na piśmie poszczególnym członkom, którzy swoim podpisem na każdej uchwale potwierdzali głosowanie „za” lub „przeciw” i wstrzymuje się.

Rada zajmowała się sprawami przewidzianymi w statucie i regulaminie Rady.

Stosownie do zapisu § 10 Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 02.07.2018 r. protokoły podpisuje jednoosobowo Przewodniczący posiedzenia. Protokół był zatwierdzany na następnym posiedzeniu Rady, co jest odnotowane w protokole.





Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej określona w regulaminie Rady Nadzorczej - nie rzadziej niż raz na kwartał została zachowana. Udokumentowanie przebiegu obrad i podjęte uchwały uwag n nasuwają.

W wyniku lustracji stwierdzono, że dokumentacja pracy Rady Nadzorczej, na którą składają się: protokoły z posiedzeń Rady, sprawozdania z działalności, sprawozdania finansowe i podjęte uchwały, jest kompletna, właściwie grupowana i przechowywana w biurze Spółdzielni.

Rada Nadzorcza bada i analizuje materiały przedstawiane przez Zarząd Spółdzielni. W ramach swych kompetencji, zatwierdza plany finansowo-gospodarcze oraz ustala w formie uchwał wysokość opłat eksploatacyjnych i pochodnych, poddaje analizie efekty rzeczowe i finansowe wynikające z zawartych umów na roboty remontowo-budowlane, wybiera podmiot do badania rocznego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z § 89 Statutu, Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje stałe lub czasowe.

W Spółdzielni funkcjonują regulaminy 3 komisji: Rewizyjnej, Zasobów Mieszkaniowych i Pojedynczej uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 27.12.2018 r.

W latach 2019 – 2021 funkcjonowały 3 w/w Komisje 3 osobowe powołane przez Radę Nadzorczą. Zasady powoływania Komisji, wyboru jej członków oraz tryb pracy i zakres uprawnień określono w regulaminach tych komisji.

#### **Komisja Rewizyjna**

Regulamin Komisji Rewizyjnej określa szczegółowy zakres działania Komisji, nie ustanawia obowiązku opracowywania planów pracy komisji i częstotliwości posiedzeń.

Z protokołów Komisji Rewizyjnej prowadzonych w formie zbroszowanej wynika iż w latach 2019 -2021 sporządzono po 2 protokoły, dotyczące oceny sprawozdań finansowych za lata 2018, 2019, 2020 dokonanej przez biegłego rewidenta oraz analizy zaległości czynszowych. Uwag lub wniosków nie wniesiono.

Protokoły komisji zostały podpisane przez wszystkich ich członków.

#### **Komisja Zasobów Mieszkaniowych**

Regulamin Komisji Zasobów Mieszkaniowych nie ustanawia obowiązku opracowywania planów prac komisji i częstotliwości posiedzeń. Zgodnie z regulaminem Komisja głównym jej zadaniem jest:

- a) opiniowanie projektów rocznych funduszu remontowego,
- b) przeprowadzenie okresowych kontroli Spółdzielni w zakresie wykonania planu funduszu remontowego oraz utrzymania stanu technicznego budynków i urządzeń,

- e) udział w przeglądach budynków i mieszkań.

Lustratorowi okazano 3 protokoły Komisji z udziałem członków Zarządu Spółdzielni:

- z dnia 19.03.2019 r w sprawie omówienia wykonania planu remontów w 2018 r oraz planu robót remontowych na 2019 r. Zatwierdzono projekt planu remontów na 2019 r.
- z dnia 21.02.2020 r. w sprawie omówienia wykonania planu remontów w 2019 r oraz planu robót remontowych na 2020 r. Ustalono, między innymi, iż nie wykonano planu remontu na kwotę 101 000,00 zł. Zatwierdzono projekt planu remontów na 2020 r.
- z dnia 11.03.2021 r. w sprawie omówienia wykonani planu remontów w 2020 r oraz zatwierdzono plan robót remontowych na 2021 r.

Protokoły zostały podpisane przez wszystkich członków poszczególnych Komisji.

#### **Komisja Pojednawcza.**

Regulamin Komisji Pojednawczej nie ustanawia obowiązku opracowywania planów pracy komisji częstotliwości posiedzeń. Do zadań Komisji należy rozpatrywanie i opiniowanie spraw wynikających problematyki porządku i zasad współzycia mieszkańców. Przewodniczący Rady wyjaśnił, iż w okres objętym lustracją nie wystąpiły przypadki uzasadniające ingerencję Komisji.

Zgodnie ze statutem Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej otrzymują wynagrodzenia za udział w posiedzeniach, wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (§ 89).

Zebranie Przedstawicieli członków w dniu 30.05.2007 r. uchwaliło zasady wynagradzania członków Rady z tytułu swej działalności, niezależnie od liczby posiedzeń w różnych organach Spółdzielni, ustalając wynagrodzenie miesięczne liczone w % od kwoty minimalnego wynagrodzenia dla:

- Przewodniczącego Rady Nadzorczej – 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej – 13% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- Członków Komisji Rewizyjnej – 12% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- Członkowie Rady - 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Wynagrodzenie to za grudzień 2021 r. kształtowało się od 280 zł - Członkowie do 420,00 zł. Przewodniczący.

#### **1.2.3. Zarząd Spółdzielni.**

W latach objętych lustracją w skład Zarządu Spółdzielni wchodził:

- Mirosław Marszał Prezes Zarządu





- Jerzy Prusakowski Z-ca Prezesa ds. Technicznych
- Barbara Roicka Członek Zarządu

Działalność Zarządu Spółdzielni uregulowana jest w §§ 99-104 Statutu, który w § 102 stanowi, iż podział czynności członków Zarządu określa regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Regulamin Zarządu Spółdzielni zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.02.2010 r. i zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 16.12.2014 r. oraz w dniu 27.12.2018 r. określa podział czynności między członkami Zarządu Spółdzielni.

Z protokołów z posiedzeń Zarządu wynika, że w latach objętych lustracją, tj.:

- w 2019 r. odbyły się 24 protokołowane posiedzenia Zarządu, przyjęto 23 uchwały,
- w 2020 r. odbyły się 25 protokołowanych posiedzeń Zarządu, przyjęto 19 uchwał,
- w 2021 r. odbyły się 24 protokołowane posiedzenia Zarządu, przyjęto 26 uchwał.

Protokoły z posiedzeń Zarządu są podpisywane przez wszystkich obecnych na posiedzeniu członków Zarządu.

Częstotliwość posiedzeń określona jest w § 4 ust. 3 Regulaminu Zarządu – nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie – była zachowana.

Na podstawie okazanej do badania dokumentacji pracy Zarządu, uchwał i czynności podejmowanych przez Zarząd, a znajdujących odzwierciedlenie w badanej dokumentacji stwierdzono, że w okresie objętym lustracją Zarząd podejmował decyzje w sprawach: zawierania umów, przyjęcia w poczet członków, sporządzania projektów planów finansowo-gospodarczych, podejmowania czynności związanych z przenoszeniem własności lokali, sporządzania rocznych sprawozdań finansowych, podejmowania działań w celu utrzymania zasobów w sprawności technicznej i estetycznej oraz spraw pracowniczych. W wyniku badania stwierdzono, że sprawozdania Zarządu składane na Walne Zgromadzenia były wyczerpujące i obejmowały całokształt problematyki Spółdzielni. Zarząd w sprawozdaniach informował członków odnośnie wysokości naliczenia i wydatkowania funduszu remontowego, dokonywał rozliczenia kosztów i przychodów gzm, oraz informował o zakresie rozpatrywanych spraw związanych z bieżącym zarządzaniem zasobami.

Skład Rady Nadzorczej i Zarządu został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym, co potwierdza odpis z rejestru z dnia 20.09.2022 r. (zał. nr. 3)

### 1.3. Ochrona danych osobowych.

Spółdzielnia stosowała zasady ochrony danych osobowych określone w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych<sup>1</sup> (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1781) stosowaną do ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych w zakresie określonym w art. 2 i art. 3 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. Szczegółowe regulacje w tym zakresie zawiera rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie dokumentacji przetwarzania danych oraz warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych

Spółdzielnia opracowała

- „Politykę ochrony danych osobowych”
- „Analizę zagrożeń i szacowania ryzyka” ,
- „Rejestr czynności przetwarzania danych osobowych”.
- „Regulamin monitoringu wizyjnego”

Spółdzielnia sporządziła Wykaz podmiotów którym powierzono przetwarzanie danych osobowych oraz prowadzi ewidencję<sup>1</sup> osób upoważnionych do przetwarzania danych. Administratorem danych osobowych jest Prezes Spółdzielni Mirosław Marszał. Badanie akt pracowniczych wykazało, że pracownicy zostali upoważnieni do przetwarzania danych osobowych związanych z zakresem pracy. Spółdzielnia posiada stronę internetową, na której zamieszcza informacje o składzie organów samorządowych, wykaz zasobów mieszkaniowych, informacje bieżące, informacje o przetargach, oraz dokumenty wymienione w artykule 8<sup>1</sup> ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### 1.4 Sprawy pracownicze

Spółdzielnia posiada opracowaną strukturę organizacyjną (schemat stanowi zał. nr 4) zatwierdzoną w dniu 25.01.2018 r. przez Radę Nadzorczą (uchwała nr 2/2018) zwiększającą zatrudnienie w stosunku do poprzedniej uchwały z dnia 19.01.2010 r. z 58 do 59 etatów.

Z analizy materiałów wynika, że w Spółdzielni funkcjonuje 3 pionowa struktura organizacyjna przewidująca zatrudnienie 59 osób i etatów (łącznie z członkami Zarządu), w tym:

- a) w pionie podlegającym bezpośrednio Prezesowi Zarządu 19 osób (wraz z Prezesem Zarządu)







b) w pionie podlegającym bezpośrednio Z-cy Prezesa ds. Technicznych 40 osób w wymiarze 39,5 etatu w tym:

- administracyjno-biurowi - łącznie 8 osób w wymiarze 7,5 etatu
- grupa remontowo-budowlana - łącznie 11 osób, w wymiarze 11 etatów;
- konserwatorzy – łącznie 8 osób w wymiarze 8 etatów;
- sprzątacze posesji – łącznie 13 osób w wymiarze 13 etatów;

Rzeczywiste średnioroczne zatrudnienie w okresie objętym lustracją (**Tabela nr 3**) wyniosło 58 osób i w okresie objętym lustracją zmianie nie uległo. Szczegółowe unormowania dotyczące zakresów czynności, odpowiedzialności i podległości w ramach obowiązującej struktury określone są w zakresach czynności poszczególnych pracowników, a w odniesieniu do członków Zarządu w Statucie i Regulaminie Zarządu.

Średnioroczne zatrudnienie oraz wynagrodzenie w Spółdzielni przedstawia się następująco:

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2019 r.	2020 r.	2021 r.
<b>1.</b>	<b>Zatrudnienie średnioroczne ogółem, w tym:</b>	<b>58,00</b>	<b>57,70</b>	<b>57,68</b>
	- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	25,00	24,81	24,87
	- konserwatorzy	19,00	19,00	18,90
	- sprzątacze	14,00	13,89	13,91
<b>2.</b>	<b>Osobowy fundusz płac ogółem, w tym:</b>	<b>3 383 506,78</b>	<b>3 562 267,64</b>	<b>3 480 814,86</b>
	- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	1 686 439,71	1 859 444,29	1 758 239,53
	- konserwatorzy	1 098 052,98	1 114 812,92	1 154 959,41
	- sprzątacze	599 014,09	588 010,43	567 615,92
<b>3.</b>	<b>Bezosobowy fundusz płac ogółem, w tym:</b>	<b>53 362,20</b>	<b>91 633,72</b>	<b>104 412,72</b>
	- wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej	35 640,00	41 184,00	44 352,00
<b>4.</b>	<b>Przeciętne wynagrodzenie miesięczne z osobowego funduszu płac, w tym:</b>	<b>4 861,36</b>	<b>5 144,81</b>	<b>5 028,92</b>
	- administracja	5 621,47	6 245,61	5 891,43
	- konserwatorzy	4 816,02	4 889,53	5 092,41
	- sprzątacze	3 565,56	3 527,78	3 400,53

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne wzrosło z 4 861,36 zł w 2019 r. do 5 144,81 zł w 2020 r. i do 5 028,92 zł w 2021 r. W 2020 r. wystąpił wzrost przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego o 5,8%, w tym w administracji o 11,1%. W 2021 r. w porównaniu z 2020 r. wystąpił spadek przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego o 2,3% w porównaniu z rokiem poprzednim, przy czym w największym stopniu zmniejszyło się przeciętne wynagrodzenie miesięczne w grupie pracowników administracji (o 5,6%). W analizowanym okresie wzrost przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego wykazuje tendencję wzrostu w grupie konserwatorów, a tendencję zmniejszenia w grupie sprzątaczy.

Na podstawie przeglądu akt osobowych pracowników na stanowiskach administracyjnych: Z-ca Prezesa ds. Technicznych, Z-cy Głównej Księgowej, Starszej Księgowej (T.K.), Kierownika Działu Eksploatacji Zasobów Mieszkaniowych, Inspektora ds. Technicznych:(T.P) i B.S.) Kasjer-księgowa (J.S.) , Specjalisty ds. ds. Pracowniczych, stwierdzono, że w aktach znajdują się dokumenty pogrupowane w dziale A, B i C. W dziale A znajdują się podania o przyjęcie do pracy, kopie umów z poprzednich zakładów pracy, kopie świadectw i kwestionariusz osobowy, oraz klauzula dotycząca obowiązku informacyjnego zawartego w art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. W dziale B znajdują się angaże, awanse, lub zmiany wynagrodzeń, zaświadczenia o uprawnieniach do wykonywania zadań na danym stanowisku i szkoleniach m. in. o szkoleniu bhp i p. poż. - zaświadczenia lekarskie z przeprowadzonych badań wstępnych, okresowych (wszystkie są ważne); oświadczenia zobowiązujące do ochrony danych osobowych pracowników i mieszkańców, których dane są przetwarzane w systemie papierowym i komputerowym; zaświadczenia o uprawnieniach zawodowych; deklaracja kasjera - o odpowiedzialności za powierzone mienie; oświadczenie o znajomości przepisów w tym zakresie oraz zakresy czynności.

Akta osobowe przechowywane są zgodnie z Rozporządzeniem MP i PS z dnia 28.05.1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika.

Akta osobowe są zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych.

W wyniku powyższego ustalono, że w zakresie spraw pracowniczych prowadzone są:

- badania wstępne przy przyjmowaniu do pracy,
- badania okresowe w terminach i zakresie przewidzianych dla danego stanowiska,
- szkolenia w zakresie bhp na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych,
- akta osobowe zawierają dokumenty potwierdzające posiadane kwalifikacje, zakresy obowiązków i odpowiedzialności oraz umowy o pracę.

W zakresie prowadzenia dokumentów osobowych uwag nie stwierdzono.

Umowy- zlecenia zawierane są w zakresie sprzątnia, w czasie lustracji sprawdzono udokumentowanie 2 umów zleceń:

- nr 47/2020 z dnia 02.11.2020 r. zawarta z osobą fizyczną [REDAKTED] na sprzątnie terenu i budynków okresie 1-30.11.2020 r. w wymiarze 160 godz. z wynagrodzeniem [REDAKTED]  
Do rachunku dołączono zestawienie przepracowanych 160 godzin pracy, potwierdzonych w





poszczególnych dniach. Po potrąceniu składki [REDAKTED] i zaliczki na podatek dochodowy wypłacono w dniu 30.11.2020 r., na podstawie rachunku sprawdzonego i zatwierdzonego przez upoważnione osoby, kwotę [REDAKTED]

- nr 71/2021 z dnia 01.11.2021 r zawarta z osobą fizyczna [REDAKTED] na sprzątanie terenu i budynków 8 nieruchomości w okresie 01-30.11.2021 r. w wymiarze 140 godz. z wynagrodzeniem [REDAKTED] zł. Do rachunku z dnia 30.11.2021 r. dołączono wykaz przepracowanych 140 godzin w okresie 01-30.11.2021 r. stosownie potwierdzonych. Po potrąceniu składki [REDAKTED] i zaliczki na podatek dochodowy wypłacono w dniu 30.11.2021 r., na podstawie rachunku sprawdzonego i zatwierdzonego przez upoważnione osoby, kwotę [REDAKTED]

1.6. Obsługa prawna lustrowanej Spółdzielni sprawowana w ramach zawartej umowy z dnia 06.11.2009 roku przez Radcę prawnego prowadzącego Kancelarię Radcy Prawnego [REDAKTED] W okresie objętym lustracją ilość toczących się procesów sądowych przedstawia poniższe zestawienie

.Rok	Ilość spraw z powództwa					
	Ogółem	Spółdzielni przeciwko			Członków Spółdzielni p-ko Spółdzielni lub jej organom	podmiotów gosp. lub osób fizycznych p-ko Spółdzielni
		Członkom Spółdzielni:		podmiotom		
		o zapłatę	eksmisję	gosp. i osobom fizycznym		
1	2	3	4	5	6	
2019	12	12	-	-	1	-
2020	29	29	-	-	-	-
2021	23	23	-	-	1	-

Wszystkie sprawy wyszczególnione w przedmiotowym zestawieniu wszczęte z powództwa Spółdzielni przeciwko jej członkom o zapłatę należności Spółdzielni z tytułu kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i eksmisję z lokali mieszkalnych zakończyły się pozytywnymi dla Spółdzielni i prawomocnymi orzeczeniami Sądów. Na dzień 31.12.2021 r. występowało 23 spraw z powództwa Spółdzielni o zapłatę należności czynszowych.

Powództwa z kol. 6 dotyczą zamieszczenie dokumentów na stronie internetowej, co zostało wykonane.

### 1.5. Rozpatrywanie skarg i wniosków

W okresie objętym lustracją, sposób rozpatrywania skarg członków oraz informacja o sposobie realizacji zgłoszonego wniosku, uzależniona była od trybu jego zgłoszenia. Wnioski, uwagi i zapytania członków Spółdzielni zgłaszane w trakcie obrad Walnych Zgromadzeń były przedstawiane organowi, do którego były adresowane, a zakres i sposób ich realizacji przedstawiany był na kolejnym Walnym Zgromadzeniu. Pozytywne rozpatrzenie i załatwienie skargi lub wniosku, uzależnione było od „wagi”, wniosku i możliwości prawno- ekonomiczno-organizacyjnych jego załatwienia. Wnioski indywidualne wpływające do Spółdzielni na piśmie, odnotowywane były w dzienniku korespondencyjnym w sekretariacie Spółdzielni. Korespondencję skierowaną do Zarządu lub Rady Nadzorczej rozpatrywano na posiedzeniach tych organów, co zostało udokumentowane zapisami w protokołach z posiedzeń tych organów.

Tryb postępowania wewnątrzspółdzielczego określony został w § 21 Statutu Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją wystąpiły 3 skargi (po 1 w roku), na które Zarząd Spółdzielni w 2 przypadkach (skargi z 2019 r. i 2020 r) udzielił odpowiedzi w terminie 1 m-ca, w przypadku skargi złożonej w 2021 r. odpowiedzi udzielono w terminie 2-m-cy z uwagi na skierowanie skargi do Rady Nadzorczej. Sposób reakcji Zarządu na otrzymane skargi uwag nie nasuwa.

W toku badania lustracyjnego, w sposób wyrywkowy za rok 2021 zbadano prawidłowość udzielania odpowiedzi na zgłaszane indywidualnie wnioski członków i stwierdzono, iż w dzienniku korespondencyjnym Spółdzielni odnotowano w roku 2021 łącznie 4990 pism wpływających do Spółdzielni /faktury, oferty, pisma od członków i osób użytkujących lokale, itp./.

Tryb rozpatrywania zgłaszanych wniosków zbadanych wyrywkowo w toku lustracji przedstawiono w tabeli poniżej:

Pisma		Dotyczy	Sposób reagowania na wniosek	
l.dz.	z dnia		pismo lub decyzja	uwagi
326	21.01.2021	Zacieki w lokalu	Brak odpowiedzi (zaciek usunięto)	
616	05.02.2021	Zalanie łazienki	Odpowiedz 10.02.2021 r.	
797	22.02.2021	Rozłożenie na raty	Odpowiedź pozytywna (z dnia 10.03.2021 r.)	
2544	18.06.2021	Miejsc postojowych	Odpowiedź z dnia 20.07.2021 r.	
3905	21.09.2021	Wymiana grzejników	Odpowiedź pozytywna (z dnia 06.10.2021r.)	
4456	12.11.2021	Montażu barierki przy schodach	Wniosek wykonano.	
4531	22.11.2021	Demontaż jednego wodomierza	Wniosek wykonano.	
4843	17.12.2021	Usunięcie drzew i przebudowy parkingu	Odpowiedź z dnia 31.12.2021r.	

### 1.5 Ubezpieczenia.

Majątek Spółdzielni jest ubezpieczony w Towarzystwie Ubezpieczeniowym [REDAKTED]  
 W 2021 r według polisy [REDAKTED] ubezpieczono następujący majątek:

a) od ognia i szkód losowych:

- budynki mieszkalne na kwotę 478 844 275,00 zł
- pozostałe budynki 16 021 737,00 zł
- inne obiekty 15.000,00 zł
- wyposażenie i maszyny 213 645,00 zł
- środki obrotowe 176 000,00 zł

b) od kradzieży:

- maszyny i wyposażenie 213 645,00 zł
- gotówka 110 000,00 zł
- sprzęt elektroniczny i oprogramowanie 191 422,00 zł

c) od odpowiedzialności cywilnej na kwotę 175.000,00 zł

### 2. STAN PRAWNY GRUNTÓW BEDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI.

Powierzchnia gruntów będących we władaniu Spółdzielni została wykazana w Tabeli nr 2 „Gospodarka gruntami” załączonej do protokołu lustracji. Według stanu na dzień 31.12.2021 r.

- grunty własne Spółdzielni stanowiły 316 551 m<sup>2</sup>
- w tym: grunty stanowiące prawo własności 295 092 m<sup>2</sup>
- wieczyste użytkowanie 21 459 m<sup>2</sup>

Stan prawny został uregulowany, na grunty w wieczystym użytkowaniu Spółdzielnia posiada akty notarialne.

### 3. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE I DYSPOZYCJA LOKALAMI MIESZKALNYMI .

Sprawy członkowsko – mieszkaniowe uregulowane są : w §§ 7 – 76<sup>1</sup> Statutu Spółdzielni oraz stosownych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.





### 3.1. Stan członków Spółdzielni

Prowadzony w Spółdzielni rejestr członków jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawnymi (Ustawa Prawo Spółdzielcze art. 30) i składa się z 6 ksiąg. Lustratorowi został przedstawiony rejestr członków (którzy zostali przyjęci w latach 2019 - 2021, księga nr 6) zawierający wpisy od numeru 8339 z dnia 16.03.2016 r. (w tym od numeru 9273 z dnia 18.01.2019 r. do nr 9723 z dnia 31.12.2021 roku), z którego wynika, iż w okresie objętym lustracją przyjęto w poczet członków 450 osób. Ze stanu Spółdzielni ubyło 400 członków, głównie ze względu na zbycie lokalu oraz zostało skreślonych na skutek sprzedaży lokalu lub zgonu członka.

Zmiany w stanie członków Spółdzielni w okresie objętym lustracją przedstawione zostały w Tabeli nr 1 załączonej do protokołu.

Liczba członków zamieszkałych w budynkach Spółdzielni wg stanu na :

- 01.01.2019 r. wynosiła 4101 osób
- 31.12.2019 r. wynosiła 4111 osób
- 31.12.2020 r. wynosiła 4 133 osoby
- 31.12.2021 r. wynosiła 4 152 osoby

Formalna strona podejmowanych decyzji w sprawie przyjęcia w poczet członków zgodna jest z zasadami określonymi w statucie. W okresie objętym lustracją nie wystąpiły w Spółdzielni wykluczenia z członkostwa.

### 3.2. Sprawy mieszkaniowe

Według g stanu na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia eksploatowała – 3 696 lokali mieszkalnych:

Lokale te były użytkowane jako:	lokatorskie	35 tj.	0,9 %
	własnościowe	2 026 tj.	54,8 %
	wyodrębnione	1 604 tj.	43,4 %
	wynajmowanych	7 tj.	0,2 %
	<u>bez tytułu prawnego</u>	<u>24 tj.</u>	<u>0,6 %</u>
	razem	3 696	100,0 %

W okresie objętym lustracją dokonano 27 przekształceń prawa lokatorskiego na własność wyodrębnioną oraz 18 przekształceń prawa własnościowego na własność wyodrębnioną.

Spółdzielnia prowadzi następujące rejestry:

- rejestr zmian w lokalach mieszkalnych (zamiana, darowizna, spadek, sprzedaż) 408 wpisów za okres 2019 r. - 2021 r. ),

- rejestr umów o wyodrębnienie własności lokali, zawierający wpisy od numeru 1558 z 8.01.2019 r. do numeru 1615 w dniu 20.12.2021 r. – 57 wpisów.
- rejestr wydanych zaświadczeń (za lata 2019 - 2021 wydano 386 zaświadczeń w większości do notariusza i sądu rejestrowego)
- rejestr lokali, dla których założono księgi wieczyste - prowadzony jest w formie elektronicznej.

### 3.3. Dokumentacja członkowska

#### 3.3.1. Sprawdzono dokumentację i akta członkowskie losowo wybranych członków, którzy zostali przyjęci w poczet członków na podstawie:

- umowy darowizny - nr. członka [REDAKTOWANE]
- umowy kupna spółdzielczego prawa do lokalu członków o numerach [REDAKTOWANE]
- nabycia praw w wyniku licytacji [REDAKTOWANE]
- przyjęcia spadku nr członka [REDAKTOWANE]
- umowa o dożywocie [REDAKTOWANE]

Analiza dokumentacji członkowskiej wykazała, że jest ona kompletna. W aktach członkowskich znajdują się podstawowe dokumenty jak:

- zaświadczenie Spółdzielni potwierdzające nabycie lokalu oraz jego powierzchnię i lokalizację,
- umowa (ustanowienia prawa do lokalu),
- postanowienie Sądu Rejonowego [REDAKTOWANE] o przesądzeniu własności spółdzielczego prawa do lokalu,
- kwestionariusz osobowy (z potwierdzeniem znajomości statutu Spółdzielni i zobowiązaniem do jego przestrzegania) – przy prawie spółdzielczym do lokalu lub deklaracja członkowska- przy lokalu wyodrębnionym,
- oświadczenie sprzedającego/darczyńcy/kupującego/obdarowanego o przejęciu korzyści lub ciężarów związanych z rozliczeniem z tytułu centralnego ogrzewania, wody i ścieków, podgrzania wody.
- korespondencja między członkiem a Spółdzielnią, oraz wypis z ksiąg wieczystych.

Na deklaracji przystąpienia do Spółdzielni wpisany jest numer uchwały Zarządu Spółdzielni i data przyjęcia w poczet członków.

**3.3.2. Sprawdzono dokumentację i akta członkowskie losowo wybranych członków, którzy zostali skreśleni z listy członków na podstawie**

- umowy darowizny - nr. członka: [REDACTED]
- umowy sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu członków o numerach [REDACTED]
- zgonu - nr. członka [REDACTED]
- licytacji dłużnika [REDACTED]

Analiza dokumentacji członkowskiej wykazała, że jest ona kompletna, w aktach członkowskich znajdują się podstawowe dokumenty jak:

- postanowienie Sądu Rejonowego [REDACTED] o przesądzeniu własności spółdzielczego prawa do lokalu
- protokół zdawczo-odbiorczy lokalu,

**3.3.3. Sprawdzono dokumentację i akta członkowskie losowo wybranych członków, których lokale zostały przekształcone z prawa:**

- lokatorskiego w odrębną własności – nr akt członkowskich [REDACTED]
- z prawa własnościowego w odrębną własność [REDACTED]

Analiza dokumentacji członkowskiej wykazała, że jest ona kompletna. W aktach członkowskich znajdują się podstawowe dokumenty jak:

- podanie członka o przekształcenie prawa do lokalu
- zaświadczenie Spółdzielni potwierdzające prawo do lokalu, jego status i zobowiązania,
- postanowienie Sądu (w przypadku nabywanych praw w drodze spadku)
- akt notarialny o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- wypis z ksiąg wieczystych,
- korespondencja między członkiem a Spółdzielnią.

Dokumenty są oznakowane i podpisane przez strony statutowo upoważnione.

**3.4. Ustanawianie prawa odrębnej własności dla lokali odzyskanych**

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie wystąpiły lokale odzyskane.



#### 4. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

##### 4.1. Stan ilościowy i techniczny zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych Spółdzielni obrazuje **tabela 4** stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Spółdzielnia posiada 102 budynki (wybudowanych w latach 1960-2012, w których znajduje się 3 696 mieszkań.

Średnioroczna powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. wynosiła:

ogółem	200 015,22 m <sup>2</sup>
w tym: lokali mieszkalnych	187 542,51 m <sup>2</sup>
lokali użytkowych	6 960,11 m <sup>2</sup>
garaże i stanowiska postojowe	5 512,60 m <sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 93,8 %, lokali użytkowych 3,5 %, miejsc postojowych 2,7% ogólnej powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych.

W 96 budynkach opomiarowano zużycie wody oraz zużycia ciepła, 99 budynków zostało ocieplonych.

Koszty, wpływy i wyniki finansowe uzyskane w okresie objętym lustracją w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni przedstawione zostały w **tabeli nr 5** stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawiają się następująco:

- w 2019 r. 19 002 906,76 zł
- w 2020 r. 21 380 778,76 zł
- w 2021 r. 21 732 111,38 zł

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2021 r. wzrosły w porównaniu z 2020 r. o 1,6 %.

W kosztach tych największy udział (48,9% w 2019 r., 50,6% w 2020 r. i 46,2% w 2021 r.) stanowiły: eksploatacja, remonty i konserwacja. Koszt energii cieplnej kształtuje się zróżnicowanie: 32,2% w 2019 r., 31,4% w 2020 r. i 35,8% w 2021 r.

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawiają się następująco:

- w 2019 r. 17 064 461,80 zł
- w 2020 r. 18 985 851,61 zł
- w 2021 r. 20 408 130,69 zł

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazują tendencję wzrostu (zbliżoną do tendencji wzrost kosztów). Jest to wynikiem głównie wzrostu stawek opłat za c.o. i wodę.

W przychodach tych największy udział (43,3% w 2019 r., 45,8% w 2020 r. i 43,4% w 2021 r.) stanowiły przychody z eksploatacji, remontów i konserwacji. Przychody z energii ciepłej kształtuje się zróżnicowanie: 35,8% w 2019 r., 35,3% w 2020 r. i 38,1% w 2021 r.

W latach 2019-2021 w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami (zał. nr 5):

- w roku 2019 – -1 938 444,96 zł co stanowiło 10,1 % poniesionych kosztów,
- w roku 2020 – -2 394 927,15 zł co stanowiło 11,2 % poniesionych kosztów
- w roku 2021 - -1 323 980,69 zł co stanowiło 6,1 % poniesionych kosztów.

Najwyższy wzrost nadwyżki kosztów nad przychodami wystąpił w 2020 r, głównie z uwagi na wyższy wzrost kosztów eksploatacji, remontów i konserwacji niż przychody z tej działalności.

Z zestawienia wyników gzm poszczególnych nieruchomości wynikają poniższe dane :

Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Nadwyżka kosztów nad przychodami	1 938 444,96	2 394 927,15	1 323 980,69
Nadwyżka przychodów nad kosztami	2 322,55	7 050,08	55 914,41
<b>„Per saldo” nadwyżka przychodów nad kosztami</b>	<b>1 938 444,96</b>	<b>2 394 927,15</b>	<b>1 323 980,69</b>

Z powyższych danych wynika iż:

- nadwyżka kosztów nad przychodami wystąpiła w 35 nieruchomościach (to jest 94,5% nieruchomości).
- nadwyżka przychodów nad kosztami `wystąpiła w 2 nieruchomościach (to jest ok 5,5% nieruchomości).

W czasie lustracji stwierdzono, iż Spółdzielnia opracowuje roczne plany gospodarcze, które zatwierdzone są przez Radę Nadzorczą, łącznie ze stawką opłat eksploatacyjnych. Wykaz tych stawek przedstawia **Tabela nr 6** z której wynika, iż

- opłata eksploatacyjna zmianie nie uległa i wynosi 2,58 zł/m<sup>2</sup>, (dla nieruchomości nr 20 od dnia 1.06.2020 r. ustalono stawkę 3,48 zł/m<sup>2</sup>, a dla nieruchomości nr 1 stawkę 4,08 zł/m<sup>2</sup>),
- zimna woda i ścieki stawka w 2018 r. wynosiła 10,94 zł/m<sup>3</sup>, wzrosła od dnia 1.07.2019 r. do 11,50 zł/m<sup>3</sup>, od dnia 01.07.2020 r.do.11,74 zł/m<sup>3</sup>, a od dnia 01.07.2021 r. do 11,99 zł/m<sup>3</sup>

- wywóz nieczystości stawka w 2018 r. wynosiła 12,50 zł od osoby, wzrosła od dnia 1.01.2020 r. do 25,90 zł od osoby,

Stawki opłaty eksploatacyjnej w zasadzie nie zostały zmienione od dnia 1.10.2017 r., co przy wzroście kosztów eksploatacji powoduje występowanie ujemnego wyniku gzm.

Stawki funduszu remontowego kształtowały się zróżnicowanie się:

- w 2019 r. od 0,05 zł/m<sup>2</sup> (nieruchomości: nr 6, 7, 8) do 1,37 zł/m<sup>2</sup> (nieruchomości: nr 1 i 15),
- w 2020r. od 0,05 zł/m<sup>2</sup> (nieruchomości: nr 8 i 25MP) do 1,91 zł/m<sup>2</sup> (nieruchomość nr 10),
- w 2021r. od 0,13 zł/m<sup>2</sup> (nieruchomość nr 32) do 1,71 zł/m<sup>2</sup> (nieruchomość nr 2).

Zimna woda i odprowadzanie ścieków rozliczane są na podstawie odczytów z liczników w poszczególnych lokalach, a rozliczenie za okres objęty lustracją w zakresie wody różnicowej przedstawia poniższa tabela:

rok	zużycie wg liczników		różnica w m <sup>3</sup> (2-3)	cena za 1 m <sup>3</sup>	wartość wody różnicowej (4x5)	% wody różnicowej (4/2x100)
	głównych(m <sup>3</sup> )	lokalowych(m <sup>3</sup> )				
1	2	3	4	5	6	7
2019	274 083,00	267 563,23	6 519,77	3,66	23 862,36	2,38
2020	273 043,00	267 635,11	5 407,89	3,75	20 279,59	1,98
2021	262 933,00	259 557,26	3 375,74	3,59	12 118,91	1,28

Zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody kwota niedopłaty (*koszt tzw. woda różnicowej*) wynikający z różnicy między zużyciem wykazany na liczniku głównym, a sumą liczników indywidualnych rozliczana jest proporcjonalnie do ilości wody zużytej przez użytkowników poszczególnych lokali i dodana do zużyć ustalonych wg odczytów liczników indywidualnych. Wskaźnik wody różnicowej wykazuje tendencję spadku z 2,38% w 2019 r. do 1,28 % w 2021r.

Wyżej wymienione zmiany w ustaleniu wysokości opłat i zaliczek wpływających na wysokość czynszu dokonano zgodnie z regulaminami:

- rozliczania kosztów ciepła używanego do ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych,
- określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za lokale,
- rozliczania kosztów zużycia wody, ścieków i podgrzania wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

Regulamin dotyczący rozliczenia kosztów ciepła używanego do ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych przewiduje zaliczkowe wpłaty na poczet kosztów ogrzewania rozliczanych po zakończeniu sezonu

grzewczego, określając poziom kosztów stałych (55 %) i zmiennych (45 %). Rozliczeń dokonuje na zlecenie Spółdzielni firma ██████████

Po rozliczeniu sezonu grzewczego dokonywane są rozliczenia poszczególnych lokali z zużycia energii cieplnej przedstawiają się następująco:

**Koszty i przechody z tytułu zużycia ciepła (do C.O. i C.W.)**

Lp	Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1	Zaliczki	7 774 935,93	8 541 303,81	8 959 150,14
2	Koszty	6 208 248,26	6 795 876,18	7 893 356,01
3	<b>Wynik(1-2) nadpłaty</b>	<b>1 566 687,67</b>	<b>1 745 427,63</b>	<b>1 065 794,13</b>

Nadpłaty wykazują tendencję zmniejszenia, Spółdzielnia zmniejsza zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania.

**4.3. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali mieszkalnych i windykacja należności Spółdzielni.**

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych przedstawione zostały w tabeli nr 7 stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

Ilustruje to także poniższe zestawienie:

Lp	Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1.	Roczny wymiar opłat w zł	16 528 379,03	18 714 542,54	19 150 320,32
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII.	1 526 936,83	1 790 664,75	1 741 384,68
3.	poz. 2: poz. 1 w %	9,2	9,6	9,1
4.	Liczba spraw skierowanych do sądu	12	29	23
5.	% zadłużonych lokali mieszkalnych	18,1	21,6	18,5
6.	% zadłużeń powyżej 1 roku	69,2	69,3	72,8
7	przeciętne zadłużenie 1 lokalu	2 285,83	2 246,76	2 553,35

Kwota zaległości lokali mieszkalnych ogółem wzrosło z kwoty 1 526 936,83 zł. w roku 2019 do kwoty 1 741 384,68 zł. w roku 2021. Zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w okresie objętym lustracją zmniejszyło się o 14,1% (w 2018 r stanowiło 9,1 % rocznego wymiaru czynszu). W kwocie zaległości na koniec lat objętych lustracją najwyższy udział stanowią zaległości długotrwałe; ponad 12 m-cy, których udział wykazuje tendencję wzrostu, stanowiącego w 2021 r. 72,8 % całej kwoty zadłużeń. Zadłużenia te są wyjątkowo trudne do wyegzekwowania. Według stanu na dzień 31.12.2021 r. z opłatami eksploatacyjnymi zalegało 682

lokali mieszkalnych Spółdzielni. Spółdzielnia w ramach realizowanych działań windykacyjnych w stosunku do osób zalegających z opłatami, w okresie objętym lustracją wniosła do sądu 64 pozwy.

Sprawdzono dokumentację 4 dłużników – głównie b. członków o numerach członkowskich:

- **b. członek nr [REDAKTOWANE]** zadłużenie na dzień 31.12.2021 r. w kwocie 78 100,48 zł. W dokumentacji członka występuje szereg nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym począwszy od 2009 r. oraz wyrok z dnia 20.12.2011 r. Sądu Rejonowego [REDAKTOWANE] nakazujący dłużnikowi opróżnienie lokalu mieszkalnego i wydania go Spółdzielni, nie przyznając prawa do lokalu socjalnego dla tego dłużnika, oraz szereg pism komornika z których wynika, iż przeciw dłużnikowi toczy się szereg postępowań przez wielu wierzycieli w różnych sprawach egzekucyjnych. Ostatni nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 31.08.2021 r. Sądu Rejonowego [REDAKTOWANE] nakazujący dłużnikowi zapłatę łącznej kwoty 19 275,29 zł plus odsetki zwłoki. Komornik Sądowy zawiadomił o zajęciu wierzytelności z tytułu wszelkich świadczeń z [REDAKTOWANE]. Stan zadłużenia na dzień 31.08.2021 r. wynosi 82 420,45 zł.
- **b. członek nr [REDAKTOWANE]** zadłużenie na dzień 31.12.2021r r. w kwocie 29.559,50 zł. W dokumentacji członka występuje szereg nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym ostatni z dnia 20.07.2017 r. Sądu Rejonowego [REDAKTOWANE] nakazujący dłużnikowi zapłatę łącznej kwoty 17 145,43 zł plus odsetki zwłoki. Komornik Sądu Rejonowego [REDAKTOWANE] w dniu 28.01.2019 wezwał Spółdzielnie do uzupełnienia wniosku i prowadzi postępowanie egzekucyjne. Stan zadłużenia na dzień 31.08.2022r wynosi 31 061,23 zł.
- **b. członek nr [REDAKTOWANE]** zadłużenie na dzień 31.12.2021r. wynosi 13 351,65 zł. W dokumentacji członka występuje wyrok z dnia 1.12.2011 r. Sądu Rejonowego [REDAKTOWANE] nakazujący dłużnikowi opróżnienie lokalu mieszkalnego i wydania go Spółdzielni, nie przyznając prawa do lokalu socjalnego dla tego dłużnika. W aktach znajduje się szereg pism komornika, z których wynika, iż przeciw dłużnikowi toczy się kilka postępowań przez wielu wierzycieli w różnych sprawach egzekucyjnych. W teczce członka znajduje się szereg nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym począwszy od 2009 r, (ostatni z dnia 20.03.2020 r.) Stan zadłużenia na dzień 31.08.2021 r. wynosi 15 698,32 zł.
- **członek nr [REDAKTOWANE]** - zadłużenie na dzień 31.12.2021 r. wynosi 36 025,43 zł. W dokumentacji b. członka występuje szereg nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym, ostatni z dnia 16.01.2020 r. na kwotę 10 772,37 zł. wraz z odsetkami. Komornik Sądowy przy Sądzie

Rejonowym [REDAKTOR] postanowieniem z dnia 29.04.2012 r. zawiesił postępowanie z uwagi na zgon dłużnika. Stan zadłużenia na dzień 31.08.2022 r. wynosi 34 782,99 zł

Zbadano sposób postępowania Spółdzielni w przypadku osób zalegających z opłatami i stwierdzono:

- Spółdzielnia na bieżąco wysyła wezwania do zapłaty zaległości oraz przeprowadza rozmowy z osobami zalegającymi z opłatami,
- w przypadku osób uporczywie uchylających się od regulowania należności, Spółdzielnia przekazuje sprawę radcy prawnemu w celu dalszej windykacji;
- od nieterminowych płatności opłat czynszowych Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe. W roku 2019 uzyskane odsetki z tego tytułu kwotę 587 790,39 zł, (wraz z odsetkami zasądzonymi przez Sąd) w roku 2020 kwotę 73 705,47 zł, a w roku 2021 kwotę 86 471,26 zł.
- ze względu na zaległości w opłatach, w latach 2019-2021 skierowano do Sądu 64 wnioski o nakaz zapłaty,
- powodem nieskuteczności egzekucji komorniczych jest brak majątku dłużnika oraz nie zapewnienie lokali socjalnych przez gminę.

#### 4.4. Gospodarka lokalami użytkowymi.

Według stanu na dzień 31.12.2021 r. w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni znajdowało się 28 lokali użytkowych, (z których 16 użytkowanych jest na zasadzie własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub odrębnej własności, natomiast 12 na podstawie umowy najmu) oraz 220 garaży i miejsc postojowych.

Oceny stosowanego trybu wynajmowania lokali użytkowych, zatwierdzanych umów najmu oraz prowadzonej gospodarki lokalami użytkowymi dokonano na przykładzie losowo wybranych 4 lokali użytkowych:

a) Lokal użytkowy o powierzchni [REDAKTOR] m<sup>2</sup> w pawilonie przy ul. Gen. Józefa Sowińskiego [REDAKTOR]

W dniu 23.04.2012 roku, w wyniku postępowania przetargowego, została podpisana umowa najmu nr 2/2012 zawarta z firmą [REDAKTOR]

[REDAKTOR] określająca wysokość czynszu w kwocie [REDAKTOR] netto miesięcznie. Czynsz nie obejmuje kosztów mediów, które są oddzielnie fakturowane przez Spółdzielnię - poza energią elektryczną, wywozem nieczystości i usługami telekomunikacyjnymi, które najemca będzie uiszczać bezpośrednio dostawcom. Czynsz najmu podlega corocznej waloryzacji począwszy od 1 lutego 2013 roku na podstawie rocznego wskaźnika wzrostu cen

towarów i usług konsumpcyjnych. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 01.05.2012 r. do dnia 30.04.2017 r., przedłużano do [REDACTED]

Na podstawie faktur: nr 1259/2019/FV z 01.12.2019 r. na kwotę [REDACTED] zł netto, nr 1238/2020/FV z 01.12.2020 r. na kwotę [REDACTED] zł netto i nr 1153/2021/FV z 01.12.2021 r. na kwotę [REDACTED] zł netto stwierdzono, iż opłaty wnoszono zgodnie z umową z uwzględnieniem waloryzacji .

**b) Lokal użytkowy o powierzchni łącznej [REDACTED] m<sup>2</sup> w budynku przy ul. Gen. Józefa Sowińskiego [REDACTED] użytkowany przez firmę [REDACTED]**

Umowa najmu zawarta w dniu 01.03.1995 roku, wielokrotnie aneksowana, ostatnim z dnia 20.12.2019 r. dotyczącym zmiany brzmienia § 3 ust. 1 ustalono nową wysokość czynszu miesięcznego na kwotę [REDACTED] zł. netto plus VAT, z uwzględnieniem waloryzacji czynszu na podstawie rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS oraz podając sposób rozliczania dostarczanych mediów. Przedłużono termin umowy do dnia 31.12.2024 r. Aneksem z dnia 20.12.2019 r. ustalono czynsz od dnia 01.01.2020 r. w kwocie [REDACTED]

Na podstawie faktur: Fa 1258/2019/FV z dnia 01.12.2019 r. zł w kwocie [REDACTED] netto (w tym czynsz [REDACTED] zł), Fa 1237/2020/FV z dnia 01.12.2020 r. zł netto [REDACTED] zł netto (w tym czynsz [REDACTED] zł), Fa 1150/2021/FV z dnia 01.12.2021 r. [REDACTED] zł netto (w tym czynsz [REDACTED] zł) stwierdzono, iż opłaty wnoszono zgodnie z umową z uwzględnieniem waloryzacji opłaty czynszowych.

**c) Lokal użytkowy o powierzchni [REDACTED] m<sup>2</sup> w budynku przy ul. Gen. Józefa Sowińskiego [REDACTED]**

W dniu 16.03.2013 r. została podpisana umowa najmu lokalu z firmą [REDACTED] [REDACTED] na okres 2 lat, automatycznie przedłużana na okres kolejnych 3 lat (jeśli najemca na 6 miesięcy przed terminem zawiadomi Spółdzielnię o rezygnacji z przedłużenia terminu), po upływie 5 lat umowa zostaje przedłużona o kolejne 5 lat (jeśli najemca na 6 miesięcy przed terminem zawiadomi Spółdzielnię o rezygnacji z przedłużenia terminu). Ustalono czynsz w kwocie [REDACTED] zł/m-c netto plus media oraz waloryzację czynszu na podstawie rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. W umowie brak zapisu o zabezpieczeniu przedmiotu umowy kaucją, czy też w innej formie.

W dniu 9.10.2014 r. zawarto aneks o obniżeniu czynszu do kwoty [REDACTED] zł zgodnie z wnioskiem użytkownika z dnia 29.04.2014 r.

Na podstawie faktur: Fa 1252/2019/FV z dnia 01.12.2019 r. na kwotę [REDACTED] zł netto, Fa 1234/2020/FV z dnia 01.12.2020 r. na kwotę [REDACTED] zł netto i Fa 1154/2021/FV z dnia 01.12.2021 r. na kwotę [REDACTED] zł netto stwierdzano, iż opłaty wnoszono zgodnie z umową z uwzględnieniem waloryzacji.

**c) Lokal użytkowy o powierzchni [REDACTED] m<sup>2</sup> w pawilonie przy ul. 11 Listopada [REDACTED]**

Umowę najmu zawarto w dniu 9.10.2013 r. na czas nieokreślony, z firmą [REDACTED] z ustaloną wysokością czynszu w kwocie [REDACTED] zł netto miesięcznie, oraz waloryzacją czynszu na podstawie rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Opłatę za media przewidziano według zasad obowiązujących w Spółdzielni. W umowie brak zapisu o zabezpieczeniu przedmiotu umowy kaucją, czy też w innej formie.

Na podstawie faktur: Fa 1210/2019/FV z dnia 01.12.2019 r. na kwotę [REDACTED] netto (w tym czynsz [REDACTED] zł), Fa 1195/2020/FV z dnia 01.12.2020 r. na kwotę [REDACTED] zł netto (w tym czynsz [REDACTED] zł), Fa 1147/2021/FV z dnia 01.12.2021 r. na kwotę [REDACTED] zł netto (w tym czynsz [REDACTED] zł) stwierdzono, iż opłaty wnoszono zgodnie z umową.

**4.5. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali użytkowych.**

Zaległości w opłatach od lokali użytkowych przedstawione zostały w tabeli nr 8, stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu. Zaległości lokali użytkowych (wraz garażami) przedstawiają się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1.	Roczny wymiar opłat w zł	2 432 479,50	2 561 839,72	2 777 992,24
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. w zł	48 234,67	50 189,78	45 300,40
3.	poz. 2: poz. 1 (w %)	1,98	1,96	1,63
4.	% zadłużonych lok. użytkowych	18,0	26,8	17,1
5.	% zadłużeń ponad 12 miesięcznych	46,1	45,9	52,8

Analizując stan zaległości w opłatach od lokali użytkowych stwierdzono zmniejszenie się wskaźnika zaległości (w stosunku do wymiaru) z 1,98 % w roku 2019, do 1,96% w roku 2020 i 1,63% w 2021 r. W kwocie zaległości na koniec lat objętych lustracją najwyższy udział mają zaległości długotrwałe; ponad 12 miesięcznie, które w 2019 r. stanowiły 46,1 % całej kwoty zadłużeń, w 2020 r. wyniosły 45,9% a w 2021 r. wzrosły do 52,8% zaległości wszystkich lokali użytkowych.



Największe zadłużenie posiada b. najemca lokalu użytkowego o powierzchni łącznej [REDACTED] m<sup>2</sup> w pawilonie przy ul. 11 Listopada [REDACTED]. Zadłużenie powstało w 2013 r. egzekucja nie przyniosła efektu, licytacja majątku dłużnika nie doszła do skutku z uwagi na brak zainteresowania. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym [REDACTED] postanowieniem z dnia 28.12.2018 r umorzył postępowanie egzekucyjne w całości. Zadłużenie od dnia 01.01.2018 r. nie wykazuje zmian i na dzień 30.08.2022 r. wynosi 15 724,76 zł. W latach 2019-2021 nie wystąpiły czynności prawne w tym zakresie.

Zadłużenie najemcy [REDACTED] - nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w [REDACTED] z klauzulą wykonalności z dnia 9.11.2015 r. w kwocie 946,40 zł. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym [REDACTED] postanowieniem z dnia 13.07.2017 r zakończył postępowanie egzekucyjne. W aktach osobowych znajduje się oświadczenie dłużnika z dnia 8.02.2018 r. potwierdzające stan zadłużenia w kwocie 3 988,66 zł wraz z zobowiązaniem do spłaty zadłużenia w kwocie po 200,00 zł miesięcznie. W dniu 8.10.2018 r. wysłano wezwanie do zapłaty kwoty 4 836,31zł. (wraz z odsetkami). Wpłat nie dokonano, stan zadłużenia na dzień 31.12.2021 r. wynosił 4 922,27zł. i zmniejszył się na dzień 30.08.2022 r. do kwoty 4 698,47 zł.

Na obie należności nie dokonano odpisu aktualizującego.

Poza działalnością związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą opodatkowaną podatkiem dochodowym od osób prawnych głównie z tytułu:

- przychodów z najmu lokali użytkowych;
- przychodów z najmu garaży;
- pozostałych przychodów operacyjnych i finansowych.

Przychody z dodatkowej działalności Spółdzielni przedstawia **Tablica nr 14**, z której wynika iż przychody z tej działalności uległy zmniejszeniu z 4 013,8 tys. zł w 2019 r. do 2 031 tys. zł w 2020 r i 2 141,6 tys. zł w 2021 r. Wartość przychodów z najmu lokali użytkowych wykazuje w analizowanym okresie tendencję wzrostu z 1 458,8 tys. zł w 2019 r. do 1 607,3 tys. zł w 2021 r., a udział tych przychodów w grupie przychodów z dodatkowej działalności wzrósł z 36,3% w 2019 r. do 75,0 % w latach 2020-2021. Wysoki przychód z innych pozycji w tej grupie przychodów w 2019 r. był wynikiem uzyskania odszkodowania w wyniku postępowania sądowego z najemcą pawilonu (kwota odszkodowania [REDACTED] zł plus odsetek zwłoki [REDACTED] tys. zł.), a udział w strukturze przychodów uległ zmniejszeniu z 43,3% w 2019 r. do 16,1% w 2021 r.

Odsetki zwłoki uległy zmniejszeniu z 587,8 tys. zł w 2019 r. do 73,7 tys. zł w 2020 r. i do 86,5 tys. zł w 2021 r. (z uwagi na odszkodowanie otrzymane w 2019 r.)



#### 4.6. Usługi komunalne.

##### Na dostawę energii cieplnej

W dniu 30.04.2008 roku została zawarta umowa z [REDAKTOWANE] na sprzedaż energii cieplnej, która nadal obowiązuje. Według taryf Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki:

- DRE.WRC.4210.9.11.2019.292.XII.ESz D z dnia 06.09. 2019 r. obowiązującej do 30.04.2021 r.
- DRE.WRC.4210.7.7.2021.292.XIII.ESz D z 13.08.2021 r. obowiązującej w 2021 r.

stawki netto kształtowały się następująco:

	w 2019 i 2020 roku	w 2021 roku
•za zamówioną moc cieplną	5 771,92 zł/MW/m-c	6 846,50 zł/MW/m-c
•za usługi przesyłowe stałe	2 104,72 zł/MW/m-c	2 346,01 zł/MW/m-c
•za usługi przesyłowe zmienne	13,48 zł/GJ	15,05 zł/GJ
•za ciepło pobrane	33,36 zł/GJ	39,58 zł/m <sup>3</sup>

W 2021 r. wystąpił wzrost wszystkich stawek, w największym stopniu wzrosły opłaty za moc zamówioną (o 1 074,58 zł/MW/m-c tj. o 18,6%).

Wzrost ceny usług zdecydowanie wpływa na koszt centralnego ogrzewania poszczególnych nieruchomości. Opłaty za centralne ogrzewanie fakturowane są na poszczególne nieruchomości. Sprawdzone fakturę nr FVS-C/2731/2019 z dnia 31.12.2019 r. (budynek przy ul. Sowińskiego 46) na kwotę brutto 9 699,68 zł, nr FVS-C/2650/2020 z dnia 31.12.2020 r. (budynek przy ul 11 listopada 9) na kwotę brutto 8 248,38 zł i nr FVS-C/2737/2021 z dnia 31.12.2021 r. (budynek przy ul Pułtuskiej 143) na kwotę brutto 11 317,01 zł, wystawione przez dostawcę zgodnie z obowiązującymi taryfami.

##### Na dostawę wody

W okresie objętym lustracją obowiązywała umowa zawarta w dniu 21.06.2004r. z [REDAKTOWANE] na dostawę wody i odbiór ścieków do wszystkich nieruchomości z późniejszymi taryfami opłat. Warunki dostarczania wody i odprowadzania ścieków określone są według Regulaminu Rady Miasta [REDAKTOWANE]. Na podstawie decyzji [REDAKTOWANE] opłaty te kształtowały się następująco:

Rok	Dostawa wody	Odprowadzanie ścieków
2018 r.	3,53 zł/m <sup>3</sup>	6,60 zł/m <sup>3</sup>
2019r.	3,53 zł/m <sup>3</sup> (3,66 zł/m <sup>3</sup> od 1.07.2019 r.)	6,60 zł/m <sup>3</sup> (6,98 zł/m <sup>3</sup> od 1.07.2019 r.)
2020 r.	3,66 zł/m <sup>3</sup> (3,75 zł/m <sup>3</sup> od 1.07.2020 r.)	6,98 zł/m <sup>3</sup> (7,12 zł/m <sup>3</sup> od 1.07.2020 r.)
2021r.	3,75 zł/m <sup>3</sup> (3,59* zł/m <sup>3</sup> od 1.07.2021 r.)	7,12 zł/m <sup>3</sup> (7,51 zł/m <sup>3</sup> od 1.07.2021r.)

- obniżka stawki opłat

Sprawdzono faktury dotyczące nieruchomości 11 Listopada 40: nr FV503822 z dnia 31.12.2019 r na kwotę brutto 14 021,33 zł, nr 504030 z dnia 31.12.2020 r. na kwotę brutto 13 780,85 zł, nr 504239 z dnia 31.12.2021 r. na kwotę brutto 8 422,63 zł i nr 504252/21 z dnia 31.12.2021 r. na kwotę 2 373,13 zł, wystawione przez dostawcę z wyszczególnieniem zgodnym z obowiązującymi taryfami.

#### Na dostawę gazu

W okresie objętym lustracją obowiązywała umowa zawarta w 2004 roku z [REDAKTED] na dostawę gazu do poszczególnych nieruchomości. Zgodnie z §4 umowy rozliczenie ilości dostarczanego paliwa gazowego odbywać się będzie w okresie rozliczeniowym nie dłuższym niż 6 m-cy na podstawie rzeczywistych wskazań gazomierza miechowego typu G-10 według cen i stawek opłat oraz zasad ich stosowania zawartych w taryfie dla paliw gazowych, której wyciąg stanowi załącznik do umowy, taryfa [REDAKTED]

[REDAKTED] w zakresie obrotu paliwami gazowymi Nr 6 zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Regulacji

- :z dnia 17 grudnia 2020 r., nr DRG.DRG-2.4212.31.2020.ASk2
- z dnia 15 kwietnia 2021 r., nr DRG.DRG-2.4212.15.2021.ASk2
- z dnia 16 lipca 2021 r., nr DRG.DRG-2.4212.31.2021.AIK
- z dnia 16 września 2021 r., nr DRG.DRG-2.4212.43.2021.KGa

Sprawdzono faktury nr VGO/010147388/19 z dnia 02.01.2020 r. na kwotę 41 974,18 zł. i VGO/010314672/20 z dnia 04.01.2021 r. na kwotę 46 931,44 zł oraz VGO/010428781/21 z dnia 05.01.2022 r. na kwotę 104 660,45 z i stwierdzono zgodność z odczytów liczników i obowiązującą taryfą. Faktura zawiera opłaty za gaz poszczególnych nieruchomości według odczytów liczników

#### Na wywóz nieczystości stałych komunalnych

W związku z wejściem w życie unormowań wynikających z ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach od 01.07.2013 r. organizację wywozu odpadów przejął Urząd Miasta w [REDAKTED]

W toku lustracji stwierdzono, że Spółdzielnia na podstawie deklaracji podatkowych użytkowników lokali o liczbie osób zamieszkałych w lokalu, składa do Urzędu Miasta [REDAKTED] deklaracje miesięczne o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W przypadku zmiany liczby osób zamieszkałych, wysokość opłat ulega zmianie. Z przedstawionej do badania dokumentacji wynika, że Spółdzielnia wnosi opłaty za odpady zbierane selektywnie (12,50 zł/osobę miesięcznie w 2019 r., od dnia 01.01.2020 r. 25,90 zł/osobę miesięcznie). W ramach obowiązującej opłaty Spółdzielnia w zależności od lokalizacji nieruchomości ma do dyspozycji określoną liczbę

pojemników o poj. 1100 l – do zbiórki odpadów komunalnych. Odbiór pojemników z odpadami zmieszany odbywa się 3 razy w tygodniu a z odpadami segregowanymi 2 razy w tygodniu.

#### 4.7. Konserwacja w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

Zgłoszenia awarii są przyjmowane osobiście lub telefonicznie przez pracowników Działu gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, odpowiedzialnych za podejmowanie działań w celu spowodowania niezwłocznego usunięcia zgłoszonych usterek poprzez skierowanie odpowiednich pracowników do napraw.

W Spółdzielni prowadzony jest Rejestr zgłoszeń od mieszkańców, z podziałem na prace gazowe, elektryczne i hydrauliczne.

Awarie zgłaszane przez mieszkańców są wpisywane do rejestrów zgłoszeń, odpowiednio do zakresu robót, jaki ma być wykonany. Następnie wystawiane są dzienne zlecenia robót, w których jednym z punktów jest potwierdzenie ich wykonania. Stwierdzono następujące rejestry zgłaszanych usterek-awarii:

**dziennik zgłoszeń gazowych** – 3 rejestry zawierające następujące rubryki: lp. zgłaszający/adres, opis zgłoszonych robót, termin uzgodniony/faktyczny, uwagi

- w 2019 r. 122 wpisy
- w 2020 r. 136 wpisów
- w 2021 r. 172 wpisy

**dziennik zgłoszeń hydraulicznych** –3 rejestry zawierające rubryki: lp. zgłaszający/adres, opis zgłoszonych robót, termin uzgodniony/faktyczny:

- rok 2019 z 2297 wpisami,
- rok 2020z 1 988 wpisami,
- rok 2021 z 2 183 wpisami.

**dziennik zgłoszeń elektrycznych** – 3 rejestry zawierające rubryki: lp. zgłaszający/adres, opis zgłoszonych robót, termin uzgodniony/faktyczny:

- rok 2019 z 2 210 wpisami
- rok 2020 z 1 890 wpisami.
- rok 2021z 1 878 wpisami

Wszystkie dzienniki zawierają wpisy wykonanych robót, podpis przyjmującego, datę dotyczącą poszczególnych wpisów. Na podstawie zgłoszeń sporządzane są karty Zgłoszenia – zlecenia dla poszczególnych pracowników stanowiące podstawę sporządzenia kart pracy. Sprawdzono

wyrywkowo zlecenia dzienne dla wykonawców robót elektrycznych i hydraulicznych w grudniu 2021 r. i uwag nie stwierdzono. Listy płac za grudzień 2021 r. dla konserwatorów zostały sporządzone na podstawie kart pracy. W kartach pracy naliczono premię w wysokości 30 % zgodnie z umowami o pracę i z wnioskiem zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.

Konserwacja w budynkach Spółdzielni wykonywana jest przez zatrudnionych pracowników o specjalności (stan na 31.12.2021 r.):

- elektryk                      4 osoby
- hydraulik                    4 osoby

Kształtowanie się kosztów konserwacji (konto 512 – pozostałe ) przedstawia poniższa tabela

lp	Wyszczególnienie	2019 r.	2020r.	2021 r.
1	materiały	7 824,87	1 147,92	2 943,39
2	wynagrodzenia	521 227,54	531 568,46	537 746,84
3	składki █████ i pochodne	90 937,12	91 813,23	90 651,36
4	inne	32 152,95	35 606,08	43 792,80
5	<b>razem</b>	<b>652 142,48</b>	<b>660 135,69</b>	<b>675 134,39</b>

Z analizy kosztów konserwacji wynika, iż najwyższy udział w kosztach ok 80,0% w latach 2019 r. – 2021 r. stanowią wynagrodzenia osobowe. Koszt konserwacji w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych kształtuje się od 0,29 zł w 2019 r. i 2020 r. do 0,30zł w 2021 r. W wyniku sprawdzenia wynagrodzeń tej grupy pracowników za grudzień 2021 r stwierdzono:

- pracownicy wynagradzania są w systemie godzinowo –premiowym,
- w skład wynagrodzeń wchodzi: wynagrodzenie dniówkowe, premia, dodatek za dyżur, dodatek za II zmianę, dodatek stażowy
- listy płac sporządzane są na podstawie kart pracy zawierających wyliczenie wynagrodzeń,
- stawki wynagrodzeń zasadniczych wynikają z angaży,
- wszyscy pracownicy otrzymali po 30% premii.
- listy płac sporządzono na podstawie kart pracy (sprawdzenie naliczeń za grudzień 2021 r rozbieżności nie wykazało.)

Kształtowanie się kosztów konserwacji (konto 511 GRB) przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1	amortyzacja	22 947,82	22 947,82	22 947,82
2	materiały	27 399,63	16 056,87	22 119,76

3	wynagrodzenia	642 030,79	649 199,87	687 758,23
4	składki [REDAKTED] i pochodne	123 021,47	119 961,26	125 628,65
5	inne	47 144,75	63 026,93	53 311,16
6	<b>razem</b>	<b>862 544,46</b>	<b>871 192,75</b>	<b>911 765,62</b>

Pracami o charakterze remontowo-budowlanym zajmują się następujący pracownicy w grupie remontowo-budowlanej:

- murarz - tynkarz 1 osoby
- murarz – malarz 1 osoba
- murarz – blacharz 2 osoby
- stolarz - szklarz 1 osoba
- stolarz ` 1 osoba
- ślusarz - szklarz 1 osoba
- spawacz – kierowca 1 osoba
- murarz, tynkarz, kierowca 1 osoba
- murarz, tynkarz, glazurnik 1 osoba
- pracownik ogólnobudowlany 1 osoba
- razem 11 osób

Stwierdzono, iż prowadzone są następujące rejestry:

- dziennik zgłoszeń -ślusarsko-murarskich
- dziennik zgłoszeń –przecieki dachów
- dziennik zgłoszeń –stolarsko - murarskich

W latach 2019 – 2021 odnotowano 2 562 zgłoszeń w powyższych rejestrach.

W zakresie usług o charakterze konserwacyjnym Spółdzielnia posiada zawarte umowy z firmami zewnętrznymi:

1. [REDAKTED] na serwis rozliczeniowy obejmujący: dokonanie odczytu zużytego ciepła, założenie nowych plomb przy podzielnikach ciepła, wymiana i przełożenie zużytych kapilar, sprawdzenie, czy podzielniki kosztów ogrzewania zostały prawidłowo zainstalowane, sporządzenie indywidualnych rachunków kosztów ogrzewania. umowę zawarto w dniu 4.11.1996 r Stawka wynagrodzenia ustalono aneksem nr 4 z dnia 02.01.2006 r. w wysokości 1,79 EUR (według średniego kursu notowanego przez Prezesa NBP w drugi poniedziałek każdego roku).

Sprawdzono faktury: nr RF 2021/02/00013 z dnia 26.02.2021 r. na kwotę 2 264,46 zł netto, nr RF 2019/02/00014 z dnia 26.02.2021 r. na kwotę 81 062,85 zł netto i nr RF 2021/02/00019 z dnia 26.02.2021 r. na kwotę 16 959,36 zł netto - łącznie na kwotę 100 286,67 zł netto za odczyt 12 489 podzielników ciepła i stwierdzono, iż rozliczenie dotyczy 2020 r., wysokość stawki wynika z umowy z zastosowaniem prawidłowego kursu walut.

2. [REDAKTED] na stałą konserwację dźwigów osobowych obejmującą: sprawdzanie stanu mechanizmu podnoszenia, stanu cięgien i ich zamocowania oraz urządzeń chwytnych, sprawdzenie działania zamków, rygli, kontaktów bezpieczeństwa, drzwi przystankowych oraz wyłączników krańcowych, sprawdzenie urządzeń sterowniczych i sygnalizacyjnych, systematyczne smarowanie zgodnie z instrukcją oraz uzupełniania oleju w wciągarnie i silniku. Spółdzielnia zawarła w dniu 17.12.2019 r umowę w powyższym zakresie na konserwację 21 dźwigów osobowych w zasobach Spółdzielni z wynagrodzeniem 3 150,00 zł netto miesięcznie. Sprawdzono faktury: nr FV/2019/12/151 z dnia 31.12.2019 r. na kwotę 2.951,13 zł. netto, Fa/2020/12/182 z dnia 31.12.2020 r. na kwotę 3 150,00 zł. netto i Fa/2021/12/133 z dnia 31.12.2021 r. na kwotę 3 150,00 zł. netto to jest zgodnie z umową, uwag nie stwierdzono.

W dniu 11.10.2022` r. lustrator w obecności Inspektora ds. administracji i zieleni dokonał oględzin stanu techniczno-porządkowego i estetycznego nieruchomości położonych przy ulicach: Gen. J. Sowińskiego 46 i 81, ul. Bankowa 3,5,7 i 9 , ul. Szkolna 6 i 11 Listopada 38 i 42.

Stwierdzono:

- **stan czystości i porządku na zewnątrz budynków i w klatkach schodowych, windach** bez większych zastrzeżeń ,
- **stan zieleni i placów zabaw, dróg - chodników** w większości zasobów nie nasuwa uwag,
- **stan techniczny budynków elewacji** istotnych uwag nie nasuwa poza miejscowymi zaciekami i wykwitami na elewacji budynków: ul. Sowińskiego 81, ul. 11 Listopada 38 i 42, ul. Bankowa 7, i ul. Szkolna 6 wejścia do budynków stan dobry.

#### 5.1.2. Planowanie remontów zasobów mieszkaniowych.

Zadania w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni wyznaczane były w rocznych planach remontów zasobów mieszkaniowych zatwierdzanych zgodnie ze statutem przez Radę Nadzorczą Spółdzielni:

- na rok 2019– uchwała nr 15/2019 z dnia 25.02.2019 r.

- na rok 2020– uchwała nr 3/2020 z dnia 24.02.2020 r.
- na rok 2021– uchwała nr 8/2021 z dnia 12.04.2021 r.

Spółdzielnia posiada regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.02.2019 r. Regulamin przewiduje finansowanie funduszu remontowego z odpisów w koszty oraz z podziału nadwyżki bilansowej.

### 5.2. Akumulacja Środków finansowych na remonty.

Remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni finansowane są środkami funduszu remontowego. Stan i wpływy środków finansowych na fundusz remontowy Spółdzielni w latach 2019-2021 obrazuje tabela nr 9 stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Stan funduszu, główne źródła zasilania funduszu remontowego przedstawia tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1	Stan na 01.01.	9 127,20	72 311,83	414 812,91
2	Zwiększenia w tym	2 027 829,22	2 286 794,69	1 519 401,40
	odpisy od lokali mieszkalnych	1 987 994,39	2 207 723,98	1 458 931,52
	odpisy od lokali użytkowych	39 834,83	73 196,96	59 898,96
3	Wydatki	1 964 644,59	1 944 293,61	1 931 747,89
4	Stan na 31.12	72 311,83	414 812,91	2 466,42

Rada Nadzorcza w dniu 1.10.2017r. ustaliła stawkę w kwocie 2,58 zł/m<sup>2</sup> obejmującą opłatę za eksploatację, konserwację i fundusz remontowy. W okresie objętym lustracją stawka uległa podwyższeniu z dniem 01.06.2020 r. do 4,08 zł/m<sup>2</sup> dla nieruchomości nr1 (ul. Okrzei 41, 57 ul. Pułtуска 23, 25 i 29) oraz 3,48 zł/m<sup>2</sup> dla nieruchomości nr 20 (ul. Prosta 18).

W czasie uchwalania planu remontowego Rada Nadzorcza podejmuje każdorazowo uchwałę o odpisaniu określonej kwoty z opłaty na fundusz remontowy, co w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej stanowiło średnio : w 2019 r. 0,88 zł/m<sup>2</sup>, w 2020 r. 0,98zł/m<sup>2</sup>, a w 2021r. 0,65 zł/m<sup>2</sup>.

### 5.3. Rozmiary i kierunki prowadzonej działalności remontowej.

W badanym okresie Spółdzielnia poniosła nakłady finansowe na remonty:

	wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1	2	3	4	5
1	plan	2 036 956,00	2 351 897,77	1 933 798,00
2	wykonanie	1 964 644,59	1 944 293,61	1 931 747,89
3	% wykonania planu (3:4)	96,5	82,7	99,9

Prace remontowe finansowane funduszem remontowym wykonywane są w około 90%.przez

wykonawców zewnętrznych. Do planów załączono plan robót dla poszczególnych nieruchomości



zawierający specyfikację rzeczową robót oraz w odpowiednich kolumnach potrzeby nieruchomości i plan do wykonania w ujęciu wartościowym, podpisane przez przewodniczącego Rady Nadzorczej, oraz zawierającą nr i datę uchwały Rady Nadzorczej zatwierdzającej plan.

Wykonanie planów remontów w poszczególnych latach przedstawiają załączniki nr 5, 6, 7 z których wynika, iż:

- a) plan remontów w największym stopniu zrealizowano w 2021 r,
- b) w 2019 r. wykonano plan w 11 nieruchomościach, w 21 nieruchomościach planu nie wykonano,
- c) w 2020 r. wykonano plan w 9 nieruchomościach, w 26 nieruchomościach planu nie wykonano,
- d) w 2021 r. wykonano plan w 15 nieruchomościach, w 19 nieruchomościach planu nie wykonano.

Wydatki z funduszu remontowego w okresie objętym lustracją w ujęciu rodzajowym przedstawione w tabeli nr 9 przedstawiają się następująco:

lp	wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021r.
1	remont elewacji	418 383,72	467 870,89	361 027,84
2	malowanie klatek	298 900,11	409 655,38	456 123,86
3	remont stropodachu	139 683,64		138 592,08
4	drogi, parkingi, chodniki	240 058,08	49 734,07	122 413,34
5	wymiana okien	105 041,84	72 892,90	88 210,82
6	plac zabaw i piaskownice	97 151,39	172 948,91	59 389,97
7	remont balkonów	220 994,91	408 932,49	267 599,91
8	wymian wodomierzy			205 661,33
9	Inne (instalacje odgromowe, elektryczne i wymiana lamp)	65 655,00	180 688,21	142 284,24
<b>10</b>	<b>razem</b>	<b>1 964 644,59</b>	<b>1 944 293,61</b>	<b>1 931 747,89</b>

Największy udział w zakresie robót stanowiły prace o charakterze budowlanym (remonty elewacji, malowanie klatek schodowych, remonty balkonów).

#### 5.4. Wybór obcych wykonawców robót remontowych.

Tryb wyboru obcych wykonawców robót remontowych w Spółdzielni w okresie objętym lustracją był określony w regulaminie zlecenia robót obcym wykonawcom uchwalony przez Radę Nadzorczą w dnia 13.10.2009 r. (z późniejszą zmianą).

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, a smaller one in the center, and another on the right.

Zgodnie z powyższymi unormowaniami roboty o wartości:

- do 30 tys. zł netto zlecane są po negocjacjach Zarządu Spółdzielni z potencjalnym wykonawcą, po uprzednim zaproszeniu oferenta telefonicznie bądź listownie,
- od 30 do 60 tys. zł netto na zasadach przetargu ograniczonego lub nieograniczonego ogłoszonego w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni,
- powyżej 60 tys. zł netto na zasadach przetargu nieograniczonego ogłoszonego w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni.

Zgodnie z regulaminem w skład komisji przetargowej wchodzi członkowie Zarządu Spółdzielni, oraz powołany w jej skład pracownik Spółdzielni (w przypadku nieobecności któregośkolwiek członka Zarządu). Do komisji zapraszani są z głosem doradczym oraz w roli obserwatorów członkowie Rady Nadzorczej.

Regulamin określa kryterium oceny oferty:

- cena
- wiarygodność techniczna i ekonomiczna,
  - doświadczenie Spółdzielni ze wcześniejszej współpracy z daną firmą.

Ocenę przeprowadzanego przez Spółdzielnię wyboru obcych wykonawców robót remontowych dokonano na przykładzie udostępnionych dokumentów dotyczących wyboru wykonawców na wytypowane losowo roboty remontowo-budowlane:

**a) Docieplenia ścian budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy ul Sowińskiego 43, 45, 47, 49 o pow. każdego budynku 180 m<sup>2</sup>, zlecane firmie: [REDACTED]**

Spółdzielnia opracowała w dniu 28.03.2019 r. szczegółową specyfikację warunków przetargowych, w których określono warunki, jakim mają odpowiadać oferty oraz ustaliła opis robót podstawowych, okres gwarancji 5 lat, kwotę wadium. Ogłoszenie w Tygodniku Lokalnym [REDACTED] zamieszczono w dniu 26.03.2019 r, termin składania ofert wyznaczono na dzień 10.04.2019 r. a przetarg ogłoszono na dzień 11.04.2019 r. Z protokołu z przetargu sporządzonego w dniu 11.04.2019 r. przez komisję w składzie 3 członków Zarządu z udziałem 3 członków Rady Nadzorczej jako obserwatorów, wynika, iż na przetarg wpłynęły 2 oferty: firmy [REDACTED] (oferującej po negocjacji cenę 200,00 zł/m<sup>2</sup>) i firmy [REDACTED] (oferującej po negocjacji cenę 185,00 zł/m<sup>2</sup>). Komisja wybrała korzystniejszą ofertę [REDACTED] z którą w dniu 12.04.2019 r. zawarła umowę nr 6/TE/2019 na wykonanie docieplenia ścian budynków

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there are several smaller initials and a signature that appears to be 'A. Ustol'. On the right, there is another large, stylized signature.

mieszkalnych wielorodzinnych, położonych przy ul. Gen. J. Sowińskiego 43, 45, 47 i 49 o powierzchni łącznej ok. 720 m<sup>2</sup> z terminem realizacji do 30.09.2019r. z wynagrodzeniem po 185,00 zł/m<sup>2</sup> brutto.

W umowie przewidziano między innymi:

- kary za nieterminowe wykonanie w wysokości 1% wartości zadania, za każdy dzień zwłoki,
- potrącanie 2% z każdej faktury jako kaucję należytego wykonania robót,
- fakturowanie robót oddzielnie dla każdej nieruchomości.

W dniu 15.04.2019 r. dokonano protokolarnego przekazania placu budowy.

Roboty zakończono 15.07.2019r. (budynek przy ul. Gen. J. Sowińskiego 43 i 45) i 29.07.2019 r. (budynek przy ul. Gen. J. Sowińskiego 47 i 49), co potwierdzono protokółami odbioru robót bez stwierdzenia usterek. Wykonawca wystawił 2 faktury: nr F/2/07/2019 w dniu 15.07.2019 r. na kwotę 74 339,86 zł brutto i nr F/1/08/2019 z dnia 02.08.2019 r na kwotę 64 285,14 zł brutto za wykonanie docieplenia w 4 budynkach, łącznie 781,50 m<sup>2</sup> powierzchni (powierzchnię potwierdzono w protokołach odbioru robót), opłacone w terminie, po potrąceniu kwoty 2 891,44 zł. jako kaucji.

**b) Docieplenia ścian szczytowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy ul. 11**

**Listopada: 12 (szczyt wsch.), 16 i 18 (szczyt zach.), 22 i 24 (szczyt pd.) o pow. 930 m<sup>2</sup> zlecone firmie:** [REDACTED]

Spółdzielnia opracowała w dniu 28.02.2020.r. szczegółową specyfikację warunków przetargowych, w których określono warunki, jakim mają odpowiadać oferty oraz ustaliła opis robót podstawowych, okres gwarancji 5 lat, kwotę wadium. Ogłoszenie w Tygodniku [REDACTED] zamieszczono w dniu 05.03.2020 r, termin przetargu ogłoszono na dzień 20.03.2020 r. Z protokołu z przetargu sporządzonego w dniu 20.03.2020 r. przez komisję w składzie 3 członków Zarządu z udziałem 2 członków Rady Nadzorczej jako obserwatorów, wynika, iż na przetarg wpłynęły 2 oferty: firmy [REDACTED] [REDACTED] (oferujących po negocjacji cenę 200,00 zł/m<sup>2</sup>). Komisja wybrała ofertę [REDACTED] z którą w dniu 23.03.2020r. zawarła umowę nr 2/TE/2020 na wykonanie docieplenia ścian budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy ul. Listopada 12, 16, 18, 22 i 24 o pow. 930 m<sup>2</sup> terminem realizacji do 30.10.2020 r. z wynagrodzeniem po 200,00 zł/m<sup>2</sup> brutto.

W umowie przewidziano między innymi:

- kary za nieterminowe wykonanie w wysokości 1% wartości zadania za każdy dzień zwłoki,

- potrącanie 2% z każdej faktury jako kaucję należytego wykonania robót,
- fakturowanie robót oddzielnie dla każdej nieruchomości.

W dniu 23.03.2020 r. dokonano protokolarnego przekazania placu budowy.

Roboty zakończono:

- w dniu 22.06.2020 r. (budynek przy ul. 11 Listopada 12 i 22 łącznie 390 m<sup>2</sup>),
- w dniu 13.08.2020 r. (budynek przy ul. 11 Listopada 16 i 18 łącznie 347 m<sup>2</sup>),
- w dniu 28.10.2020 r. (budynek przy ul. 11 Listopada 24 198 m<sup>2</sup>),

Wykonanie prac potwierdzono protokołami odbioru robót:

- bez stwierdzenia usterek (budynki przy ul. 11 Listopada 12, 22,16 i 18, wykonawca wystawił 2 faktury: nr 12/2020 w dniu 23.06.2019 r. na kwotę 77 997,81 zł brutto i nr. 14/2020 w dniu 14.08.2020 r. na kwotę 69 398,06 zł brutto za wykonanie docieplenie łącznie 737 m<sup>2</sup> (powierzchnię potwierdzono w protokołach odbioru robót),
- ze stwierdzeniem usterek w postaci przetarcia na strukturze tynku silikonowego (budynek przy ul. 11 Listopada 24, wyznaczono termin usunięcia usterek do dnia 31.05.2021 r.). Wykonawca wystawił fakturę nr 16/2020 w dniu 30.10.2020 r. na kwotę 39 568,89 zł za wykonanie docieplenie 198 m<sup>2</sup> powierzchni (co potwierdzono w protokole odbioru robót), z faktury potrącono kwotę 5.600,00 zł na czas usunięcia usterek, które zostały usunięte.

W fakturach ujęto powierzchnię ociepleń zgodnie z ustaleniem w protokołach odbioru z uwzględnieniem stawki brutto 200 zł/m<sup>2</sup> zgodnie z umową, faktury opłacono w terminie.

**c) Wymiana 1393 wodomierzy w 8 nieruchomościach Spółdzielni (od nr 9 do nr 14 oraz nr 33 i 37) zlecone firmie: [REDACTED]**

Spółdzielnia opracowała w dniu 01.03.2021.r. szczegółową specyfikację warunków przetargowych, w których określono warunki, jakim mają odpowiadać oferty oraz ustaliła opis robót podstawowych, okres gwarancji 5 lat, kwotę wadium. W ogłoszeniu zamieszczonym w Tygodniku [REDACTED] [REDACTED] określono termin składania ofert do dnia 26.04.2021 r. a datę przetargu ustalono na dzień 27.04.2021 r.

Z protokołu z przetargu sporządzonego w dniu 29.04.2021 r. przez komisję w składzie 3 członków Zarządu bez udziału Rady Nadzorczej, (której członkowie nie skorzystali z zaproszenia), wynika, iż na przetarg wpłynęły 2 oferty: [REDACTED] oferująca (po negocjacji) cenę 51 zł za wymianę 1 wodomierza oraz [REDACTED] z ofertą 48 zł za 1

wodomierz (po negocjacji). Komisja wybrała korzystniejszą ofertę [REDAKTED] z którą w dniu 28.04.2021 r. zawarła umowę nr 14/TE/2021 na wykonanie wymianę 1393 wodomierzy. W umowie określono termin realizacji do 31.10.2021 r. z wynagrodzeniem po 48,00 zł/m<sup>2</sup> brutto za wymianę 1 wodomierza i gwarancją w okresie 18 m-cy.

W umowie przewidziano między innymi:

- kary za nieterminowe wykonanie zlecenia w wysokości 0,5% wartości zadania za każdy dzień zwłoki.
- kary za nie usunięcie w terminie usterek w wysokości 0,1% wartości zadania za każdy dzień zwłoki.

W dniu 29.04.2021 r. dokonano protokolarnego przekazania placu budowy.

Wykonawca wystawił w okresie od dnia 23.08.2021 r. do dnia 29.10.2021 r. 8 faktur za wymianę 1 389 wodomierzy na kwotę łączną 66 665,33 zł brutto, opłacone w terminie. Do każdej faktury załączono protokół odbioru bez stwierdzenia usterek.

**d) Docieplenia ścian szczytowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy ul 1 Maja 13 (szczyt wsch.), 11 Listopada 22 i 24 (szczyty pn.), ul. Gen. J. Sowińskiego 27A (szczyt pn.) o pow. 760 m<sup>2</sup> zlecone firmie: [REDAKTED]**

Spółdzielnia opracowała w dniu 01.03.2021.r. szczegółową specyfikację warunków przetargowych, w których określono warunki, jakim mają odpowiadać oferty oraz ustaliła opis robót podstawowych, okres gwarancji 5 lat, kwotę wadium. Ogłoszenie w Tygodniku [REDAKTED] zamieszczono w dniu 06.03.2021 r, termin przetargu ogłoszono na dzień 14.04.2021 r. Z protokołu z przetargu sporządzonego w dniu 14.04.2021 r. przez komisję w składzie 2 członków Zarządu, Kierownika GZM z udziałem 1 członka Rady Nadzorczej jako obserwatora, wynika, iż na przetarg wpłynęły 2 oferty: [REDAKTED] i [REDAKTED] (oferujące po negocjacji cenę 250,00 zł/m<sup>2</sup>). Komisja wybrała ofertę [REDAKTED] z którą w dniu 16.04.2021 r. zawarła umowę nr 4/TE/2021 na wykonanie docieplenia szczytów budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul 1 Maja 13 (szczyt wsch.), 11 Listopada 22 i 24 (szczyty pn.), ul. Gen. J. Sowińskiego 27A (szczyt pn.) o pow. 760 m<sup>2</sup>, z terminem realizacji do 30.09.2021 r. i wynagrodzeniem po 250,00 zł/m<sup>2</sup> brutto.

W umowie przewidziano między innymi:

- kary za nieterminowe wykonanie w wysokości 1% wartości zadania za każdy dzień zwłoki,



- potrącanie 2% z każdej faktury jako kaucję należytego wykonania robót,
- fakturowanie robót oddzielnie dla każdej nieruchomości.

W dniu 10.05.2021 r. dokonano protokolarnego przekazania placu budowy.

Roboty zakończono i potwierdzono wykonanie protokołami odbioru bez stwierdzenia usterek:

- w dniu 07.06.2021 r. (budynek przy ul. Gen. J. Sowińskiego 27A -183 m<sup>2</sup>)
- , w dniu 31.08.2021 r. (budynek przy ul. 1 Maja13 -178 m<sup>2</sup>),
- w dniu 16.09.2021 r. (budynek przy ul. 11 Listopada 22 - 210 m<sup>2</sup>),
- w dniu 28.09.2021 r. (budynek przy ul. 11 Listopada 24 - 211 m<sup>2</sup>),

Wykonawca wystawił 4 faktury w okresie od 02.06.2021 r do 06.10.2021 r. za ocieplenie 782 m<sup>2</sup> powierzchni na łączna kwotę 195 498,75 zł to jest zgodnie umową, faktury opłacono w terminie po uprzednim potrąceniu 2% należności zgodnie z umową.

#### 5.5.1. Książki obiektów budowlanych

Przepisami ustawy - Prawo Budowlane - z dnia 7.07.1994 r. w art. 64 nałożony został na właściciela lub zarządcę obiektów budowlanych obowiązek prowadzenia dla każdego budynku książki obiektu budowlanego. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 r. wprowadzony został nowy wzór książki obiektu i nałożony obowiązek ich zaprowadzenia od m-ca lutego 1999 r. Stwierdza się, że książki obiektów budowlanych wg. nowego wzoru zostały zaprowadzone na wszystkie eksploatowane budynki Spółdzielni.

Do prowadzonych ksiąg obiektów dołączone są protokoły okresowych kontroli stanu technicznego sprawności elementów budynków.

Oceny prawidłowości prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych i dostosowania ich do wymogów rozporządzenia MSWiA z dnia 19.10.1998 r. dokonano na przykładzie losowo wybranych ksiąg obiektów budowlanych założonych na budynki według tabeli:

lp	adres	funkcja	rok bud.	Kubatura M3	pow. użytk m <sup>2</sup>		liczba lokali		kondygnacji
					lokali mieszk.	lokali użytk	mieszk	użytk	
1	11 Listopada 42	mieszkalno użytkowy	1987	12 911,00	2 724,29		52	1	6,7,8
2	Sowińskiego 45	mieszkalny	1979	8580	2102,60		40		5
3	Prosta 8	mieszkalny	1963	4 264	1086		24		4
4	Pułtуска 145	mieszkalny	1985	7 393	1 573,20		24		4
5	Sowińskiego 63	użytkowy	1990	14 550		1 996,58		2	2

6	Sowińskiego 28a	mieszkalny	1966	13 500	3303,76		80	-	5
7	Pułtуска 147	mieszkalny	1983	8 510	1 975,50		30		5
8	11 Listopada 40	mieszkalno użytkowy	1987	13 850,00	2 990,38		43	5	4,5,6

Książki obiektów są wypełnione w poszczególnych rozdziałach dokumentacji na dany obiekt.

#### 5.5.2. Przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych.

Przepisami ustawy - Prawo Budowlane z dnia 7.07.1994 r. w art. 62 nałożony został na właściciela lub zarządcę obiektów budowlanych obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli:

- co najmniej raz na 5 lat - sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektów budowlanych,
- co najmniej raz w roku min. sprawności instalacji gazowych i przewodów wentylacyjnych.

Z przedłożonych lustratorowi dokumentów wynika, że:

1. Pięcioletni przegląd techniczny wielorodzinnych budynków mieszkalnych i obiektów użyteczności został przeprowadzony w latach 2016-2018 r., w okresie objętym lustracją nie przypadały terminy 5 letnich przeglądów.

2. Obligatoryjne przeglądy techniczne:

Zasoby Spółdzielni, zgodnie z art. 62 ustawy - Prawo Budowlane były poddawane corocznej kontroli w zakresie: instalacji gazowej w zasobach, stanu technicznego przewodów wentylacyjnych oraz instalacji elektrycznej i piorunochronnych w zasobach Spółdzielni, przeprowadzane w ramach umów-zleceń przez uprawnione osoby:

- a) stanu technicznego przewodów wentylacyjnych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 c ustawy Prawo Budowlane z dnia 7.07.1994 r. przeprowadzane były w latach 2019-2021 przez firmę [REDAKTED]. W dniu 10.12.2003 r. zawarto z tą firmą umowę czas nieokreślony, na dokonanie corocznie okresowych przeglądów przewodów wentylacyjnych z wynagrodzeniem 7 zł netto za 1 mieszkanie i 17,50 zł netto za przegląd przewodów wentylacyjnych w lokalach użytkowych. Kolejnymi aneksami: z dnia z 01.02.2019 r. podwyższono stawkę za przegląd w 1 lokalu mieszkalnym do 7,60 zł netto a aneksem z dnia 26.01.2021 r. do kwoty 8,03 zł za przegląd w lokalu mieszkalnym i 7,96 zł za przegląd 1 przewodu wentylacyjnego w lokalu użytkowym. Faktury za przeglądy wystawiane są na poszczególne nieruchomości. Sprawdzono faktury: nr 541/19 z dnia 27.12.2019 r., nr 479/20 z 21.12.2020 r i nr 509/21 z dnia 1.12.2021 r., do faktur załączono wykaz przeglądów w poszczególnych lokalach, wystawione zgodnie z umową.

Ustalenia z przeglądu zawarte zostały w protokołach, w których stwierdzono, iż przewody kominowe, oraz inne elementy urządzeń kominowych odpowiadają przepisom ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 z późn. zmianami.

- b) instalacji gazowej w zasobach Spółdzielni przeprowadzane były przez firmą [REDAKTED] z którą w dniu 5.02.2004 r. zawarta umowę na dokonanie corocznie przeglądów instalacji gazowych z odbiornikami w poszczególnych budynkach zawarta na czas nieokreślony z wynagrodzeniem określonym aneksami: z dnia 05.2019 r. na kwotę 9,23 zł netto za 1 lokal lub kuchnię, z dnia 21.02.2019 r. podwyższonym do 9,44 zł netto, a w dniu 19.04.2021 r. do 9,76 zł. netto.

Sprawdzono faktury:

- z 2019 r Fa nr 9/2019 r. i 10/2019 z dnia 16.12.2019 r.
- z 2020r Fa nr 8 /2020 r. z dnia 17.12.2020 r.
- z 2021 r Fa nr 9/2021 r. z dnia 09.12.2021 r.

i stwierdzono zgodność stawek z wymienionymi aneksami. Do faktury załączono wykaz dokonanych przeglądów w poszczególnych okresach sporządzony przez wykonawcę. przekazanych Spółdzielni wraz z protokołem z dokonanych przeglądów.

W księgach rewizyjnych dźwigów analizowanych budynków znajdują się wpisy Urzędu Dozoru Technicznego w Warszawie potwierdzające aktualny stan badań technicznych dźwigów osobowych w zasobach Spółdzielni.

## 6. INWESTYCYJNA

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej

## 7. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

### 7.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

#### 7.1.1. Uregulowania wewnętrzne gospodarki finansowej Spółdzielni.

Gospodarka finansowa w Spółdzielni uregulowana jest:

- w § 114-118 Statutu Spółdzielni,
- regulaminie rozliczania kosztów gzm i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni,
- regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej
- regulaminem rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków.



### 7.1.2. Zasady rachunkowości

Spółdzielnia posiada zakładowy plan kont zatwierdzony uchwałą nr 45/2008 z dnia 31.12.2008r Zarządu Spółdzielni opracowany na podstawie wzorcowego planu kont dla Spółdzielni Mieszkaniowych autorstwa [REDAKTOWANE] wydanego przez [REDAKTOWANE]

Księgowość prowadzona jest techniką komputerową, opartą o program finansowo- księgowy Finanse i Księgowość [REDAKTOWANE] w postaci:

- dziennika,
- księgi głównej,
- ewidencji analitycznej,
- wydruków dotyczących obrotów i sald.

W trakcie lustracji dokonano przeglądu dokumentacji operacji gospodarczych w księgach rachunkowych za grudzień 2021 r. (rejestry: WB, BRZ, RZU, RZM, BRZ,SRV) i stwierdzono, że jest ona kompletna i przejrzysta. Dowody księgowe odpowiadały wymogom art. 21 ustawy o rachunkowości wskazanie okresu, którego dotyczyły, podpis upoważnionej osoby stwierdzający ich zakwalifikowanie do ujęcia w księgach, a także dekretację operacji i potwierdzenie przeprowadzenia ich merytorycznej i formalno-rachunkowej kontroli.

### 7.1.3. Gospodarka kasowa.

Kasę Spółdzielni prowadzi Księgowa – kasjer. Kasa służy głównie do przyjmowania wpłat za czynsz. W dniu 11.10.2022 r. dokonano kontroli kasy (zał. nr 8) w wyniku, której stwierdzono stan gotówki w kasie zgodny ze stanem ewidencyjnym. [REDAKTOWANE] zostało ustalone w kwocie [REDAKTOWANE]

Kasa znajduje się w biurze Spółdzielni na 1 piętrze. Zabezpieczenie kasy uwag nie nasuwa. Dowody Kp i Kw są traktowane jako druki ścisłego zachowania. Raporty kasowe sporządzane są w zasadzie codziennie. Sprawdzone następujące raporty kasowe:

#### 1/ **Raport kasowy nr 1 z dnia 02.01.2019 r.**

Saldo początkowe kasy na dzień 1.06.2019 r. wyniosło 5 947,61 zł. Przychody zawierają 123 pozycji na kwotę 34 832,25 zł. Rozchody zawierają 3 pozycje na kwotę 30 800,00 zł w tym wpłata do banku w kwocie 24 800,00 zł. Saldo końcowe kasy na dzień 02.01.2019 r. wyniosło 9 979,86 zł.






**2/ Raport kasowy nr 63 z dnia 29.03.2019 r.**

Saldo początkowe kasy na dzień 28.03.2019 r. wyniosło 5 262,66 zł. Przychody zawierają 94 pozycji na kwotę 24 642,65 zł. Rozchody zawierają 7 pozycji na kwotę 24 890,74 zł, w tym wpłata do banku w kwocie 20 000,00 zł. Saldo końcowe kasy na dzień 29.03.2019 r. wyniosło 5 014,57 zł.

**3/ Raport kasowy nr 62 dnia 30.06.2020 r.**

Saldo początkowe kasy na dzień 29.06.2020 r. wyniosło 8 836,69 zł. Przychody zawierają 109 pozycji na kwotę 48 977,86 zł. Rozchody zawierają 8 pozycji na kwotę 51 105,04 zł w tym wpłata do banku w kwocie 47 100,00 zł. Saldo końcowe kasy na dzień 30.06.2020 r. wyniosło 6 709,51 zł.

**4/ Raport kasowy nr 251 dnia 31.12.2021 r.**

Saldo początkowe kasy na dzień 30.12.2021 r. wyniosło 7 372,60 zł. Przychody zawierają 27 pozycji na kwotę 12 169,51 zł. Rozchody zawierają 3 pozycje na kwotę 12 069,88 zł w tym wpłata do banku w kwocie 11 600,00 zł. Saldo końcowe kasy na dzień 31.12.2021r. wyniosło 7 472,23 zł.

Wpłaty dotyczyły głównie wpłat czynszu i odsetek zwłoki w przypadku nieterminowych wpłat. Saldo kasy wykazane w raportach na początek dnia jest zgodne z saldem końcowym z poprzedniego raportu. Dowody kasowe załączone do raportów kasowych są kompletne i zgodne z pozycjami raportu kasowego

Przy obrocie gotówkowym z kontrahentami prowadzącymi działalność gospodarczą nie przekroczono limitów określonych w ustawie z dnia 02.07.2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz.U. 2017, poz. 2168 z póź. zm).

**7.1.4. Sprawozdania finansowe.**

Zgodnie z wymogami rozdziału 5 ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia sporządza roczne sprawozdania finansowe w sposób i w terminach określonych ustawą o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe za okres objęty lustracją zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994r o rachunkowości podlegały badaniu przez biegłego rewidenta. Wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych dokonywała Rada Nadzorcza, w formie uchwał. W wyniku badania wydawano w każdym z lat objętych lustracją opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe za 2018 r. zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w dniach 24-28.06.2019 r. Sprawozdanie zostało złożone w Sądzie Rejonowym XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie w dniu 15.07.2019 r.

Zeznanie podatkowe CIT 8 zostały złożone elektronicznie do Urzędów Skarbowych w dniach:

- w dniu 12.05.2020 r. za 2019 r.
- w dniu 25.06.2021 r. za 2020r.
- w dniu 29.06.2022r. za 2021 r.

Sprawozdanie finansowe zostały złożone na prawidłowych drukach i zawierają wszystkie elementy przewidziane z art. 45 ustawy z dnia 29 września 1994r o rachunkowości.

## 7.2. Fundusze Spółdzielni.

Spółdzielnia zgodnie z zapisem art. 64 ust. 5 i ust. 2 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 117 Statutu tworzy następujące fundusze:

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

Ponadto w Spółdzielni funkcjonuje Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych w na podstawie ustawy z dnia 4.03.1994 o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych oraz występuje konto 807 - Fundusz aktualizacji wyceny.

Stan funduszy Spółdzielni oraz ich zmiany w okresie objętym lustracją przedstawia się następująco:

### **Fundusz udziałowy : konto 801**

Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich i stanowi zabezpieczenie pokrycia ewentualnych strat bilansowych w części przekraczającej fundusz zasobowy Spółdzielni. Saldo i zmiany w stanie tego funduszu przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.
<b>Stan na 01.01</b>	<b>216 607,60</b>	<b>216 507,60</b>	<b>216 727,65</b>
<b>Zwiększenia</b>		220,05	470,15
<b>Zmniejszenia</b>	100,00		27 729,85
<b>Stan na 31.12</b>	<b>216 507,60</b>	<b>216 727,65</b>	<b>189 467,95</b>

Stan funduszu jest zgodny z ewidencją i rejestrem udziałów. Zwiększenie funduszu dotyczy korekty księgowania udziałów, a zmniejszenie udziałów było wynikiem ich wypowiedzenia (27 259,70 zł w 2021 r.) i korektą księgowania udziałów.

**Fundusz zasobowy Spółdzielni konto 802/1**

W okresie objętym lustracją zwiększenia i zmniejszenia funduszu dotyczyły głównie księgowanń związanych z wpisowym, podziałem wyniku finansowego i spłatą kredytów mieszkaniowych.

Szczegółowe zmiany tego funduszu przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2019r.	2020 r.	2021 r.
<b>Stan na dzień 01.01</b>	<b>3 525 583,57</b>	<b>3 727 370,59</b>	<b>3 748 512,02</b>
<b>Zwiększenia: w tym</b>	<b>231 175,56</b>	<b>21 141,43</b>	<b>169 131,44</b>
<i>zwroty nominalnych kwot umorzenia</i>	29 388,54		
<i>zwrot sfinansowania wkładów budowlanych</i>	201 787,02	21 141,43	169 131,44
<b>Zmniejszenia: w tym</b>	<b>29 388,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>przeniesie nominalnego umorzenia</i>	16 602,22		
<i>odprowadzenie do banku nominalnego umorzenia</i>	12 786,32		
<b>Stan na dzień 31.12.</b>	<b>3 727 370,59</b>	<b>3 748 512,02</b>	<b>3 917 643,46</b>

W okresie objętym lustracją fundusz zasobowy uległ zwiększeniu o kwotę 421 448,43 zł to jest o 11,9 % głównie w wyniku zwrotu sfinansowania wkładów budowlanych.

**Fundusz zasobowy (zasoby mieszkaniowe) konto 802/2**

W okresie objętym lustracją zwiększenia i zmniejszenia funduszu dotyczyły głównie księgowanń związanych z prawem wieczystego użytkowania gruntów, wyodrębnień.

Szczegółowe zmiany tego funduszu przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2019r.	2020 r.	2021 r.
<b>Stan na dzień 01.01</b>	<b>5 676 663,29</b>	<b>5 328 852,98</b>	<b>5 162 588,85</b>
<b>Zwiększenia: w tym</b>	<b>69 980,33</b>	<b>10 878,34</b>	<b>317 409,36</b>
<i>wyniesienie umorzeń (wyodrębnienia)</i>	2 532,99	949,86	13 320,56
<i>inne (spłata nominalnego umorzenia)</i>	38 058,80	9 928,48	22 914,35
<i>przeniesienie kwot nominalnego umorzenia</i>	29 388,54		2 532,96
<i>przeniesienie wartości gruntów niezabudowanych.</i>			278 641,49
<b>Zmniejszenia: w tym</b>	<b>417 790,64</b>	<b>177 142,47</b>	<b>613 441,65</b>
<i>umorzenie prawa wieczystego użytkowania</i>	9 180,43		
<i>umorzenie wartości lokali(lokal mieszkalnych. i użytk)</i>	112 749,49	121 613,30	122 280,74
<i>wyksięgowanie wartości gruntów i wkładów (wyodrębnienie)</i>	108 835,21	29 380,72	25 114,38
<i>przeniesienie kwot nominalnego umorzenia</i>	12 786,32		
<i>cofnięcie sfinansowania wkł. budowlanego i gruntu</i>	117 221,30		169 131,44
<i>zwrot nominalnego umorzenia</i>	57 017,89	9 825,23	18 273,60

<i>korekta- przeniesienie umorzenia</i>		16 002,00	
<i>zwrot lokatorom nadpłat nominalnego umorzenia</i>		321,22	
<i>przebieganie .wartości gruntu pierwotnego</i>			278 641,49
<b>Stan na dzień 31.12.</b>	<b>5 328 852,98</b>	<b>5 162 588,85</b>	<b>4 866 556,56</b>

W okresie objętym lustracją fundusz zasobowy uległ zmniejszeniu o kwotę 810 106,73 zł. to jest o 14,3% głównie w wyniku umorzeń i księgowania związanych z przekształceniami.

#### **Fundusz wkładów mieszkaniowych - konto 804**

Fundusz służy ewidencjonowaniu wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych finansujących lokatorskie prawa do lokali.

W okresie objętym lustracją zwiększenia funduszu dotyczyły głównie wyksięgowania umorzeń.. Zmniejszenia natomiast dotyczyły wyniesienia wkładów mieszkaniowych na budowlane oraz skorygowania umorzeń.

Zmiany funduszu przedstawia tabela:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2019r.</b>	<b>2020 r.</b>	<b>2021 r.</b>
<b>Stan na dzień 01.01</b>	<b>2 829 759,33</b>	<b>2 071 161,29</b>	<b>1 723 823,15</b>
<b>Zwiększenia: w tym</b>	<b>566 740,03</b>	<b>258 330,02</b>	<b>145 080,72</b>
<i>wyksięgowanie umorzeń w związku z przekształceniami</i>	566 740,03	242 328,02	145 080,72
<i>korekta- przen. umorzenia z lokalu w najmie</i>		16 002,00	
<b>Zmniejszenia: w tym</b>	<b>1 325 338,07</b>	<b>605 668,16</b>	<b>358 595,50</b>
<i>wyksięgowanie wkładów w związku z wyodrębnieniem</i>	1 259 404,09	547 941,87	308 695,43
<i>umorzenie roczne</i>	65 933,98	57 726,29	49 900,07
<b>Stan na dzień 31.12.</b>	<b>2 071 161,29</b>	<b>1 723 823,15</b>	<b>1 510 308,37</b>

W okresie objętym lustracją fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszył się o kwotę 1 319 450,96 zł to jest o 46,6% głównie w wyniku przekształceń własnościowych.

#### **Fundusz wkładów budowlanych konto 805**

Fundusz służy ewidencjonowaniu wnoszonych przez członków wkładów budowlanych z tytułu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, uzupełnienia wkładów, przeniesienia z wkładów mieszkaniowych w związku z przekształceniami własnościowymi. Fundusz ten finansuje część majątku Spółdzielni, która odpowiada różnicy pomiędzy kosztem budowy danego lokalu mieszkalnego (z uwzględnieniem skutków rewaluacji) a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych.

Zmiany funduszu przedstawia tabela: 3

Wyszczególnienie	2019r.	2020 r.	2021 r.
<b>Stan na dzień 01.01</b>	<b>71 329 369,42</b>	<b>69 012 241,31</b>	<b>66 816 204,72</b>
<b>Zwiększenia: w tym</b>	<b>217 140,76</b>	<b>128 967,82</b>	<b>169 429,91</b>
wyksięgowanie umorzeń wkładu bud. (wyodrębnienia)	217 140,76	128 967,82	169 429,91
<b>Zmniejszenia: w tym</b>	<b>2 534 268,87</b>	<b>2 325 004,41</b>	<b>2 345 540,76</b>
wyksięgowanie wkładu w zw z przekształceniami	451 269,18	245 686,13	272 233,08
umorzenie roczne	2 082 999,69	2 079 318,28	2 073 307,68
<b>Stan na dzień 31.12.</b>	<b>69 012 241,31</b>	<b>66 816 204,72</b>	<b>64 640 093,87</b>

Fundusz wkładów wykazuje zmniejszenie, w okresie objętym lustracją, o kwotę 6 689 275,55 zł tj. o 9,4 % głównie w wyniku przekształceń własnościowych.

**Fundusz aktualizacji wyceny konto 807.**

Fundusz powstał w efekcie ustawowego przeszacowania majątku trwałego na dzień 01.01.1995r. W okresie objętym lustracją zmianie nie uległ i wynosi **1 247 767,81 zł.**

**Fundusz remontowy.** Gospodarke funduszem na remonty omówiono w rozdziale V protokołu.

### 7.3 Koszty ogólne i ich rozliczenie

Rozliczenie kosztów przedstawia **Tabela nr 11** załączona do protokołu lustracji, z którego wynika iż koszty te wyniosły: w 2019 r. kwotę 2 058 939,39 zł, w 2020 r kwotę 2 131 432,33 zł. i w 2021 r kwotę 2 1419 004,04 zł. Koszty te zostały rozliczone w 98% na działalność eksploatacyjną – lokale mieszkalne.

Koszty ogólne Spółdzielni ewidencjonowane na koncie 550 obejmują koszty związane z utrzymaniem mienia własnego, wszystkich kosztów poniesionych w celu prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. Koszty ogólne rozliczane są na lokale mieszkalne i użytkowe w stosunku do powierzchni użytkowej.

Wyrównoważona kontrola tych kosztów za grudzień 2021 r. (rejstry BRZ, RZU i RZM) nieprawidłowości nie wykazała.

#### 7.4. Spłata zadłużenia z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych.

Zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów na koniec poszczególnych lat przedstawia tabela:

wyszczególnienie	31.12.2019 r	31.12.2021r	31.12.2021r
Kredyt zaciągnięty na budowę mieszkań	5 497,74	1 720,38	
Odsetki skapitalizowane	40 845,51	0,00	
Odsetki wykupione przez budżet państw	402 645,70	0,00	
<b>Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.12.</b>	<b>448 988,95</b>	<b>1 720,38</b>	<b>0,00</b>

Spółdzielnia spłaciła długoterminowe kredyty mieszkaniowe uzyskane w latach poprzednich w [REDAKTED] Oddział w Warszawie na inwestycje mieszkaniowe.

#### 7.5. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni o charakterze publicznym.

W 2021 r. Spółdzielnia rozliczała się z następujących tytułów podatkowych i nie podatkowych:

- podatku dochodowego od osób fizycznych i osób prawnych,
- podatku VAT, PFRON-u,
- składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,
- podatku od nieruchomości,
- opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
- podatku dochodowego od osób prawnych,

Rozliczenie z budżetem za 2021 r. przedstawia poniższa tabela

[REDAKTED]							
1	Podatek od osób fizycznych	Ma	44 023,00	275 210,00	257 448,00	Ma	61 785,00
2	Podatek od osób prawnych	Ma	65 051,00	234 910,00	284 538,00	Ma	15 423,00
4	[REDAKTED]	Ma	229 931,00	1 335 605,42	1 317 125,17	Ma	248 411,25
3	Podatek od nieruchomości	Wn	373,00	285 540,00	286 621,00	Wn	1 454,00
4	Opłata za wywóz nieczystości	Wn	336,70	2 233 978,60	2 234 030,40	Wn	388,50
4	Rozrachunki z tytułu pod. VAT	Ma	33 749,00	568 283,00	559 109,00	Ma	42 923,00
5	PFRON	Ma	7 287,00	91 489,00	90 870,00	Ma	7 906,00
6	Wieczyste użytkowanie gruntu	Ma		230 632,17	230 632,17	Ma	0,00
7	<b>Razem</b>	Wn	<b>709,70</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	Wn	<b>1 842,50</b>
		Ma	<b>380 041,00</b>			Ma	<b>376 448,25</b>

Spółdzielnia w terminach zgodnych z ustawą, składała właściwe deklaracje na zaliczki i terminowo regulowała należne zobowiązania, odsetki z tytułu nieterminowych wpłat nie wystąpiły. Zobowiązania wobec budżetu i [REDAKTED] oraz inne tytuły podatkowe, zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym w prawidłowej wysokości, na podstawie danych ewidencji oraz złożonych deklaracji. W

[REDAKTED]

toku wyrwykowego badania danych ewidencji i ujętych w deklaracjach, nie stwierdzono nieprawidłowości, które mogłyby podważyć poprawność wykazanych zobowiązań z tytułu podatków i opłat. Zobowiązania zostały rozliczone do dnia badania.

#### 7.6. Kondycja finansowa Spółdzielni.

O sytuacji finansowej Spółdzielni świadczą dane dotyczące jej możliwości płatniczych

LP	wyszczególnienie	2019	2020	2021
1	Zapasy	196 875,92	174 438,11	180 659,61
2	Należności i krótkoterminowe	3 038 296,14	3 323 320,05	3 285 575,78
3	Środki pieniężne	9 862 061,72	8 888 212,10	8 357 599,31
<b>4</b>	<b>Razem aktywa bieżące</b>	<b>13 097 233,78</b>	<b>12 385 970,26</b>	<b>11 823 834,70</b>
<b>5</b>	<b>Zobowiązania krótkoterm. i fund. spec.</b>	<b>5 460 108,69</b>	<b>5 776 271,57</b>	<b>5 069 745,06</b>
<b>6</b>	<b>Nadwyżka aktywów nad pasywami (4-5)</b>	<b>7 637 125,09</b>	<b>6 609 698,69</b>	<b>6 754 089,64</b>

W latach 2019– 2021 występuje korzystna nadwyżka aktywów nad pasywami.

Kondycję finansową Spółdzielni ilustrują wskaźniki płynności ogólnej, jako relacja majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, które kształtowały się następująco:

- 2019 r            2,50
- 2020 r            2,54
- 2021 r            3,06

Utrzymywanie wskaźnika płynności powyżej poziomu 2,0 w latach 2019-2021 świadczy o dobrej sytuacji płatniczej Spółdzielni.

Wskaźnik zadłużenia mierzony udziałem zobowiązań w pasywach bilansu kształtuje się na bezpiecznym poziomie, wykazuje tendencję malejącą od 6,7% w 2019 r. do 6,0 % w 2021 r.

Przed podpisaniem protokołu poinformowano Zarząd Spółdzielni o możliwości zgłoszenia zastrzeżeń odnośnie konkretnych sformułowań i danych ujętych w protokole. Ponadto poinformowano o prawie zgłaszania pisemnych wyjaśnień przy podpisaniu lub w terminie 7 dni od daty podpisania protokołu lustracji. Protokół niniejszy sporządzono w 3 egzemplarzach i podpisano bez zastrzeżeń. Dwa egzemplarze protokołu pozostawiono Zarządowi Spółdzielni i Radzie Nadzorczej.

Protokół niniejszy liczy 52 stron kolejno ponumerowanych i podpisanych przez lustratora.

Lustrację wpisano do książki kontroli Spółdzielni w poz. 15.

W dniu 20.10.2022 r/ przeprowadzono naradę polustracyjną z udziałem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.



Część składową niniejszego protokołu stanowi 14 tabeli i 8 załączników według spisu:

1. Tabela 1 – Tabela analityczna zagadnień członkowskich,
  2. Tabela 2 – Gospodarka gruntami,
  3. Tabela 3 – Zatrudnienie i fundusz plac w latach 2019-2021,
  4. Tabela 4 – Zasoby mieszkaniowe,
  5. Tabela 5 – Koszty i przychody działalności Spółdzielni,
  6. Tabela 6 – Struktura i wysokość stawek opłat,
  7. Tabela 7 – Kształtowanie się zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych,
  8. Tabela 8 – Kształtowanie się zaległości w opłatach od lokali użytkowych,
  9. Tabela 9 – Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego,
  10. Tabela 10 – Gospodarka finansowa Spółdzielni.
  11. Tabela 11 – Koszty ogólne Spółdzielni,
  12. Tabela 12 – Spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię
  13. Tabela 13 – Fundusze własne Spółdzielni,
  14. Tabela 14 – Struktura przychodów z dodatkowej działalności gospodarczej
- oraz załączniki:
1. Bilanse analityczne za lata 2019-2021,
  2. Wykaz regulaminów Spółdzielni,
  3. Odpis z rejestru przedsiębiorców KRS według stanu na dzień 20.09.2022 r.
  4. Struktura organizacyjna Spółdzielni,
  5. Wykonanie planu remontów w 2019 r.
  6. Wykonanie planu remontów w 2020 r.
  7. Wykonanie planu remontów w 2021 r.
  8. Protokół z kontroli kasy z dnia 11.10.2022 r.

Lustrator

**L U S T R A T O R**  
Zygryd Sulewski  
ZYGFRYD SULEWSKI  
Nr upraw. lustr. 2449/96



**Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji nie wnosimy zastrzeżeń.**

GŁÓWNA KSIĘGOWA  
CZŁONEK ZARZĄDU

*mgr Agnieszka Król*

Zarząd Spółdzielni  
Z-ca ~~PREZESA ZARZĄDU~~  
d/s technicznych

*inż. Jerzy Prusakowski*

PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Mirosław Marszał*

Wyszków, dnia 20 października 2022 r.

Pokwitowanie odbioru protokołu lustracji

Niniejszym kwituje odbiór 2 egzemplarzy protokołu lustracji, po jednym, dla Zarządu i Rady Nadzorczej.

PREZES ZARZĄDU

Prezes Zarządu

*mgr inż. Mirosław Marszał*

TABELA NR 1

TABELA ANALITYCZNA ZAGADNIENIŃ CZŁONKOWSKICH

L.P	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK 2019	ROK 2020	ROK 2021
<b>CZEŚĆ I ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE</b>				
1	Stan członków na dzień 01.01	4 101	4 111	4 133
2	Członkowie przyjęci ogółem, w tym:	157	135	159
	Współmałżonkowie	7		
	W związku z nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu	150	135	159
	a. zakup lokalu na rynku wtórnym	107	84	88
	b. darowizna lokalu	12	19	15
	c. spadek	23	13	27
	d. z innych tytułów /przetarg, rozwód, zamiana ....	8	19	13
3	e. z mocy ustawy			16
	Utrata członkostwa:	147	113	140
	a. zbycie prawa do lokalu	99	71	76
	b. darowizna	11	20	33
	c. zgon	31	18	28
4	d. inne przyczyny	6	4	3
	Stan członków na dzień 31.12.	4 111	4 133	4 152
5	Liczba członków osób prawnych ogółem, w tym posiadający tytuł prawny do:	7	7	7
	a. lokalu mieszkalnego			
	b. lokalu użytkowego, w tym również garażu	7	7	7

.....  
podpisy Zarządu

GLÓWNA KSIĘGOWA  
CZŁONEK ZARZĄDU

*mgr Agnieszka Król*

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
d/s technicznych

*inż. Jerzy Prusakowski mgr inż. Mirosław Marszał*

PREZES ZARZĄDU

TABELA NR 2

GOSPODARKA GRUNTAMI SPÓŁDZIELNI W LATACH 2019 - 2021

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK 2019	ROK 2020	ROK 2021
1	Powierzchnia gruntów na dzień 01.01 w m <sup>2</sup>	316 551,00	316 551,00	316 551,00
	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenia z tytułu:			
	- sprzedaż			
	- odrębna własność			
	- inne /jakie?/			
2	Powierzchnia gruntów na dzień 31.12. w m <sup>2</sup> , w tym:	316 551,00	316 551,00	316 551,00
	- grunty zajmowane na podstawie prawa własności	295 092,00	295 092,00	295 092,00
	- grunty zajmowane na podstawie prawa wieczystego użytkowania	21 459,00	21 459,00	21 459,00
	- grunty zajmowane na podstawie umowy dzierżawy			
	- grunty o nieuregulowanym stanie prawnym			
	Powierzchnia gruntów znajdujących się w zarządaniu			
3	Spółdzielni /pod lokalami z odrębną własnością/ na dzień 31.12. - narastająco			
	Powierzchnia gruntów wydzierżawionych przez			
4	Spółdzielnię innym podmiotom	865,61	777,61	770,11

.....  
 podpisy Zarządu  
**PREZES ZARZADU**  
**GLÓWNA KSIĘGOWA**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**  
*mgr Agnieszka Król*  
*mgr inż. Mirosław Marszał*  
**PREZES ZARZADU**  
*inż. Jerzy Prusakowski*  
 ds technicznych

**TABELA NR 3**  
**ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC W LATACH 2019-2021**

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK 2019	ROK 2020	ROK 2021
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem, w tym:	58,00	57,70	57,68
	- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	25,00	24,81	24,87
	- konserwatorzy	19,00	19,00	18,90
	- sprzątacze	14,00	13,89	13,91
	- dozorczy	0,00	0,00	0,00
2.	Osobowy fundusz płac ogółem, w tym:	3 383 506,78	3 562 267,64	3 480 814,86
	- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	1 686 439,71	1 859 444,29	1 758 239,53
	- konserwatorzy	1 098 052,98	1 114 812,92	1 154 959,41
	- sprzątacze	599 014,09	588 010,43	567 615,92
	- dozorczy	0,00	0,00	0,00
3.	Bezosobowy fundusz płac ogółem, w tym:	53 362,20	91 633,72	104 412,72
	- wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej	35 640,00	41 184,00	44 352,00
4.	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne z osobowego funduszu płac, w tym:	4 861,36	5 144,81	5 028,92
	- administracja	5 621,47	6 245,61	5 891,43
	- konserwatorzy	4 816,02	4 889,53	5 092,41
	- sprzątacze	3 565,56	3 527,78	3 400,53
	- gospodarze domów	0,00	0,00	0,00

.....  
podpisy Zarządu

**GLÓWNA KSIĘGOWA**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

*mgr Agnieszka Król*

**Z-ca PREZESA ZARZĄDU**  
**PREZES ZARZĄDU**  
**d/s technicznych**

*inż. Jerzy Prusakowski*      *mgr inż. Mirosław Marszał*

TABELA 4 ZASOBY MIESZKANIOWE

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	JEDN MIARY	ROK 2019	ROK 2020	ROK 2021
1	<b>Liczba nieruchomości</b>	szt	36	36	36
2	<b>Liczba budynków ogółem:</b>	szt	101	101	101
	mieszkalnych wielorodzinnych	szt	93	93	93
	mieszkalnych jednorodzinnych	szt	0	0	0
	budynków o innym przeznaczeniu - pawilony	szt	8	8	8
3	<b>Liczba lokali mieszkalnych ogółem, w tym zajmowanych na podstawie:</b>	szt	3696	3696	3696
	spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	szt	45	39	35
	spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	szt	2031	2027	2026
	prawa odrębnej własności	szt	1589	1599	1604
	umowy najmu	szt	7	7	7
	bez tytułu prawnego	szt	24	24	24
4	<b>Liczba lokali użytkowych ogółem /bez garaży/, w tym:</b>	szt	29	29	29
	a. wolnostojące pawilony	szt	9	9	9
	b. wbudowane	szt	20	20	20
	w tym zajmowanych na podstawie:	szt			
	√spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	szt	9	9	8
	√prawa odrębnej własności	szt	7	7	8
	√na zasadach najmu	szt	12	12	12
	√wolnych w sensie prawnym	szt			
√z nowych inwestycji	szt				
5	<b>Liczba garaży /miejsce postojowych/ ogółem:</b>	szt	220	220	220
	a. wolnostojące	szt	111	111	111
	b. wbudowane	szt	109	109	109
	W tym zajmowane na podstawie:	szt			
	√prawa odrębnej własności	szt	94	95	88
	√spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	szt	87	88	101
	√na zasadach najmu	szt	39	37	31
	√wolnych w sensie prawnym	szt			
√z nowych inwestycji	szt				
6	<b>Liczba lokali o innym przeznaczeniu, w tym:</b>	szt	1	1	1
	Lokale zajęte na potrzeby spółdzielni	szt	1	1	1

7	<b>Liczba lokali zajmowanych przez osoby prawne, w tym:</b>	szt	23	23	23
	mieszkalnych	szt	7	7	7
	użytkowych	szt	16	16	16
	Garaży/ miejsc postojowych	szt	0	0	0
8	<b>Liczba złożonych wniosków o przekształcenie, tym:</b>	szt	26	12	20
	Z lokatorskiego prawa do lokalu	szt	16	6	6
	Z własnościowego prawa do lokalu	szt	10	6	14
9	<b>Liczba dokonanych przekształceń ogółem w prawo odrębnej własności lokalu</b>	szt	23	10	18
	<b>Lokali mieszkalnych w tym:</b>	szt	23	10	12
	Z lokatorskiego prawa do lokalu	szt	16	6	5
	Z własnościowego prawa do lokalu	szt	7	4	7
	<b>Lokali użytkowych w tym:</b>	szt	0	0	5
	Z lokatorskiego prawa do lokalu	szt	0	0	1
	Z własnościowego prawa do lokalu	szt	0	0	4
	<b>Garaży/miejsc postojowych, w tym</b>	szt	0	0	1
	Z lokatorskiego prawa do lokalu	szt	0	0	0
Z własnościowego prawa do lokalu	szt	0	0	1	
10	<b>Powierzchnia zasobów ogółem, w tym:</b>	m <sup>2</sup>	200 009,01	200 009,01	200 009,01
	Lokali mieszkalnych	m <sup>2</sup>	187 542,51	187 542,51	187 542,51
	Lokali użytkowych	m <sup>2</sup>	6 960,11	6 960,11	6 960,11
	Garaży /miejsc postojowych	m <sup>2</sup>	5 506,39	5 506,39	5 506,39
	O innym przeznaczeniu zajętych na potrzeby spółdzielni	m <sup>2</sup>			
11	Liczba budynków ocieplonych	szt	96	96	96
12	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	szt	96	96	96
13	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem zimnej wody	szt	96	96	96
14	Liczba lokali korzystających z centralnej ciepłej wody	szt	3719	3719	3719
15	Liczba lokali z opomiarowanym zużyciem ciepła	szt	3661	3662	3659
16	Liczba lokali z opomiarowanym zużyciem ciepłej wody	szt	3719	3719	3719
17	Liczba lokali z opomiarowanym zużyciem zimnej wody	szt	3723	3723	3724

.....  
podpisy Zarządu

**GŁÓWNA KSIĘGOWA  
CZŁONEK ZARZĄDU**

*mgr Agnieszka Król*

**PREZESA ZARZĄDU  
inż. technicznych**

*mgr inż. Jerzy Prusakowski*

**PREZES ZARZĄDU**

*mgr inż. Mirosław Marszał*

TABELA 5

## KOSZTY I PRZYCHODY DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1.	<b>Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:</b>	<b>19 002 906,76</b>	<b>21 380 778,76</b>	<b>21 732 111,38</b>
	- eksploatacja, remonty, konserwacja	9 290 209,27	10 812 978,69	10 030 819,62
	- centralne ogrzewanie i ciepła woda	6 113 794,75	6 707 587,37	7 774 605,88
	- woda i ścieki	3 052 258,07	3 151 478,49	3 100 269,97
	- dźwigi	72 946,04	100 073,77	91 107,29
	- gaz	473 698,63	608 660,44	735 308,62
2.	<b>Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:</b>	<b>17 064 461,80</b>	<b>18 985 851,61</b>	<b>20 408 130,69</b>
	- eksploatacja opłaty od lokali	7 384 393,44	8 688 312,83	8 847 473,54
	- centralne ogrzewanie i ciepła woda	6 113 794,75	6 707 587,37	7 774 605,88
	- woda i ścieki	3 056 268,78	3 138 436,05	3 086 847,53
	- dźwigi	71 556,56	70 040,00	86 805,42
	- gaz	438 448,27	381 475,36	612 398,32
3.	Wynik finansowy (poz. 2-poz.1) gzm	<b>-1 938 444,96</b>	<b>-2 394 927,15</b>	<b>-1 323 980,69</b>
4.	Stan rozliczeń międzyokresowych w gzm na 31.12.	133 427,19	-2 261 499,96	-3 585 480,65
5.	<b>Koszty działalności, gospodarczej w tym:</b>	<b>577 943,02</b>	<b>461 470,60</b>	<b>484 407,65</b>
	- pozostałej operacyjnej	212 590,00	50 663,92	38 352,19
	- pozostałej finansowej	4 377,82	67,41	0,00
6.	<b>Przychody działalności gospodarczej, w tym:</b>	<b>4 013 851,07</b>	<b>2 031 421,84</b>	<b>2 141 564,32</b>
	- pozostałej operacyjnej	1 704 451,54	247 476,47	309 735,77
	- pozostałej finansowej	696 441,38	108 160,59	87 893,57
7.	Wynik finansowy na działalności gospodarczej (poz. 6-5)	<b>3 435 908,05</b>	<b>1 569 951,24</b>	<b>1 657 156,67</b>
8.	Podatek dochodowy	551 483,00	221 812,00	234 910,00
9.	Wynik finansowy netto	2 884 425,05	1 348 139,24	1 422 246,67

.....  
podpisy Zarządu

GLÓWNA KSIĘGOWA  
CZŁONEK ZARZĄDU

*mgr Agnieszka Król*

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
d/s technicznych

*inż. Jerzy Prusakowski*

PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Mirosław Marszał*



## TABELA NR 6

## STRUKTURA I WYSOKOŚĆ STAWEK OPŁAT

L.p.	Wyszczególnienie	j.m.	31.12.2019 r.		31.12.2020 r.		31.12.2021 r.	
			stawka	obowiązuje od	stawka	obowiązuje od	stawka	obowiązuje od
1	Eksploatacja, fun. remont., konserwacja:członkowie	zl/m <sup>2</sup>	2,58	1.10.2017	2,58*	1.10.2017	2,58*	1.10.2017
	nie członkowie	zl/m <sup>2</sup>	,		0,79	01.06.2020	0,79	01.06.2021
2	C.O.	zl/m <sup>2</sup>	2,84	1.10.2019	2,84	1.10.2019	3,31	01.09.2021
3	Zimna woda i ścieki	zl/m <sup>3</sup>	11,50	1.07.2019	11,74	1.07.2020	11,99	1.07.2021
4	Podgrzanie wody		19,56	1.10.2019	19,56	1.10.2019	22,80	1.09.2021
5	Wydówz nieczystości	os.	12,50	1.01.2018	25,90	1.01.2020	25,90	1.01.2020
6	Winda	os.	10,00	1.08.2015	10,00	1.08.2015	13,30	01.03.2021
7	Podatek od nieruchomości	zl/m <sup>2</sup>	0,08	1.01.2018	0,08	1.01.2018	**	
8	GAZ	os.	5,05	1.10.2017	5,05	1.10.2017	9,00	01.03.2021
9	Działalność kulturalna							
10	Inne							

\* dla nieruchomości nr I (ul. Okrzei 41, 57 ul. Pułtуска 23, 25 i 29) ustalono od dnia 01.06.2020 r. stawkę 4,08 zł/m<sup>2</sup> a

dla nieruchomości nr 20 (ul. Prosta 18) 3,48 zł/m<sup>2</sup>

\*\* od dnia 01.01.2021 r. stawka od 0,08 zł/m<sup>2</sup> do 0,15 zł/m<sup>2</sup>

GLÓWNA KSIĘGOWA  
CZŁONEK ZARZĄDU

*mgr Agnieszka Król*

.....  
podpisy Zarządu

PREZES ZARZĄDU

Z-ca PREZESA ZARZĄDU *inż. Mirosław Marszał*  
d/s technicznych

*inż. Jerzy Prusakowski*



TABELA NR 8

## KSZTAŁTOWANIE SIĘ ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH OD LOKALI UŻYTKOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	ROK 2019 r	ROK 2020 r.	ROK 2021 r.	
1.	Roczny wymiar opłat	zł	2 432 479,50	2 561 839,72	2 777 992,24	
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12.	zł	48 234,67	50 189,78	45 300,40	
3.	Wskaźnik procentowy (poz. 2 do poz. 1)	%	1,98	1,96	1,63	
4.	Struktura zaległości	- do 1 m-ca	zł	9 054,34	5 142,36	4 744,97
		- 1-3 miesięczne	zł	12 724,42	21 332,42	2 807,76
		- 3-6 miesięczne	zł	531,78	689,76	10 049,76
		- 6-12 miesięcy	zł	3 694,08	-	3 780,79
		Powyżej 12 miesięcy	zł	22 230,05	23 025,24	23 917,12
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	szt.	41	61	39	
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu: - o nakaz zapłaty	szt.	0	0	0	
7.	Liczba zrealizowanych eksmisji	szt.	0	0	0	
8.	Byli użytkownicy lokali	szt	1	1	1	

GŁÓWNA KSIĘGOWA  
 CZŁONEK ZARZĄDU  
*mgr Agnieszka Król*

PREZES ZARZĄDU  
 podpisy Zarządu  
 PREZESA ZARZĄDU  
*mgr inż. Mirosław Marszał*  
 ds technicznych

*inż. Jerzy Prusakowski*

TABELA NR 9

## TWORZENIE I WYKORZYSTANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Stan funduszu remontowego na dzień 01.01	9 127,20	72 311,83	414 812,91
2.	Zwiększenie funduszu ogółem, w tym:	2 027 829,22	2 286 794,69	1 519 401,40
	- odpis od lokali mieszkalnych	1 987 994,39	2 207 723,98	1 458 931,52
	- odpis od lokali użytkowych	39 834,83	73 196,96	59 898,96
	- z podziału wyniku finansowego	0,00	0,00	0,00
	- regres( zwrot za szkodę)	0,00	5 873,75	570,92
3	Ogółem środki funduszu remontowego (1+2)	2 036 956,42	2 359 106,52	1 934 214,31
4	Nakłady poniesione na remonty obciążające fundusz remontowy, w tym:	1 964 644,59	1 944 293,61	1 931 747,89
	remont elewacji	418 383,72	467 870,89	361 027,84
	malowanie klatek	298 900,11	409 655,38	456 123,86
	remont stropodachu	139 683,64		
	drogi, parkingi, chodniki	240 058,08	49 734,07	122 413,34
	wymiana okien	105 041,84	72 892,90	88 210,82
	plac zabaw i piaskownice	97 151,39	172 948,91	59 389,97
	remont balkonów	220 994,91	408 932,49	267 599,91
	instalacje odgromowe	65 655,00		
	dźwigi	136 328,50		
	przerób konserwatorów	58 566,00	32 176,16	22 690,92
	remont skrzynek administrac. i licznikowych	114 900,00		
	wymiana lamp oświetleniowych		108 688,23	142 284,24
	wykonanie komórek lokatorskich		94 310,77	
	wymiana wodomierzy			205 661,33
	instalacje elektryczne		71 999,98	
	przebudowa głowic kominowych			54 999,97
	krycie dachu			138 592,08
	pozostałe wydatki	68 981,40	55 083,83	12 753,61
5.	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12	72 311,83	414 812,91	2 466,42
6.	Koszty remontów lokali użytkowych obciążające bezpośrednio koszty eksploatacji	0,00	0,00	0,00
7.	Ogółem nakłady na remonty	1 964 644,59	1 944 293,61	1 931 747,89

.....  
 KSIĘGOWA  
 Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
 .....

.....  
 .....

.....  
 podpisy Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
 Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
 d/s technicznych mgr inż. Mirosław Marszał

inż. Jerzy Prusakowski

TABELA NR 10  
GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31.12. w zł,	9 862 061,72	8 888 212,10	8 357 599,31
	- lokaty bankowe	9 786 767,28	8 451 855,06	8 203 607,84
	- akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych	0,00	0,00	0,00
	- obligacje państwowe i komunalne	0,00	0,00	0,00
2.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody finansowe w tym:	696 441,38	108 160,59	87 893,57
	- z odsetek od lokat bankowych	108 645,67	34 452,32	1 265,08
	odsetki od noleterminowych wpłat	587 774,24	73 628,88	86 471,26
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)	0,00	0,00	0,00
	4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni:	683 770,71	171 737,62
- naliczone przez Spółdzielnię		95 980,32	98 032,15	92 868,10
- wyegzekwowane przez Spółdzielnię		587 790,39	73 705,47	86 471,26
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł	0,00	0,00	0,00
	6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię:	8 755,64	134,82
- wymierzone Spółdzielni		4 377,82	67,41	0,00
- zapłacone przez Spółdzielnię		4 377,82	67,41	0,00
7.	Koszty sądowe i komornicze	0,00	0,00	0,00

.....  
**ANNA GÓRWAŁA** PREZES Zarządu  
**ANNA GÓRWAŁA** Zarządu  
 dla technicznych  
**ANNA GÓRWAŁA** Zarządu

.....  
*inż. Jerzy Prusakowski*

.....  
*mgr inż. Mirosław Marszał*

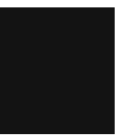


TABELA 11

KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1	Działalność podstawowa - gzm	2 027 069,96	2 098 708,50	2 116 476,78
2	Działalność dodatkowa - gospodarcza	31 869,43	32 723,83	32 527,26
3				
	<b>RAZEM</b>	2 058 939,39	2 131 432,33	2 149 004,04

**GLÓWNA KSIĘGOWA**.....  
**CZŁONEK ZARZĄDU** *Wojciech Król*  
**Z-ca PRZEDSIĘBIORCY Zarządu ds technicznych**  
**PREZES ZARZĄDU** *mgr inż. Mirosław Marszał*  
*inż. Jerzy Pruszkowski*



**TABELA 12 OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH**

Lp	Rodzaj kosztów	ROK 2019	ROK 2020	ROK 2021
1	Zadłużenie Spółdzielni na 01.01 z tytułu:	<b>652 438,02</b>	<b>448 988,95</b>	<b>1 720,38</b>
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań	6 521,56	5 497,74	1 720,38
	-odsetek skapitalizowanych	71 897,35	40 845,51	0,00
	-odsetek wykupionych przez budżet państwa	574 019,11	402 645,70	0,00
2	Odsetki przejściowo wykupione w danym roku	<b>1 502,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3	Spłaty zadłużenia w danym roku wynikające z umów kredytowych	<b>10 705,44</b>	<b>3 245,88</b>	<b>1 727,33</b>
4	Kapitalizacja odsetek	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5	Dokonane spłaty przez lokatorów z tytułu	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Kredytu i skapitalizowanych odsetek	0,00	0,00	0,00
	Odsetek budżetowych	0,00	0,00	0,00
6	Umorzony kapitał odsetkowy	<b>22 668,28</b>	<b>41 370,04</b>	<b>0,00</b>
7	Umorzone odsetki budżetowe			
	-dla lokali mieszkalnych	<b>171 578,30</b>	<b>402 645,70</b>	<b>0,00</b>
8	Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.12. z tytułu	<b>448 988,95</b>	<b>1 720,38</b>	<b>0,00</b>
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań	5 497,74	1 720,38	0,00
	-odsetek skapitalizowanych	40 845,51	0,00	0,00
	-odsetek wykupionych przez budżet państwa	402 645,70	0,00	0,00
9	Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetek wykupionych przez budżet	4	1	0

odsetki przedstawione do wykupu

302,40

6,95

0,00

do spłaty w 2021 r.

Podpisy członków Zarządu

GŁÓWNA KSIĘGOWA  
CZŁONEK ZARZĄDU

*mgr Agnieszka Król*

PREZESA ZARZĄDU  
d/s technicznych

*inż. Jerzy Prusakowski*

PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Mirosław Marszał*

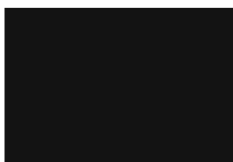


TABELA NR 13

## FUNDUSZE WŁASNE SPÓLDZIELNI

L.P	Wyszczególnienie	ROK 2019				ROK 2020				ROK 2021				
		01.01.	Zwiększenia	Zmniejszenia	31.12.	Zwiększenia	Zmniejszenia	31.12.	Zwiększenia	Zmniejszenia	31.12.	Zwiększenia	Zmniejszenia	
1.	Fundusz udziałowy	216 607,60		100,00	216 507,60	220,05		216 727,65	470,15		216 727,65	27 729,85		216 729,85
2.	Fundusz zasobowy	9 202 246,86	301 155,89	447 179,18	9 056 223,57	32 019,69	177 142,39	8 911 100,87	486 540,80		8 911 100,87	613 441,65		8 911 100,87
3.	Fundusz wkładów budowlanych	71 329 369,42	217 140,76	2 534 268,87	69 012 241,31	128 967,82	2 325 004,41	66 816 204,72	169 429,91		66 816 204,72	2 345 540,76		66 816 204,72
4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 829 759,33	566 740,03	1 325 338,07	2 071 161,29	242 328,02	589 666,16	1 723 823,15	145 080,72		1 723 823,15	358 595,60		1 723 823,15
5	Fundusz z aktualizacji wyceny środków trw.	1 247 767,81			1 247 767,81			1 247 767,81			1 247 767,81			1 247 767,81

GŁÓWNA KSIĘGOWA  
 CZŁONEK ZARZĄDKU  
 inż. Agnieszka Król  
 PREZESA ZARZĄDKU  
 d/s technicznych  
 inż. Jerzy Pruszkowski  
 inż. Mirosław M...



ASNE SPÓLDZIELNI

ROK 2020		ROK 2021	
Zwiększenia	Zmniejszenia	Zwiększenia	Zmniejszenia
		31.12.	31.12.
220,05		216 727,65	470,15
32 019,69	177 142,39	8 911 100,87	27 729,85
			613 441,65
128 967,82	2 325 004,41	66 816 204,72	169 429,91
			2 345 540,76
242 328,02	589 666,16	1 723 823,15	145 080,72
			358 595,60
		1 247 767,81	
			1 247 767,81

GŁÓWNA KSIĘGOWA  
CZŁONEK ZARZĄDKU  
PREZESA ZARZĄDKU  
d/s technicznych

Agnieszka Król  
inż. Jerzy Pruszkowski  
mgr inż. Mirosław Marszał

## TABELA NR 14

## STRUKTURA PRZYCHODÓW Z DODATKOWEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1	Najem - lokale użytkowe	1 458 824,91	1 523 115,44	1 607 266,71
2	Najem miejsca postojowe	49 235,90	48 804,47	41 680,18
3	Pożyczki z działalności SM	71 684,21	68 648,84	58 987,96
4	Sprzedaż /-dzierżawa/ gruntu pod stacje trafo			
5	Odsetki bankowe uzyskane	108 650,99	34 455,12	1 422,31
6	Odsetki od zaległości czynszowych	587 790,39	73 705,47	86 471,26
7	Inne /poz.przych.operac.,najem lok.mieszkalne,usługi na zewnątrz, inne/	1 737 664,67	282 692,50	345 735,90
	<b>RAZEM</b>	<b>4 013 851,07</b>	<b>2 031 421,84</b>	<b>2 141 564,32</b>

GŁÓWNA KSIĘGOWA.....  
CZŁONEK ZARZĄDU

podpis Zarządu

mgr Agnieszka Kubiś

PREZESA ZARZĄDU

d/s technicznych

inż. Mirosław Marszał

inż. Jerzy Prusakowski

## ELEMENTY ANALIZY FINANSOWEJ

## I. BILANS - AKTYWA.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2019 r.		31.12.2020 r.		31.12.2021 r.		ZMIANY	
		KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%
<b>A</b>	<b>MAJĄTEK TRWAŁY w tym:</b>	<b>75 903 286,42</b>	<b>84,7</b>	<b>72 704 877,69</b>	<b>83,2</b>	<b>70 010 910,12</b>	<b>81,8</b>	<b>-2 693 967,57</b>	<b>-3,7</b>
1.	Wartości niematerialne i prawne	22 887,72	0,0	16 188,87	0,0	9 490,02	0,0	-6 698,85	-41,4
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	75 436 605,09	84,2	72 668 681,87	83,1	70 001 420,10	81,8	-2 687 261,77	-3,7
3.	Należności długoterminowe	443 793,61	0,5	6,95	0,0		0,0	-6,95	-100,0
4.	Investycje długoterminowe		0,0		0,0		0,0	0,00	0,0
5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0,0		0,0		0,0	0,00	0,0
<b>B</b>	<b>MAJĄTEK OBROTOWY w tym:</b>	<b>13 665 946,12</b>	<b>15,2</b>	<b>14 659 507,65</b>	<b>16,8</b>	<b>15 528 223,42</b>	<b>18,1</b>	<b>868 715,77</b>	<b>5,9</b>
1.	Zapasy	196 875,92	0,2	174 438,11	0,2	180 659,61	0,2	6 221,50	3,6
2.	Należności	3 038 296,14	3,4	3 323 320,05	2,0	3 285 575,78	3,8	-37 744,27	-1,1
	- w tym z tytułu dostaw i usług	2 030 785,65	2,3	2 195 654,60	2,5	2 089 650,97	2,4	-106 003,63	-4,8
3.	Investycje krótkoterminowe	9 862 061,72	11,0	8 888 212,10	10,2	8 467 878,21	9,9	-420 333,89	-4,7
	w tym środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 862 061,72	11,0	8 888 212,10	10,2	8 357 599,31	9,8	-530 612,79	-6,0
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	568 712,34	0,6	2 273 537,39	2,6	3 594 109,82	4,2	1 320 572,43	58,1
	nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	556 272,28	0,6		0,0	8 629,17	0,0		0,0
	rozliczenia międzyokresowe kosztów	12 440,06	0,0	30 080,68	0,0	14 071,87	0,0	-16 008,81	-53,2
<b>C</b>	<b>NALEŻNE WPŁATY NA FUNDUSZ PODSTAWOWY</b>	<b>58 923,16</b>	<b>0,1</b>	<b>55 145,80</b>	<b>0,1</b>	<b>53 425,42</b>	<b>0,1</b>	<b>-1 720,38</b>	<b>-3,1</b>
<b>D</b>	<b>OGÓŁEM AKTYWA</b>	<b>89 628 155,70</b>	<b>100,0</b>	<b>87 419 531,14</b>	<b>100,0</b>	<b>85 592 558,96</b>	<b>100,0</b>	<b>-1 826 972,18</b>	<b>-2,1</b>

## II. BILANS - PASywa

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2019 r.		31.12.2020 r.		31.12.2021 r.		ZMIANY	
		KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%
<b>A</b>	<b>FUNDUSZE w tym:</b>	<b>81 992 791,01</b>	<b>91,5</b>	<b>80 652 652,87</b>	<b>92,3</b>	<b>79 531 113,26</b>	<b>92,9</b>	<b>-1 121 539,61</b>	<b>-1,4</b>
I	Fundusze podstawowe	71 299 910,20	79,6	68 756 755,52	78,7	66 339 870,09	77,5	-2 416 885,43	-3,5
1	Fundusz udziałowy	216 507,60	0,2	216 727,65	0,2	189 467,95	0,2	-27 259,70	-12,6
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 071 161,29	2,3	1 723 823,15	2,0	1 510 308,27	1,8	-213 514,88	-12,4
3	Fundusz wkładów budowlanych	69 012 241,31	77,0	66 816 204,72	76,4	64 640 093,87	75,5	-2 176 110,85	-3,3
II	Fundusz zapasowy	9 056 223,57	10,1	8 911 100,87	10,2	8 784 200,02	10,3	-126 900,85	-1,4
1	Fundusz zasobów mieszkaniowych	3 727 370,59	4,2	3 748 512,02	4,3	3 917 643,46	4,6	169 131,44	4,5
2	Fundusz zasobów mieszkaniowych	5 328 852,98		5 162 588,85		4 866 556,56		-296 032,29	-5,7
III	Fundusz z aktualizacji wyceny śr. trwałych	-1 247 767,81	-1,4	-1 247 767,81	-1,4	-1 247 767,81	-1,5	0,00	0,0
V	Zysk z lat ubiegłych	2 884 425,05	3,2	2 884 425,05	3,3	4 232 564,29	4,9	1 348 139,24	46,7
VI	Zysk netto			1 348 139,24		1 422 246,67		74 107,43	5,5
<b>B</b>	<b>REZERWY</b>		<b>0,0</b>		<b>0,0</b>		<b>0,0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>
<b>C</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>580 501,10</b>	<b>0,6</b>	<b>35 025,14</b>	<b>0,0</b>	<b>30 173,24</b>	<b>0,0</b>	<b>-4 851,90</b>	<b>-13,9</b>
<b>D</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>5 460 108,69</b>	<b>6,1</b>	<b>5 776 271,57</b>	<b>6,6</b>	<b>5 069 745,06</b>	<b>5,9</b>	<b>-706 526,51</b>	<b>-12,2</b>
	- w tym z tytułu dostaw i usług	2 111 718,72	2,4	1 954 096,70	2,2	2 111 718,72	2,5	157 622,02	8,1
<b>E</b>	<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>1 594 754,90</b>	<b>1,8</b>	<b>955 581,56</b>	<b>1,1</b>	<b>961 527,40</b>	<b>1,1</b>	<b>5 945,84</b>	<b>0,6</b>
1	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.	689 699,47	0,8		0,0		0,0	0,00	0,0
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	905 055,43	1,0	955 581,56	1,1	961 527,40	1,1	5 945,84	0,6
<b>F</b>	<b>OGÓŁEM PASywa</b>	<b>89 628 155,70</b>	<b>100,0</b>	<b>87 419 531,14</b>	<b>100,0</b>	<b>85 592 558,96</b>	<b>100,0</b>	<b>-1 826 972,18</b>	<b>-2,1</b>

Załącznik

**III. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - PRZYCHODY.**

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2019 r.		2020 r.		2021 r.		ZMIANY	
		KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%
A	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY w tym:	18 738 967,61	88,6	20 693 812,55	98,3	22 174 756,59	98,2	1 480 944,04	7,2
1	Ze sprzedaży produktów	18 680 401,61	88,4	20 661 636,39	98,2	22 152 065,67	98,1	1 490 429,28	7,2
a	z opłat	17 067 443,46	80,7	18 985 851,61	90,2	20 408 130,69	98,1	1 422 279,08	7,5
b	z działalności własnej	1 612 958,15	7,6	1 675 784,78	8,0	1 743 934,98	7,7	68 150,20	4,1
2	Zmiana stanu produktów zmniejszenie - plus	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0
3	Zwiększenie - minus	58 566,00	0,3	32 176,16	0,2	22 690,92	0,1	-9 485,24	-29,5
4	Koszt świadczeń na własne potrzeby (minus)							0,00	0,0
B	Ze sprzedaży materiałów i towarów	1 704 451,54	8,1	247 476,47	1,2	309 735,77	1,4	62 259,30	25,2
C	PRZYCHODY FINANSOWE	696 441,38	3,3	108 160,59	0,5	87 893,57	0,4	-20 267,02	-18,7
D	OGÓŁEM PRZYCHODY	21 139 860,53	100,0	21 049 449,61	100,0	22 572 385,93	100,0	1 522 936,32	7,2

**IV.1 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - KOSZTY (WARIANT PORÓWNAWCZY)**

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2019 r.		2020 r.		2021 r.		ZMIANY	
		KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%
A	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (suma)	19 425 429,62	98,9	21 823 694,19	99,8	22 200 857,76	99,8	377 163,57	1,7
1.	Amortyzacja	47 650,69	0,2	43 443,57	0,2	41 020,90	0,2	-2 422,67	-5,6
2.	Zużycie materiałów i energii	10 710 134,11	54,5	11 269 980,87	51,5	12 467 957,55	56,1	1 197 976,68	10,6
3.	Usługi obce	636 383,65	3,2	791 986,67	3,6	820 402,06	3,7	28 415,39	3,6
4.	Podatki i opłaty	1 715 345,99	8,7	2 891 836,56	13,2	2 848 350,89	12,8	-43 485,67	-1,5
5.	Wynagrodzenia	3 436 868,98	17,5	3 653 901,36	16,7	3 585 227,58	16,1	-68 673,78	-1,9
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	743 075,65	3,8	799 655,77	3,7	812 058,24	3,7	12 402,47	1,6
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 135 970,55	10,9	2 372 889,39	10,8	1 625 840,54	7,3	-747 048,85	-31,5
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,0		0,0		0,0		0,0
A1	z poz. A: z eksploatacji i utrzym. nieruchomości		0,0		0,0		0,0		0,0
A.2	z działalności własnej		0,0		0,0		0,0		0,0

**IV. 3 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - KOSZTY (ELEMENTY WSPÓLNE DLA OBU TYPÓW)**

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2019 r.		2020 r.		2021 r.		ZMIANY	
		KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%	KWOTA ZŁ	%
B	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	212 590,00	1,1	50 663,92	0,2	38 352,19	0,2	-12 311,73	-24,3
C	KOSZT FINANSOWE	4 377,82	0,0	67,41	0,0		0,0	-67,41	-100,0
D	OGÓŁEM KOSZTY I STRATY	19 642 397,44	100,0	21 874 425,52	100,0	22 239 209,95	100,0	364 784,43	1,7
E	WYNIK FINANSOWY BRUTTO	1 497 463,09	51,9	-824 975,91	44,7	333 175,98	100,0	1 158 151,89	140,4
F	PODATEK DOCHODOWY	551 483,00	-19,1	221 812,00	-26,9	234 910,00	70,5	13 098,00	5,9
G	WYNIK UZYSKANY NA GZM (II - I)	1 938 444,96	67,2	1 938 444,96	235,0	1 323 980,69	-397,4	-614 464,27	-31,7
I	Nadwyżka przychodów netto z r. bieżącego (-)	0,00	0,0		0,0		0,0		0,0
II	Nadwyżka kosztów netto z r. bieżącego	1 938 444,96	67,2	2 394 927,15	290,3	1 323 980,69	-397,4	-1 070 946,46	-44,7
H	WYNIK FINANSOWY NETTO	2 884 425,05	100,0	1 348 139,24	-163,4	1 422 246,67	426,9	74 107,43	5,5




Lp.	RODZAJ WSKAŹNIKA	LATA			ZMIANY	
		2019 r.	2020 r.	2021 r.	PUNKTY	%
1.	Zamrożenie kapitałów (%)	84,7	83,2	81,8	-1,4	0,0
2.	Samofinansowania majątku obrotowego (%)	91,5	92,3	92,9	0,7	0,0
3.	Twałościi struktury finansowania (%)	92,1	92,3	93,0	0,6	0,0
4.	Zadłużenia (%)	6,7	6,7	6,0	-0,7	-0,1
5.	Stanza. majątku trwałego kapitałami wł. (%)	108,0	110,9	113,6	2,7	0,0
6.	Samofinansowania majątku obrotowego (%)	44,6	54,2	61,3	7,1	0,1
7.	Poziom kosztów (%)	92,9	103,9	98,5	-5,4	-0,1
8.	RENTOWNOŚCI BRUTTO (%)					
a)	majątku	7,1	-3,9	1,5	5,4	1,4
b)	kapitałów własnych ogółem (bez zysku)	1,7	-0,9	0,4	1,3	1,4
c)	kapitałów własnych ogółem (bez zysku) (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4
9.	RENTOWNOŚCI NETTO (%)					
a)	przychodów	0,0	6,4	6,3	-0,1	0,0
b)	majątku	3,2	1,5	1,7	0,1	0,1
c)	kapitałów własnych ogółem (bez zysku)	0,0	1,7	1,9	0,2	0,1
10.	PL YNNOŚCI					
a)	ogólnej	2,50	2,54	3,06	0,53	20,7
b)	bieżącej	2,36	2,11	2,32	0,20	9,7
c)	szybkiej (pieniężnej)	1,81	1,54	1,65	0,11	7,1
11.	ROTACJI (w dniach)					
a)	Zapasów	3,7	2,9	3,0	0,1	1,7
b)	Należności	16,2	16,1	14,8	-1,2	-7,7
c)	Należności z tytułu dostaw i usług	10,8	10,6	9,9	-0,7	-6,7
c)	Zobowiązań	29,1	27,9	22,9	-5,1	-18,1
d)	Zobowiązań z tytułu dostaw i usług	11,3	9,5	9,5	0,1	0,8

GLÓWNA KSIĘGOWA  
CZŁONEK ZARZĄDU

*mgr Agnieszka Król*

Z-ca PRZESIA ZARZĄDU  
d/s technicznych

*inż. Jerzy Prusakowski*

PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Mirosław Marszał*

WYKAZ REGULAMINÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” NA DZIEŃ 31.12.2021 R.

Załącznik 2

L.p.	Nazwa regulaminu	Zatwierdzony przez :	Data zatwierdzenia
1.	Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie	Walne Zgromadzenie Członków SM	02.07.2018 r.
2.	Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie	Radę Nadzorczą	27.12.2018 r.
3.	Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie	Radę Nadzorczą	27.12.2018 r.
4.	Regulamin rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie	Radę Nadzorczą	25.02.2019 r.
5.	Regulamin Komisji Zasadów Mieszkaniowych Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie	Radę Nadzorczą	27.12.2018 r.
6.	Regulamin używania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie	Radę Nadzorczą	27.12.2018 r.
7.	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie	Radę Nadzorczą	26.10.2021 r.
8.	Regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przyszłość” w Wyszkanie	Radę Nadzorczą	04.06.2019 r.
9.	Regulamin w sprawie zasad przyjmowania członków,	Radę Nadzorczą	25.02.2019 r.

	ustanawiania praw do lokali oraz zamiany tych praw		
10.	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie	Radę Nadzorczą	25.02.2019 r.
11.	Regulamin Komisji Pojedynczej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie	Radę Nadzorczą	27.12.2018 r.
12.	Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie	Radę Nadzorczą	27.12.2018 r.
13.	Regulamin rozdziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Przyszłość” w Wyszkanie, a osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z tymi osobami	Radę Nadzorczą	25.02.2019 r.
14.	Regulamin użytkowania stanowisk postojowych w podziemnych garażach wielostanowiskowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie	Radę Nadzorczą	27.12.2018 r.
15.	Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody, ścieków i podgrzewania wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie	Radę Nadzorczą	08.12.2020 r.
16.	Regulamin przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych oddanych do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”	Radę Nadzorczą	30.10.2018 r.
17.	Regulamin zasad wynagradzania członków organów Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie	Zebrań Przedstawicieli	30.05.2007 r.

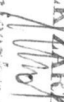
Włoch

18.	Regulamin korzystania z placów zabaw należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszokowie	Radę Nadzorczą	27.12.2018 r.
19.	Regulamin wyboru najemców lokali użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszokowie	Radę Nadzorczą	27.12.2018 r.
20.	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszokowie	Radę Nadzorczą	25.02.2019 r.
21.	Regulamin korzystania z garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszokowie	Radę Nadzorczą	25.02.2019 r.

Sporządził:



podpisy członków Zarządu:

GŁÓWNA KSIĘGOWA  
 CZŁONEK ZARZĄDU  
  
 d/s technicznych  
 mgr Antoniszka Kwiś inż. Jerzy Prusakowski

PREZES ZARZĄDU  
  
 mgr inż. Miroslaw Marszał



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

Załącznik 3

## CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

**KRAJOWY REJESTR SĄDOWY**

Stan na dzień 20.09.2022 godz. 12:01:58

**Numer KRS: 0000130308****Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		13.09.2002	
Ostatni wpis	Numer wpisu	35	Data dokonania wpisu
	Sygnatura aktu	BI.XII NS-REJ.KRS/8429/22/231	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY W BIAŁYMSTOKU, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

**Dział 1**

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 000492440, NIP: 7620003746
3.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PRZYSZŁOŚĆ" W WYSZKOWIE
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI ARS 147 SĄD REJONOWY W OSTROŁĘCE V WYDZIAŁ GOSPODARCZY SEKCJA REJESTROWA
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WYSZKOWSKI, gmina WYSZKÓW, miejsc. WYSZKÓW
2.Adres	ul. GENERAŁA JÓZEFA SOWIŃSKIEGO, nr 63, lok. ---, miejsc. WYSZKÓW, kod 07-202, poczta WYSZKÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	14.VI.2002R.
	2	30 CZERWCA 2003R. - UCHWAŁĄ NR 9/2003 ZGROMADZENIA PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW

UCHWALONO NOWY STATUT SPÓŁDZIELNI	
3	08.06.2006R.-ZMIENIONO PAR.2 UST.1, PAR.6 UST.2, PAR.10 UST.6 PKT 1 UST.7, PAR.11, PAR.12 PKT 8 PPKT G, PAR.12 PKT 10, PAR.13 PKT 13, 14, PAR.16 UST.1, PAR.19 UST.1 I UST.2, PAR.21 UST.1, PAR.24(1), PAR.24(2), PAR.24(3), PAR.25, PAR.26, PAR.27 UST.2, PAR.40(1) UST.2, UST.5, PAR.40(2) UST.2, PAR.40(4) UST.2, PAR.40(4) UST.3, PAR.41, PAR.42, PAR.44, PAR.45 UST.1, PAR.48, PAR.50 UST.2, PAR.51 UST.2, PAR.54 UST.7, PAR.60 UST.2, PAR.67 UST.2, PAR.68 UST.1, UST.4, UST.5, UST.6, PAR.69 UST.1 I UST.2, PAR.70, PAR.72 UST.1, UST.2, UST.6, UST.9, PAR.73, PAR.74 UST.3, PAR.75, PAR.76 UST.2, PAR.76(1) UST.2, PAR.78 UST.2, UST.3, UST.9, PAR.91 PKT 11 I 19, PAR.99 UST.8, PAR.100 PKT 10, PKT 11, PAR.112 UST.1 PKT 1 STATUTU
4	30.05.2007R. - PAR.79 PKT.15, PAR.85A, PAR.100 PKT.12, PAR.106 PKT.3, PAR.114 PKT.3
5	30 LISTOPADA 2007R. - PAR.2 UST.1; PAR.4 UST.2 PKT 1 (1), PAR.4 UST.2 PKT 2; PAR.4 (1); PAR.10 UST.2; PAR.10 UST.6 I 7; PAR.10 UST.6-14 PAR.12; PAR.14; PAR.15 UST.4; PAR.16 UST.2 PKT.3; PAR.19; PAR.21 UST.3 I 4; PAR.22 PKT.4; PAR.24(1); PAR.27 UST.2; PAR.27 UST.3; PAR.34; PAR.37 UST. 1; PAR.37 (1); PAR.38; PAR.40 UST.1,2,3,4 DOTYCZĄCE 5,6,7 OTRZYMUJĄ NR 1,2,3; PAR.40(2)- PAR.40(6); PAR.42; PAR.45(1); PAR.46 UST.2, PAR.51 UST.4; PAR.56; PAR.61 UST.1; PAR.63 UST.1; PAR.66; PAR.72; PAR.73; PAR.74; PAR.75; PAR.76; PAR.76 (1); PAR.77 UST.1; PAR.78-PAR.85(14); PAR.86-PAR.91; PAR.92-PAR.98; PAR.99 UST.3,4,8; PAR.100 UST.1; PAR.100 UST.5; PAR.100 UST.6; PAR.101; PAR.107-PAR.113; PAR.114-PAR.119; PAR.121 OTRZYMUJE MR PAR.120 28.02.2008R. - PAR.12 PKT.8; PAR.19 UST.3; PAR.27 UST.2; PAR.72 UST.7 PKT.6; PAR.72 UST.9; PAR.80 UST.4; PAR.89 UST.5
6	03.07.2014R.; ZMIENIONO: PAR.13(1) PKT 6, PAR.67 UST.1, PAR.83 UST.1, PAR.88 PKT 1 LIT.M, PAR.114 UST.8 USUNIĘTO: PAR.13(1) PKT 5
7	02.07.2018R. ZMIENIONO:§1, § 4 UST. 2 PKT 4 I 5, § 5,§ 7, § 8 UST. 1, § 9, §10, § 11, § 12 PKT 4 I PKT 8 LIT. D, § 13 PKT 1, 6, 7, 10, 11, § 13(1), § 14, § 15,§ 16,§ 17, § 18, § 19, § 20,§ 21 UST. 4, § 23, § 27 UST. 1 I 2, § 28, § 30, § 31, § 32 UST. 2, § 34, § 35, § 36,§ 37, § 37(1), § 38, § 39,§ 40 UST. 1 I 2, § 40(1) UST. 5, § 40(7), § 41, § 45 UST. 1 I 2, § 45(1), § 46 UST. 1 I 2, § 47 UST. 2 I 3, § 48, § 50, § 51 UST. 3,§ 52, § 53, § 54, § 55, § 56, § 57 UST. 2 PKT 2, § 59, § 63, § 65, § 67, § 74 UST. 2 I 3, § 75 UST. 5, § 76, § 76(1) UST. 2, § 77 UST. 3 I 4, § 79 UST. 3, § 80 UST. 1, § 85(1), § 85(2) UST. 1 PKT 1 I 2, § 85(13) UST. 3. § 87 UST. 1, § 88 UST. 1 LIT. F. § 88 UST. 1 LIT. M, § 89 UST. 3, § 106 UST. 2, § 117 UST. 1, SKREŚLONO: SPIS TREŚCI, WYRAZY "B. USTANIE CZŁONKOSTWA", § 24 UST. 3, § 51 UST 4, DODANO: § 2 UST. 4, § 6 UST 3(1), § 8 UST. 1(1) I 1(2), § 9 UST 2, §39(1), § 85(2) UST.6,

### Rubryka 5

1.Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	NIEOZNACZONY
--	--------------

### Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu

Brak wpisów

### Dział 2

### Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	OŚWIADCZENIA WOLI ZA SPÓŁDZIELNIĘ SKŁADAJĄ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU I OSOBA DO TEGO PRZEZ ZARZĄD UPOWAŻNIONA (PEŁNOMOCNIK)

### Podrubryka 1

#### Dane osób wchodzących w skład organu

1	1.Nazwisko	MARZAŁ
---	------------	--------

	2.Imiona	MIROSLAW KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL	████████
	4.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----
	2	1.Nazwisko
2.Imiona		JERZY KAZIMIERZ
3.Numer PESEL		████████
4.Funkcja w organie reprezentującym		ZASTĘPCA PREZESA DO SPRAW TECHNICZNYCH
5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?		NIE
6.Data do jakiej została zawieszona		-----
3	1.Nazwisko	KRÓL
	2.Imiona	AGNIESZKA LIDIA
	3.Numer PESEL	████████
	4.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	CIURZAK
		2.Imiona	TADEUSZ
		3.Numer PESEL/REGON	████████
		4.Numer KRS	****
	2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GOŁĘBIEWSKI
		2.Imiona	BRONISŁAW
		3.Numer PESEL/REGON	████████
		4.Numer KRS	****
	3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KAMIŃSKA
		2.Imiona	GENOWEFA
		3.Numer PESEL/REGON	████████
		4.Numer KRS	****
	4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MICHALSKI
		2.Imiona	MIROSLAW
3.Numer PESEL/REGON		████████	
4.Numer KRS		****	

5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ZYŚK
	2.Imiona	BOLESŁAW
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
6	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	RZEWNICKA
	2.Imiona	MAGDALENA
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
7	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WASILEWSKI
	2.Imiona	JÓZEF
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
8	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SKRZECZ
	2.Imiona	EMILIA
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
9	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SERZYSKO
	2.Imiona	ZOFIA HANNA
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
10	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	DAWIDZKI
	2.Imiona	JAN JERZY
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
11	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GAJCY
	2.Imiona	ELŻBIETA JÓZEFA
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****
12	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KĄDZIELA
	2.Imiona	DARIUSZ PAWEŁ
	3.Numer PESEL/REGON	██████████
	4.Numer KRS	****

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Rubryka 4 - Pełnomocnicy

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	70, 11, Z, ZAGOSPODAROWANIE I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	2	70, 20, Z, WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	70, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA ZLECENIE
	4	70, 12, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w połu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	25.07.2002	1.I.2001 - 31.XII.2001
	2	15.07.2003	01.01.2002R. DO 31.12.2002R.
	3	01.07.2004	01.01.2003R DO 31.12.2003R.
	4	06.07.2005	1.01.2004R. DO 31.12.2004R.
	5	27.06.2006	1.01.2005R. DO 31.12.2005R.
	6	25.07.2007	01.01.2006-31.12.2006
	7	15.07.2008	01.01.2007 DO 31.12.2007
	8	17.07.2009	1.I.2008 DO 31.XII.2008
	9	03.04.2011	01.01.2009R.-31.12.2009R.
	10	15.07.2011	01.01.2010R. - 31.12.2010R.
	11	19.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	12	03.07.2013	1.01.2012R.-31.12.2012R.
	13	18.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	16.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	24.10.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	08.08.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	12.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	15.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2002R. DO 31.12.2002R.
	2	*****	01.01.2003R. DO 31.12.2003R.
	3	*****	1.01.2004R. DO 31.12.2004R.
	4	*****	1.01.2005R. DO 31.12.2005R.
	5	*****	OD 01.01.2006 DO 31.12.2006
	6	*****	01.01.2007 DO 31.12.2007
	7	*****	1.I.2008 DO 31.XII.2008
	8	*****	01.01.2009R.-31.12.2009R.
	9	*****	01.01.2010R. - 31.12.2010R.
	10	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	11	*****	1.01.2012R.-31.12.2012R.
	12	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	13	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	14	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	15	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	16	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	17	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	1	*****	1.I.2001 - 31.XII.2001
	2	*****	01.01.2002R. DO 31.12.2002R.
	3	*****	01.01.2003R. DO 31.12.2003R.
	4	*****	1.01.2004R. DO 31.12.2004R.
	5	*****	1.01.2005R. DO 31.12.2005R.
	6	*****	01.01.2006-31.12.2006
	7	*****	01.01.2007 DO 31.12.2007
	8	*****	1.I.2008 DO 31.XII.2008
	9	*****	01.01.2009R.-31.12.2009R.
	10	*****	01.01.2010R. - 31.12.2010R.
	11	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	12	*****	1.01.2012R.-31.12.2012R.
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017	
18	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018	
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	1.I.2001 - 31.XII.2001
	2	*****	01.01.2002R. DO 31.12.2002R.
	3	*****	01.01.2003R. DO 31.12.2003R.
	4	*****	1.01.2004R. DO 31.12.2004R.
	5	*****	1.01.2005R. DO 31.12.2005R.
	6	*****	01.01.2006-31.12.2006
	7	*****	01.01.2007 DO 31.12.2007
	8	*****	1.I.2008 DO 31.XII.2008
	9	*****	01.01.2009R.-31.12.2009R.
	10	*****	01.01.2010R. - 31.12.2010R.
	11	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	12	*****	1.01.2012R.-31.12.2012R.
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

Rubryka 3

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
---

Brak wpisów
-------------

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy
--

1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2001
--	------------

#### Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
------------------------

Brak wpisów
-------------

Rubryka 2 - Wierzytelności
----------------------------

Brak wpisów
-------------

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

Brak wpisów
-------------

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

Brak wpisów
-------------

#### Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
---------------------

Brak wpisów
-------------

#### Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
------------------------

Brak wpisów
-------------

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

Brak wpisów
-------------

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
---------------------------------

Brak wpisów
-------------

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
---

Brak wpisów
-------------

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacje o rozwiązaniu Spółdzielni

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 20.09.2022

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [ekrs.ms.gov.pl](http://ekrs.ms.gov.pl)

GLÓWNA KSIĘGOWA  
CZŁONEK ZARZĄDU

*mgr Agnieszka Król*

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
d/s technicznych

*inż. Jerzy Prusakowski*

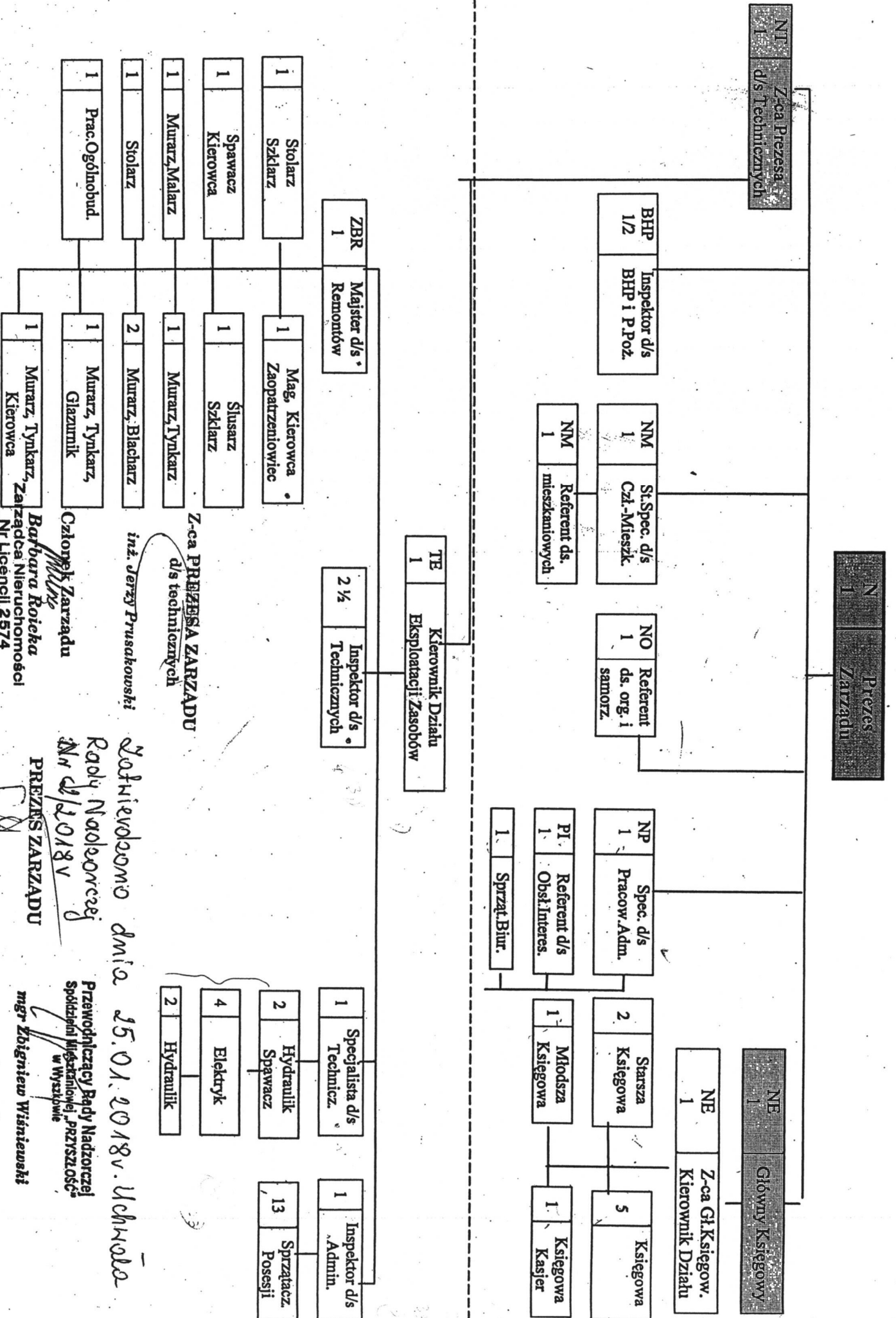
PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Mirosław Marszał*



STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZKOWIE (obow. od 01.02.2018r.)

Załącznik 4



Załącznik do dnia 25.01.2018r. uchwała

Radiu Nabełcorcejs  
Nr 2/2018v

PREZES ZARZĄDU

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ”  
w Wyszkowie  
mgr Zbigniew Wiśniewski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"PRZYSZŁOŚĆ"

07-202 Wyszaków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63  
tel./fax (29) 74 254 18, 74 242 48, 74 257 95 kom. 501 593 320  
NIP 762-000-37-46

-2-

Załącznik nr 5

Wykonanie planu 2019 r.

Nr nieruch.	Plan zł	Wykonanie
1.	173 310,00	167 237,03
2.	169 435,00	162 396,91
3.	28 865,00	46 274,38
4.		-
5.	68 245,00	77 506,13
6.	140,00	65,28
7.		4,77
8.		-
9.	138 845,00	52 199,32
10.	37 310,00	39 588,40
11.	157 840,00	190 623,10
12.	219 515,00	188 919,84
13.	20 790,00	4 093,19
14.	291 440,00	321 163,46
15.	18 320,00	21 888,73
16.	1 570,00	1 432,23
17.	13 140,00	14 145,99
18.	192 031,00	207 414,54
19.	8 315,00	4 739,87
20.	1 500,00	1,97
21.	7 970,00	5 746,47
22.	6 850,00	5 281,78
23.	56 105,00	50 400,55
24.	34 255,00	31 103,89
25.	52 140,00	61 657,48
26.	115 920,00	151 749,77
27.	1 605,00	47,56
28.	16 020,00	18 602,60
29.	56 115,00	32 914,06
30.	38 520,00	29 443,19
31.	42 020,00	36 520,84
32.	54 620,00	26 316,17
33.	14 205,00	15 159,78
35.		
36.		
37.		5,31
Razem	2 036 956,00	1 964 644,59

GLÓWNA KSIĘGOWA  
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Agnieszka R.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
d/s technicznych

inż. Jerzy Prusakowski

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Marszał

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"PRZYSZŁOŚĆ"

07-202 Wyszaków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63  
tel./fax (29) 74 254 18, 74 242 48, 74 257 95 kom. 501 593 320  
NIP 762-000-37-46

Załącznik nr 6

Wykonanie planu robót remontowych na 2020 rok		
nr. Nier.	Plan [zł]	Wykonanie [zł]
1	99 914,00 zł	118 093,17 zł
2	7 000,00 zł	2 354,19 zł
3	5 000,00 zł	3 102,05 zł
4	0,00 zł	0,00 zł
5	204 800,00 zł	172 780,14 zł
6	33 950,00 zł	38 487,25 zł
7	26 400,00 zł	20 022,74 zł
8	0,00 zł	0,00 zł
9	292 320,00 zł	251 279,95 zł
10	159 895,00 zł	176 364,03 zł
11	77 315,00 zł	97 166,06 zł
12	467 050,00 zł	429 537,67 zł
13	6 000,00 zł	5 873,93 zł
14	29 300,00 zł	33 210,35 zł
15	18 825,00 zł	654,01 zł
16	13 310,00 zł	2 101,05 zł
17	3 000,00 zł	6 267,00 zł
18	221 500,00 zł	32 539,58 zł
19	8 000,00 zł	9 863,83 zł
20	1 500,00 zł	1,58 zł
21	1 500,00 zł	1,55 zł
22	1 500,00 zł	2 729,81 zł
23	17 500,00 zł	12 601,63 zł
24	1 500,00 zł	2,46 zł
25	2 000,00 zł	3 035,45 zł
26	48 420,00 zł	48 231,44 zł
27	5 700,00 zł	3 150,94 zł
28	45 480,00 zł	47 937,54 zł
29	166 145,00 zł	177 900,46 zł
30	115 370,00 zł	92 705,14 zł
31	112 903,77 zł	67 131,07 zł
32	120 500,00 zł	59 591,68 zł
33	24 300,00 zł	17 071,59 zł
37	14 000,00 zł	12 504,27 zł
<b>Suma</b>	<b>2 351 897,77 zł</b>	<b>1 944 293,61 zł</b>

GLÓWNA KSIĘGOWA

CZŁONEK ZARZĄDU

*mgr Agnieszka Król*

Z-ca PREZESA ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU  
d/s technicznych

*inż. Jerzy Prusakowski* *mgr inż. Mirosław Marszał*

**wykonanie planu robót remontowych na 2021 rok**

nr. Nier	Plan [zł]	wykonanie [zł]
1	43 160,00	38 897,92
2	6 000,00	1 505,00
3	4 000,00	7 510,00
4	-	25,63
5	129 552,00	118 116,93
6	-	790,00
7	9 000,00	5 832,02
8	-	25,73
9	165 758,00	169 679,89
10	100 230,00	102 729,66
11	117 076,00	134 454,18
12	288 800,00	317 688,27
13	26 000,00	24 349,91
14	40 800,00	39 433,63
15	99 237,00	109 281,49
16	57 025,00	61 263,50
17	12 600,00	9 229,37
18	209 500,00	142 952,08
19	26 600,00	23 308,17
20	1 500,00	0,00
21	1 500,00	1 350,00
22	3 900,00	4 803,39
23	54 400,00	70 876,34
24	1 500,00	0,00
25	8 400,00	8 716,76
26	106 284,00	101 652,70
27	1 500,00	25,63
28	71 000,00	71 155,50
29	53 000,00	58 626,93
30	105 550,00	120 854,70
31	58 500,00	65 426,03
32	105 750,00	98 228,04
33	12 236,00	8 819,71
37	13 440,00	14 138,78
<b>suma</b>	<b>1 933 798,00</b>	<b>1 931 747,89</b>

GLÓWNA KSIĘGOWA  
CZŁONEK ZARZĄDU

*mgr Agnieszka Król*

PREZESA ZARZĄDU  
d/s technicznych

*inż. Jerzy Prusakowski*

PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Mirosław Marszał*

## Protokół

kontroli kasy **Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ”** w Wyszkowie, przeprowadzonej w dniu 11.10.2021 r od godz.13<sup>00</sup>. do godz.13.<sup>20</sup> przez lustratora Zygfryda Sulewskiego działającego na podstawie upoważnienia wystawionego przez Prezesa Zarządu Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 2/14.

Kontrolę przeprowadzono w obecności osoby odpowiedzialnej materialnie —Księgowej -Kasjerki oraz Z-cy –Główniej Księgowej

1. Rzeczywisty stan gotówki w kasie: 62 133,50 zł
2. Stan gotówki w kasie według raportu kasowego nr 222 z dnia 20.11.2019r 63 133,50zł
3. Innych walorów (depozytów) kasa nie posiada.
4. Stan druków ściślego zarachowania przechowywanych w kasie jest zgodny z ewidencją. Ostatnie wykorzystane druki: KP nr 303 z dnia 11.10.2022 r., DW nr 15694 z dnia 11.10.2022 r oraz KW 199 z dnia 07.10.2022 r.
5. [REDAKCYJNA] ustalone przez Zarząd Spółdzielni nie zostało przekroczone.
6. Kasjerka jest zaznajomiona z zasadami w sprawie udokumentowania operacji kasowych, przechowywania gotówki i obowiązków kasjerów oraz w sprawie zasad gospodarki kasowej.
7. Ostatnią kontrolę kasy przeprowadzono w dniu 31.12.2021r.
8. Zabezpieczeniu pomieszczenia kasy uwag nie nasuwa.

Protokół niniejszy został sporządzony w 3 jednobrzmiących egzemplarzach i podpisany po uprzednim odczytaniu. Dwa egzemplarz protokołu pozostawiono w Spółdzielni.

... [REDAKCYJNA] .....  
(kasjerka)

[REDAKCYJNA]

(podpis osoby obecnej przy kontroli)

**L U S T R A T O R**  
(lustrator) SULEWSKI  
Nr opr. 2449/96

Wyszków 11.10.2022 r

**GŁÓWNA KSIĘGOWA Z-ca PREZESA ZARZĄDU**  
**CZŁONEK ZARZĄDU d/s technicznych**

*mgr Agnieszka Król*

*inż. Jerzy Prusakowski*

**PREZES ZARZĄDU**

*mgr inż. Mirosław Marszał*