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

PROTOKÓŁ LUSTRACJI PEŁNEJ

PRZEPROWADZONEJ W

Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach
ul. Osiedle 16A, 32-132 Niedomice

W OKRESIE: 03.07.2023 – 31.07.2023r.

LUSTRATOR:

ANETA PIĘKOŚ, posiadająca uprawnienia lustracyjne nr **4869/02**
nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie

Niedomice, 31 lipca 2023r.

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

P R O T O K Ó Ł

lustracji pełnej **Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach**

przeprowadzonej na podstawie art. 91 do 93 oraz 240 ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku oraz umowy Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie ze SM „CELULOZA" w Niedomicach nr **13/2023/LSZ** z dnia 28.06.2023

za lata 2020 – 2022

A. INFORMACJE WSTĘPNE.

1. Lustrację przeprowadziła Aneta PIĘKOŚ, posiadająca uprawnienia lustracyjne nr 4869/02, nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie.
2. Podstawą przeprowadzenia lustracji były upoważnienia do przeprowadzenia lustracji pełnej za lata 2020–2022 wydane przez Radę Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie pismem z dnia 28.06.2023 r. (ID: z65)
3. Lustracja została przeprowadzona na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. (tekst jedn.- Dz.U.2018.1285 z dnia 03.07.2018),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: „*Przyjęcia zasad przeprowadzania lustracji w spółdzielniach mieszkaniowych*".
4. Poprzednie badanie lustracyjne obejmujące całokształt działalności Spółdzielni zostało wykonane przez lustratora Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie za lata 2017 do 2019 w dniach 04.05 – 30.06.2020 r.
5. Tematykę lustracji przedstawiono Zarządowi Spółdzielni w dniu 7 lipca 2023 roku. W tym samym dniu za pośrednictwem Zarządu, również został poinformowany Przewodniczący Rady Nadzorczej o terminie rozpoczęcia i tematyce lustracji.
6. Niniejszą lustrację przeprowadzano w sposób zdalny za pośrednictwem mediów elektronicznych oraz w biurze Spółdzielni w dniach od 3 lipca 2023 r. do 31 lipca 2023 r. i wpisano do książki ewidencji kontroli zewnętrznych, prowadzonej przez Spółdzielnię pod pozycją nr 8.
7. Zarząd Spółdzielni oświadczył, że wobec Spółdzielni nie toczy się postępowanie sądowe lub inne postępowanie zmierzające do zabezpieczenia, ustalenia, zasądzenia lub wyegzekwowania należności pieniężnych lub świadczenia niepieniężnego o wartości mogącej wpłynąć na stan sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.

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

I. **REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI (2017-2019)**
II. **PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁANIA**
III. **ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE**
IV. **ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH**
V. **ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE I REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH**
VI. **PLANOWANIE DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ**
VII. **GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**
VIII. **DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**
IX. **DZIAŁALNOŚC SPOŁECZNO-OŚWIATOWA- KULTURALNA**
X. **RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE.**

8. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni przeprowadzona była kontrola zewnętrzna przez:
   - Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie w dniach 04.05.2020–30.06.2020 r. obejmująca lustrację kompleksową za lata 2017-2019. Kontrola zakończona protokołem i zaleceniami polustracyjnymi zawartymi w syntezie;
   - Państwową Inspekcję Pracy Inspektora Pracy Okręgowego Inspektoratu Pracy w Krakowie – Oddział w Tarnowie w dniu 22.09.2020 r. i dotyczyła przestrzegania prawa pracy, w tym bhp oraz legalności zatrudnienia. Kontrola zakończona protokołem i zaleceniami pokontrolnymi.

9. W trakcie lustracji Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
   - Prezes Zarządu - Główna Księgowa – **Dorota Przybyło**
   - Zastępca Prezesa Zarządu – **Artur Dulian**

   oraz inne osoby zgodnie ze swoimi kompetencjami.

10. Członkowie Rady Nadzorczej nie uczestniczyli w czynnościach lustracyjnych.

11. W dalszej części protokołu, jeżeli będą użyte nazwy lub skróty, bez bliższego określenia, to pod tymi nazwami lub skrótami należy rozumieć:
   - **Spółdzielnia**– należy przez to rozumieć: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Celuloza" w Niedomicach,
   - **Statut** - należy przez to rozumieć Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Celuloza" w Niedomicach,
   - **Walne Zgromadzenie Członków** – należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Celuloza" w Niedomicach,
   - **Rada Nadzorcza lub RN** - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Celuloza" w Niedomicach,
   - **Zarząd** - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Celuloza" w Niedomicach.

B. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁDZIELNI.

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „CELULOZA" w Niedomicach powstała na Zebraniu Założycielskim dnia 15.02.1994 r. jako Lokatorsko–Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „CELULOZA" w Niedomicach, by w dniu 28 marca 1994 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie Wydział V Gospodarczy pod Nr S/1171/A zostać wpisaną do rejestru Ns. Rej. SA 22/94. Dnia 19.06.1996 r. Walne Zgromadzenie Członków dokonało zmiany nazwy Spółdzielni na Spółdzielnię Mieszkaniową „CELULOZA" w Niedomicach.

2. Siedzibą Spółdzielni są Niedomice, a terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczpospolitej Polskiej. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

3. Spółdzielnia posiada numer statystyczny REGON: 850301870 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP: 871-000-66-02.

4. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 23.07.2002, Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000123984.

5. Pełna nazwa Spółdzielni:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „CELULOZA" w Niedomicach
Adres siedziby: Osiedle 16A, 33-132 Niedomice

6. Celem Spółdzielni, zgodnie z § 3 Statutu Spółdzielni, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

7. Zgodnie z zapisami Krajowego Rejestru Sądowego przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD. 68,32 Z).
Przedmiotem pozostałej działalności Spółdzielni jest:
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD. 68,10 Z),
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD. 68,20 Z).

8. Spółdzielnia nie podlega obowiązkowemu badaniu sprawozdań finansowych.

9. Spółdzielnia wypełniła obowiązek terminowego poddania się lustracji, określony w art. 91 §1 Prawa spółdzielczego.

10. Spółdzielnia jest członkiem Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie.

11. Członkowie Zarządu Spółdzielni zostali zgłoszeni w dniu 28.06.2022 r., a więc w obowiązującym terminie do Centralnego Rejestru Beneficjentów Rzeczywistych, podając dane beneficjentów i reprezentantów. Tym samym Zarząd Spółdzielni dopełnił obowiązku o którym mowa w Ustawie z dnia 1 marca 2018r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (AML).

12. Wszystkie budynki zostały zgłoszone do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków w dniu 12.01.2022 tj. w obligatoryjnym terminie. Deklaracje dla wskazanych adresów zostały umieszczone w bazie CEEB, co potwierdzone jest w aplikacji GUNB (https://zoneapp.gunb.gov.pl/#/verify).

13. Spółdzielnia posiada ogólnodostępną stronę internetową, o której mowa w art. 8^1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: **www.smceluloza.pl**

14. Adres e-mail: **kontakt@smceluloza.pl** oraz **sm_celuloza@op.pl**

15. Podstawowe dane o Spółdzielni zestawiono w poniższej tabeli. Jak wynika z zestawienia oraz z informacji zamieszczonej na stronie internetowej, Spółdzielnia na dzień 31.12.2022 posiadała - 22 budynki mieszkalne, wielorodzinne, w których znajduje się 275 lokali mieszkalnych. Do 2022 r. Spółdzielnia posiadała w swoich zasobach 23 budynki mieszkalne wielorodzinne z 279 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 13 948,82 m^2. W wyniku wydzielenia się wszystkich 4 lokali

mieszkalnych w budynku przy ul. Osiedle 3 założono wspólnotę mieszkaniową. Budynek nie jest zarządzany przez Spółdzielnię.
Powierzchnia użytkowa zarządzanych zasobów wynosi 14 042,96 m^2, w tym lokali mieszkalnych 12 120,01 m^2 (wcześniej 12 364,75 m^2 - spadek o 244,74 m^2) oraz lokali użytkowych, garaży i lokali o innym przeznaczeniu o powierzchni 1 584,07 m^2.

Różnica powierzchni lokali zarządzanych przez spółdzielnię wynika z innego układu tabeli z poprzedniej lustracji, w której powierzchnia odrębnej własności byłą wykazana w osobnej pozycji. W tabelach obecnych powierzchnia odrębnej własności jest wykazana w powierzchni lokali ogółem -stąd większa wartość w porównaniu do 2019 r. W pozycji lokali o innym przeznaczeniu mamy (wynajem, biuro, kotłownie, hydrofornia, kotłownie, garaże).

PODSTAWOWE DANE CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CELULOZA" W NIEDOMICACH

Lp	Treść	Jedn. miary	Stan na dzień 31 grudnia			Wsk % 6/4
			2020	2021	2022	
1	2	3	4	5	6	7
I	**ZASOBY MIESZKANIOWE**					
1	Liczba bud. mieszkalnych	szt.	23	23	22	95,65
2	Liczba mieszkań ogółem	szt.	279	279	275	98,57
	w tym: - lokatorskie (najem)	szt.	11	10	9	81,82
	- własnościowe	szt.	244	240	238	97,54
	- odrębna własność	szt.	24	29	28	116,67
3	Powierzchnia zasobów ogółem	m^2	14 287,70	14 295,04	14 042,96	98,29
	w tym: - lokali mieszkalnych	m^2	12 364,75	12 372,09	12 120,01	98,02
	- lokali o innym przeznaczeniu	m^2	1 922,95	1 922,95	1 922,95	100
	Powierzchnia lokali zarządzanych przez spółdzielnię:					
	-ogółem	m^2	12 364,75	12.372,09	12 120,01	98,02
	-własnych	m^2	11 322,39	11.118,22	10 955,21	96,76
	-wspólnoty mieszkaniowe	ile/m^2	0	0	0	0
	-inne	m^2	1 042,36	1 253,87	1 164,80	111,75
II	**WSKAŹNIKI EKONOMICZNE**					
1	Zadłużenie czynszowe ogółem,	zł				
	w tym: - lokali mieszkalnych	zł	85 295,16	74 309,57	73 870,78	86,61
2	Wskaźniki zadłużenia do naliczeń rocznych	%				
3	Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszkaniowych ogółem, w tym:	zł	-53 185,59	-37 867,86	-22 504,45	42,31
	- nieruchomości wyodrębnione (ogółem)	zł	-8 450,98	-4 403,26	-3 018,16	35,71
	- mienie spółdzielni	zł	-44 734,61	-33 464,60	-19 486,29	43,56
4	Wynik roczny na pozostałych działalnościach spółdzielni (nadwyżka bilansowa)	zł	80 843,47	56 341,31	11 439,84	14,15
5	Stan funduszy podstawowych ogółem, w tym:	zł	803 730,19	806 770,18	839 016,60	104,39
	- fundusz udziałowy	zł	55 928,00	55 928,00	55 928,00	100,00
	- fundusz zasobowy		678 229,63	685 465,11	721 039,97	106,31
	- fundusz wkładów ogółem (mieszkaniowy, budowlany, zaliczkowy)	zł	69 572,56	65 377,07	62 048,63	89,19
6	Należności ogółem	zł	24 951,54	52 406,02	53 137,70	212,96
7	Zobowiązania ogółem	zł	2 060 244,06	2054862,91	3014170,73	146,30
8	Środki pieniężne ogółem	zł	1 964 385,97	299384,45	671462,14	34,18
III	**ZATRUDNIENIE OGÓŁEM**					
	(średnioroczne) w tym pracownicy:	osoby	6,60	6,60	6,10	92,42

	- zarząd	osoby	1,50	1,50	1,50	100
	- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	osoby	2,00	2,00	1,58	79,00
	- pracownicy na stanowiskach robotniczych	osoby	3,10	3,10	3,02	97,42
IV	**ŚREDNIA PŁACA MIESIĘCZNA**	zł				
			3 959,17	4 349,76	4 390,69	110,90

16. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przekazywała składki na rzecz Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie oraz stosownie do postanowień art. 266 Prawa Spółdzielczego opłacała składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.

17. Majątek Spółdzielni wg bilansu na dzień 31.12.2022 r. wynosił 3.928.839,16 zł.

18. Średnioroczne zatrudnienie na dzień 31.12.2023 r. wyniosło planowane 6,6 etatów (wykonane 6,1 etatu).

19. Według stanu na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zrzeszała 337 członków.

C. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

I. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH

W 2020 roku w Spółdzielni przeprowadzona została lustracja pełna obejmująca okres od 01.01.2017r. do dnia 31.12.2019 r. Lustracja przeprowadzona została przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie. Ocena działalności Spółdzielni wraz z wnioskami polustracyjnymi opracowanymi na podstawie sporządzonego protokołu lustracyjnego została omówiona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 21.09.2020 roku, a Uchwałami Nr 244/138/20 i 245/138/20 wnioski zostały przyjęte do realizacji i ustalono harmonogram ich realizacji. Harmonogram obejmował terminy realizacji wniosków oraz osoby odpowiedzialne za ich realizację. Wnioski zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 28.06.2021r. (pkt 12 porządku obrad), powierzając nadzór nad wykonaniem wniosków polustracyjnych Radzie Nadzorczej. Sprawozdanie z realizacji wniosków z poprzednich lustracji zostało przedstawione Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd Spółdzielni w dniu 18.07.2022.
Zarząd Spółdzielni pismem ZL/289/2020 z dnia 07.07.2023 powiadomił Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych oraz przekazał sprawozdanie z ich realizacji.

Na podstawie protokołu z lustracji pełnej za okres 01.01.2017r. do 31.12.2019r. przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA", ul. Osiedle 16A w Niedomicach, w którym stwierdzono nieprawidłowości w zakresie dostosowania regulaminów do obowiązujących przepisów oraz usterek technicznych, w zakresie instalacji elektrycznej i budowlanej, Zarząd Spółdzielni podjął działania mające na celu usunięcie ww. wad i problemów poprzez aktualizację dokumentów oraz plan eliminowania usterek technicznych. Według informacji uzyskanej od Zarządu Spółdzielni, czynniki zewnętrzne występujące w okresie od 2020 roku do chwili obecnej, takie jak pandemia, sytuacja ekonomiczna na rynku, obejmującą m.in. wzrost inflacji, znaczący wzrost kosztów działalności i energii cieplnej, wpłynęły na proces realizacji wniosków i innych postanowień protokołu z lustracji.

W wyniku przeprowadzonej w 2020 roku lustracji wydane zostały 2 zalecenia polustracyjne.

1) *Dokonać przeglądu zapisów Statutu oraz wydanych na jego podstawie Regulaminów w celu wprowadzenia korekt wynikających z dynamicznych zmian w krajowym systemie prawnym - wniosek w realizacji.*

   Protokół polustracyjny wskazywał konieczność nowelizacji regulaminów w zakresie dostosowania ich do aktualnych przepisów, skupiając się na:
   - regulaminie ustalania opłat i rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej;
   - regulaminie ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
   - regulaminie organizowania i rozstrzygania przetargów.

   Wskazane powyżej regulaminy zostały zweryfikowane oraz zaktualizowane do aktualnych przepisów i wymagań prawnych.

   Protokół wskazał również konieczność nowelizacji regulaminu określającego zasady akumulacji i wydatków środków zgromadzonych w ramach funduszu remontowego. Przedmiotowy dokument z uwagi na mały budżet, którym dysponuje Zarząd Spółdzielni, a co za tym idzie niewielką dostępność radcy prawnego, wynoszącą zgodnie z umową trzy porady kwartalnie, spowodował konieczność dłuższej realizacji nowelizacji obejmujących dostosowanie dokumentacji do obowiązujących przepisów i aktów prawnych. Planowany termin zakończenia prac obejmuje koniec 2023r.

2) *Drobne niedociągnięcia i usterki zawarte w protokole z przeglądu zasobów należy w ramach posiadanych środków funduszu remontowego usunąć – wniosek w realizacji*

   Badanie lustracyjne stanu technicznego wykazało następujące usterki:
   - brak dekli na puszkach łączenia instalacji elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych;
   - brak kloszy na lampach w pomieszczeniach piwnicznych;
   - brak dostosowania wysokości progów w pomieszczeniach piwnicznych do przepisów Prawa Budowlanego uwzględniających ich prawidłową wysokość.

   Z uwagi na zintensyfikowane prace termomodernizacyjne, które odsunęły w czasie planowaną modernizację oświetlenia oraz wskazanie poprzedniej lustracji, uwzględniające eliminację ww. usterek w ramach funduszów remontowych budynków, co do których usterki zostały stwierdzone, przyjęto następujący plan:
   a) dostosowanie progów w pomieszczeniach piwnicznych w okresie jesienno-zimowym 2023/2024 poprzez oddelegowanie pracowników wykonujących obowiązki konserwatorów do skucia i odbudowy progów zgodnie z wytycznymi prawa budowlanego;
   b) poczyniono działania w postaci przywrócenia dekli puszek łączących instalację elektryczną;
   c) prowadzone są prace modernizacyjne oświetlenia piwnic, poprzez wprowadzenie energooszczędnego źródła światła, w ramach dostępnego funduszu remontowego, przy czym działania te będą realizowane sukcesywnie w miarę dostępności środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego budynku;

II. PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁALNOŚCI

1. Podstawę działania Spółdzielni w latach 2020-2022 stanowił Statut Spółdzielni, uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 25.06.2018r., który zastąpił w całości dotychczasowy.

Powyższe zmiany są wynikiem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks Postępowania Cywilnego oraz ustawy Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zmianami).

2. Stosownie do zapisów obowiązującego Statutu, Spółdzielnia powinna posiadać niezbędne regulaminy wewnętrzne normujące przede wszystkim zagadnienia dotyczące:
   a) zasad organizacji i działania organów samorządowych Spółdzielni,
   b) zasad związanych z gospodarką finansową Spółdzielni oraz tworzenia i gospodarowania funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
   c) zasad rozliczeń z członkami Spółdzielni z różnych tytułów oraz normujące stosunki z członkami i użytkownikami lokali spółdzielczych

3. W Spółdzielni funkcjonują następujące regulaminy:
   - *Regulamin Rady Nadzorczej SM „Celuloza" w Niedomicach,*
   - *Regulamin Zarządu SM „Celuloza" w Niedomicach,*
   - *Regulamin Organizacyjny SM „Celuloza" w Niedomicach,*
   - *Regulamin Pracy SM „Celuloza" w Niedomicach,*
   - *Regulamin wynagradzania Członków Zarządu SM „Celuloza" z Niedomicach,*
   - *Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni SM „Celuloza" z Niedomicach,*
   - *Regulamin naliczania odsetek od nieterminowych opłat czynszowych w SM „Celuloza" w Niedomicach,*
   - *Regulamin określający zasady akumulacji i wydatkowania środków z funduszy remontowych w SM „Celuloza" z Niedomicach,*
   - *Regulamin organizowania i rozstrzygania przetargów na roboty, usługi remontowo-budowlane i modernizacyjne, opinie, wyceny, przeglądy i analizy oraz wynajem lokali użytkowych w zasobach SM „Celuloza" w Niedomicach,*
   - *Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale w SM „Celuloza" w Niedomicach,*
   - *Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w SM „Celuloza" z Niedomicach,*
   - *Regulamin korzystania z garaży w SM „Celuloza" z Niedomicach,*
   - *Regulamin porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w SM „Celuloza" z Niedomicach,*
   - *Regulamin prowadzenia prac remontowych w lokalach z zasobach SM „Celuloza" z Niedomicach,*
   - *Regulamin obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali z tytułu użytkowania lokali oraz z tytułu rozliczania Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale w SM „Celuloza" z Niedomicach,*
   - *Regulamin zamiany lokali w SM „Celuloza" z Niedomicach.*

W okresie objętym lustracją organy samorządowe Spółdzielni, a w szczególności Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza, stosownie do swoich kompetencji statutowych, uchwalały i dostosowywały regulaminy. Uchwalono regulaminy, wyszczególnione niżej:

- *Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach* - uchwalony Uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 8/XXXI/21 z dnia 28.06.2021 r.
- *Regulamin wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach* - uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 254/140/21 z 17.05.2021 r.
- *Regulamin organizowania i rozstrzygania przetargów na roboty, usługi remontowo-budowlane i modernizacyjne, opinie, wyceny, przeglądy i analizy oraz wynajem lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach* - uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 255/140/21 z dnia 17.05.2021 r.
- *Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach* - uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 274/146/22 z dnia 21.12.2022 r.

- *Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej CELULOZA w Niedomicach* - uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 275/146/22 z dnia 21.12.2022 r.

Ponadto kontynuując realizację wniosku nr 1 z poprzedniej lustracji o dostosowywaniu regulaminów do aktualnych przepisów i potrzeb w roku 2023 uchwalono następujące regulaminy:

- *Regulamin korzystania z garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach* - uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 281/148/23 z dnia 09.05.2023 r.
- *Regulamin porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach* - uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 282/148/23 z dnia 09.05.2023 r.
- *Regulamin prowadzenia prac remontowych w lokalach w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach* - uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 283/149/23 z dnia 21.06.2023 r.
- *Regulamin naliczania odsetek od nieterminowych opłat czynszowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach* - uchwalony Uchwałą Zarządu Nr 2/2023 z dnia 31.05.2023 r.

Uchwalone regulaminy wyszczególnione wyżej, mają na celu prawidłowe zabezpieczenie interesów Spółdzielni i jej członków.

4. Celem działalności zawartym w §3 obowiązującego w okresie lustracji Statutu, jest *„zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu".*

5. Przedmiotem działalności Spółdzielni zawartym w § 4 ust 1 Statutu jest:
   1) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
   2) obsługa nieruchomości na własny rachunek.
   3) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
   4) wynajem nieruchomości na własny rachunek.
   5) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
   6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

Tak więc cel, jak również przedmiot działania Spółdzielni jest zgodny z wymogami ustawy Prawo Spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z późniejszymi zmianami, a w szczególności z jej ostatnią nowelizacją.

Lustracja zwraca uwagę, iż przedmiot działalności opisany w §4 ust. 1 Statutu Spółdzielni nie jest tożsamy z przedmiotem działalności wykazanym w Krajowym Rejestrze Sądowym -wykazano w KRS bowiem tylko przedmiot §4 ust. 1 tir. 3), tir 5) i tir. 4).

6. Statutowym obszarem działania Spółdzielni jest teren Rzeczpospolitej Polskiej, a faktycznym terenem działania są Niedomice i Żabno.
7. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zapłaciła składki w wysokości 360 zł rocznie na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej, zgodnie z art. 259 oraz art. 266 ustawy Prawo Spółdzielcze w następujących terminach:
   - za rok 2020 – w dniu 29.06.2020 r.
   - za rok 2021 – w dniu 13.07.2021 r.
   - za rok 2022 – w dniu 23.05.2022 r.

III. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE

1. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie uregulowane było w okresie objętym lustracją m.in. w następujących regulaminach:
   - Regulaminie wynagradzania pracowników, zatwierdzonym decyzją Prezesa Zarządu z sierpnia 2015 r. z późniejszymi aneksami (nr 1 z 2.12.2019 obowiązujący od 1.01.2020 r.)
   - Regulaminie wynagradzania Zarządu, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 197/114/14 z dnia 28.04.2014r. i Regulaminie wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach, zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 254/140/21 z dnia 17.05.2021 r.
   - Regulamin Pracy SM „Celuloza" w Niedomicach, zatwierdzonym przez Zarząd w dniu 08.06.1996r. (zgodnie z art. 104 §2 Kodeksu Pracy nie ma konieczności)

2. Spółdzielnia posiada regulamin organizacyjny (zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej z dniem 2.06.2014r Uchwałą RN nr 201/115/14). Spółdzielnia posiada strukturę organizacyjną, w tym schemat organizacyjny zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 201/115/14 z dnia 02.06.2014. Struktura organizacyjna wymaga aktualizacji.

3. Na podstawie analizy wielkości zatrudnienia za lata 2020-2022, sporządzonej przez odpowiedzialnego pracownika, zatrudnienie przedstawiało się następująco:

ORGANIZACJA I ZATRUDNIENIE

Zatrudnienie	2019	2020	2021	2022
1. Planowane wg struktury organizacyjnej, w tym:	6,6	6,6	6,6	6,6
a) na stanowiskach nierobotniczych	3,5	3,5	3,5	3,5
b) na stanowiskach robotniczych	3,1	3,1	3,1	3,1
2. Wykonanie wg sprawozdawczości, w tym:	6,6	6,6	6,6	6,1
a) na stanowiskach nierobotniczych	3,5	3,5	3,5	3,08
b) na stanowiskach robotniczych	3,1	3,1	3,1	3,02
3 Rozliczenie zatrudnienia w stosunku do planowanej struktury organizacyjnej				
a) przekroczenie	-	-	-	-
b) oszczędność	-	-	-	0,5

Z ww. analizy wynika, że ilość etatów była stabilna, a wykonane zatrudnienie w stosunku do planowanej liczby pracowników określonych w strukturze organizacyjnej na lata 2020-2022 praktycznie wykazuje zgodność.

4. Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni potwierdzają swoją obecność w pracy poprzez podpisywanie listy obecności. W Spółdzielni obowiązuje 40 godzinny tydzień pracy. Zasady organizacji pracy, warunki przebywania na terenie zakładu pracy, system pracy obowiązki i prawa pracowników, okres pracy, obowiązki dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, wysokość wynagrodzenia ujęte są w umowach o pracę zawartych z każdym zatrudnionym pracownikiem. Lustracja uwag nie wnosi.

5. Na dzień 28.07.2023 zatrudnieni pracownicy Spółdzielni posiadają zaległe niewykorzystane urlopy, które zgodnie z obowiązującym prawem powinny być wykorzystane do końca września 2023 roku. Ilość niewykorzystanych urlopów zaległych wynosi 24 dni, co stanowi ok. 15% wymiaru rocznego, a u żadnego pracownika wymiar urlopu zaległego nie przekracza rocznego wymiaru przysługującego urlopu wypoczynkowego.

Stan urlopów pracowników SM CELULOZA na dzień 28.07.2023 r.						
stanowisko	**wymiar etatu**	**urlop zaległy na 01.01.2023**	**naliczenie na 2023 r.**	**wykorzystanie w 2023 r.**	**Stan na 28.07.2023**	**Uwagi**
Zastępca Prezesa Zarządu	½	6	13	19	**0**	*rozwiązanie umowy o pracę z dniem 30.06.2023 r.*
Prezes Zarządu-Główny Księgowy	1/1	19	26	5	**40**	
Zastępca Prezesa Zarządu	1/5	0	13	0	**13**	*zatrudnienie z dniem 01.07.2023 r*
Księgowa	1/1	22	26	23	**25**	
Pracownik grupy remontowej	1/1	11	26	18	**19**	
Pracownik grupy remontowej	1/1	7	26	3	**30**	
Sprzątający	1/1	16	26	12	**30**	
Sprzątająca	½	0	26	16	**10**	

6. Przeanalizowano prowadzenie akt osobowych dla poszczególnych pracowników. Na podstawie analizy akt osobowych w/w pracowników stwierdzono, że akta osobowe pracownicze prowadzone są zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika. Pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie, niezbędne dokumenty kwalifikacyjne aktualne dla danego stanowiska (uprawnienia), zaświadczenia odbytym szkoleniu bhp. W aktach osobowych pracowników znajdują się również: analiza ryzyka na danym stanowisku, oświadczenia o zaznajomieniu się z regulaminem ochrony danych osobowych zobowiązującym do zachowania tajemnicy służbowej oraz zakresy czynności.

7. Wykonanie funduszu płac przedstawiają poniższe tabele:

WYKONANIE FUNDUSZU PŁAC W LATACH

Osobowy fundusz płac:

Lp	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
		Rok 2019		
1.	Osobowy f. płac	358.600,00	359.795,55	100,33
		Rok 2020		
2.	Osobowy f. płac	373 107,00	367 758,87	98,57
		Rok 2021		
3.	Osobowy f. płac	405 285,00	411 642,72	101,57
		Rok 2022		
4.	Osobowy f. płac	440 883,92	419 101,27	95,06

Z ww. analizy wynika, że środki finansowe na wynagrodzenia z osobowego funduszu płac w badanym okresie corocznie ulegały zwiększeniu. W roku 2020 i 2022 nie zostały przekroczone, a wręcz wykazały oszczędności, jedynie w roku 2021 wykazały niewielkie przekroczenie w stosunku do planowanych.

Bezosobowy fundusz płac:

Lp	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
	Rok 2019			
1.	Bezosobowy f. płac	7.050,00	7.759,00	110,06
	Rok 2020			
2.	Bezosobowy f. płac	8 800,00	5 440,98	61,83
	Rok 2021			
3.	Bezosobowy f. płac	7 809,68	6 213,00	79,56
	Rok 2022			
4.	Bezosobowy f. płac	9 000,00	9 459,00	105,10

Bezosobowy fundusz płac w latach 2020-2021 wykazał oszczędności, jedynie w 2022 roku nieznacznie został przekroczony.

8. Średnia płaca miesięczna w Spółdzielni w latach objętych lustracją wynosiła:
   - w roku 2019 – 3.801,75 złotych brutto
   - w roku 2020 – 3.959,17 złotych brutto
   - w roku 2021 – 4.349,76 złotych brutto
   - w roku 2022 – 4.390,69 złotych brutto

   i była znacznie poniżej przeciętnego wynagrodzenia (średniej krajowej) w tych latach. Dla przykładu, przeciętne wynagrodzenie (do ZUS) za rok 2022 wyniosło 6.346,15 złotych brutto, a więc średnia płaca w Spółdzielni za rok 2022 stanowiła 69% w stosunku do przeciętnego wynagrodzenia w kraju.

9. Zgodnie z przepisami Kodeksu Pracy i przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 02.XI.1997 r. w sprawie służby bezpieczeństwa i higieny pracy za sprawy związane z BHP jest odpowiedzialny kierownik jednostki, którym w Spółdzielni jest Zarząd. Spółdzielnia nie zatrudnia pracownika ds. BHP. Za sprawy bezpieczeństwa i higieny pracy odpowiada firma „GMB" Grzegorz Baran z Siedlisk. Pracownicy byli kierowani na obligatoryjne szkolenia BHP oraz na badania okresowe. Dokumentację w tym zakresie każdy pracownik ma dołączoną do akt osobowych.

10. W Spółdzielni jest założony rejestr wypadków przy pracy oraz rejestr chorób zawodowych. W rejestrze brak wpisów za okres lustracji. Żadne zdarzenia w okresie objętym lustracją nie miały miejsca.

11. W dniu 22.09.2020 została dokonana kontrola przez Państwową Inspekcję Pracy Inspektora Pracy Okręgowego Inspektoratu Pracy w Krakowie – Oddział w Tarnowie, która dotyczyła przestrzegania prawa pracy, w tym bhp oraz legalności zatrudnienia. Kontrola zakończona protokołem, wydano zalecenia pokontrolne.

12. W zakresie przepisów ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych Spółdzielnia posiada następujące unormowania:
   - *Instrukcja postępowań w przypadku naruszenia bezpieczeństwa danych osobowych w SM „Celuloza" w Niedomicach oraz*
   - *Instrukcja zarządzania systemem informatycznym, służącym do przetwarzania danych osobowych w SM „Celuloza" w Niedomicach.*

13. W Spółdzielni znajduje się zeszyt skarg. W badanym okresie nie odnotowano skarg i wniosków.

14. Prezes Zarządu przyjmuje członków Spółdzielni w biurze Spółdzielni praktycznie w godzinach funkcjonowania (od poniedziałku do piątku w godz. 7.00-15.00). Wyznaczeni członkowie Rady Nadzorczej przyjmują strony w ramach dyżuru wyznaczonego w pierwszy i trzeci poniedziałek miesiąca w godz. 17^{30}-18^{30}.
    Informacja o pełnionych dyżurach znajduje się w siedzibie Spółdzielni oraz gablotkach informacyjnych w zasobach Spółdzielni.

IV. ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

Zgodnie z § 83 ust. 1 Statutu Spółdzielni organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd.

Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu (§ 83 ust. 2 Statutu).

WALNE ZGROMADZENIE

1. Kompetencje, czas, tryb i zasady działania Walnego Zgromadzenia określone zostały w § 87- § 115 Statutu.
2. Zgodnie z § 89 ust. 1 Statutu Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca. Ponadto Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie, jak również Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni. Dodatkowo Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie Członków w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianej w § 118 ust. 4 statutu, tj. w przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji. Walne Zgromadzenie zwoływane było stosownymi uchwałami Zarządu.
3. W kontrolowanym okresie Walne Zgromadzenia odbywały się w następujących terminach:
    - 29.06.2020 r. – w którym uczestniczyło 21 członków Spółdzielni na 351 uprawnionych, co stanowi 5,98%.
    - 28.06.2021 r. - w którym uczestniczyło 25 członków Spółdzielni, na uprawnionych 346, co stanowi 7,22 %
    - 18.07.2022 r. - w którym uczestniczyło 47 członków Spółdzielni na 341 uprawnionych, co stanowi 13,78 %.

    Zgodnie z § 113 Statutu Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał (ważne) bez względu na liczbę obecnych na nim członków Spółdzielni, jeżeli zostało prawidłowo zwołane.

4. Przedmiotem analizy była dokumentacja obrad Walnego Zgromadzenia za lata 2020-2022, tj.:
    -protokoły obrad Walnego Zgromadzenia wraz z podjętymi uchwałami
    - listy obecności
    - protokoły komisji wybranych podczas Walnego Zgromadzenia
    - materiały informacyjne zawierające m.in. sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej
    - kopie zawiadomień o czasie, miejscu i porządku obrad.

5. Po przeanalizowaniu dokumentacji z posiedzeń Walnego Zgromadzenia stwierdza się:
   - wszyscy członkowie (zgodnie z § 113 Statutu) byli zawiadamiani o miejscu, czasie i porządku obrad
   - każdorazowo przyjmowany był porządek obrad
   - każdorazowo zatwierdzano protokoły z poprzedniego Walnego Zgromadzenia
   - tematyka obrad mieściła się w zakresie kompetencji Walnego Zgromadzenia i nie wykraczała poza przyjmowany porządek obrad
   - materiały będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia udostępniane do wglądu w biurze Spółdzielni,
   - przedstawiano Ocenę Rady Nadzorczej dotyczącą pracy Zarządu za poszczególne lata
   - głosowania nad absolutorium odbywały się dla każdego członka Zarządu oddzielnie.

   Corocznie uchwałami przyjmowano m.in.:
   - sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej,
   - sprawozdanie z realizacji uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia.
   - zatwierdzenie sprawozdania finansowego
   - podziału nadwyżki bilansowej
   - udzielenie absolutorium członkom Zarządu
   - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań
   - do realizacji wnioski polustracyjne, przedstawione na zebraniu przez Radę Nadzorczą.

6. Prawomocność odbytych Walnych Zgromadzeń każdorazowo badała Komisja Mandatowo-Skrutacyjna przedstawiając w tej sprawie Walnemu Zgromadzeniu stosowne protokoły, które znajdują się w aktach. Do każdej uchwały dołączane są kompletnie podpisane protokoły Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej zawierające nr, datę i treść uchwały oraz sposób i wynik głosowania.

7. Tematyka Walnego Zgromadzenia w latach objętych lustracją oprócz wymienionych powyżej obejmowała również:
   - kontynuacji działań w zakresie uchwalonych w 2018 r. kierunków działania Spółdzielni na lata 2019-2025 (program termomodernizacji)
   - zbycia działek lub praw wieczystego użytkowania
   - przyjęcia regulaminu Rady Nadzorczej
   - wyborów członków Rady Nadzorczej
   - przyjęcia rezygnacji z funkcji Prezesa i wyboru nowego Prezesa Zarządu
   - dyskusji dotyczących spraw bieżących.

8. Dokumentacja dotycząca Walnego Zgromadzenia za lata 2020-2022 skompletowana w sposób ujednolicony, pokrywa się z porządkiem obrad.

RADA NADZORCZA

Zakres działania, uprawnień oraz tryb obradowania Rady Nadzorczej określone są w Statucie Spółdzielni oraz w Regulaminie Rady Nadzorczej uchwalonym przez Walne Zgromadzenie (ostatnie zmiany zatwierdzone Uchwałą WZ 8/XXXI/21 z dnia 28.06.2021).

1. Zgodnie z § 141 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w wyborach tajnych. Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 24.06.2019r. Uchwałą WZ Nr 8/XXIX/19 wybrano na trzyletnią kadencję, tj. na lata 2019-2021 na członków Rady Nadzorczej następujące osoby pp. - Wiesław Bąk, Libera Teresa, Łopatowski Adam, Pająk Jerzy, Warzecha Zbigniew.

2. Z uwagi na panujący stan zagrożenia epidemicznego oraz w uwzględnieniu przepisów covidowych wybory do Rady Nadzorczej odbyły się na Walnym Zgromadzeniu w dniu 18.07.2022r. Uchwałą WZ nr 10/XXXII/22 wybrano nowych członków na trzyletnią kadencję.

3. Nowa Rada Nadzorcza ukonstytuowała się na posiedzeniu w dniu 26.07.2022 r. w następującym składzie:
   1) Przewodniczący Rady Nadzorczej – Madura Marek
   2) Zastępca Przewodniczącego RN – Kotapka Piotr
   3) Sekretarz Rady Nadzorczej – Siekierski Jakub
   4) Członek Rady Nadzorczej – Kurzawski Grzegorz
   5) Członek Rady Nadzorczej – Pająk Jerzy.

4. Skład Rady Nadzorczej został wykazany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 23.08.2022r., (sprawdzono w chronologii wpisów na podstawie odpisu pełnego KRS).

5. Zgodnie z §6 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej posiedzenia Rady zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego. Posiedzenia odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał. W badanym okresie, jak wynika z dokumentacji, posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się w miarę potrzeb.

6. W kontrolowanym okresie Rada Nadzorcza odbyła wg protokolarza:
   -w 2020 r. – 3 posiedzenia protokołowane na których podjęła 11 uchwał
   -w 2021 r. – 3 posiedzenia protokołowane na których podjęła 12 uchwał
   -w 2022 r. – 6 posiedzeń protokołowanych na których podjęła 15 uchwał.

7. Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej w badanym okresie obejmowała sprawy należące do kompetencji i właściwości określonych w § 143 Statutu. Uchwały Rady Nadzorczej dotyczyły m.in.:
   a) badania okresowych sprawozdań finansowych,
   b) przyjmowania planów rzeczowo-finansowych na poszczególne lata
   c) planu remontów, konserwacji i przeglądów okresowych
   d) wysokości opłat eksploatacyjnych
   e) dokonywania okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych,
   f) zatwierdzania wysokość wskaźników zużycia wody dla mieszkań nie posiadających wodomierzy
   g) składania Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
   h) podejmowania uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
   i) zatwierdzanych regulaminów wewnętrznych
   j) wynagradzania i premiowania członków Zarządu
   k) rozpatrywania kwartalnych sprawozdań Zarządu

8. Na podstawie analizy protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej z badanego okresu tj. za lata 2020-2021 stwierdzono, że posiedzenia były protokołowane i podpisane zgodnie z § 13 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej. Do protokołów załączane są porządek obrad, listy obecności oraz dokumenty stanowiące załączniki będące przedmiotem obrad. Obrady Rady Nadzorczej prowadzone były zgodnie z porządkiem obrad i zgodnie z nim były podejmowane uchwały. Prawomocność Uchwał na podstawie obecności członków Rady Nadzorczej stwierdzona przez Przewodniczącego.

9. Dokumentacja z posiedzeń Rady Nadzorczej jest czytelna, zawarta skoroszycie A4. Materiały przechowywane są chronologicznie w skoroszytach z podziałem na poszczególne posiedzenia oraz na poszczególne lata. W Spółdzielni prowadzi się rejestr uchwał Rady Nadzorczej (§ 13 ust. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej), który zawiera: nr kolejny uchwały, datę posiedzenia uchwały, nr protokołu oraz informację czego dotyczyła podjęta uchwała. Podpisane uchwały Rady znajdują się w oddzielnym segregatorze i są przechowywane są w oddzielnym skoroszycie wg chronologii.

10. W badanym okresie w posiedzeniach Rady Nadzorczej brali udział członkowie Zarządu oraz Główny Księgowy.

11. Komisja Rewizyjna była wybierana i zwoływana w zależności od potrzeb (głównie w celu dokonania sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych za poszczególne lata w lustrowanym okresie). Badanie zakończone były protokołami, które przedstawiane były Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

ZARZĄD

1. Podstawą pracy Zarządu w badanym okresie był Statut Spółdzielnio oraz Regulamin Zarządu, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 210/118/15 z dnia 05.03.2015r.

2. Regulamin Zarządu określa działania Zarządu, tryb jego pracy oraz podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, zgodnie z zapisami statutowymi.

3. W latach 2020-2022 Zarząd Spółdzielni, zgodnie ze Statutem i § 2 Regulaminu Zarządu, składał się z 2 członków, w tym Prezesa wybranego przez Walne Zgromadzenie Członków i jego zastępcy, wybieranego przez Radę Nadzorczą.

4. W okresie objętym lustracją w skład Zarządu wchodzili:
   - Tadeusz Patriak – Prezes Zarządu, pełniący tę funkcję od 15.02.1994 r. do 18.07.2022;
   - Andrzej Ilcewicz – Zastępca Prezesa Zarządu, od 17.09.2009 r. do 30.06.2023;
   - Dorota Przybyło – Prezes Zarządu od 18.07.2022

   Skład oraz zmiany w składzie Zarządu zostały wykazane w rejestrze sądowym.

5. Zarząd w badanym okresie odbył:
   - w 2020 r. – 24 posiedzenia protokołowane na których podjęto 5 uchwał
   - w 2021 r. – 24 posiedzenia protokołowane na których podjęto 12 uchwał
   - w 2022 r. – 15 posiedzeń protokołowanych na których podjęto 9 uchwał.

6. W oparciu o przedłożoną dokumentację pracy Zarządu ustalono, że organ ten na swoich posiedzeniach zajmował się problemami wynikającymi z działalności Spółdzielni, a szczególnie:
   - rozpatrywał zagadnienia związane z bieżącą działalnością Spółdzielni, sprawami członkowsko-mieszkaniowymi oraz pracowniczymi,
   - dokonywał analizy działalności finansowej Spółdzielni, stopnia realizacji planów finansowych oraz monitorował windykacje czynszów
   - opracowywał projekty planów finansowych oraz okresowe sprawozdania i analizy.

7. Z posiedzeń Zarządu spisywane są protokoły, które są numerowane w okresach rocznych. Protokół zawiera datę, nazwiska osób uczestniczących w posiedzeniu, porządek obrad, omówienie spraw będących przedmiotem posiedzenia. W zapisach protokołów znajdują się ponumerowane uchwały wraz z ich treścią. Na końcu protokołów widnieją podpisy członków Zarządu.

8. W Spółdzielni prowadzony jest rejestr uchwał Zarządu, a wszystkie uchwały przechowywane są oddzielnym skoroszycie. Uchwały Zarządu dotyczyły m.in.:
   - zmian składników opłat
   - rozliczania kosztów
   - zwołania Walnego Zgromadzenia
   - zmiany uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w związku z rozbudową budynków
   - określenia zwaloryzowanego wkładu budowlanego
   - sprostowań do uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności.

V. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE ORAZ REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

1. Strukturę członków Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach w latach 2020-2022 przedstawia poniższa tabela:

TABELA ANALITYCZNA ZAGADNIEŃ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWYCH

Lp	Wyszczególnienie	Stan na:		
		2020	2021	2022
CZĘŚĆ I				
1.	Stan członków na początek roku	**357**	**351**	**344**
2.	Członkowie przyjęci ogółem, w tym:	**18**	**5**	**7**
	A/ współmałżonkowie			
	B/ w związku z nabyciem prawa spółdzielczego, z tego:			
	-ze względu na zakup mieszkania	18		3
	-ze względu na otrzymaną darowiznę		5	3
	-ze względu na otrzymany spadek			1
	-lokale użytkowe + garaże			
	C/ w związku z finansowaniem mieszkania ze środków własnych członków			
	D/ w ramach tzw. wspólnej reprezentacji członków			
3.	Członkowie skreśleni ogółem:	**24**	**12**	**14**
	A/ w związku z wypowiedzeniem członkostwa, z tego:	19	11	11
	- w związku ze zbyciem lokalu	17	2	6
	- w związku z darowizną	2	9	5
	- z innych przyczyn			
	B/ w związku ze zgonem	**5**	**1**	**3**
4.	Stan członków na koniec roku	**351**	**344**	**337**
5.	Członkowie oczekujący nie partycypujący w kosztach inwestycji.			
CZĘŚĆ II				
1.	Ilość członków oczekujących			
2.	Ilość mieszkań lokatorskich	0	0	0
3.	Ilość mieszkań spółdzielczych własnościowych	244	240	238
	Ilość mieszkań w odrębnej własności	24	29	28
4.	Ilość lokali o innym przeznaczeniu			

5.	Ilość lokali przysługujących osobom prawnym, w tym: - o innym przeznaczeniu - mieszkalnych	0 0	0 0	0 0
6.	Ilość zarejestrowanych wniosków o zamianę	0	0	0
7.	Ilość mieszkań nowo wybudowanych ogółem, w tym:	0	0	0
8.	Ilość pustostanów:			
	- ogółem	1	1	1
	- lokali mieszkalnych			
	- lokali o innym przeznaczeniu			
	- inne	1	1	1
9.	Liczba członków wykluczonych, w tym: - uchwalonych przez Radę Nadzorczą - uprawomocnionych	0	0	0
10	Liczba orzeczonych eksmisji	0	0	0
11	Liczba przeprowadzonych eksmisji	0	0	0
12	Liczba dokonanych przekształceń w odrębną własność	0	5	1
	- ogółem			
	- w tym w badanym roku			
13	Ilość mieszkań w najmie	11	10	9
14	Liczba ustanowionych ksiąg wieczystych		3	2
15	Ilość dokonanych przekształceń lokali mieszkalnych ogółem, z tego: - z lokatorskiego na własnościowe - z lokatorskiego na odrębną własność - z własnościowego na odrębną własność	0 0	5 1 4	1 1
16	Ilość lokali o innym przeznaczeniu przekształconych na odrębną własność	0	0	0

Stan ilościowy członków według stanu na dzień 31.12.2022 wyniósł 337 członków, z czego w lustrowanym okresie przyjęto 26 członków, a skreślono 46 członków. 275 mieszkań będących na dzień 31.12.2022 w zasobach Spółdzielni posiadało następujący status:

- lokatorskiego prawa do lokalu 0
- własnościowego prawa do lokalu 238
- odrębnej własności lokalu 28
- w najmie 9
- zajmowanych bez tytułu prawnego 0.

2. Stosownie do postanowień art. 30 ustawy Prawo Spółdzielcze, w lustrowanej Spółdzielni prowadzony jest rejestr członków. Rejestr zawiera wymagane wszystkie informacje uzupełnione ewidencją księgową w zakresie wysokości wniesionych udziałów i wkładów przez członków, co spełnia wymagania ustawowe, w tym zakresie. Analiza zapisów w tym rejestrze wykazała, że jest on prowadzony w sposób chronologiczny od 28.03.1994 r. do czasu nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 roku, która weszła w życie 09.09.2017 roku.
   Skontrolowano wpisy w rejestrze tomu II za lata objęte lustracją. Pierwszy wpis o przyjęciu w poczet członków w roku 2020 widnieje pod pozycją nr 578 z datą przyjęcia 17.01.2020, a ostatnie przyjęcie w okresie objętym lustracją miało miejsce w dniu 31.10.2022 z numerem członkowskim 613 (rozbieżność wynika z wpisania niektórych członków po raz kolejny).
   Dodatkowo rejestr członków prowadzony jest według kolejności lokali mieszkalnych w arkuszu kalkulacyjnym, w którym widnieje adres lokalu, dane członka/ów z numerami członkowskim oraz adnotacje dotyczące członkostwa.

3. Jak wynika z powyższej tabeli i rejestru przyjęcia w poczet członków związane były głównie z zakupem mieszkania oraz ze względu na darowizny.

4. W badanym okresie analogicznie skreśleniami objęto członków rezygnujących z członkostwa głównie z powodu zbycia lokalu wskutek sprzedaży lub darowizny oraz z uwagi na zgon.
   W badanym okresie Rada Nadzorcza nie dokonywała wykreśleń z rejestru członków Spółdzielni.

5. Organem uprawnionym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd. Fakt skreślenia z rejestru członków był odnotowany w protokole z posiedzeń Zarządu.

6. Stosownie do postanowień art. 17^6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lustrowana Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali mieszkalnych, dla których zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach. Rejestr ten jest prowadzony w sposób umożliwiający ewidencję wszelkich zmian odnotowanych w księgach wieczystych. Rejestr ksiąg wieczystych (część A i B) to oddzielny skoroszyt, w którym są skompletowane wszystkie postanowienia Sądu o wpisie do księgi wieczystej. Ponadto w Spółdzielni znajduje się oddzielny Rejestr budynków i działek, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste.

7. Analiza badanej dokumentacji członkowskiej wykazała, że:
   - kompletowana jest ona w indywidualnych teczkach członków
   - zawiera podstawowe dokumenty związane z przyjęciem w poczet członków, poza uchwałami przyjęcia w poczet członków - na deklaracjach wpisywano uchwałę i datę posiedzenia Zarządu, na którym deklarujący został przyjęty w poczet członków Spółdzielni,
   - zawiera korespondencję w sprawach dotyczących kupna (akt notarialny), darowiznę (oświadczenia o rezygnacji z członkostwa) i inne dokumenty związane z członkostwem oraz zawiadomienie o wpisie do księgi wieczystej.

   Akta dokumentacji członkowskiej przechowywane są w oddzielnej szafie, drzwi do pomieszczenia zamykane są codziennie po zakończeniu pracy na klucz.

8. W latach 2020-2022 były dokonywane przekształcenia mieszkań na odrębną własność. W roku 2021 przekształcono 5 mieszkań (1 z lokatorskiego oraz 5 ze spółdzielczego), a w roku 2022 przekształcono w odrębną własność 1 mieszkanie (ze spółdzielczego prawa).

VI. PLANOWANIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

A. KIERUNKI ROZWOJU – Program działalności Spółdzielni.

W 2018 r. przyjęto kierunki działania na lata 2019-2025. Walne Zgromadzenia Członków, przyjęło plan termomodernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
Tak jak w okresie poprzedniej lustracji Spółdzielnia prowadzi obecnie tylko działalność dotyczącą eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Realizuje też program remontów budynków spółdzielczych, wynikających z rocznych planów. Corocznie w przedstawianym Sprawozdaniu Zarządu za rok poprzedni, Radzie Nadzorczej oraz na Walnym Zgromadzeniu Członków, przedstawiane były szczegółowo sprawozdania (podobnie jak plany) z realizacji planu remontów z podziałem na nieruchomości i rodzaje prac remontowych.

B. PLANY GOSPODARCZE- Program bieżącej, rocznej działalności Spółdzielni.

1. Zarząd lustrowanej Spółdzielni corocznie opracowywał i przedkładał do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej Spółdzielni, plany rzeczowo-finansowe. Następnie Rada Nadzorcza po dokonanej analizie podejmowała uchwały o zatwierdzeniu tych planów. Przygotowane przez Zarząd

Spółdzielni plany rzeczowo–finansowe zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą, zgodnie z kompetencjami zapisanymi w §119 pkt. 1 Statutu:

- na rok 2020 – Uchwałą RN Nr 239/136/20 w dniu 29.01.2020 r.
- na rok 2021 – Uchwałą RN Nr 250/139/21 w dniu 27.01.2021 r.
- na rok 2020 – Uchwałą RN Nr 262/142/22 w dniu 27.01.2022 r.

Roczne plany rzeczowo-finansowe obejmowały następujące elementy:

- planowane koszty i przychody eksploatacji podstawowej
- planowane koszty i przychody eksploatacji podstawowej
- koszty i przychody – woda i kanalizacja
- rozliczenie kosztów i przychodów za c.o.
- zakup ciepła – Niedomice – plany kosztów i przychodów
- kotłownia w bloku nr 28 przy ul. 1000-lecia – plany kosztów i przychodów
- zakup ciepła bloki Żabno
- koszty lokali użytkowych dzierżaw gruntów pod kiosk, blaszaki, reklamy
- plan przychodów lokali użytkowych, dzierżaw gruntu pod kiosk, blaszaki, reklamy
- koszty i przychody garaży
- koszty grupy remontowo-konserwacyjnej
- koszty ogólnego zarządzania
- plan kosztów wynagrodzeń

Plany kosztów zostały opracowane na podstawie faktycznego wykonania kosztów w roku poprzednim, z uwzględnieniem zmian cen, ewentualnych zmian w ilości zużycia oraz zakładanych oszczędności.

Zestawienia wpływów oparte zostały na stawkach opłat eksploatacyjnych oraz opłatach na fundusz remontowy i za media uchwalanych corocznie przez Radę Nadzorczą oraz ewentualnych przychodach ze źródeł poza spółdzielczych, szczegółowo określanych w planach.

2. Drugą grupą planów rocznych Spółdzielni, były plany remontów sporządzane w przekroju rzeczowym i finansowym na poszczególne nieruchomości. Plany obejmowały następujące elementy:
   - Plan prac remontowych w budynkach wielorodzinnych,
   - Plan robót termomodernizacyjnych w zakresie docieplania budynków wielorodzinnych,
   - Plan remontów bieżących, drobnych napraw i robót konserwacyjnych w budynkach wielorodzinnych i na osiedlach łącznie z utrzymaniem zieleni,
   - Plan funduszu remontowego w przekroju poszczególnych nieruchomości budynkowych – w całym okresie objętym lustracją.

   Podstawą sporządzania planów remontów były roczne przeglądy techniczne stanów budynków i instalacji oraz zgłaszane przez lokatorów Spółdzielni potrzeby remontowe. Przyjmowane wartości do planów remontów ustalano w sposób szacunkowy, wykorzystując zakresy planowanych robót z lat ubiegłych i przedmiary robót oraz nośniki cenotwórcze ogólnopolskie i regionalne.
   Opracowane plany (remontowe) zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą, zgodnie z kompetencjami:
   - na rok 2020 – w dniu 29.01.2020 r., Uchwałą RN nr 239/136/20,
   - na rok 2021 – w dniu 27.01.2021 r., Uchwałą RN nr 250/139/21,
   - na rok 2022 – w dniu 27.01.2022 r., Uchwałą RN nr 262/142/22.

3. W lustrowanej Spółdzielni, dokonywano zmian wysokości opłat niezależnych od spółdzielni dotyczących opłat za c.o., wod-kan i energię elektryczną, indywidualnie na każdą nieruchomość.

Podejmowano uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawek opłat dla lokali mieszkalnych, użytkowych i innych opłat, obejmowały:

- stawki eksploatacji dla budynków w Niedomicach i Żabnie,
- wysokości czynszu najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- zmiany wysokości dzierżawy gruntu.

C. KONTROLA DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ

1. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni wykonywana była kontrola funkcjonalna, przez organy Spółdzielni w zakresie wyznaczonym Statutem Spółdzielni oraz przez pracowników Spółdzielni, stosownie do imiennych zakresów czynności.

2. Badanie lustracyjne dokumentacji pracy organów samorządowych Spółdzielni, wykazało należyte i w wystarczającym zakresie wykonywanie kontroli przez Radę Nadzorczą w odniesieniu do zamierzeń Zarządu oraz Zarządu i jego poszczególnych członków w odniesieniu do pracy i działań podległych pracowników. Kontrola miała charakter kontroli:
   - **akceptującej**, wykonywanej przez Radę Nadzorczą m.in. poprzez rozpatrywanie rocznych sprawozdań i analiz sporządzanych przez Zarząd Spółdzielni z realizacji planów gospodarczych,
   - **końcowej**, wykonywanej przez Radę Nadzorczą m.in. poprzez rozpatrywanie, kontrolowanie i badanie sprawozdań finansowych i innych sprawozdań i analiz,
   - **kompleksowe**j, wykonywanej przez Walne Zgromadzenie Członków, poprzez rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych za rok obrotowy,
   - **wycinkowe**j, wykonywanej przez Zarząd i Radę Nadzorczą przy rozpatrywaniu wystąpień interwencyjnych członków i załatwiania skarg i wniosków składanych przez członków.

3. Dokumenty Spółdzielni są przechowywane w szafach, w pomieszczeniach biurowych, 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. Majątek Spółdzielni jest ubezpieczony w Towarzystwie Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA" S.A. Polisa obejmuje ubezpieczenie majątku Spółdzielni w wysokości 14,1 mln złotych oraz odpowiedzialności cywilnej z działalności na kwotę 50 000 złotych.

4. W latach objętych lustracją, Zarząd Spółdzielni, na podstawie przygotowanych przez Dział Księgowości okresowych sprawozdań i analiz, przedstawiał na posiedzeniu Radzie Nadzorczej informacje o realizacji planów rzeczowo–finansowych i planów remontów. Okresowo przedkładał również informacje o wysokości zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych. Rada Nadzorcza przyjmowała informacje Zarządu i akceptowała realizację zadań wynikających z przyjętych planów rzeczowo–finansowych i planów remontów, co wynika z zapisów w protokołach z posiedzeń tego organu.

VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Lustrowana Spółdzielnia posiada zasoby mieszkaniowe, stanowiące własność Spółdzielni, które wg stanu na dzień 31.12.2022r. wynosiły ogółem 13.696,74 m^2 (na koniec 31.12.2019r - 13.702,35 m^2), w tym:
   > lokale mieszkalne - 12.120,01 m^2

> lokale administracyjno-techniczne - 236,46 m^2
> garaże - 905,33 m^2
> lokale użytkowe - 442,28 m^2

OPIS SPÓŁDZIELCZYCH ZASOBÓW LOKALOWYCH

Lp	*Wyszczególnienie*	*J.m.*	*Stan na 31.12.*		
			2020r	2021r	2022r
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
1	**Budynki,** ogółem	szt.	25	25	24
	w tym:				
1.a	- budynki mieszkalne bez lokali użytkowych	szt.	21	21	20
1.b	- budynki mieszkalne z lokalami użytkowymi	szt.	2	2	2
1.c	- budynki z windami	szt.	0	0	0
1.d	- inne budynki	szt.	2	2	2
2	**Lokale mieszkalne,** ogółem	szt.	279	279	275
2.a	w tym: - spółdzielcze lokatorskie	szt.	11	10	9
2.b	- spółdzielcze własnościowe	szt.	244	240	238
2.c	- odrębna własność	szt.	24	29	28
2.d	- funkcyjne, służbowe	szt.			
2.e	- wynajmowane	szt.			
2.f	- rotacyjne	szt.			
2.g	- inne bez przydziału	szt.			
2.1	Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem	m^2	12.364,75	12.364,75	12.120,01
3	**Lokale użytkowe,** ogółem	szt.	4	4	5
3.a	a/ w tym: - spółdzielcze własnościowe	szt.	4	4	5
3.b	• odrębna własność	szt.			
3.c	• wynajmowane	szt.			
3.d	b/ w tym: - lokale użytkowe wbudowane	szt.	4	4	5
3.e	• lokale użytkowe wolnostojące	szt.			
3.1	c/ powierzchnia lokali użytkowych, ogółem	m^2	298,38	298,38	442,28
4	**Zespoły garażowe** oraz wbudowane miejsca postojowe, ogółem:	szt	4	4	4
4.a	w tym: - boksy garażowe wbudowane	szt			
4.b	- boksy garażowe wolno stojące	szt	4	4	4
4.c	- miejsca postojowe w bud. mieszkalnych	szt			
4.1	Powierzchnia garaży, ogółem	m^2	905,33	905,33	905,33
4.2	Powierzchnia miejsc postojowych wbudowanych, ogółem	m^2	0	0	0
5	**Pomieszczenia wspólnego użytku,** ogółem	szt	0	0	0
5.a	w tym: - wózkownie	szt			
5.b	- suszarnie	szt			
5.c	- inne				
5.1	Powierzchnia pomieszczeń wspólne. użytku	m^2	0	0	0
6	**Pomieszczenia administracyjno-biurowe**	szt.	1	1	1
6.1	Powierzchnia pom. administracyjno-biurowych	m^2	54,17	54,17	54,17

7	**Pomieszczenia techniczne**, ogółem	szt.	0	0	0
7a	w tym: - pomieszczenia wodomierzowe	szt.			
7.b	• węzły cieplne	szt.			
7.c	• inne	szt.			
7.1	Powierzchnia pomieszczeń technicznych	m^2	0,00	0,00	0,00
8	**Pomieszczenia zaplecza technicznego**, ogółem	szt	3	3	2
8.a	w tym: - pomieszczenia roboczo-warsztatowe	szt	1	1	1
8.b	- pomieszczenia magazynowe	szt			
8.c	- pomieszczenia socjalno-bytowe	szt	2	2	1
8.d	- inne	szt	1	1	1
8.1	Powierzchnia pomieszczeń zaplecza technicznego	m^2	326,19	326,19	326,19
9	**Budynki z opomiarowaniem c.o.**, ogółem	szt	23	23	22
9.a	w tym: - budynki z pełną automatyką węzła c.o. i opomiarowaniem	szt	23	23	22
9.b	- budynki bez automatyki z opomiarowaniem	szt			
9.c	- budynki bez automatyki i bez opomiarowania	szt			
9.d	- budynki z indywidualnym ogrzewaniem	szt			
9.e	- inne	szt			
10	**Budynki z indywidualnym podgrzewaniem wody**	szt.	23	23	22
11	**Budynki z instalacją c.c.w.**	szt	0	0	0
12	**Budynki docieplone**, ogółem	szt.	5	15	18
12.a	w tym: - docieplone kompleksowo	szt	5	15	18
12.b	• docieplone ściany osłonowe	szt			
12.c	• docieplone stropy	szt	3	3	3
12.d	• docieplone ściany szczytowe	szt			
12.e	• inne	szt			
13	**Budynki posiadające pełne opomiarowanie zimnej wody w lokalach**	szt.	23	23	22
14	**Lokale mieszkalne** posiadające opomiarowanie **zimnej wody**	szt.	276	276	272
15	**Lokale użytkowe** posiadające opomiarowanie **zimnej wody**	szt.	5	5	5
16	Budynki wyposażone w instalacje **odgromową**	szt.	23	23	22
17	Budynki wyposażone w instalacje **AZART**	szt.	23	23	22
18	Budynki wyposażone w instal. **TV kablową**	szt.	0	0	0
19	Budynki wyposażone w instal. **domofonową**	szt.	5	5	5
20	Budynki wyposażone w inne instalacje **(internet)**	szt.	23	23	22

Zestawienie powierzchni lokali o innym przeznaczeniu i specyfikę zmian przedstawia poniższa tabela:

		powierzchnia w m ²		
	status	*2020*	*2021*	*2022*
1.	Najem-lokale użytkowe	298,38	298,38	442,28
2.	Najem-garaże	905,33	905,33	905,33
3.	Biuro	54,17	54,17	54,17
4.	Kotłownie	69,23	69,23	69,23
5.	Hydrofornia	96,80	96,80	96,80
6.	Garaże wykorzystywane przez SM	269,65	269,65	269,65
7.	Zaplecze techniczne	229,39	229,39	85,49
	SUMA	1 922,95	1 922,95	1 922,95

2. W dniu 7.07.2022r. przeprowadzono kontrolę stanu technicznego i porządkowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Przeglądem objęto tereny zielone, otoczenie budynków oraz budynki, zlokalizowane w Niedomicach. Z przeglądu wynika, że stan techniczny i stan czystości kontrolowanych budynków jest dobry. Prawidłowo utrzymana jest czystość w ciągach komunikacyjnych wewnątrz klatek schodowych i korytarzach piwnic oraz na zewnątrz budynków. Wykonano szereg remontów, które wpłynęły korzystnie na stan techniczny i estetyczny budynków (w szczególności termomodernizacje). Prawie wszystkie budynki są po termomodernizacji. Budynki generalnie są zadbane, a ich elewacje charakteryzują się ciepłą pastelową kolorystyką. Część klatek schodowych jest po remoncie, ale znaczna część wymaga remontów (odpadający tynk, złuszczone lamperię, itp.) Przy planowaniu malowania klatek należy rozważyć uporządkowanie instalacji niskoprądowych oraz zmianę rozmieszczenie skrzynek pocztowych, które teraz w niektórych przypadkach zawężają ciąg komunikacyjny na klatkach. Przed malowaniem rozważyć również wymianę grzejników na wejściach do klatek.
Przy wejściach do klatek wewnątrz budynku znajdują się tablice informacyjne (ogłoszeniowe), na których zamieszczono najważniejsze informację, takie jak informacja na temat kontaktu ze Spółdzielnią, regulamin porządku domowego, harmonogram wywozu odpadów i inne. Brak jest w widocznym miejscu informacji o telefonach alarmowych pod które należy dzwonić w razie nagłego zdarzenia.
Niedociągnięcia i usterki zawarte w protokole z przeglądu w trakcie poprzedniej lustracji, dotyczące korytarzy piwnicznych, takie jak, brakujące dekle na puszkach łączeniowych elektrycznych, brak kloszy oraz niezgodne z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego progi w przejściach piwnicznych zostały częściowo wykonane.
Zieleń jest zadbana, widoczne są nowe nasadzenia drzew i krzewów, a trawniki są wykoszone. Rzucają się w oczy, zadbane przyblokowe ogródki, na części których umiejscowione zostały przez mieszkańców altany ogrodowe, stwarzając w ten sposób miejsca wypoczynku.
Altany śmietnikowe utrzymywane są w należytej czystości. W śmietnikach znajdują się pojemniki do segregacji odpadów. Przy niektórych budynkach na osiedlu drogi dojazdowe do budynków i miejsca parkingowe wymagają modernizacji (Osiedle 19-22).

Osobną kwestią jest stan techniczny i estetyczny budynku Osiedle 18. Budynek wymaga zdecydowanych działań naprawczych, zarówno w kwestii termomodernizacji, jak i prac wewnątrz. Do Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej należy podjęcie działań strategicznych określających dalsze działania w stosunku do tego budynku.
Dokonano również przeglądu zespołów garażowych z którego wynika, że również część garaży wymaga zdecydowanych działań naprawczych, zwłaszcza tych, gdzie bezpieczne użytkownie ze względu na pęknięcia konstrukcyjne jest zagrożone. Bezwzględnie dokonywać kontroli okresowych wynikających z przepisów art. 62 Ustawy Prawo Budowlane.

3. Prowadzenie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi regulowały i regulują w Spółdzielni m.in. następujące przepisy:

a) ***Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach*** - uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 274/146/22 z dnia 21.12.2022 r., który zastąpił *Regulamin ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach* (zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 163/100/10 z dnia 26.04.2010r. oraz Aneks przyjęty uchwała Rady nr 196/113/14 z 3.03.2014r).

b) ***Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej CELULOZA w Niedomicach*** - uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 275/146/22 z dnia 21.12.2022 r. , który zastąpił *Regulamin ustalania opłat i rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach* (zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 176/103/10 z dnia 20.12.2010 r.)

c) ***Regulamin organizowania i rozstrzygania przetargów na roboty, usługi remontowo-budowlane i modernizacyjne, opinie, wyceny, przeglądy i analizy oraz wynajem lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach*** - uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 255/140/21 z dnia 17.05.2021 r., który zastąpił poprzedni regulamin, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 165/100/10 z dnia 26.04.2010 r.

d) ***Regulamin określający zasady akumulacji i wydatkowania środków z funduszy remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach***, uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 161/99/10 z dnia 15.03.2010r. Do Regulaminu opracowany jest Załącznik Nr 1 zawierający wykaz robót remontowych finansowanych z funduszy remontowych na zasadach tam określonych, którego treść nie została dostosowana do aktualnej podstawy prawnej zgodnie z wnioskiem z poprzedniej lustracji

e) ***Regulamin obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali z tytułu użytkowania lokali oraz z tytułu rozliczania Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale***, uchwalony w dniu 20.04.2009 Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 154/96/09.

f) ***Regulamin porządku domowego obowiązującego w budynkach w Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach***, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 164/100/10 z dnia 26.04.2010r., zastąpiony przez *Regulamin porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach* - uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 282/148/23 z dnia 09.05.2023 r

g) ***Regulamin korzystania z garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach,*** uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 281/148/23 z dnia 09.05.2023 r.

h) ***Regulamin prowadzenia prac remontowych w lokalach w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach,*** uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 283/149/23 z dnia 21.06.2023 r.

i) ***Regulamin naliczania odsetek od nieterminowych opłat czynszowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach,*** uchwalony Uchwałą Zarządu Nr 2/2023 z dnia 31.05.2023 r.

4. Czystość Osiedli

Sprzątanie budynków i otoczenia realizowana była w okresie objętym lustracją siłami własnymi Spółdzielni (pracownikami zatrudnionymi na umowę o pracę) oraz przez mieszkańców (mieszkańcy osiedla w Niedomicach samodzielnie utrzymują czystość na klatkach schodowych w budynkach).

Pracownicy sprzątający zatrudnieni na umowę o pracę posiadają zakresy czynności obejmujące specyfikację koniecznych do wykonania czynności.
Do obowiązków osoby, zatrudnionej na ½ etatu należy wykonywanie czynności porządkowych na budynkach i ich otoczeniu w Żabnie.
Do obowiązków 2 pracowników (konserwatorów), zatrudnionych na 3/5 etatu należy całoroczne utrzymanie czystości na chodnikach i terenach zielonych zlokalizowanych na osiedlu w Niedomicach.

5. Dostawy mediów komunalnych.

W lustrowanej Spółdzielni świadczone usługi komunalne obejmują:
- dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- wywóz nieczystości,
- dostawę energii elektrycznej
- dostawa paliwa gazowego
- dostawę energii cieplnej

UMOWY NA DOSTAWY MEDIÓW

	dostarczane media	*firma*	*nr umowy*	*data zawarcia*	*zawarte aneksy*
1.	***kanalizacja***	**Gminne Przedsiębiorstwo Kanalizacyjne Sp. z o.o. ul. Kolejowa 10, 33-132 Niedomice**	03-0209	22-06-2010	brak aneksów w okresie lustracji
	woda	**Gminna Spółka Komunalna Sp. z o.o. ul. Rolnicza 39, 33-140 Lisia Góra**	9/2	25-05-2004	brak aneksów w okresie lustracji
	woda	**Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji ul. Zazamcze 53, 33-200 Dąbrowa Tarnowska**	10001	19-09-1995	brak aneksów w okresie lustracji
2.	***ciepło***	**Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej S.A. ul. Sienna 4, 33-100 Tarnów**	009/051/NOKSC+ umowa kompleksowa	10-09-2009	Aneks nr 6/2021 z 12.02.2021 Aneks nr 12/2021 z 27.12.2021 Aneks nr 13/2022 z 16.05.2022 Aneks nr 14/2022 z 09.09.2022 Aneks nr 15/2022 x 13.09.2022
3.	***gaz dla potrzeb grzewczych***	**PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. ul. W. Stwosza, 7 33-100 Tarnów**	110/160/29/11	12-01-2011	010/2021/23348/UG z dnia 08 grudnia 2021 r.
4.	***energia elektryczna - dostawa***	**Tauron Sprzedaż Sp. z o.o. ul. Łagiewnicka 60, 30-417 Kraków**	umowy kompleksowe	10-11-2022	
	energia elektryczna - przesył	**Tauron Sprzedaż Sp. z o.o. ul. Łagiewnicka 60, 30-417 Kraków**			
5.	***azart***	**„Adamtel" Adam Kipiel ul. Westerplatte 15/85, 33-100 Tarnów**	obsługa na zlecenie		
6.	***domofony - konserwacja***	**„Adamtel" Adam Kipiel ul. Westerplatte 15/85, 33-100 Tarnów**	obsługa na zlecenie		
7.	***inne***				

Koszty mediów w latach objętych lustracją ulegały dynamicznym zmianom (wzrostom), co spowodowane było kryzysem energetycznym, wywołanym pandemią koronawirusa oraz wojną na Ukrainie. Wzrost kosztów mediów zależny od czynników zewnętrznych kompensowano różnymi rządowymi programami osłonowymi, jak również ze strony Spółdzielni działaniami zmniejszającymi zużycie energii (termomodernizacja). Działania te przyniosły wymierny efekt zauważalny zwłaszcza w 2022.

Rzeczywiste koszty mediów w stosunku do planowanych przedstawia poniższa tabela:

	2020	**2021**	**2022**
Plan	996 512,00	995 230,00	1 703 746,00
Realizacja	985 911,14	1 072 360,38	1 247 796,69
Wskaźnik wykonania	**98,94%**	**107,75%**	**73,24%**

6. Gospodarka lokalami użytkowymi

Spółdzielnia posiada lokale użytkowe w budynkach Osiedle 16 i Osiedle 17 w Niedomicach:
- Biuro SM o pow. użytkowej 54,17 m^2
- apteka o pow. użytkowej 88,37 m^2
- kwiaciarnia o pow. użytkowej 113,50 m^2

- zakład fryzjerski o pow. użytkowej 26,76 m^2
- lokal Orange o pow. użytkowej 71,13 m^2
- lokal Poczta Polska o pow. użytkowej 112,12 m^2
- lokal socjalny dla pracowników o pow. użytkowej 43,00 m^2

Ponadto Spółdzielnia posiada łącznie 55 garaży murowanych, stanowiących mienie Spółdzielni. Spółdzielnia dokonuje najmu garaży na podstawie zawartych umów.

Spółdzielnia posiada również tereny w dzierżawie. Są to tereny dzierżawione pod zabudowanymi garażami o konstrukcji blaszanej oraz kiosk handlowy. W latach objętych lustracją Spółdzielnia posiadała także zawarte umowy dzierżawy terenu pod powierzchnię reklamową:
Analiza umów najmu zawartych z najemcami lokali i garaży była przedmiotem badania poprzedniej lustracji. Uwag nie wniesiono.

Przychód z tytułu umów najmu lokali użytkowych, garaży i dzierżaw zamknął się w roku 2022 kwotą 145.783,50 złotych.

7. Okresowe kontrole wynikające z przepisów ustawy prawo budowlane art. 62.

Z analizy wykonania okresowych kontroli wynikających z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane wynika, że w Spółdzielni w lustrowanym okresie były wykonywane obligatoryjne okresowe kontrole stanu technicznego wynikające z ustawy Prawo budowlane w zakresie dotyczącym elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, instalacji gazowych i stanu przewodów kominowych - przeglądy jednoroczne. Termin przeglądów pięcioletnich w zakresie sprawdzenia stanu technicznego budynku i przydatności do użytkowania oraz instalacji elektrycznej i o piorunochronnej przypada na rok 2024.
W Spółdzielni nie znajdują się obiekty budowlane, które wymagają w myśl art. 62 ust.1 pkt 3 Prawa budowlanego okresowej kontroli stanu technicznego co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, tj. budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m^2 oraz inne obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m^2.

Analiza wykonania okresowych kontroli wynikających z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane za lata objęte lustracją przedstawia poniższa tabela:

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

Lp.	Adres obiektu - przeznaczenie: a) mieszkalny b) administracyjny c) użytkowy d) mieszkalno-usługowy e) garaże wolnostojące f) inne	Rok przeglądu	Roczne okresowe kontrole			Okresowe kontrole stanu technicznego pięcioletnie		
			Stanu technicznego budynków	Instalacji gazowej	Przewodów kominowych	Technicznej sprawności i wartości użytkowej zasobów (budowlane)	Instalacji odgromowej	Instalacji elektrycznej
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Osiedle 3 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
2.	Osiedle 5 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			

3.	Osiedle 6 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
4.	Osiedle 7 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
5.	Osiedle 12 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
6.	Osiedle 13 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
7.	Osiedle 15 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
8.	Osiedle 16 (a,b,c)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
9.	Osiedle 17 (a,b,c)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
10.	Osiedle 18 (a,c,f)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
11.	Osiedle 19 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
12.	Osiedle 20 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
13.	Osiedle 21 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
14.	Osiedle 22 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
15.	Osiedle 23 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
16.	Osiedle 27 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
17.	Osiedle 28 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
18.	Osiedle 29 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
19.	Tysiąclecia 28 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024

		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
20.	700-lecia 1 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
21.	700-lecia 2 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
22.	3-go Maja 11 (a)	2020 r	+	+	+	2024	2024	2024
		2021 r	+	+	+			
		2022 r	+	+	+			
23.	Hydrofornia (e)	2020 r	-	-	-	budynek nieczynny	s	budynek nieczynny
		2021 r	-	-	-			
		2022 r	-	-	-			
24.	Zespoły garaży (f)	2020 r	-	-	-	2024	2024	2024
		2021 r	-	-	-			
		2022 r	-	-	-			

Na Spółdzielni ciąży obowiązek wykonywania przeglądów okresowych na zespołach garaży oraz na budynku hydroforni (w przypadku czynnych instalacji corocznie lub w przypadku instalacji wyłączonych co 5 lat w zakresie stanu technicznego budynku) – art. 62 Prawa spółdzielczego.

7.1. Okresowe kontrole roczne stanu elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.

Obligatoryjne przeprowadzenie kontroli zostało uregulowane w Ustawie Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994r z późniejszymi zmianami (art.62,ust1 pkt.1a) oraz w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 16.08.1999r. (Dz.U. nr 74 poz. 836) w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (rozdział 2 – kontrole okresowe budynku §4 i §5).

Zakres rzeczowy sprawdzeń jest określony w przepisach rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych rozdział 2 – kontrole okresowe budynku § 4 i § 5.
Protokoły kontroli okresowych, jak stanowi §5 Rozporządzenia winny stanowić podstawę do opracowywania planu remontów. Powinny więc zawierać informację w postaci zaleceń z określonym stopniem pilności, który odzwierciedlałby faktyczny stan potrzeb napraw doraźnych lub kompleksowych, jak również zapewnienie szybkiej eliminacji stwierdzonych zagrożeń bezpieczeństwa użytkowania w zakresie zdrowia i życia ludzi i ich mienia.

W latach objętych lustracją były regularnie przeprowadzane kontrole roczne budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych.
Dokonano kontroli losowo wybranych protokołów:

- dla budynku mieszkalnego przy ul. 3 maja 11 w Żabnie – Protokół nr 11/Ż/2022 z okresowej rocznej kontroli z dnia 06.06.2020r.
  Kontroli dokonywała osoba prowadząca firmę Usługi Projektowe Konstrukcje Budowlane Kosztorysy mgr inż. Jerzy Fidowicz z Tarnowa, posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlane upr. UAN- 8346/43/85, BUA – 8346/70/89 członek Małopolskiej

Izby Inżynierów Budownictwa o nr MAP/BO/3202/01 w Krakowie w obecności przedstawiciela Spółdzielni. Z zapisów wynika, iż w trakcie kontroli zapoznano się z protokołem z poprzedniej kontroli oraz dokonano sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli. W opisie stanu technicznego poszczególnych elementów kontroli podano ocenę stanu technicznego (bardzo dobry, średni i zadowalający). Określono ogólną ocenę stanu technicznego budynku jako bardzo dobrą. W części końcowej protokołu nie wydano zaleceń o charakterze dokumentacyjno-formalnym. Wydano zalecenia do bieżącej realizacji. Nie stwierdzono formalnie, czy budynek zapewnia dalsze bezpieczne użytkowanie. Nie podano terminu następnej kontroli.

7.2. Kontrola stanu technicznego instalacji gazowej i przyborów gazowych.

Powyższą tematykę regulują:
- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994r z późniejszymi zmianami art. 62 ust.1"C" ust.1a i ust.5
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała roczne kontrole stanu technicznego instalacji gazowych. Dokonano kontroli losowo wybranych protokołów:

- dla budynku mieszkalnego Osiedle 22 – Protokół 22/1-6/2022 z dnia 22.12.2022 Kontroli stanu technicznego instalacji gazowej dokonywał zatrudniony na umowę zlecenie pracownik Spółdzielni, posiadające zaświadczenia kwalifikacyjne wyłącznie w zakresie eksploatacji. Na podstawie przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że stan techniczny instalacji gazowej i urządzeń gazowych w kontrolowanym budynku jest prawidłowy i nadaje się do dalszej eksploatacji.

- dla budynku mieszkalnego Osiedle 6 – Protokół 1/2021 z dnia 28.12.2021. Przeglądu dokonał pracownik Firmy Handlowo-Usługowej „San-Therm" mgr inż. Andrzej Buśko z Dąbrowy Tarnowskiej, posiadający uprawnienia w zakresie eksploatacji i dozoru (nr upr. 279/D3/129/17). W protokole w uwagach końcowych podano, że instalacja jest szczelna i nadaje się do dalszej eksploatacji. Uzupełnieniem protokołu zbiorczego są protokoły z przeglądów instalacji w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Kontroli dokonano przyrządem Duo-Master, posiadającym ważne świadectwo legalizacji.

Zarząd Spółdzielni skutecznie egzekwował i usuwał wykazane w protokołach usterki. Wykonawca zewnętrzny posiadał wymagane kwalifikacje zawodowe wymienione w przepisach ustawy Prawo budowlane, natomiast pracownik Spółdzielni wykonujący przeglądy w roku 2022 nie posiadał stosownych uprawnień do kontroli.
Zgodnie z obowiązującym art. 62 ust. 5 ustawy Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994 z późn. zm. *„**Kontrole stanu technicznego instalacji** elektrycznych, piorunochronnych i **gazowych**, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c i pkt 2, **mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją** urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych".*

7.3.1. Okresowe kontrole sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych.

Obligatoryjne sprawdzenie stanu technicznego przewodów kominowych zostało uregulowane następującymi przepisami:
- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994r/ z późniejszymi zmianami /art.62,ust1 pkt.1c/

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków innych obiektów budowlanych i terenów DZ.U. z dnia 22 czerwca 2010) - Rozdział 7 § 34.1. dotyczący częstotliwości czyszczenia przewodów kominowych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała roczne kontrole sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych. Dokonano kontroli protokołów:

- dla budynku mieszkalnego przy ul. 3 maja 11 w Żabnie – Protokół nr 21/K/2022 z dnia 07.11.2022. W okresie objętym lustracją kontroli przewodów kominowych dokonywała firma Usługi Kominiarskie Sławomir Racibor z Tarnowca - mistrz kominiarski uprawnienia nr 9/6/2004. Protokoły zawierają szereg uwag wpisanych przez Mistrza kominiarskiego przeprowadzającego kontrolę, które dotyczą w głównej mierze wentylacji nawiewnej oraz odprowadzenia spalin. Spółdzielnia o konieczności usunięcia uwag wniesionych przez Mistrza kominiarskiego powiadamiała pisemnie właścicieli mieszkań i wzywała do usunięcia niedociągnięć. Z dołączonych do protokołów informacji wynika, że zakres kontroli obejmował drożność przewodów kominowych, siłę ciągu kominowego, stan techniczny przewodów oraz stwierdzenie wykonania czyszczenia przewodów wentylacyjnych.
  W wyniku kontroli stwierdzono, że objęte kontrolą przewody kominowe oraz elementy urządzeń odpowiadają przepisom, a wykonane konstrukcje i elementy mieszczą się w obowiązujących normach. Zaznaczono w protokole, że przewody kominowe są drożne, a ciąg w czasie kontroli prawidłowy. Pomiary prędkości przepływu powietrza na poszczególnych lokalach zostały dołączone do protokołu w formie załącznika. W treści protokołu nie ujęto jednak informacji dotyczącej stwierdzenia o odniesieniu do treści poprzedniego protokołu w kwestii wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli lub informacji, że w poprzednim protokole zaleceń nie wydano. Nie podano terminu następnej kontroli.

7.3.2. Czyszczenie przewodów kominowych.

W Spółdzielni dokonywano czyszczeń przewodów kominowych. Spółdzielnia nie posiada jednak książek kontroli kominiarskich, w których mistrz kominiarski potwierdzałby fakt czyszczenia przewodów wentylacyjnych. W okresie objętym lustracją czyszczenia dokonywała firma dokonująca kontroli przewodów kominowych, tj. Usługi Kominiarskie Sławomir Racibor z Tarnowca - mistrz kominiarski uprawnienia nr 9/6/2004. Potwierdzeniem czyszczenia przewodów kominowych spalinowych był protokół sprawozdawczo-opiniodawczy.

Zgodnie z wymogami §34.1. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 (Dz.U. nr 109 poz.719) w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, czyszczenia przewodów kominowych i usuwania zanieczyszczeń z przewodów należy dokonywać:

- *przewodów spalinowych, opalanych paliwem stałym w okresach ich użytkowania - co najmniej raz na 3 miesiące;*
- *przewodów spalinowych, opalanym paliwem płynnym i gazowym - co najmniej raz na 6 miesięcy;*
- *przewodów wentylacyjnych - co najmniej raz w roku.*

7.4. Okresowe kontrole pięcioletnie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia

(Prawo budowlane z dnia 07.07.1994r. z późniejszymi zmianami art.62 ust.1 pkt.2)

W realizacji obowiązku nałożonego art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane Spółdzielnia wykonywała kontrolę stanu technicznego, przydatności do użytkowania budynków i ich otoczenia dla całych zasobów. Kontrole przeprowadzone zostały w 2019 roku i były przedmiotem badania poprzedniej lustracji.

7.5. Okresowa pięcioletnia kontrola sprawdzenia stanu technicznego badania instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń osprzętu zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności, izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Powyższą tematykę regulują następujące przepisy:

- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994r./ z późniejszymi zmianami/ art.62 ust.1 pkt.2

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych rozdział 15 §52,53 i 55.

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U.Nr.75 poz.690 z późniejszymi zmianami rozdział 8 „instalacja elektryczna".

Zgodnie z zapisami art. 62.1 pkt.2 Ustawy Prawo Budowlane kontrola okresowa w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i ochrony przeciwporażeniowej, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów winna objąć wszystkie budynki w wyznaczonym prawem okresie co najmniej raz na 5 lat.

Kontrole instalacji elektrycznych przeprowadzano w 2019 roku, a wykonała je firma P.Pi A Adward Solutions z Żabna i była przedmiotem badania poprzedniej lustracji. Uwag nie wniesiono.

7.6. Kontrola instalacji piorunochronnej w zakresie stanu połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, uziemień instalacji i aparatów *(art. 62 ust.1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane)*

Budynki, będące w zarządzaniu Spółdzielni poddawane były kontrolom 5-letnim. Kontrole instalacji piorunochronnych przeprowadzano w 2019 roku, a wykonała je firma P.Pi A Adward Solutions z Żabna i była przedmiotem badania poprzedniej lustracji. Uwag nie wniesiono.

8. KSIĄŻKI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH.

Spółdzielnia dla eksploatowanych budynków posiada założone książki obiektów budowlanych wg wzoru książki obiektu budowlanego określony rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu /Dz.U. nr 120 poz. 1134 z dnia 10.07.2003 r./, obowiązującym od dnia 11.07.2003 r. Z § 7 w/w rozporządzenia wynika, że książki założone przed dniem wejścia w życie tego rozporządzenia prowadzi się na zasadach dotychczasowych do wypełniania tomu. W lustrowanej Spółdzielni założone zostały w 2018 roku Książki Obiektu Budowlanego wg. nowego typu jako tomy III.

Celem prowadzenia książek obiektów budowlanych jest systematyczne i chronologiczne dokonywanie wpisów w poszczególnych tablicach książki obiektu budowlanego wszystkich decyzji i czynności związanych z utrzymaniem danego obiektu w należytym stanie technicznym. Z art. 64 ust. 3 Prawa budowlanego wynika obowiązek dołączenia do książek obiektu budowlanego ocen i ekspertyz stanu technicznego oraz dokumentów wymienionych w art. 63 i 60 Prawa budowlanego. 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.

Książki obiektów wraz z dokumentami gromadzone są odrębnie dla każdego budynku w segregatorach z opisem adresów budynku, które składowane są w szafach biurowych pomieszczenia Spółdzielni. W oparciu o § 5w/w rozporządzenia do prowadzenia książek obiektów zarządca, właściciel zobowiązany jest sam lub poprzez upoważnioną osobę dokonywać wpisów do książek obiektów. W Spółdzielni książki budowlane prowadził w okresie lustracji Zastępca Prezesa Spółdzielni. Dokonano losowego przeglądu książek obiektów budowlanych. Z toku czynności sprawdzających wynika, że wpisy do książek obiektów były za lata objęte lustracją dokonywane na bieżąco.

9. Wykonanie planów remontów i konserwacji.

9.1. Dokumenty i regulaminy

Podstawowe zasady prowadzenia gospodarki remontowej w Spółdzielni określa ***„Regulamin określający zasady akumulacji i wydatkowania środków z funduszy remontowych w SM „Celuloza" w Niedomicach".***

9.2. Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych w stosunku do planu w latach objętych lustracją przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY EKSPLOATACJI LOKALI MIESZKALNYCH			
	2020	2021	2022
Plan	609 925,00	600 070,00	601 008,00
Realizacja	592 057,76	618 786,09	569 010,85
Wskaźnik wykonania	97,07%	103,12%	94,68%

9.3. Realizacja planów remontów

Spółdzielnia sporządzała prognozę planu funduszu remontów na każdy rok kalendarzowy. Przedstawiany projekt planu remontów na dany rok wynikał z przeglądów budowlanych oraz zauważonych przez Zarząd potrzeb.
Plan remontów na dany rok przygotowywany był przez Zarząd w formie rzeczowej – opisowej z szacunkowym kosztem. Podstawą sporządzania planów remontów były roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne stanów budynków i instalacji oraz zgłaszane przez lokatorów Spółdzielni potrzeby remontowe. Przyjmowane wartości do planów remontów ustalano w sposób szacunkowy, wykorzystując zakresy planowanych robót z lat ubiegłych i przedmiary robót oraz nośniki cenotwórcze ogólnopolskie i regionalne. Tak przygotowane plany kierowane były przez Zarząd do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza zatwierdzała Plan Remontów swoją uchwałą zgodnie z przysługującymi jej kompetencjami na podstawie §119 pkt 1 Statutu Spółdzielni oraz uchwalanego Planu remontów na dany rok:

- na rok 2020 – w dniu 29.01.2020 r., Uchwałą RN nr 239/136/20,
- na rok 2021 – w dniu 27.01.2021 r., Uchwałą RN nr 250/139/21,
- na rok 2022 – w dniu 27.01.2022 r., Uchwałą RN nr 262/142/22.

Analizę planów remontów i ich wykonania obrazuje niżej zamieszczone zestawienie:

FUNDUSZ REMONTOWY			
	2020	2021	2022
Plan	349 968,00	350 032,00	382 234,00
Realizacja	432 574,11	415 630,65	171 468,19
Wskaźnik wykonania	123,60%	118,74%	44,86%

Prace remontowe wynikające z planu remontów wykonywane były praktycznie systemem zleconym i finansowane z funduszu remontowego, tworzonego obligatoryjnie przez Spółdzielnię. Zmiany funduszu remontowego odzwierciedla poniższe zestawienie:

stan na 01.01	**2020 rok**	**2021 rok**	**2022 rok**
	-60 406,66	**-162 684,36**	**-304 824,21**
zwiększenia	**330 296,41**	**273 490,80**	**255 801,93**
zmniejszenia, w tym	**-432 574,11**	**-415 630,65**	**-171 468,19**
remonty systemem zleconym	426 834,89	415 630,65	171 468,19
remonty systemem własnym	5 739,22	0	0
stan na 31.12	**-162 684,36**	**-304 824,21**	**-220 490,47**

Źródłem finansowania robót remontowych w latach objętych lustracją był fundusz remontowy tworzony zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 6, ust. 3 Ustawy), poprzez odpis w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na podstawie stawek ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Zgromadzone w ten sposób środki pozwoliły na wykonanie koniecznych remontów i prac wynikających z planu remontów:

	2020	2021	2022
stan na 01.01	-60 406,66	-162 684,36	-304 824,21
zwiększenia, w tym:	330 296,41	273 490,80	255 801,93
Odpis podstawowy	330 296,41	273 490,80	255 801,93
Nadwyżka bilansowa	0,00	0,00	0,00
zmniejszenia, w tym:	432 574,11	415 630,65	171 468,19
remont pionów wod-kan	3 050,57	5 421,91	4 806,06
remont pionów co	3 477,38	67 832,63	22 301,18
remont stolarki	6 216,86	97,99	0,00
termomodernizacja	371 930,76	334 139,68	119 130,86
remont anten	913,04	913,20	2 950,80
remont dachów	3 486,69	2 819,11	7 809,39
malowanie klatek	37 759,59	65,45	36,50
wykonawstwo własne	5 739,22	0,00	0,00
remont oświetlenia	0,00	4 340,68	14 433,40
stan na 31.12.	-162 684,36	-304 824,21	-220 490,47

Fundusz remontowy rozliczany był dla nieruchomości odrębnie, a wynik z roku poprzedniego przechodził w bilans otwarcia roku następnego. Szczegółowe rozliczenie funduszu remontowego na nieruchomościach przedstawia tabela poniżej:

Nieruchomość	*Stan funduszu na 31.12.2022*
Pozostałość	24 682,62
Osiedle 5	-11 199,88
Osiedle 6	-48 472,73
Osiedle 7	-4 573,55
Osiedle 12	25 719,48
Osiedle 13	-231 139,21

Osiedle 14	-171 616,02
Osiedle 15	9 368,69
Osiedle 16	41 086,40
Osiedle 17	-1 394,63
Osiedle 18	-6 443,36
Osiedle 19	7 392,38
Osiedle 20	8 138,59
Osiedle 21	-7 481,48
Osiedle 22	-8 819,69
Osiedle 23	-10 673,82
Osiedle 27	6 242,52
Osiedle 28	5 454,64
Osiedle 29	6 881,63
Tysiąclecia 28	-1 377,91
700-lecia 1	42 696,94
700-lecia 2	46 956,72
3-go Maja 3	58 081,20
Razem	**-220 490,47**

Z analizy zwiększeń i wydatków wynika, że fundusz remontowy nieruchomości w ujęciu globalnym osiąga na koniec każdego roku wartości ujemne. W rozbiciu na nieruchomości zauważalny jest podział na nieruchomości posiadające dodatnie i ujemne saldo funduszu remontowego.
Oprócz gromadzonych środków na funduszu remontowym Spółdzielnia posiłkowała się środkami zewnętrznymi, a konkretnie pożyczkami z Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego SA w Krakowie. Pozyskane środki przeznaczane były na termomodernizację budynków. Stan środków zgromadzonych na wyodrębnionym funduszu przedstawia poniższa tabela:

	2020	2021	2022
stan na 01.01	0,00	19 671,78	-1 531 550,67
zwiększenia, w tym:	19 671,78	78 687,12	114 356,43
Odpis podstawowy	19 671,78	78 687,12	114 356,43
Nadwyżka bilansowa	0,00	0,00	0,00
zmniejszenia, w tym:	0,00	1 629 909,57	724 742,48
termomodernizacja		1 629 909,57	724 742,48
stan na 31.12.	19 671,78	-1 531 550,67	-2 141 936,72

Pozyskane środki pozwoliły na wykonanie termomodernizacji budynków. Stan środków (wysokość środków pozostałych do spłaty pożyczki) przedstawia poniższa tabela:

Nieruchomość	*Stan funduszu na 31.12.2022*
Osiedle 12	-226 645,89
Osiedle 15	-210 013,66
Osiedle 19	-168 341,43
Osiedle 20	-234 625,09
Osiedle 21	-139 001,01
Osiedle 22	-164 599,49

Osiedle 23	-176 997,15
Osiedle 27	-225 663,76
Osiedle 28	-157 257,67
Osiedle 29	-236 717,52
Tysiąclecia 28	-202 074,05
Razem	**-2 141 936,72**

Rada Nadzorcza swoimi uchwałami wyrażała zgodę na zawarcie pożyczki i ustanowienie zabezpieczeń jej spłaty:
- Uchwałą RN nr 246/138/20 z dnia 21.09.2020
- Uchwałą RN nr 264/142/22 z dnia 27.01.2022.

9.4. Postępowania przetargowe

W latach objętych lustracją Zarząd Spółdzielni ogłaszał i organizował przetargi na wybór Wykonawców do realizacji usług i robót w systemie zleconym (firmy zewnętrzne). Zasady udzielania zamówień zostały określone w uchwalonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 255/140/21 z dnia 17.05.2021 *„Regulaminie organizowania i rozstrzygania przetargów na roboty, usługi remontowo-budowlane i modernizacyjne, opinie, wyceny, przeglądy i analizy oraz wynajem lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach"*, który zastąpił poprzedni regulamin, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 165/100/10 z dnia 26.04.2010 r.

W roku 2020 przeprowadzono 2 postępowania przetargowe:
- w dniu 20.02.2020 - przetarg nieograniczony ofertowy na wykonanie termomodernizacji budynku wielorodzinnego Osiedle 16 w Niedomicach (ze środków własnych)
- w dniu 18.11.2020 - przetarg nieograniczony ofertowy na wykonanie termomodernizacji 8 budynków wielorodzinnych w Niedomicach (ze środków MARR).

W roku 2021 Spółdzielnia nie organizowała postępowań przetargowych, natomiast zleciła wykonanie termomodernizacji budynków Osiedle 14 i Osiedle 13 w trybie bezprzetargowym. Zarząd Spółdzielni uzyskał zgodę na bezprzetargowy wybór wykonawcy od Rady Nadzorczej stosownymi uchwałami, tj. Uchwałą RN nr 256/140/21 z dnia 17.05.2021 oraz Uchwałą RN nr 258/141/21 z dnia 30.09.2021 (łączna wartość zamówień 387 tys. złotych).

W roku 2022 przeprowadzono 2 postępowania przetargowe:
- w dniu 14.03.2022 - przetarg nieograniczony ofertowy na wykonanie termomodernizacji 3 budynków wielorodzinnych w Niedomicach (ze środków MARR).
- w dniu 18.10.2022 - przetarg nieograniczony ofertowy na wykonanie termomodernizacji budynku wielorodzinnego Osiedle 6 w Niedomicach (ze środków własnych).

W latach objętych lustracją (2020-2022) w celu realizacji ww. zadań korzystano z zewnętrznych źródeł finansowania, w tym z pomocy publicznej. Instytucja finansująca nie wymagała zorganizowania przetargów na zadania z udziałem finansowania zewnętrznego zgodnie z przyjętymi zasadami i trybem Prawa Zamówień Publicznych.

Dokonano kontroli postępowania przetargowego:
Przetarg nieograniczony ofertowy na wykonanie termomodernizacji budynków wielorodzinnych przy ul. Osiedle 12, 15, 19, 21, 22, 23, 28 oraz 28 przy ul. Tysiąclecia w Niedomicach z datą składania ofert do 03.12.2020 do godz. 14.00

- z uwagi, iż finansowanie odbywa się ze środków zewnętrznych (Umowy z MARR nr 16/EEII/2020 i 17/EEII/2020 z 26.10.2020r), Zarząd ogłaszając przetarg, uzyskał zgodę Rady Nadzorczej na zawarcie pożyczki i ustanowienie zabezpieczeń jej spłaty w formie Uchwały RN nr 246/138/20 z dnia 21.09.2020r;
- Zarządzeniem wewnętrznym nr 5/2020 Prezesa Zarządu z dnia 16.11.2020r została powołana Komisja Przetargowa, składająca się z 5 członków komisji (pracowników Spółdzielni, Radcy Prawnego i Inspektora Nadzoru Inwestorskiego);
- ogłoszenia o przetargu kierowane były bezpośrednio do firm oraz poprzez zamieszczenie na stronie internetowej tarnowiak.pl;
- w dniu 03.12.2020r o godz. 14.30 odbyło się komisyjne otwarcie ofert – złożono 3 ważne oferty;
- Komisja po przeanalizowaniu ofert, kierując się kryteriami wyboru najkorzystniejszej oferty (cena, gwarancja) w dniu 07.12.2020r na wykonawcę robót wybrała spośród 3 ważnych ofert, firmę PBUH Zeliaś Sp. j. z Tarnowa z najniższą ceną wynoszącą 1.431.762,32 złotych;
- w wyniku przeprowadzonego postępowania w dniu 16.12.2020r została zawarta umowa na wykonanie prac pomiędzy Spółdzielnią i Wykonawcą według wzoru umowy obowiązującego w MARR z terminem realizacji od 01.02.2021 do 15.09.2021;
- równolegle Zarząd Spółdzielni podpisał umowę na pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego z p. Stanisławem Dziublą, działającym pod firmą PUP Stanisław Dziubla;
- rozliczenie realizacji przedsięwzięcia z MARR SA nastąpiło po zakończeniu prac termomodernizacyjnych – Spółdzielnia pismem SM/39/2021 z dnia 30.09.2021 przekazała stosowne dokumenty, tj. zestawienia księgowe, protokoły odbioru robót, oświadczenia kierownika budowy i inspektora nadzoru.

9.5. Wykonywanie prac konserwacyjno-naprawczych

Prace konserwacyjno-naprawcze w Spółdzielni wykonywane były przez konserwatorów, zatrudnionych w Spółdzielni na umowę o pracę. Podstawowym zadaniem konserwatorów jest utrzymanie zasobów Spółdzielni w należytym stanie technicznym, wykonywanie bieżących konserwacji w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych oraz robót ślusarskich, utrzymania terenów zielonych oraz odśnieżania i utrzymywania w należytym stanie chodników.
Spółdzielnia prowadzi dokumentację usterek zgłaszanych przez członków, a także innych wykonywanych prac remontowych. Rejestr ten prowadzony był chronologicznie i zawierał wskazanie zakresu prac, wartość zużytych materiałów i wskazanie numeru faktury, nazwę i numer obiektu, czas pracy konserwatorów, potwierdzenie wykonania oraz inne uwagi.

10. Kotłownie własne Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada jedną kotłownię gazową, zlokalizowaną w budynku nr 28 przy ul. 1000-lecia w Niedomicach.
Przeglądy techniczne konserwacyjne kotłowni wykonywane są przez firmę Serwis Kotłów i Term Gazowych Szczepan Kocik w Tarnowie. W dokumentacji Spółdzielni znajduje się dokumentacja z przeglądów, która zawiera Protokół serwisowy z przeglądu kotłowni gazowej oraz Protokół Kontroli instalacji gazowej wraz z przyborami. Kontrola przewodów kominowych obejmowała według zapisów protokołu przewody w budynku nr 28 przy ul. 1000-lecia w Niedomicach, który obejmował także przewody spalinowe kotłowni. W protokole zapis, że kontrola objęto pomieszczenie kotłowni.

11. Sprawy terenowo–prawne

Spółdzielnia posiada grunty w wieczystym użytkowaniu. Na dzień 31.12.2022 stan gruntów ogółem w lustrowanej Spółdzielni, wynosił 5ha 16a 72m^2, z czego:

- Niedomice - grunty własne 4,3346 ha
- Niedomice - grunty w wieczystym użytkowaniu 0,5497ha
- Żabno - grunty w wieczystym użytkowaniu 0,4519 ha

Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny wszystkich działek gruntowych.

INFORMACJA O TERENIE

Lp.	*Wyszczególnienie*	*[ha]*	*Koszty nabycia*	*Nr aktu notarialnego i nr księgi wieczystej*
1.	***STAN NA DZIEŃ 31.12.2019*** Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu spółdzielni ogółem w ha, w tym: - zabudowana - planowana do zabudowy	5,34	×	×
	STAN NA DZIEŃ 31.12.2020 Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu spółdzielni ogółem w ha, w tym: - zabudowana - planowana do zabudowy	5,34	×	×
	STAN NA DZIEŃ 31.12.2021 Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu spółdzielni ogółem w ha, w tym: - zabudowana - planowana do zabudowy	5,29	×	×
	STAN NA DZIEŃ 31.12.2022 Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu spółdzielni ogółem w ha, w tym: - zabudowana - planowana do zabudowy	5,17	×	×
2.	Powierzchnia gruntów nabytych przez spółdzielnię na cele inwestycyjne w ha	0		
3.	Forma tytułu prawnego do terenu z pkt 2: - wieczyste użytkowanie w ha - własność w ha - dzierżawa w ha			

Analiza gospodarki gruntami stanowi Załącznik nr 1 do protokołu lustracji.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła tego typu działalności.

IX. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.

Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

X. RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE

Rachunkowość Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była za pomocą programów komputerowych opracowanych przez firmę: M. Informatyka Sp. z o.o. Sp. K. w Mysłowicach. System ten, składający się z programów „F-K", ARKUSZ, SŁONIE, PŁACE stanowi pakiet zintegrowanych programów komputerowych, zabezpieczających kompleksową obsługę księgową Spółdzielni.
Zapisy księgowe w okresie objętym lustracją oparte były o **Zasady Polityki Rachunkowości,** uchwalone przez Zarząd Spółdzielni Uchwałą nr 2 z dnia 30.01.2002r. wraz z późniejszymi zmianami (ostatni Aneks z dnia 19.12.2018r. - informacja o rozwiązaniu polegającym na generowaniu plików o ustalonej strukturze logicznej JPK w zakresie programu Mieszczanin).

Dokumenty księgowe zawierają klauzulę stwierdzającą dokonanie kontroli merytorycznej i formalno-rachunkowej przez upoważnionych pracowników oraz zatwierdzone są przez Głównego Księgowego.

System Kontroli Wewnętrznej.
W spółdzielni sprawowana jest kontrola funkcjonalna, pełniona przez poszczególne komórki organizacyjne.
Kontrola majątku poprzez inwentaryzację - częstotliwość i terminy określone w ustawie o rachunkowości były przestrzegane.
Decyzje w sprawach gospodarczych i finansowych zapadają kolegialnie na posiedzeniach Zarządu. Zarząd na bieżąco pełni funkcje kontrolne w zakresie całości zagadnień. Również funkcję kontroli wewnętrznej spełniała Rada Nadzorcza Spółdzielni, która corocznie zatwierdzała plany gospodarczo-finansowe, stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe, strukturę organizacyjną i środki na wynagrodzenia, a także kontrolowała na bieżąco ich realizację, poprzez dokonywanie ocen wykonywanych zadań wynikających z planów na podstawie sprawozdań i analiz przedkładanych przez Zarząd.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia Mieszkaniowa nie miała obowiązku badania sprawozdań finansowych przez biegłych rewidentów, stosownie do postanowień Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości oraz Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni podpisywał i zamieszczał w Krajowym Rejestrze Sądowym roczne sprawozdania finansowe (wpisu dokonano):
- za rok 2019 – w dniu 02.07.2020
- za rok 2020 – w dniu 10.07.2021
- za rok 2021 – w dniu 01.08.2022 (dokumenty zgłoszono do KRS w takim terminie z uwagi, iż WZCzł odbyło się dopiero 18.07.2022r.)
- za rok 2022 – w dniu 10.07.2023.

DANE O SPÓŁDZIELNI (NA PODSTAWIE DANYCH Z BILANSÓW SPÓŁDZIELNI)

LP	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
2	Rzeczowe aktywa trwałe	481 002,78	465 923,25	449 634,64
3	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
4	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
5	Zapasy	970,70	354,37	178,69
6	Należności krótkoterminowe	24 951,54	52 406,02	53 137,70
7	Inwestycje krótkoterminowe	1 964 385,97	299 384,45	671 462,14
8	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	545 903,68	2 175 380,75	2 754 425,99
	Razem aktywa	**3 017 214,67**	**2 993 448,84**	**3 928 839,16**
9	Fundusze własne	884 573,66	863 111,49	850 456,443
10	Zobowiązania długoterminowe	1 481 250,00	1 406 250,00	2 005 000,06
11	Zobowiązania krótkoterminowe	578 994,06	648 612,91	1 009 170,67
12	Rozliczenia międzyokresowe	72 396,95	75 474,44	64 211,99
	Razem pasywa	**3 017 214,67**	**2 993 448,84**	**3 928 839,16**

Inwentaryzacja

Kwestie inwentaryzacji reguluje „***Instrukcja Inwentaryzacyjna SM „Celuloza" w Niedomicach***" oraz „***Instrukcja kontroli i obiegu dokumentów księgowych w SM „Celuloza" w Niedomicach***", zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni w dniu 30.05.2018.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała corocznie inwentaryzację składników majątku i zobowiązań (w roku 2020, 2021, 2022) na podstawie:

- spisu z natury (materiały na stanie magazynowym oraz gotówka w kasie)
- potwierdzanie sald z kontrahentami i potwierdzanie sald środków na rachunkach bankowych.

Gospodarka kasowa Spółdzielni.

Spółdzielnia nie posiada kasy ogólnodostępnej. W pozostałym zakresie nie prowadzi się płatności gotówkowych. Operacje zakupowe odbywają się za pomocą kart płatniczych.

Corocznie na koniec roku przeprowadzano inwentaryzację stanu gotówki w kasie. Stan gotówki w kasie od lat nie ulega zmianie i wynosi 75,70 złotych z uwagi na powyższe.

Gospodarka magazynowa

Spółdzielnia nie posiada magazynu.

Analiza należności i zobowiązań

W okresie objętym lustracją stany należności i zobowiązań 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	0,00	0,00	0,00
2.	Rozrachunki z tytułu budowy i zakupu środków trwałych	202			
3.	Rozrachunki z członkami z tytułu opłat eksploatacyjnych	204	16 546,09	42 685,20	31 391,14
4.	Rozrachunki z najemcami lokali użytkowych	205	5 020,05	5 170,72	9 017,13
5.	Rozrachunki z członkami i najemcami z pozostałych tytułów	208			
6.	Rozrachunki publiczno- prawne	220	2 599,71	2120,28	11 132,20
7.	Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	231			
8.	Inne rozrachunki z pracownikami	234			
9.	Roszczenia sporne	242			
10.	Rozrachunki z tytułu pożyczek z ZFŚS	244			
12.	Pozostałe rozrachunki	249	785,69	2 429,82	1 597,23
	Razem należności krótkoterminowe				
13.	Rozrachunki z tytułu odsetek skapitalizowanych i wykupionych przez budżet	209			
	Ogółem należności		**24 951,54**	**52 406,02**	**53 137,70**

W tym samym okresie 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	133 139,70	180 713,70	228 393,45
2.	Rozrachunki z najemcami lokali użytkowych	205	209,30	169,32	
3.	Rozrachunki z członkami i najemcami z pozostałych tytułów	208	107 298,39	86 626,65	347 313,27
4.	Rozrachunki publiczno - prawne	220	7 860,00	8 234,00	0,00
5.	Pozostałe rozrachunki	249	1270,95	40 938,77	39 996,20
Razem zobowiązania			**249 778,34**	**316 682,44**	**615 702,92**
6.	Zobowiązania długoterminowe		1 481 250,00	1 406 250,00	2 005 000,06
Ogółem zobowiązania			**1 731 028,34**	**1 722 932,44**	**2 620 702,98**

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują głównie rozrachunki wobec dostawców z tytułu robót i usług oraz rozliczenia z członkami.
Wartość zobowiązań krótkoterminowych, jak i długoterminowych w latach objętych lustracją wykazują tendencję wzrostową. Zobowiązania długoterminowe dotyczą głównie zaciągniętych pożyczek na termomodernizację.

W Spółdzielni stany kredytów i odsetek od nich, zawieszenia spłaty kredytów i odsetek nie występują.

INFORMACJA O STANIE ZADŁUŻEŃ CZYNSZOWYCH

Lp	Wyszczególnienie	Ilość	Zadłużenie w zł. na 31.12.2019	Ilość	Zadłużenie w zł. na 31.12.2020	Ilość	Zadłużenie w zł. na 31.12.2021	Ilość	Zadłużenie w zł. na 31.12.2022
I.	**Zadłużenie ogółem:**	**128**	**69 094,93**	**136**	**94 037,35**	**130**	**83 411,73**	**95**	**86 819,35**
w tym:	Lokale mieszkalne	**108**	**57 402,53**	115	85 295,16	89	74 309,57	68	73 870,78
	Lokale użytkowe	**22**	**11 692,40**	21	8 742,19	41	9 102,16	27	12 948,57
1.	Zadłużenie **do 1** miesiąca:	**108**	**17 096,22**	**122**	**20 229,56**	**121**	**18 416,79**	**88**	**22 416,47**
w tym:	Lokale mieszkalne	90	9 688,20	101	11 487,37	80	9 314,63	61	9 467,90
	Lokale użytkowe	18	7 408,02	21	8 742,19	41	9 102,16	27	12 948,57
2.	Zadłużenie **do 2** miesięcy:	**11**	**8 389,44**	**3**	**2 689,31**	**2**	**2 075,51**	**2**	**2 376,86**
w tym:	Lokale mieszkalne	10	8 036,50	3	2 689,31	2	2 075,51	2	2 376,86
	Lokale użytkowe	1	352,94						
3.	Zadłużenie **do 3** miesięcy:	**0**	**0**	**4**	**3 680,46**	**3**	**4 286,38**	**1**	**1 580,12**
4.	Zadłużenie **od 3 do 6** msc.:	**1**	**2 548,04**						
w tym:	Lokale mieszkalne	1	2 548,04	**1**	**2 548,04**				
	Lokale użytkowe	0	0						
5.	Zadłużenie **powyżej 6** msc.	**8**	**41 061,23**	**6**	**64 889,98**	**4**	**58 633,25**	**4**	**60 445,90**
w tym:	Lokale mieszkalne	7	37 129,79						
	Lokale użytkowe	1	3 931,44						
II.	Naliczenie rocznych opłat ogółem:		**1 830 989,71**		**1 995 843,22**		**2 067424,12**		**2 599 322,31**
w tym:	Lokale mieszkalne		1 678 426,13		1 841 730,80		1893 903,26		2 408 674,53
	Lokale użytkowe		152 563,58		154 112,42		173 520,86		190 647,78
III.	Wskaźnik zadłużenia ogółem do naliczeń rocznych		3,77		**4,71 %**		**4,13 %**		**3,34 %**
w tym:	Lokale mieszkalne		3,42		4,63		4,03		3,07 %
	Lokale użytkowe		7,66		5,67		5,25		6,79 %

W Spółdzielni w latach objętych lustracją podejmowano następujące czynności windykacyjne:

Lp	Wyszczególnienie	Jedn. miary	2019	2020	2021	2022
1.	Wysłane wezwania do zapłaty	Szt	17	**26**	**10**	**16**
2.	Przeprowadzone rozmowy Zarządu Spółdzielni z członkami zalegającymi na temat spłaty zadłużeń	Iloś rozmów udokum.	42	**30**	**25**	**15**
3.	Naliczone odsetki za nieterminowe regulowanie opłat	zł	170,58	**858,42**	**980,78**	**488,94**
4.	Sprawy skierowane na drogę postępowania sądowego	szt na kwotę	1 11 002,15	**3** **8 544,01**	**2** **2 964,55**	**1** **1 926,52**
5.	Sprawy skierowane do komornika o egzekucję należności	szt na kwotę	8 40 264,45	**3** **8 544,01**	**1** **2 964,55**	**1** **1 926,52**

Nadmienić należy, że stany należności krótkoterminowych w głównej mierze wyznaczały rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych mieszkań. Wskaźnik zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych w roku 2022 liczony do naliczeń opłat eksploatacyjnych wyniósł 3,07%. W okresie objętym lustracją widoczny jest trend spadkowy jeśli chodzi o lokale mieszkalne. Powyższe zjawisko pozytywnie świadczy o kierunkach działania organów Spółdzielni związanych z windykacją należności. Niestety jeśli chodzi o lokale użytkowe widoczny jest wyraźny wzrost zadłużenia zarówno ilościowy jak i kwotowy. Prawdopodobnie związane jest to trudnym okresem dla mikro i małych przedsiębiorstw oraz osób prowadzących jednoosobowe działalności, związanym z pandemią koronawirusa, jak i kryzysem spowodowanym wojną na Ukrainie, jak również zmianami podatkowymi i innymi obciążeniami, nałożonymi w nowelizacji Polskiego Ładu.

Środki pieniężne

Stan środków pieniężnych w latach 2019-2022 przedstawia się następująco:

Lp	*Środki pieniężne wg stanu na dzień*	*Nr konta*	*31.12.2019*	*31.12.2020*	*31.12.2021*	*31.12.2022*
1.	**Rachunek rozliczeniowy w KBS/ING**	131	35 628,93	34 218,38	49 215,52	3 261,94
2.	**Rachunek pomocniczy**			1 500 000,00		
3.	**Inne rachunki bankowe lokaty**	139	480 679,51	430 091,89	250 093,23	667 124,50
	Razem w bankach		516 308,44			
7.	**Kasa**	101	75,70	75,70	75,70	75,70
	Ogółem środki pieniężne		516 384,14	**1 964 385,97**	**299 384,45**	**671 462,14**

FUNDUSZE PODSTAWOWE

W okresie objętym lustracją fundusze podstawowe kształtowały się następująco:

Lp	*Fundusze zasadnicze wg stanu na dzień*	*Nr konta*	*31.12.2019*	*31.12.2020*	*31.12.2021*	*31.12.2022*
1.	Fundusz udziałowy	801	55 928,00	55 928,00	55 928,00	55 928,00
2.	Fundusz zasobowy	802	590 392,83	678 229,63	685 465,11	721 039,97
3.	Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów	807	-365 195,55			
4.	Fundusz wkładów budowlanych	805	564 060,38	69 572,56	65 3 77,07	62 048,63
5.	Zmniejszenie funduszy zasadniczych z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych	808	-131 553,09			
	Razem fundusze		**713 632,57**	**803 730,19**	**806 770,18**	**839 016,60**

Koszty, przychody, wyniki

Przyjęte zasady rachunkowości wprowadzają zasadę księgowania kosztów w pierwszej kolejności w zespole „czwartym" (koszty rodzajowe) a następnie w zespole „piątym" w układzie kalkulacyjnym.

Koszty rodzajowe w okresie objętym lustracją przedstawiały się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	Konto	2019	2020	2021	2022
1	Amortyzacja	401	19 380,58	5 496,11	5 312,25	5 561,80
2	Zużycie materiałów	411	38 083,65	35 990,37	55 405,57	22 995,52
3	Zużycie energii	419	878 619,90	855 426,80	874 612,43	1 114 827,52
Razem materiały i energia			***916 703,55***	**891 417,17**	**930 018,00**	**1 137 823,04**
4	Usługi obce	420	37 193,89	36 494,76	34 908,65	101 641,77
5	Wynagrodzenia	430	308 857,53	313 566,40	350 713,92	367 771,86
6	Świadczenia na rzecz pracowników	445	69 732,86	74 840,51	80 596,87	78 107,13
7	Odpisy na fundusze specjalne	469	344 339,88	349 968,19	352 177,92	370 158,36
8	Podatki i opłaty	460	150 459,60	245 552,64	291 653,54	249 091,60
9	Pozostałe koszty	469	8 520,50	9 650,01	11 481,32	7 024,22
Ogółem koszty rodzajowe		**490**	**1 855 188,39**	**1 926 985,79**	**2 056 862,47**	**2 317 179,78**

Koszty rodzajowe prowadzone są w ewidencji syntetycznej, które poprzez konto „490" (rozliczenie kosztów). W okresie objętym lustracją widać wyraźnie wzrost kosztów związanych z rosnącymi cenami energii oraz usług obcych. Również widoczny jest wzrost kosztów z tytułu podatków i opłat.

Koszty zarządu ogólnego w Spółdzielni w latach objętych lustracją przedstawiały się następująco:

Lp	*Wyszczególnienie*	*2020*	*2021*	*2022*
1	Amortyzacja	400,67	690,53	781,14
2	Zużycie materiałów	4 028,13	3 831,85	4 092,38
3	Zużycie energii	3 439,34	3 447,82	5 124,34
4	Usługi obce	6 382,84	4 994,10	11 516,94
5	Wynagrodzenia	111 844,00	126 098,00	123 459,66
6	Świadczenia na rzecz pracowników	21 243,67	23 820,54	20 785,56
7	Odpisy na fundusze specjalne	3 139,28	3 139,29	3 491,72
8	Podatki i opłaty	2 759,14	2 379,15	3 382,90
9	Pozostałe koszty	3 668,89	4 075,10	5 156,42
10	Prowizja bankowa	4 512,72	4 842,20	1 738,80
11	Podróże służbowe	2 355,29	2 188,12	701,88
	Razem	**163 773,97**	**179 506,70**	**180 231,74**

Rozliczenie kosztów zarządu ogólnego Spółdzielni za lata objęte lustracją przedstawiały się następująco:

Lp	*Wyszczególnienie*	*2020*	*2021*	*2022*
1	Lokale mieszkalne	149 578,32	163 942,17	164 497,95
2	Lokale o innym przeznaczeniu	14 195,65	15 564,53	15 733,79
	Razem	**163 773,97**	**179 506,70**	**180 231,74**

Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

Lp	*Wyszczególnienie*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*
1	Stan na 01.01	-98 763,73	-90 861,19	-53 185,28	-37 867,86
2	**Wynik na GZM za dany rok**	**+ 7 902,54**	**+ 37 675,61**	**+ 15 317,72**	**+ 15 363,41**
3	Stan na 31.12	-90 861,19	-53 185,28	-37 867,86	-22 504,45

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

Lp.	*Wyszczególnienie*	*Koszty*	*Przychody*	*Wyniki*
1.	Za rok 2019	1 885 017,29	1 794 156,10	-90 861,19
2.	Za rok 2020	1 927 937,09	1 874 751,51	-53 185,58
3.	Za rok 2021	2 043 324,39	2 005 456,53	-37 867,86
4.	Za rok 2022	2 190 091,98	2 167 587,53	-22 504,45

Z ww. tabeli wynika, iż systematycznie dążono do pokrycia kosztów przychodami, co odzwierciedla się zmniejszającym się corocznie deficytem.

Na pozostałych działalnościach Spółdzielnia w latach 2019-2022 uzyskała następujące wyniki:

Lp.	*Wyszczególnienie*	*Koszty*	*Przychody*	*Wyniki*
1.	Za rok 2019	107 842,75	156 452,11	+48 609,36
2.	Za rok 2020	90 027,89	178 316,36	+88 288,47
3.	Za rok 2021	69 196,66	132 183,97	+62 987,31
4.	Za rok 2022	165 955,66	178 522,50	+12 566,94

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

Lp	*Wyszczególnienie*	*Koszty*	*Przychody*	*Wynik ogółem*
1.	Za rok 2019	1 992 860,04	1 950 608,21	-42 251,83
2.	Za rok 2020	2 017 964,98	2 052 942,52	+34 977,54
3.	Za rok 2021	2 112 521,05	2 137 640,50	+25 119,45
4.	Za rok 2022	2 356 047,64	2 346 110,03	-9 937,61

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU PODATKÓW I UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH

Rozliczenie narzutów na rzecz zakładu ubezpieczeń społecznych

Spółdzielnia opłaca składki na podstawie ustawy z dnia 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych. Przeanalizowano terminowość odprowadzania składek oraz ich wysokość za rok 2022. Spółdzielnia w 2022 roku zadeklarowała składki i przekazała w następujący sposób:

M-c	Składki na ubezpieczenia społeczne	Wypłacone świadczenia	Składki na ubezpieczenie zdrowotne	Wynagrodzenie płatnika	Składki na FP i FGŚP	Łączna suma kwot do zapłaty	Kwota przekazana	Data przelewu
1	8 880,85	0	2 240,34	0	385,50	11 506,69	11 506,69	31.01.2022
2	7 979,64	0	2 093,71	0	318,01	10391,36	10391,36	28.02.2022
3	10 415,94	0	2 589,59	0	476,88	13 476,41	13 476,41	31.03.2022
4	9 024,15	0	2 214,99	0	402,19	11 641,33	11 641,33	28.04.2022
5	6 737,50	0	1 876,99	0	399,61	9 014,10	9 014,10	31.05.2022
6	7 641,40	0	1 897,82	0	387,37	9 926,59	9 926,59	29.06.2022
7	9 877,08	0	2 485,28	0	474,37	12 836,73	12 836,73	29.07.2022
8	9 064,87	0	2 224,98	0	586,50	11 876,35	11 876,35	30.08.2022
9	8 327,98	0	2 066,34	0	523,91	10 918,23	10 918,23	30.09.2022
10	7 185,46	0	1 763,68	0	432,48	9 381,62	9 381,62	28.10.2022
11	8 685,19	0	2 131,79	0	555,90	11 372,88	11 372,88	28.11.2022
12	9 914,41	0	2 455,75	0	633,92	13 004,08	13 004,08	30.12.2022
	103 734,47	**0**	**26 035,26**	**0**	**5 576,64**	**135 346,37**	**135 346,37**	

Podatek dochodowy od osób fizycznych

Spółdzielnia odprowadza podatek od wynagrodzeń osobowych płatnych z osobowego i bezosobowego funduszu płac. Zaliczka na podatek dochodowy od ryczałtów za posiedzenia Rady Nadzorczej pomniejszana była o składki na ubezpieczenie zdrowotne. Rozliczenia roczne PIT-11 przesyłano terminowo.

Podatek dochodowy od osób fizycznych

Zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych w 2022 roku (PIT - 4) przekazywane były do II Urzędu Skarbowego w Tarnowie 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	1 201,00	58,00	1 259,00	1 259,00	21.02.2022	31.01.2022
2	946,00	0,00	946,00	946,00	20.03.2022	28.02.2022
3	1 755,00	18,00	1 773,00	1 773,00	20.04.2022	31.03.2022
4	1 526,00	0,00	1 526,00	1 526,00	20.05.2022	28.04.2022
5	703,00	0,00	703,00	703,00	20.06.2022	31.05.2022
6	983,00	61,00	1 044,00	1 044,00	20.07.2022	29.06.2022
7	4 005,00	83,00	4 088,00	4 088,00	21.08.2022	29.07.2022
8	1 257,00	0,00	1 257,00	1 257,00	20.09.2022	30.08.2022
9	2 212,00	42,00	2 254,00	2 254,00	20.10.2022	30.09.2022
10	953,00	0,00	953,00	953,00	21.11.2022	28.10.2022
11	1 132,00	0,00	1 132,00	1 132,00	20.12.2022	28.11.2022
12	1 260,00	292,00	1 552,00	1 552,00	31.01.2023	27.12.2022
Razem	**17.933,00**	**554,00**	**18 487,00**	**18 487,00**		

Podatek dochodowy był uiszczany na bieżąco. Terminy wpłat podatku zostały dochowane.

Podatek od nieruchomości

Spółdzielnia opłacała podatek od nieruchomości położonych na terenie miejscowości Niedomice i Żabno. Spółdzielnia w 2022 roku zadeklarowała i przekazała podatek od nieruchomości:

Miesiąc	*Kwota podatku wg deklaracji*	*Kwota przelewów*	*Termin płatności*	*Data przelewu*
Styczeń	2 387	2 387	31.01.2022	12.01.2022
Luty	2 387	2 387	15.02.2022	15.02.2022
Marzec	2 387	2 387	15.03.2022	10.03.2022
Kwiecień	2 387	2 387	15.04.2022	12.04.2022
Maj	2 363	2 363	16.0.20225	12.05.2022
Czerwiec	2 363	2 363	15.06.2022	13.06.2022
Lipiec	2 363	2 363	15.07.2022	13.07.2022
Sierpień	2 363	2 363	15.08.2022	08.08.2022
Wrzesień	2 363	2 363	15.09.2022	09.09.2022
Październik	2 363	2 363	17.10.2022	12.10.2022
Listopad	2 570	2 570	15.11.2022	10.11.2022
Grudzień	2 570	2 570	15.12.2022	08.12.2022
Razem	**28 866**	**28 866**		

Użytkowanie wieczyste

Spółdzielnia zobowiązana jest do odprowadzania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu do Starostwa Powiatowego w Tarnowie i Urzędu Miejskiego w Żabnie. Opłata ta stanowi 1% wartości gruntu zajętego pod budownictwo mieszkaniowe oraz 3% wartości gruntu zajętego pod garaże.

Podatek od towarów i usług (VAT)

Spółdzielnia jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) - **NIP 871 000 66 02.** Prowadzi działalność zarówno zwolnioną z podatku VAT jak i opodatkowaną. Podatek VAT rozliczany jest w oparciu o sporządzone miesięczne rejestry sprzedaży VAT. Rejestry prowadzone są w sposób czytelny w rozbiciu na poszczególne stawki podatkowe. Podatek VAT rozliczany był w okresach kwartalnych. Poniższa tabela przedstawia rozliczenie podatku VAT za 2022 rok:

M-c	*Podatek należny razem*	*Podatek naliczony do odliczenia*	*Podatek do zapłaty do U.S.*	*Kwota przekazana do U.S.*	*Termin zapłaty*	*Data zapłaty*
III	5 326	1 478	3 848	**3 848**	25.04.2022	14.04.2022
VI	6 467	994	5 473	**5 473**	25.07.2022	25.07.2022
IX	6 505	1 890	4 615	**4 615**	25.10.2022	18.10.2022
XII	6 637	13 738	- 7 101	**-7 101**	25.01.2023	zwrot 30.01.2023
Razem	**24 935**	**18 100**	**6 835**	**6 835**		

Składka na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych
Spółdzielnia nie jest zobowiązana do opłacania składki na przedmiotowy Fundusz, stosownie do Ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

Opłaty za korzystanie ze środowiska
Opłata nie wystąpiła.

OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ

Analizę ekonomiczno–finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2020 –2022. Sporządzone przez Spółdzielnię bilanse za lata objęte lustracją są zamieszczone i do wglądu na stronach Krajowego Rejestru Sądowego.

W okresie lustrowanym wartości aktywów trwałych wahały się od 2.993.448,84 złotych do 3.928.839,16 złotych. Systematyczne zmniejszenie się wartości rzeczowych aktywów trwałych spowodowane zostało przede wszystkim spadkiem wartości rzeczowego majątku trwałego z uwagi na obligatoryjne umorzenia majątku trwałego oraz ustanowienia odrębnych własności. Wyraźny wzrost aktywów o blisko 1 mln złotych w roku 2022 ma związek z inwestycjami krótkoterminowymi oraz krótkoterminowymi rozliczeniami międzyokresowymi (działania związane z termomodernizacją budynków).
W aktywach obrotowych również pozycją wpływającą na sytuację Spółdzielni stanowią zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych, które wynosiły :

- w roku 2020 – 4,71%
- w roku 2021- 4,13%
- w roku 2022 - 3,34%

Wskaźnik zadłużenia był liczony w stosunku do naliczenia rocznego.

Źródłem finansowania aktywów trwałych mieszkaniowych były fundusze własne. Zwiększyły się zobowiązania na skutek zaciąganych pożyczek na termomodernizację budynków (zobowiązania krótko i długoterminowe).
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek znajdują pełne zabezpieczenie w posiadanych środkach pieniężnych, zapłata zobowiązań następowała zgodnie z terminami ich płatności.

Rachunek zysków i strat.
Rachunek zysków i strat w układzie dynamicznym umożliwia ocenę przyrostu lub spadku poszczególnych kategorii przychodów i kosztów.

Rachunek zysków i strat za lata objęte lustracją są zamieszczone i do wglądu na stronach Krajowego Rejestru Sądowego.

W okresie lustrowanym **wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi** przedstawiał się następująco:

- za rok 2020 (-) 53.185,58 złotych
- za rok 2021 (-) 37.867,86 złotych
- za rok 2022 (-) 22.504,45 złotych.

Jak widać, udział przychodów, wynikających z art. 4 usm. nie pokrywał poniesionych kosztów. Taka reakcja spowodowała, iż wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wykazywał nadwyżkę kosztów nad przychodami.

Prawidłowy obrót środkami wnoszonymi przez mieszkańców Spółdzielni oraz racjonalna gospodarka w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym umożliwiła uzyskanie przychodów finansowych z tytułu m.in. lokali użytkowych i lokat, co należy uznać za zjawisko pozytywne. Za lata objęte lustracją zysk netto wypracowano w wysokości:

- za rok 2020 (+) 88.609,36 złotych
- za rok 2021 (+) 62.987,31 złotych
- za rok 2022 (+) 12.566,94 złotych

W konsekwencji powyższego za lata objęte lustracją wynik na całokształcie działalności (przychody- koszty) zamknął się w następujących wysokościach:

- za rok 2020 (+) 34.977,54 złotych
- za rok 2021 (+) 25.119,45 złotych
- za rok 2022 (-) 9.937,61 złotych

ANALIZA WSKAŹNIKOWA

Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2020	2021	2022
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia					
aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc	**1,2 - 2,0**	**krotność**	**4,38**	**3,89**	**3,44**
zobowiązania krótkoterm. - zobow. Krótkoterm. powyżej 12 mc					
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia					
aktywa obrot. - zapasy - kr.term.RMK czynne - nalez.z tyt.dost.i usł.pow.12 mc	**1**	**krotność**	**3,46**	**3,87**	**3,44**
zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc -RMK					
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia					
inwestycje krótkoterminowe	**0,1-0,2**	**krotność**	**3,39**	**3,35**	**0,66**
zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc					

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, pomimo przekroczeń, nie wskazuje na występowanie w Spółdzielni istotnych zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań.

Wykaz załączników

nr	*treść załącznika*
1	Analiza gospodarki gruntami

D. INFORMACJE KOŃCOWE

1. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać Małopolskiemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Zarząd obowiązany jest na żądanie Członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
3. W przypadku lustracji pełnej, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia rozpatrzenie wniosków wynikających z protokołu przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni, natomiast Rada Nadzorcza obowiązana jest złożyć Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie zawierające m.in. wyniki lustracji.
4. Niniejszy protokół zawiera 49 kolejno ponumerowanych stron oraz 1 załącznik. Każdą ze stron lustrator oznaczył, umieszczając na niej, obok numeru strony, swój podpis.
5. Niniejszy protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, wręczając po jednym egzemplarzu Zarządowi Spółdzielni i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

Na tym protokół zakończono i podpisano

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.

Zarząd Spółdzielni
Zastępca Prezesa Zarządu
Kierownik Administracyjny
.....
Artur Dulian

PREZES ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
.....
Dorota Przybyło

Lustrator
LUSTRATOR
mgr Aneta NIĘKOŚ
- Upr. KRS nr 4869/02
.....

Niedomice, 31 lipca 2023 roku

Potwierdzenie odbioru protokołu z lustracji pełnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „CELULOZA" w Niedomicach za lata 2020 – 2022:

PREZES ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Za Radę Nadzorczą .....Dorota Przybyło..... 31.07.2023r.
(Imię i Nazwisko , funkcja , data , podpis)

PREZES ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Zastępca Prezesa Zarządu
Kierownik Administracyjny
Artur Dulian

Za Zarząd Spółdzielni .....Dorota Przybyło..... 31.07.2023.
(Imię i Nazwisko , funkcja , data , podpis)

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„CELULOZA" w Niedomicach
33-132 Niedomice, Osiedle 16A
tel. 14 645 72 31
REGON 850301870 NIP 871-00-06-602

ANALIZA GOSPODARKI GRUNTAMI - STAN NA DZIEŃ 31.12.2019R (01.01.2020R).

Lp	Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów ogółem m2. Stan na dzień 31.12.2019r	Zagospodarowanie gruntów								Grunty przeznaczone do zabudowy inwestycyjnej m2	Dzierżawa gruntu		
			Zabudowa budynkami m2	Mała architektura m2	Place zabaw i rekreacji m2	Chodniki i ciągi pieszo jezdne m2	Drogi wewnętrzne m2	Parkingi i place postojowe m2	Zieleń, ogrody działkowe i kwiatowe m2	Żywopłoty mb		Ogółem pow. m2	Zabudowa tymczasowa m2	Zabudowa stała m2
1	2	3	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1.	Osiedle 3	1150	341			0			809					
2.	Osiedle 5	2200	361			288			1551					
3.	Osiedle 6	1973	359			250			1364					
4.	Osiedle 7	1200	166			15			1019					
5.	Osiedle 12	1501	365			65			1071					
6.	Osiedle 13	2465	442			98			1925					
7.	Osiedle 14	2000	375			68			1557					
8.	Osiedle 15	1700	368			65			1267					
9.	Osiedle 16	1400	370			240			790					
10.	Osiedle 17	1040	370			180			490					
11.	Osiedle 18	6300	456			0			5844					
12.	Osiedle 19	1214	173			48			993					
13.	Osiedle 20	1312	173			48			1091					
14.	Osiedle 21	965	174			48			743					
15.	Osiedle 22	1264	173			48			1043					
16.	Osiedle 23	1690	174			48			1468					
17.	Osiedle 27	903	174			48			681					
18.	Osiedle 28	793	180			48			565					
19.	Osiedle 29	2258	180			48			2030					
20.	Tysiąclecia 28	3100	593			96			2411					
21.	700-lecia 1,2	3810	556			330			2924					
22.	3-go Maja 11	709	372			150			187					
23.	Plac 1,2	900												
24.	Plac 3,4	700												
25.	Dz.Panek	1000							1000					
26.	Garaże A	4400												
27.	Garaże B	1455												
28.	Parking	1473						1473						
29.	Działka os.B	518												
30.	Hydrofornia	1300												
31.	Plac(21,23,27)	668					668							
43.														
44.														
6	**RAZEM**	**53361,00**	**6895,00**	**0,00**	**0,00**	**2229,00**	**668,00**	**1473,00**	**32823,00**	**0,00**	**0,0**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

PREZES ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Dorota Przybyło

Zastępca Prezesa Zarządu
Kierownik Administracyjny
Artur Bulian

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„CELULOZA" w Niedomicach
33-132 Niedomice, Osiedle 16A
tel. 14 645 72 31
REGON 850301870 NIP 871-00-06-602

ANALIZA GOSPODARKI GRUNTAMI - STAN NA DZIEŃ 31.12.2020R.

Lp	Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów ogółem m2. Stan na dzień 31.12.2020	Zagospodarowanie gruntów								Grunty przeznaczone do zabudowy inwestycyjnej m2	Dzierżawa gruntu		
			Zabudowa budynkami m2	Mała architektura m2	Place zabaw i rekreacji m2	Chodniki i ciągi pieszo jezdne m2	Drogi wewnętrzne m2	Parkingi i place postojowe m2	Zieleń, ogrody działkowe i kwiatowe m2	Żywoploty mb		Ogółem pow. m2	Zabudowa tymczasowa m2	Zabudowa stała m2
1	2	3	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1.	Osiedle 3	1150	341			0			809					
2.	Osiedle 5	2200	361			288			1551					
3.	Osiedle 6	1973	359			250			1364					
4.	Osiedle 7	1200	166			15			1019					
5.	Osiedle 12	1501	365			65			1071					
6.	Osiedle 13	2465	442			98			1925					
7.	Osiedle 14	2000	375			68			1557					
8.	Osiedle 15	1700	368			65			1267					
9.	Osiedle 16	1400	370			240			790					
10.	Osiedle 17	1040	370			180			490					
11.	Osiedle 18	6300	456			0			5844					
12.	Osiedle 19	1214	173			48			993					
13.	Osiedle 20	1312	173			48			1091					
14.	Osiedle 21	965	174			48			743					
15.	Osiedle 22	1264	173			48			1043					
16.	Osiedle 23	1690	174			48			1468					
17.	Osiedle 27	903	174			48			681					
18.	Osiedle 28	793	180			48			565					
19.	Osiedle 29	2258	180			48			2030					
20.	Tysiąclecia 28	3100	593			96			2411					
21.	700-lecia 1,2	3810	556			330			2924					
22.	3-go Maja 11	709	372			150			187					
23.	Plac 1,2	900												
24.	Plac 3,4	700												
25.	Dz.Panek	1000							1000					
26.	Garaże A	4400												
27.	Garaże B	1455												
28.	Parking	1473						1473						
29.	Działka os.B	518												
30.	Hydrofornia	1300												
31.	Plac(21,23,27)	668					668							
6	RAZEM	53361,00	6895,00	0,00	0,00	2229,00	668,00	1473,00	32823,0	0,00	0,0	0,0	0,0	0,00

Zastępca Prezesa Zarządu
Kierownik Administracyjny
Artur Dulian

PREZES ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Dorota Przybyło

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„CELULOZA" w Niedomicach
33-132 Niedomice, Osiedle 16A
tel. 14 645 72 31
REGON 850301870 NIP 871-00-06-602

ANALIZA GOSPODARKI GRUNTAMI - STAN NA DZIEŃ 31.12.2021R.

Lp	Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów ogółem m2. Stan na dzień 31.12.2021	Zagospodarowanie gruntów								Grunty przeznaczone do zabudowy inwestycyjnej m2	Dzierżawa gruntu		
			Zabudowa budynkami m2	Mała architektura m2	Place zabaw i rekreacji m2	Chodniki i ciągi pieszo jezdne m2	Drogi wewnętrzne m2	Parkingi i place postojowe m2	Zieleń, ogrody działkowe i kwiatowe m2	Żywoploty mb		Ogółem pow. m2	Zabudowa tymczasowa m2	Zabudowa stała m2
1	2	3	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1.	Osiedle 3	1150	341			0			809					
2.	Osiedle 5	1888	361			288			1239					
3.	Osiedle 6	1973	359			250			1364					
4.	Osiedle 7	1200	166			15			1019					
5.	Osiedle 12	1501	365			65			1071					
6.	Osiedle 13	2465	442			98			1925					
7.	Osiedle 14	2000	375			68			1557					
8.	Osiedle 15	1700	368			65			1267					
9.	Osiedle 16	1400	370			240			790					
10.	Osiedle 17	1040	370			180			490					
11.	Osiedle 18	6300	456			0			5844					
12.	Osiedle 19	1214	173			48			993					
13.	Osiedle 20	1312	173			48			1091					
14.	Osiedle 21	965	174			48			743					
15.	Osiedle 22	1264	173			48			1043					
16.	Osiedle 23	1690	174			48			1468					
17.	Osiedle 27	903	174			48			681					
18.	Osiedle 28	793	180			48			565					
19.	Osiedle 29	2258	180			48			2030					
20.	Tysiąclecia 28	3100	593			96			2411					
21.	700-lecia 1,2	3656	556			330			2770					
22.	3-go Maja 11	681	372			150			159					
23.	Plac 1,2	900												
24.	Plac 3,4	700												
25.	Dz.Panek	1000							1000					
26.	Garaże A	4400												
27.	Garaże B	1455												
28.	Parking	1473						1473						
29.	Działka os.B	518												
30.	Hydrofornia	1300												
31.	Plac(21,23,27)	668					668							
6	RAZEM	52867,00	6895,00	0,00	0,00	2229,00	668,00	1473,00	32329,0	0,00	0,0	0,0	0,0	0,00

Zastępca Prezesa Zarządu
Kierownik Administracyjny
Artur Dulian

PREZES ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Dorota Przybyło

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„CELULOZA" w Niedomicach
33-132 Niedomice, Osiedle 16A
tel. 14 645 72 31
REGON 850301870 NIP 871-00-06-602

ANALIZA GOSPODARKI GRUNTAMI - STAN NA DZIEŃ 31.12.2022R.

Lp	Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów ogółem m2. Stan na dzień 31.12.2022	Zagospodarowanie gruntów								Grunty przeznaczone do zabudowy inwestycyjnej m2	Dzierżawa gruntu		
			Zabudowa budynkami m2	Mała architektura m2	Place zabaw i rekreacji m2	Chodniki i ciągi pieszo jezdne m2	Drogi wewnętrzne m2	Parkingi i place postojowe m2	Zieleń, ogrody działkowe i kwiatowe m2	Żywoploty mb		Ogółem pow. m2	Zabudowa tymczasowa m2	Zabudowa stała m2
1	2	3	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1.	Osiedle 3	0	0			0			0					
2.	Osiedle 5	1888	361			288			1239					
3.	Osiedle 6	1973	359			250			1364					
4.	Osiedle 7	1200	166			15			1019					
5.	Osiedle 12	1501	365			65			1071					
6.	Osiedle 13	2465	442			98			1925					
7.	Osiedle 14	2000	375			68			1557					
8.	Osiedle 15	1700	368			65			1267					
9.	Osiedle 16	1400	370			240			790					
10.	Osiedle 17	995	370			180			445					
11.	Osiedle 18	6300	456			0			5844					
12.	Osiedle 19	1214	173			48			993					
13.	Osiedle 20	1312	173			48			1091					
14.	Osiedle 21	965	174			48			743					
15.	Osiedle 22	1264	173			48			1043					
16.	Osiedle 23	1690	174			48			1468					
17.	Osiedle 27	903	174			48			681					
18.	Osiedle 28	793	180			48			565					
19.	Osiedle 29	2258	180			48			2030					
20.	Tysiąclecia 28	3100	593			96			2411					
21.	700-lecia 1,2	3656	556			330			2770					
22.	3-go Maja 11	681	372			150			159					
23.	Plac 1,2	900												
24.	Plac 3,4	700												
25.	Dz.Panek	1000							1000					
26.	Garaże A	4400												
27.	Garaże B	1455												
28.	Parking	1473						1473						
29.	Działka os.B	518												
30.	Hydrofornia	1300												
31.	Plac(21,23,27)	668					668							
6	RAZEM	51672,00	6554,00	0,00	0,00	2229,00	668,00	1473,00	31475,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00

Zastępca Prezesa Zarządu
Kierownik Administracyjny
Artur Dulian

PREZES ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Dorota Przybyło