

MAŁOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH  
W TARNOWIE  
33-100 TARNÓW, UL. SOWIŃSKIEGO 19

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
Dąbrowa Tarnowska, ul. Spądowa 8

DATA WPEYWU 15. 11. 2023

Liczba dziennika 2456 *Mrdk*

## PROTOKÓŁ

lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej przeprowadzonej na podstawie art. 91 do 93 oraz 240 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. z póź. zm. oraz umowy nr 21/2023/LSZ ze Spółdzielnią za lata 2020 – 2022

*Lustrację przeprowadził:*

**Jakub Zieliński** – posiadający uprawnienia lustracyjne nr 6354/2017 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie.

Dąbrowa Tarnowska, 06.11.2023 r.

## A. INFORMACJE WSTĘPNE

Lustrację przeprowadził:

**Jakub Zieliński** – posiadający uprawnienia lustracyjne nr **6354/2017** nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie.

Podstawą przeprowadzenia lustracji było upoważnienie do przeprowadzenia lustracji pełnej za lata 2020 ÷ 2022 wydane przez Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie pismem ID: z73 z dnia 18.09.2023 r.

Lustrację przeprowadzono w dostosowaniu do zasad określonych w Ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 648 z późn. zm), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 438 z późn. zm), Uchwały nr 10/2020 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 7 lipca 2020 r. w sprawie „Trybu i zasad przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych” oraz Uchwały nr 4/2020 Zarządu Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie z dnia 16 listopada 2020 r. w sprawie: „Zasad przeprowadzania lustracji w spółdzielniach mieszkaniowych” oraz umowie zawartej w dniu 08.09.2023r., nr 21/2023/LSZ, pomiędzy Zarządem lustrowanej Spółdzielni, a Małopolskim Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie.

Tematykę Lustracji przedstawiono pisemnie Zarządowi w dniu 12.09.2023 r.

O rozpoczęciu Lustracji powiadomiono Radę Nadzorczą pismem z dnia 12.09.2023 r.

Lustrację przeprowadzano w biurze Spółdzielni i podmiotu lustrującego, w dniach od 02.10.2023 r. do 05.11.2023 r. (z przerwami) i wpisano do książki ewidencji kontroli zewnętrznych prowadzonej przez Spółdzielnię pod pozycją nr 86.

Przeprowadzona lustracja objęła całokształt działalności Spółdzielni za lata 2020 ÷ 2022, według następujących zagadnień:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji
- II. Podstawy prawne i zakres działania
- III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie
- IV. Organizacja i działalność organów samorządowych
- V. Zagadnienia członkowskie i realizacja ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zmianami
- VI. Planowanie działalności statutowej spółdzielni mieszkaniowej
- VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi
- VIII. Działalność inwestycyjna
- IX. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna
- X. Rachunkowość i finanse

W okresie objętym Lustracją w Spółdzielni przeprowadzono następujące kontrole zewnętrzne:

- 2020 r: - lustracja pełna za lata 2017-2019 - MZRSM
- 2021 r: - brak wpisów
- 2022 r: - PSSE w Dąbrowie Tarnowskiej

Protokoły z kontroli znajdują się w siedzibie Spółdzielni.

W trakcie lustracji Spółdzielni, wyjaśnień udzielali:

- Prezes Zarządu – Mariusz Micek, pełniący funkcję od 01.02.2015 r. do nadal

Aktualny skład Zarządu Spółdzielni jest zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym (Nr KRS 0000105457).

W Spółdzielni jest ustanowiony Prokurent – Stanisław Ryczek – wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 30.03.2012 r. sygn. akt KR.XII NS-REJ.KRS/2875/12/209, rodzaj prokury: samoistna.

W dalszej części protokołu, jeżeli będzie mowa, bez bliższego określenia, o:

- **Spółdzielnia** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Dąbrowie Tarnowskiej
- **Statut** - należy przez to rozumieć Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej
- **WZCz** - należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej
- **Radzie** - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej
- **Zarządzie** - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej
- **Ustawa** - Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 648)
- **Usm** - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 438 z późn. zmianami)
- **UoR**- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 120 z późn. zm.)
- **RODO** - Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)

W okresie lustracji Spółdzielnia działała na podstawie przepisów ustawy z dn. 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2016r. poz. 21, 996 i 1250 oraz z 2017 r. poz.1596), ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013r. poz. 1222 z późn. zm. oraz Dz.U. z 2018r. poz 845 z późn. zm. ) oraz Statutu przyjętego przez WZ w dniu 27.06.2016 r. (Uchwała nr 4/2016), wpisanego do KRS w dniu 02.11.2016 r. (KR.XII.NS.REJ.KRS/19680/16/839) oraz Statutu uchwalonego przez WZ w dniu 25.06.2018r. (uchwała nr 04/2018) wpisany do KRS w dniu 31.08.2018r. (KR.XII.NS.REJ.KRS/13804/18/657)

## B. INFORMACJE OGÓLNE

Spółdzielnia posiada numer identyfikacyjny REGON nr **000486037**. Treść danych w ewidencji REGON zweryfikowano w dniu 04.10.2023 r. na podstawie danych na stronie internetowej <https://wyszukiwarkaregon.stat.gov.pl>

Spółdzielnia posiada Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP) **8710003414**.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto (33-200) Dąbrowa Tarnowska, ul. Spadowa 8.

Czas działania Spółdzielni nie jest ograniczony – zgodnie treścią rubryki nr 5 odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego z 4.10.2023 r. Cel działania Spółdzielni został określony w §3 ust. 1 Statutu.

Spółdzielnia posiada stronę internetową: [http:// www.dabrowatsm.pl](http://www.dabrowatsm.pl) – nie ujawniona w KRS  
Adres e-mailowy: [smdt1@wp.pl](mailto:smdt1@wp.pl). – nie ujawniony w KRS

Rodzaj przeważającej działalności wg Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD): 68, 32, Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE. Zgodnie z odpisem z KRS przedmiotem działalności Spółdzielni jest również:

- 68, 20, Z, wynajem i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi
- 68, 10, Z, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 90, 04, Z, działalność obiektów kulturalnych
- 41, 10, Z, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

Spółdzielnia w okresie objętym Lustracją nie podlegała obowiązkowemu badaniu sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta w oparciu o art. 64 ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia jest zrzeszona w Małopolskim Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie (dalej MZRSM).

Wg informacji uzyskanych w Spółdzielni na dzień 31.10.2023 r. nie jest ona stroną w toczących się postępowaniach sądowych oraz administracyjno-skarbowych zmierzających do zabezpieczenia, ustalenia, zasądzenia lub wyegzekwowania należności o wartości mogącej wpłynąć na stan sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.

W okresie objętym Lustracją Spółdzielnia opłacała składki do KRS oraz do MZRSM.

Prezes Zarządu wraz z Prokurentem, zgodnie z wymogami ustawy zostali zgłoszeni do Centralnego Rejestru Beneficjentów Rzeczywistych.

Spółdzielnia, zgodnie z ustawą o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków zgłosiła zasoby do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków.

#### Podstawowe dane charakteryzujące Spółdzielnię

Lp	Treść	Jedn miary	2020	2021	2022
1	2	3	4	5	6
<b>I.</b>	<b>CZŁONKOWIE ogółem</b>	osoby	1 330	1 315	1 307
	w tym: zamieszkali	osoby	1 330	1 315	1 307
	oczekujący	osoby	0	0	0
	osoby prawne	osoby	0	0	0
<b>II.</b>					
1.	Budynki ogółem	szt.	21	21	21
	w tym: mieszkalne	szt.	21	21	21
2.	Mieszkania ogółem	szt.	979	979	979
	w tym: spółdz. lokatorskie	szt.	3	2	1
	spółdz. własnościowe	szt.	580	574	569
	odrębna własność	szt.	393	400	406
	Najem	szt.	3	3	3
	Lokale użytkowe	szt.	36	37	37

3.	Pow. zasobów ogółem	m <sup>2</sup>	49 292,99	49 292,99	49 292,99
	w tym: lokali mieszk.	m <sup>2</sup>	46 951,75	46 951,75	46 951,75
	lokali użytkowych.	m <sup>2</sup>	2 234,94	2 280,94	2 280,94
	garaże i miejsce postojowych	m <sup>2</sup>	62,05	62,05	62,05
<b>III.</b>	<b>WSKAŹNIKI EKON.</b>				
1.	Zadłużenie czynszowe ogółem	zł	181 581,61	114 371,48	115 103,86
	w tym: lokali mieszk.	zł	135 054,88	77 480,40	83 690,28
	lokali użytkowych.	zł	46 526,73	36 891,08	31 413,58
2.	Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych	%	3,63	2,33	2,15
3.	Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszk.	zł	-131 336,68	-149 860,16	-64 898,71
	w tym: nieruchomości wyodrębnione	zł	0,00	0,00	0,00
	mienie spółdzielni	zł	-131 336,68	-149 860,16	-64 898,71
4.	Wynik roczny na pozostałych działalnościach Spółdzielni (nadwyżka bilansowa).	zł	326 050,62	269 838,19	272 183,23
5.	Stawki opłat eksplo. od lokali mieszkalnych ogółem w poszczególnych nieruchomościach (od – do)	zł/m <sup>2</sup>	2,25 – 5,20	2,50 – 4,83	2,94 – 6,22
	w tym:- eksploatacja podstawowa	zł/m <sup>2</sup>	1,25 – 2,24	1,25 – 2,24	1,46 – 2,45
	- fundusz remontowy	zł/m <sup>2</sup>	0,50 – 3,00	0,50 – 3,00	0,60 – 3,77
6.	Stan funduszy podstawowych ogółem, w tym:	zł	7 675 580,68	7 365 993,34	7 126 187,50
	- fundusz udziałowy	zł	37 573,65	35 091,80	32 153,35
	- fundusz zasobowy	zł	1 118 589,19	1 098 173,68	1 063 758,69
	- fundusz wkładów ogółem (mieszkaniowy, budowlany, zaliczkowy)	zł	6 519 417,84	6 232 727,86	6 030 275,46
7.	Stan funduszy remontowych ogółem, w tym	zł	-399 017,61	-682 571,35	-301 282,14
	- nieruchomości	zł	-764 353,83	-917 841,24	-497 677,80
	- mienie Spółdzielni (centr. f. remontowy)	zł	365 336,22	235 269,89	196 395,66
8.	Należności ogółem	zł	212 307,55	148 739,18	131 219,51
9.	Zobowiązania ogółem	zł	1 729 476,93	1 137 875,55	821 733,57
10.	Środki pieniężne ogółem	zł	2 116 983,48	1 051 803,65	1 123 395,23
<b>IV.</b>	<b>ZATRUDNIENIE OGÓŁEM (średniorocznie)</b>	etaty	18,16	17,33	15
	w tym pracownicy: - umysłowi	etaty	8,5	8,5	7,42
	- konserwatorzy	etaty	3,66	3	3
	- sprzątacze	etaty	6	5,83	4,58

### I. Sprawozdanie z realizacji wniosków z poprzedniej lustracji

Poprzednia pełna lustracja Spółdzielni za lata 2017-2019 została przeprowadzona przez lustratora z MZRSM.

Lustracja została przeprowadzona w biurze Spółdzielni w dniach od 20.04.2020 r. do 17.06.2020 r. z przerwami. Podsumowaniem przeprowadzonej lustracji było 6 wniosków polustracyjnych zawartych w syntezie.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 22.07.2020 r. zapoznała się z wynikami lustracji.

Na Walnym Zgromadzeniu w roku 2022 przedstawiono wnioski polustracyjne wynikające z lustracji pełnej.

Zarząd przystąpił do realizacji wniosków. Informacja z ich realizacji została przesłana do podmiotu badającego pismem L. dz. 1537/2021

Stan realizacji wniosków przedstawia się następująco:

1. Zrealizować wniosek nr 4 z poprzedniej lustracji dotyczący książki obiektu budowlanego (zrealizowany).

2. Opracować Politykę ochrony danych osobowych w Spółdzielni (zrealizowany).
3. Uchwały dotyczące zmian wysokości opłat podejmować zgodnie z art. 7 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (realizowane na bieżąco).
4. Działalność społeczno-oświatowo-kulturalną prowadzić w oparciu o zapisy art. 4 ust 5 i art. 5 ust 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (realizowane na bieżąco).
5. Przy sporządzaniu sprawozdań finansowych w całości uwzględniać wytyczne zawarte w Krajowym Komunikacie Standardów Rachunkowości (realizowane na bieżąco).
6. Decyzje dotyczące gospodarowania środkami funduszu remontowego podejmować zgodnie z kompetencjami wynikającymi ze Statutu oraz obowiązujących regulaminów (realizowane na bieżąco).

## II. PCDSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁANIA

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

W okresie objętym lustracją obowiązywał Statut w wersji uchwalonej przez WZ w dniu 25.06.2018r. (uchwała nr 04/2018) wpisany do KRS w dniu 31.08.2018r. (KR.XII.NS.REJ.KRS/13804/18/657) zmieniony w dniu 27.06.2022 r. (uchwała nr 02/2022) wpisany do KRS w dniu 19.07.2022r. (KR.XII NS-REJ.KRS/12374/22/311)

### Uwagi Lustracji:

- ✓ §14 ust. 4 – przy okazji nowelizacji Statutu, zmienić podstawę prawną – ustawa z 1997 została uchylona,
- ✓ §26 ust. 1 – w skład WZ mogą wchodzić również pełnomocnicy członków,
- ✓ §28 pkt 13, §35 ust 11 pkt 1, §38 ust. 4 – ustawa Prawo Spółdzielcze i Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych nie przewidują funkcji „zastępcy członka Rady”,
- ✓ §32 ust 3 pkt 6 – nie można nie przyjąć pełnomocnictwa,
- ✓ §40 ust 3 – uzupełnienie składu osobowego Rady ma miejsce na najbliższym WZ,
- ✓ §41 ust 1 pkt 16 – kompetencja Zarządu,
- ✓ §108 ust 2 pkt 3 – nie ma już funduszy zaliczkowych.

Spółdzielnia posiada regulaminy wszystkich organów statutowych, a ponadto inne unormowania wewnętrzne (regulaminy, instrukcje, itp.) regulujące poszczególne dziedziny działalności Spółdzielni.

Spis regulaminów uchwalonych przez organy Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej

- Przez Walne Zgromadzenie:
  - ✓ Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 19.06.2017r., Uchwałą Nr 07/2017
- Przez Radę Nadzorczą:
  - ✓ Regulamin zasad prowadzenia działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.11.2022r. Uchwałą nr 28/2022

- ✓ Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania centralnie dostarczanej ciepłej wody użytkowej w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.03.2022r., Uchwałą Nr 11/2022
- ✓ Regulamin przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokalu po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.10.2021r. Uchwałą Nr 21/2021
- ✓ Regulamin zasad windykacji należności Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.09.2021r. Uchwałą Nr 17/2021
- ✓ Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.04.2017r. Uchwałą Nr 12/2017
- ✓ Regulamin Gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.10.2019r. Uchwałą Nr 24/2019
- ✓ Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.09.2019r. Uchwałą Nr 21/2019
- ✓ Regulamin Zakładowej systemu wynagradzania Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej część B Zarząd Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.12.2018r., Uchwałą 20/2018
- ✓ Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.02.2017r. Uchwałą Nr 03/2017
- ✓ Regulamin Funduszu Remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.03.2017r. Uchwałą Nr 06/2017
- ✓ Regulamin zasad używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.02.2005r. Uchwałą Nr 17/05
- ✓ Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany lokali, a także zasad zawierania umów z członkami SM o budowę, ustanawiania lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o wyodrębnienie własności uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 08.12.2011r. Uchwałą Nr 35/2011
- ✓ Regulamin organizowania przetargów na roboty zlecane przez Spółdzielnię mieszkaniową w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.05.2005r. Uchwałą Nr 17/05
- ✓ Regulamin najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.02.2005r. Uchwałą Nr 17/05
- ✓ Regulamin Organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 08.12.2001r. Uchwałą Nr 34/11
- ✓ Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali Uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 06.11.1995r. Uchwałą Rady Nadzorczej

- ✓ Regulamin Zasad wnoszenia wkładów i rozliczeń z tego tytułu z członkami SM w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 06.11.1999r. Uchwałą Nr 36/95
- ✓ Regulamin obowiązków SM i członków w zakresie napraw zasobów mieszkaniowych oraz zasady rozliczeń SM z członkami zwalnijącymi lokale w SM uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.09.1998r. Uchwałą Nr 19/98
- Przez Zarząd:
  - ✓ Regulamin Zakładowego systemu wynagradzania Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej cz A uchwalony przez Zarząd w dniu 03.12.2019r. Uchwałą Nr 09/2019
  - ✓ Regulamin portalu „ E-BOK” Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Zarząd w dniu 03.12.2019r. Uchwałą Nr 10/2019
  - ✓ Regulamin ZFŚS w Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej Uchwalony przez Zarząd i komisje socjalną w dniu 21.09.2016r.
  - ✓ Regulamin Pracy dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Zarząd w dniu 14.12.2015r.
  - ✓ Regulamin Wykonywania Obsługi Technicznej Wynikającej z Art.62 Ust. Prawo Budowlane w Wynajmowanych Lokalach Użytkowych uchwalony przez Zarząd w dniu 20.01.1999r. Uchwałą Nr 1/99

Uchwalone regulaminy zabezpieczają interesy Spółdzielni i jej członków. Nie mniej jednak w związku ciągłymi zmianami przepisów prawa należy na bieżąco aktualizować treść regulaminów.

### III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie

- Regulamin Zakładowej systemu wynagradzania Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej część B Zarząd Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.12.2018r., Uchwałą 20/2018
- Regulamin Organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 08.12.2011r. Uchwałą 34/11
- Regulamin Pracy dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Zarząd w dniu 14.12.2015r.

Do podstawowych aktów prawa zakładowego należy regulamin pracy i wynagradzania. Obowiązek tworzenia prawa wewnątrzzakładowego zależy od kryterium stanu zatrudnienia (art.104 § 1 i 2 KP).

Do zadań Rady Nadzorczej według § 41 ust. 1 pkt 6 Statutu należy zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza dokonywała zmiany schematu organizacyjnego dostosowując do bieżącej działalności Spółdzielni, i tak, w okresie objętym lustracją obowiązywał schemat organizacyjny przyjęty:

- ✓ Uchwałą nr 07/2020 z dnia 23.01.2020 r. (18,375 etatu) – obowiązujący od 01.01.2020 r.
- ✓ Uchwałą nr 02/2021 z dnia 22.01.2021 r. (16,375 etatu) – obowiązujący od 01.01.2021 r.

Na schemacie organizacyjnym są podane zależności pomiędzy poszczególnymi pracownikami Spółdzielni. Schemat organizacyjny oraz Ramowy podział czynności dostosowywany jest na bieżąco do stanu obecnie istniejącego.



Lp	Zatrudnienie	2020r	2021	2022
1.	Planowane wg struktury organizacyjnej (w etatach) w tym:	17,375	15,375	15,375
	- zarząd (bez społecz. czł.)	1	1	1
	- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	7,125	6,125	6,125
	- pracownicy na stanowiskach robotniczych	9,25	8,25	8,25
2.	Wykonanie wg sprawozdawczości (w etatach) w tym:	15,375	14,375	11,375
	- zarząd (bez społecz. czł.)	1	1	1
	- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	6,125	6,125	5,125
	- pracownicy na stanowiskach robotniczych	8,25	7,25	5,25
3.	Wykonanie wg sprawozdawczości (w osobach) w tym:	17	16	13
	- zarząd (bez społecz. czł.)	1	1	1
	- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	7	7	6
	- pracownicy na stanowiskach robotniczych	9	8	6
4.	Rozliczenie zatrudnienia w stosunku do planu (w etatach) przekroczenie oszczędność	2	1	4

Z powyższych danych widać oszczędność w stosunku do planu, a realnie zauważa się ograniczenie zatrudnienia w osobach. Przy tej wielkości Spółdzielni i nałożonych na nią zadaniach i obligatoryjnych obowiązkach, powyższe zatrudnienie zabezpieczało interesy spółdzielni i jej członków.

W ślad za akceptacją struktury organizacyjnej Rada Nadzorcza weryfikowała plany zabezpieczające środki na wynagrodzenia, akceptując wysokość **osobowego fundusz płac**.

Analiza wykorzystania środków w stosunku do planu przedstawiała się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.
1.	Plan funduszu płac na rok (w zł) w tym:	1 050 720,20	983 306,89	996 170,53
	-osobowy fundusz płac (bez nagród jubileuszowych)	968 183,40	884 680,84	936 433,57
	- bezosobowy fundusz płac	5 000,00	1 000,00	1 000,00
	- nagrody jubileuszowe	54 136,80	72 426,05	31 646,96
	- wynagrodzenie Rady Nadzorczej	23 400,00	25 200,00	27 090,00
2.	Wyplacone wynagrodzenia (w zł) w tym:	950 955,71	971 664,38	931 201,49
	-osobowy fundusz płac (bez nagród jubileuszowych)	868 357,49	873 909,26	849 034,07
	- bezosobowy fundusz płac	5 061,42	745,07	8 387,97

	- nagrody jubileuszowe	54 136,80	72 426,05	47 020,55
	- wynagrodzenie Rady Nadzorczej	23 400,00	24 584,00	26 758,90
3.	Wskaźnik wykonania funduszu płac (w %) w tym:	90,51	98,82	93,48
	-osobowy fundusz płac (bez nagród jubileuszowych)	89,69	98,78	90,67
	- bezosobowy fundusz płac	101,23	74,51	838,80
	- nagrody jubileuszowe	100,00	100,00	148,58
	- wynagrodzenie Rady Nadzorczej	100,00	97,56	98,78

Wykonanie funduszu płac osobowego mieściło się w granicach planowanego w każdym badanym roku.

Zgodnie z zapisami § 54 ust 5 Statutu Spółdzielni, Członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie ryczałtu miesięcznego.

Sprawdzono wrywkowo zgodność naliczania wynagrodzeń z zawartymi umowami o pracę pracowników w Spółdzielni na podstawie listy płac za marzec 2020, czerwiec 2021, grudzień 2022 r.

W Spółdzielni obowiązuje Regulamin ZFŚS w Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej Uchwalony przez Zarząd i komisje socjalną w dniu 21.09.2016r..

#### Dokumentacja pracownicza

Pracodawca zobowiązany jest, zgodnie z przepisami zawartymi w art. 94 pkt. 9a Kodeksu pracy, do prowadzenia :

- dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz
- akt osobowych swoich pracowników.

#### Akta osobowe

Dokonano kontroli dokumentacji pracowniczej akt osobowych wybranych pracowników (5 osób)

Ustalono, że:

- dokumentacja pracownicza jest dostosowana Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej do Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej (Dz. U. z 2018 r. poz. 2369 z późn. zm.)
- Pracodawca prowadził odrębnie akta osobowe dla każdego pracownika, które składały się z czterech części.
- Dokumenty były pogrupowane zgodnie z rozporządzeniem, i ułożone w porządku chronologicznym, ponumerowane. Pracownicy posiadali aktualne badania lekarskie lub byli w trakcie badań, oraz szkolenia BHP. Pracownik na stanowisku robotniczym posiadał wymagane uprawnienia.
- Akta osobowe pracownicze jak również dostęp do nich był zabezpieczony odpowiednio.

#### Ewidencja czasu pracy

Kodeks pracy nakłada na pracodawcę obowiązek prowadzenia ewidencji czasu pracy (art. 149 K.p.) dla każdego pracownika odrębnie. Karty ewidencji czasu pracy były prowadzone w formie elektronicznej.

Ewidencja urlopów prowadzona była w formie elektronicznej. Na dzień 31.10.2023 r. nie stwierdzono zaległych urlopów.

**Ewidencja delegacji.** W Spółdzielni prowadzony jest rejestr wyjazdów służbowych.

#### **Dokumentacja płacowa i podatkowa**

W zakresie dokumentacji płacowej prowadzona jest odrębnie dla każdego pracownika Imienna karta (listę) wypłacanego wynagrodzenia za pracę i inne świadczenia związane z pracą. Przepisy prawa pracy nie regulują tego, jakie informacje powinna zawierać lista płac. Jednak jej układ wynika z realizacji obowiązków rozliczeniowych wobec ZUS i urzędów skarbowych, co jest zachowane.

- ✓ Podstawą naliczenia płac był bilans czasu pracy, który uwzględniał zaświadczenia lekarskie, urlopy i inne nieobecności.
- ✓ Termin wypłaty wynagrodzenia zgodnie z obowiązującym regulaminem to 28 dzień każdego miesiąca.

Dokonano kontroli terminowości wypłat za grudzień 2022, czerwiec 2021, marzec 2020 r.. Wypłata wynagrodzenia dla pracowników, w formie bezgotówkowej, odbyła się przyjętym terminie (wyciąg nr 257 za okres 27.12.2022 r., wyciąg nr 126 za okres 28.06.2021 r., wyciąg nr 61 za okres 26.03.2020 r.).

#### **Normy prawne dotyczące równego traktowania w zatrudnieniu**

Pracodawca zapoznał pracowników w zakresie równego traktowania w zatrudnieniu poprzez stosowne oświadczenia; pisemne potwierdzenie w aktach osobowych.(art.94<sup>1</sup> kodeksu pracy).

#### **Bezpieczeństwo i higiena pracy**

Obowiązki pracodawcy zostały określone w Dziale X Kodeksu pracy, który nakłada na pracodawcę obowiązek ochrony zdrowia i życia pracowników przez zapewnienie bezpiecznych i higienicznych warunków pracy.

W Spółdzielni służba BHP – realizowana jest przez firmę zewnętrzną na podstawie odrębnych zleceń.

Spółdzielnia posiadała opracowane i wdrożone procedury w zakresie prawidłowego zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy.

Podnoszenie poziomu wiedzy i umiejętności zawodowych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia szkoliła i podnosiła kwalifikacje zawodowe pracowników w niezbędnym zakresie.

W świetle zmieniających się interpretacji przepisów podnoszenie wiedzy jest niezbędne, a tematyka szkoleń była wystarczająca, zapewniała zabezpieczenie interesów członków Spółdzielni.

#### **Dokumentacja umów cywilno-prawnych**

W okresie objętym lustracją występowały umowy zlecenia. Dotyczyły:

- ✓ aktualizacji danych na stronie www Spółdzielni;

✓ wykonywanie czynności w administracji Spółdzielni.

### **Ubezpieczenia majątkowe**

Za okres objęty lustracją majątek Spółdzielni był ubezpieczony w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA z siedzibą w Warszawie przy ul. Chłodnej 51.

### **Ochrona mienia**

Biura spółdzielni były zabezpieczone w sposób staranny, były również ubezpieczone.

### **Ochrona danych osobowych**

W roku 2018 w związku ze zmianami dotyczącymi ochrony danych tj. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE/ (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) oraz Ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10.05.2018 r. Spółdzielnia opracowała i przyjęła Politykę ochrony danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej – uchwałą Nr 21/2021 z dnia 12.11.2021 r.

Dokumentacja zawiera oświadczenia pracowników stwierdzające, że zapoznali się z opracowanym przez Spółdzielnię Regulaminem.

Nadzór i kontrolę nad przestrzeganiem przepisów w zakresie ochrony danych osobowych Zarząd powierzył Prezesowi Spółdzielni.

### **Obsługa prawna**

Spółdzielnia korzysta z obsługi prawnej na podstawie umowy z dnia 28.07.2015 r. z późniejszymi aneksami zawartej na czas nieokreślony.

## **IV. Organizacja i działalność organów samorządowych**

Zgodnie z § 26 Statutu organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie,
- B. Rada Nadzorcza,
- C. Zarząd,

### **A. Walne Zgromadzenie**

W latach 2020-2021 Walne Zgromadzenia nie były zwołane zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 374, 567, 568, 695). Zatwierdzenie Roczego Sprawozdania Finansowego za rok 2020 wraz z uchwałą o sposobie podziału nadwyżki bilansowej odbyło się drogą pisemnego głosowania w dniu 29.11.2021 r. Możliwość pisemnego głosowania wynika z art. 38 §1 pkt. 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze.

Zarząd na bieżąco analizował zmieniające się przepisy prawa i na tej podstawie nie podejmował decyzji o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie za lata objęte Lustracją zostało zwołane w 2022 roku.

	Ilość
--	-------

Termin	uprawnionych	obecnych	%
27.06.2022r.	1 319	41	3,11 %

Dokumentacja WZ zgromadzona w opisanych datą WZ segregatorach z podziałem na poszczególne lata. Przechowywana przez Zarząd dokumentacja jest kompletna.

Zawiera oprócz protokołu między innymi:

- ✓ sprawozdania Zarządu i RN,
- ✓ sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości,
- ✓ sprawozdanie z realizacji uchwał i wniosków z poprzedniego WZ,
- ✓ protokoły komisji WZ,
- ✓ listy obecności WZ,
- ✓ listę pełnomocnictw,
- ✓ proponowany porządek obrad wraz z ewentualnymi zmianami,
- ✓ dokumenty związane z planowanymi uchwałami jakie miały być podjęte przez WZ.

### B. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza stosownie do postanowień § 38 ust. 3 Statutu, składa się z 7 członków wybieranych spośród członków Spółdzielni. Dodatkowo WZ, zgodnie z § 38 ust. 4 Statutu wybiera również 4 zastępców członków Rady Nadzorczej. Należy zauważyć iż ani Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych ani Ustawa Prawo Spółdzielcze nie upoważniają do wyboru zastępców członków Rady. Należy usunąć ze Statutu zapisy odnośnie zastępców członków Rady. W przypadku utraty członkostwa w Radzie któregośkolwiek z jej członków, w trakcie trwania kadencji, na najbliższym WZ należy dokonać wyboru uzupełniającego na puste stanowisko. Dodatkowo stwierdzono iż żaden z zastępców wybranych na ostatnim walnym nie mógłby wejść do składu rady ponieważ nie otrzymali oni wystarczającej liczby głosów.

Kadencja Rady wynosi 3 lata.

W okresie objętym Lustracją Rada funkcjonowała w składzie:

- W kadencji 2019-2022
  - ✓ Romański Henryk,
  - ✓ Kądziaława Marcin,
  - ✓ Dernoga-Rokita Aneta,
  - ✓ Marek Bogusław,
  - ✓ Ławicki Bogdan,
  - ✓ Mroczkowski Zbigniew,
  - ✓ Dzięgiel Anna.

W grudniu 2019 roku Pan Marek Bogusław utracił członkostwo w Radzie Nadzorczej z powodu sprzedaży mieszkania (utrata członkostwa) na jego miejsce wszedł zastępca wybrany przez WZ Pan Eugeniusz Myca.

- W kadencji 2022-2025:
  - ✓ Kądziaława Marcin,
  - ✓ Popek Urszula,
  - ✓ Mroczkowski Zbigniew,
  - ✓ Drąg Agnieszka,

- ✓ Babiarczy Zbigniew,
- ✓ Myca Eugeniusz
- ✓ Wojtas Damian.

Skład osobowy Rady ujawniono w KRS na podstawie wniosków:

- ✓ w dniu 03.09.2019 r. – sygn. Akt KR.XII NS-REJ.KRS/10645/19/930
- ✓ w dniu 03.03.2020 r. – sygn. Akt KR.XII NS-REJ.KRS/1945/20/271
- ✓ w dniu 19.07.2022 r. – sygn. Akt KR.XII NS-REJ.KRS/12374/22/311

Działalność Rady w okresie lustracji oparta była na Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 19.06.2017 r., uchwałą nr 07/2017

#### Uwagi Lustracji:

- ✓ §2 ust. 2 – kadencja rady trwa trzy lata,
- ✓ §2 ust. 4 – przepisy prawa nie przewidują istnienia funkcji zastępcy członka rady nadzorczej,
- ✓ §2 ust. 6 – uzupełnienie wakatu w składzie Rady możliwe jest na najbliższym Walnym Zgromadzeniu,

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła:

Rok	ilość posiedzeń	Ilość podjętych uchwał
2020	9	25
2021	10	24
2022	12	31

Wszystkie posiedzenia były protokołowane.

Stosownie do kompetencji zapisanych w Statucie, Rada Nadzorcza:

- uchwałała plany pracy rady:
  - ✓ uchwała nr 8/2020 z dnia 23.01.2020 - przyjęcie planu pracy RN i jej Komisji na rok 2020
  - ✓ uchwała nr 01/2021 z dnia 22.01.2021 - przyjęcie planu pracy RN i jej Komisji na rok 2021
  - ✓ uchwała nr 01/2022 z dnia 18.02.2022 - przyjęcie planu pracy RN i jej Komisji na rok 2022
- uchwałała plany gospodarcze, plany remontów Spółdzielni,
- przyjmowała sprawozdania finansowe Spółdzielni,
- uchwałała wysokość stawek opłat eksploatacyjnych i innych opłat wnoszonych przez członków,
- kontrolowała wykonywanie zatwierdzonych planów gospodarczych,
- przyjęła wyniki lustracji i wnioski polustracyjne,
- uchwałała regulaminy wewnętrzne należące do kompetencji Rady

Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej prowadzona jest prawidłowo. Protokoły z posiedzeń Rady były pisane według kolejności posiedzeń, numerowane, każdorazowo podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady. Treść uchwał odnotowanych w protokołach jest redakcyjnie poprawna i odpowiednio uzasadniona. Materiały informacyjne i pomocnicze do

tematów omawianych na posiedzeniach gromadzone były w teczkach z podziałem na poszczególne posiedzenia i lata.

Przeprowadzona w trakcie lustracji analiza podjętych uchwał pozwala stwierdzić co następuje:

- zarówno pod względem formy, jak i treści uchwały sporządzone są w sposób poprawny, z powołaniem podstawy prawnej oraz wynikiem głosowania,
- podejmowane uchwały obejmują w większości cały zakres zagadnień przypisanych Statutem do właściwości RN przy czym:
  - ✓ uchwały nr 1/20020 oraz 2/2020 – w zasadzie zbędne – członkostwo w Radzie oraz funkcja Sekretarza RN związane z posiadaniem statusu członka Spółdzielni. Jego utrata powoduje automatycznie utratę członkostwa w Radzie i związanych z tym funkcji
  - ✓ obniżenie czynszów dla lokali użytkowych (protokoły z dnia 23.06.2020 r., 27.11.2020 r., 29.12.2020 r.) – wyrażenie zgody lub odmowa obniżenia czynszu dotyczy bieżącego zarządzania Spółdzielnią i jako takie znajduje się w gestii Zarządu a nie Rady

Realizując postanowienia §3 ust. 5 Regulaminu RN Spółdzielni, Rada powoływała komisje stałe, tj:

- Komisję Rewizyjną,
- Komisję GZM,
- Komisję Społeczno-Wychowawczą.

Komisje składają się z min 3 osób.

- a. Komisja Rewizyjna zajmowała się: analizą zadłużeń, analizą wykonania planu rzeczowo-finansowego, badała sprawozdanie finansowe, analizowała rozliczenie mediów na poszczególnych nieruchomościach.
- b. Komisja GZM analizowała projekty planu remontów i konserwacji, dokonywała oceny wykonania tych planów, analizowała wydatkowanie funduszu remontowego.
- c. Komisja Społeczno-Wychowawcza współpracowała z organizacjami zewnętrznymi, organizowała wycieczki dla dzieci oraz Mikołajki.

### C. Zarząd Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni pracował w oparciu o Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.02.2017r. Uchwała Nr 03/2017.

#### Uwagi Lustracji:

- ✓ regulamin przewiduje zarząd wieloosobowy – zaleca się podjęcie czynności aby uzupełnić wakat drugiego członka Zarządu,
- ✓ Odpisywanie należności nieściągalnych w straty wynika z przepisów księgowych i nie wymaga zgody Rady.

W Spółdzielni funkcjonuje stanowisko prokurenta.

W okresie objętym lustracją Zarząd pracował w składzie:

- ✓ Prezes Zarządu – Mariusz Micek
- ✓ Z-ca Prezesa Główna Księgowa - Katarzyna Gubernat-Witek do 31.08.2020 r.

Zmiany w składzie osobowym Zarządu zostały ujawnione w KRS.

W okresie objętym lustracją Zarząd odbył:

Rok	ilość posiedzeń	Ilość podjętych uchwał
2020	24	13
2021	24	21
2022	21	16

Zgodnie z §10 ust. 1 – posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby nie rzadziej niż raz w miesiącu. Z powyższego zestawienia wynika iż minimalna częstotliwość posiedzeń Zarządu została dochowana.

Jak wynika z analizy protokołów Zarząd na swoich posiedzeniach podejmował uchwały, które dotyczyły głównie:

- ✓ spraw pracowniczych,
- ✓ spraw członkowsko – mieszkaniowych,
- ✓ zwołania WZ,
- ✓ spraw terenowo-prawnych,
- ✓ współpracą z podmiotami zewnętrznymi wykonującymi zlecenia dla Spółdzielni,
- ✓ kwestiami pracowniczymi,
- ✓ bieżącej działalności Spółdzielni,
- ✓ bieżących rozliczeń z członkami Spółdzielni

Analiza podejmowanych uchwał Zarządu w latach 2020-2022 wykazała, że były one zgodne z przepisami prawa, obowiązującymi Statutami i regulaminami wewnętrznymi, zmierzały do zabezpieczenia interesów Spółdzielni i jej członków.

#### **V. ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH CZŁONKÓW (ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE)**

Statut Spółdzielni obowiązujący w okresie objętym lustracją w części dotyczącej zagadnień członkowsko-mieszkaniowych został dostosowany do postanowień ustawy Prawo spółdzielcze, oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Stosownie do postanowień art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze w Spółdzielni prowadzony jest rejestr członków. Analiza zapisów rejestru wykazała, że jest on prowadzony prawidłowo, w sposób chronologiczny w formie elektronicznej.

Na dzień 12.10.2023 r. rejestr zamyka się liczbą 4059.

Stosownie do postanowień art. 17<sup>6</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w Spółdzielni prowadzone są rejestry lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. W trakcie trwania lustracji Spółdzielnia migrowała dane z rejestru prowadzonego w formie elektronicznej (Excel) do programu służącego do obsługi mieszkańców. Rejestr uwzględnia założone księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jak i dla odrębnej własności. Rejestr prowadzony jest w dziale ds. członkowskich.

Uwag nie wniesiono.



Podstawowe dane w zakresie liczby członków, przyjęć i skreśleń oraz pozostałych zagadnień członkowskich w latach 2020-2022 zostały wykonane przez odpowiedzialnego pracownika Spółdzielni za sprawy członkowsko-mieszkaniowe i przedstawiały się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
<b>1.</b>	<b>Liczba członków ogółem na 01 stycznia ...</b> w tym :	1 345	1 330	1 315
1.a	zamieszkali	1345	1330	1315
1.b	oczekujący	0	0	0
1.c	osoby prawne	0	0	0
1.d	współmałżonkowie	Brak danych	Brak danych	Brak danych
1.e	pozostali	0	0	0
<b>2.</b>	<b>Liczba osób przyjętych w poczet członków w ciągu roku, ogółem:</b> w tym w wyniku:	24	41	38
2.a	nabycia prawa do lokalu własnościowego	21	37	32
2.b	współmałżonków	3	4	6
2.c	przetargów organizowanych przez Spółdz.	0	0	0
2.d	nowych inwestycji	0	0	0
2.e	inne	0	0	0
<b>3.</b>	<b>Zmniejszenie liczby członków, ogółem</b> w tym w wyniku:	<b>39</b>	<b>56</b>	<b>46</b>
3.a	zbycia praw do lokali własnościowych	18	15	18
3.b	darowizn i spadków	10	25	17
3.c	rezygnacji z członkostwa	0	0	0
3.d	decyzji organów Spółdzielni	0	0	0
3.e	zgonu	11	16	11
3.f	zamiany	0	0	0
3.g	pozostałe -weryfikacja członków oczek.	0	0	0
<b>4.</b>	<b>Liczba członków posiadających na dzień 31 XII ...</b>	<b>1 330</b>	<b>1 315</b>	<b>1 307</b>
4.a	spół. lokatorskie pr do lokalu mieszkalnego	3	2	1
4.b	spół. własnościowe pr do lokalu mieszkalnego	816	798	786
4.c	odrębną własność	511	512	517
4.d	tylko lokale użytkowe	3	3	3
4.e	tylko garaże	0	0	0
<b>5.</b>	<b>Umowy najmu lokali mieszkalnych</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Przyjęcia w poczet członków dotyczyły głównie:

- ✓ Zakupu
- ✓ Darowizny
- ✓ Spadku

Skreślenia dotyczą członków rezygnujących z członkostwa, głównie z powodu:

- ✓ zbycia praw do lokali własnościowych
- ✓ darowizn i spadków
- ✓ zgonu

W okresie objętym lustracją nie przeprowadzono eksmisji.

Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni dokonywane były przez Zarząd Spółdzielni na podstawie deklaracji składanych przez zainteresowane osoby posiadające odrębną własność.

Deklaracje wypełniają wymogi statutowe.

Fakt przyjęcia w poczet członków następował w oparciu o podejmowane każdorazowo uchwały i potwierdzony był każdorazowo podpisami co najmniej dwóch członków Zarządu, zgodnie ze Statutem Spółdzielni. Przestrzegany był również wymóg podejmowania uchwały o przyjęciu w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji, jak również obowiązku o powiadamianiu każdorazowo członków w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Po 9.09.2017 r. spółdzielnia ujęła w rejestrze członków zmieniony stan osobowy wynikający z wymogów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dokonano metodą niepełną w oparciu o losowo wybrane akta przeglądu akt członkowskich dotyczących przyjęć w poczet członków Spółdzielni, skreśleń, spraw dotyczących darowizny oraz spraw związanych ze zgonem w latach objętych lustracją.

Przy kontroli zastosowano metodę niepełną, w oparciu o losowo wybrane akta:teczka nr członkowski 4035, 4047, 4048, 4058, 3887, 3669, 1105, 3345 w tezkach członkowskich znajdują się dokumenty oraz korespondencja m.in.:

- Wniosek o przyjęcie w poczet członków
- Deklaracja przystąpienia do spółdzielni
- Karta wstępnego rozliczenia
- Wniosek o przydział mieszkania
- Przydział lokalu mieszkalnego
- Protokół zdawczo-odbiorczy
- Korespondencja z członkiem
- Umowa sprzedaży
- Uchwała Zarządu ws przyjęcia w poczet członków
- Informacja ws. przyjęcia w poczet członków
- Wyciąg z ksiąg wieczystych.
- Akt notarialny – umowa sprzedaży.
- Potwierdzenie wpłaty udziału i wpisowego
- Kwestionariusz

Analiza dokumentów zgromadzonych w aktach członkowskich wykazała, że:

- są one kompletowane w indywidualnych tezkach,
- w tezkach znajdują się dokumenty, które nie naruszają ochrony danych osobowych,
- sposób tworzenia, kompletowania i przechowywania akt jest prawidłowy.

Uwag nie wniesiono.

#### **Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

W okresie objętym badaniem lustracyjnym członkowie złożyli łącznie 23 wnioski o ustanowienie odrębnych własności wg poniższego:

Wyszczególnienie	2020 rok*	2021 rok	2022 rok
Wnioski złożone	12	7	4
Wnioski zrealizowane	14	7	4

(\*) różnica wynika z faktu iż dwa wnioski złożono jeszcze w 2019 roku

## **VI. PLANOWANIE DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ SPÓŁDZIELNI KIERUNKI ROZWOJU – PROGRAM DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

Zgodnie z art. 38 § 1 pkt 1 Prawa spółdzielczego jak również § 28 pkt 1 Statutu Spółdzielni do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy uchwalanie kierunków rozwoju kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.

W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenie nie podejmowało uchwały w sprawie ustalanie „kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni, a szczególności planowanych prac inwestycyjnych oraz sposobu ich finansowania”.

### **PLANY GOSPODARCZE – PROGRAM BIEŻĄCEJ, ROCZNEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

Zarząd lustrowanej Spółdzielni corocznie opracowywał i przedkładał do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej Spółdzielni plany finansowe oraz plany prac remontowych. Następnie Rada Nadzorcza po dokonanej analizie, podejmowała uchwały o zatwierdzeniu w/w planów.

Plany finansowe zostały opracowane na podstawie faktycznego wykonania kosztów w roku poprzednim, z uwzględnieniem rzeczywistego i szacowanego wzrostu kosztów niezależnych zależnych od Spółdzielni.

Plany wpływów oparte zostały na stawkach opłat uchwalanych przez Radę Nadzorczą, zróżnicowanych na poszczególne nieruchomości. Stawki opłat eksploatacyjnych wynikają z planowanych kosztów rodzajowych i kosztów ogólnych przypadających na ten rodzaj działalności.

Przygotowane plany gospodarcze oraz plany remontowe, zostały uchwalone, zgodnie z kompetencjami zapisanymi w Statucie, przez Radę Nadzorczą (§ 41 ust. 1 pkt 1):

#### ➤ rok 2020:

- ✓ uchwała nr 9/2020 z dnia 28.02.2020 r. - w sprawie zatwierdzenia planów finansowych i kalkulacji na poszczególnych nieruchomościach na 2020 r.
- ✓ uchwała nr 14/2020 z dnia 28.02.2020 r. - w sprawie przyjęcia planu remontów na 2020 r.
- ✓ uchwała nr 17/2020 z dnia 23.06.2020 r. - w sprawie przyjęcia zmian w planie remontów na 2020 r.
- ✓ uchwała nr 25/2020 z dnia 11.09.2020 r. - w sprawie przyjęcia zmian w planie remontów na 2020 r.

#### ➤ rok 2021

- ✓ uchwała nr 10/2021 z dnia 18.03.2021 r. - w sprawie zatwierdzenia planów finansowych i kalkulacji na poszczególnych nieruchomościach na 2021 r.
- ✓ uchwała nr 12/2021 z dnia 18.03.2021 r. - w sprawie przyjęcia planu remontów na 2021 r.
- ✓ uchwała nr 16/2021 z dnia 20.08.2021 r. - w sprawie przyjęcia zmian w planie remontów na 2021 r.
- ✓ uchwała nr 22/2021 z dnia 22.10.2021 r. - w sprawie przyjęcia zmian w planie remontów na 2021 r.

#### ➤ rok 2022

- ✓ uchwała nr 3/2022 z dnia 18.02.2022 r. - w sprawie przyjęcia planu remontów na 2022 r.
- ✓ uchwała nr 12/2022 z dnia 22.04.2022 r. - w sprawie zatwierdzenia planów finansowych i kalkulacji na poszczególnych nieruchomościach na 2022 r.

- ✓ uchwała nr 14/2022 z dnia 22.04.2022 r. - w sprawie przyjęcia zmian w planie remontów na 2022 r.
- ✓ uchwała nr 24/2022 z dnia 30.09.2022 r. - w sprawie przyjęcia zmian w planie remontów na 2022 r.

## KONTROLA DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni wykonywana była kontrola funkcjonalna, przez:

- ✓ organy Spółdzielni w zakresie wyznaczonym Statutem Spółdzielni,
- ✓ pracowników Spółdzielni, stosownie do zakresów czynności.

Badanie lustracyjne dokumentacji pracy organów samorządowych Spółdzielni, wykazało należyte i w wystarczającym zakresie wykonywanie kontroli przez Radę Nadzorczą w odniesieniu do zamierzeń Zarządu, oraz przez Zarząd i jego poszczególnych członków w odniesieniu do pracy i działań podległych pracowników:

- akceptującej – wykonywanej przez Radę Nadzorczą m.in. poprzez rozpatrywanie okresowych sprawozdań i analiz sporządzanych przez Zarząd Spółdzielni z realizacji planów i innych przedsięwzięć Spółdzielni,
- końcowej – wykonywanej przez Radę Nadzorczą m.in. poprzez rozpatrywanie rocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań, - względnie analiz z wykonania rocznego planu gospodarczego, oraz planu remontów, dociepleń,
- kompleksowej – wykonywanej przez Walne Zgromadzenie, poprzez rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni, oraz sprawozdań finansowych za rok obrotowy.

Dokumenty Spółdzielni są należycie przechowywane w szafach, w pomieszczeniach biurowych i odpowiednio zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych. Każda komórka organizacyjna ma wydzielony, określony zbiór dokumentów wynikający z zakresu jej działania. Pomieszczenia biurowe Spółdzielni, są zamykane i odpowiednio chronione.

## VII. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia posiadała wg stanu na dzień 31.12.2022 r. zasoby mieszkaniowe w postaci 21 budynków mieszkalnych w których zlokalizowano 979 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 46 951,75 m<sup>2</sup>.

### Opis spółdzielczych zasobów lokalowych

Lp	Wyszczególnienie	J.m.	Stan na 31.12		
			2020r	2021r	2022r
1	2	3	4	5	6
<b>1</b>	<b>Budynki, ogółem</b>	szt.	21	21	21
	w tym:				
1.a	- budynki mieszkalne bez lokali użytkowych	szt.	14	14	14
1.b	- budynki mieszkalne z lokalami użytkowymi	szt.	7	7	7
1.c	- budynki z windami	szt.	0	0	0
1.d	- inne budynki	szt.	0	0	0

Lustracja pełna za lata 2020-2022 – Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej

		szt.	1	1	1
2	<b>Lokale mieszkalne, ogółem</b>	szt.	979	979	979
2.a	w tym: - spółdzielcze lokatorskie	szt.	3	2	1
2.b	- spółdzielcze własnościowe	szt.	580	574	569
2.c	- odrębna własność	szt.	393	400	406
2.d	- funkcyjne, służbowe	szt.	0	0	0
2.e	- wynajmowane	szt.	3	3	3
2.f	- rotacyjne	szt.	0	0	0
2.g	- inne bez przydziału	szt.	0	0	0
2.1	Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem	m <sup>2</sup>	46 951,75	46 951,75	46 951,75
3	<b>Lokale użytkowe, ogółem</b>	szt.	36	37	37
3.a	a/ w tym: - spółdzielcze własnościowe	szt.	0	0	0
3.b	- odrębna własność	szt.	4	4	4
3.c	- wynajmowane	szt.	32	33	33
3.d	b/ w tym: - lokale użytkowe wbudowane	szt.	36	37	37
3.e	- lokale użytkowe wolnostojące	szt.	0	0	0
3.1	c/ powierzchnia lokali użytkowych, ogółem	m <sup>2</sup>	2 280,94	2 280,94	2 280,94
4	<b>Zespoły garażowe oraz wbudowane miejsca postojowe, ogółem:</b>	szt	5	5	5
4.a	w tym: - boksy garażowe wbudowane	szt	0	0	0
4.b	- boksy garażowe wolno stojące	szt	5	5	5
4.c	- miejsca postojowe w bud. mieszkal.	szt	0	0	0
4.1	Powierzchnia garaży, ogółem	m <sup>2</sup>	62,05	62,05	62,05
4.2	Powierzchnia miejsc postojowych wbudowanych, ogółem	m <sup>2</sup>	0	0	0
5	<b>Pomieszczenia wspólnego użytku, ogółem</b>	szt	202	202	202
5.a	w tym: - wózkownie	szt	38	38	38
5.b	- suszarnie	szt	53	53	53
5.c	- inne	szt	111	111	111
5.1	Powierzchnia pomieszczeń wspólne. użytku	m <sup>2</sup>	2 447,09	2 447,09	2 447,09
6	<b>Pomieszczenia administracyjno-biurowe</b>	szt.	6	6	6
6.1	Powierzchnia pom. administr. biurowych	m <sup>2</sup>	147,69	147,69	147,69
7	<b>Pomieszczenia techniczne, ogółem</b>	szt.	73	73	73
7.a	w tym: - pomieszczenia wodomierzowe	szt.	34	34	34
7.b	węzły ciepłne	szt.	19	19	19
7.c	inne, kotłownie	szt.	20	20	20
7.1	Powierzchnia pomieszczeń technicznych	m <sup>2</sup>	932,00	932,00	932,00
8	<b>Pomieszczenia zaplecza technicznego, ogół.</b>	szt	5	5	5
8.a	w tym: - pomieszczenia robocze – warszt.	szt	2	2	2
8.b	- pomieszczenia magazynowe	szt	0	0	0
8.c	- pomieszczenia socjalno-bytowe	szt	3	3	3
8.d	- inne	szt	0	0	0
8.1	Powierzchnia pomieszczeń zaplecza technicznego	m <sup>2</sup>	69,80	69,80	69,80
9	<b>Budynki z opomiarowaniem c.o., ogółem w tym: -</b>	szt	1	1	1
9.a	budynki z pełną automatyką węzła c.o. i opomiarowaniem	szt	1	1	1

9.b	- budynki bez automatyki z opomiarowaniem	szt	0	0	0
9.c	- budynki z automatyką i bez opomiarowania	szt	20	20	20
9.d	- budynki z indywidualnym ogrzewaniem	szt	0	0	0
9.e	- inne, etażowe	szt	1	1	1
<b>10</b>	<b>Budynki z indywidualnym podgrzewaniem wody</b>	szt.	20	20	20
<b>11</b>	<b>Budynki z instalacją c.e.w.</b>	szt	1	1	1
<b>12</b>	<b>Budynki docieplone, ogółem</b>	szt.	21	21	21
12.a	w tym: - docieplone kompleksowo	szt	21	21	21
12.b	docieplone ściany osłonowe	szt	0	0	0
12.c	docieplone stropy	szt	0	0	0
12.d	docieplone ściany szczytowe	szt	0	0	0
12.e	inne	szt	0	0	0
<b>13</b>	<b>Budynki posiadające pełne opomiarowanie zimnej wody w lokalach</b>	szt.	21	21	21
<b>14</b>	<b>Lokale mieszkalne posiadające opomiarowanie zimnej wody</b>	szt.	979	979	979
<b>15</b>	<b>Lokale użytkowe posiadające opomiarowanie zimnej wody</b>	szt.	34	35	35
<b>16</b>	<b>Budynki wyposażone w instalacje odgromową</b>	szt.	21	21	21
<b>17</b>	<b>Budynki wyposażone w instalacje telekomunikacyjną</b>	szt.	21	21	21
<b>18</b>	<b>Budynki wyposażone w instal. TV kablową</b>	szt.	21	21	21
<b>19</b>	<b>Budynki wyposażone w instal. domofonową</b>	szt.	21	21	21
<b>20</b>	<b>Budynki wyposażone w inne instalacje (internet)</b>	szt.	21	21	21

### STAN TECHNICZNO-PORZĄDKOWY

W dniu 31.10.2023 r. dokonano przeglądu stanu techniczno-porządkowego zasobów Spółdzielni i oraz ich otoczenia. Protokół z kontroli stanu techniczno-porządkowego stanowi załącznik nr VII.1 do protokołu z lustracji. Z protokołu wynika, że stan porządkowy ciągów komunikacyjnych klatek schodowych i pomieszczeń przynależnych oraz otoczenia i utrzymania zieleni co do zasady jest poprawny. W miarę posiadanych środków finansowych niedociągnięcia opisane w protokole należy usunąć.

### KSIĄŻKI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Spółdzielnia dla eksploatowanych budynków posiada założone książki obiektów budowlanych. Obowiązek prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych przez właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych wynika z treści art. 64 Ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 682 z późn. zm.). Celem prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych jest systematyczne i chronologiczne dokonywanie wpisów w poszczególnych tablicach książki obiektu budowlanego wszystkich decyzji i czynności związanych z utrzymaniem danego obiektu w należyтым stanie technicznym. Z art. 64 ust. 3 Prawa budowlanego wynika obowiązek dołączenia do ksiąg obiektu budowlanego ocen i ekspertyz stanu technicznego oraz dokumentów wymienionych w art. 63 i 60 Prawa budowlanego. W oparciu o §6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. nr 120 poz. 1134), obowiązującym od dnia 11.07.2003r. do prowadzenia ksiąg obiektów zarządca, właściciel zobowiązany jest sam lub poprzez upoważnioną osobę dokonywać wpisów do ksiąg obiektów. W Spółdzielni umocowanie do dokonywania wpisów do KOB wynika z zakresu czynności znajdujących się

w aktach pracowników. Dokumenty te właściciel lub zarządca obowiązany jest przechowywać przez okres istnienia obiektu, a dotyczy to:

- ✓ dokumentacji budowy,
- ✓ dokumentacji powykonawczej,
- ✓ decyzji dotyczącej obiektu,
- ✓ instrukcji obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem, opracowania projektowe, dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

W § 7 w/w Rozporządzenia wynika, że książki założone przed dniem wejścia w życie tego rozporządzenia prowadzi się na zasadach dotychczasowych do wypełniania tomu. W lustrwanej Spółdzielni prowadzi się książki wg. obowiązującego wzoru.

Dokonano przeglądu księzek obiektu budowlanego dla następujących nieruchomości budynkowych:

- Osiedle Westerplatte 2,
- Rynek 8,
- Wyszyńskiego 2,
- Graniczna 6,
- Jagiellońska 2.

Z toku czynności sprawdzających wynika, że wpisy do księzek obiektów były za lata objęte lustracją dokonywane na bieżąco.

#### **OBOWIĄZKOWE PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH.**

Analiza wykonania okresowych kontroli wynikających z ustawy Prawo budowlane w okresie objętym lustracją przedstawia załącznik Nr VII.2 do protokołu.

#### **OKRESOWE KONTROLE ROCZNE SPRAWOZDANIA STANU TECHNICZNEGO PRZEWODÓW KOMINOWYCH.**

Zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane przewody kominowe powinny być w czasie użytkowania przynajmniej raz w roku poddane sprawdzeniu ich stanu technicznego. Natomiast zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21.04.2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2006, Nr 80, poz. 563) § 30 obowiązującego do 30.06.2010 r. i później § 34 ust. 2 (Dz.U. 2010, Nr 109 poz. 719 z późn. zm.) należy dokonywać czyszczenia przewodów wg częstotliwości określonej w tym paragrafie.

Kontrole w okresie objętym Lustracją przeprowadzane były na podstawie umów:

- ✓ Umowy nr 1/SM/2016 z dnia 29.01.2016 r.
- ✓ Umowa nr SM/IN/02/2021 z dnia 26.02.2021 r.
- ✓ Umowa nr SM/IN/02/2022 z dnia 28.02.2022 r.

Dokonano przeglądu protokołów z okresowej kontroli przewodów kominowych wentylacyjnych za lata objęte lustracją:

- Osiedle Westerplatte 2:
  - ✓ 2022 rok: protokół z dnia 3.03.2022 r. (budynek mieszkalny), protokół z dnia 3.03.2022 r. (kotłownia), protokół z dnia 6.09.2022 r. (budynek mieszkalny -

- czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 5.09.2022 r. (kotłownia - czyszczenie przewodów spalinowych)
- ✓ 2021 rok: protokół z dnia 16.03.2021 r. (budynek mieszkalny), protokół z dnia 8.03.2021 r. (kotłownia), protokół z dnia 2.09.2021 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 2.09.2021 r. (kotłownia - czyszczenie przewodów spalinowych)
- ✓ 2020 rok: protokół z dnia 29.02.2020 r. (budynek mieszkalny), protokół z dnia 2.09.2020 r. (kotłownia), protokół z dnia 1.09.2020 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 2.03.2020 r. (kotłownia - czyszczenie przewodów spalinowych)
- Rynek 8
  - ✓ 2022 rok: protokół z dnia 07.03.2022 r. (budynek mieszkalny), protokół z dnia 04.03.2022 r. (kotłownia), protokół z dnia 16.03.2022 r. (lokale usługowe), protokół z dnia 6.09.2022 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 5.09.2022 r. (kotłownia - czyszczenie przewodów spalinowych)
  - ✓ 2021 rok: protokół z dnia 2.09.2021 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 2.09.2021 r. (kotłownia - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 11.03.2021 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 15.03.2021 r. (lokale usługowe), protokół z dnia 8.03.2021 r. (kotłownia)
  - ✓ 2020 rok: protokół z dnia 1.09.2020 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 9.03.2020 r. (lokale usługowe), protokół z dnia 2.09.2020 r. (kotłownia), protokół z dnia 2.03.2020 r. (kotłownia), protokół z dnia 17.02.2020 r. (budynek mieszkalny)
- Wyszyńskiego 2,
  - ✓ 2022 rok: protokół z dnia 12.03.2022 r. (budynek mieszkalny), protokół z dnia 4.03.2022 r. (kotłownia), protokół z dnia 16.03.2022 r. (lokale usługowe), protokół z dnia 6.09.2022 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 5.09.2022 r. (kotłownia - czyszczenie przewodów spalinowych)
  - ✓ 2021 rok: protokół z dnia 6.03.2021 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów), protokół z dnia 5.03.2021 r. (kotłownia), protokół z dnia 15.03.2021 r. (lokale usługowe), protokół z dnia 2.09.2021 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 2.09.2021 r. (kotłownia - czyszczenie przewodów spalinowych)
  - ✓ 2020 rok: protokół z dnia 21.02.2020 r. (budynek mieszkalny), protokół z dnia 3.09.2020 r. (kotłownia), protokół z dnia 9.03.2020 r. (lokale usługowe), protokół z dnia 31.08.2020 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 5.09.2022 r. (kotłownia - czyszczenie przewodów spalinowych)
- Graniczna 6:
  - ✓ 2022 rok: protokół z dnia 6.09.2022 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 5.09.2022 r. (kotłownia - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 8.03.2022 r. (budynek mieszkalny), protokół z dnia 4.03.2022 r. (kotłownia)



- ✓ 2021 rok: protokół z dnia 2.09.2021 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 2.09.2021 r. (kotłownia - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 3.03.2021 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 8.03.2021 r. (kotłownia),
- ✓ 2020 rok: protokół z dnia 31.08.2020 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 3.09.2020 r. (kotłownia), protokół z dnia 2.03.2020 r. (kotłownia), protokół z dnia 17.02.2020 r. (budynek mieszkalny)
- Jagiellońska 2.
  - ✓ 2022: protokół z dnia 08.03.2022 r. (budynek mieszkalny), protokół z dnia 4.03.2022 r. (kotłownia), protokół z dnia 16.03.2022 r. (lokale usługowe), protokół z dnia 6.09.2022 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów spalinowych)
  - ✓ 2021: protokół z dnia 02.09.2021 r. (budynek mieszkalny), protokół z dnia 8.03.2021 r. (kotłownia), protokół z dnia 8.03.2021 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 2.09.2021 r. (kotłownia - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 15.03.2021 r. (lokale usługowe)
  - ✓ 2020: protokół z dnia 18.02.2020 r. (budynek mieszkalny), protokół z dnia 2.09.2020 r. (kotłownia), protokół z dnia 1.09.2020 r. (budynek mieszkalny - czyszczenie przewodów spalinowych), protokół z dnia 2.03.2020 r. (kotłownia), protokół z dnia 19.03.2020 r. (lokale usługowe)

W okresie objętym lustracją kontrole okresowe technicznej sprawności przewodów kominowych i połączeń dymowych, spalinowych i wentylacyjnych przeprowadzał Mistrz Kominarski S.M. dyplom nr 459. Kontrolujący każdorazowo dopuszczał instalację do dalszej eksploatacji oraz wyznaczał termin kolejnej kontroli.

#### **OKRESOWE KONTROLE STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI GAZOWYCH**

Powyższa tematyka uregulowana jest następującymi aktami prawnymi:

- Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane - art. 62 ust. 1 pkt. 1 c oraz ust. 5,
- Polska Norma w zakresie badań instalacji gazowych, PN-M-34507:2002 „Instalacja gazowa – kontrola okresowa”,
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r. (Dz.U. 1999 nr 74 poz. 836 z późn. zm),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. 2002 poz. 1225)

Dokonano przeglądu protokołów z okresowej kontroli instalacji gazowej za lata objęte lustracją:

- Westerplatte 2:
  - ✓ 2022 – protokół nr 13/G/2022 z przeglądu dokonanego XI 2022
  - ✓ 2021 – protokół nr 2/G/2021 z przeglądu dokonanego XI 2021
  - ✓ 2020 – protokół nr 11/G/2020 z przeglądu dokonanego X 2020
- Rynek 8,
  - ✓ 2022 – protokół nr 11/G/2022 z przeglądu dokonanego XII 2022

- ✓ 2021 – protokół nr 19/G/2021 z przeglądu dokonanego XII 2021
- ✓ 2020 – protokół nr 2/G/2020 z przeglądu dokonanego IX 2020
- Wszyńskiego 2:
  - ✓ 2022 – protokół nr 6/G/2022 z przeglądu dokonanego XI 2022
  - ✓ 2021 – protokół nr 13/G/2021 z przeglądu dokonanego XII 2021
  - ✓ 2020 – protokół nr 11/G/2020 z przeglądu dokonanego X 2020
- Graniczna 6,
  - ✓ 2022 – protokół nr 1/G/2022 z przeglądu dokonanego XI 2022
  - ✓ 2021 – protokół nr 18/G/2021 z przeglądu dokonanego XI 2021
  - ✓ 2020 – protokół nr 4/G/2020 z przeglądu dokonanego IX 2020
- Jagiellońska 2
  - ✓ 2022 – protokół nr 2/G/2022 z przeglądu dokonanego XII 2022
  - ✓ 2021 – protokół nr 21/G/2021 z przeglądu dokonanego XII 2021
  - ✓ 2020 – protokół nr 7/G/2020 z przeglądu dokonanego X 2020

#### **OKRESOWA KONTROLA STANU TECHNICZNEGO INSTALACJ ELEKTRYCZNEJ**

Powyższą tematykę regulują następujące akty prawne:

- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28.04.2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz.U. 2022 poz. 1392),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r. (Dz.U. 1999 nr 74 poz. 836 z późn. zm),
- Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 1385 z późn. zm.).

Dokonano przeglądu protokołów z kontroli instalacji elektrycznej za lata:

- Westerplatte 2 – protokół nr 38/11/2021 z dnia 22.11.2021 r. z okresowych pomiarów rezystancji izolacji, protokół nr 39/11/2021 z dnia 22.11.2021 r. z okresowych pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej przez samoczynne wyłączenie zasilania w instalacjach elektrycznych z zabezpieczeniem przeciążeniowym,
- Rynek 8 - protokół nr 74/11/2021 z dnia 22.11.2021 r. z okresowych pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej przez samoczynne wyłączenie zasilania w instalacjach elektrycznych z zabezpieczeniem przeciążeniowym, protokół nr 76/11/2021 z dnia 22.11.2021 r. z okresowych pomiarów rezystancji izolacji,
- Wszyńskiego 2 – protokół nr 87/11/2021 z dnia 22.11.2021 r. z okresowych pomiarów rezystancji izolacji, protokół nr 86/11/2021 z dnia 22.11.2021 r. z okresowych pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej przez samoczynne wyłączenie zasilania w instalacjach elektrycznych z zabezpieczeniem przeciążeniowym, protokół nr 86/11/2021 z dnia 16.12.2021 r. z okresowych pomiarów z skuteczności ochrony przeciwporażeniowej w instalacjach zabezpieczonych wyłącznikami różnicowoprądowymi,

- Graniczna 6 – protokół nr 65/11/2021 z dnia 22.11.2021 r. z okresowych pomiarów rezystancji izolacji, protokół nr 67/11/2021 z dnia 22.11.2021 r. z okresowych pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej przez samoczynne wyłączenie zasilania w instalacjach elektrycznych z zabezpieczeniem przeciążeniowym,
- Jagiellońska 2 – protokół nr 70/11/2021 z dnia 22.11.2021 r. z okresowych pomiarów rezystancji izolacji, protokół nr 69/11/2021 z dnia 22.11.2021 r. z okresowych pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej przez samoczynne wyłączenie zasilania w instalacjach elektrycznych z zabezpieczeniem przeciążeniowym.

### **OKRESOWA KONTROLA STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI PIORUNOCHRONNEJ**

Powyższą problematykę regulują akty prawne wymienione w części protokołu lustracji dotyczącej instalacji elektrycznej. Badania stanu technicznego i kontroli instalacji piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochronnych od porażen, oporność izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów w oparciu o art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane dokonywała osoba posiadająca wymagane kwalifikacje zawodowe określone w art. 62 ust. 5 ustawy Prawo budowlane.

W okresie objętym lustracją przeprowadzano okresową kontrolę instalacji odgromowej nieruchomości:

- Westerplatte 2 – protokół nr 40/11/2021 z dnia 22.11.2021 r.
- Rynek 8 – protokół nr 75/11/2021 z dnia 22.11.2021 r.
- Wyszyńskiego 2 – protokół nr 88/11/2021 z dnia 22.11.2021 r.
- Graniczna 6 – protokół nr 66/11/2021 z dnia 22.11.2021 r.
- Jagiellońska 2 – protokół nr 68/11/2021 z dnia 22.11.2021 r.

### **OKRESOWE KONTROLE ROCZNE SPRAWDZENIA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU I INSTALACJI NARAŻONYCH NA SZKODLIWE WPLYWY ATMOSFERYCZNE I NISZCZĄCE DZIAŁANIA CZYNNIKÓW WYSTĘPUJĄCYCH PODCZAS UŻYTKOWANIA OBIEKTU**

Powyższą tematykę regulują następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 682 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r. (Dz.U. 1999 nr 74 poz. 836 z późn. zm),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 1225)

Kontrole w okresie objętym Lustracją przeprowadzane były na podstawie umów:

- ✓ Umowy nr 1/UZL/2020 z dnia 04.05.2020 r.
- ✓ Umowa nr SM/IN/03/2021 z dnia 17.03.2021 r.

✓ Umowa nr SM/IN/04/2022 z dnia 08.03.2022 r.

Zweryfikowano protokoły z rocznych kontroli budowlanych nieruchomości położonych przy:

- Westerplatte 2:
  - ✓ 2022 – protokół nr 18/2022 z kontroli przeprowadzonej w dniu 13.08.2022 r.
  - ✓ 2021 – protokół nr 23/2021 z kontroli przeprowadzonej w dniu 13.08.2021 r.
  - ✓ 2020 – protokół roczny nr II/2020r. z dnia 28.05.2020 r.
- Rynek 8,
  - ✓ 2022 – protokół nr 8/2022 z kontroli przeprowadzonej w dniu 12.08.2022 r.
  - ✓ 2021 – protokół nr 8/2021 z kontroli przeprowadzonej w dniu 19.08.2021 r.
  - ✓ 2020 – protokół roczny nr XVII/2020r. z dnia 28.05.2020 r.
- Wyszyńskiego 2:
  - ✓ 2022 – protokół nr 16/2022 z kontroli przeprowadzonej w dniu 12.08.2022 r.
  - ✓ 2021 – protokół nr 16/2021 z kontroli przeprowadzonej w dniu 20.08.2021 r.
  - ✓ 2020 – protokół roczny nr XI/2020r. z dnia 28.05.2020 r.
- Graniczna 6,
  - ✓ 2022 – protokół nr 6/2022 z kontroli przeprowadzonej w dniu 12.08.2022 r.
  - ✓ 2021 – protokół nr 6/2021 z kontroli przeprowadzonej w dniu 19.08.2021 r.
  - ✓ 2020 – protokół roczny nr XIII/2020r. z dnia 28.05.2020 r.
- Jagiellońska 2:
  - ✓ 2022 – protokół nr 7/2022 z kontroli przeprowadzonej w dniu 12.08.2022 r.
  - ✓ 2021 – protokół nr 7/2021 z kontroli przeprowadzonej w dniu 19.08.2021 r.
  - ✓ 2020 – protokół roczny nr XV/2020r. z dnia 28.05.2020 r.

Kontrole przeprowadzone przez E.B. (upr nr SWK/0116/OWOK/14 oraz E/1000/103/18 i D/1001/103/18). Kontrole potwierdzały iż budynki nadają się do dalszej eksploatacji. Protokoły zawierają opis stanu technicznego budynków wraz z zaleceniami co do prac remontowych koniecznych do wykonania wraz ze statusem ich pilności.

#### **OKRESOWE KONTROLE PIĘCIOLETNIE STANU TECHNICZNEGO I PRZYDATNOŚCI DO UŻYTKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO, ESTETYKI OBIEKTU BUDOWLANEGO ORAZ JEGO OTOCZENIA.**

Z Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. wynika, że zakres kontroli obejmuje wszystkie elementy występujące w budynku. W okresie objętym badaniem lustracyjnym dokonywano przeglądu pięcioletniego budynków mieszkalnych.

W okresie objętym Lustracją nie przeprowadzano kontroli budowlanych 5-cio letnich

#### **UNORMOWANIA PRAWNE W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

Regulują Statut oraz Regulaminy Wewnętrzne, w tym:

- ✓ Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania centralnie dostarczanej ciepłej wody użytkowej w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej

w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.03.2022r., Uchwałą Nr 11/2022

- ✓ Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.04.2017r. Uchwałą Nr 12/2017
- ✓ Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.09.2019r. Uchwałą Nr 21/2019
- ✓ Regulamin zasad używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.02.2005r. Uchwałą Nr 17/05

Utrzymanie porządku i czystości w częściach wspólnych poszczególnych nieruchomości budynkowych (sprzątanie klatek schodowych i korytarzy piwnic) oraz utrzymanie terenów zielonych wykonują firmy zewnętrzne.

#### Gospodarka remontowa w zasobach

W latach 2020 - 2022 Spółdzielnia zlecała do wykonania prace remontowe firmom zewnętrznym wyłonionych w oparciu o Regulamin organizowania przetargów na roboty zlecane przez Spółdzielnię mieszkaniową w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 17/05 w dniu 22.05.2005r.

#### Uwagi Lustracji:

- ✓ §5 ust 1 i 2 – niezgodne z regulaminem Zarządu. Ponadto Rada Nadzorcza pełni w Spółdzielni rolę organu kontrolnego. Fakt iż sama powołuje ze swego grona komisje przetargowe powoduje że:
  - a) dokonuje czynności bieżącego zarządzania Spółdzielnią – co jest kompetencją Zarządu,
  - b) rada kontroluje działania swych własnych członków.
 Członkowie Rady mogą brać udział w posiedzeniach komisji przetargowej jedynie w roli obserwatorów zaś sama komisja powinna być powoływana przez Zarząd.
- ✓ lustracja podtrzymuje również uwagi do regulaminu wyrażone w protokole z Lustracji za lata 2017-2019.

Wydatki oraz wpływy funduszu remontowego w poszczególnych latach w skali Spółdzielni przedstawiały się następująco:

	2020	2021	2022
stan na 01.01	-1 128 278,54	-764 353,83	-917 841,24
<b>zwiększenia, w tym:</b>	<b>904 533,71</b>	<b>981 269,04</b>	<b>1 391 658,21</b>
Odpis podstawowy	340 737,35	312 254,01	366 118,40
Odpis termomodernizacja	243 963,89	160 840,20	102 376,20
Odpis kółłownie	249 667,56	129 767,42	57 582,06
Nadwyżka bilansowa	0,00	271 468,12	226 307,09
Inne przychody (dotacje, odszkod.)	5 715,07	22 463,18	2 364,23
Umorzenie pożyczki	50 555,68	73 413,66	390 230,60
Przechs.różnicy z FR term.i kółłownie	13 894,16	11 062,45	246 679,63
<b>zmniejszenia, w tym:</b>	<b>540 609,00</b>	<b>1 134 756,45</b>	<b>971 494,77</b>

Remonty – ekipa konserwatorów	32 868,43	34 521,31	54 955,96
Remont chodników, opasek, schody	29 115,00	2 267,10	3 427,04
Remont parkingów	4 528,88	708,99	45 079,01
Malowanie klatek schodowych	0,00	110 611,70	34 650,00
Remont domofonu	20 754,13	36 154,23	8 747,14
Remont dachu	0,00	377 516,40	134 822,70
Remont balkonów	35 406,79	205 418,11	303 655,40
Remonty elektryczne	9 355,42	49 389,91	4 725,60
Remonty kanalizacyjne	0,00	5 712,99	72 310,08
Remont szlaban wjazdowy	10 394,60	0,00	0,00
Platforma przyschodowa	9 938,40	118 634,60	0,00
Remont docieplenie (elewacja)	282 098,45	105 982,80	0,00
Inne remonty	39 169,52	44 099,13	45 102,65
Odsetki WFOŚ – termomodernizacja	19 164,95	11 810,24	6 498,11
Odsetki WFOŚ - kotłownie	33 920,27	20 866,49	7 919,13
Przeks. różnicy z FR term .i kotłownie	13 894,16	11 062,45	249 601,95
<b>stan na 31.12.</b>	<b>-764 353,83</b>	<b>-917 841,24</b>	<b>-497 677,80</b>

**Fundusz remontowy – scentralizowany**

	2020	2021	2022
<b>stan na 01.01</b>	<b>430 499,95</b>	<b>365 336,22</b>	<b>235 269,89</b>
<b>zwiększenia, w tym:</b>	<b>2 478,37</b>	<b>147 907,56</b>	<b>60 401,58</b>
Sprzedaż płyt chodnikowych	707,17	244,50	
Sprzedaż złomu	569,10	0,00	
Inne przychody/odszkodowanie	1 202,10	0,00	
Nadwyżka bilansowa		109 224,62	
Bony sukcesu		38 438,44	
Przeks .nadpłaty z rozliczenia FR Kotłownie			2 922,32
Inne wpływy/ umorzenie kotłownie/			10 905,87
Przebieganie kosztów c.o.			46 573,39
<b>zmniejszenia, w tym:</b>	<b>67 642,10</b>	<b>277 973,89</b>	<b>99 275,81</b>
Odsetki WFOŚ	3 793,18	2 455,50	1 268,36
Remont chodników i miejsc parkingowych	54 937,73	129 210,00	
Uzgodnienia i wykonanie wiat śmietnikowych	8 911,19	31 706,00	98 003,69
Cięcie korekcyjne drzew		650,00	
Wykonanie platformy przyschodowej		21 500,00	
Przebieganie kosztów c.o.		46 573,39	
Wykonanie usługi doradczej		45 879,00	
Notarialne poświadczenie podpisu dot. spłaty pożyczki WFOŚ			3,76
<b>stan na 31.12.</b>	<b>365 336,22</b>	<b>235 269,89</b>	<b>196 395,66</b>
<b>Ogółem fundusz remontowy</b>	<b>-399 017,61</b>	<b>-682 571,35</b>	<b>-301 282,14</b>

Stan funduszu remontowego wg poszczególnych budynków na dzień 31.12.2022 prezentuje poniższa tabela. Warto zauważyć, iż Spółdzielnia prezentuje w informacji dodatkowej do Roczego Sprawozdania Finansowego stany funduszu na poszczególne budynki w podziale na salda dodatnie i ujemne:

Nieruchomość	Stan funduszu na 31.12.2022
Kościuszki 4	-131 350,65
Graniczna 6	-282 216,62
Jagiellońska 2	27 461,78
Daszyńskiego 3	92 393,35
Rynek 8	14 614,06
700-Lecia 3	-257 886,99
Westerplatte 1	40 284,82
Westerplatte 2	80 692,00
Westerplatte 3	158 952,45
Westerplatte 4	62 446,93
Westerplatte 6	19 565,73
Westerplatte 7	63 498,68
Westerplatte 8	-110 918,78
Westerplatte 9	-6 872,59
Westerplatte 10	-85 519,94
Sikorskiego 1, Wyszyńskiego 1	-27 955,61
Sikorskiego 2	7 940,05
Wyszyńskiego 2	-201 638,99
Wyszyńskiego 3	42 914,98
Kościuszki 2, Grunwaldzka 2	-103 898,22
Spadowa 6	99 815,76
<b>Razem</b>	<b>-497 677,80</b>

### Analiza trybu wyboru podmiotów realizujących prace remontowe w zasobach Spółdzielni

Wyrywko sprawdzono dokumentację związaną z wyborem podmiotu dokonującego prac remontowych wykonane prace remontowe. Weryfikacji poddano postępowania na remonty zasobów wykonywane przez podmioty zewnętrzne:

- remont/konserwacja płyt balkonowych 10 szt. Kl I w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Wyszyńskiego 2. W dokumentacji Spółdzielni:
  - ✓ pismo zaproszenie do składania ofert - przetarg nieograniczony z dnia 06.04.2022 r.
  - ✓ dokumentacja ofertowa – wpłynęło 5 ofert
  - ✓ protokół z wyboru oferty
  - ✓ umowa nr SM/IN/08/2022 z dnia 06.06.2022 r.
  - ✓ protokół z oględzin balkonów w mieszkaniach – z dnia 20.06.2022 r.
  - ✓ zawiadomienie do mieszkańców o planowanym rozpoczęciu robót
  - ✓ protokół przekazania terenu i placu budowy z dnia 08.07.2022 r.

- ✓ notatka służbowa z oględzin wybranych balkonów w budynku przy ul. Wyszyńskiego 2,
- ✓ zapytanie ofertowe z dnia 26.07.2022 r.
- ✓ ogłoszenie do lokatorów o planowanym zakończeniu prac remontowych i prośba o zgłaszanie ewentualnych usterek – 24.08.2022
- ✓ faktura nr FA/12/2022 z dnia 06.09.2022 r.
- ✓ protokół odbioru obiektu – z dnia 06.09.2022 r.
- ✓ faktura nr FA/12/2022 z dnia 06.09.2022 r.
- ✓ protokół odbioru obiektu – z dnia 28.09.2022 r.
- ✓ faktura nr FA/14/2022 z dnia 03.10.2022 r.
- modernizacja instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym os. Kościuszki 4. W dokumentacji Spółdzielni:
  - ✓ oferta nr 01/2020 z dnia 17.11.2020 r.,
  - ✓ oferta od oferenta – data wpływu 16.10.2020 r.
  - ✓ protokół nr 08/2020 z posiedzenia Komisji GZM – analiza, zakres techniczny i ocena złożonych ofert w zapytaniu ofertowym,
  - ✓ umowa nr 02/SM/2020 zawarta dnia 26.11.2020 r.
  - ✓ protokół przekazania terenu i placu budowy z dnia 07.12.2020 r.
  - ✓ protokół nr 05/01/2021 z pomiarów elektrycznych
  - ✓ protokół odbioru terenu i placu budowy z dnia 26.01.2021 r.
  - ✓ protokół odbioru obiektu – z dnia 27.01.2021 r.,
  - ✓ faktura nr 2\2021 z dnia 01.02.2021 r.

## **MEDIA ROZLICZANE Z CZŁONKAMI:**

### **Centralne ogrzewanie**

Ogrzewanie zasobów realizowane jest poprzez kotłownie odrębnie dla każdego budynku. Gaz do kotłowni dostarczany jest przez PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. na podstawie odrębnych umów:

- Osiedle Westerplatte 2 – umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego nr 010/2021/5941/UWS
- Rynek 8 – umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego nr 010/2021/5966/UWS
- Wyszyńskiego 2 – umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego nr 010/2021/5953/UWS
- Graniczna 6 – umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego nr 010/2021/5945/UWS
- Jagiellońska 2 – umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego nr 010/2021/5986/UWS

### **Zimna woda**

Spółdzielnia zakupuje wodę od Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji. Spółdzielnia posiada podpisaną Umowę z dnia 01.10.2000 r. Spółdzielnia wprowadziła rozliczanie „ubytków” wody zgodnie z Ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.



### Energia elektryczna

W okresie objętym Lustracją Spółdzielnia posiadała umowę na dostawę prądu zawartą z firmą Tauron Dystrybucja S.A.

### Gospodarka lokalami użytkowymi

Problematyka uregulowana w Regulaminie najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 10.09.2009 r. Uchwałą Nr 81/09.

### Uwagi Lustracji:

- ✓ § 10 ust. 3 – powołanie komisji leży w kompetencji Zarządu a nie Rady. W ramach czynności nadzorczych Rada może delegować swego członka jako obserwatora.
- ✓ § 10 ust. 5 – Rada nie może dokonywać wyboru najemców, to czynność zarządcza i leży w kompetencjach Zarządu.

Dokonano analizy losowo wybranych umów najmu na lokale użytkowe:

Firma	data umowy pierwotnej	uwagi
„A”	28.02.2022	Najemca opłaca czynsz za najem lokalu oraz opłaty dodatkowe w postaci: kosztów zimnej wody (wg wskazań licznika) oraz koszty ogrzewania.
„B”	25.01.2022	Najemca opłaca czynsz za najem lokalu oraz opłaty dodatkowe w postaci: kosztów zimnej wody (wg wskazań licznika) oraz koszty ogrzewania.
„C”	31.12.2018	Najemca opłaca czynsz za najem lokalu oraz opłaty dodatkowe w postaci: kosztów zimnej wody (wg wskazań licznika) oraz koszty ogrzewania.
„D”	31.12.2018	Najemca opłaca czynsz za najem lokalu oraz opłaty dodatkowe w postaci: kosztów zimnej wody (wg wskazań licznika) oraz koszty ogrzewania.

## VIII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W badanym okresie Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej kubaturowej.

## IX. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO-OŚWIATOWA

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno-kulturalno-oświatową w oparciu o Regulamin zasad prowadzenia działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.11.2022r. Uchwałą nr 28/2022. Środki na ten cel pochodzą z podziału nadwyżki bilansowej dokonywanego przez WZ:

- ✓ uchwała nr 11/2022 z dnia 27.06.2022 r.
- ✓ uchwała nr 05/2023 z dnia 29.05.2023 r.

W praktyce działalność ta sprowadza się do udostępniania salki w budynku Administracyjnym Spółdzielni oraz dofinansowaniu nagród w konkursach oraz wycieczek

organizowanych przez Dąbrowski Dom Kultury. Personel zajmujący się dziećmi – zarówno stacjonarnie jak i w czasie wyjazdów zapewnia Dąbrowski Dom Kultury.

## **X. RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE**

### **Prawidłowość stosowanego systemu księgowości.**

Rachunkowość spółdzielni prowadzona jest w oparciu o Politykę rachunkowości i plan kont, która została wprowadzona Zarząd Uchwałą nr 1/2020 zatwierdził nową Dokumentację Zasad (politykę) Rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej do stosowania od dnia 01.01.2020r.

Uchwalone Zasady Rachunkowości zgodnie z Art. 10 Ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. 2019 poz. 351 z późn.zm.) określają sposób prowadzenia dokumentacji księgowej Spółdzielni, metody bieżącej i bilansowej wyceny aktywów i pasywów, zasady ustalania wyniku finansowego oraz metody i terminy inwentaryzowania składników majątkowych.

Rachunek wyników sporządzany jest w wariancie porównawczym.

### **W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości lustracja potwierdza, że:**

- a) Spółdzielnia przestrzegala ciągłości stosowanych zasad rachunkowości,
- b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółdzielni, przy wykorzystaniu systemu komputerowego firmy UNISOFT Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni.
- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

### **W zakresie zabezpieczenia dostępu do informacji wynikających z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów stwierdza się, że:**

- a) Spółdzielnia przechowuje zbiory w formie wydruków papierowych, a ponadto dane te znajdują się na magnetycznych dyskach twardych, czyli są to nośniki trwale, na których raz zapisana informacja nie może być zmieniana lub modyfikowana (art. 71 i 72 ustawy o rachunkowości),
- b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie Spółdzielni, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

Zapisy księgowe prowadzone są na bieżąco w sposób kompletny i przejrzysty, operacje udokumentowane prawidłowo. Dokumenty zadekretowane, przechowywane w pokojach księgowości. Dokumenty księgowe zawierają klauzule stwierdzające dokonanie kontroli merytorycznej i formalno-rachunkowej przez pracowników oraz są zatwierdzane podpisami przez Głównego Księgowego i Prezesa Zarządu. Podpisy Głównego Księgowego znajdują się na oryginale faktury.

### **System kontroli wewnętrznej Spółdzielni**

W strukturze organizacyjnej Spółdzielni nie ma wydzielonej komórki kontroli wewnętrznej. Istnieje tylko kontrola funkcjonalna, pełniona przez poszczególne komórki organizacyjne.

Podział funkcji w zakresie kontroli wewnętrznej ustalony jest w zakresach czynności poszczególnych pracowników.

Kontrola majątku poprzez inwentaryzację - częstotliwość i terminy określone w ustawie o rachunkowości były przestrzegane.

W okresie objętym lustracją inwentaryzacja przeprowadzana była na podstawie Zarządzenia Prezesa nr:

- ✓ 01/2020 z dnia 31.12.2020 r.,
- ✓ 01/2021 z dnia 12.11.2021 r.,
- ✓ 02/2022 z dnia 24.11.2022 r.,

Decyzje w sprawach gospodarczych i finansowych zapadają kolegialnie na posiedzeniach Zarządu. Zarząd na bieżąco pełni funkcje kontrolne w zakresie całości zagadnień.

Ważnym ogniwem w systemie kontroli wewnętrznej jest również Rada Nadzorcza Spółdzielni, która corocznie zatwierdza plany gospodarczo-finansowe, stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe, strukturę organizacyjną i środki na wynagrodzenia, a także kontroluje na bieżąco ich realizację poprzez dokonywanie ocen wykonywanych zadań wynikających z planów na podstawie sprawozdań i analiz przedkładanych przez Zarząd.

#### Dane o Spółdzielni (na podstawie danych z bilansów Spółdzielni)

Lp	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
2	Rzeczowe aktywa trwałe	7 754 763,67	7 432 704,55	7 194 859,73
3	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
4	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
5	Zapasy	0,00	0,00	0,00
6	Należności krótkoterminowe	203 025,21	148 739,18	131 219,51
7	Inwestycje krótkoterminowe	2 072 787,48	1 007 242,65	1 078 469,23
8	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 792 712,93	2 249 332,77	1 951 387,63
	<b>Razem aktywa</b>	<b>11 823 289,29</b>	<b>10 838 019,15</b>	<b>10 355 936,10</b>
9	Fundusze własne	8 281 888,68	7 635 831,53	7 398 370,73
10	Zobowiązania długoterminowe	1 083 362,93	502 583,37	0,00
11	Zobowiązania krótkoterminowe	2 182 643,11	2 337 968,63	2 570 075,22
12	Rozliczenia międzyokresowe	275 394,57	361 635,62	387 490,15
	<b>Razem pasywa</b>	<b>11 823 289,29</b>	<b>10 838 019,15</b>	<b>10 355 936,10</b>

Sprawozdania finansowe za lata 2020, 2021, 2022 zostały sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych, przy zachowaniu ciągłości bilansowej, zgodnie z ustawą o rachunkowości z uwzględnieniem specyfiki działalności Spółdzielni Mieszkaniowych. Zawierają wymagane elementy opisane w art. 45 ust. 2 tej ustawy. Ponadto stosownie niezależnie od sprawozdania finansowego sporządzano sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni zgodnie z art. 45 ust. 4 ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe corocznie sprawdzane były przez komisję rewizyjną Rady Nadzorczej.

**W latach objętych lustracją Spółdzielnia nie miała obowiązku poddawania weryfikacji sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta, stosownie do przepisów:**

- ✓ Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości - rozdział 7
- ✓ Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1015)

<b>- w roku 2020:</b>	
- średnioroczne zatrudnienie	17 osób
- suma bilansowa	11.823.289,29 zł
- wartość przychodów netto	4.988.041,24 zł
<b>- w roku 2021:</b>	
- średnioroczne zatrudnienie	16 osób
- suma bilansowa	10.838.019,15 zł
- wartość przychodów netto	5.130.415,08 zł
<b>- w roku 2022:</b>	
- średnioroczne zatrudnienie	13 osób
- suma bilansowa	10.355.936,1 zł
- wartość przychodów netto	4.903.739,28 zł

**Gospodarka kasowa.**

Kasa Spółdzielni wykorzystywana jest przede wszystkim do celów wewnętrznych (własnych) Spółdzielni. Nie ma ustalonych godzin otwarcia kasy. W razie potrzeby funkcję kasjera pełni Pani zatrudniona na stanowisku Specjalista ds. księgowości. W aktach osobowych znajduje się oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności majątkowej. Kasjerka zaznajomiona jest z zasadami gospodarki kasowej. Środki zgromadzone w kasie poddawane były na dzień bilansowy inwentaryzacji zgodnie z przepisami UoR:

- ✓ protokół z inwentaryzacji kasy przeprowadzonej w dniu 31.12.2020 r.
- ✓ protokół z inwentaryzacji kasy przeprowadzonej w dniu 31.12.2021 r.
- ✓ protokół z inwentaryzacji kasy przeprowadzonej w dniu 31.12.2022 r.

**Analiza należności i zobowiązań**

Stany należności krótkoterminowych w głównej mierze wyznaczały rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych mieszkań, najmu lokali użytkowych oraz rozrachunki z tytułu dostaw i usług.

W okresie objętym lustracją stany należności kształtowały się następująco:

Lp.	Należności wg stanu na dzień	Nr konta	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
1.	Rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	200	200,55	951,37	684,58
2.	Rozrachunki z tytułu budowy i zakupu środków trwałych	83	0,00	0,00	0,00
3.	Rozrachunki z członkami z tytułu opłat eksploatacyjnych	204 L.m	107 188,93	60 320,34	60 970,82
4.	Rozrachunki z najemcami lokali użytkowych	204/1 L.u	28 814,62	19 178,97	21 591,84
		206	3 750,40	3 729,78	0,00

Lustracja pełna za lata 2020-2022- Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej

5.	Rozrachunki z członkami i najemcami z pozostałych tytułów	207	2 180,93	12 661,16	2 436,96
		210	9 282,34	10 389,29	6 947,91
6.	Rozrachunki publiczno prawne	220	3 123,00	0,00	29 280,00
7.	Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	231 i 232	0,00	0,00	0,00
8.	Inne rozrachunki z pracownikami	234	0,00	0,00	0,00
9.	Roszczenia zasądzone	248	52 639,76	40 333,25	38 402,28
10.	Rozrachunki z tytułu pożyczek z ZFŚS	236	6 704,00	2 752,00	688,00
11.	Pozostałe rozrachunki	249	824,10	824,10	0,00
12.	Odpisy aktualizujące należności	290	2 401,08	2 401,08	29 782,88
	<b>Razem należności krótkoterminowe</b>		212 307,55	148 739,18	131 219,51
13.	Rozrachunki z tytułu odsetek skapitalizowanych i wykupionych przez budżet		0,00	0,00	0,00
	<b>Ogółem należności</b>		212 307,55	148 739,18	131 219,51

Stan zadłużeń ogółem użytkowników lokali w latach objętych lustracją wynosił:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość	Zadłużenie w zł. na 31.12.2020 r.	Ilość	Zadłużenie w zł. na 31.12.2021 r.	Ilość	Zadłużenie w zł. na 31.12.2022 r.
I.	<b>Zadłużenie ogółem:</b>	496	181 581,61	295	114 371,48	279	115 103,86
w tym:	Lokale mieszkalne	459	135 054,88	263	77 480,40	246	83 690,28
	Lokale użytkowe	37	46 526,73	32	36 891,08	33	31 413,58
1.	<b>Zadłużenie do 1 miesiąca:</b>	421	48 568,23	246	29 636,29	224	35 716,08
w tym:	Lokale mieszkalne	397	38 307,52	220	22 206,10	200	23 877,70
	Lokale użytkowe	24	10 260,71	26	7 430,19	24	11 838,38
2.	<b>Zadłużenie do 2 miesięcy:</b>	45	25 974,70	38	22 784,12	39	22 324,52
w tym:	Lokale mieszkalne	38	19 308,80	34	18 666,07	32	18 604,09
	Lokale użytkowe	7	6 665,90	4	4 118,05	7	3 720,43
3.	<b>Zadłużenie do 3 miesięcy:</b>	9	8 036,60	2	1 725,09	6	11 915,60
w tym:	Lokale mieszkalne	7	7 693,92	2	1 725,09	5	5 882,57
	Lokale użytkowe	2	342,68	0	0,00	1	6 033,03
4.	<b>Zadłużenie od 3 do 6 miesięcy:</b>	10	19 152,97	3	5 228,26	5	9 010,57
w tym:	Lokale mieszkalne	8	13 355,69	3	5 228,26	5	9 010,57
	Lokale użytkowe	2	5 797,28	0	0,00	0	0,00
5.	<b>Zadłużenie powyżej 6 miesięcy:</b>	11	79 849,11	6	54 997,72	5	36 137,09
w tym:	Lokale mieszkalne	9	56 388,95	4	29 654,88	4	26 315,35
	Lokale użytkowe	2	23 460,16	2	25 342,84	1	9 821,74
II.	<b>Naliczenie rocznych opłat ogółem:</b>	1 049	5 001 410,72	1 049	4 913 197,20	1 049	5 359 285,31
w tym:	Lokale mieszkalne	979	4 403 707,08	979	4 277 425,29	979	4 701 335,65
	Lokale użytkowe	36	597 703,64	37	635 771,91	37	657 949,66

III.	Wskaźnik zadłużenia ogółem do naliczeń rocznych		3,63		2,33		2,15
w tym:	Lokale mieszkalne		3,07		1,81		1,78
	Lokale użytkowe		7,78		5,80		4,77

Wskaźnik zaległości czynszowych latach 2020–2022 wykazywał systematyczny spadek. Wysiłki podejmowane przez Spółdzielnię zmierzające do zmniejszenia poziomu zadłużenia pomimo niestabilnych warunków otoczenia gospodarczego (pandemia COVID-19) zasługują na pozytywną ocenę.

**W Spółdzielni w latach objętych lustracją podejmowano następujące czynności windykacyjne:**

Lp	Wyszczególnienie	Jedn. miary	2020	2021	2022
1.	Wysłane wezwania do zapłaty	szt.	643	542	482
2.	Przeprowadzone rozmowy Zarządu Spółdzielni z członkami zalegającymi na temat spłaty zadłużeń	ilość rozmów udokum.	7	2	4
3.	Przeprowadzone rozmowy Komisji Mieszkaniowej z członkami zalegającymi na temat warunków spłaty zadłużenia	ilość rozmów udokum.	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
4.	Naliczone odsetki za nieterminowe regulowanie opłat	zł	5 161,60	3 636,20	6 801,47
5.	Sprawy skierowane na drogę postępowania sądowego	szt. na kwotę	0	0	3
6.	Sprawy skierowane do komornika o egzekucję należności	szt. na kwotę	0	0	0
7.	Wykluczeni ze Spółdzielni	szt.	0	0	0
8.	Inne: KR D	szt.	0	0	0

W okresie objętym lustracją stany zobowiązań kształtowały się w następujący sposób:

Lp	Zobowiązania wg stanu na dzień	Nr konta	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
1.	Rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	200	395 406,84	343 457,09	340 590,44
2.	Rozrachunki z tytułu budowy i zakupu środków trwałych	083	0,00	0,00	0,00
3.	Rozrachunki z członkami z tytułu opłat eksploatacyjnych	204 l.m.	92 175,44	117 954,66	140 082,26
4.	Rozrachunki z najemcami lokali użytkowych	204 l.u.	2 500,12	4 188,19	6 768,87
5.	Rozrachunki z członkami i najemcami z pozostałych tytułów	206	94 641,55	122 748,50	285 063,51
		207	21 861,46	12 465,71	16 995,20
6.	Rozrachunki publiczno - prawne	220	13 336,08	10 025,60	6 946,00
7.	Rozrachunki z tytułu kaucji	242	17 585,41	20 281,33	20 832,27
8.	Rozrachunki z tyt. wkładów i udziałów	243	421,00	1 655,00	1 523,10
9.	Rozrachunki z tytułu przeniesienia własności	246	0,00	0,00	0,00
10.	Rozrachunki z tyt. Plac	231 i 232	0,00	0,00	0,00
11.	Pozostałe rozrachunki	249	8 186,10	2 516,10	2 931,92

<b>Razem zobowiązania</b>			<b>646 114,00</b>	<b>635 292,18</b>	<b>821 733,57</b>
12.	Zobowiązania długoterminowe	241	1 083 362,93	502 583,37	0,00
<b>Ogółem zobowiązania</b>			<b>1 729 476,93</b>	<b>1 137 875,55</b>	<b>821 733,57</b>

Stany zobowiązań w latach objętych lustracją wykazują tendencje spadkową:

- ✓ 2022/2021 spadek o 27,78%,
- ✓ 2022/2020 spadek o 52,49%.

Saldo zobowiązań uznaje się za realne. Uwag nie wniesiono.

### Środki pieniężne

Stan środków pieniężnych w latach 2020 - 2022 przedstawia się następująco:

Lp	Środki pieniężne wg stanu na dzień	Nr konta	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
1	Rachunek rozliczeniowy w Banku Spółdzielczym	131	395 615,55	490 985,18	569 112,15
2	Inne rachunki bankowe (BS VAT)	132-02	0,00	0,00	0,00
3	Inne rachunki bankowe (BS PEFRON)	132-03	59 928,21	0,00	0,00
4	Lokaty	133-2	1 600 000,00	500 000,00	500 000,00
5	Rachunek środków funduszy specjalnych	135	15 049,48	13 691,04	6 714,50
6	R-k wkładów mieszk. i budowlanych	-	0,00	0,00	0,00
<b>Razem w bankach</b>			<b>514 789,24</b>	<b>549 237,22</b>	<b>620 752,65</b>
7	Kasa	101	2 194,24	2 566,43	2 642,58
<b>Ogółem środki pieniężne</b>			<b>2 116 983,48</b>	<b>1 051 803,65</b>	<b>1 123 395,23</b>

Stany środków pieniężnych są zgodne z potwierdzeniami sald.

### Fundusze podstawowe

W okresie objętym lustracją fundusze podstawowe kształtowały się następująco:

Lp	Fundusze zasadnicze wg stanu na dzień	Nr konta	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
1.	Fundusz udziałowy	811	37 573,65	35 091,80	32 153,35
2.	Fundusz zasobowy	812	1 118 589,19	1 098 173,68	1 063 758,69
3.	Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów	817	0,00	0,00	0,00
4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	814	23 886,91	13 945,54	6 361,24
5.	Fundusz wkładów budowlanych	815	6 495 530,93	6 218 782,32	6 023 914,22
6.	Zmniejszenie funduszy zasadniczych z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych	818 (Wn)	215 055,83	211 501,76	209 921,79
<b>Razem fundusze</b>			<b>7 675 580,68</b>	<b>7 365 993,34</b>	<b>7 126 187,50</b>

Fundusze podstawowe wykazują:

- ✓ 2022/2021 - spadek o 3,26%
- ✓ 2021/2020 - spadek o 4,03%
- ✓ 2022/2020 - spadek o 7,16%

Spadek funduszy podstawowych związany jest z prowadzoną akcją ustanawiania odrębnych własności lokali na rzecz członków Spółdzielni. Jak również z naturalnym procesem „starzenia się” zasobów mieszkaniowych co znajduje swój wyraz w zwiększającym się poziomie umorzenia zasobów mieszkaniowych.

### Koszty, przychody, wyniki

Przyjęte zasady rachunkowości wprowadzają zasadę księgowania kosztów w pierwszej kolejności w zespole „czwartym” (koszty rodzajowe) a następnie poprzez konto „490” (rozliczenie kosztów), przenoszone są na konta zespołu „5” (koszty w układzie kalkulacyjnym).

### Koszty rodzajowe w okresie objętym lustracją przedstawiały się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	Konto	2020	2021	2022
1	Amortyzacja	400	8 459,36	9 375,04	4 148,83
2	Zużycie materiałów i energii	411	54 206,58	37 512,77	58 404,76
3	Zużycie energii	419	1 932 834,30	1 952 882,84	2 065 960,38
<b>Razem materiały i energia</b>				1 987 040,88	1 990 395,61
4	Usługi obce	420	785 333,99	874 821,53	942 710,27
5	Wynagrodzenia	430	905 560,90	914 815,56	898 883,93
6	Świadczenia na rzecz pracowników	441/ 445	202 945,90	195 427,42	184 536,40
7	Odpisy na fundusze specjalne	460	763 602,06	601 883,15	526 076,66
8	Podatki i opłaty	451	78 821,42	79 625,83	92 166,43
9	Pozostałe koszty	465/467/469	72 046,29	60 290,22	67 105,02
<b>Ogółem koszty rodzajowe</b>			4 803 810,80	4 726 634,36	4 839 992,68

Obroty kont zespołu „6” są marginalne, w zakresie w jakim nie dotyczą księgowania związanych z wynikiem na GZM, i nie mają istotnego wpływu na sytuację gospodarczą i płatniczą Spółdzielni.

Koszty, przychody, wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w analizowanym okresie kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wyniki
1.	<b>Za rok 2020</b>	4 469 905,26	4 338 568,58	-131 336,68
2.	<b>Za rok 2021</b>	4 405 183,97	4 255 323,81	-149 860,16
3.	<b>Za rok 2022</b>	4 488 585,32	4 423 686,61	-64 898,71

Na pozostałych działalnościach Spółdzielni w latach 2020-2022 uzyskała następujące wyniki:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wyniki
1.	<b>Za rok 2020</b>	301 037,11	554 462,25	253 425,14
2.	<b>Za rok 2021</b>	286 929,08	588 109,50	301 180,42
3.	<b>Za rok 2022</b>	298 358,82	624 404,43	326 045,61

Koszty i przychody w ujęciu sumarycznym/GZM w tym pozostała działalność, operacyjne i finansowe/ oraz wyniki ogółem w analizowanym okresie w skali Spółdzielni przedstawiały się następująco :



Ogółem koszty, przychody i wyniki na całokształcie działalności Spółdzielni przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik ogółem
1.	Za rok 2020	4 808 937,17	5 056 144,59	247 207,42
2.	Za rok 2021	4 729 972,25	4 903 739,28	173 767,03
3.	Za rok 2022	4 896 948,56	5 130 415,08	233 466,52

Sprawdzono losowo wybrane dokumenty księgowe dotyczące zakupu materiałów i usług w okresie: marzec 2020, czerwiec 2021, grudzień 2022 pod kątem prawidłowego zakwalifikowania kosztów do danego roku, a pozostałe pod kątem prawidłowego kwalifikowania kosztów w ewidencji analitycznej kont zespołu „5” oraz na kontach „400” – „460”.

Uzyskany wynik GZM, prezentowany jest w Rachunku Zysków i Strat zgodnie z zapisami zawartymi w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dziennik Urzędowy Ministra Finansów z dnia 1 grudnia 2015r. poz. 81)

### 3. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU PODATKÓW I UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH

#### ROZLICZENIA Z BUDŻETEM

1. Analizą objęto:
  - urządzenia analityczne kont rozrachunków z budżetem
  - deklaracje podatkowe i zestawienia pomocnicze
2. Zakres analityczny:
  - rozliczenie z budżetem z tytułów podatkowych występujących w Spółdzielni

#### ROZLICZENIE NARZUTÓW NA RZECZ ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH

**Podstawa prawna:** Ustawa z dnia 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1230).

Spółdzielnia opłaca składki na podstawie ustawy z dnia 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U. 1998 nr 137 poz. 887 z późn. zm) Przeanalizowano terminowość odprowadzania składek oraz wysokość składek za m-ce: III, X, XII 2022 r..

Uwag nie wniesiono.

Spółdzielnia w 2022 roku zadeklarowała składki i przekazała w następujący sposób:

Lustracja pełna za lata 2020-2022- Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej

Mc	Pozycje deklaracji DRA (ostatecznej)					Saldo konta rozrachunkowego		Różnica pomiędzy naliczeniem w deklaracji a kontem MA (6-7)	Różnica pomiędzy naliczeniem w deklaracji a zapłatą (6-8)
	Pracownik ub. społeczne	Pracodawca ub. społeczne	Świadczenia w wyp. w ciężar składek na ub. społ.	Wynagr. należne dla płatnika	Kwota do zapłaty P51 (2+3-4-5)	Konto MA naliczone składki ub. społecznych	Konto WN przelewy (P51)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I	9 168,73	11 375,33			20 544,06		20 544,06	20 544,06	
II	11 799,08	14 623,46			26 422,54		26 422,54	26 422,54	
III	10 795,53	13 384,16			24 179,69	23 991,70	23 991,70	187,99	187,99
IV	9 520,58	11 809,78			21 330,36		21 330,36	21 330,36	
V	8 788,82	10 906,16			19 694,98		19 694,98	19 694,98	
VI	10 225,03	12 679,65			22 904,68		22 904,68	22 904,68	
VII	8 103,19	10 059,49			18 162,68		18 162,68	18 162,68	
VIII	7 751,80	9 625,57			17 377,37		17 377,37	17 377,37	
IX	9 077,62	11 262,74			20 340,36		20 340,36	20 340,36	
X	7 906,15	9 816,19			17 722,34		17 722,34	17 722,34	
XI	7 806,07	9 680,02			17 486,09		17 486,09	17 486,09	
XII	8 793,29	10 893,19			19 686,48	19 630,71	19 630,71	55,77	55,77
Suma	109 735,89	136 115,74			245 851,63	43 622,41	245 607,87	202 229,22	243,76
(+)									
(-)									
Razem	109 735,89	136 115,74			245 851,63	43 622,41	245 607,87	202 229,22	243,76

Różnice

- ✓ 187,99 - różnica wyniku z korekty 30-krotność za m-c XII/21, zaksięgowana pod datą 31.03.2022r.
- ✓ 55,77 - różnica wyniku z korekty 30-krotność za m-c XII/21, zaksięgowana pod datą 31.03.2022r.

Mc	Pozycje deklaracji DRA (ostatecznej)			Saldo konta rozrachunkowego		Różnica pomiędzy naliczeniem w deklaracji a kontem MA (4-5)	Różnica pomiędzy naliczeniem w deklaracji a zapłatą (4-6)
	Ub. Zdrowotne	Wynagr. należne dla płatnika	Kwota do zapłaty P52 (2-3)	Konto MA naliczone składki ub. zdrowotnego	Konto WN przelewy (P52)		
1	2	3	4	5	6	7	8
I	5 359,92		5 359,92	5 359,92	5 359,92		
II	6 911,49		6 911,49	6 911,49	6 911,49		
III	6 141,72		6 141,72	6 174,57	6 174,57	(32,85)	(32,85)
IV	5 407,93		5 407,93	5 407,93	5 407,93		
V	5 001,49		5 001,49	5 001,49	5 001,49		
VI	5 846,27		5 846,27	5 846,27	5 846,27		
VII	4 711,13		4 711,13	4 711,13	4 711,13		
VIII	4 493,28		4 493,28	4 493,28	4 493,28		
IX	5 181,77		5 181,77	5 181,77	5 181,77		
X	4 514,76		4 514,76	4 514,76	4 514,76		
XI	4 467,72		4 467,72	4 465,67	4 465,67	2,05	2,05
XII	5 204,73		5 204,73	5 206,78	5 206,78	(2,05)	(2,05)
Suma	63 242,21		63 242,21	63 275,06	63 275,06	(32,85)	(32,85)
(+)							
(-)							
Razem	63 242,21		63 242,21	63 275,06	63 275,06	(32,85)	(32,85)

Mc	Pozycje deklaracji DRA (ostateczne)			Saldo konta rozrachunkowego		Różnica pomiędzy naliczeniem w deklaracji a kontem MA (4-5)	Różnica pomiędzy naliczeniem w deklaracji a zapłatą (4-6)
	FP	FGŚP	Kwota do zapłaty P53 (2+3)	Konto MA naliczone składki ub. FP i FGŚP	Konto WN przelewy (P53)		
1	2	3	4	5	6	7	8
I	914,05	35,99	950,04	950,04	950,04		
II	1 286,76	51,27	1 338,03	1 338,03	1 338,03		
III	1 082,72	42,91	1 125,63	1 125,63	1 125,63		
IV	962,83	38,00	1 000,83	1 000,83	1 000,83		
V	849,82	33,36	883,18	883,18	883,18		
VI	972,83	38,59	1 011,42	1 011,42	1 011,42		
VII	692,08	29,39	721,47	721,47	721,47		
VIII	763,81	29,71	793,52	793,52	793,52		
IX	887,42	34,68	922,10	922,10	922,10		
X	791,40	30,70	822,10	822,10	822,10		
XI	784,25	30,42	814,67	814,67	814,67		
XII	818,17	31,88	850,05	850,05	850,05		
<b>Suma</b>	<b>784,25</b>	<b>30,42</b>	<b>11 233,04</b>	<b>11 233,04</b>	<b>11 233,04</b>		
(+)							
(-)							
<b>Razem</b>	<b>784,25</b>	<b>30,42</b>	<b>11 233,04</b>	<b>11 233,04</b>	<b>11 233,04</b>		

### PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH

**Podstawa prawna:** Ustawa z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 2647 z późn. zm.).

Podatek od wynagrodzeń osobowych:

- Na wybranej losowo próbie 4 pracowników nie stwierdzono uchybień.
- Rozliczenie roczne PIT-11 przesłano terminowo.

Zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych w 2022 roku (PIT-4R) przekazywany był w następujący sposób:

Miesiąc	Kwota podatku od wynagrodzeń z umów o pracę	Kwota podatku od wynagrodzeń bezosobowych	RAZEM	Przelew podatku na kwotę	Termin zapłaty	Data zapłaty
1	3 531,00	42,00	3 573,00	3 573,00	20.02.2022	4.02.2022
2	10 212,00	12,00	10 224,00	10 224,00	20.03.2022	28.02.2022
3	4 095,00	6,00	4 101,00	4 101,00	20.04.2022	31.03.2022
4	3 270,00	6,00	3 276,00	3 276,00	20.05.2022	29.04.2022
5	2 560,00	0,00	2 560,00	2 560,00	20.06.2022	30.05.2022
6	4 058,00	34,00	4 092,00	4 092,00	20.07.2022	30.06.2022
7	1 898,00	0,00	1 898,00	1 898,00	20.08.2022	27.07.2022
8	1 878,00	15,00	1 893,00	1 893,00	20.09.2022	1.09.2022
9	2 581,00	5,00	2 586,00	2 586,00	20.10.2022	28.09.2022
10	1 926,00	0,00	1 926,00	1 926,00	20.11.2022	31.10.2022
11	2 175,00	0,00	2 175,00	2 175,00	20.12.2022	30.11.2022
12	2 493,00	9,00	2 502,00	2 502,00	20.01.2023	30.12.2022
<b>Razem</b>	<b>40 677,00</b>	<b>129,00</b>	<b>40 806,00</b>	<b>40 806,00</b>		

Terminy wpłat podatku zostały dochowane.

**PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI**

**Podstawa prawna** – Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 70 z późn. zm.).

Spółdzielnia opłaca podatek od nieruchomości położonych na terenie gmin: Dąbrowa Tarnowska i Żabno. W związku z przeprowadzanymi przekształceniami lokali na odrębną własność dokonuje się sukcesywnych korekt deklaracji.

Spółdzielnia w 2022 roku zadeklarowała i przekazała podatek od nieruchomości:

Miesiąc	Kwota podatku wg deklaracji	Kwota przelewów	Termin płatności	Data przelewu
Styczeń	5 994,00	5 994,00	31.01.2022	28.01.2022
Styczeń (Żabno)	358,00	360,00	31.01.2022	28.01.2022
Luty	5 986,00	5 986,00	15.02.2022	8.02.2022
Marzec	5 986,00	1 784,00	15.03.2022	23.02.2022
		4 202,00	15.03.2022	11.03.2022
Marzec	148,00	148,00	15.03.2022	1.03.2022
Kwiecień	5 986,00	5 986,00	15.04.2022	1.04.2022
Maj	5 982,00	5 982,00	15.05.2022	10.05.2022
Czerwiec	5 987,00	5 987,00	15.06.2022	7.06.2022
Lipiec	5 979,00	5 979,00	15.07.2022	12.07.2022
Sierpień	5 979,00	5 979,00	15.08.2022	10.08.2022
Wrzesień	5 979,00	5 979,00	15.09.2022	9.09.2022
Październik	5 979,00	5 979,00	15.10.2022	7.10.2022
Listopad	5 979,00	5 979,00	15.11.2022	10.11.2022
Grudzień	5 979,00	5 979,00	15.12.2022	12.12.2022
<b>Razem</b>	<b>72 301,00</b>	<b>72 303,00</b>		

Podatek płatny do Gminy Dąbrowa Tarnowska z Żabno (płatny jednorazowo w styczniu, w miesiącu marcu odprowadzono jednorazowo podatek od mieszkania Westerplatte 1/12 za lata 2017 R. - 2022 R.

**UŻYTKOWANIE WIECZyste**

**Podstawa prawna:** Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 344 z późn. zm.).

Spółdzielnia zobowiązana była (w okresie objętym Lustracją) do odprowadzania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu do Urzędu Gminy Dąbrowa Tarnowska w terminie do 31 marca każdego roku.

**PODATEK ROLNY**

**Podstawa prawna:** Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym. (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 333)

Spółdzielnia nie uiszcza podatku rolnego.

### OPLATA OD ŚRODKÓW TRANSPORTU

**Podstawa prawna:** Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 70 z późn. zm.).

Oplata nie występuje.

### OPLATA ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI.

**Podstawa prawna** - Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1469 z późn. zm),

Spółdzielnia w 2022 odprowadziła do kasy Miasta opłaty za gospodarowanie odpadami w następujących kwotach.

Miesiąc	Kwota podatku wg deklaracji	Kwota przelewów	Termin płatności	Data przelewu
Styczeń	52 282,00	0,00		
Luty	52 201,00	0,00		
Marzec	52 147,00	0,00		
Kwiecień	52 419,50	156 630,00	15.04.2022	13.04.2022
Maj	52 365,50	0,00		
Czerwiec	52 135,00	0,00		
Lipiec	51 784,00	156 920,00	15.07.2022	12.07.2022
Sierpień	51 595,00	0,00		
Wrzesień	51 420,50	0,00		
Październik	51 177,50	154 799,50	15.10.2022	13.10.2022
Listopad	51 153,00	0,00		
Grudzień	50 856,00	153 186,50	31.12.2022	27.12.2022
Razem	621 536,00	621 536,00		

### PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG (VAT)

**Podstawa prawna** – Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1570 z późn. zm.).

Spółdzielnia jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT).

Prowadzi działalność zarówno zwolnioną z podatku VAT jak i opodatkowaną.

Podatek VAT rozliczany jest w oparciu o sporządzone miesięczne rejestry sprzedaży VAT. Podatek VAT rozliczany był w latach 2020 ÷ 2022 w okresach miesięcznych.

Spółdzielnia nie prowadzi ewidencji sprzedaży przy pomocy kasy fiskalnej.

Rozliczenie podatku VAT za rok 2022

M-c	Podatek należny razem	Podatek naliczony do odliczenia	Podatek do zapłaty do U.S.	Kwota przekazana do U.S.	Termin zapłaty	Data zapłaty
-----	-----------------------	---------------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------	--------------

1	8 937,00	1 990,00	6 947,00	6 947,00	25.02.2022	23.02.2022
2	9 926,00	1 218,00	8 708,00	8 708,00	25.03.2022	23.03.2022
3	12 639,00	190,00	12 449,00	12 449,00	25.04.2022	22.04.2022
4	9 435,00	155,00	9 280,00	9 280,00	25.05.2022	20.05.2022
5	9 314,00	152,00	9 162,00	9 162,00	25.06.2022	23.06.2022
6	13 206,00	150,00	13 056,00	13 056,00	25.07.2022	22.07.2022
7	8 889,00	512,00	8 377,00	8 377,00	25.08.2022	17.08.2022
7	8 889,00	411,00	8 478,00	101,00	25.08.2022	23.09.2022
8	10 589,00	717,00	9 872,00	9 872,00	25.09.2022	23.09.2022
9	9 537,00	352,00	9 185,00	9 185,00	25.10.2022	24.10.2022
10	8 964,00	1 348,00	7 616,00	7 616,00	25.11.2022	24.11.2022
11	7 636,00	329,00	7 307,00	7 307,00	25.12.2022	22.12.2022
12	7 407,00	461,00	6 946,00	6 946,00	25.01.2023	23.01.2023
<b>Razem</b>	<b>116 479,00</b>	<b>7 473,00</b>	<b>109 006,00</b>	<b>109 006,00</b>		

### SKŁADKA NA PAŃSTWOWY FUNDUSZ REHABILITACJI OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

**Podstawa prawna:** Ustawa z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 100 z późn. zm).

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie opłacała składki na Państwowy fundusz rehabilitacji osób niepełnosprawnych.

### OPLATY ZA KORZYSTANIE ZE ŚRODOWISKA

**Podstawa prawna:**

- ✓ Ustawa z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 2556 z późn. zm.)
- ✓ Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1587 z późn. zm.)
- ✓ Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów. (Dz.U. 2020 poz. 10)

Opłata nie występuje.

### PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH

**Podstawa prawna:** Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 2587 z późn. zm.)

Spółdzielnia zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem prowadzi działalność bez wynikową, gdyż stosownie do art. 6 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Na podstawie art. 17. ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, dochody Spółdzielni uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w części przeznaczony na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, są wolne od podatku.

Spółdzielnia wybrała zryczałtowaną formę wnoszenia zaliczek miesięcznych w trakcie roku podatkowego.

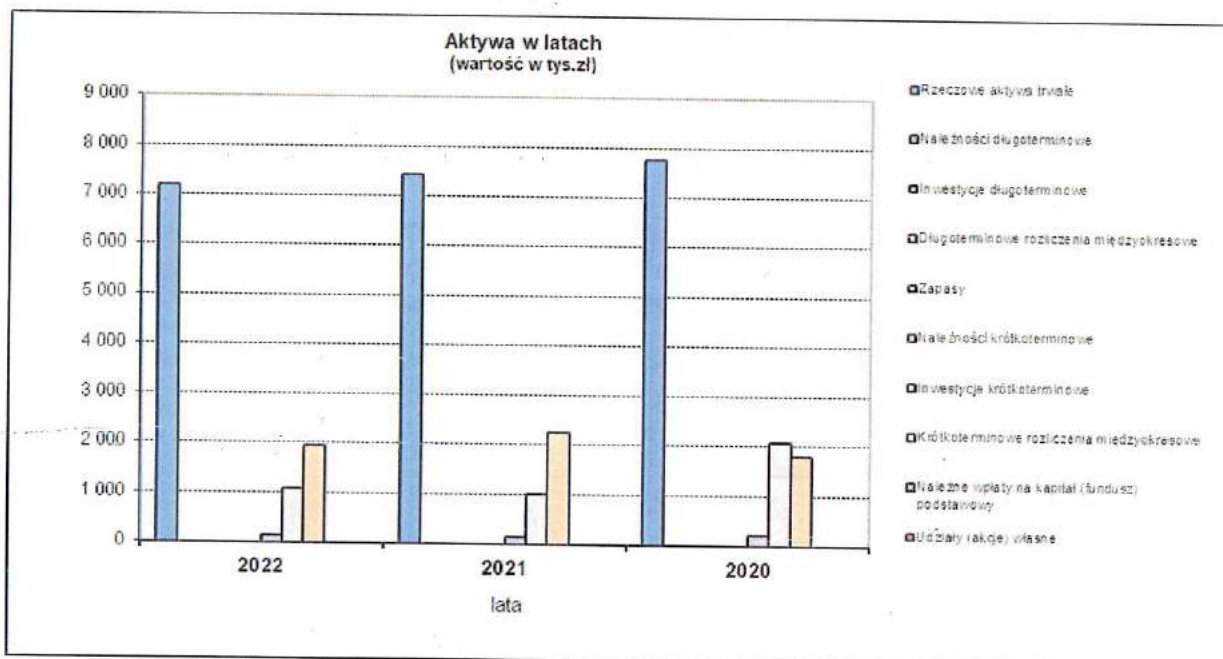
## Analiza ekonomiczno – finansowa

### Analiza bilansu

Aktywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2022		2021		2020		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	2022/2021		2022/2020	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	7 194,9	69,5	7 432,7	68,6	7 754,8	65,6	(237,8)	96,8	(559,9)	92,8
I.	Wartości niematerialne i prawne										
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	7 194,9	69,5	7 432,7	68,6	7 754,8	65,6	(237,8)	96,8	(559,9)	92,8
III.	Należności długoterminowe										
IV.	Inwestycje długoterminowe										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe										
B.	Aktywa obrotowe	3 161,1	30,5	3 405,3	31,4	4 068,5	34,4	(244,2)	92,8	(907,4)	77,7
I.	Zapasy										
II.	Należności krótkoterminowe	131,2	1,3	148,7	1,4	203,0	1,7	(17,5)	86,2	(71,8)	64,6
III.	Inwestycje krótkoterminowe	1 078,5	10,4	1 007,2	9,3	2 072,8	17,5	71,2	107,1	(994,3)	52,0
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	1 951,4	18,8	2 249,3	20,8	1 792,7	15,2	(297,9)	86,8	158,7	108,9
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy										
D.	Udziały (akcje) własne										
	<b>Aktywa razem</b>	<b>10 355,9</b>	<b>100,0</b>	<b>10 838,0</b>	<b>100,0</b>	<b>11 823,3</b>	<b>100,0</b>	<b>(482,1)</b>	<b>95,6</b>	<b>(1 467,4)</b>	<b>87,6</b>

Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:

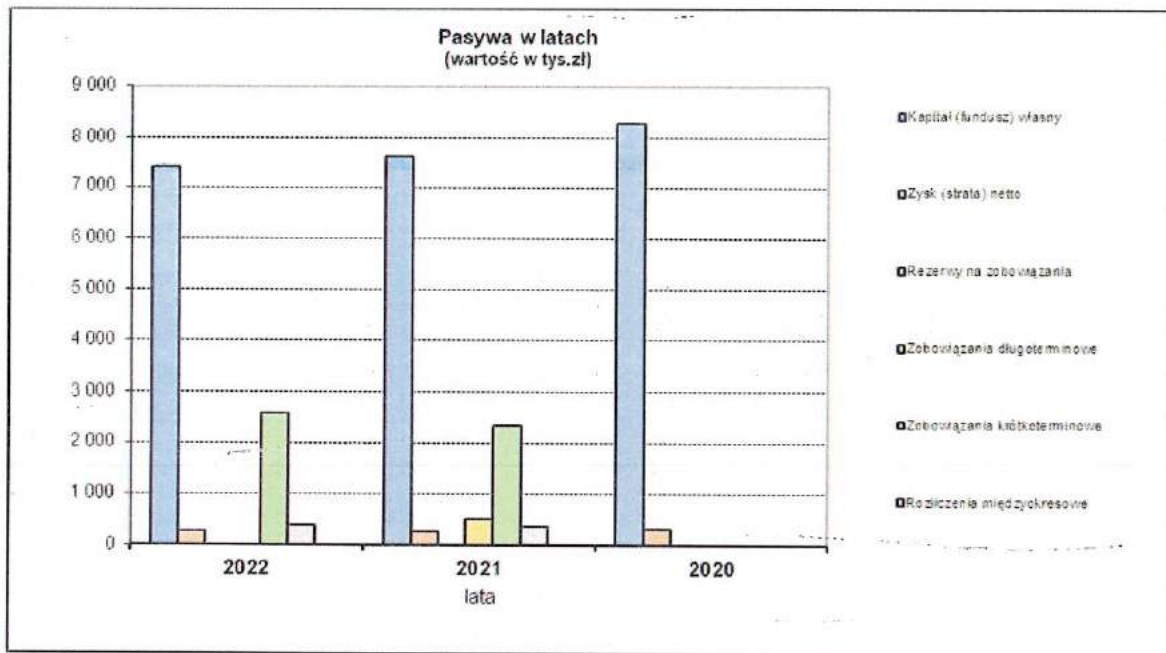


**Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:**

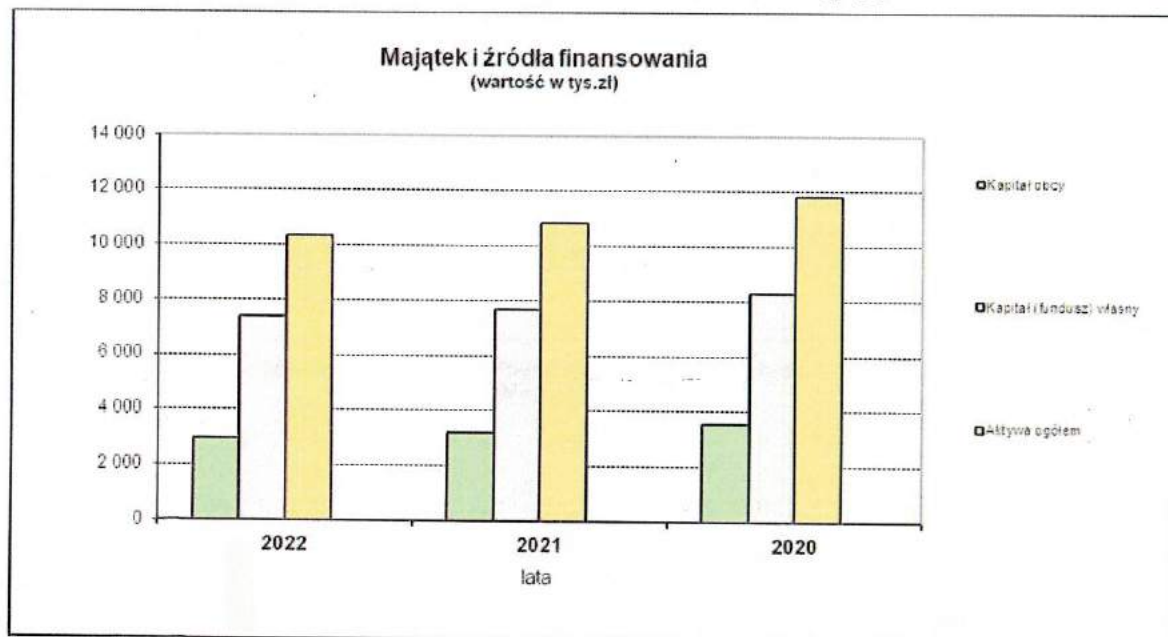
Lp	Wyszczególnienie	2022		2021		2020		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	2022/2021		2022/2020	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	7 398,4	71,4	7 635,8	70,5	8 281,9	100,0	(237,5)	96,9	(883,5)	89,3
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	6 062,4	58,5	6 267,8	57,8	6 557,0	79,2	(205,4)	96,7	(494,6)	92,5
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	1 063,8	10,3	1 098,2	10,1	1 118,6	13,5	(34,4)	96,9	(54,8)	95,1
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych					280,3	3,4			(280,3)	
VI.	Zysk (strata) netto	272,2	2,6	269,8	2,5	326,1	3,9	2,3	100,9	(53,9)	83,5
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 957,6	28,6	3 202,2	29,5			(244,6)	92,4	2 957,6	
I.	Rezerwy na zobowiązania										
II.	Zobowiązania długoterminowe			502,6	4,6			(502,6)			
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 570,1	24,8	2 338,0	21,6			232,1	109,9	2 570,1	
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	387,5	3,7	361,6	3,3			25,9	107,1	387,5	
<b>Pasywa razem</b>		<b>10 355,9</b>	<b>100,0</b>	<b>10 838,0</b>	<b>100,0</b>	<b>8 281,9</b>	<b>100,0</b>	<b>(482,1)</b>	<b>95,6</b>	<b>2 074,0</b>	<b>125,0</b>

Graficznie pasywa przedstawiają się następująco:





Graficznie zmiany w aktywach i pasywach przedstawiają się następująco:



W ramach analizy strukturalnej bilansu należy zauważyć, iż główną pozycję aktywów, w 2022 roku, stanowiły rzeczowe aktywa trwałe o wartości 7 194,9 tys. zł, co stanowi 69,5 % sumy bilansowej.

W grupie majątku obrotowego odnotowano spadek o 244,2 tys. zł (7,2% do roku 2021), który obejmuje:

- spadek poziomu należności krótkoterminowych o 11,8%,
- wzrost inwestycji krótkoterminowych o 7,1%,
- spadek krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 13,2%;

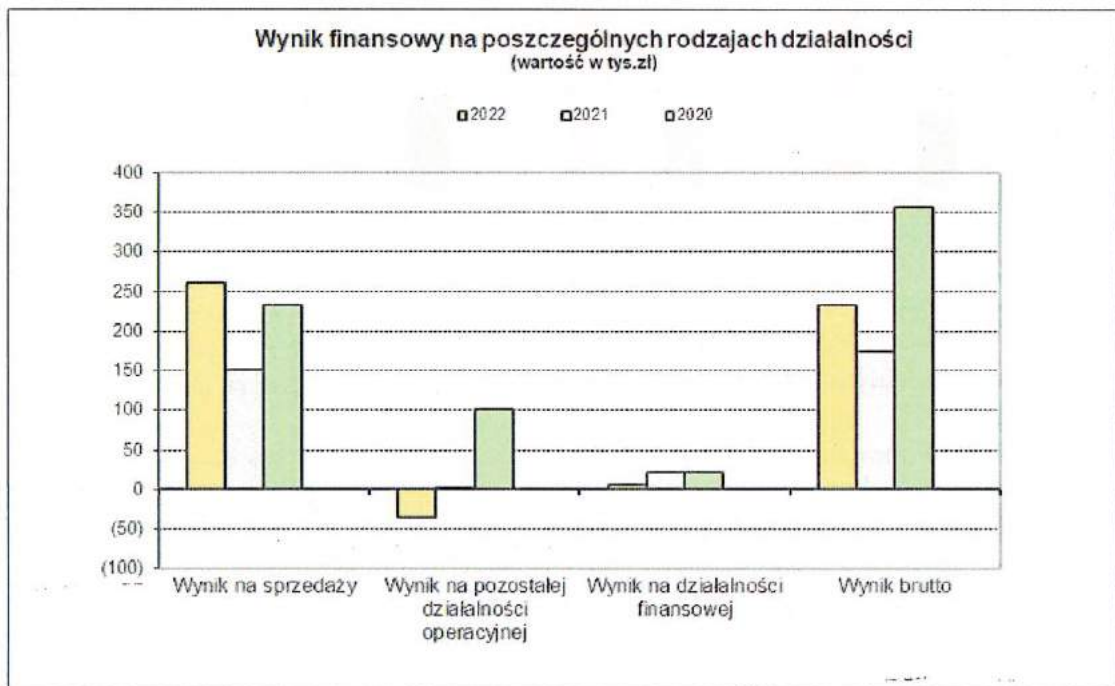
Do finansowania działalności Spółdzielnia wykorzystuje głównie kapitały własne, które wynoszą 7 398,4 tys. zł i stanowią 71,4% sumy bilansowej – wg stanu na 31.12.2022 r.

**Rachunek zysków i strat (w tys. zł) z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:**

Lp	Wyszczególnienie	2022 rok		2021 rok		2020 rok		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	2022/2021		2022/2020	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>A. Działalność podstawowa</b>											
1.	Przychody netto ze sprzedaży	5 101,1	99,4	4 878,0	99,5	5 036,5	97,5	223,2	104,6	64,7	101,3
2.	Koszt własny sprzedaży	4 840,0	98,8	4 726,6	99,9	4 803,8	99,9	113,4	102,4	36,2	100,8
3.	Wynik na sprzedaży	261,1		151,3		232,7		109,8	172,6	28,5	112,2
<b>B. Pozostała działalność operacyjna</b>											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	20,7	0,4	3,6	0,1	107,6	2,1	17,1	577,7	(86,9)	19,2
2.	Pozostałe koszty operacyjne	55,2	1,1	3,3	0,1	5,5	0,1	51,8	1 652,3	49,6	1 002,0
3.	Wynik na działalności operacyjnej	(34,4)		0,2		102,1		(34,7)	(13 954,7)	(136,6)	(33,7)
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	226,7		151,6		334,8		75,1	149,6	(108,1)	67,7
<b>D. Działalność finansowa</b>											
1.	Przychody finansowe	8,6	0,2	22,2	0,5	22,6	0,4	(13,6)	38,6	(14,1)	37,9
2.	Koszty finansowe	1,8	0,0			0,0	0,0	1,8		1,8	72 165,6
3.	Wynik na działalności finansowej	6,8		22,2		22,6		(15,4)	30,5	(15,9)	29,9
E.	Zysk (strata) brutto (C+D3)	233,5		173,8		357,4		59,7	134,4	(123,9)	65,3
F.	Obowiązkowe obciążenia-razem	26,2		53,8		52,1		(27,6)	48,7	(25,9)	50,2
G.	Zysk (strata) netto (E-F)	272,2		269,8		326,1		87,3	100,9	(98,0)	83,5

<b>Przychody ogółem</b>	5 130,4	100,0	4 903,7	100,0	5 166,7	100,0	226,7	104,6	(36,3)	99,3
-------------------------	---------	-------	---------	-------	---------	-------	-------	-------	--------	------

<b>Koszty ogółem</b>	4 896,9	100,0	4 730,0	100,0	4 809,3	100,0	167,0	103,5	87,6	101,8
----------------------	---------	-------	---------	-------	---------	-------	-------	-------	------	-------

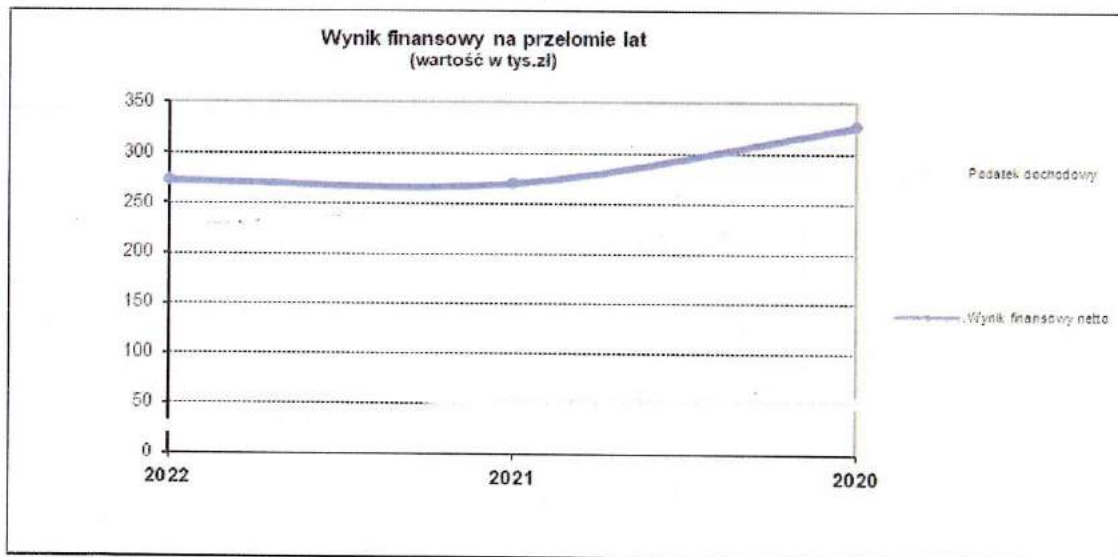


Analiza rachunku zysków i strat za 2022 rok wskazuje na wzrost przychodów ze sprzedaży o 4,6 % w porównaniu z rokiem poprzednim, oraz wzrost kosztów działalności operacyjnej o 2,4 %.

Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne zwiększyły się w porównaniu z rokiem 2021.

W segmencie działalności finansowej jednostka osiągnęła zysk w wysokości 6,8 tys. zł.

Powyższe zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku finansowego netto na poziomie 272,2 tys. zł.



## Analiza wskaźnikowa

### Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2021	2020
<b>Rentowność majątku (ROA)</b> $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	2,63%	2,49%	2,76%
<b>Rentowność netto</b> $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-8	procent	5,36%	5,54%	6,35%
<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b> $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny} \times 100}$	15-25	procent	3,68%	3,53%	3,94%

Wskaźniki rentowności w badanym roku przyjęły wartości dodatnie. Ze względu na ustawową zasadę prowadzenia działalności podstawowej „non profit” analizę rentowności pominięto.

## C. INFORMACJE KOŃCOWE

1. Protokół zawiera 53 kolejno ponumerowane strony. Każdą lustrator oznaczył, umieszczając na niej swój podpis.
2. Integralną część składową niniejszego protokołu stanowią załączniki w liczbie

2 wg poniższego zestawienia:

- Do rozdziału VII - Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi
  - ✓ Załącznik VII.1 – protokół z przeglądu zasobów mieszkaniowych SM
  - ✓ Załącznik VII.2 – analiza wykonania okresowych kontroli wynikających z ustawy Prawo budowlane

3. Treść ustaleń zawarta w protokole z lustracji została odczytana Zarządowi Spółdzielni.
4. Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu – z mocy § 20 „Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych” stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały ZO KRS nr 10/2020 z dnia 7 lipca 2020. - prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole. Ponadto poinformowano o prawie złożenia pisemnych zastrzeżeń przy podpisywaniu lub w terminie 7 dni od daty otrzymania protokołu.
5. Protokół lustracji jest dokumentem publiczno-prawnym. Członkowie Spółdzielni mają prawo wglądu do tego protokołu.
6. Zobowiązuje się Radę Nadzorczą Spółdzielni, zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze do przedstawienia wniosków z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej.
7. Protokół niniejszy sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, wręczając po jednym egzemplarzu Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

**LUSTRATOR**

*mgr Jakub Zieliński*  
upr. nr KRS 6354/2017

Lustrator

Jakub Zieliński

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji, co do ich zgodności ze stanem faktycznym, zastrzeżeń nie wniesiono.

**PREZES ZARZĄDU**

*Mariusz Micek*  
Mariusz Micek

Zarząd Spółdzielni

Dąbrowa Tarnowska, *15.11.2023* r.

**Potwierdzenie odbioru protokołu**

Potwierdzenie odbioru protokołu z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej za lata 2020 – 2022.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej

Dąbrowa Tarnowska, 15.11.2023 r.

Za Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej

PREZES ZARZĄDU



..... Marcin Micek

Zarząd Spółdzielni

Dąbrowa Tarnowska, 15.11.2023 r.

PREZES ZARZĄDU



..... Marcin Micek

## Protokół

z kontroli stanu techniczno – porządkowego zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej, ul. Spadowa 8

Kontrolę przeprowadziła komisja w składzie:

1. Mariusz Micek - Prezes Zarządu
2. Jakub Zieliński - lustrator

### I. Informacje wstępne.

W czasie kontroli dokonano przeglądu następujących budynków.

Budynek, Adres	Liczba mieszkań
budynek mieszkalny Osiedle Westerplatte 2	95
budynek mieszkalny Rynek 8	18
budynek mieszkalny ul. Wyszyńskiego 2	30
budynek mieszkalny ul. Graniczna 6	18
budynek mieszkalny ul. Jagiellońska 2	44
<b>RAZEM</b>	<b>205</b>

Razem dokonano kontroli 5 budynków zawierających 205 mieszkań, co stanowi 20,94% zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

### II. Ustalenia Kontroli.

#### 1. Budynek mieszkalny Osiedle Westerplatte 2 (klatki I, III, VI oraz VIII).

Posiadający:

- 95 mieszkań w 8 klatkach schodowych,
- powierzchnia użytkowa 4.647,66 m<sup>2</sup>,
- budowa zakończona w 1979 r.

Wyposażony w instalację:

- wod – kan,
- gazowa, C.O.
- elektryczną, odgromową, telekomunikacyjną, AZART
- kanały spalinowe i wentylacyjne.

#### A. Stan techniczny.

1. Elewacja – stan dobry.
2. Obróbki blacharskie wykonane z blachy – stan dobry, rynny stalowe – stan dobry, odbarwienia wynikające z długotrwałej ekspozycji na działanie promieni słonecznych.
3. Stolarka zewnętrzna w częściach wspólnych – okna PCV 2 szybowe, drzwi wejściowe do budynku z stalowe wyposażone w samozamykacz – sprawny. Na drzwiach wejściowych oznaczenia lokalizacji zaworów wody, wyłącznika głównego prądu, oraz wyjść na dach.
4. Klatki schodowe:
  - schody – stan dobry, nieliczne ubytki (wynikające z normalnego użytkowania),
  - lamperia – nieliczne ubytki (wynikające z normalnego użytkowania),

- balustrady stan dobry, bez ubytków szczebli oraz z kompletną warstwą zabezpieczającą poręcz,
  - instalacja oświetleniowa, lampy wyposażone w czujnik zmierzchu i ruchu – stan dobry,
  - na klatce tablica ogłoszeń.
5. Piwnice zamknięte przed dostępem osób nieuprawnionych, korytarze piwniczne równe, instalacje podsufitowe zabezpieczone, przed wejściem do piwnicy w klatce III zgromadzone odpady gabarytowe.
6. Tereny przy budynku - czysto.
- opaska z kostki brukowej, chodniki równe, schody wejściowe do klatek po remoncie. Wymieniono również balustrady przy schodach,
  - klatka VI po remoncie,
  - zieleń – trawniki plus nasadzenia krzewów – czysto.

## **B. Przygotowanie zasobów do sezonu zimowego.**

1. Stan instalacji grzewczej
  - instalacja c.o. stan dobry,
2. Zabezpieczenie budynku przed stratami ciepła:
  - budynek zabezpieczony.

## **2. Budynek mieszkalny Wyszyńskiego 2 (III klatka).**

Posiadający:

- 30 mieszkań w 2 klatkach schodowych,
- powierzchnia użytkowa 1.623,24 m<sup>2</sup>,
- budowa zakończona w 1995 r.

Wyposażony w instalację:

- wod – kan,
- gazowa, C.O.
- elektryczną, odgromową, telekomunikacyjną, AZART,
- kanały spalinowe i wentylacyjne.

## **A. Stan techniczny.**

1. Elewacja – ściany stan dobry, z niewielkimi śladami erozji biologicznej.
2. Obróbki blacharskie wykonane z blachy – stan dobry, rynny stalowe – stan dobry,
3. Stolarka zewnętrzna w częściach wspólnych – okna PCV 2 szybowe. Drzwi wejściowe do budynku stalowe wyposażone w samozamykacz – sprawny. Na drzwiach wejściowych oznaczenia lokalizacji zaworów wody, wyłącznika głównego prądu, oraz wyjść na dach.
4. Klatki schodowe:
  - schody – stan dobry, nieliczne ubytki (wynikające z normalnego użytkowania),
  - lamperia – nieliczne ubytki (wynikające z normalnego użytkowania),
  - instalacja oświetleniowa, lampy wyposażone w czujnik zmierzchu i ruchu – stan dobry,
  - na klatce tablica ogłoszeń,
  - korytarz przy drzwiach piwnicznych betonowy,
  - balustrady z kompletnymi szczeblami.
5. Piwnice zamknięte przed dostępem osób nieuprawnionych. Korytarze piwniczne – posadzki betonowe i instalacje podsufitowe zabezpieczone, wyłożone pojemniki deratyzacyjne.
6. Tereny przy budynku - czysto.
  - opaska z kostki brukowej stan dobry, chodniki wykonane z kostki brukowej równe,
  - zieleń – trawniki plus nasadzenia krzewów i drzew – czysto.

## **B. Przygotowanie zasobów do sezonu zimowego.**

1. Stan instalacji grzewczej - instalacja CO stan dobry.

2. Zabezpieczenie budynku przed stratami ciepła - budynek zabezpieczony.

### **3. Budynek mieszkalny Rynek 8 (klatka II).**

Posiadający:

- 18 mieszkań w 2 klatkach schodowych,
- powierzchnia użytkowa 1.276,95 m<sup>2</sup>,
- budowa zakończona w 1973 r.

Wyposażony w instalację:

- wod – kan, gaz, CO,
- elektryczną, odgromową, telekomunikacyjną, AZART,
- kanały spalinowe i wentylacyjne.

#### **A. Stan techniczny.**

1. Elewacja – stan dobry.
2. Obróbki blacharskie wykonane z blachy – stan dobry, rynny stalowe – stan dobry.
3. Stolarka zewnętrzna w częściach wspólnych – okna PCV 2 szybowe, w częściach piwnicznych stolarka drewniana. Drzwi wejściowe do budynku stalowe wyposażone w samozamykacz – sprawny. Na drzwiach wejściowych oznaczenia lokalizacji zaworów wody, wyłącznika głównego prądu, oraz wyjść na dach.
4. Klatki schodowe:
  - schody – stan dobry, nieliczne ubytki (wynikające z normalnego użytkowania),
  - lamperia – nieliczne ubytki (wynikające z normalnego użytkowania),
  - instalacja oświetleniowa, lampy wyposażone w czujnik zmierzchu i ruchu – stan dobry
  - na klatce tablica ogłoszeń.
5. Piwnice zamknięte przed dostępem osób nieuprawnionych, zejście do piwnic bez poręczy. Korytarze piwniczne – posadzki betonowe i instalacje podsufitowe zabezpieczone.
6. Tereny przy budynku - czysto.
  - opaska wykonana z kostki brukowej stan dobry, chodniki wykonane z kostki brukowej równe.

#### **B. Przygotowanie zasobów do sezonu zimowego.**

1. Stan instalacji grzewczej:
  - instalacja CO – stan dobry.
2. Zabezpieczenie budynku przed stratami ciepła:
  - budynek zabezpieczony.

### **4. Budynek mieszkalny Jagiellońska 2 (klatka I, IV).**

Posiadający:

- 44 mieszkań w 4 klatkach schodowych,
- powierzchnia użytkowa 2.769,88 m<sup>2</sup>,
- budowa zakończona w 1970 r.

Wyposażony w instalację:

- wod – kan, gaz CO,
- elektryczną, odgromową, telekomunikacyjną, AZART,
- kanały spalinowe i wentylacyjne.

#### **A. Stan techniczny.**

1. Elewacja – stan dobry.
2. Obróbki blacharskie wykonane z blachy – stan dobry, rynny stalowe – stan dobry.
3. Stolarka zewnętrzna w częściach wspólnych – okna PCV 2 szybowe, w częściach piwnicznych stolarka drewniana. Drzwi wejściowe do budynku stalowe wyposażone w samozamykacz –



sprawny. Na drzwiach wejściowych oznaczenia lokalizacji zaworów wody, wyłącznika głównego prądu, oraz wyjść na dach.

4. Klatki schodowe:

- schody – stan dobry, nieliczne ubytki (wynikające z normalnego użytkowania),
- lamperia – nieliczne ubytki (wynikające z normalnego użytkowania),
- instalacja oświetleniowa, lampy wyposażone w czujnik zmierzchu i ruchu – stan dobry
- na klatce tablica ogłoszeń.

5. Piwnice zamknięte przed dostępem osób nieuprawnionych, zejście do piwnic bez poręczy. Korytarze piwniczne – posadzki betonowe i instalacje podsufitowe zabezpieczone za wyjątkiem instalacji elektrycznej, która wymaga poprawy. Prace te należy ująć w planie remontowym (w miarę dostępnych środków).

6. Tereny przy budynku - czysto.

- opaska wykonana z kostki brukowej stan dobry, chodniki wykonane z kostki brukowej równe.

## **B. Przygotowanie zasobów do sezonu zimowego.**

1. Stan instalacji grzewczej:

- instalacja CO – stan dobry,

2. Zabezpieczenie budynku przed stratami ciepła:

- budynek zabezpieczony.

## **5. Budynek mieszkalny Graniczna 6 (klatka III).**

Posiadający:

- 18 mieszkań w 3 klatkach schodowych,
- powierzchnia użytkowa 1181,94 m<sup>2</sup>,
- budowa zakończona w 1984 r.

Wyposażony w instalację:

- wod – kan, gaz, CO,
- elektryczną, odgromową, telekomunikacyjną, AZART,
- kanały spalinowe i wentylacyjne.

### **A. Stan techniczny.**

1. Elewacja – stan dobry.

2. Obróbki blacharskie wykonane z blachy – stan dobry, rynny stalowe – stan dobry.

3. Stolarka zewnętrzna w częściach wspólnych – okna PCV 2 szybowe, w częściach piwnicznych stolarka drewniana. Drzwi wejściowe do budynku stalowe wyposażone w samozamykacz – sprawny. Na drzwiach wejściowych oznaczenia lokalizacji zaworów wody, wyłącznika głównego prądu, oraz wyjść na dach

4. Klatki schodowe:

- schody – stan dobry, nieliczne ubytki (wynikające z normalnego użytkowania),
- lamperia – nieliczne ubytki (wynikające z normalnego użytkowania),
- instalacja oświetleniowa, lampy wyposażone w czujnik zmierzchu i ruchu – stan dobry
- tablica ogłoszeń,

5. Piwnice zamknięte przed dostępem osób nieuprawnionych, zejście do piwnic bez poręczy. Korytarze piwniczne – posadzki betonowe i instalacje podsufitowe zabezpieczone.

6. Tereny przy budynku - czysto.

- opaska wykonana z kostki brukowej stan dobry, chodniki wykonane z kostki brukowej równe,

### **B. Przygotowanie zasobów do sezonu zimowego.**

1. Stan instalacji grzewczej:

- instalacja CO - stan dobry.

2. Zabezpieczenie budynku przed stratami ciepła:  
— budynek zabezpieczony.

Dąbrowa Tarnowska, 31.10.2023 r.

**LUSTRATOR**

*mgr Jakub Zieliński*  
upr. nr KRS 6354/2017

.....  
podpis lustratora

**PREZES ZARZĄDU**

*Mariusz Micek*  
**Mariusz Micek**

.....  
podpis Prezesa Zarządu

**ANALIZA WYKONANIA OKRESOWYCH KONTROLI WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY PRAWO  
BUDOWLANE ART. 62**

Lp.	Adres obiektu - przetrzeźnienie: b) adreskalny c) administracyjny d) adreskalno-usługowy e) gazowe wolnostojące f) inne	Rok przebiegł roku	Roczne okresowe kontrole		Przewodów kominiowych	Technicznej sprawności i wartości użytkowej zasobów (budowlane)	Instalacji odgrzewowej	Instalacji elektrycznej
			Słowa technicznego budynków	Instalacji gazowej				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	os. Kociuski 4; mieszkalny	2020 r 2021 r 2022 r	Protokół nr 11/2020 Protokół nr 16/2021 Protokół nr 19/2022	Protokół nr 5/G/2020 Protokół nr 17/G/2021 Protokół nr 4/G/2022	Protokół z dnia 20.02.2020 Protokół z dnia 04.05.2021 Protokół z dnia 10.03.2022	Protokół nr II/2018	Protokół nr 62/11/2021 Protokół nr 1/64/RUCO/2016 Protokół nr 63/11/2021	Protokół nr 1/64/PRE/2016 Protokół nr 63/11/2021
2.	ul. Grauzna 6; mieszkalny	2020 r 2021 r 2022 r	Protokół nr XIII/2020 Protokół nr 5/2021 Protokół nr 5/2022	Protokół nr 4/G/2020 Protokół nr 18/G/2021 Protokół nr 14/G/2022	Protokół z dnia 17.02.2020 Protokół z dnia 03.05.2021 Protokół z dnia 18.02.2022	Protokół nr XIII/2018	Protokół nr 1/36/RUCO/2016	Protokół nr 1/64/PRE/2016 Protokół nr 67/11/2021
3.	ul. Jagiellońska 2; budynki mieszkalno-usługowy	2020 r 2021 r 2022 r	Protokół nr 1/2020 Protokół nr 1/2021 Protokół nr 1/2022	Protokół nr 21/G/2021 Protokół nr 1/2022	Protokół z dnia 18.02.2020 Protokół z dnia 03.05.2021 Protokół z dnia 19.02.2022	Protokół nr XV/2018	Protokół nr 68/11/2021 Protokół nr 1/32/RUCO/2016	Protokół nr 1/72/PRE/2016 Protokół nr 69/11/2021
4.	ul. Dąbskiego 3; budynki mieszkalno-usługowy	2020 r 2021 r 2022 r	Protokół nr 9/2020 Protokół nr 9/2021 Protokół nr 9/2022	Protokół nr 20/G/2021 Protokół nr 9/G/2022	Protokół z dnia 08.03.2022 Protokół z dnia 13.05.2021 Protokół z dnia 07.05.2022	Protokół nr 9/2018	Protokół nr 1/39/RUCO/2016 Protokół nr 1/39/RUCO/2016	Protokół nr 1/39/PRE/2016 Protokół nr 72/11/2021
5.	ul. Rynek 8; budynki mieszkalno-usługowy	2020 r 2021 r 2022 r	Protokół nr 8/2020 Protokół nr 8/2021 Protokół nr 8/2022	Protokół nr 19/G/2021 Protokół nr 11/G/2022	Protokół z dnia 17.02.2020 Protokół z dnia 11.03.2021 Protokół z dnia 07.03.2022	Protokół nr XVII/2018	Protokół nr 1/38/RUCO/2016 Protokół nr 1/38/RUCO/2016	Protokół nr 1/38/PRE/2016 Protokół nr 75/11/2021
6.	ul. Świdzińskiego 3; mieszkalny	2020 r 2021 r 2022 r	Protokół nr XIX/2020 Protokół nr 19/2021 Protokół nr 19/2022	Protokół nr 13/G/2020 Protokół nr 16/G/2021 Protokół nr 16/G/2022	Protokół z dnia 15.02.2020 Protokół z dnia 02.05.2021 Protokół z dnia 28.02.2022	Protokół nr XIX/2018	Protokół nr 79/11/2021 Protokół nr 1/23/RUCO/2016	Protokół nr 1/23/PRE/2016 Protokół nr 78/11/2021
7.	os. Westerplatte 1; mieszkalny	2020 r 2021 r 2022 r	Protokół nr 1/2020 Protokół nr 1/2021 Protokół nr 1/2022	Brak przeglądu. Pandemia COVID-19 Protokół nr 1/2022	Protokół z dnia 25.02.2020 Protokół z dnia 04.03.2021 Protokół z dnia 25.02.2022	Protokół nr I/2018	Protokół nr 37/11/2021 Protokół nr 1/17/RUCO/2016	Protokół nr 1/17/PRE/2016 Protokół nr 36/11/2021
8.	os. Westerplatte 2; budynki mieszkalny	2020 r 2021 r 2022 r	Protokół nr 11/2020 Protokół nr 23/2021 Protokół nr 18/2022	Brak przeglądu. Pandemia COVID-19 Protokół nr 2/2022	Protokół z dnia 16.09.2021 Protokół z dnia 28.02.2022	Protokół nr II/2018	Protokół nr 40/11/2021 Protokół nr 1/12/RUCO/2016	Protokół nr 1/12/PRE/2016 Protokół nr 39/11/2021
9.	os. Westerplatte 3; mieszkalny	2020 r 2021 r 2022 r	Protokół nr III/2020 Protokół nr 24/2021 Protokół nr 12/2022	Brak przeglądu. Pandemia COVID-19 Protokół nr 3/2022	Protokół z dnia 03.05.2022	Protokół nr III/2018	Protokół nr 41/11/2021 Protokół nr 1/13/RUCO/2016	Protokół nr 1/13/PRE/2016 Protokół nr 42/11/2021
10.	os. Westerplatte 4; mieszkalny	2020 r 2021 r 2022 r	Protokół nr IV/2020 Protokół nr 26/2021 Protokół nr 5/2022	Brak przeglądu. Pandemia COVID-19 Protokół nr 4/2022	Protokół z dnia 02.03.2020 Protokół z dnia 19.03.2021 Protokół z dnia 01.05.2022	Protokół nr IV/2018	Protokół nr 44/11/2021 Protokół nr 1/14/RUCO/2016	Protokół nr 1/14/PRE/2016 Protokół nr 45/11/2021
11.	os. Westerplatte 6; mieszkalny	2020 r 2021 r 2022 r	Protokół nr VIII/2020 Protokół nr 25/2021 Protokół nr 11/2022	Brak przeglądu. Pandemia COVID-19 Protokół nr 12/2022	Protokół z dnia 22.03.2021 Protokół z dnia 07.03.2022	Protokół nr XVII/2018	Protokół nr 47/11/2021 Protokół nr 1/16/RUCO/2016	Protokół nr 1/16/PRE/2016 Protokół nr 48/11/2021
12.	os. Westerplatte 7; mieszkalny	2020 r 2021 r 2022 r	Protokół nr 4/2020 Protokół nr 32/2021 Protokół nr 32/2022	Brak przeglądu. Pandemia COVID-19 Protokół nr 6/2022	Protokół z dnia 20.03.2022	Protokół nr VIII/2018	Protokół nr 50/11/2021 Protokół nr 1/17/RUCO/2016	Protokół nr 1/17/PRE/2016 Protokół nr 52/11/2021
13.	os. Westerplatte 8; budynki mieszkalny	2020 r 2021 r 2022 r	Protokół nr VII/2020 Protokół nr 32/2021 Protokół nr 24/2022	Brak przeglądu. Pandemia COVID-19 Protokół nr 7/2022	Protokół z dnia 06.05.2020 Protokół z dnia 24.03.2021 Protokół z dnia 23.02.2022	Protokół nr VIII/2018	Protokół nr 53/11/2021 Protokół nr 1/18/RUCO/2016	Protokół nr 1/18/PRE/2016 Protokół nr 54/11/2021
14.	os. Westerplatte 9; mieszkalny	2020 r 2021 r 2022 r	Protokół nr VI/2020 Protokół nr 22/2021 Protokół nr 22/2022	Brak przeglądu. Pandemia COVID-19 Protokół nr 8/2022	Protokół z dnia 04.03.2020 Protokół z dnia 27.03.2021 Protokół z dnia 24.02.2022	Protokół nr VI/2018	Protokół nr 56/11/2021 Protokół nr 1/19/RUCO/2016	Protokół nr 1/19/PRE/2016 Protokół nr 57/11/2021

15.	os. Westerplatte 10: budynek mieszkalny	2020 r	Protokół nr 3/G/2020	Protokół z dnia 05.03.2020	Protokół nr V/2018	Protokół nr 59/11/2021	Protokół nr 1/W10/PRE/2016
		2021 r	Protokół nr 9/G/2021	Protokół z dnia 26.03.2021	Protokół nr V/2018	Protokół nr 1/W10/RUO/2016	Protokół nr 60/11/2021
16.	ul. Sikorskiego-Wyszynskiego 1: budynek mieszkalny	2022 r	Protokół nr 18/G/2022	Protokół z dnia 05.03.2022	Protokół nr IX/2018	Protokół nr 82/11/2021	Protokół nr 1/SW1/PRE/2016
		2020 r	Protokół nr 9/G/2020	Protokół z dnia 17.02.2020	Protokół nr IX/2018	Protokół nr 1/SW1/RUO/2016	Protokół nr 81/11/2021
17.	ul. Sikorskiego 2: mieszkalny	2021 r	Protokół nr 15/G/2021	Protokół z dnia 06.03.2021	Protokół nr X/2018	Protokół nr 83/11/2021	Protokół nr 1/S2/PRE/2016
		2022 r	Protokół nr 5/G/2022	Protokół z dnia 12.03.2022	Protokół nr X/2018	Protokół nr 1/S2/RUO/2016	Protokół nr 84/11/2021
18.	ul. Wyszynskiego 2: budynek mieszkalno – usługowy	2020 r	Protokół nr 10/G/2020	Protokół z dnia 22.02.2020	Protokół nr XI/2018	Protokół nr 88/11/2021	Protokół nr 1/WY2/PRE/2016
		2021 r	Protokół nr 14/G/2021	Protokół z dnia 06.03.2021	Protokół nr XI/2018	Protokół nr 1/WY2/RUO/2016	Protokół nr 87/11/2021
19.	ul. Wyszynskiego 3: budynek mieszkalno – usługowy	2022 r	Protokół nr 11/G/2022	Protokół z dnia 11.03.2022	Protokół nr XII/2018	Protokół nr 91/11/2021	Protokół nr 1/WY3/PRE/2016
		2020 r	Protokół nr 13/G/2020	Protokół z dnia 12.03.2020	Protokół nr XII/2018	Protokół nr 1/WY3/RUO/2016	Protokół nr 90/11/2021
20.	ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2: budynek mieszkalno-usługowy	2021 r	Protokół nr 16/2021	Protokół z dnia 06.03.2021	Protokół nr XIV/2018	Protokół nr 101/11/2021	Protokół nr 1/KG2/PRE/2016
		2022 r	Protokół nr 17/2022	Protokół z dnia 06.03.2021	Protokół nr XIV/2018	Protokół nr 1/KG2/RUO/2016	Protokół nr 103/11/2021
21.	ul. Spadowa 6: budynek mieszkalno-usługowy	2020 r	Protokół nr 12/G/2020	Protokół z dnia 24.02.2020	Protokół nr XX/2018	Protokół nr 105/11/2021	Protokół nr 1/SP6/PRE/2016
		2021 r	Protokół nr 13/2021	Protokół z dnia 09.03.2021	Protokół nr XX/2018	Protokół nr 1/SP6/RUO/2016	Protokół nr 104/11/2021
22.	ul. Spadowa 8: administracji	2022 r	Protokół nr 17/2022	Protokół z dnia 27.02.2020	Protokół nr 25/2018	Protokół nr 109/11/2021	Protokół nr 1/S8/PRE/2016
		2020 r	Protokół nr 8/G/2020	Protokół z dnia 09.03.2020	Protokół nr 25/2018	Protokół nr 1/S8/RUO/2016	Protokół nr 108/11/2021

KIEROWNIK ds. GZM

*mgr Katarzyna Wierzbuch*