

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU**

P R O T O K Ó Ł

**Z LUSTRACJI USTAWOWEJ PEŁNEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODKOWIE
UL. B.CHROBREGO 5
ZA OKRES od 01.01.2018r. do 31.12.2020r.**

PROTOKÓŁ

z lustracji ustawowej pełnej przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie ul. Chrobrego 5, tel. 077 415 5526, fax 077 415 5526, e-mail: sekretariat@smgrodkow.pl zwanej dalej „Spółdzielnią”, przeprowadzonej w okresie od 18.10.2021r. do 30.11.2021r. przez lustratora Janinę Jendrzejczyk posiadającą uprawnienia lustracyjne nr 1388/95 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie w dniu 24.11.1995r.

Lustrację przeprowadzono na podstawie upoważnienia nr 16/2021 z dnia 11.10.2021r. wydanego przez Prezesa Zarządu Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu inż. Feliksa Kamienika.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Spółdzielnia posiada:
 - Numer Identyfikacji Podatkowej NIP: 753-000-05-08 nadany decyzją z dnia 14.05.1993r. przez Urząd Skarbowy w Brzegu,
 - Numer identyfikacyjny REGON : 000488094 nadany przez Wojewódzki Urząd Statystyczny w Opolu dnia 07.02.2008r.
 - Numer w Krajowym Rejestrze Sądowym 0000130630 nadany dnia 26.09.2002r. przez Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy KRS.
 2. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy nr 16/L/2021 z dnia 30 września 2021r. zawartej między Związkiem Rewizyjnym i Spółdzielnią.
 3. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2018r. do 31 grudnia 2020r.
 4. W czasie lustracji Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
 - Iwona Pochopień - Prezes Zarządu pełniący tę funkcję od dnia 02.11.2020r.,
 - Tadeusz Szelaąg - Zastępca Prezesa ds. Technicznych pełniący tę funkcję od dnia 15.01.1998r.,
 - Magdalena Karnaś – Główna Księgowa pełniąca tę funkcję od dnia 01.02.2021r.
- Wyżej wymienieni członkowie Zarządu zostali wykazani prawidłowo w Krajowym Rejestrze Sądowym- rejestr przedsiębiorców KRS 0000 130 630.
5. Tematykę lustracji przedstawiono Zarządowi w dniu jej rozpoczęcia, tj. 18 października 2021r.
 6. W dniu 19 października 2021r. z tematyką lustracji został zaznajomiony Przewodniczący Rady Nadzorczej pan Paweł Birecki. Rada Nadzorcza nie zgłosiła dodatkowych zagadnień do badań lustracyjnych.
 7. Fakt przeprowadzenia lustracji odnotowano w prowadzonej przez Spółdzielnię książce kontroli pod poz. 12.

8. W okresie badanym Spółdzielnia opłacała składki na pokrycie wydatków Krajowej Rady Spółdzielczej zgodnie z uchwałą nr 13/2016 Kongresu Spółdzielczości z dnia 13 grudnia 2016r. w kwocie 550,00 zł rocznie. Spółdzielnia jest członkiem RZRSM w Opolu i z tego tytułu odprowadzała prawidłowo naliczone składki, jak niżej:

w 2018r.	4.445,00 zł
w 2019r.	4.854,00 zł
w 2020r.	5.393,00 zł.

B. USTALENIA LUSTRACJI.

I. REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI ORAZ ZALECEŃ Z KONTROLI ZEWNĘTRZNYCH UPRAWNIONNYCH PODMIOTÓW.

1. Spółdzielnia przestrzega postanowień art. 91 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze w zakresie poddawania się obowiązkowi lustracji z całokształtu działalności przynajmniej raz na trzy lata.
2. Zgodnie z postanowieniem art. 91 § 1 ustawy z 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.) Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził lustrację całokształtu działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2015r. do 31.12.2017r. Na podstawie ustaleń lustracji Związek Rewizyjny dokonał oceny działalności Spółdzielni, co zostało przedstawione w liście polustracyjnym z dnia 26 października 2018r. PO/698/18, w którym stwierdził, że po dokonaniu syntezy wyników badań lustracyjnych nie formułuje się wniosków do przedstawienia przez radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
3. Informacja o realizacji zaleceń przedstawionych Spółdzielni na podstawie kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez uprawnione podmioty:
 - w dniu 23.10.2019r. Powiatowy Urząd Pracy w Brzegu przeprowadził monitoring prac interwencyjnych poprzez sprawdzenie dotrzymania warunków zawartych w umowie nr UMPI/19/0048/FP – zaleceń brak,
 - Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Brzegu przeprowadziła kontrolę w zakresie oceny stanu sanitarnego placów zabaw na terenach Spółdzielni w dniach:
 - 22.06.2018r.
 - 21.09.2018r.
 - 23.05.2019r.
 - 19.08.2019r.
 - 17.07.2020r.
 - 21.08.2020r.

Według sprawdzonych protokołów kontroli, znajdujących się w aktach Spółdzielni, uwag i zastrzeżeń nie wniesiono.

4. W badanym okresie Spółdzielnia uzyskała 27 prawomocnych nakazów zapłaty dotyczących zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych. Wysokość należności zasądzonych oraz spłat od dłużników w latach 2018-2020 przedstawiały się jak niżej:

Rodzaj należności	kwoty zasądzone	spłaty dłużników
- zaległość główna	68.430,25	59.973,75
- odsetki	3.433,39	3.394,74
- koszty sądowe i komornicze	19.114,97	16.848,70
Razem:	90.978,61	80.217,19

Nie stwierdzono wyroków sądowych zakończonych wynikiem negatywnym dla Spółdzielni.

II. PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁANIA.

1. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 14/2012 z dnia 26 maja 2012r., zmieniany kolejno przez walne Zgromadzenie uchwałami: Nr 11/2016 z dnia 20.05.2016r. i Nr 10/2017 z dnia 13.06.2017r. Statut wraz z kolejnymi zmianami były zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000130630 w Sądzie Rejonowym w Opolu.
- W dniu 26.06.2018r. Walne Zgromadzenie uchwałą Nr 9/2018 dokonało kolejnych zmian w Statucie Spółdzielni, po zmianie został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 28.03.2019r.
- Uwierzytelniony jednolity tekst Statutu został przesłany Spółdzielni w dniu 28.03.2019r.
- Postanowienia Statutu są zgodne z ustawą Prawo Spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innymi ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

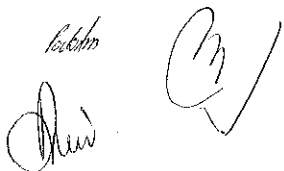
2. W Spółdzielni obowiązują następujące unormowania o charakterze regulaminów i instrukcji:

Regulaminy przyjęte przez Walne Zgromadzenie:

- Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia przyjęty uchwałą nr 1/2010 z dnia 27.05.2010r. ze zmianą w § 5 określoną w aneksie nr 1 przyjętym uchwałą nr 1/2017 z dnia 13.06.2017r., obowiązujący do dnia 30.05.2019r.
- Walne Zgromadzenie w dniu 30.05.2019r. uchwałą nr 1/2019 uchyliło powyższy Regulamin i postanowiło, że obrady Walnego Zgromadzenia odbywać się będą według postanowień Statutu od § 39 do § 63.
- Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie przyjęty uchwałą nr 10/2010 z dnia 27.05.2010r., zmieniony uchwałą nr 12/2019 z dnia 30.05.2019r. - § 35 ust. 4 Statutu.

Regulaminy przyjęte przez Radę Nadzorczą:

- Regulamin zasad gospodarki finansowej Spółdzielni przyjęty uchwałą nr 22/2011 z dnia 26.04.2011r. - § 69 ust. 13 Statutu,
- Regulamin przyjmowania członków, ustanowienia praw do lokali i zamiany mieszkań przyjęty uchwałą nr 58/2015 z dnia 15.12.2015r. - § 69 ust. 13 Statutu,
- Regulamin rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali przyjęty uchwałą nr 23/2011 z dnia 26.04.2011r. wraz z aneksem nr 1 przyjętym uchwałą nr 20/2015 z dnia 28.04.2015r., zmieniony uchwałą nr 17/2020 z dnia 25.05.2020r. z mocą od dnia 01.09.2020r. - § 69 ust. 13 Statutu,
- Regulamin zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej przyjęty uchwałą nr 32/2016 z dnia 26.09.2016r., zmieniony uchwałami nr 17/2019 z dnia 29.04.2019r. i nr 25/2021 z dnia 27.05.2021r. - § 69 ust. 13 pkt 5 Statutu,
- Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przyjęty uchwałą nr 28/2014 z dnia 24.06.2014r., zmieniony uchwałami nr 16/2019 z dnia 29.04.2019r. oraz nr 25/2019 z dnia 21.08.2019r. i nr 23/2021 z dnia 29.04.2021r. - § 69 ust. 13 Statutu,
- Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania własności odrębnej lokali przyjęty uchwałą nr 21/2011 z dnia 26.04.2011r. - § 69 ust. 13 pkt 6 Statutu,
- Regulamin najmu lokali użytkowych przyjęty uchwałą nr 33/2016 z dnia 26.09.2016r. wraz z aneksem nr 1 z dnia 26.09.2016r., przyjętym uchwałą nr 4/2016 i aneksem nr 2 przyjętym uchwałą nr 29/2019 z dnia 23.09.2019r. - § 69 ust. 13 pkt 9 Statutu,
- Regulamin używania lokali przyjęty uchwałą nr 28/2016 z dnia 18.08.2016r. zmieniony uchwałą nr 18/2019 z dnia 29.04.2019r. - § 69 ust. 13 Statutu,
- Regulamin porządku domowego przyjęty uchwałą nr 27/2016 z dnia 18.08.2016r. - § 69 ust. 13 pkt 10 Statutu,
- Regulamin w sprawie udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi obcym wykonawcom przyjęty uchwałą nr 59/2015 z dnia 15.12.2015r. - § 69 ust. 13 Statutu,
- Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych przyjęty uchwałą nr 37/2010 z dnia 26.01.2010r. - § 69 ust. 13 Statutu,
- Regulamin rozliczania pożytków przyjęty uchwałą nr 25/2011 z dnia 26.04.2011r. - § 69 ust. 13 Statutu,
- Regulamin sprzedaży odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz najmu lokali mieszkalnych przyjęty uchwałą nr 46/14 z dnia 30.09.2014r., wraz z aneksem nr 1 przyjętym uchwałą nr 60/2015 z dnia 15.12.2015r. - § 69 ust. 13 Statutu,



- Regulamin funkcjonowania monitoringu wizyjnego przyjęty uchwałą nr 27/2020 z dnia 13.08.2020r. - § 69 ust.13 Statutu,
- Regulamin sprzedaży nieruchomości przyjęty uchwałą nr 29/2017 z dnia 07.06.2017r. - § 69 ust. 13 Statutu,
- Regulamin Zarządu przyjęty uchwałą nr 38/2015 z dnia 14.07.2015r. - § 69 ust. 13 pkt 11 Statutu,
- Regulamin Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przyjęty uchwałą nr 39/2004 z dnia 27.07.2004r. - § 69 ust. 13 pkt 12 Statutu,
- Regulamin Komisji Rewizyjnej przyjęty uchwałą nr 1/2000 z dnia 01.02.2000r. - § 69 ust. 13 pkt 12 Statutu,
- Regulamin organizacyjny przyjęty uchwałą nr 3/2001 z dnia 30.01.2001r. wraz ze zmianą w zakresie struktury organizacyjnej w okresie badanym na podstawie uchwały nr 32/2019 z dnia 23.09.2019r.,
- Regulamin wynagradzania Członków Zarządu przyjęty uchwałą nr 25/2015 z dnia 26.05.2015r. wraz z aneksami nr 1 z dnia 22.09.2015r., nr 2 z dnia 18.07.2016r. oraz nr 3 z dnia 25.04.2018r.

Regulaminy przyjęte przez Zarząd:

- Regulamin pracy przyjęty 16 lipca 2012r. wraz z aneksami nr 1 z dnia 27.04.2016r. oraz nr 2 z dnia 31.01.2018r. oraz nr 3 z dnia 20.12.2019r.,
- Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie z dnia 13 października 2015r. wraz z aneksem nr 1 z dnia 13.04.2018r. i nr 2 z dnia 17.12.2018r.,
- Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych przyjęty w dniu 30.12.2014r. wraz ze zmianami wprowadzonymi aneksem nr 1 z dnia 27.02.2018r. i nr 2 z dnia 05.02.2019r.,
- Polityka ochrony danych osobowych przyjęta uchwałą Zarządu nr 67 z dnia 25 marca 2019r.

Powyższe regulaminy zawierają podstawowe zagadnienia i zasady zarządzania oraz funkcjonowania Spółdzielni wynikające ze Statutu. Wyczerpują przepisy ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze z późn. zm. oraz ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm., Kodeksu pracy, o ochronie danych osobowych, o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.

III. ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH.

1. Walne Zgromadzenie.

Tryb obradowania określa Regulamin Walnego Zgromadzenia obowiązujący do dnia 30.05.2019r. Walne Zgromadzenie w dniu 30.05.2019r. podjęło uchwałę

nr 1/2019 w sprawie uchylecia Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i postanowiło, że obrady odbywać się będą według postanowień § 39 - § 63 Statutu.

Wyłączne właściwości Walnego Zgromadzenia określone w § 35 Statutu są zgodne z postanowieniami ustawy Prawo Spółdzielcze.

Postanowienia art. 8³ ust. 1 ustawy z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw zostały zachowane.

W okresie objętym lustracją odbyły się Walne Zgromadzenia zwołane zgodnie z § 36 - § 38 Statutu w następujących terminach:

- **26.06.2018r.** – 45 członków obecnych na 1540 członków uprawnionych, tj. 2,9%, czyli zgodnie z § 40 ust. 1 Statutu Walne Zgromadzenie było ważne i zdolne do podejmowania uchwał.

Podjęto 11 uchwał w sprawach:

- przyjęcia protokołu z lustracji za lata 2015-2017,
 - zatwierdzenia sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu (2 uchwały),
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017r.,
 - uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej na 2018r. i lata następne,
 - udzielenia absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu za 2017r.,
 - upoważnienia Zarządu do zaciągania zobowiązań finansowych w 2018r.
 - przeznaczenia zysku netto z działalności gospodarczej za 2017r.,
 - uchwalenia zmian w Statucie,
 - nieodpłatnego przekazania 4-ch działek na rzecz Gminy Grodków,
 - przyjęcia do realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu.
- **30.05.2019r.** – 34 członków obecnych na 1552 członków uprawnionych, tj. 2,19%, czyli zgodnie z § 40 ust. 1 Statutu Walne Zgromadzenie było ważne i zdolne do podejmowania uchwał.

Podjęto 12 uchwał w sprawach:

- uchylenia Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
- przyjęcia listu polustracyjnego z lustracji za lata 2015-2017,
- zatwierdzenia sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu za 2018r. (2 uchwały),
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2018r.,
- przeznaczenia zysku netto z działalności gospodarczej za 2018r.,
- uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej na 2019r. i lata następne,

- udzielenia absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu za 2018r.,
- upoważnienia Zarządu do zaciągania zobowiązań finansowych w 2019r.
- nieodpłatnego przekazania własności działki nr 496/4 na rzecz Gminy Grodków,
- nieodpłatnego przekazania własności części działki nr 1101/4 będącej w użytkowaniu wieczystym na rzecz Gminy Grodków,
- zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej.

W roku 2020 Walne Zgromadzenie nie odbyło się z powodu ograniczeń dotyczących organizowania zgromadzeń mających na celu zapobieganie, przeciwdziałanie i zwalczanie COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020r. Dz.U. z 2020r., poz. 568).

Badaniu poddano wszystkie uchwały Walnego Zgromadzenia za okres objęty lustracją (razem 23 uchwały). Sprawdzone uchwały nie budzą zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym.

Wszystkie uchwały objęte były porządkiem obrad i podjęte zostały zgodnie z kompetencjami określonymi w § 35 Statutu.

Zgodnie z § 38 ust. 1 Statutu został zachowany 21-dniowy termin zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia zostały wywieszone na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków, w siedzibie Spółdzielni, a także zostały zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.

Pisemne zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu wysłano do Związku Rewizyjnego w Opolu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz do Krajowej Rady Spółdzielczej.

Zgodnie z § 38 ust. 2 Statutu w zawiadomieniach były podane informacje o wyłożeniu do wglądu członków materiałów wynikających z porządku obrad Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni w dniach i godzinach pracy Spółdzielni.

Dokumentacja Walnego Zgromadzenia, którą stanowią:

- protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia,
- zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad,
- listy obecności,
- protokoły Komisji Skrutacyjnej,
- protokoły Komisji Wnioskowej,
- sprawozdania z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej,
- sprawozdania finansowe Spółdzielni,

- podjęte uchwały kolejno numerowane i podpisane przez Przewodniczącego Zebrania i Sekretarza

jest kompletna, przejrzysta i przechowywana w sposób uporządkowany w siedzibie Spółdzielni.

W kwestii przebiegu obrad, podejmowanych uchwał i dokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia uwag się nie wnosi.

2. Rada Nadzorcza.

Zgodnie z art. 44 ustawy Prawo Spółdzielcze i § 66 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Określony w § 69 Statutu zakres działania Rady Nadzorczej jest zgodny z postanowieniami art. 46 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze.

Zgodnie z § 67 Statutu członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

W okresie badanym Rada Nadzorcza działała w składzie 7-osobowym, jak niżej:

Birecki Paweł	- Przewodniczący rady Nadzorczej
Hoszowski Marek	- Zastępca Przewodniczącego RN, Członek Komisji GZM
Szczęblowski Tomasz (28.11.2019r. złożył rezygnację)	- Członek RN, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Bortnik Bolesław	- Członek RN, Przewodniczący Komisji GZM
Kujawińska Wiesława	- Sekretarz RN, Członek Komisji Rewizyjnej
Hołoszkiewicz Krystyna	- Członek RN, Członek Komisji Rewizyjnej
Pytko Stanisław	- Członek RN, Członek Komisji GZM

Powyższy skład Rady Nadzorczej wybrany został przez Walne Zgromadzenie w dniu 13.06.2017r. Kadencja Rady Nadzorczej, z uwagi na to, że Walne Zgromadzenie w 2020r. nie mogło się odbyć w ustawowym terminie, trwa nadal. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej po wyborach zostały zarejestrowane w KRS postanowieniem Sądu Rejonowego w Opolu z dnia 21.09.2017r.

Zgodnie z § 72 ust.1 Statutu posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępca, co najmniej raz w miesiącu.

Działalność Rady Nadzorczej w badanym okresie prowadzona była w oparciu o szczegółowe plany pracy określające tematykę posiedzeń na poszczególne kwartały.

Posiedzenia odbywały się zgodnie z przyjętym planem pracy, jak niżej:

- w roku 2018 – odbyło się 14 posiedzeń, podjęto 36 uchwał,

- w roku 2019 – odbyło się 13 posiedzeń, podjęto 43 uchwały.
- w roku 2020 – odbyło się 15 posiedzeń, podjęto 41 uchwał.

Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w okresie objętym lustracją są ważne, gdyż podjęto je w obecności co najmniej połowy składu Rady, a także podjęte zostały zgodnie z kompetencjami Rady określonymi w § 69 Statutu.

Rada Nadzorcza spełniania wymogi art. 46 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze i § 69 Statutu w zakresie nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni. Dokonywano okresowej analizy realizacji planów finansowo-gospodarczych, sprawdzania sprawozdań finansowych, czuwano nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

W ramach czynności lustracyjnych sprawdzono wszystkie uchwały podjęte przez Radę w latach 2018-2020 (razem 120 uchwał) oraz 42 protokoły z posiedzeń. Uchwały są kolejno numerowane, treść uchwał oraz wyniki głosowania wpisane są do protokołów z posiedzeń, które podpisane są przez Przewodniczącego, Sekretarza Rady Nadzorczej i protokolanta.

Podjęte uchwały wpisane są do rejestru uchwał.

Poddane analizie uchwały Rady Nadzorczej nie budzą zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2018 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 3/2019 z dnia 30.05.2019r.

Sprawozdania z działalności Rady za lata 2019 i 2020 zostały sporządzone, znajdują się w materiałach Spółdzielni przygotowanych do rozpatrzenia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Dokumentacja działalności Rady Nadzorczej jest kompletna, przejrzysta i przechowywana w sposób uporządkowany w siedzibie Zarządu Spółdzielni.

Zgodnie z § 71 ust.3 Statutu Rada Nadzorcza powołała ze swego składu Komisję Rewizyjną i Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Zakres pracy w/w Komisji określa Rada Nadzorcza w zatwierdzonych rocznych planach pracy. Zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 7 Regulaminu Komisji GZM i § 6 Regulaminu Komisji Rewizyjnej posiedzenia Komisji odbywają się w ramach potrzeb.

W latach 2018 – 2020 Komisje odbyły:

- Komisja Rewizyjna – 6 posiedzeń w sprawie sprawdzenia sprawozdań finansowych za 2017r. i 2019r., analizy wydatków ponoszonych na

pozycji „Eksploatacja lokali mieszkalnych”, analizy wykonania i realizacji „Projektu rewitalizacji przestrzeni Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie” z UE, analizy projektów planów finansowo-gospodarczych na 2019r., analizy kosztów eksploatacji i ich pokrycia z wnoszonych opłat mieszkaniowych członków.

- Komisja GZM – 2 posiedzenia w sprawie przeglądu zasobów Spółdzielni pod względem porządków, estetyki i czystości oraz wizji lokalnej przy garażach na terenie nieruchomości Wrocławska 2-12 celem ustalenia sposobu usunięcia przeszkód uniemożliwiających dojazd do dwóch garaży.

Po analizie planów pracy Komisji i protokołów z posiedzeń stwierdza się, że Komisje nie realizowały w pełni planów pracy określonych przez Radę Nadzorczą.

Na podstawie art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 68 Statutu z tytułu uczestnictwa w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału.

3. Zarząd.

Zgodnie z § 75 Statutu Zarząd składa się z 3-ch członków, w tym: Prezesa i Zastępcy Prezesa. Zgodnie z § 74 Statutu w okresie badanym Zarząd kierował działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz w następującym składzie:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Prezes Zarządu | - Tomasz Zeman pełniący tę funkcję od dnia 02.11.2015r. do 30.09.2020r. |
| | - Iwona Pochopień pełniąca tę funkcję od dnia 02.11.2020r. do nadal. |
| - Zastępca Prezesa ds. Technicznych | - Tadeusz Szelaąg pełniący tę funkcję od dnia 15.01.1998r. do nadal, |
| - Członek Zarządu Główna Księgowa | - Jolanta Barzij pełniąca tę funkcję od dnia 02.06.2000r. do 31.01.2021r. |

Zmiany dokonane na stanowisku Prezesa Zarządu zostały przeprowadzone zgodnie z art. 49 § 2 Prawa Spółdzielczego oraz § 75 ust. 2 i 3 Statutu Spółdzielni.

Skład Zarządu został zgłoszony do Rejestru KRS prawidłowo i zmiany wpisane do rejestru przedsiębiorców Sądu Rejonowego w Opolu VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000130630. Zarząd Spółdzielni pracował w oparciu o Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 38/2015 z dnia 14.07.2015r.

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu określa załącznik do § 9 Regulaminu Pracy Zarządu. Udokumentowaniem pracy Zarządu są przechowywane w siedzibie Spółdzielni protokoły posiedzeń tego organu.

Posiedzenia Zarządu były każdorazowo protokołowane. Protokoły kolejno numerowane zawierają datę posiedzenia, nazwiska członków Zarządu obecnych na posiedzeniu, porządek obrad, treść oraz numer kolejny podjętych uchwał Zarządu. Protokoły podpisywane są przez wszystkich obecnych członków Zarządu i protokolanta. Protokoły zawierają wszystkie elementy określone w § 8 Regulaminu Pracy Zarządu.

Dokumentacja pracy Zarządu jest kompletna i prowadzona prawidłowo. Przechowywana jest w sposób uporządkowany w siedzibie Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Zarząd odbył następującą ilość protokołowanych posiedzeń:

- w 2018r. - 28 posiedzeń, podjęto 280 uchwał
- w 2019r. - 25 posiedzeń, podjęto 251 uchwał
- w 2020r. - 25 posiedzeń, podjęto 236 uchwał.

Podjęte przez Zarząd uchwały mieściły się w kompetencjach tego organu i zapadały w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, pod względem formalno-prawnym nie budzą zastrzeżeń.

Nie stwierdzono udziału członków Zarządu w głosowaniu nad sprawami wyłącznie go dotyczącymi. Zarząd dokonywał okresowych analiz wyniku działalności Spółdzielni, przedstawiając je na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składało dwóch członków Zarządu.

Lustracja nie stwierdziła, by członkowie Zarządu zajmowali się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

Zarząd jako statutowy organ wykonawczy, kierował bieżącą działalnością Spółdzielni zgodnie ze Statutem i Regulaminem.

W bieżącej działalności podejmował decyzje umożliwiające realizację planowanych zadań. Czynności podejmowane przez Zarząd były zgodne z aktualnym stanem prawnym, normami zawartymi w Statucie i regulaminach i nie naruszały kompetencji innych organów.

Sprawozdanie roczne z działalności Zarządu za 2018r. zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 47/2019 z dnia 30.05.2019r.

Sprawozdania z działalności Zarządu za lata 2019 i 2020 zostały sporządzone i znajdują się w materiałach Spółdzielni przygotowanych do rozpatrzenia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

IV. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE.

1. Struktura organizacyjna.

Spółdzielnia posiada Regulamin Organizacyjny zatwierdzony uchwałą nr 3/2001 Rady Nadzorczej z dnia 30.01.2001r. wraz ze zmianą w zakresie struktury organizacyjnej w okresie badanym na podstawie uchwały RN nr 32/2019 z dnia 23.09.2019r.

Obowiązująca struktura organizacyjna zapewnia prawidłową realizację zadań i celów przyjętych przez Spółdzielnię.

Spółdzielnia posiada Regulamin Pracy uchwalony przez Zarząd w dniu 16 lipca 2012r. określający organizację i porządek w procesie pracy oraz związane z tym prawa i obowiązki pracodawcy i pracowników wraz z aneksami nr 1 z dnia 27.04.2016r., nr 2 z dnia 31.01.2018r. oraz nr 3 z dnia 20.12.2019r.

Regulamin pracy Obowiązuje wszystkich pracowników bez względu na zajmowane stanowisko i wymiar czasu pracy.

Informacja o warunkach zatrudnienia potwierdzona podpisem przez wszystkich pracowników znajduje się w teczkach akt osobowych pracowników.

Zasady wynagradzania pracowników Spółdzielni określa Regulamin wynagradzania zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni 13 października 2015r. wraz z aneksami nr 1 z dnia 13.04.2018r. i nr 2 z dnia 17.12.2018r.

Zasady wynagradzania Członków Zarządu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 25/2015 z dnia 26.05.2015r. wraz z aneksami nr 1 z dnia 22.09.2015r., nr 2 z dnia 18.07.2016r. i nr 3 z dnia 25.04.2018r.

2. Zatrudnienie.

Stan zatrudnienia i wypłacone wynagrodzenia za okres objęty lustracją przedstawia tabela nr 2.

tabela nr 2 – zatrudnienie i wynagrodzenia

I.p.	wyszczególnienie	2018 rok	2019 rok	2020 rok
1.	średnioroczne zatrudnienie (w etatach)	23,9	24,3	23,4
	w tym:			
	- pracownicy umysłowi	10,9	11,3	10
	- sprzątacze	7	7	7,4
	- konserwatorzy	6	6	6

2.	zrealizowane wynagrodzenia (w zł)	1.382.397,90	1.478.242,90	1.369.219,19
	w tym:			
	- osobowy fundusz płac	1.304.677,90	1.411.732,90	1.304.679,19
	- bezosobowy fundusz płac	77.720,00	66.510,00	64.540,00
3.	przeciętne miesięczne wynagrodzenie razem (w zł/etat)	4.549,09	4.841,33	4.646,30
	w tym:			
	- pracownicy umysłowi (w tym Zarząd)	5.929,34	6.472,16	5.963,55
	- sprzątacze	3.062,16	3.110,11	3.086,70
	- konserwatorzy	3.776,37	3.789,71	4.374,37

Wysokość kosztów wynagrodzeń wykazanych w powyższej tabeli odpowiada ewidencji księgowej na koncie „431” – wynagrodzenia.

Średnioroczny poziom zatrudnienia w etatach odpowiada wielkościom ujętym w sprawozdaniach rocznych GUS i ewidencji pracowniczej.

Średnioroczny poziom zatrudnienia według stanu na dzień 31 grudnia 2020r. uległ zmniejszeniu o 0.6 etatu w stosunku do stanu z dnia 31 grudnia 2017r.

Struktura organizacyjna przyjęta uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/2019 z dnia 23.09.2019r. zakładała zatrudnienie w ilości 23 etaty. Faktyczna liczba zatrudnionych była zgodna z obowiązującą strukturą organizacyjną. Przekroczenie stanu zatrudnienia w 2020 roku w grupie sprzątaczy o 0,4 etatu spowodowane było zastępstwem pracownicy będącej na zwolnieniu lekarskim. Realizację planów zatrudnienia i funduszu płac na bieżąco nadzoruje i kontroluje Rada Nadzorcza.

3. **Dokumentację osobową** pracowników stanowią teczki akt osobowych prowadzone zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10 grudnia 2018r. w sprawie dokumentacji pracowniczej (Dz.U. 2018 poz. 2369).

Dokumentację osobową pracowników sprawdzono poprzez kontrolę losowo wybranych teczek pracowników na stanowiskach:

- Prezesa Zarządu,
- Głównej Księgowej,
- Starszego Administratora,
- Sprzątacza posesji,
- Konserwatora.
- Księgowej, windykatorka, kasjera.

W teczkach akt osobowych znajdują się m.in. aktualne orzeczenia lekarskie o stanie zdrowia pracowników, zaświadczenia szkoleń bhp, dokumenty

potwierdzające kwalifikacje zawodowe, umowy o pracę, zakresy czynności oraz inne dokumenty związane ze stosunkiem pracy.

Kontrola wykorzystania urlopów pracowniczych sprawowana jest poprzez prowadzenie rocznych kart ewidencji czasu pracy.

Na podstawie analizy kart ewidencji obecności za 2020r. nie stwierdzono większych zaległości w wykorzystywaniu urlopów wypoczynkowych.

Po analizie Regulaminu pracy, teczek akt osobowych, ewidencji czasu pracy, ewidencji urlopów wypoczynkowych stwierdza się, że postanowienia Regulaminu pracy w lustrowanej Spółdzielni są przestrzegane.

4. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

Gospodarkę funduszem świadczeń socjalnych określa Regulamin zatwierdzony przez Zarząd w dniu 30.12.2014r. wraz ze zmianami wprowadzonymi aneksem nr 1 z dnia 27.02.2018r. i nr 2 z dnia 05.02.2019r.

Stan funduszu socjalnego oraz sposób tworzenia i wykorzystania w okresie badanym przedstawia poniższa tabela:

wyszczególnienie	2018r.	2019r.	2020r.
1. stan na 01.01.	54.777,92	63.668,97	65.890,63
2. zwiększenia razem w tym:	33.925,05	36.019,64	41.097,74
- odpis podstawowy	33.593,80	35.740,48	40.823,35
- odsetki	331,25	279,16	274,39
3. zmniejszenia razem:	25.034,00	33.797,98	48.470,00
w tym: świadczenia świąteczne	21.865,00	22.690,00	25.240,00
wycieczka		10.507,98	-
inne	3.169,00	600,00	23.230,-
4. stan na 31.12.	63.668,97	65.890,63	58.518,37
- środki na wyodrębnionym rachunku bankowym	28.327,55	24.299,80	14.323,37
+ operacje roku następnego	+4.150,42	+3.595,83	+ 300,00
	- 3.169,00	27.895,63	- 550,00
	29.308,97		14.073,37
- pożyczki	34.360,00	37.995,00	44.445,00

Sposób tworzenia i wykorzystania funduszu był zgodny z ustawą a dnia 04.03.1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz.U. z 2020r. poz. 1070) i regulaminem wewnętrznym.

Sprawdzono prawidłowość naliczenia ZFŚS za 2020r.

- Przeciętna liczba osób zatrudnionych w przeliczeniu na pełne etaty:

$$23 \times 1.550,25 \text{ zł} = 35.655,75 \text{ zł}$$

- Liczba pracowników zatrudnionych w warunkach szczególnie uciążliwych (przy komputerach):

$$10 \times 516,76 \text{ zł} = 5.167,60 \text{ zł}$$

$$\text{r a z e m:} \quad \underline{40.823,35 \text{ zł}}$$

Odpisy i zwiększenia funduszu były zgodne z art. 16 ust. 1 pkt 9b ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i wpłacane były na wyodrębniony rachunek bankowy. Naliczenie funduszu następowało w ciężar kosztów konta „451”.

Wydatkowanie środków z funduszu socjalnego następowało zgodnie z zasadami i kryteriami wynikającymi z obowiązującego Regulaminu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych oraz zatwierdzanym corocznie preliminarzem kosztów. W związku z powyższym stany funduszu nie ulegały przyrostom.

5. Ochrona danych osobowych.

W zakresie ochrony danych osobowych w badanym okresie bazowano na przepisach ustawy o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002r. nr 153 poz. 1271 ze zm.).

Regulamin ochrony danych osobowych uchwalono 26.06.2007r. uchwałą RN nr 36/2007 oraz zabezpieczenia danych komputerowych zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 26.06.2007r. i określa zasady postępowania z danymi osobowymi, sposób ich przechowywania oraz archiwizowania, a także określa komu można je udostępniać.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 19/2019 z dnia 29.04.2019r. uchyliła dotychczasowy Regulamin ochrony danych osobowych.

Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 67 z dnia 25 marca 2019r. przyjął Politykę ochrony danych osobowych dostosowując posiadane regulacje prawne w zakresie danych osobowych pracowników i członków Spółdzielni do ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

Załącznikiem nr 1 do w/w Polityki ochrony danych osobowych jest Regulamin ochrony danych osobowych oraz 11 pozostałych załączników umożliwiających prawidłową organizację i przetwarzanie danych osobowych.

Pracownicy otrzymali uaktualnione upoważnienie do przetwarzania danych osobowych oraz złożyli oświadczenia o zachowaniu poufności.

Spółdzielnia prowadzi rejestr pracowników posiadających upoważnienia do przetwarzania danych osobowych.

Zarząd Spółdzielni dostarczył osobom będącym i nie będącym członkami Spółdzielni, którym przysługują tytuły prawne do lokali, klauzulę informacyjną o przetwarzaniu danych osobowych na stronie internetowej Spółdzielni.

Nadzór i kontrolę nad ochroną danych osobowych sprawuje Zarząd Spółdzielni.

V. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE.

1. Przedmiot działalności Spółdzielni określony w § 3 Statutu Spółdzielni jest zgodny z postanowieniami art.1 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn.zm.

Prawa i obowiązki członków określone w § 11 - § 13 Statutu są zgodne z postanowieniami ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. i art. 8¹ ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zasady przyjmowania członków i wpisywania do rejestru członków posiadających tytuł prawny do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 58/2015 z dnia 15.12.2015r.

Stan członków w badanym okresie i ich zmiany przedstawia poniższa tabela:

tabela nr 1. dane członkowskie.

I.p.	wyszczególnienie	2018	2019	2020
1.	ilość członków Spółdzielni na 31.12. razem, w tym posiadających: - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, - odrębną własność lokalu,	1552 8 1029 515	1553 7 1017 529	1535 6 989 540
2.	ilość właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni na 31.12.	33	32	28
3.	ilość osób: - przyjętych w poczet członków w roku - wykluczonych z członkostwa w roku - wykreślonych z rejestru członków w roku	55 - 47	50 - 49	37 - 55
4.	ilość zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu w roku: - z odzysku - z nowego budownictwa	- -	- -	- -

5.	ilość dokonanych przeniesień praw do lokali na odrębną własność w roku razem:	0	2	4
	w tym:			
	- ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	0	1	1
	- ze spółdzielczego własnościowego prawa do:	0	1	3
	lokalu mieszkalnego		1	3
	lokalu użytkowego		0	0
	garażu		0	0
	miejsca postojowego		0	0

W latach 2018-2020 ogólna liczba członków Spółdzielni zmniejszyła się w stosunku do stanu z dnia 31 grudnia 2017r. o 9 osób.

Liczba właścicieli niebędących członkami zmniejszyła się w tym samym okresie o 20 osób.

W okresie tym dokonano 6 przeniesień praw do lokali mieszkalnych na odrębną własność, w tym:

- z lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - 2,
- z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – 4.

Zbadano wszystkie teczki akt członkowskich zawierające umowy notarialne ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności za okres objęty lustracją o numerach członkowskich: 2388, 3324, 4433, 5272, 2050, 3316.

Postępowanie Spółdzielni w zakresie realizacji wniosków członków posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, o zawarcie umowy przeniesienia własności lokali, było zgodne z przepisami art. 12 i art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zobowiązania finansowe konieczne do zawarcia umowy zostały uregulowane przed zawarciem umowy.

Księgowania związane z wyłączeniem wartości ewidencyjnych lokali mieszkalnych z majątku trwałego Spółdzielni były prawidłowe.

Spółdzielnia wynajmuje 1 lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym o powierzchni 11,86 m² na podstawie uchwały Zarządu nr 219/2017 z dnia 14.09.2017r. Umowa najmu zawarta w dniu 01.10.2017r. – przedłużona umową z dnia 01.10.2019r. na podstawie uchwały Zarządu nr 228/2019 z dnia 18.11.2019r.

Zasady najmu lokali mieszkalnych reguluje § 137 Statutu Spółdzielni. Umowa zawarta w formie pisemnej określa wysokość opłat za najem lokalu, obowiązki najemcy związane z należyтым użytkowaniem lokalu, termin ważności umowy i sposób jej rozwiązania.

2. W toku czynności lustracyjnych sprawdzono przestrzeganie postanowień zawartych w art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustalono, że Spółdzielnia posiada stronę internetową, na której znajdują się informacje o pracy i działalności Spółdzielni, Statut oraz regulaminy wewnętrzne, w tym informacja o ochronie danych osobowych.

Poza tym Spółdzielnia posiada Regulamin udostępniania odpisów dokumentów członkom Spółdzielni uchwalony przez Zarząd uchwałą nr 165/12 z dnia 30.07.2012r.

Przestrzeganie praw członków wynikających z art. 8¹ ustawy i spółdzielniach mieszkaniowych określa § 11 Statutu Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zgodnie z postanowieniami art. 30 ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze i § 8 Statutu, który zawiera imiona i nazwiska członków, adres zamieszkania, liczbę zadeklarowanych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa, numer członkowski.

Ostatni zapis w rejestrze członkowskim odnotowano w dniu 12.10.2021r. pod numerem 5333. Rejestr lokali mieszkalnych, dla których założona jest księga wieczysta prowadzony jest w systemie komputerowym i spełnia postanowienia art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ostatni zapis w tym rejestrze odnotowano w dniu 25.10.2021r. – Nr księgi wieczystej OP1N/00070074/4.

Powyższe rejestry prowadzone są w ramach zintegrowanego systemu komputerowego DOM5.

3. Zarząd z zachowaniem zasad określonych w § 9 Statutu przyjął w poczet członków łącznie 142 osoby:

- w 2018r. - 55
- w 2019r. - 50
- w 2020r. - 37

W okresie objętym lustracją ustało członkostwo 151 osób, w tym 108 członków zostało wykreślonych z tytułu zbycia prawa do lokalu, 43 członków wykreślono z rejestru w związku ze zgonem.

Procedury wykreślenia z rejestru członków przeprowadzono w sposób określony w § 15 - § 19 Statutu.

Wykluczenia z członkostwa z powodu uporczywego uchylania się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni w latach 2018-2020 w Spółdzielni nie wystąpiły.

W Spółdzielni nie stwierdzono lokali mieszkalnych użytkowanych bez tytułu prawnego.

W okresie objętym lustracją nie stwierdzono w Spółdzielni rozliczeń z osobami uprawnionymi z tytułu wygaśnięcia lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

4. Przepisy ustawy o ochronie danych osobowych w zakresie zabezpieczenia danych osobowych członków realizowano zgodnie z ustaleniami zawartymi

w obowiązującej w Spółdzielni Polityce i Regulaminie ochrony danych osobowych.

Zbiór danych osobowych Spółdzielni ustawowo jest zwolniony z obowiązku rejestracji w Biurze GIODO (art. 43 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie danych osobowych).

VI. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

1. Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni znajdują się na terenie miasta Grodków.

Nadzór nad eksploatacją zasobów mieszkaniowych sprawuje Zastępca Prezesa ds. Technicznych. Organizację i odpowiedzialność służb merytorycznych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi określa schemat struktury organizacyjnej Spółdzielni.

Stan zasobów Spółdzielni w okresie badanym przedstawia tabela nr 3.

tabela nr 3 – zasoby mieszkaniowe

I.p.	wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
1.	ilość budynków mieszkalnych:	29	29	29
2.	ilość lokali mieszkalnych razem:	1.142	1.142	1.142
	w tym użytkowanych na podstawie:			
	-spółdzielczego lokatorskiego prawa	8	7	6
	-spółdzielczego własnościowego prawa	686	685	682
	- umowy najmu	1	1	1
	-bez tytułu prawnego	-	-	-
	- odrębnej własności	447	449	453
3.	ilość lokali użytkowych razem, w tym:	27	27	27
	użytkowanych na podstawie:			
	-spółdzielczego własnościowego prawa	2	2	2
	-umowy najmu	25	25	25
	-odrębnej własności	-	-	-
	-pustostany	-	-	-
4.	ilość garaży razem:	327	327	327
	w tym użytkowanych na podstawie:			
	-spółdzielczego własnościowego prawa	326	326	326
	-umowy najmu	1	1	1
	-odrębnej własności	-	-	-

5.	1. powierzchnia zasobów wraz z przeniesioną na odrębną własność razem (w m ²), w tym: - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych - garaży -Biura	66.579,64 58.641,03 1.821,86 5.712,92 403,83	66.501,94 58.641,03 1.821,86 5.712,92 403,83	66.501,94 58.641,03 1.821,86 5.712,92 403,83
6.	powierzchnia zasobów będąca w zarządzie powierzonym razem (m ²), w tym: -lokali mieszkalnych -lokali użytkowych -garaży -miejsz postojowych	23.975,68 23.975,68 - - -	24.112,83 24.112,83 - - -	24.307,19 24.307,19 - - -
7.	ilość budynków ze ścianami całkowicie docieplonymi	22	23	24
8.	ilość budynków mieszkalnych: -z opomiarowanym zużycia en. cieplnej -z opomiarowanym zużyciem zimnej wody	29 29	29 29	29 29
9.	ilość lokali z indyw. opomiarowaniem zużycia: - energii cieplnej - podgrzanej wody - zimnej wody i odbioru ścieków	1.142 637 1.142	1.142 637 1.142	1.142 637 1.142

2. W dniu 26 października 2021 roku dokonano w obecności Zastępcy Prezesa ds. Technicznych wizualnego przeglądu w zakresie stanu techniczno-porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, ze szczególnym uwzględnieniem czystości na terenie nieruchomości, klatkach schodowych oraz stanu elewacji budynków.
W czasie przeglądu zwrócono uwagę na stan chodników, terenów zielonych. Protokół z przeglądu zasobów mieszkaniowych stanowi załącznik nr 1 do protokołu lustracji.
3. W okresie badanym w Spółdzielni nie wystąpiły przypadki określone w art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ani nie wyodrębniła nieruchomości na podstawie art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Spółdzielnia posiada:
 - Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali przyjęty uchwałą RN nr 23/2011 z dnia 26.04.2011r., zmieniony uchwałą RN nr 17/2020 z dnia 25.05.2020r. z mocą od dnia 01.09.2020r.
 - Regulamin zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej przyjęty uchwałą RN nr 32/2016 z dnia 26.09.2016r., zmieniony uchwałami RN nr 17/2019 z dnia 29.04.2019r. i nr 25/2021 z dnia 27.05.2021r.

- Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przyjęty uchwałą RN nr 28/2014 z dnia 29.04.2019r. i nr 23/2021 z dnia 29.04.2021r.

Ewidencja księgowa oraz rozliczeń kosztów i przychodów eksploatacji prowadzone są zgodnie z postanowieniami art. 4¹ ust.1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm., tj. odrębnie dla każdej nieruchomości. Dane wynikające z ewidencji analitycznej są zgodne z ewidencją syntetyczną i sprawozdaniami finansowymi.

Plany finansowo-gospodarcze Spółdzielni sporządzone były dla całości zasobów Spółdzielni. Zgodnie z postanowieniami § 165 Statutu oraz § 4 Regulaminu rozliczania pożytków Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu uchwaliła stawkę opłaty zwiększającej opłatę eksploatacyjną dla właścicieli lokali mieszkalnych nie będących członkami Spółdzielni.

Stawka ta w okresie badanym wynosiła 0,22 zł/m² pow.uz. lokalu mieszkalnego, niezmiennie od 2014r.

5. Zasady rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dostawy zimnej wody i odbioru ścieków określają regulaminy:
 - Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej przyjęty uchwałą RN nr 17/2019 z dnia 29.04.2019r., do dnia 29.04.2019r. obowiązywał Regulamin z dnia 26.09.2016r.,
 - Regulamin rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przyjęty uchwałą RN nr 16/2019 z dnia 29.04.2019r. Do dnia 29.04.2019r. obowiązywał Regulamin z dnia 24.06.2014r.

Różnice wynikające z rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków Spółdzielnia rozliczała zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 10 w/w Regulaminu.

Na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wnoszone były zaliczki przez wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych w jednakowej wysokości. Wysokość zaliczek ustalana była przez Zarząd Spółdzielni na podstawie planowanych kosztów i zatwierdzona przez Radę Nadzorczą.

W okresie badanym stawki zaliczek na poczet c.o. wynosiły:

- do dnia 30.09.2018r. 3,00 zł/m² p.uz.
- od dnia 01.10.2018r. 2,80 zł/m² p.uz.

Różnice wynikające z rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody za okres objęty lustracją rozliczone zostały zgodnie z postanowieniami pkt. III poz. 8 i 9 Regulaminu rozliczeń.

W okresie badanym nie wystapily znaczne roznicze w rozliczeniach po zakonczeniu sezonu rozliczeniowego pomiedzy wysokością wpłaconych zaliczek i ponoszonych kosztów.

Nieco większe różnice wystąpiły w sezonie 2020/2021, gdzie niedopłaty wynosiły od – 0,07 zł/m² do – 7,30 zł/m² na poszczególnych węzłach. Różnice te dotyczyły całego okresu rozliczeniowego, co daje średnio – 0,26 zł/m² pow.uz. miesięcznie.

6. Roczne koszty, przychody i uzyskane wyniki z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawia poniższa tabela nr 4.

I.p.	wyszczególnienie	31.12.2018r.	31.12.2019r.	31.12.2020r.
1.	koszty razem, w tym:	6.541.896,78	7.016.798,31	7.133.335,22
	-materiały i konserwacje	428.380,09	450.579,36	513.008,28
	-wynagrodzenia z narzutami i pochodnymi	1.264.268,36	1.316.174,81	1.196.147,43
	-energia elektryczna części wspólnych	29.722,97	27.937,74	32.034,67
	-podatki i opłaty	65.639,25	73.980,73	75.292,41
	-odpisy na fundusze specjalne			
	-ubezpieczenia majątkowe	1.004.207,27	1.095.915,22	1.096.206,76
	-koszty ogólnego zarządu	45.060,44	44.924,86	46.308,31
	-pozostałe koszty	189.844,62	169.380,31	203.317,49
	-centralne ogrzewanie	35.886,87	39.644,32	40.872,92
	-podgrzanie wody	1.871.093,37	1.994.421,94	1.987.723,28
	-zimna woda i odbiór ścieków	460.556,11	500.982,56	518.646,21
	-odpady komunalne	919.884,21	943.421,05	941.068,58
	-pozostałe koszty finansowe i operacyjne	227.353,22	359.435,41	482.708,88
2.	przychody razem, w tym:	6.437.424,77	7.047.874,07	7.200.224,00
	-opłaty elspl. za lokale mieszkalne	2.814.193,83	3.171.537,66	3.237.941,37
	-pozostałe opłaty	35.886,87	39.644,32	40.872,92
	-zaliczki za centralne ogrzewanie	1.871.093,37	1.994.421,94	1.987.723,28
	-zaliczki za podgrzanie wody	460.556,11	500.982,56	518.646,21
		873.019,25	959.025,92	943.008,22

	-zimna woda i odbiór ścieków	221.063,00	351.676,00	472.032,00
	-odpady komunalne	-	30.585,67	-
	-pozostałe przychody finansowe i operacyjne			
3.	nadwyżka (+), niedobór (-) przychodów do kosztów	-104.472,01	31.075,76	66.888,78

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazane w powyższej tabeli zostały w całości ujęte do rachunku zysków i strat oraz przyjęte do ustalenia wyniku każdego roku na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości.

Wyniki wykazane w poz. 3 tabeli wynoszą:

w 2018r. - niedobór przychodów w kwocie - -104.472,01 zł

w 2019r. – nadwyżka przychodów w kwocie - 31.075,76 zł

w 2020r. – nadwyżka przychodów w kwocie - 66.888,78 zł

Wyniki z działalności gzm rozliczone zostały zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej przeznaczone były zgodnie z § 165 Statutu i obowiązującym Regulaminem rozliczania pożytków na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

7. Obowiązujący w Spółdzielni okres rozliczeniowy kosztów i przychodów za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody wynosi od dnia 1 września danego roku do dnia 31 sierpnia następnego roku. W rocznym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia wysokość kosztów i przychodów centralnego ogrzewania nie wykazuje wyniku.

Nadpłaty zaliczek na dzień 31 grudnia wykazywane były jako zobowiązania Spółdzielni w zespole 2 na koncie „207”.

8. Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela nr 5 (w zł/m² miesięcznie).

wyszczególnienie	31.12.2018r.	31.12.2019r.	31.12.2020r.
1. koszty eksploatacji razem, w tym:	2,87	2,96	2,94
- materiały i konserwacje	0,61	0,64	0,73
-wynagrodzenia z narzutami i pochodnymi	1,80	1,87	1,70
- energia elektryczna części wspólnych	0,04	0,04	0,05
- podatki i opłaty	0,09	0,11	0,11
- odpisy na fundusze specjalne	-	-	-
- ubezpieczenia majątkowe	0,06	0,06	0,06
- pozostałe koszty	-	-	-
- koszty ogólnego zarządu	0,27	0,24	0,29
2. Inne koszty poza stawką eksploatacyjną			
- odpisy na fundusz remontowy m ²	1,40	1,55	1,55
- zaliczki na centralne ogrzewanie m ²	2,66	2,83	2,82
- zaliczki na podgrzanie wody m ³	23,00	23,00	24,50
- zimna woda i odbiór ścieków (zł/m ³)	11,89	12,11	12,11
- odpady komunalne (zł/osoba)	8,00	13,00	18,00
- gaz (zł/osoba)	7,63	9,00	9,26

Po analizie stawek eksploatacyjnych z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, które w okresie badanym wynosiły:

- do dnia 30.06.2018r. – 2,06 zł/m² p.uż. dla członków i 2,28 zł/m² p.u. dla osób niebędących członkami,
- od dnia 01.07.2018r. do dnia 30.06.2020r. – 2,26 zł/m² p.uż. dla członków i 2,48 zł/m² p.u. dla osób niebędących członkami,
- od dnia 01.07.2020r. – 2,36 zł/m² p.uż. dla członków i 2,58 zł/m² p.u. dla osób niebędących członkami,

stwierdza się, że nie zapewniały one pełnego pokrycia kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia nie różnicowała stawek opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości.

Różnice pomiędzy stawką eksploatacyjną a kosztami wykazanymi w powyższej tabeli pokrywane były z pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnych zgodnie z postanowieniami § 165 Statutu oraz obowiązującego Regulaminu rozliczania pożytków.

Handwritten signatures:



Spółdzielnia zachowuje tryb określony w art.4 ust.7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczący terminu zawiadomienia o zmianie wysokości opłat oraz art. 4 ust. 6² w/w ustawy dotyczący terminu wnoszenia opłat. Statut Spółdzielni w § 169 stanowi, że opłaty wnosi się z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca.

9. Dźwigi w budynkach Spółdzielni nie występują.
10. Terminowość wnoszenia opłat.

Zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych oraz działania windykacyjne za okres badany przedstawia poniższa tabela nr 6 :

I.p.	wyszczególnienie	2018	2019	2020
1.	roczny wymiar opłat (w zł)	6.524.395,56	6.921.370,33	7.076.904,83
2.	kwota zaległości na 31.12.razem, w tym:	116.544,32	125.648,96	111.804,70
	- od jednego miesiąca	34.075,45	34.237,22	27.296,34
	- powyżej jednego do dwóch miesięcy	44.420,59	51.806,11	35.760,52
	- powyżej dwóch miesięcy i dalsze	38.048,28	39.605,63	48.747,84
3.	wskaźnik zaległości (%):	1,78%	1,81 %	1,57%
4.	ilość:			
	- lokali z zaległościami opłat	285	480	279
	- wystawionych wezwań do zapłaty	945	965	878
	- spraw skierowanych do sądu	11	11	7
	- uzyskanych wyroków sądowych	11	11	5
	- wyroków skierowanych do komornika	5	7	6
	- spraw wyegzekwowanych przez komornika	2	1	0
	- spraw umorzonych przez komornika	5	4	2
	- osób wykluczonych z członkostwa	-	-	-
	- zawartych ugód o spłatę zadłużenia	4	9	5
5.	wysokość zadłużenia głównego na 31.12.:	53.079,43	46.109,83	45.058,66
	- objętego wyrokami sądowymi	51.079,43	25.004,91	17.403,02
	- w egzekucji komorniczej	39.050,55	21.795,14	9.854,60

Stan zaległości opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12.2020r. zmniejszył się o kwotę 77.897,08 zł w stosunku do stanu z dnia 31.12.2017r. Odnotowano również spadek wskaźnika zaległości za lokale mieszkalne za w/w okres z 2,9% do 1,57% rocznego wymiaru opłat.

Działania Spółdzielni w celu zmniejszenia zaległości prowadzono poprzez wystawianie wezwań do dobrowolnej zapłaty, zawieranie umów ugody o spłatę zadłużenia, kierowanie spraw do sądu oraz do komornika.

Poziom zaległości nie miał negatywnego wpływu na płynność finansową Spółdzielni, zobowiązania Spółdzielni były regulowane terminowo i nie poniesiono z tego tytułu kosztów finansowych.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych przedstawia poniższa tabela nr 7:

I.p.	wyszczególnienie	2018	2019	2020
1.	roczny wymiar opłat (w zł)	436.653,14	436.650,25	441.187,67
2.	kwota zaległości na 31.12. razem, w tym:	13.581,89	18.627,36	15.355,24
	- do jednego miesiąca	5.136,97	7.310,52	1.299,53
	- powyżej jednego do dwóch miesięcy	5.463,40	5.785,55	10.737,84
	- powyżej dwóch miesięcy i dalsze	2.981,52	5.531,29	3.317,87
3.	wskaźnik zaległości (poz. 2:1 w %):	3,11 %	4,26 %	3,48%
4.	ilość:			
	- lokali z zaległościami w opłatach	14	16	13
	- wystawionych wezwań do zapłaty	-	-	-
	- spraw skierowanych do sądu	-	-	-
	- uzyskanych wyroków sądowych	-	-	-
	- wyroków skierowanych do komornika	-	-	-
	- spraw umorzonych przez komornika	-	-	-
	- zawartych ugód o spłatę zadłużenia	-	-	-
5.	wysokość zadłużenia głównego na 31.12.	6.891,78	5.355,50	4.121,60
	- objętego wyrokami sądowymi	6.891,78	5.355,50	4.121,60
	- w egzekucji komorniczej	6.891,78	5.355,50	4.121,60

Stan zaległości na dzień 31.12.2020r. wynosił 15.365,24 zł i dotyczył 13 lokali użytkowych.

W stosunku do stanu z dnia 31.12.2017r. zaległości uległy zmniejszeniu o kwotę 9.090,33zł, głównie w pozycji zaległości dwumiesięcznych. Wskaźnik zaległości za w/w okres zmniejszył się z 5,6% do 3,48% rocznego wymiaru opłat.

11. Spółdzielnia nie zarządzała nieruchomościami obcymi na zlecenie.

Podpis
Oni

12. Spółdzielnia posiada uregulowane stosunki z podmiotami gospodarczymi świadczącymi na rzecz Spółdzielni usługi komunalne oraz inne usługi i dostawy, jak niżej:
- Umowa z dnia 24.02.2012r. nr 270017/WS/GR na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków zawarta z Grodkowskimi Wodociągami i Kanalizacją Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie Grodkowskim 46D,
 - Umowa Kompleksowa dostarczania paliwa gazowego zawarta z Polskim Górnictwem Naftowym i Gazowniczym SA nr 35/2/5614/II-53/2/5633/II z dnia 04.03.2009r.,
 - Umowa nr HK/126/2022/2014 z dnia 23.10.2014r. zawarta z Energetyką Ciepłą Opolszczyzny SA w Opolu na sprzedaż ciepła,
 - Umowa Kompleksowa nr 17958589/B/U/2015 z dnia 29.07.2015r. zawarta z firmą TAURON Sp. z o.o. o dostarczanie energii elektrycznej,
 - Umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych z dnia 05.01.2021r. zawarta z Przedsiębiorstwem Usługowo-Handlowym „ELINSTAL” z Nysy,
 - Umowa z dnia 05.01.2021r. zawarta z Przedsiębiorstwem Usługowo-Handlowym „ELINSTAL” z Nysy na prowadzenie napraw instalacji domofonowych.

Wyżej wymienione umowy sporządzone zostały prawidłowo, określone zostały wysokości opłat za usługi, sposób dokonywania rozliczeń za świadczone usługi, udzielanie ewentualnych bonifikat, naliczania kar umownych za nieterminowe lub niewłaściwe świadczenie usług.

Określone zostały granice odpowiedzialności za utrzymanie w należytym stanie urządzeń i sieci przez strony umów.

Umowy zabezpieczają interesy członków Spółdzielni.

13. Gospodarka lokalami użytkowymi.

Na dzień 31.12.2020r. Spółdzielnia posiadała 27 lokali użytkowych, z tego:

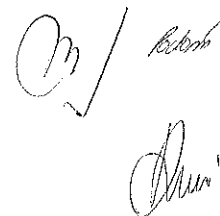
- 25 użytkowanych na podstawie umowy najmu,
- 2 lokale o statusie własnościowego prawa do lokalu.

Zasady najmu lokali użytkowych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 33/2016 z dnia 26.09.2016r. wraz z aneksem nr 1 z dnia 26.09.2016r. i aneksem nr 2 z dnia 23.09.2019r.

Z § 1 pkt 1 powyższego Regulaminu wynika, że lokale użytkowe wynajmowane są w drodze przetargu otwartego.

Sprawdzono następujące umowy najmu:

- umowa o najem lokalu użytkowego z dnia 01.07.2019r. zawarta z firmą EDLINE Edyta Warowy na lokal przy ul. Wrocławskiej 1, o pow. 47,58 m² – działalność handlowa,



- umowa z dnia 01.02.2020r. o najem lokalu użytkowego przy ul. Wrocławskiej 1A o powierzchni 23,13 m² na prowadzenie działalności gospodarczej, zawarta z firmą GERAMUS Sp. z o.o. 58-340 Głuszyca,
- umowa z dnia 30.03.2018r. o najem lokalu użytkowego przy ul. Powstańców Śl. 13 o powierzchni 258,0 m² na prowadzenie działalności handlowej z Januszem Demichowiczem, Nowa Wieś Mała 29 – Sklep meblowy „DEMI”,
- umowa z dnia 01.12.2018r. o najem lokalu użytkowego przy ul. Powstańców Śl. 6-8 „A” o powierzchni 51,36 m² na prowadzenie gabinetu kosmetycznego zawarta z firmą Salon.Urody „Dotyk Piękna” Marlena Stańczyk z Grodkowa,
- umowa z dnia 01.06.2020r. o najem lokalu użytkowego przy ul. Powstańców Śl. 6-8 „C” o powierzchni 62,73 m² na prowadzenie salonu fryzjerskiego oraz zabiegów kosmetycznych zawarta z firmą HAIR ROOM Alicja Serwata z Grodkowa.

Sprawdzone umowy z najemcami określają wysokość opłat eksploatacyjnych i pozostałych opłat, zasady wprowadzania zmian opłat, sposób regulowania należności oraz konsekwencje wynikające z nieterminowego regulowania opłat. Umowy określają obowiązki najemcy związane z należytyym użytkowaniem lokalu oraz warunki rozwiązania umowy.

Zawarte umowy w pełni zabezpieczają interesy członków Spółdzielni.

VII. GOSPODARKA REMONTOWA

1. Spółdzielnia posiada Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych uchwalony przez radę Nadzorczą uchwałą nr 37/2010 z dnia 26.10.2010r., zmieniony uchwałą nr 25/2020 z dnia 20.07.2020r.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości należy do obowiązków Zastępcy Prezesa ds. Technicznych.

Nadzór techniczny realizowany był poprzez dokonywanie systematycznych kontroli i przeglądów zasobów mieszkaniowych przez uprawnione osoby (art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane).

Spółdzielnia prowadzi książki obiektu budowlanego zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. z 2003r. nr 1120 poz. 1134 ze zm.).

W trakcie lustracji sprawdzono 8 książek obiektów budowlanych wraz z protokołami przeglądów i kontroli:

- | | |
|-------------------------|--|
| - ul. Chrobrego 1-5 | rok budowy 1987 – przegląd 5-letni XI 2020r. |
| - ul. Krakowska 16-16A | rok budowy 1987 – przegląd 5-letni VI 2017r. |
| - ul. Krakowska 16B-16E | rok budowy 1987 – przegląd 5-letni VI.2017r. |
| - ul. Krakowska 16F-16G | rok budowy 1987 – przegląd 5-letni VI 2017r. |

Podpis
Oni

- ul. Krakowska 18-18C rok budowy 1983 – przegląd 5-letni V.2017r.
- ul. Wrocławska 2-12 rok budowy 1973 – przegląd 5-letni XI.2020r.
- ul. Wrocławska 40-44 rok budowy 1970 – przegląd 5-letni XI.2020r.
- ul. Rynek 13-15 rok budowy 1972 – przegląd 5-letni XI.2020r.
- ul. Jagiełły 2 – 6 rok budowy 1971 – przegląd 5-letni XI.2020r.

Zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane Spółdzielnia dokonała okresowej kontroli stanu technicznego, sprawności i wartości użytkowej budynków przeprowadzanej co 5 lat.

Protokoły kontroli znajdują się w aktach Spółdzielni, a zalecenia wynikające z protokołów wpisane zostały do ksiąg obiektów budowlanych.

Kontrola przewodów kominowych przeprowadzana była corocznie – protokoły z ostatnich kontroli znajdują się w aktach Spółdzielni i dotyczą kontroli przeprowadzonych w miesiącach maju i czerwcu 2021r.

Ostatnia kontrola instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych przeprowadzona była w marcu 2021r.

Przeglądy 5-letnie elektryczne i odgromowe były wykonane w 2018 roku dla całości zasobów mieszkaniowych.

Przeglądy roczne stanu technicznej sprawności budynków oraz stanu technicznej sprawności instalacji gazowej przeprowadzone były przez własne służby techniczne Spółdzielni, posiadające odpowiednie uprawnienia.

Protokoły z przeglądów znajdują się w aktach Spółdzielni i wpisane są w części VI. książki obiektu.

Wnioski wynikające z protokołów uwzględniane są przy opracowywaniu rocznych planów remontów.

Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę opinie Zarządu, stopień pilności, a w szczególności możliwości finansowe, zatwierdza plany remontów:

- 2018r. – uchwała nr 2/2018 z dnia 18.01.2018r. 1.004.651,- zł
- 2019r. – uchwała nr 10/2019 z dnia 27.02.2019r. 740.000,- zł
- 2020r. - uchwała nr 12/2020 z dnia 23.03.2020r. 1.343.599,- zł

Sposób finansowania remontów stosowany był zgodnie z postanowieniami obowiązującego Regulaminu, tj. w ramach poszczególnych nieruchomości. Kredytów bankowych na realizację remontów nie zaciągano.

Stawki opłat na fundusz remontowy lokali mieszkalnych uchwalane były przez radę nadzorczą w jednolitej wysokości dla wszystkich zasobów, tj.

- od 01.11.2016r. do 30.09.2018r. 1,35 zł/m²
- od 01.10.2018r. do 31.12.2020r. 1,55 zł/m²

(uchwała RN nr 23/2018 z dnia 25.06.2018r.).

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne wyodrębnione nieruchomości zgodnie z art. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ewidencja ta uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

2. Realizacja wykonawstwa robót remontowych w Spółdzielni prowadzona była systemem zleconym przez obcych wykonawców oraz przez własny zespół konserwatorów.

Dobór wykonawców dokonywany był w oparciu o Regulamin w sprawie udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi obcym wykonawcom zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 59/2015 z dnia 15.12.2015r. Sprawdzono dokumentację doboru wykonawców i zawartych umów wraz z protokołami odbioru i fakturami na następujące remonty:

- Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych – Osiedle Morcinka – umowa nr 2/TG/2017 z dnia 29 marca 2017r. zawarta z firmą Usługi Remontowo-Budowlane „Ciepły Dom” Dariusz Pożuczek z siedzibą w Karnkowie na podstawie uchwały nr 21/2017 z dnia 16.03.2017r. Rady Nadzorczej wyrażającej zgodę na zawarcie umowy bez ogłaszania przetargu. Umowa w § 2 przewidywała cztery etapy robót z ostatecznym terminem wykonania do 30 listopada 2020r.

Do w/w umowy zawarte były kolejne aneksy:

- Nr 1 z dnia 9 stycznia 2018r. dot. zmiany ceny rozliczeniowej i terminu zakończenia I etapu robót,
 - Nr 2 z dnia 9 stycznia 2019r., wprowadzający V etap robót z terminem wykonania do 30.11.2021r.,
 - Nr 3 z dnia 29 marca 2019r. dot. zmiany ceny rozliczeniowej,
 - Nr 4 z dnia 11 maja 2020r. dot. przesunięcia terminu ostatecznego wykonania robót w VI etapie do dnia 30.11.2022r. (powód: rosnące zakażenia wirusem COVID-19).
- Umowa nr RPOP.10.02.00-16-0038/17 o dofinansowanie Projektu „Rewitalizacja przestrzeni Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego na lata 2014-2020 współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego zawarta w Opolu w dniu 22.02.2018r.

W ramach realizacji powyższej umowy poniesione zostały wydatki ogółem w kwocie 663.442,95 zł, natomiast środki uzyskane z funduszy europejskich, wg ostatecznego rozliczenia, wyniosły kwotę 497.582,50 zł.

- Umowa nr 2/R/2018 z dnia 26.04.2018r., zawarta po ogłoszeniu wyniku przetargu na zadanie „Rewitalizacja przestrzeni Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie” z firmą „Bajer Granit” Andrzej Bałuk – Młodoszowice 77 na kwotę 593.748,38 zł brutto wraz z aneksem nr 1 z dnia 26.04.2018r.

Sprawdzono następujące faktury dotyczące rewitalizacji przestrzeni związanych z w/w umową:

- faktura nr 141/08/2018 na kwotę 166.000,30 zł wraz z protokołem odbioru i kosztorysem powykonawczym,
- faktura nr 17/08/2018 na kwotę 61.715,63 zł wraz z kosztorysem powykonawczym i protokołem odbioru robót,
- faktura nr 18/08/2018 na kwotę 33.826,27 zł wraz z kosztorysem powykonawczym i protokołem odbioru robót,
- faktura nr 22/10/2018 na kwotę 25.616,38 zł wraz z kosztorysem powykonawczym i protokołem odbioru robót,
- faktura nr 26/10/2018 na kwotę 251.993,88 zł wraz z kosztorysem powykonawczym i protokołem odbioru robót,
- faktura nr 27/10/2018 na kwotę 52.695,49 zł wraz z kosztorysem powykonawczym i protokołem odbioru robót,
- faktura nr 28/10/2018 na kwotę 13.653,00 zł wraz z protokołem odbioru robót.

W ramach realizacji umowy o termomodernizację zasobów mieszkaniowych sprawdzono faktury:

- faktura nr 07/04/2018 na kwotę 143.370,16 zł wraz z protokołem przeglądu gwarancyjnego robót budowlanych oraz notatką służbową dotyczącą stwierdzonych usterek przy odbiorze,
- faktura nr 08/04/2018 na kwotę 362.068,93 zł wraz z protokołem odbioru robót,
- faktura nr 16/04/2019 na kwotę 550.832,95 zł wraz z protokołem odbioru robót.

Sprawdzono również faktury naprawy pokryć dachowych wykonane przez firmę dokonującą ocieplenia budynków tj. „Ciepły Dom”, jak niżej:

- faktura nr 31/11/2020 na kwotę 9.610,50 zł za naprawę dachu budynku przy ul. Głowackiego 1-11 wraz z protokołem odbioru i kosztorysem powykonawczym,

OK
Kidom
[Signature]

- faktura nr 32/11/2020 na kwotę 9.560,25 zł za naprawę dachu budynku przy ul. Kołłątaja 1-7 wraz z protokołem odbioru robót i kosztorysem powykonawczym.

Na podstawie sprawdzonych dokumentów ustalono, że procedura wyboru wykonawcy na roboty remontowe odbywała się prawidłowo, zgodnie z obowiązującym regulaminem oraz uchwałami Rady Nadzorczej.

Zawierane umowy z wykonawcami odpowiadają przepisom prawa i zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Wykonane roboty remontowe odbierane były protokołem odbioru podpisanym przez przedstawicieli Spółdzielni i wykonawcy.

Faktury za wykonane roboty były sprawdzone i zatwierdzone do zapłaty przez kompetentne osoby.

Remonty zasobów mieszkaniowych w okresie badanym były finansowane środkami własnymi.

Rewitalizacja przestrzeni Spółdzielni w 2018r. dofinansowana została w kwocie 497.582,50 zł ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

Spółdzielnia nie zaciągała kredytów na realizację remontów zasobów mieszkaniowych.

Wykonawstwo własne prowadzone jest przez grupę zatrudnionych w Spółdzielni konserwatorów.

Rozliczenia kosztów konserwatorów dokonywane było kwartalnie systemem komputerowym z podziałem na koszty eksploatacji, zarządu i fundusz remontowy, a także z podziałem na poszczególne nieruchomości.

W okresie badanym nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie finansowania wydatków pokrywanych z funduszu remontowego.

Zakres finansowy gospodarki remontowej w latach 2018-2020 przedstawia poniższa tabela:

I.p.	wyszczególnienie	2018 rok	2019 rok	2020 rok
1.	stan funduszu remontowego na 1.01.	10.914,70	-383.653,55	27.227,03
2.	odpisy na fundusz razem: w tym:	1.004.207,27	1.181.689,12	1.096.206,76
	- od lokali mieszkalnych	933.836,99	1.111.318,84	1.025.836,48
	- części wspólne	70.370,28	70.370,28	70.370,28

3.	pozostałe zwiększenia razem, w tym: - pożytki - przeniesienie z poprzedniego roku z rozliczenia wyniku za 2017 wg uchwały WZ nr 8/2018 z dn.26.06.2018r. - odszkodowania	139.698,00 25.525,27 114.172,73 -	- - - -	915,16 - - 915,16
4.	wydatki sfinansowane z funduszu razem: w tym: - remonty bieżące - docieplenia budynków - wydatki z f-szu wspólnego - remont wiat śmietnikowych - rewitalizacja terenów zielonych - zwrot za stolarkę okienną - drogi, chodniki, parking - demontaż naczynia wyrównawcz. - remont instalacji c.o. , cw, zw, - remont dachów - remont kominów	1.538.473,52 149.689,05 1.197.158,63 6.692,61 4.120,50 180.812,73 - - - - - -	770.808,54 183.830,44 551.656,64 11.483,24 - - 14.170,42 9.667,80 - - - -	1.419.656,90 209.049,92 1.120.639,46 25.068,20 - - 6.620,28 18.450,00 12.960,00 7.028,22 19.170,75 670,07
5.	stan funduszu na 31.12.	-383.653,55	27.227,03	-295.307,95
6.	stan kredytów zaciągniętych na cele remontowe	-	-	-

Fundusz remontowy części wspólnych – Uchwała Rady Nadzorczej Nr 12/2008 z dnia 26.02.2008r.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA.

W Spółdzielni nie występuje.

IX. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE.

W okresie badanym Spółdzielnia posiadała uregulowany stan prawny gruntów będących w jej władaniu. Zmiany stanu powierzchni oraz ilości wydodrębnionych nieruchomości obrazuje poniższa tabela:

I.p.	wyszczególnienie	2018r.	2019r.	2020r.
1.	powierzchnia gruntów we władaniu Spółdzielni na 31.12. razem:	10,4728	10,2427	9,8884
	w tym (ha):			
	- z uregulowanym tytułem prawnym	10,4728	10,2427	9,8884
	- z nieuregulowanym tyt. prawnym	-	-	-

2.	z wiersza 1 przypada na grunty (ha)			
	- własne	8,4827	8,2526	9,8884
	- w wieczystym użytkowaniu	1,9901	1,9901	-
3.	z wiersza 1 przypada na grunty (ha)			
	- zabudowane	4,3403	4,3009	4,2838
	- planowane do zabudowy	2,2820	2,2820	1,9448
	- nie nadające się do zabudowy	3,8505	3,6598	3,6598
4.	ilość wyodrębnionych nieruchomości			
	gruntowych razem: w tym:	28	28	28
	- stanowiących mienie spółdzielni			
	- w których ustanawia się odrębną			
	własność lokali razem: w tym:	28	28	28
	- jednobudynkowe	27	27	27
	- od dwóch do pięciu budynków	1	1	1
	- powyżej pięciu budynków	0	0	0

Spółdzielnia nie prowadzi ewidencji gruntów w zarządzie powierzonym.

Na dzień 31 grudnia 2020r. Spółdzielnia posiada grunty własne o powierzchni łącznej 9,8884 ha. Spółdzielnia posiada 28 wyodrębnionych nieruchomości gruntowych, na których ustanawia się odrębną własność lokali.

Przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nie wystąpiło.

Grunty niezabudowane będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni o powierzchni 1,9901 ha zostały w roku 2020:

- wykupione od Gminy Grodków na własność na podstawie uchwały nr XVII/157/20 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 24.06.2020r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gminnej na rzecz użytkownika wieczystego – dot. działki nr 1101/6 o powierzchni 1,6529 ha za kwotę 208.100,00 zł (różnica między wartością rynkową prawa wieczystego użytkowania 386.600,- zł),
- nieodpłatnie przekazana na rzecz Gminy Grodków na podstawie uchwały nr 11/2019 z dnia 30.05.2019r. Walnego Zgromadzenia działki nr 1101/5 o powierzchni 0,3372 ha.

Lista nieodpłatnie przekazanych gruntów w okresie badanym na rzecz Gminy Grodków.

L.p.	Lokalizacja	Nr działki	Pow. działki	Nr księgi wieczystej	Nr aktu	Data
1.	ul. Kossaka	494/78	0,0034	OP1N/00073756/0	3676/2019	23.10.2019r.
2.	Tereny niezabudowane ul. Morcinka	496/4	0,0728	OP1N/00065633/3	3676/2019	23.10.2019r.
3.	Droga ul. Kossaka ul. Styki	599/53	0,1131	OP1N/00068311/1	3676/2019	23.10.2019r.
4.	Droga ul. Styki	1083/2	0,0014	OP1N/00066103/6	3676/2019	23.10.2019r.
5.	ul. Racławicka ul. Tetmajera	1101/5	0,3372	OP1N/00030640/1	2360/2020	20.08.2020r.

Stan prawny gruntów we władaniu Spółdzielni wynika z posiadanych przez Spółdzielnię aktów notarialnych oraz prowadzonych rejestrów z oznakowaniem numerów działek, map, powierzchni i numerów ksiąg wieczystych.

Powierzchnia gruntów aktualizowana była o ułamkowe części związane z przeniesieniem prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz sprzedaż i przekazanie działek.

X. RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE.

1. W zakresie prowadzenia rachunkowości Spółdzielnia posiada następujące unormowania:

- Zakładowy Plan Kont uchwalony uchwałą nr 326 w dniu 15.11.2002r. ze zmianą wg uchwały Zarządu nr 54/2008 z dnia 25.02.2008r. obowiązującą od dnia 01.01.2008r.,
- Polityka rachunkowości wprowadzona do stosowania od dnia 01.01.2018r. uchwałą Zarządu nr 277/2018 z dnia 31.12.2018r.,
- Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 7/93 z dnia 16.03.1993r.,
- Instrukcja kasowa z dnia 11.01.2000r. zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 6/2000,
- Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej z dnia 26.04.2011r. zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2011,
- Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz ustanawiania prawa odrębnej własności z dnia 26.04.2011r. zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/2011,
- Regulamin kontroli wewnętrznej z dnia 16.03.1993r. zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/93.

Treść powyższych regulaminów i instrukcji jest zgodna z aktualnymi przepisami prawnymi, tj. Statutu Spółdzielni, ustawą z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze, ustawą z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości oraz ustawą z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Regulaminy i instrukcje zawierają podstawowe zagadnienia i zasady prowadzenia gospodarki finansowej i rachunkowości, zaktualizowanej w Polityce Rachunkowości, uchwalonej przez Zarząd w dniu 31.12.2018r.

2. Za prowadzenie rachunkowości w Spółdzielni w okresie badanym odpowiedzialna była Pani Jolanta Barzij, pełniąca tę funkcję od dnia 02.06.2000r. Zakres wykonywanych obowiązków związanych z funkcją Głównego Księgowego wynika z zakresu czynności oraz pisemnego oświadczenia o przyjęciu obowiązków i odpowiedzialności za prawidłowe prowadzenie ksiąg rachunkowych, znajdujących się w teczce akt osobowych.

3. Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone są w systemie komputerowym – moduł FK systemu DOM5 firmy Sacer s.c.

Stosowany system ewidencji zapewnia uzyskiwanie wszystkich koniecznych informacji. Udokumentowanie operacji gospodarczych – dowody źródłowe spełniały wymogi określone w art. 21 i 22 ustawy o rachunkowości.

Dokumenty źródłowe stanowiące podstawę operacji gospodarczych są kolejno numerowane, sprawdzane pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym przez osoby odpowiedzialne za przeprowadzenie kontroli wewnętrznej.

Operacje gospodarcze ujmowane były w porządku chronologicznym.

Dokumentacja księgowa archiwizowana jest w sposób uporządkowany i odpowiednio zabezpieczona.

Prawidłowość udokumentowania operacji gospodarczych sprawdzono poprzez kontrolę następujących dokumentów:

- Dowody zakupu materiałów i usług:
 - 2018r. miesiąc maj i wrzesień
 - 2019r. miesiąc czerwiec i grudzień
 - 2020r. miesiąc marzec i listopad.
- raporty kasowe:
 - 2018r. miesiąc marzec, czerwiec, grudzień
 - 2019r. miesiąc maj, lipiec, grudzień
 - 2020r. miesiąc kwiecień, wrzesień, grudzień.

4. Roczne plany finansowe-ekonomiczne obejmowały:

- plan kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- plan kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych,
- plan funduszu płac,
- plan podziału kosztów ogólnych Zarządu.
- plan remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych.

Plany te były zatwierdzane przez radę Nadzorczą stosownymi uchwałami:

- 2018r. – uchwała nr 13/2018 z dnia 21.03.2018r.

- 2019r. – uchwała nr 10/2019 z dnia 27.02.2019r.
- 2020r. – uchwała nr 12/2020 z dnia 23.03.2020r.

Oceny stopnia realizacji planów gospodarczych dokonywała Rada Nadzorcza zgodnie ze swoimi kompetencjami i założeniami planowymi.

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej w sprawie okresowych badań realizacji planów gospodarczych Spółdzielni znajdują się w dokumentach działalności tego organu.

5. Roczne sprawozdania finansowe.

W skład rocznego sprawozdania finansowego wchodziły:

- informacje wprowadzające,
- Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia,
- rachunek zysków i strat – wariant porównawczy,
- informacja dodatkowa.

Stosowane wzory sprawozdawcze były zgodne z przepisami zawartymi w ustawie o rachunkowości oraz w uchwale nr 7/2015 z dnia 20.10.2015r. Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 29.09.1994r. om rachunkowości z późn.zm.

Spółdzielnia nie spełniła dwóch z trzech ustawowych warunków, tj.:

- w poprzedzającym roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie, średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty nie przekraczało 50 osób,
- przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych były niższe niż równowartość w walucie polskiej co najmniej 5.000.000,- euro.

W okresie badanym roczne sprawozdania finansowe sprawdzane były w sposób uproszczony przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej i przyjmowane przez radę Nadzorczą uchwałami:

- za 2018r. uchw. nr 6/2019 z dnia 21.02.2019r.,
- za 2019r. uchw. nr 5/2020 z dnia 26.02.2020r.,
- za 2020r. uchw. nr 8/2021 z dnia 18.02.2021r.

Zatwierdzenie sprawozdań finansowych przez walne Zgromadzenie i rejestracja w KRS:

2018r.

- sumy bilansowe 12.771.975,47 zł
- uchwała WZ nr 5/2019 z dnia 30.05.2019r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2018r.
- rejestracja w KRS i Urzędzie Skarbowym w Brzegu nastąpiła w dniu 31.05.2019r.

2019r.

- sumy bilansowe 12.899.473,03 zł
- uchwały Walnego Zgromadzenia brak – Walne Zgromadzenie się nie odbyło (COVID-19),
- zgłoszenie dokumentów finansowych do KRS zostało zarejestrowane w dniu 29.09.2020r.

2020r.

- sumy bilansowe 12.931.531,33 zł
- uchwały Walnego Zgromadzenia brak - Walne Zgromadzenie się nie odbyło (COVID-19),
- zgłoszenie dokumentów finansowych do KRS zostało zarejestrowane w dniu 21.09.2021r.

Terminowość i kompletność sprawozdań finansowych została zachowana. Sprawozdania finansowe były sporządzone w wymaganym terminie, a dane liczbowe zostały prawidłowo ujęte do w/w formularzy.

W ramach czynności lustracyjnych dokonano sprawdzenia w sposób uproszczony sprawozdania finansowego za 2020r., z którego protokół stanowi załącznik nr 2 do protokołu lustracji.

Sprawozdania finansowe za lata 2018-2020 spełniają wymogi wynikające z uchwały nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015r. dot. przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalenia wyniku finansowego.

6. Analiza sytuacji ekonomicznej.

- 1) Wysokość rocznych przychodów, kosztów i uzyskanych wyników z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z pozostałych rodzajów działalności gospodarczej Spółdzielni przedstawia poniższa tabela:

I.p.	wyszczególnienie	2018r.	2019r.	2020r.
1.	gospodarka zasobami mieszkaniowymi:			
	1) koszty	6.541.896,78	7.016.798,31	7.133.335,22
	2) przychody	6.437.424,77	7.047.874,07	7.200.224,-
	3) niedobór (-) nadwyżka (+) przychodów do poniesionych kosztów:			
	- w roku sprawozdawczym	- 104.472,01	+ 31.075,76	+ 66.888,78
	- narastająco na 31.12. netto	- 155.652,47	- 38.698,01	+ 27.538,77
	(z konta 647)	+ 126.642,97	+ 213.790,69	+ 280.027,47
2.	własna działalność gospodarcza:			
	1) koszty	843.781,83	338.166,54	257.293,51
	2) przychody	1.014.283,69	521.643,77	528.691,45
	3) zysk (strata) brutto	170.501,86	183.477,23	271.397,94
	4) podatek doch. od osób prawnych	20.973,00	41.589,00	56.871,00

[Handwritten signatures and initials]

5) zyska (strata) netto	149.528,86	141.888,23	214.526,94
- w roku sprawozdawczym			
- narastająco na 31.12.	149.528,86	141.888,23	356.415,17

Podział nadwyżki bilansowej za 2018r. według uchwały Walnego Zgromadzenia Nr 6/2019 z dnia 30.05.2019r.:

- 32.314,21 zł – przytęki przysługujące poszczególnym nieruchomościom,
- 54.247,49 zł – pokrycie niedoboru kosztów eksploatacji,
- 55.967,16 zł – zasilenie funduszu remontowego,
- 7.000,00 zł – zasilenie funduszu zasobowego.

Zysk netto z własnej działalności gospodarczej podlegał podziałowi przez Walne Zgromadzenie. W okresie badanym została podjęta tylko jedna uchwała nr 6/2019 z dnia 30.05.2019r. w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2018r. w ogólnej kwocie 149.528,86 zł.

Zysk netto za lata 2019 i 2020 figuruje w pasywach bilansów w poz. A.VI. Uchwały w sprawie przeznaczenia zysku nie podjęto, ponieważ Walne Zgromadzenie za 2019r. i 2020r. jeszcze się nie odbyły.

2) Wskaźniki finansowe.

I.p.	rodzaj wskaźnika	2018r.	2019r.	2020r.
1.	płynności finansowej I stopnia (bieżącej płynności)	1,53	1,44	1,40
2.	płynności finansowej II stopnia (szybkęj płynności)	0,59	0,68	0,58
3.	płynności finansowej III stopnia (gotówkowej)	0,34	0,48	0,41
4.	ogólnego zadłużenia	0,21	0,25	0,26
5.	pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym (%)	106,0	106,5	104,6
6.	Spływu (rotacji) należności - dni	28	26	23
7.	Spłaty zobowiązań - dni	111	136	144

Poziom uzyskanych wskaźników finansowych wynikający z powyższej tabeli świadczy o dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni.

7. Koszty finansowe, pozostałe koszty operacyjne, przychody finansowe i pozostałe przychody operacyjne w latach 2018-2020 przedstawia poniższa tabela:

I.p.	wyszczególnienie	2018r.	2019r.	2020r.
1.	koszty finansowe razem, w tym:	133,-	56,87	34,75
	odsetki od faktur	-	0,12	34,75
	odsetki podatkowe	133,-	56,75	-

2.	pozostałe koszty operacyjne razem, w tym:	60.799,63	41.495,03	34.036,01
	-koszty pozostałej sprzedaży	31.084,68	37.258,72	27.917,23
	-dsarowizny	3.044,38	1.700,00	1.200,00
	-koszty windykacji	9.976,19	2.532,81	4.913,79
	-inne	3.873,11	3,50	4,99
	-odpis aktualizacyjny	12.821,27	-	-
3.	przychody finansowe razem, w tym:	16.710,55	21.651,84	9.038,77
	- od nieterminowych płatności (czynsze)	7.374,20	12.160,81	5.995,97
	- od sprzedaży mieszkań	1.705,21	2.347,17	-
	- lokaty	7.631,14	7.143,86	3.042,80
4.	pozostałe przychody operacyjne razem, w tym:	599.490,83	138.150,28	185.746,19
	- dotacje	477.564,40	22.379,42	10.283,76
	- pozostała sprzedaż	56.063,99	67.880,66	57.144,42
	- wpłaty na koszty windykacji	24.583,11	12.894,60	18.782,39
	- odszkodowania	4.065,96	184,68	-
	- inne	619,33	930,44	670,95
	- pożyczki	36.594,04	33.880,48	33.524,70
	- dotacje ZUS -COVID	-	-	65.339,97

Dane wynikające z powyższej tabeli są zgodne z ewidencją księgową i danymi ujętymi w rachunku zysków i strat.

8. Gospodarka kasowa.

Gospodarka kasowa Spółdzielni prowadzona jest według zasad określonych w Instrukcji uchwalonej przez Zarząd uchwałą nr 6/2000 w dniu 10.01.2000r. Wysokość obowiązującego pogotowia kasowego ustalono na kwotę 10.000,00zł

Akta osobowe pracownicy, której powierzono obowiązki kasjera zawierają zakres czynności dotyczącej gospodarki kasowej z dnia 25.10.2012r. oraz umowę o odpowiedzialności materialnej z dnia 01.04.2008r..

Gotówka jest ubezpieczona od kradzieży z włamaniem i rabunku do wysokości 15.000,00 zł w Towarzystwie Ubezpieczeń „UNIQA” w Opolu, ostatnia polisa nr 640011114528 z dnia 31.03.2021r. na okres od 01.04.2021r. do 31.03.2022r. Na podstawie protokołów inwentaryzacji kasy ustalono, że w badanym okresie kontrole gotówki w kasie były dokonywane corocznie wg stanu na dzień 31 grudnia każdego roku oraz przy przekazywaniu kasy innej osobie na czas nieobecności kasjera.

Robert
Min
On

Pomieszczenie kasowe jest wyodrębnione, okna okratowane, zabezpieczenie kasy prawidłowe.

Dowody KP i KW SA kolejno numerowane i traktowane jako druki ścisłego zachowania.

Prawidłowość obrotu kasowego sprawdzono poprzez kontrolę raportów kasowych z załącznikami.

Metodą wrywkową sprawdzono raporty kasowe wraz z dowodami źródłowymi, jak niżej:

- 2018r. – za miesiące: marzec, czerwiec, październik,
- 2019r. – za miesiące: styczeń, maj, wrzesień,
- 2020r. – za miesiące: kwiecień, lipiec, grudzień.

Sprawdzone dokumenty obrotu kasowego są prawidłowo wypełnione, opisane, sprawdzone pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym oraz zatwierdzone przez kompetentne osoby.

W czasie lustracji dokonano kontroli stanu środków pieniężnych w kasie.

Protokół z przeprowadzonej kontroli stanowi załącznik nr 3 do protokołu lustracji.

9. Spółdzielnia dokonywała ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami w Towarzystwie Ubezpieczeń UNIQA S.A. Biuro w Opolu.

Sprawdzono aktualną polisę ubezpieczeniową nr 640011114528 zawartą na okres od dnia 01.04.2021r. do dnia 31.03.2022r.

Ubezpieczenie dotyczy budynków mieszkalnych, biurowych, handlowych i usługowych, obiektów małej architektury, maszyn, urządzeń, wyposażenia oraz gotówki.

Suma ubezpieczeniowa budynków mieszkalnych wynosi 146.577.500,00 zł, co w przeliczeniu na 1 m² powierzchni stanowi kwotę 2.500,00 zł/m² pow.uz.

10. Inwentaryzacja roczna.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie dokonywała inwentaryzacji środków trwałych.

Na dzień 31 grudnia każdego roku przeprowadzano inwentaryzację środków pieniężnych w kasie, co potwierdzano protokołem kontroli kasy.

Przeprowadzano corocznie inwentaryzację rozrachunków finansowych poprzez ustalenie ich stanu wynikającego z ksiąg rachunkowych oraz uzgodnienia ich z bankami, odbiorcami i dostawcami, instytucjami ubezpieczeń społecznych, organami finansowymi i innymi kontrahentami, a także we3ryfikację pozostałych składników aktywów i pasywów, m.in. rozliczeń międzyokresowych, funduszy własnych, funduszu remontowego.

Ostatni spis z natury środków trwałych i przedmiotów o niskiej wartości przeprowadzono wg stanu na dzień 31 grudnia 2017r.

Zakres przedmiotowy, metody i terminy inwentaryzacji były zgodne z art. 26 ustawy o rachunkowości.

11. Gospodarka aktywami trwałymi w latach 2018 – 2020 obrazuje poniższa tabela:

L.p.	wyszczególnienie	2018r.	2019r.	2020r.
1.	wartości niematerialne i prawne stan na 01.01.: - zwiększenia - zmniejszenia stan na 31.12.	108.649,05 801,77 109.450,82	109.450,82 1.080,51 110.531,33	110.531,33 1.093,30 111.624,63
2.	grunty własne i w wieczystym użytkowaniu, stan na 01.01.: - zwiększenia - zmniejszenia stan na 31.12.	2.036.273,21 - - 2.036.273,21	2.036.273,21 - 51.251,82 1.985.021,39	1.985.021,39 211.279,25 62.697,40 2.133.603,24
3.	budynki, budowle, urządzenia techniczne, środki transport, inne środki trwałe, stan na 01.01.: - zwiększenia - zmniejszenia stan na 31.12.	14.743.560,12 55.919,80 14.799.479,92	14.799.479,92 24.088,02 108.751,42 14.714.816,52	14.714.816,52 3.295,81 120.374,60 14.597.836,73
4.	ogółem na 31.12.	16.945.203,95	16.810.369,24	16.843.064,60

bitent
Am

Lp.	wyszczególnienie	2018r.	2019r.	2020r.
1.	przychody razem:	56721,57	25168,53	215668,36
	w tym:			
	komputery		4876,54	2148,23
	wkrętarki			431,61
	kosiarki		2708,44	
	kosa		2985,91	
	szlifierka		813,21	244,81
	zestaw do udrażniania inst. sanitarnej	4441,76		
	fotel	1085,95	325,3	
	drukarka		1205,37	
	wartości niematerialne i prawne-licencja	801,77		
	urządzenia zabawowe	36469,7		
	młot	720,13		471,16
	huśtwiki		5600	
	telefony	4353,72	5073,16	
	narzędzia		500,09	
	grunt			211279,25
	klimatyzacja	8848,54		
	program komputerowy		1080,51	1093,3
2.	rozchody razem:		160003,24	182973,00
	w tym:			
	wykup wieczystego użytkowanie gruntu			48727,19
	odrębna własność		107767,54	109748,52
	kosiarki LT			9014,68
	nieodpłatne przekazanie gruntu		46965,38	9940,6
	komputery LT			5542,01
	fotel LT		774	
	krzesło LT		160	
	telefony LT		4336,32	




Stan środków trwałych wykazanych w powyższej tabeli jest zgodny z ewidencją księgową.

Ewidencja księgowa środków trwałych była zgodna z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami rachunkowości.

Salda wartości początkowej i umorzeń środków trwałych wynikały z tabeli umorzeń i amortyzacji.

12. Inwestycje krótkoterminowe, należności i zobowiązania przedstawia poniższa tabela:

wyszczególnienie	31.12.2018r.	31.12.2019r.	31.12.2020r.
1.inwestycje krótkoterminowe razem, w tym:	760.179,61	1.301.742,89	1.201.652,77
- środki pieniężne w kasie i rachunkach banków	760.179,61	1.301.742,89	1.201.652,77
- lokaty bankowe	-	-	-
2.należności ogółem, w tym:	550.796,83	548.175,74	432.918,33
a) należności długoterminowe razem:	-	-	-
b) należności krótkoterminowe razem wobec pozostałych jednostek, w tym:	550.796,83	548.175,74	432.918,33
- z tytułu dostaw i usług	393.046,38	478.017,71	354.895,04
- z tytułu podatków	29.839,13	3.963,71	456,89
- dochodzenia na drodze sądowej	1.831,63	24.754,90	27.564,64
- inne	126.079,69	41.433,42	50.001,76
3.zobowiązania ogółem, w tym:	2.223.631,50	2.721.125,22	2.930.394,22
a) zobowiązania długoterminowe razem,	-	-	-
b) zobowiązania krótkoterminowe	2.223.631,50	2.721.125,22	2.930.394,22
1. wobec pozostałych jednostek razem, w tym:			
- z tytułu dostaw i usług	705.483,63	710.296,37	618.858,63
- z tytułu podatków	10.370,01	13.632,01	44.327,-
- inne	49.693,58	45.143,69	146.657,12
2. fundusze specjalne	1.458.084,28	1.952.053,15	2.120.551,47

Inwestycje krótkoterminowe stanowią środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych potwierdzone protokołem inwentaryzacji gotówki w kasie oraz wyciągami bankowymi. Sumy sald kont należności i zobowiązań wynikają z ewidencji księgowej. Salda kont należności i zobowiązań ujęte zostały w bilansach w szyku rozwartym.

Na podstawie uchwały zarządu nr 276/2018 z dnia 31.12.2018r. utworzono odpis aktualizacji dwóch należności eksploatacyjnych na łączną kwotę 12.821,27 zł.

13. Kapitał własny.

Poniższa tabela przedstawia stan funduszków własnych Spółdzielni oraz zysk netto za okres badany, wykazanych prawidłowo w sprawozdaniach finansowych Spółdzielni.

Sumy sald kont ewidencji analitycznych są zgodne z saldami kont ewidencji syntetycznej i z saldami funduszy wykazanych w bilansach.

Zmiany stanu funduszków wynikają głównie ze zwrotu udziałów, przeniesienia praw do lokali na odrębną własność, naliczania rocznych umorzeń zasobów mieszkaniowych, zamiany wieczystego użytkowania gruntów na własność (wykup od Gminy Grodków).

Ewidencja funduszków własnych prowadzona była prawidłowo zgodnie z zasadami określonymi w obowiązującej Polityce Rachunkowości.

wyszczególnienie	2018r.	2019r.	2020r.
kapitał (fundusz) własny razem:			
w tym:			
1. udziałowy 801			
stan na 01.01.	114.692,90	114.047,90	108.375,55
zwiększenia (wpłaty udziałów)		+ 250,00	
zmniejszenia (zwroty udziałów)	- 645,00	- 5.922,35	- 1.562,00
stan na 31.12.	114.047,90	108.375,55	106.813,55
2. Zasobowy 802			
stan na 01.01.	2.762.910,80	2.766.554,83	2.982.239,12
zwiększenia*	+ 8.564,60	+ 280.906,16	+ 211.348,42
zmniejszenia *	- 4.920,57	- 65.221,87	- 275.184,91
stan na 31.12.	2.766.554,83	2.982.239,12	2.918.402,63
3. wkładów mieszkaniowych 804			
stan na 01.01.	162.110,16	158.032,20	128.350,36
zwiększenia			
zmniejszenia	- 4.077,96	- 29.681,84	- 18.510,76
stan na 31.12.	158.032,20	128.350,36	109.839,60
4. wkładów budowlanych 805			
stan na 01.01.	7.099.051,76	6.880.635,85	6.364.280,49
zwiększenia			
zmniejszenia	- 218.397,91	- 516.373,36	- 250.975,89
stan na 31.12.	6.880.635,85	6.364.280,49	6.113.304,60
5.inne fundusze (j.w.)	-	-	-
6.zysk netto na dzień 31.12.	145.528,86	141.888,23	214.526,94
ogółem kapitał (fundusz) własny na 31.12.	10.068.799,64	9.725.133,75	9.462.887,32

*

2.zasobowy :	802			
zwiększenia *:		+ 8.564,60	+ 280.906,16	+ 211.348,42
- rozliczenie wyniku finansowego za poprzedni rok		6.009,09	7.000,00	-
- spłata umorzenia-odrębna własność		2.555,51	-	69,17
- przebieganie finansowania lokali użytkowych		-	273.906,16	-
- przekształcenie działki z wiecz.użytk.		-	-	211.279,25
zmniejszenia *:		- 4.920,57	- 65.221,87	- 275.184,91
- umorzenia lokali własnych		4.920,57	13.970,05	13.529,01
- odrębna własność - grunty		-	4.286,44	4.029,61
- przekazanie gruntów		-	46.965,38	-
- przekształcenie działki		-	-	211.279,25
- przekształcenie wiecz.użytkowania		-	-	46.346,95

14. Kredyty mieszkaniowe w Spółdzielni nie występują.

15. Rozliczenia międzyokresowe.

I.p.	wyszczególnienie	31.12.2018r.	31.12.2019r.	31.12.2020r.
1.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa) razem, w tym:	2.090.947,14	2.045.496,73	2.455.978,78
647	-niedobór przychodów do kosztów z g.z.m.	297.712,68	171.691,09	82.786,75
856	-saldo Wn funduszu remontowego	1.778.068,86	1.858.935,49	2.357.341,05
649	- pozostałe	15.165,60	14.870,15	15.850,98
2.	rozliczenia międzyokresowe (pasywa) razem, w tym:	479.526,33	453.214,06	396.361,56
840	-długoterminowe	55.170,68	67.732,28	33.547,34
647	-krótkoterminowe	-	-	-
647	-nadwyżka przychodów nad kosztami z g.z.m.	424.355,65	385.481,78	362.814,22

Salda rozliczeń międzyokresowych wynikają z ewidencji księgowej i są zgodne z danymi ujętymi w bilansie. Rozliczenia międzyokresowe wykazane w poz. B.IV. „AKTYWA” bilansu zawierają salda ujemne dotyczące nadwyżki kosztów nad przychodami eksploatacji nieruchomości, ujemny stan funduszu remontowego nieruchomości oraz salda pozostałych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Rozliczenia międzyokresowe wykazane w poz. B.IV. „PASywa” bilansu zawierają salda nadwyżek przychodów nad kosztami eksploatacji

nieruchomości oraz dotacje otrzymane na dofinansowanie środków trwałych rozliczane w czasie.

16. Rozliczenie kosztów ogólnych Zarządu.

Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów ogólnych na poszczególne rodzaje działalności zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, tj. według struktury przychodów podatkowych.

Wstępne wskaźniki rozliczenia kosztów Zarządu ustalane były na podstawie założeń wynikających z rocznych planów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, a po zakończeniu roku korygowane były na podstawie faktycznie osiągniętych przychodów.

Rozliczenie kosztów Zarządu za 2020r.

wyszczególnienie	koszty Zarządu za 2020r.	wskaźnik %
kwota kosztów Zarządu razem:	936.555,60	100,0
-eksploatacja lokali mieszkalnych	805.437,80	86
-eksploatacja lokali użytkowych	84.289,96	9
-garaże	28.096,72	3
-dierżawa terenu	9.365,56	1
-domofony		1

XI. PODSTAWOWE DANE ZE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.

1. z bilansu (tys. zł z jednym znakiem po przecinku)

I.p.	wyszczególnienie	31.12.2018r.	31.12.2019r.	31.12.2020r.
A.	Aktywa trwałe razem, w tym:	9.362,0	8.994,6	8.839,6
	I. wartości niematerialne prawne	2,0	-	-
	II. rzeczowe aktywa trwałe	9.360,0	8.994,6	8.839,6
	III. należności długoterminowe	-	-	-
	IV. inwestycje długoterminowe	-	-	-
	V. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
B	Aktywa obrotowe razem, w tym:	3.409,9	3.904,9	4.091,9
	I. zapasy	8,0	9,5	1,4
	II. należności krótkoterminowe	550,8	548,2	432,9
	III. inwestycje krótkoterminowe	760,2	1.301,7	1.201,6
	IV. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2.090,9	2.045,5	2.456,0
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-	-
D.	Udziały (akcje) własne	-	-	-
	AKTYWA razem	12.771,9	12.899,5	12.931,5
A.	kapitał (fundusz) własny razem, w tym:	10.068,8	9.725,1	9.604,8

On / [signature]
Chin

	I. kapitał (fundusz) podstawowy	6.878,8	6.601,0	6.330,0
	II. kapitał (fundusz) zapasowy	3.040,5	2.982,2	2.918,4
	III. kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-	-
	IV. pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	-
	V. zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	141,9
	VI. zysk (strata) netto	149,5	141,9	214,5
	VII. odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-
B	zobowiązania i rezerwy na zobowiązania razem: w tym:	2.703,1	3.174,3	3.326,7
	I. rezerwy na zobowiązania	-	-	-
	II. zobowiązania długoterminowe	-	-	-
	III. zobowiązania krótkoterminowe	2.223,6	2.721,1	2.930,4
	IV. rozliczenia międzyokresowe	479,5	453,2	396,3
	PASYWA ogółem:	12.771,9	12.899,5	12.931,5

2. rachunku zysków i strat (w tys. zł).

I.p.	wyszczególnienie	31.12.2018r.	31.12.2019r.	31.12.2020r.
A.	przychody netto i zrównane z nimi, w tym:	6.827,6	7.409,4	7.599,1
	I. przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	6.713,4	7.250,6	7.406,3
	- z opłat	6.315,3	6.888,7	7.008,4
	- z działalności własnej	398,1	361,9	397,9
	II. zmiana stanu produktów	- 7,9	- 0,3	1,0
	III. koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby	122,1	159,1	191,8
	IV. przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-
B	koszty działalności operacyjnej			
	I. amortyzacja	54,9	55,2	37,2
	II. zużycie materiałów i energii	3.496,1	6.624,6	3.685,9
	III. usługi obce	641,6	169,8	672,2
	IV. podatki i opłaty	364,8	503,3	152,1
	V. wynagrodzenia	1.339,5	1.421,0	1.328,6
	VI. ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	334,8	342,5	351,5
	VII. pozostałe koszty rodzajowe	1.085,1	1.162,1	1.194,1
	VIII. wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-

	IX. razem koszty rodzajowe, z tego:	7.316,8	7.313,1	7.421,6
	- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6.419,8	6.857,7	6.941,5
	- z działalności własnej	897,0	455,4	480,1
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	- 489,2	96,3	177,6
D.	Pozostałe przychody operacyjne	599,4	138,1	185,7
E.	Pozostałe koszty operacyjne	60,8	41,5	34,0
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	49,4	192,9	329,3
G.	Przychody finansowe	16,7	21,6	9,0
H.	Koszty finansowe	0,1	-	-
I.	Zysk (strata) z działalności jednostki (F+G-H)	66,0	214,5	338,3
J.	nadwyżka przychodów (+)/kosztów (-) netto z roku ubiegłego	-	-	-
K.	Zysk (strata) brutto (I+/-J)	66,0	214,5	338,3
L.	Podatek dochodowy od osób prawnych	21,0	41,6	56,9
M.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) z g.z.m.	-	31,0	66,9
N.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) z g.z.m.	104,5	-	-
O.	Pozostałe zwiększenia zysku/zmniejszenia straty	-	-	-
P.	Zysk (strata) netto (K-L-M+N-O)	149,5	141,9	214,5

Dane wykazane w bilansie oraz rachunku zysków i strat są zgodne z wymogami uchwały nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015r. w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

XII. INFORMACJE KOŃCOWE.

- Integralną część protokołu stanowią załączniki:
 - Załącznik nr 1 – Protokół z przeglądu stanu technicznego i estetycznego zasobów mieszkaniowych,
 - Załącznik nr 2 – Protokół ze sprawdzenia sprawozdania finansowego za 2020r.
 - Załącznik nr 3 – Protokół z kontroli kasy,
 - Załącznik nr 4 – Bilans, Rachunek zysków i strat, Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, Informacja dodatkowa, Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020r.
- Przed podpisaniem protokołu lustracji zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.

3. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej i zarządzającego lustracją.

Grodków, dnia 13.12.2021 r.

.....
L U S T R A T O R
K.R.S. 1388/95
Iarłina Jędrzejczyk
.....
podpis Lustratora

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.

Grodków, dnia 13.12.2021 r.

.....
PREZES ZARZĄDU
d/s TECHNICZNYCH Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie
mgr Tadeusz Szelaq
Iwona Pochopień

.....
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie
Magdalena Karnas

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
49-200 Grodków, ul. Chrobrego 5
tel./fax 077-415-55-26
NIP753-000-05-09 REGON 000488094

Potwierdzam odbiór protokołu:

- za Zarząd Spółdzielni:

- za Radę Nadzorczą:

P R O T O K Ó Ł

z przeglądu stanu technicznego i estetyczno-porządkowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie.

W dniu 26 października 2021 r. lustrator Janina Jendrzejczyk w obecności Zastępcy Prezesa ds. Technicznych pana Tadeusza Szeląga dokonała wizualnego przeglądu stanu technicznego i estetyczno-porządkowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

I. Informacje wstępne.

1. Spółdzielnia posiada zasoby mieszkaniowe oddane do eksploatacji w następujących okresach:

wyszczególnienie	do 1970r.	od 1971r, do 1980r.	od 1981r. do 1990r.	po 1991r.	razem
ilość budynków	3	5	18	3	29
ilość lokali mieszkalnych	135	240	643	124	1142

2. Dokonano przeglądu wybranych losowo budynków:

adres	rok oddania do eksploatacji	ilość lokali
ul. Wrocławska 40-44	1970r.	45
ul. Krakowska 16-16A	1987r.	20
ul. Krakowska 16B-16E	1987r.	40
ul. Krakowska 16F-16G	1987r.	20
ul. Krakowska 18-18C	1983r.	32
ul. Morcinka 4-10	1992r.	362
ul. Morcinka 12-20	1991r.	40
ul. Racławicka 4-6	1983r.	20
ul. Racławicka 7-11	1992r.	30
ul. Grenadierów 9-13	1982r.	35
razem 10 budynków tj. 34% zasobów mieszkaniowych	x	314

II. Ustalenia z przeglądu:

1. Stan techniczny i estetyczno-porządkowy poszczególnych elementów budynków i osiedlowych terenów zielonych:
 - 1) Elewacja budynków – budynki ocieplone z estetyczną kolorystyką.
 - 2) Obróbki blacharskie bez uwag – wyremontowane podczas docieplania budynków.
 - 3) Stolarka zewnętrzna:
 - drzwi wejściowe do budynków, okna na klatkach schodowych i okienka piwniczne w stanie dobrym, oszklenia kompletne,
 - samozamykacze drzwi wejściowych w stanie dobrym.
 - 4) Klatki schodowe:
 - stan ogólny zadawalający, utrzymane w należytej czystości, porządek na klatkach utrzymuje Spółdzielnia, ściany na klatkach schodowych wymagają odnowienia (w miarę posiadanych środków na remonty),
 - stan schodów i posadzek bez uwag,
 - oświetlenie i osprzęt elektryczny nie budzi zastrzeżeń,
 - na klatkach schodowych zamontowane są tablice informacyjne wyposażone w regulamin porządku domowego, numery telefonów alarmowych oraz inne informacje związane z gospodarką Spółdzielni.
 - 5) Korytarze piwniczne oraz pomieszczenia ogólnego użytku nie nasuwają zastrzeżeń.
 - 6) Dźwigów osobowych Spółdzielnia nie posiada.
 - 7) Tereny przy budynkach:
 - remontu kapitalnego wymagają droga wewnętrzna przy ul. Krakowskiej, droga dojazdowa do budynków przy ul. Grenadierów 9-13 i Racławickiej 10, naprawy wymaga droga przy Racławickiej 4-6,
 - na osiedlu w obrębie ulic Rynek, Jagiełły i Chrobrego wykonano rewitalizację terenów zielonych i małej architektury,
 - poza tym dojścia do budynków i chodniki są w stanie ogólnie dobrym, trawniki wykoszone, krzewy ozdobne pielęgnowane, urządzenia zabawowe w stanie dobrym,
 - pojemniki na śmieci znajdują się w zamkniętych boksach, teren przy boksach był uporządkowany.
 - 8) Stan zabezpieczeń przeciwpożarowych zadawalający.
2. W wyniku przeprowadzonego przeglądu stwierdza się należyłą dbałość Zarządu Spółdzielni o stan techniczny i wygląd estetyczny zasobów mieszkaniowych. Docieplenia budynków dokonywane są systematycznie zgodnie z zawartą umową do końca 2022r.

W ramach posiadanych środków finansowych wskazany będzie remont dróg osiedlowych i stopniowe odnawianie ścian na klatkach schodowych.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s TECHNICZNYCH
Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie

.....
mgr Radeusz Szela
podpis osoby uczestniczącej
w przeglądzie

L U S T R A T O R
K.R.S. 1388/95

.....
Janina Jendrzejczyk
podpis lustratora

Protokół

ze sprawdzenia rocznego sprawozdania finansowego za 2020 rok Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudkowie.....ul. Chrobrego 5.....

W dniu 25.12.2021 r. Iustратор Pan(i) Jamima Jendrych w obecności Członka Zarządu Głównego Księgowej Pani Magdalena Karmaś dokonał sprawdzenia rocznego sprawozdania finansowego sporządzonego za 2020 rok.

1. Członek Zarządu Główna Księgowa Pani Magdalena Karmaś oświadczyła, że roczne sprawozdanie finansowe za 2020 rok zostało sporządzone prawidłowo, rzetelnie i zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. 2019 poz. 351 ze zm.) oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

2. Członek Zarządu Główna Księgowa przedłożyła do wglądu protokół z dnia 18.02.2021 r. roku Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni, ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych za 2020 rok, które zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 8/2021 z dnia 18.02.2021 roku, co spełniło obowiązek określony w art. 46 § 1 pkt 2a ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2020 r. poz. 273 ze zm.).

3. Roczne sprawozdanie finansowe obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 roku,
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 roku wariant porównawczy,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,

Zgodnie z art. 49 ust.1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości do rocznego sprawozdania finansowego dołączono sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

4. W wyniku sprawdzenia rocznego sprawozdania finansowego stwierdza się co następuje:

a) bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości 12.931.531,33 zł oraz stany m.in:

- nadwyżki przychodów nad kosztami dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi i nieruchomości w wysokości 66.888,78 zł,
- nadwyżki kosztów nad przychodami z gospodarki dotyczącej zasobami mieszkaniowymi i nieruchomości w wysokości zł,
- zysku netto z własnej działalności gospodarczej w wysokości 214.526,94 zł.

b) rachunek zysków i strat wariant porównawczy wykazuje:

A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi razem, w tym:	7 599,141,08
I. przychody netto ze sprzedaży produktów razem, z tego:	7 406,354,56
a) z opłat eksploatacyjnych	7 200,224,00
b) z własnej działalności	206,130,56
II. zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie + wartość ujemna)	980,83
III. koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	191,805,70
IV. przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej:	7 421,568,56
I. amortyzacja	37,215,39
II. zużycie materiałów i energii	3 685,925,38
III. usługi obce	672,184,35
IV. podatki i opłaty	152,096,86
V. wynagrodzenia	1 328,548,81
VI. ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	357,454,07
VII. pozostałe koszty rodzajowe	1 194,113,70
VIII. wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00
IX. razem koszty rodzajowe, z tego:	7 421,568,56
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	7 133,335,22
b) z własnej działalności	288,233,34
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	177,572,52
D. Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	185,746,19
- dotacje	10,283,76
- inne przychody operacyjne	175,462,43
E. Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	34,036,01
- inne koszty operacyjne	34,036,01
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	329,282,70
G. Przychody finansowe, w tym:	9,038,77
- odsetki	9,038,77
H. Koszty finansowe, w tym:	34,75
- odsetki	34,75
I. Zysk (strata) z działalności (F+G-H)	338,286,72
J. Nadwyżka przychodów(+)/ kosztów (-) netto z roku ubiegłego	0,00

K. Zysk (strata) brutto (I +/- J)	338,286,72
L. Podatek dochodowy od osób prawnych	56,871,00
M. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	66,888,78
N. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	0,00
O. Pozostałe zwiększenia zysku/zmniejszenia straty	0,00
P. Zysk (strata) netto (K-L-M+N-O)	214,526,94

c) bilans oraz rachunek zysków i strat nie zawierają błędów rachunkowych co stwierdzono na podstawie wtórnego sumowania danych liczbowych. Dane w nich zawarte są prawidłowe pod względem formalnym i rachunkowym.

d) roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na obowiązujących formularzach i podpisane przez osobę której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych oraz Członków Zarządu Spółdzielni.

5. Dokonano kontroli ewidencji księgowej losowo wybranych dowodów księgowych z 2020 roku, zakwalifikowanych do:

a) przychodów ze sprzedaży produktów, towarów, wyrobów i usług, przychodów finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych nr:

20 miesięcy marzec, kwiecień i grudzień 2020r, 4 cofnięć
wpłaty karowe 20 miesięcy kwiecień, czerwiec, grudzień
2020r, 14 cofnięć,

b) kosztów działalności operacyjnej, kosztów finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych nr: 20 miesięcy kwiecień i grudzień 2020r

nie stwierdzając (stwierdzając) nieprawidłowości.

6. Na podstawie wyników sprawdzenia pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym, lustrator nie wnosi uwag (~~wnosi uwagi~~) do sporządzonego rocznego sprawozdania finansowego w przedłożonej wersji.

7. Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie (~~niezgodnie~~) z

Komunikatem Nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 r. w sprawie ogłoszenia uchwały nr 7/2015 r. z dnia 20 października 2015 roku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dz. Urz. Min. Fin. z dnia 1 grudnia 2015 r. poz. 81).

Na tym protokół zakończono i podpisano.

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie

Magdalena Karnaś

.....
/za Spółdzielnię/

L U S T R A T O R
K.R.S. 1388/95

Janina Jendrzejczyk

/lustrator/

Protokół z kontroli stanu kasy

W dniu 29.10.2021 roku w godz. 11.00 Insyrator Pan(i) Jamiana Jendrejczyk w obecności:
 Pani Bożena Biegańska - osoba materialnie odpowiedzialna
 Pani Elżbieta Szulc - specjalista ds. os. i soc. i samorząd
 której powierzono obrót środkami pieniężnymi, dokonała komisyjnej kontroli stanu środków
 pieniężnych znajdujących się w kasie Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodzisku

W czasie kontroli stwierdzono:

1. rzeczywisty stan środków pieniężnych wynosił 12,943,46 zł i był zgodny ze stanem
 wykazany w raporcie kasowym nr 11. z dnia 29.10.2021 roku.

Nie stwierdzono nadwyżki ani niedoboru środków pieniężnych w stosunku do stanu
 wynikającego z raportu kasowego nr 11.

2. inne dokumenty (czeki, depozyty, papiery wartościowe, udziały, itp.) przechowywane
 w kasie: nie przechowywane

3. druki ścisłego zarachowania przechowywane w kasie:

4. wysokość pogotowia kasowego ustalonego przez Zarząd Spółdzielni wynosiła 10.000,00
 złotych.

5. osoba zatrudniona na stanowisku kasjera byłą
 zapoznana z zasadami prowadzenia i dokumentowania operacji kasowych, przechowywania
 gotówki i wykonywania obowiązków kasjera - zawartych w instrukcji kasowej
 zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr
 z dnia 10.07.2000 r.

6. ostatnią kontrolę stanu środków pieniężnych w kasie przeprowadzono w dniu 4.01.2021 r. wg
stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.
 roku przez Komisję ds. kontroli

7. środki pieniężne przechowywane w kasie były corocznie obejmowane ubezpieczeniem od
 kradzieży z włamaniem, rabunku w lokalu i transporcie do banku. do 15.000,00 zł

8. wniesiono (nie wniesiono) uwagi o brakach w wyposażeniu oraz zabezpieczaniu środków
 pieniężnych w pomieszczeniu kasowym:

Nie ma uwag

Na tym protokół zakończono i podpisano.

1. *Angielska boćwa*
2. *af-ter*

L U S T R A T O R
K.R. S. 1388/95

Janina Jendrzejczyk
/ Lustrator/