

PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
w Zgorzelcu za okres od 01-01-2022 r. do 31-12- 2024 r.



Fot. Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej - ul. Konarskiego 5A w Zgorzelcu.

**Lustracja przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni
Mieszkaniowych RP ul. Jasna 1, 00-013 Warszawa**

PROTOKÓŁ

**z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
w Zgorzelcu za okres od 01-01-2022r. do 31-12-2024 r.**

W Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu, ul. Konarskiego 5A, zwanej dalej „Spółdzielnią” w dniach od 16-10-2025 r. do 13-02-2026 r., została przeprowadzona pełna lustracja działalności Spółdzielni za okres *od 01-01-2022 r. do 31-12-2024 r.* przez Mariana Kreta – Lustratora posiadającego uprawnienia nr 3082/96 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą, działającego na podstawie upoważnienia wydanego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie z dnia 03-09-2025 r. *stanowiącego załącznik nr 1 do protokołu.*

Informacja wstępna.

NIP 615-002-35-95 Regon 000493161 KRS 0000124070
tel. 75 648 22 00 e-mail: biuro@smzgorzelec.pl

Obowiązek lustracji działalności Spółdzielni wynika z art. 91 § 1 Prawa Spółdzielczego. W sprawie przeprowadzenia lustracji w Spółdzielni za lata 2022-2024 Rada Nadzorcza podjęła uchwałę Nr 11/2025 z dnia 28-04-2025 r. Zarząd Spółdzielni zlecił przeprowadzenie Lustracji pełnej za lata 2022-2024 Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie zgodnie z pismem L.dz. 1297/05/25 z dnia 30-04-2025 r. Zgodnie z zawartą umową z dnia 05-08-2025 r. pomiędzy Spółdzielnią a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przeprowadzono lustrację pełną za okres od 01-01-2022 r. do 31-12-2024r.

Przedmiotem badania lustracyjnego była lustracja pełna działalności Spółdzielni w zakresie:

- 1. Organizacja Spółdzielni.**
 - 1.1. statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - 1.2. działalność organów Spółdzielni,
 - 1.3. struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
- 2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).**
- 3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.**
- 4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:**
 - 4.1. stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - 4.2. koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali
 - 4.3 . gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - 4.4. terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,

4.5. treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- 5.1. nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- 5.2. akumulacja środków finansowych na remonty,
- 5.3. tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa:

- 6.1. stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- 6.2. rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- 6.3. obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- 6.4. terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- 6.5. dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
- 6.6. rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Lustracja nie obejmowała badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa Spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych. O rozpoczętej lustracji i jej zakresie w dniu 16-10-2025 r. powiadomiono Radę Nadzorczą za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Alfonsa Leszczyńskiego. Zakres lustracji został omówiony w tym dniu z udziałem Zarządu Spółdzielni i Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Przed przystąpieniem do czynności lustracyjnych lustrator uzyskał potwierdzenie, że Spółdzielnia przekazała w dniu 29-09-2025 r. na konto Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie I ratę za lustrację w wysokości 9.600,- zł., zgodnie z § 7 pkt. 1 zawartej umowy. Wg udostępnionych w czasie lustracji dokumentów stwierdzono, że Spółdzielnia regulowała na bieżąco składki na Krajową Radę Spółdzielczą za lata 2022-2024, w wysokości 550,- zł. za każdy rok. Badanie lustracyjne wpisano do „Książki kontroli” na stronie 4 - 2025 r. - poz. 1. Na podstawie wpisów do „Książki kontroli” Lustrator stwierdził, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni została przeprowadzona kontrola przez Państwową Powiatową Inspekcję Sanitarną w Zgorzelcu. Lustrację przeprowadzono metodą pełną i wrywkową. Sposób podano przy opisie poszczególnych zagadnień.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach wynikających z udostępnionych lustratorowi dokumentów, dokonanych przez lustratora oględzin obiektów oraz wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu i Głównego Księgowego Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- unormowania wewnętrzne Spółdzielni, w tym statut i uregulowania o charakterze regulaminowym,
- plany i sprawozdania,
- tabelarycznie przedstawione dane z zakresu objętego lustracją,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty i ewidencja finansowo-księgowa Spółdzielni,
- pozostała dokumentacja dotycząca działalności Spółdzielni w zakresie objętym lustracją,
- wizytowanie zasobów mieszkaniowych, przegląd budynków i posesji.

W Spółdzielni była przeprowadzona wcześniej lustracja za lata 2019-2021. W wyniku tej lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przesłał do Spółdzielni List polustracyjny z dnia 30-01-2023 r., w którym nie były sformułowane wnioski polustracyjne. Rada Nadzorcza przedstawiła informację o lustracji za lata 2019-2021 na Walnym Zgromadzeniu w dniach 11 do 26 kwietnia 2023 r. w 2023 r., które podjęło Uchwałę Nr 25/2023 o przyjęciu informacji o lustracji.

Rada Nadzorcza w 2023 r. przedstawiła także na Walnym Zgromadzeniu List polustracyjny Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie z dnia 11-02-2020 r. dot. lustracji za lata 2016-2018, w którym były uwzględnione dwa wnioski polustracyjne. Walne Zgromadzenie podjęło w tej sprawie Uchwałę Nr 24/2023r., o przyjęciu wniosków polustracyjnych do realizacji, zgodnie z art. 38 § 1 ust. 3 Prawa Spółdzielczego.

W trakcie badania lustracyjnego stwierdzono, że wniosek z Listu polustracyjnego z dnia 11-02-2020 r. dotyczący uregulowania spraw gruntowych na działkach nr 25/38 i 25/47 z Agencją Mienia Wojskowego został przez Spółdzielnię zrealizowany w 2024 r. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę Nr 8/2024 z dnia 19-02-2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie na własność Spółdzielni działek gruntowych nr 25/38 i nr 25/47 w obrębie VI przy ul. B. Chrobrego K.W JG1Z/00025020/8. W tej sprawie Zarząd Spółdzielni podpisał Akt Notarialny Repertorium Nr 4966/2024 z dnia 13-09-2024 r. dotyczący zakupu działek Nr 25/438 i Nr 25/47 przy ul. B. Chrobrego w Zgorzelecu. *Sprawa została opisana na stronach 19-20 protokołu z lustracji w dziale „Gospodarka gruntami”.*

W trakcie czynności lustracyjnych Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:

- | | | |
|---|---|--------------------|
| 1. Prezes Zarządu | - | Lech Detko |
| 2. Z-ca Prezesa Zarządu | - | Krystyna Grabowska |
| nieobecna – szpital, biegnie okres wypowiedzenia umowy o pracę z dniem 31-12-2025 r. | | |
| 3. Główny Księgowy Z-ca Prezesa Zarządu | - | Sylwia Bartczak |
| W trakcie badania lustracyjnego Pani Sylwia Bartczak została powołana od dnia 01 listopada 2025 r. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 28/2025 z dnia 20-10-2025 r. na Zastępcę Prezesa – Główną Księgową, w związku z pobytem w szpitalu Pani Krystyny Grabowskiej i koniecznością ustanowienia Zarządu Spółdzielni w 2-osobowym składzie, do sprawnego zarządzania Spółdzielnią. | | |
| 4. Spec. ds. samorz.-org. i windykacji | - | Renata Napierała |
| 5. Spec. ds. członk.-mieszk. i kadr | - | Iwona Domagała |
| 6. Kierownik Gosp. Zasobami Mieszk. | - | Anna Stachurska |
| 7. Administrator GZM | - | Mariola Marczyk |
| 8. Przewodniczący Rady Nadzorczej | - | Alfons Leszczyński |

1. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

1.1. STATUT SPÓŁDZIELNI ORAZ WEWNĘTRZNY SYSTEM NORMATYWNY.

Spółdzielnia jest wpisana do rejestru sądowego pod Nr KRS 0000124070, w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy KRS. W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni obowiązywał statut:

- Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków zwołane w częściach w dniach 16-24 kwietnia 2018 r., zgodnie z Uchwałą Nr 6/2018.
- Zmiany do statutu i przyjęcie jednolitego tekstu statutu Spółdzielni, Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Nr 22/2023 i Nr 23/2023 odbytego w dniach 11-26 kwietnia

2023 r. Zmiany i jednolity tekst statutu zgłoszony do KRS i obowiązuje od 16 sierpnia 2023 r.

- Zmiana do statutu – Uchwała Nr 7/2024 Walnego Zgromadzenia w dniach 8-18 kwietnia 2-24, zarejestrowane w KRS w dniu 7 lipca 2024 r.
- Zmiana do statutu – Uchwała Nr 9/2025 Walnego Zgromadzenia w dniach 9-23 kwietnia 2025 r., zarejestrowane w KRS w dniu 7 lipca 2025 r.

Spółdzielnia posiada n/w regulaminy:

L.p.	Regulaminy	Data i nr Uchwały	Organ uchwalający	Zmiany
1	Statut	od 16.04.2018 r. do 24.04.2018 r. Uch. 6/18	WZ	Uch.22/23 11-26.04.2024 r. t.j. Uch. 23/23 11-26.04.2024
2	Regulamin Rady Nadzorczej SM	od 09.04.2025 r. do 23.04.2025 r. Uch. 8/2025	WZ	
3	Regulamin Zarządu SM	29.04.2024 r. Uch. 10/2024	RN	
4	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszk. i ustalania opłat za użytkowanie lokali w SM	26.01.2006r. Uch. 27/06	RN	Aneks Nr 1 26.04.2006 do Aneksu nr 7 Uch. 11/2015r. 13.04.2015
5 A	Regulamin opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu	30.05.2022 r. Uch. 19/22	RN	
5 B	Regulamin ustalania i rozlicz. opłat za wodę w lokalach indywidualnych i nieruchomościach, rozliczania zużycia wody oraz użytkowania wodomierzy w SM w Zgorzelcu	30.05.2022 r.	RN	
6	Regulamin rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lokali i podgrzania wody	19.12.2022 Uch. 35/2022	RN	
7	Regulamin funduszu remontowego	18.12.2014 r. Uch. 19/14 do 22.09.2025 r.	RN	Uchylony Uch. RN 20/2025 z 22.09.2025
8	Regulamin tworzenia wydatków funduszu na ulepszenie nieruchomości SM	23.10.2008r. Uch.31/08	RN	Aneks nr 1/2018 Uch. 16/2018 17.12.2018

				Uchwała nr 3/2025 z dnia 27.01.2025 r.
9	Regulamin porządku domowego SM	16.12.2019 r. Uch. 26/2019	RN	
10	Regulamin gospodarki finansowej SM	20.01.2011r Uch. 5/11	RN	Aneks nr 1 Uch. 21/2014 18.12.2014
11	Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej (kosztów budowy) lokali	05.06.1997r Uch. 26/97	RN	Aneks Nr 1 Uch. 15/98
12	Regulamin przeprowadzania przetargu na wykonanie robót budowlanych w zasobach SM	30.10.2002r Uch. 33/02	RN	Aneks Nr 1 od 15.05.2008 do Aneksu Nr 5 z dn 30.01.2023
13	Regulamin przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu	Uchwała RN Nr 11/2013 z dn. 21-03-2013 r.	RN	Uchwała RN Nr 7/2025 z dnia 24.03.2025 r.
14	Regulamin przydziału mieszkań wybudowanych przy udziale środków z KFM w SM Zg-c.	17.09.1998r Uch. 14/98	RN	Aneks Nr 1 Uch.45/2000
15	Regulamin nabywania i utraty członkostwa, ustanawiania praw do lokali oraz zamiany lokali w SM w Zgorzelcu	16.11.2020 r. Uch. 35/20	RN	
16	Regulamin budowy, ustanawiania praw do garaży i ich użytkowania	24.05.2007 r Uch. 23/07	RN	
17	Regulamin zasad i wysokości opłat za umieszczenie reklam na terenach i obiektach administrowanych przez SM Zg-c	22.12.2004 r Uch. 52/04	RN	Aneks nr 1 Uch. 57/06 Aneks nr 2 Uch. 42/10 Aneks nr 3/15 Uch. 20/15
18	Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów w SM w Zg-cu.	22.12.1999 r. Prot. 45/99	Zarząd	
19	Instrukcja obiegu dokumentów finansowo-księgowych w SM Zgorzelec	14.10.2024 r. Prot. 32/24	Zarząd	

20	Instrukcja udostępniania informacji o zadłużeniach członków Spółdzielni z tytułu opłat za lokale	04.01.2007r. Prot. 1/07	Zarząd	
21	Instrukcja w sprawie: udostępniania członkom dokumentów SM w Zg-cu.	02.08.2007r	Zarząd	
22	Zasady postępowania w/s przekształcenia prawa do gruntu z wieczystego użytkowania na pełne prawo własności do działek pod budynkami mieszkalnymi	19.02.2004r. Uch.5/04	RN	
23	Regulamin rozliczania z członkami i osobami nie będącymi członkami z tytułu wkładów i udziałów	18.12.2014 r. Uch. 20/14 r.	RN	
24	Regulamin przetargu na dzierżawę gruntu pod garaż o konstrukcji blaszanej.	18.05.2015 r. Uch. 14/15 r.	RN	
25	Zasady korzystania z placu zabaw	25.06.2020 r. Prot. 22/20	Zarząd	
26	Wyboru przedstawicieli pracowników w SM	26.12.2020 r. Prot. 45/20	Zarząd	
27	Wewnętrzna procedura w zakresie przeciwdziałania niewywiązywaniu się z obowiązku przekazywania informacji o schematach podatkowych	19.10.2022 r. Prot. 36/22	Zarząd	
28	Przydziału odzieży roboczej i obuwia roboczego, środków ochrony indywidualnej, środków czystości i higieny osobistej oraz wypłat ekwiwalentów za pranie odzieży roboczej i ochronnej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu	Zarządzenie nr 4/2022 z dnia 30.12.2022r. Prot. 45/22	Prezes Zarządu	
29	Wewnętrzna Polityka Antymobbingowa w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu	Zarządzenie nr 1/2023 z dnia 26 lipca 2023 r. Prot. 29/2023	Prezes Zarządu	
30	Zasady podejmowania uchwał właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez SM w Zgorzelcu	Uchwała nr 18/2025 RN z dnia 22.09.2025	RN	

31	Regulamin zasad przeprowadzania termomodernizacji budynków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu	Uchwała nr 19/2025 RN z dnia 22.09.2025	RN	
32	Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu	Uchwała nr 20/2025 z dnia 22.09.2025	RN	
33	Zasady rozliczania kosztów termomodern. nieruch. w okresie spłaty kredytów termomodernizacyjnych spłacanych na dzień 27.01.2025 r.	Uchwała nr 21/2025 RN z 22.09.2025	RN	

Ponadto Spółdzielnia posiada Regulaminy dot. spraw pracowniczych:

L.p.	REGULAMINY	Data i nr uchwały	Organ uchwalający
1.	Regulamin wynagradzania pracowników SM w Zgorzelcu	Uchwała Zarządu z dn. 31.03.2004 r. Aneksy Nr 1 do 11 w latach 2007 do 06-11-2025 r.	Zarząd Spółdzielni
2	Regulamin zasad wynagradzania członków Zarządu, Pełnomocnika Zarządu ds. Inwestycji i Gł. Księgowego	Uchwała RN Nr 12/96 i Aneksy od nr 1 do nr 5 w latach 1996 do 2003.	Rada Nadzorcza
3	Regulamin pracy Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu	Uchwała Zarządu z dn. 31.12.2012 r. Aneks nr 1 z dn. 04.12.2013r.	Zarząd Spółdzielni
4	Regulamin świadczeń z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych SM w Zgorzelcu	Uchwała Zarządu z dnia 05-07-2000 r. Aneksy Nr 1/2001 od 13-06-2001 do Nr 15/2023 z dnia 13-12-2023 r.	Zarząd Spółdzielni

Regulaminy Spółdzielni są zgodne ze statutem. Regulamin wynagradzania Członków Zarządu uchwalony w 1996 roku, nie jest dostosowany do aktualnej struktury organizacyjnej, m.in. w składzie Zarządu nie ma pełnomocnika ds. inwestycji.

1.2. DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SPÓŁDZIELNI.

Zgodnie z § 10 pkt. 1 statutu w Spółdzielni funkcjonują n/w organy samorządowe:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

Walne Zgromadzenia w Spółdzielni w latach objętych badaniem lustracyjnym były zwoływane w częściach, zgodnie z § 11 pkt. 2 statutu. Ze sprawdzonych dokumentów i informacji uzyskanej od Zarządu Spółdzielni wynika, że Walne Zgromadzenie w latach 2020-2022 nie odbyło się ze względu na pandemię COVID-19. Wszystkie sprawy będące w kompetencji tego organu zostały uwzględnione w porządku obrad walnego Zgromadzenia odbytego w 2023 r. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustalała Rada Nadzorcza, zgodnie z § 11 pkt. 2 statutu. Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwały w sprawie podziału na części Walnego Zgromadzenia:

- 2022 rok – Walne Zgromadzenie nie odbyło się ze względu na pandemię COVID 19,
- 2023 rok – Uchwała Nr 8 z dnia 27-02-2023 r.
- 2024 rok – Uchwała Nr 6 z dnia 29-01-2024 r.

W/w uchwały Rady Nadzorczej dokonały podziału członków Spółdzielni na siedem części. Przy czym części od I do VI stanowią członkowie zamieszkali, z uwzględnieniem przynależnych nieruchomości (z nazwami ulic). Część VII stanowili członkowie oczekujący. Spółdzielnia w rejestrze Członków uwzględnia członków oczekujących, na podstawie Wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24-06-2022 r. II CSKP 394/22. Zgodnie z § 12 pkt. 5 statutu Członek Spółdzielni może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia, nawet jeżeli posiada tytuły prawne do więcej niż jednego lokalu. Wyboru tej jednej części dokonuje członek spółdzielni.

W trakcie badania lustracyjnego dokonano sprawdzenia dokumentów dotyczących zwoływania i odbytych zebrań Walnych Zgromadzeń i stwierdzono:

- **2022 rok** – nie odbyło się ze względu na epidemię COVID 19,
- **2023 rok - Walne Zgromadzenie** - odbyło się w 7 częściach od 11 do 26-04-2023 r.
- **2024 rok – Walne Zgromadzenie** - odbyło się w 7 częściach od 08 do 18-04-2024 r.

Zarząd Spółdzielni podjął uchwały:

- **nr 14/2023 z dnia 22-02-2023 r.** w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem podziału na części, terminów i godzin zebrań, miejsca i porządku Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 14 pkt. 1 statutu.
- **nr 5/2024 r. z dnia 05-02-2024 r.** w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem podziału na części, terminów i godzin zebrań, miejsca i porządku Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 14 pkt. 1 statutu.

Członkowie spółdzielni mieli prawo zgłaszania projektów uchwał na 15 dni przed terminem pierwszej części walnego Zgromadzenia, zgodnie § 16 pkt. 5 statutu oraz zapoznania się z projektami uchwał i sprawozdaniami, na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 16 pkt. 4 statutu.

Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu w 2023 r. uwzględniające porządek, planowane uchwały, harmonogram poszczególnych części stanowi załącznik nr 2 do protokołu.

O Walnych Zgromadzeniach w 2023 r. i 2024 r. tj. czasie, miejscu i porządku spółdzielnia powiadomiła Członków spółdzielni, Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, w terminie co najmniej 21 dni przed terminem Zebrania, stosownie do wymogów § 15 statutu.

Zawiadomienia o Zebraniach w 2023r. zgodnie z § 15 obowiązującego wówczas statutu nastąpiło w formie pisemnej, natomiast w 2024 r. poprzez informacje na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych, na stronie internetowej, tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz listami zwykłymi, zgodnie § 15 aktualnego statutu. Walne Zgromadzenia dla członków

Zgorzelca odbyły się w Miejskim Domu Kultury w Zgorzelcu, dla członków grupy VI (zasoby w Pieńsku) odbyły się w Pieńsku w Euroregionalnym Centrum Kultury w Pieńsku. Zebrania były zdolne do podejmowania uchwał stosownie do § 17 pkt. 1 statutu. Walne Zgromadzenie obradowało w oparciu o §§ 11 do 27 statutu.

Walne Zgromadzenie w 2023 r.

Zgodnie z Protokołami Walnego Zgromadzenia w częściach w zebraniu uwzględniono sprawy ustawowe i statutowe będące w kompetencji tego organu Spółdzielni, m.in:

- Sprawozdania Zarządu z działalności i sprawozdania finansowe za 2021 r. i 2022 r. – uchwały Nr 7/2023, Nr 8/2023, Nr 11/2023, Nr 12/2023,
- Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2021 r. i 2022 r. - uchwały Nr 3/2023 i Nr 4/2023
- Podział nadwyżki bilansowej za 2021 r. i 2022 r. – uchwały Nr 15/2023, Nr 16/2023 10 pkt. 2 statutu, co zostało zapisane w Protokole z Walnego Zgromadzenia
- Udzielenie absolutorium członkom Zarządu – Uchwały Nr 19/2023 i Nr 20/2023. Głosowanie odbyło się oddzielnie dla każdego członka Zarządu, wszyscy członkowie Zarządu otrzymali absolutorium.
- Zmiany do statutu – Uchwała nr 22/2023
- Przyjęcie wniosków z Listu polustracyjnego ZRSM RP w Warszawie dot. lustracji działalności Spółdzielni za lata 2019-2021 – Uchwała nr 25/2023
- Wybór 12 Członków Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję 2023-2026 – Uchwała Nr 27/2023. Głosowanie w sprawie wyboru Członków Rady Nadzorczej odbyło się w głosowaniu tajnym, zgodnie z § 10 pkt. 2 statutu.

Zgodnie z listami obecności i informacjami udzielonymi przez spec. d.s samorządowych Spółdzielni, do wzięcia udziału w Walnym Zgromadzeniu w 2023 r. było uprawnionych łącznie we wszystkich 7 częściach 3548 członków. W zebraniu wzięło udział 91 członków, co stanowi średnio 2,56 % ogółu uprawnionych. Zebranie było zdolne do podejmowania uchwał stosownie do § 17 pkt. 1 statutu. Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 27 statutu w terminie 7 dni od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia w dniu 27-04-2023 r. sporządził protokół wyników głosowań na uchwałami, łącznie dla wszystkich części Walnego Zgromadzenia (autoryzacja podjętych uchwał - zostały podjęte).

Walne Zgromadzenie w 2024 r.

W porządku Walnego Zgromadzenia uwzględniono sprawy będące w kompetencji tego organu Spółdzielni, m.in:

- Sprawozdanie Zarządu z działalności i sprawozdanie finansowe za 2023 r. – uchwały Nr 2/2024 i Nr 3/2024,
- Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2023 r. - uchwała Nr 1/2024,
- Podział nadwyżki bilansowej za 2023 r. w wysokości 43.501,89 zł. – uchwała Nr 4/2024,
- Udzielenie absolutorium członkom Zarządu – Uchwały Nr 5/2024. Głosowanie odbyło się oddzielnie dla każdego członka Zarządu, wszyscy członkowie Zarządu otrzymali absolutorium.
- Przyjęcie zmian do statutu – Uchwała nr 7/2024, podjęta z zachowaniem kwalifikowanej większości 2/3 głosów, stosownie do § 23 pkt. Statutu.
- Zbycie działki Nr 38/9 w Pieńsku, stosownie do § 13 pkt. 1.5 statutu.

Zgodnie z listami obecności do wzięcia udziału w Walnym Zgromadzeniu w 2024 r. było uprawnionych łącznie we wszystkich 7 częściach 3539 członków. W zebraniu wzięło udział 53 członków, co stanowi średnio 1,50 % ogółu uprawnionych. Zebranie było zdolne do podejmowania uchwał stosownie do § 17 pkt. 1 statutu.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 27 statutu w terminie 7 dni od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia w dniu 19-04-2024 r. sporządził protokół wyników głosowań na uchwałami, dla wszystkich części Walnego Zgromadzenia i dokonał autoryzacji podjętych uchwał (uchwały Walnego Zgromadzenia w 2024 r. zostały podjęte)..

Z Walnych Zgromadzeń zostały sporządzone wymagane dokumenty, protokoły: Walnego Zgromadzenia, podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza poszczególnych części WZ, protokoły Komisji mandatowo-Skrutacyjnej, Komisji Uchwał i wniosków, Komisji Wyborczej i Komisji Statutowej. Uchwały są ponumerowane i podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Zebrania.

Do protokołu z zebrania są dołączone załączniki: listy obecności, sprawozdania, wykaz uchwał.

Dokumentacja z Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2023 - 2024 jest sporządzona prawidłowo i czytelnie. Całość dokumentów jest przechowywana w uporządkowany sposób w teczkach i segregatorach.

Rada Nadzorcza

Stosownie do § 29 pkt. 1 statutu Rada Nadzorcza składa się z 12 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba będąca pracownikiem spółdzielni. Powyższe sprawy określa § 29 statutu.

Okres objęty badaniem lustracyjnym 2022-2024 obejmuje 2 kadencje Rady Nadzorczej: 2017-2023 i kadencja 2023-2026. Kadencja 3-letnia Rady Nadzorczej przypadająca na lata 2017-2020 została przedłużona do 2023 roku, z powodu pandemii COVID 19, gdyż w latach 2020-2022 nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodziło 12 członków, w tym Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz. Rada Nadzorcza powołała też stałe Komisje: Rewizyjną, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycyjną, zgodnie z § 36 statutu.

Walne Zgromadzenie Członków, które odbyło się w częściach w 2017 r. dokonało wyboru 12 członków Rady Nadzorczej na kadencję 2017-2020. Ze względu na pandemię COVID 19 kadencja Rady Nadzorczej 2017-2020 została przedłużona do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, które odbyło się w 2023 roku.

Rada Nadzorcza na pierwszym posiedzeniu po wyborach w dniu 27-04-2017 r. (protokół nr 5/2017) ukonstytuowała się w składzie jak niżej:

- | | | |
|---------------------------------|---|-----------------------|
| 1. Przewodniczący RN | - | Krysztosiak Kazimierz |
| 2. Z-ca Przewodniczącego | - | Kłusek Bożena |
| 3. Sekretarz Rady Nadzorczej | - | Piesiak Bogusława |
| 4. Przew. Komisji GZM | - | Grabowska Krystyna |
| 5. Przew. Komisji Rewizyjnej | - | Żurawski Jan |
| 6. Przew. Komisji Inwestycyjnej | - | Borkowski Marian |
| 7. Członek RN | - | Bigos Bożena |
| 8. Członek RN | - | Kozłowski Rafał |

9. Członek RN	-	Leparowski Ryszard
10. Członek RN	-	Szpała Zygmunt
11. Członek RN	-	Gałaszka Jerzy
12. Członek RN	-	Lyczkowski Stanisław

Rada Nadzorcza na 3-letnią kadencję 2023-2026 została wybrana w trybie tajnego głosowania na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, które odbyło się w częściach w dniach 11 do 27 kwietnia 2023 r., zgodnie z Uchwałą Nr 27/2023.

Nowo powołana Rada Nadzorcza na swoim pierwszym posiedzeniu w dniu 27-04-2023 r., stosownie do § 36 i 37 statutu, zgodnie z Uchwałą RN Nr 10 ukonstytuowała się następująco:

1. Przewodniczący RN	-	Kryzstofiak Kazimierz
2. Z-ca Przewodniczącego	-	Leszczyński Alfons
3. Sekretarz Rady Nadzorczej	-	Piesiak Bogusława
4. Przew. Komisji GZM	-	Grabowska Krystyna
5. Przew. Komisji Rewizyjnej	-	Stankiewicz Teresa
6. Przew. Komisji Inwestycyjnej	-	Borkowski Marian
7. Członek RN	-	Jaroszevska Barbara
8. Członek RN	-	Kozłowski Rafał
9. Członek RN	-	Leparowski Ryszard
10. Członek RN	-	Pawłowska Lilianna
11. Członek RN	-	Pfloegel Wojciech
12. Członek RN	-	Ulatowska Beata

W trakcie kadencji 2023-2026 skład Rady Nadzorczej uległ zmianie. Rezygnację z Członka RN złożyła Krystyna Grabowska, która została powołana przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 9/2025 z dnia 24-03-2025 r. na Zastępcę Prezesa Zarządu Spółdzielni.

Do pełnego składu Rady Nadzorczej został wybrany Edward Burlikowski przez Walne Zgromadzenie, które odbyło się w 2025 r.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o „Regulamin Rady Nadzorczej” zatwierdzony:

- Uchwałą Nr 7/13 Walnego Zgromadzenia odbytego w częściach w dniach od 06.05.2013 r. do 20.05.2013 r.
- Uchwałą Nr 8/2025 przez Walne Zgromadzenie w częściach w dniach 09 do 23-04-2025 r.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza pełniła swoje statutowe obowiązki kontrolno-nadzorcze, zgodnie z § 35 statutu.

W wyniku losowo sprawdzonych protokołów pracy Rady Nadzorczej stwierdzono, że Rada Nadzorcza podjęła uchwały i zajmowała się sprawami, m.in.:

2022 r.

- uchwalenie planu remontów na 2022 r. - uchwała Nr 2/2022 z dnia 24-01-2022 r.
- uchwalenie struktury organizacyjnej Spółdzielni – uchwała Nr 4/2022 z dnia 24-01-2022 r.,
- zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych od 01-01-2023 r. – uchwała Nr 25/2022 z dnia 19-09-2022 r.,
- uchwalenie „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła na potrzeby c.o. i podgrzewania wody – Uchwała RN Nr 35/2022 z dnia 19-12-2022 r.

2023 r.

- uchwalenie aneksu do Regulaminu przeprowadzania przetargu na wykonanie robót budowlanych w zasobach Spółdzielni – uchwała RN Nr 3/2023 z dnia 30-01-2023 r.,

- wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego za 2023 r.,
- zmiana wysokości stawki opłaty za winę dla lokali mieszkalnych i użytkowych w klatkach z dźwigami od 01-01-2024 r. – Uchwała Nr 16/2023 z dnia 18-09-2023 r.
- uchwalenie skorygowanego Planu Finansowego na 2023 r. – Uchwała nr 20/2023 z dnia 18-12-2023 r.,
- uchwalenie wpływów i wydatków na 2024 r. – uchwała Nr 21/2023 z dnia 18-12-2023 r.

2024 r.

- uchwalenie stawki opłaty za domofon od 01-05-2024 r. – Uchwała Nr 1/2024 z dnia 29-01-2024 r.,
- uchwalenie „Planu remontów gospodarki zasobami na 2024 r.” – Uchwała nr 4/2024 z dnia 29-01-2024 r.,
- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 r. – Uchwała Nr 7/2024 z dnia 19-02-2024 r.,
- wyrażenie zgody na odpłatne nabycie na własność działek gruntu Nr 25/38 i 25/47, w obrębie VI w Zgorzelcu przy ul. B. Chrobrego – Uchwała Nr 8/2024 z dnia 19-02-2024 r. (zgodnie z § 35 pkt. 1.6 statutu,
- uchwalenie „Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni” – Uchwała nr 25/2024 z dnia 21-10-2024 r.,
- uchwalenie struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2025 r. – Uchwała Nr 30/2024 z dnia 16-12-2024 r.,
- zmiana wysokości stawki opłaty podatku od nieruchomości lokali od 01-01-2025 r. – Uchwała RN Nr 31/2024 z dnia 16-1-2024 r.

Z powyższych danych i sprawdzonych dokumentów wynika, że Rada Nadzorcza odbywała posiedzenia, zajmowała się sprawami i podejmowała uchwały zgodnie z kompetencjami wynikającymi z art. 46 § 1 Prawa Spółdzielczego i § 35 statutu oraz § 9 Regulaminu Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza w okresie objętym badaniem lustracyjnym wykonywała swoje statutowe obowiązki poprzez posiedzenia i podjęte uchwały:

- **w 2022 r.** - 7 posiedzeń i podjęła łącznie 41 uchwał, które stanowią odrębne dokumenty. Uchwały Rady są ponumerowane od nr 1/2022 do Nr 41/2022, są podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej.
- **w 2023 r.** – 8 posiedzeń i podjęła łącznie 22 uchwały. Uchwały Rady są ponumerowane od nr 1/2023 do Nr 22/2023 i podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej.
- **w 2024 r.** – 9 posiedzeń i podjęła łącznie 31 uchwał. Uchwały Rady są ponumerowane od nr 1/2024 do Nr 31/2024, są podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej.

Z posiedzeń Rady Nadzorczej są sporządzane protokoły, które są podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał Rady Nadzorczej oddzielnie dla każdego roku objętego badaniem lustracyjnym.

Członkowie Rady Nadzorczej o czasie, miejscu i porządku obrad Rady zawiadamiani są na piśmie w terminie nie później niż 7 dni przed posiedzeniem, lub telefonicznie, zgodnie z § 10 Regulaminu Rady Nadzorczej. Zarząd Spółdzielni uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływał Przewodniczący lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz w kwartale, zgodnie z § 37 statutu.

W skład Prezydium Rady Nadzorczej, zgodnie z § 36 statutu wchodzi Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz Rady Nadzorczej oraz Przewodniczący Komisji Rady. Rada Nadzorcza ze swego grona powołała trzy Komisje:

- Rewizyjną,
- Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- Inwestycyjną,

zgodnie z § 36 pkt. 3 statutu.

Rada Nadzorcza i Komisje Rady w okresie objętym badaniem lustracyjnym pracowały w oparciu o Plany pracy, uchwalane oddzielnie na każdy rok.

Rada Nadzorcza wypełniała swój obowiązek kontrolno-nadzorczy także poprzez:

- okresowe badanie sprawozdań finansowych, stosownie do art. 46 § 1 Prawa Spółdzielczego i § 35 pkt. 1 Statutu. Badania sprawozdań finansowych dokonywała Komisja Rewizyjna lub biegły Rewident, wybrany przez Radę Nadzorczą, stosownie do § 35 ust. 1 pkt. 2a i pkt. 3 statutu. Spółdzielnia od 2024 r. podlega obowiązkowemu badaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta, zgodnie z Ustawą o rachunkowości. W 2023 r. sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez biegłego rewidenta na potrzeby monitoringu Banku BGK. W tej sprawie Rada Nadzorcza dokonywała wyboru biegłego rewidenta, zgodnie ze swoją kompetencją statutową, do zbadania sprawozdań za 2023 i 2024 r.
- składanie przez Zarząd Spółdzielni okresowych informacji z realizacji planów gospodarczych i wyników finansowych,
- kwartalną ocenę informacji z zaległości w opłatach za lokale,
- pracę Komisji Rady Nadzorczej, które przedkładały informacje z pracy Komisji.

Członkowie Rady Nadzorczej za udział w pracach statutowych otrzymują świadczenia pieniężne, w formie miesięcznego ryczałtu, zgodnie z § 29 pkt. 8 statutu.

Wysokość tego wynagrodzenia wynosi:

- | | |
|---|--------|
| - Przewodniczący Rady Nadzorczej | - 50% |
| - Z-ca Przew., Sekretarz i Przew. Komisji | - 30% |
| - Członkowie Rady Nadzorczej | - 20%, |

minimalnego wynagrodzenia za pracę, stosownie do art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 15-12-2000 r. z późn. zmianami.

W trakcie badania lustracyjnego dokonano losowego sprawdzenia wypłacania wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej i stwierdzono:

- **2022 r.** - posiedzenie Rady Nadzorczej z dnia 28-10-2022 r. – obecnych na posiedzeniu zgodnie z listą obecności – 12 członków Rady. Lista płac R 045/10/2022 z dnia 28-10-2022 r. brutto 9.632,- zł. za miesiąc X 2022 r. Wypłacono zgodnie ze statutem i listą obecności.
- **2023 r.** - posiedzenie Rady Nadzorczej z dnia 19-09-2023 r. – obecnych na posiedzeniu zgodnie z listą obecności – 12 członków Rady. Lista płac R 046/09/2023 z dnia 19-09-2023 r. brutto 11.520,- zł. Wypłacono zgodnie ze statutem i listą obecności.
- **2024 r.** - posiedzenie Rady Nadzorczej z dnia 21-02-2024 r. – obecnych na posiedzeniu zgodnie z listą obecności – 7 członków Rady. Lista płac R 009/02/2024 z dnia 21-02-2024 r. brutto 12.301,80 zł. Wynagrodzenia wypłacono zgodnie ze statutem i listą obecności.

Zarząd

Statut w § 40 pkt. 1 określa, cyt. „Zarząd Spółdzielni składa się z 1 do 3 osób. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Walne Zgromadzenie może odwołać

członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała ta wymaga zwykłej większości głosów i pisemnego uzasadnienia”.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym pracował w 3-osobowym składzie, w tym Prezes Zarządu i dwóch Zastępców Prezesa,

W okresie objętym badaniem lustracyjnym 2022-2024 w skład zarządu wchodził:

Na dzień 01-01-2022 r.

- | | |
|--------------------|---------------------|
| - Prezes Zarządu | - Lech Detko |
| - Zastępca Prezesa | - Zofia Struchowska |

Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę Nr 20/2024 z dnia 16-09-2024 r. o przyjęciu rezygnacji z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Zofii Struchowskiej, z którą rozwiązano umowę o pracę na jej prośbę. Odwołanie i rozwiązanie umowy o pracę nastąpiło z dniem 30 września 2024 r.

Na Zastępcę Prezesa Zarządu został powołany od 01-10-2024 r. Tadeusz Piskorski, zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 21/2024 z dnia 16-09-2024 r.

Zmiany Członków Zarządu zostały zgłoszone KRS.

Na dzień 31-12-2024 r. Zarząd Spółdzielni reprezentowali:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| - Prezes Zarządu | - Lech Detko |
| - Zastępca Prezesa | - Tadeusz Piskorski |

Uchwałą Nr 8/2025 z dnia 24-03-2025 r. na mocy porozumienia stron Rada Nadzorcza odwołała z funkcji Zastępcy Prezesa Tadeusza Piskorskiego, z którym rozwiązano umowę o pracę z dniem 31-03-2025 r. W miejsce Zastępcy Prezesa Zarządu Rada Nadzorcza powołała Krystynę Garbowską – Uchwałą nr 9/2025 z dnia 24-03-2025 r., z mocą obowiązującą od 01 kwietnia 2025 r.

Zarząd pracuje w oparciu o statut i „Regulamin Zarządu” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą

- Uchwała Nr 32/2006 z dnia 23-02-2006 r.
- Uchwała Nr 10/2024 z dnia 29-04-2024 r.

W Regulaminie Zarządu określone są kompetencje Zarządu, sposób organizowania pracy Zarządu i poszczególnych członków. Posiedzenia Zarządu były protokołowane w książce „Protokoły Zarządu”, które były prowadzone w wersji książkowej do końca 2023 r. Od roku 2024 protokoły Zarządu są prowadzone w wersji elektronicznej.

Protokoły są sporządzone czytelnie i podpisane przez członków Zarządu obecnych na posiedzeniu. Protokoły uwzględniają: datę posiedzenia, wpisy członków Zarządu obecnych na posiedzeniu, porządek obrad, oraz treść podjętych decyzji (uchwał). Praca Zarządu jest protokołowana zgodnie z § 7 Regulaminu Zarządu.

Zarząd Spółdzielni podejmował decyzje w formie uchwał, zgodnie z kompetencjami wynikającymi z § 43 statutu i § 4 Regulaminu Zarządu. Uchwały Zarządu stanowią odrębne dokumenty, przechowywane są w oddzielnych teczkach dla każdego roku sprawozdawczego.

Zarząd Spółdzielni wykonywał swoje statutowe obowiązki poprzez:

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| - 2022 r. – 45 posiedzeń | - podjęto 74 uchwały, |
| - 2023 r. – 49 posiedzeń | - podjęto 72 uchwały, |
| - 2024 r. – 42 posiedzenia | - podjęto 64 uchwały. |

Zarząd pracował kolegialnie, posiedzenia Zarządu odbywały się zgodnie z § 42 ust. 2 statutu, tj. nie rzadziej niż raz w miesiącu. W oparciu o sprawdzone protokoły w trakcie lustracji stwierdzono, że Zarząd Spółdzielni na posiedzeniach zajmował się m.in. sprawami:

- podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków,

- podejmowanie uchwały w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- podejmowanie uchwał w sprawie przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- zatwierdzanie planów remontowych GZM,
- przyjęcie projektów regulaminów kierowanych do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą,
- podpisywanie, wypowiedzanie umów, aneksów do umów,
- zapoznawanie się z wykonaniem planów remontów,
- zapoznawanie się z wynikami finansowymi i zaległościami (kwartalnie),
- zatwierdzanie projektów Uchwał Walnego Zgromadzenia, dla każdego roku,
- zatwierdzanie treści i porządku obrad WZ,
- przyznawanie pożyczek z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych,
- powoływanie komisji przetargowych,
- dokonywanie zsumowania liczby głosów oddanych na Uchwały WZ (autoryzowanie), zgodnie z § 27 pkt. Statutu,
- zatwierdzanie planu amortyzacji środków trwałych.

Zarząd Spółdzielni brał udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, zgodnie z § 38 statutu. Zarząd za okres objęty badaniem lustracyjnym był pozytywnie oceniany przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie. Wszyscy członkowie Zarządu Spółdzielni za lata 2022-2024 otrzymali absolutorium.

1.3. STRUKTURA ORGANIZACYJNA SŁUŻB ETATOWYCH SPÓŁDZIELNI.

Stosownie do art. 46 § 1 pkt. 5 Prawa spółdzielczego i § 35 pkt. 1.8 statutu strukturę organizacyjną Spółdzielni zatwierdza Rada Nadzorcza. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza zatwierdzała corocznie strukturę organizacyjną. W tej sprawie Rada Nadzorcza podjęła n/w uchwały:

- Uchwała Nr 4/2022 z dnia 24-01-2022 r. - 24 etaty,
- Uchwała Nr 1/2023 z dnia 30-01-2023 r. - 24 etaty,
- Uchwała Nr 5/2024 z dnia 29-01-2024 r. - 24 etaty,

Z powyższego wynika, że struktura zatrudnienia wynosząca 24 etaty w okresie objętym badaniem lustracyjnym nie zmieniła się.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na etaty przedstawiało się jak niżej:

- | | | |
|-----------|---|-------|
| - 2022 r. | - | 18,50 |
| - 2023 r. | - | 18,52 |
| - 2024 r. | - | 19,61 |

Struktura organizacyjna Spółdzielni za 2024 r. stanowi załącznik Nr 3 do protokołu.

Zatrudnienie i wynagrodzenia (tabela nr 4) stanowi załącznik nr 4 do protokołu.

Schemat struktury organizacyjnej w Spółdzielni w 2024 r. dotyczy działów i stanowisk (ilość etatów):

- | | | |
|------------------------------|---|------|
| - Zarząd Spółdzielni | - | 2,00 |
| - Dział GZM, w tym Kierownik | - | 8,00 |

i Zastępcę Kierownika	
- Dział Księgowości, w tym Gł. Księgowy, Z-ca Gł. Księg., Kierownicy działów, windykacja i rozliczenia	- 11,50
- Sekretariat, obsł. członkowsko-mieszk., organizacyjna i pracownicza,	- 2,50
Razem etaty	24,00

W strukturze organizacyjnej w Spółdzielni nie ma etatów pracowników fizycznych. Usługi naprawcze, konserwatorskie, usuwanie awarii oraz roboty remontowe Spółdzielni zleca w ramach umów cywilno-prawnych i organizowanych przetargów na wybór wykonawców, co zostało *opisane na stronach 28-31 i 50-53 protokołu*.

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w 2024 r. w przeliczeniu na etaty wynosiło 19,61 mieści się w limicie 24 etatów wynikających ze struktury organizacyjnej.

Z informacji uzyskanych od Zarządu Spółdzielni zmniejszone zatrudnienie w stosunku do etatów wynikających ze struktury organizacyjnej wynika z mniejszego zakresu robót remontowych i modernizacyjnych, które są zaplanowane na okres przyszły (termomodernizacja budynków z pozyskaniem środków zewnętrznych). Obowiązująca w Spółdzielni struktura organizacyjna i wielkość zatrudnienia zapewniają prawidłową realizację zadań statutowych spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni przestrzegał stanu zatrudnienia pracowników na umowę o pracę średniorocznie, w odniesieniu do struktury organizacyjnej.

Zarząd Spółdzielni jest 2-osobowy, Prezes Zarządu i Zastępca Prezesa, powołani przez Radę Nadzorczą. Sprawy Zarządu zostały *opisane na stronach 15-16 protokołu*. Członkowie Zarządu oprócz powołania na te funkcje są pracownikami Spółdzielni zatrudnionymi na umowę o pracę wg Kodeksu Pracy.

Spółdzielnia ma opracowane regulaminy: pracy, wynagradzania i świadczeń socjalnych, które zostały *opisane na 8 stronie protokołu*. Spółdzielnia w okresie objętym badaniem lustracyjnym nie zatrudniała co najmniej 20 pracowników i nie miała obowiązku posiadania regulaminów pracy i wynagradzania wynikającego z art. 104 § 2 Kodeksu Pracy.

Spółdzielnia nie zatrudnia radcy prawnego na umowę o pracę a struktura organizacyjna nie przewiduje takiego etatu.

Obsługę prawną Spółdzielnia zleca w ramach umów cywilnoprawnych:

- Umowa o wykonywanie usług stałego doradztwa prawnego z dnia 01-01-2018 r. zawarta z Kancelarią Adwokacką w Jeleniej Górze, ul. Mickiewicza 12. Podpisana umowa przez Spółdzielnię zawiera istotne zapisy dotyczące zakresu świadczonych usług, miejsca i formy świadczenia usług, wynagrodzenia za świadczenie usług prawnych.

Wynagrodzenie za świadczenie usług wynosiło 2.800,- zł. netto + podatek VAT.

- Aneksy do w/w Umowy Nr 4 z dnia 01-1-2-2022 r., Nr 5 z dnia 31-12-2022 r., Nr 6 z dnia 31-12-2023 r., dotyczące wynagrodzenia i terminu obowiązywania – do 31-12-2024 r.

Sprawy zatrudniania pracowników i rozwiązywania stosunku pracy są określone w § 3 pkt. 2 „Regulaminu Zarządu”. Funkcję pracodawcy w rozumieniu Kodeksu Pracy wypełnia Zarząd Spółdzielni.

W czasie badania lustracyjnego dokonano losowego sprawdzenia prawidłowości prowadzenia dokumentacji dotyczącej zatrudnienia pracowników:

1. Sylwia Barteżak – Umowa o pracę z dnia r. na czas nieokreślony, zatrudniona jako Kierownik działu Finansowo-Księgowego – Z-ca G. Księgowego. Aneks do umowy o pracę z dnia : – powierzono stanowisko Gł. Księgowego. Z dniem r. pracownik podpisał odpowiedzialność wynikającą z art. 4 ust. 5 Ustawy o rachunkowości. W aktach pracownika znajdują się ponadto: Zakres czynności, obowiązki, uprawnienia podpisane z datą 30-05-2022 r., Orzeczenie lekarskie z dnia r., ważne do 10-11-2025 r., oświadczenia dotyczące zapoznania się z regulaminami w spółdzielni oraz RODO. Zgodnie z Uchwałą Nr 28/2025 z dnia 20-10-2025 r. Rady Nadzorczej została powołana na Zastępcę Prezesa Zarządu - Głównego Księgowego, od 01-11-2025 r. W teczce osobowej znajdują się wymagane dokumenty dotyczące zatrudnienia. Dokumentacja prowadzona czytelnie i starannie.
2. Mariola Marczyk – Administrator, Umowa o pracę zawarta w dniu r. na czas nieokreślony. W teczce osobowej znajdują się m.in. dokumenty: zakres czynności pracownika z dnia r. uwzględniający obowiązki, uprawnienia i odpowiedzialność, badania lekarskie, ostatnie aktualne orzeczenie lekarskie nr z dn. – ważne do Ponadto w teczce pracownika znajdują się oświadczenia pracownika o zapoznaniu się z treścią regulaminów obowiązujących w spółdzielni i zaświadczenia o przeszkoleniach. Dokumentacja prowadzona czytelnie i starannie.

Dla osób zatrudnionych na umowę o pracę są prawidłowo prowadzone teczki osobowe, w których znajdują się umowy o pracę, aktualne okresowe badania lekarskie i przeszkolenia bhp. W teczkach pracowników znajdują się zakresy obowiązków.

W Spółdzielni Zastępca Prezesa Zarządu-Główna Księgowa ponosi odpowiedzialność wynikającą z art. 4 ust. 2, 4-6 Ustawy o rachunkowości z dnia 29-09-1994 r.

W tej sprawie Główna Księgowa złożyła stosowne oświadczenie o odpowiedzialności za wykonywanie obowiązków w zakresie rachunkowości zgodnie z art. 4 Ustawy o rachunkowości. Dokumentacja osobowa przechowywana jest w zamkniętej szafie w siedzibie Spółdzielni.

Stan zatrudnienia i wynagrodzeń w Spółdzielni przedstawia *tablica nr 4 - załącznik nr 4 do protokołu*.

Siedziba Spółdzielni zlokalizowana jest w samodzielnym budynku, dwupoziomowym, przy ul. Konarskiego 5A w Zgorzelcu.

Biura Spółdzielni mieszczą się na parterze i na I piętrze, przy czym, administracja prowadząca Gospodarkę Zasobami Mieszkaniowymi, w tym rozliczanie mediów znajdują się w części parterowej, co ułatwia kontakt członkom spółdzielni i użytkownikom lokali.

Spółdzielnia prowadziła kasę w części parterowej siedziby spółdzielni, przy czym kasa została zlikwidowana w 2022 r. Na tę okoliczność został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy kasy (inventaryzacja) gotówki w kasie w dniu 28-02-2022 r. Ostatni raport kasowy nr 4 z dnia 28-02-2022 r. Stan gotówki w kasie wynoszący 5.040,57 zł. zgodny z raportem kasowym, co jest potwierdzone przez Członków Komisji w Protokole zdawczo-odbiorczym kasy.

Drzwi wejściowe do siedziby Spółdzielni są właściwie zabezpieczone dwoma zamkami. Spółdzielnia nie prowadzi magazynu. Zgodnie z § 43 pkt. 5 statutu Zarząd Spółdzielni ma obowiązek zabezpieczyć majątek spółdzielni i ten obowiązek w okresie objętym badaniem lustracyjnym został wykonany. Mienie Spółdzielni jest ubezpieczone poprzez polisy ubezpieczeniowe podpisane z Firmami ubezpieczeniowymi. W trakcie badania lustracyjnego dokonano sprawdzenia ubezpieczenia mienia Spółdzielni za okres objęty badaniem lustracyjnym:

2022 r.

- Polisa Nr 640011115554 z dnia 16-12-2021 r. za okres od 01-01-2022 r. do 31-12-2022 r. zawarta z T.U. UNIQA O/Jelenia Góra. Polisa obejmuje ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku, ubezpieczenie sprzętu elektronicznego, odpowiedzialność cywilna z tytułu prowadzonej działalności i posiadanego mienia, ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych. Ubezpieczenie obejmuje budynki wielomieszkaniowe z dźwigami osobowymi, garaże, budowle, ogrodzenia, chodniki, małą architekturę, wyposażenie. Łączna kwota polisy wynosiła 117.302,- zł.

2023 r.

- Polisa z Firmą UNIQA Nr 640500101231 z dnia 23-12-2023 r. Zakres ubezpieczenia j.w. w 2022 r., Polisa obejmuje także ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności oraz ubezpieczenie od kradzieży. Koszt polisy – składka roczna wynosi 196.000,- zł. Do polisy dołączone są załączniki: wykazy budynków, dźwigów, maszyn, urządzeń, sprzętu elektronicznego, programów komputerowych.

2024 r.

- Polisa Nr 640011101818 z dnia 04-12-2024 r. zawarta z Sopockim T.U. ERGO Hestia S.A. Polisa uwzględnia budynki, dźwigi, boksy śmietnikowe, budowle, małą architekturę, sprzęt i programy komputerowe. Polisa obejmuje także cesje na rzecz banków: PKO BP S.A. i Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie (Krajowy Fundusz Mieszkaniowy) z tytułu zaciągniętych kredytów. Suma ubezpieczenia wynosi 930.919.370,40 zł. Składka łączna - roczna Polisy wynosi 163.796,- zł. płatna w 4 ratach. Do polisy załączone są załączniki: budynków i pozostałego mienia spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni spełnia obowiązek zabezpieczenia mienia spółdzielni i jej członków. Spółdzielnia nie prowadzi działalności kulturalno-oświatowej a statut Spółdzielni nie uwzględnia takiej działalności.

W spółdzielni sprawy wniosków i skarg są załatwiane w formie pism kierowanych do organów samorządowych Spółdzielni.

2. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI I BUDYNKÓW Z NIMI ZWIĄZANYCH ORAZ RACJONALNOŚĆ ICH WYKORZYSTANIA.

Spółdzielnia w okresie objętym badaniem lustracyjnym posiadała we władaniu grunty na które składają się grunty, w ha:

na dzień 31 grudnia 2022 rok

• zabudowane	-	16,8479,22	-	92,06 %
• planowane do zabudowy	-	1,4534,00	-	7,94 %

R a z e m	-	18,3013,22	-	100,00 %
------------------	---	-------------------	---	-----------------

Stan gruntów wg ustanowionych tytułów prawnych wynosił:

- własność	-	7,3039,86	-	39,91 %
- użytkowanie wieczyste	-	3,9744,65	-	21,72 %
- odrębna własność *	-	7,0228,71	-	38,37 %

Razem:	-	18,3013,22 ha	-	100,00 %
---------------	---	----------------------	---	-----------------

* odrębna własność odnosi się do gruntów z tytułem własności należącym do właścicieli lokali z tytułem prawa odrębnej własności.

na dzień 31 grudnia 2024 rok

• zabudowane	-	16,8498,22	-	93,21 %
• planowane do zabudowy	-	1,2267,00	-	6,79%

R a z e m	-	18,0765,22	-	100,00 %
------------------	---	-------------------	---	-----------------

Stan gruntów wg ustanowionych tytułów prawnych wynosił:

- własność	-	7,1313,06	-	39,45 %
- użytkowanie wieczyste	-	3,7428,54	-	20,71 %
- odrębna własność *	-	7,2023,62	-	39,84 %

Razem:	-	18,0765,22 ha	-	100,00 %
---------------	---	----------------------	---	-----------------

* odrębna własność odnosi się do gruntów z tytułem własności należącym do właścicieli lokali z tytułem prawa odrębnej własności.

Zestawienie powierzchni gruntów i stan prawny gruntów przedstawia tabela Nr 2 – „Gospodarka gruntami”, stanowiąca załącznik nr 5 do protokołu.

Z powyższych danych za okres objęty badaniem lustracyjnym w zakresie gruntów wynika, że:

- Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny gruntów, które są w jej władaniu,
- Ogólna powierzchnia gruntów licząc 2024 r. do 2022 uległ zmniejszeniu o 0,22 ha
- Na zmniejszenie powierzchni gruntów pod zabudowę wpłynęła sprzedaż wieczystego użytkowania gruntu w 2024 r. o pow. 2.267 m² w Pieńsku.
- Na zwiększenie powierzchni gruntów wpłynął zakup działek od Agencji Mienia Wojskowego w 2024 r. o pow. 19 m².
- W odniesieniu do tytułów prawnych gruntów zwiększyła się powierzchnia gruntów tzw. „odrębnej własności” w związku z ustanowieniami praw odrębnych własności na żądanie członków spółdzielni z Art. 12 i Art. 17¹⁴ u.s.m.

Spółdzielnia uregulowała stan prawny gruntu wynoszący 0,0019 ha, na którym jest położony ostatni garaż w zabudowie szeregowej nr 14, przy ul. Batorego w Zgorzelcu. Grunty należały do Agencji Mienia Wojskowego na działkach nr 25/38 i nr 25/47. W tej sprawie Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę Nr 8/2024 z dnia 19-02-2024 r. w sprawie odpłatnego nabycia na własność w/w działek. Zarząd Spółdzielni podpisał Akt Notarialny Repertorium Nr 4966/2024 z dnia 13-09-2024 r. dotyczący zakupu działek Nr 25/438 i Nr 25/47 przy ul. B. Chrobrego w Zgorzelcu.

Spółdzielnia na dzień 31-12-2024 r. posiada grunty nadające się do zabudowy, tj. grunty pod inwestycje o pow. 1,2267 ha. Stan gruntów pod zabudowę uległ zmniejszeniu porównując rok 2024 do roku 2022 o 0,2267 ha. - działka Nr 38/9 w Pieńsku ul. Zgorzelecka. Z uzyskanych informacji od Zarządu Spółdzielni wynika, że planowanie inwestycji mieszkaniowej na w/w działce w Pieńsku, małym mieście, nie miało żadnych perspektyw, z uwagi na brak zainteresowania. Spółdzielnia wiele razy ogłaszała chęć zbycia przedmiotowej działki, aby uniknąć dalszych kosztów opłat wieczystego użytkowania. Walne Zgromadzenie, które odbyło się w częściach w dniach 08 do 18 kwietnia 2024 r. podjęło Uchwałę Nr 8/2024 w sprawie zbycia prawa wieczystego użytkowania działki nr 38/9 w Pieńsku o powierzchni 0,2267 ha za cenę 130,- zł. netto za 1 m² na rzecz firmy

PROPERTY BOX Sp. z o.o. w Strzelinie ul. W. Kadłubka 1, stosownie do Art. 38 § 1 pkt. 5 Prawa Spółdzielczego i § 13 pkt. 1.5 statutu.

Spółdzielnia Aktem Notarialnym Repertorium Nr 10674/2024 z dnia 06-12-2024 r. przeniosła prawo użytkowania wieczystego do działki nr 38/9 K.W Nr JG1Z/00037577/4 za kwotę brutto 362.493,30 zł., w tym podatek VAT 23 %. Burmistrz Miasta i Gminy Pieńsk zrzekł się prawa pierwokupu wieczystego użytkowania tej działki, zgodnie z pismem z dnia 04-11-2024 r. znak GNR.01.6870.109.2024. Uzyskana kwota za zbycie przedmiotowej działki jest zgodna z Uchwałą nr 8/2024 podjętą przez Walne Zgromadzenie.

Spółdzielnia zachowała wymagane procedury przy zbywaniu nieruchomości gruntowej.

Spółdzielnia nie posiada gruntów nie nadających się do zabudowy.

Spółdzielnia nie przejmowała domów od zakładów pracy, ani nie zarządza nieruchomościami „wspólnot mieszkaniowych”.

3. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI.

Zgodnie z § 3 statutu celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin jak również innych potrzeb, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Statut Spółdzielni w § 4 do 6 określa zasady przyjmowania w poczet członków, a sprawy ustania członkostwa w Spółdzielni regulują przepisy § 9 statutu.

Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, a także osoba prawna, przy czym osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Zgodnie z § 3 pkt. 2 statutu Spółdzielnia realizuje przedmiot działalności poprzez m.in.:

- budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali,
- budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
- zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie członków.

W trakcie badania lustracyjnego dokonano sprawdzenia rejestrów członków spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi następujące rejestry członków i gospodarki lokalami:

- Rejestr **członków** Spółdzielni. Prowadzony jest w **pięciu** numerowanych księgach w wersji papierowej. Pierwszego przyjęcia w poczet członków dokonano 24 października 1965 r. Ostatni wpis na dzień 31 grudnia 2024 r. jest pod numerem 10 804. Rejestr obejmuje wszystkich członków: zamieszkałych, oczekujących, posiadających lokale użytkowe, garaże oraz tych, którzy złożyli rezygnację z członkostwa, zostali skreśleni, wykreśleni, wykluczeni bądź wygasło im prawo do lokalu.
- Rejestr **ksiąg wieczystych**. Rejestr prowadzony jest w formie skorowidzu. Dodatkowo Rejestr ksiąg wieczystych jest prowadzony w formie elektronicznej.
- Rejestr **umów** o ustaleniu warunków ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu ze spółdzielczego **własnościowego** prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego,

- garażu - prowadzony w formie skorowidzu,
- Rejestr **umów** o ustaleniu warunków ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu ze spółdzielczego **lokatorskiego** prawa do lokalu mieszkalnego - prowadzony w formie skorowidzu,
- Rejestr **umów** o wykonanie **zarządzania nieruchomością** stanowiącą odrębną własność lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu - prowadzony w formie skorowidzu,
- Rejestr wydanych **umów** o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego - prowadzony w formie skorowidzu.

Spółdzielnia posiada wykazy:

1. Wykaz **członków oczekujących**.
2. Wykaz **osób**, które posiadają członkostwo w związku z **członkostwem współmałżonka**,
3. Wykaz osób, które posiadają spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, **a nie są członkami Spółdzielni**,
4. Wykaz **lokali użytkowych** na warunkach **własnościowego** prawa do lokalu,
5. Wykaz **lokali użytkowych** na warunkach **prawa odrębnej własności** lokalu,
6. Wykaz **garaży**.

W trakcie badania lustracyjnego, stwierdzono stan członków w Spółdzielni:

- na dzień 31-12-2022 r. – 3.490 członków

w tym:

- **3111** - członków zamieszkałych , w tym: **618** współmałżonkowie,
 - **270** - członków oczekujących,
 - **65** - członkowie posiadający spółdzielcze prawo do garaży lub prawo odrębnej własności do garażu,
 - **38** - członkowie posiadający spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności do lokalu użytkowego
 - **1** - członkowie, którzy zbyli swoje prawa do lokali i nie złożyli rezygnacji z członkostwa,
 - **0** - członkowie, którzy dokonali podziału majątku wspólnego i nie złożyli rezygnacji z członkostwa,
 - **1** - członkowie - osoby prawne – posiadający prawo do lokalu mieszkalnego,
 - **4** - członkowie – osoby prawne – posiadający prawo do lokali użytkowych.
- R a z e m członków - 3490**

- na dzień 31-12-2024 r. – 3.456 członków

w tym:

- **3085** - członków zamieszkałych , w tym: **569** współmałżonkowie,
- **262** - członków oczekujących,
- **64** - członkowie posiadający spółdzielcze prawo do garaży lub prawo odrębnej własności do garażu,
- **38** - członkowie posiadający spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności do lokalu użytkowego
- **1** - członkowie, którzy zbyli swoje prawa do lokali i nie złożyli rezygnacji z członkostwa,
- **0** - członkowie, osoby fizyczne, które zbyły prawa do lokali użytkowych, garaży i nie złożyli rezygnacji z członkostwa,
- **2** - członkowie - osoby prawne – posiadający prawo do lokalu mieszkalnego,

- 4 - członkowie – osoby prawne – posiadający prawo do lokali użytkowych,
- 0 - członek osoba prawna, która zbyła lokal użytkowy i nie złożyła rezygnacji z członkostwa.

R a z e m członków - 3.456

Sprawy członkowsko – lokalowe przedstawia *tabela nr 1 - załącznik nr 6 do protokołu*.
Sprawy ilości lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży zostały omówione na stronach 25-26 protokołu z lustracji.

Spółdzielnia na dzień 31-12-2024 r. zarządzała 60 budynkami, w tym:

- 44 budynki wielolokalowe mieszkalne,
- 16 budynków, w których znajdują się lokale użytkowe, w tym siedziba spółdzielni.

Struktura lokali mieszkalnych w Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym przedstawiała się następująco:

- **na dzień 31-12-2022r.**

• spółdzielcze lokatorskie prawo	-	90	-	3,47 %
• spółdzielcze własnościowe prawo	-	1.265	-	48,71 %
• prawo odrębnej własności	-	1.237	-	47,63 %
• umowa najmu	-	1	-	0,04 %
• bez tytułu prawnego	-	4	-	0,15 %

R a z e m: - **2.597 - 100,00 %**

- **na dzień 31-12-2024r.**

• spółdzielcze lokatorskie prawo	-	76	-	2,92 %
• spółdzielcze własnościowe prawo	-	1.252	-	48,19 %
• prawo odrębnej własności	-	1.266	-	48,73 %
• umowa najmu	-	1	-	0,04 %
• bez tytułu prawnego	-	3	-	0,12%

R a z e m: - **2.598 - 100,00 %**

Tytuły prawne lokali mieszkalnych w Spółdzielni dla poszczególnych nieruchomości na dzień 31-12-2024 r. *przedstawia tabela nr 3 – załączniki nr 7 do protokołu*.

Z powyższych danych wynika, że w zasobach Spółdzielni w okresie 2022 – 2024 nastąpiły przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność do lokali na żądanie członków spółdzielni stosownie do Art. 12 i Art. 17¹⁴ u.s.m. Na dzień 31-12-2024 r. lokale o statusie prawa odrębnej własności stanowiły 48,73 %. Spółdzielnia i właściciele tych lokali są współwłaścicielami nieruchomości. Stan zasobów mieszkaniowych oraz ilość lokali przedstawia *załącznik nr 8 (tablica Nr 5- Zasoby mieszkaniowe) do protokołu*.

Spółdzielnia posiada lokale mieszkalne, które są użytkowane bez tytułu prawnego (bezumowne korzystanie), przy czym stan ten uległ zmniejszeniu z 4 w 2022 r. do 3 lokali w 2024 r.

Na podstawie dokumentacji i informacji uzyskanej od spec. ds. członkowsko-mieszkaniowych i kadr stwierdzono, że stan prawny dotyczący 4 lokali w 2022 roku bez tytułu prawnego wynika z podjętych działań egzekucyjnych w stosunku do dłużników. Osoby będące dłużnikami zostały pozbawione członkostwa w Spółdzielni oraz uzyskano wyroki o eksmisji. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia odzyskała jeden lokal

w związku ze śmiercią osoby wykluczonej i przekazania do dyspozycji Spółdzielni przez spadkobiercę – syna.

Spółdzielnia w sytuacji zwolnienia lokalu przez dotychczasowego użytkownika, wolnego w sensie prawnym zorganizowała przetarg, z pierwszeństwem dla członków oczekujących na warunkach prawa odrębnej własności, zgodnie z art. 11 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15-12-2000 r. z późn. zmianami. Kolejność zaspakajania potrzeb lokalowych tych członków ustala się na podstawie kolejności numerów w rejestrze członków oczekujących. Po wyczerpaniu trybu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wg kolejności Spółdzielnia ustanawia tytuł prawny z innymi osobami, w ramach przetargów w oparciu o obowiązujący „Regulamin przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w SM” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 11/2013 z dnia 21.03.2013 r.

Zwolniony w/w lokal mieszkalny położony w Zgorzelcu przy ulicy Kościuszki, o pow. użytkowej 36,70 m² został przekazany do dyspozycji Spółdzielni w dniu 11 września 2023 r. i wyceniony przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 155.000,00 zł. (wg operatu szacunkowego). Spółdzielnia ogłosiła przetarg w dniu 23 listopada 2023 r.

Do pierwszego przetargu przystąpiła jedna osoba - członek oczekujący. Lokal został sprzedany za cenę 155.000,- zł. Zarząd Spółdzielni podpisał z nabywcą prawa odrębnej własności do lokalu Akt notarialny - umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności zawarta w dniu 04 grudnia 2023 r.

Powyższe procedury zostały przeprowadzone zgodnie z art. 11 u.s.m. i statutem oraz Regulaminem przetargowym na ustanawianie prawa odrębnej własności do lokalu.

Stan 3 lokali mieszkalnych na koniec 2024 r. bez tytułu prawnego, wymaga podjęcia dalszych działań w celu uporządkowania stanu prawnego.

Statut Spółdzielni w §§ 52-69 określa tytuły prawne do lokali i zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków. Wynajem lokali i zasady wynajmu są określone w § 70-71 statutu. Spółdzielnia nie prowadzi nowych inwestycji mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 17⁶ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15-12-2000 r. z późn. zmianami Spółdzielnia prowadzi „Rejestr ksiąg wieczystych”, prowadzony w formie skorowidzu i w formie elektronicznej.

Podczas lustracji dokonano sprawdzenia 3 losowo wybrane teczki lokali:

1. **Lokal mieszkalny w Zgorzelcu przy ul. Bohaterów II AWP nr 10/5**, pow. użytkowa 36,00 m², – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Przydział lokalu nr 37/2001 z dnia 23-04-2001 r. Członek Spółdzielni – nr rej. 7713. Umowa w sprawie przydzielenia lokalu i prowadzonej nowej inwestycji zawarta w dniu 30-05-2000 r. Zadanie inwestycyjne finansowane było ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, w ramach podpisanej umowy ze Spółdzielnią. Członek Spółdzielni zobowiązał się do wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego wynoszącego 30 % kosztu budowy, a Spółdzielnia do przekazania w/w lokalu mieszkalnego. Po spełnieniu wszystkich wymogów został podpisany Protokół zdawczo-odbiorczy na lokal z dnia 02-05-2001 r. i w/w przydział na lokal. W teczkę lokalu znajdują się wszystkie w/w dokumenty w należyty sposób uporządkowane.
2. **Lokal mieszkalny przy ul. B. Prusa Nr 11/7 w Zgorzelcu**, pow. użytkowa 58,34 m² + pomieszczenie przynależne – komórka lokatorska – 6,70 m². Umowa najmu lokalu z dnia 15-03-1996 r. Członek Spółdzielni nr rej. 9889- Uchwała Zarządu Nr 98/2017 z dnia

03-10-2017 r., stosownie do Art. 48 u.s.m. Na wniosek Członka Spółdzielni Zarząd Spółdzielni podpisał Akt Notarialny na ustanowienie odrębnej własności do lokalu Repertorium A Nr 5951/2025 z dnia 25-07-2025 r., po spełnieniu wymogów u.s.m. Księga Wieczysta Nr JG1Z/ , zgodnie z Zawiadomieniem Sądu Rejonowego w Zgorzelcu z dnia 21-10-2025 r. Dokumentacja jest prowadzona czytelnie i starannie.

3. **Lokal mieszkalny w Zgorzelcu ul. Kościuszki Nr 57/2**, pow. użytkowa 25,00 m² – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Akt Notarialny Repertorium A Nr 14361/2006 z dnia 17-10-2006 r. Lokal posiada założona Księgę Wieczystą Nr JG1Z/ w Sądzie Rejonowym Wydział Ksiąg Wieczystych w Zgorzelcu. Stosownie do art. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nabywa członkostwo w Spółdzielni – nr rej. 9279. Na podstawie Aktu zgonu z dnia 20-03-2023 r. Zarząd Spółdzielni dokonał skreślenia z członkostwa w Spółdzielni. Na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego w Kędzierzynie Koźlu Sygn. akt I Ns 239/23 z dnia 06-09-2023 r. spadek w całości przejęła p. Beata W. Zarząd Spółdzielni stosownie do art. 3 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3² Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15-12-2000 r. z późniejszymi zm. dokonał przyjęcia w poczet członków spadkobierczynię prawa do lokalu – nr rej. 10664. W teczce lokalu znajdują się wszystkie w/w dokumenty i pozostała korespondencja z użytkownikami lokalu. Dokumentacja jest prowadzona czytelnie i starannie.

Losowo sprawdzone i wyżej opisane teczki członkowsko-lokalowe zawierają niezbędne dokumenty związane z przydziałem, nabyciem praw do lokali i użytkowaniem tych lokali. Dokumentacja dot. członkostwa i lokali znajduje się w teczkach i jest prowadzona starannie.

4. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

4.1. STAN ILOŚCIOWY ORAZ ESTETYCZNO-PORZĄDKOWY I TECHNICZNY BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia zarządzała 60 budynkami wielolokalowymi, w tym:

- 44 budynki wielolokalowe mieszkalne,
- 16 budynków, w których znajdują się lokale użytkowe, w tym siedziba spółdzielni.

W zasobach spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym znajdowały się lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, jak niżej:

Ilość lokali w Spółdzielni w latach 2022-2024 przedstawiała się jak niżej:

2022 r.

- | | | |
|---------------------|---|-------|
| - Lokale mieszkalne | - | 2.597 |
| - Lokale użytkowe, | - | 107 |
| - Garaże | - | 175 |

2023 r.

- | | | |
|---------------------|---|-------|
| - Lokale mieszkalne | - | 2.598 |
| - Lokale użytkowe | - | 106 |
| - Garaże | - | 175 |

2024 r.

- | | | |
|---------------------|---|-------|
| - Lokale mieszkalne | - | 2.598 |
| - Lokale użytkowe, | - | 106 |
| - Garaże | - | 175 |

Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży w Spółdzielni na dzień **31-12-2024 r. wynosi** - **143.334,78 m²**
w tym:

- lokale mieszkalne - 131.888,19 m²
- lokale użytkowe - 8.240,65 m²
- garaże - 3.205,94 m²

Spółdzielnia posiada 4 lokale mieszkalne z tytułem spółdzielczego prawa do lokalu, które znajdują się w nieruchomości należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej, a Spółdzielnia nie zarządza tą wspólnotą.

Stan zasobów mieszkaniowych w latach 2022-2025 przedstawia (tabela nr 5) - załącznik nr 8 do protokołu.

Z powyższych danych wynika, że w okresie podlegającym badaniu lustracyjnemu ilość lokali mieszkalnych i użytkowych oraz powierzchnia tych lokali uległy zmianie.

W roku 2023 ilość lokali użytkowych uległa zmniejszeniu o 1 lokal, a ilość lokali mieszkalnych wzrosła o 1 lokal. Różnice wynika ze zmiany sposobu użytkowania 1 lokalu użytkowego na lokal mieszkalny. Spółdzielnia uzyskała w zakresie podziału lokali i zmiany sposobu użytkowania wymagane prawem dokumenty.

Struktura oraz liczba lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni została przedstawiona w dziale III – „Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami”, na stronie 23 protokołu.

Spółdzielnia posiada 44 budynki mieszkalne wielolokalowe, które są wybudowane w technologii wielopłytowej i tradycyjnej.

Podział budynków wielolokalowych mieszkalnych ze względu na technologię przedstawia się jak niżej:

- technologia wielopłytowa - 31 budynków,
- technologia tradycyjna - 13 budynków.

Podział budynków mieszkalnych wielolokalowych w Spółdzielni ze względu na wiek przedstawia się jak niżej:

- wybudowane w latach 1970-1979 - 16 budynków,
- wybudowane w latach 1980-1989 - 13 budynków,
- wybudowane w latach 1990-1999 - 12 budynków,
- wybudowane w latach 2000-2002 - 3 budynki.

R a z e m: - **44 budynki mieszkalne**

W latach 1998-2001 Spółdzielnia wybudowała 3 budynki wielolokalowe z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, w oparciu o Ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26-10-1995 r. (Dz. U. Nr 98, poz. 1070 z późn. zmianami). Opis techniczny budynków Spółdzielni, w zakresie bilansu cieplnego i stanu docieplenia ścian osłonowych i działań termomodernizacyjnych został opisany na stronach 47-48 protokołu w pkt. „Ustalanie potrzeb remontowych ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb energooszczędnych”.

Instalacja grzewcza wyposażona jest w zawory termostatyczne DANFOSS. Budynki posiadają wszystkie media, są wyposażone w instalacje: wodno-kanalizacyjną; liczniki główne wody, elektryczną, grzewczą: c.o. i ciepła woda użytkowa, gazową, odgromową.

W 2598 lokalach Spółdzielni zainstalowane są indywidualne wodomierze wody. Spółdzielnia rozlicza z dostawcą koszty za dostarczoną wodę i odbiór ścieków we własnym zakresie, w odniesieniu na poszczególne budynki i lokale. Wszystkie budynki wielolokalowe mieszkalne – 44, posiadają liczniki główne ciepła i wody. Zużycie ciepłej wody jest rozliczane w ramach indywidualnego opomiarowania w 922 lokalach. Spółdzielnia rozlicza koszty ciepła w 1088 lokalach, wg systemu indywidualnego rozliczania kosztów poprzez dwie firmy: „ISTA” i „TECHEM”, przy zastosowaniu podzielników kosztów. Podpisane umowy z tymi firmami zostały omówione *na stronie 42 protokołu*.

W 26 budynkach koszty ciepła spółdzielnia rozlicza wg metody m².

W tym zakresie obowiązują regulacje prawne:

- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. poz. 2273 z dnia 9 grudnia 2021 r.)
 - Regulamin rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lokali i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 35 z dnia 19-1-2-2022 r.
- Warunki stosowania podzielników kosztów ciepła są określone w § 3-5 w/w Rozporządzenia oraz w § 3 pkt. 11 i 12 powyższego Regulaminu.

Podstawa prawna w zakresie stosowania podzielników kosztów ogrzewania do rozliczania kosztów ciepła w lokalach wg tych urządzeń jest określona w § 5 powyższego Rozporządzenia, tj. instalacja c.o. nie spełnia warunków technicznych i opłacalności ekonomicznej. W tym zakresie w trakcie lustracji nie przedłożono Lustratorowi analiz: technicznej i ekonomicznej, która zwalnia z obowiązku stosowania podzielników kosztów do rozliczania kosztów ciepła.

Ciepło do budynków w zasobach Spółdzielni dostarczane jest:

- budynki w Pieńsku – 7 budynków– ogrzewane z kotłowni gazowo-olejowej należącej do Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Pieńsku ul. Bolesławiecka nr 29/32.
- budynki ogrzewane własnymi kotłowniami gazowymi:
 - Zgorzelec - ul. Łużycka nr 28 AB - 1 budynek
 - Jerzmanki - Nr 22 CD, 22 EF - 2 budynki
- budynki w Zgorzelcu – 34 budynki - ciepło dostarczane zdalnie z kotłowni Zgorzeleckiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Zgorzelcu.

Sprawy zawartych umów z dostawcami ciepła są opisane *na stronach 40-42 protokołu*.

Zasoby Spółdzielni znajdują się na terenie miasta Zgorzelec, Pieńsk i w miejscowości Jerzmanki. W budynkach znajdują się komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne. W Spółdzielni nie ma organizacyjnie wyodrębnionych osiedli. Spółdzielnia w Dziale Gospodarki zasobami mieszkaniowymi zatrudnia 2 administratorów, zgodnie ze strukturą organizacyjną. Odrębne nieruchomości w spółdzielni są zabudowane jednym lub kilkoma budynkami, które są położone na oddzielnych oznaczonych działkach. Budynki jako odrębne nieruchomości są rozliczane oddzielnie w zakresie kosztów utrzymania i eksploatacji, w tym koszty remontów. Bezpośredni nadzór nad sprawami administracyjnymi wykonuje Kierownik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Spółdzielnia nie zatrudniona na umowę o pracę pracowników fizycznych. Wszystkie usługi w zakresie awarii, konserwacji i napraw bieżących Spółdzielnia zleca osobom fizycznym, prowadzącym działalność gospodarczą, w ramach umów cywilno-prawnych, jak niżej:

- utrzymanie posesji- gospodarze domów,
- usługi hydrauliczne, c.o., wod.-kan.,

- usługi w zakresie domofonów i samozamykaczy,
- usługi elektryczne,
- usługi dot. instalacji gazowej,
- usługi kominiarskie
- usługi ogólnobudowlane.

Usługi powyższe są rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
W trakcie badania lustracyjnego dokonano losowego sprawdzenia podpisanych umów cywilno-prawnych, na w/w usługi:

1. Konserwacja i remonty w zasobach spółdzielni.

Spółdzielnia w tym zakresie podpisała Umowę z dnia 20-09-2023 r. z firmą: Zakład Ogólnobudowlany Franciszek Szpak w Zgorzelcu ul. Konrada Duszy 5B, prowadzący działalność gospodarczą, na świadczenie usług w zakresie, m.in.:

- malowanie i naprawa urządzeń zabawowych i urządzeń terenu,
- naprawa drzwi i zamków w drzwiach wejściowych do wiatrołapów oraz drzwi w pomieszczeniach wspólnych,
- naprawa stolarki okiennej w częściach wspólnych,
- czyszczenie rynien i koszy rynnowych,
- montaż i naprawa koszy na śmieci,
- pozostałe usługi ślusarskie i ogólnobudowlane (wg potrzeb).

W ramach umowy wykonawca jest zobowiązany do codziennego zgłaszania się do administracji spółdzielni. Umowa zawiera wynagrodzenie zryczałtowane netto za miesiąc – . + podatek VAT oraz stawkę roboczogodziny wraz z narzutami, do rozliczeń za zlecone remonty, które są rozliczane kosztorysem powykonawczym.

W ramach wynagrodzenia zryczałtowanego Zgodnie z § 6 umowy Wykonawca zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt materiały konserwatorskie np.: silikon, kit, smar, pędzle, rozpuszczalniki. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością jej rozwiązania z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Umowa właściwie zabezpiecza interesy spółdzielni i jej członków i użytkowników lokali.

2. Konserwacja i naprawy instalacji wod.-kan., c.o. i c.w.u. i klimatyzacyjnych oraz obsługa komór technicznych.

Spółdzielnia na powyższe usługi podpisała Umowę z dnia 29-05-2020 r. z Tomaszem Obryckim, prowadzącym działalność gospodarczą, zam. w Zgorzelcu ul. Kościuszki 50/3. W/w umowa zawiera zakres przedmiotowy świadczonych usług, w zakresie konserwacji i remontów bieżących oraz świadczenie stałych dyżurów domowych na usuwanie awarii. Ponadto umowa zawiera adresy budynków, wysokość stałego wynagrodzenia obejmującego konserwację i drobne naprawy (§ 7 umowy) oraz stawkę roboczogodziny (§ 9 umowy) za roboty remontowe, które są dodatkowo zlecane i rozliczane kosztorysem powykonawczym. Materiały do konserwacji zabezpiecza Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt (§ 8 Umowy). Zleceniobiorca ma obowiązek stawiania się codziennie do Spółdzielni, w celu odbioru zleceń za świadczone usługi. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, a każda ze stron może rozwiązać umowę, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 10 pkt. 2 Umowy). Umowa zawarta zabezpiecza interesy Spółdzielni i jej członków.

3. Konserwacja i bieżące naprawy oraz kontrole okresowe, roczne w zakresie instalacji gazowych.

Spółdzielnia na realizację w/w usług podpisała Umowę z dnia 29-05-2020 r. z Firmą Tomasz Obrycki, prowadzący działalność gospodarczą, zam. w Zgorzelcu ul. Kościuszki 50/3. Przedmiotowa umowa dotyczy usług w zakresie: bieżącej konserwacji, napraw awaryjnych i bieżących instalacji gazowych oraz okresowych (rocznych) kontroli stanu technicznego i szczelności instalacji gazowych, zgodnie z Art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Umowa zawiera zakres usług, z wyszczególnieniem czynności, wynagrodzenie zryczałtowane miesięczne, stawki roboczogodziny z narzutami, za roboty remontowe nie objęte konserwacją i przeglądami, rozliczane wg zlecenia na podstawie kosztorysu powykonawczego. Koszty przeglądów okresowych (rocznych) instalacji gazowych ponosi Spółdzielnia, poza ryczałtem, za 1 lokal – zł. + podatek VAT, w którym przeprowadzono kontrolę (§ 8 pkt2 umowy). Koszty te ulegały zmianie stosownie do zawartych aneksów w okresach późniejszych. Wykonawca ma obowiązek stawiennictwa się w siedzibie spółdzielni, wg indywidualnych uzgodnień (§ 5 pkt. 1 Umowy). Umowa nie dotyczy napraw odbiorników gazowych (junkers, kuchenka gazowa), naprawa tych urządzeń może nastąpić po zleceniu przez użytkownika lokalu, który ponosi koszty takiej usługi. Powyższa umowa zawarta prawidłowo, zabezpiecza interesy Spółdzielni i jej członków

4. Prowadzenie konserwacji instalacji oraz urządzeń elektrycznych oraz instalacji odgromowych w zasobach spółdzielni.

Spółdzielnia na wykonywanie powyższych usług podpisała Umowę z dnia 01-04-2019 r. z Zakładem „Instalatorstwo elektryczne” Cezary Mazerant zam. w Zgorzelcu Plac Kasztanowy 10.

W ramach tej umowy wykonawca w zakresie instalacji elektrycznych i odgromowych wykonuje:

- konserwacja i usuwanie awarii,
- przeglądy okresowe, wg Art. 62 Prawa budowlanego
- wymiana zużytego sprzętu i zużytych źródeł światła (żarówki, gniazda, łączniki, elementy opraw, świetlówek),
- utrzymanie w ruchu instalacji i urządzeń elektrycznych,
- prowadzenie dyżurów.

Wykonawca w ramach umowy ma obowiązek zgłaszania się do Administracji spółdzielni, wg umówionych terminów oraz pełnienia dyżurów domowych. Umowa zawiera stawkę roboczogodziny i narzuty oraz miesięczne wynagrodzenie dla wykonawcy, w którym są uwzględnione także koszty materiałów podstawowych - § 4 i 5 umowy. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością jej rozwiązania z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Spółdzielnia podpisywała z wykonawcą aneksy do umowy – za cały okres obowiązywania – 14 aneksów. Ostatnie Aneksy: Nr 3/2023 z dnia 15-03-2023 r., Aneks Nr 4/2024 z dnia 16-01-2024 r. – zmiana wynagrodzenia.

5. Usługi kominiarskie

Spółdzielnia w zakresie usług kominiarskich podpisała Umowę z dnia 01-04-2020 r. z Kominiarską Spółdzielnią Pracy „Św. Florian” we Wrocławiu – Rejonowy Zakład Kominiarski w Zgorzelcu ul. Ciołkowskiego 10.

Przedmiotowa umowa zawiera:

- okresowe kontrole stanu technicznego przewodów kominowych, stosownie do Art. 62 Prawa budowlanego,
- czyszczenie przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
- wydawanie opinii kominiarskiej,
- sporządzanie protokołów z przeprowadzonych kontroli.

Umowa powyższa zawiera wynagrodzenie za wykonywane usługi, w odniesieniu do 1 lokalu (§ 5 Umowy), ponoszenie odpowiedzialności przez Wykonawcę za świadczone usługi oraz obowiązek posiadania polisy ubezpieczeniowej w zakresie świadczonych usług. Wykaz budynków w zasobach spółdzielni oraz ilość przewodów wentylacyjnych i spalinowych stanowi załącznik nr 1 do umowy. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Umowa zabezpiecza interesy Spółdzielni i jej członków. Do umowy zostały podpisane aneksy: Nr 2 z dnia 06-07-2023 r., Aneks Nr 3 z dnia 24-06-2024 r. – aneksy dotyczyły wynagrodzenia za świadczone usługi.

6. Caloroczne utrzymanie w czystości i estetyki posesji nieruchomości, w tym sprzątanie klatek schodowych, na terenie zasobów Spółdzielni.

Spółdzielnia w tym zakresie podpisała umowy z osobami prowadzącymi działalność gospodarczą.

W trakcie lustracji dokonano sprawdzenia 2 wybranych umów na świadczenie usług w przedmiotowym zakresie.

1. Umowa zawarta w dniu 26-03-2018 r. z Markiem Ciaciek – Przedsiębiorstwo Usługowe „MARKUS” ul. Warszawska 54b/5 w Zgorzelcu.

Umowa zawiera przedmiot umowy, oznaczenie nieruchomości wraz z określeniem nr działek. W § 2 umowy są szczegółowo określone czynności składające się na świadczone usługi: m.in. sprzątanie korytarzy piwnicznych, sprzątanie i mycie klatek schodowych, wózkowni suszarni, usuwanie odpadów i śmieci, sprzątanie terenu, wokół boksów śmietnikowych, terenów zieleni i placów zabaw, chodników, koszenie i pielęgnacja trawy i żywopłotów, utrzymanie zimowe chodników i dojeżdżanie oraz inne usługi wg umowy.

Umowa zawiera adresy nieruchomości i posesji objętych zakresem usługi, określa wynagrodzenie miesięczne (§ 5 umowy). Wg § 4 umowy Zamawiający – spółdzielnia może potrącić 20 % wynagrodzenia dla Wykonawcy w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w świadczonych usługach. Wykonawca usług jest wg umowy zobowiązany do corocznego ubezpieczenia się z tytułu prowadzonej działalności, a polisa ubezpieczeniowa stanowi załącznik do umowy. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością rozwiązania z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 9 umowy). Spółdzielnia podpisywała z wykonawcą aneksy:

- Aneks Nr 5/2023 z dnia 25-05-2023 r. – zmiana wynagrodzenia – brutto,
- Aneks Nr 6/2025 z dnia 24-04-2025 r. – zmiana wynagrodzenia miesięcznego brutto – '.

2. Umowa z dnia 23-04-2008 r. zawarta z Anną Nowicką, zam. w Zgorzelcu ul. Kościuszki 59/3.

Umowa dotyczy całorocznego utrzymania w czystości i estetyce posesji nieruchomości ul. B. Prusa 7-15, na działce nr 20/9 i ul. Lubańska 45-51A, na działce nr 2/1. Umowa zawiera przedmiot umowy, oznaczenie nieruchomości wg załączników nr 1 i 2. W § 2 umowy są szczegółowo określone czynności składające się na świadczone usługi: m.in. usuwanie odpadów i śmieci, sprzątanie korytarzy piwnicznych, sprzątanie i mycie klatek schodowych, wózkowni suszarni, sprzątanie terenu, wokół boksów śmietnikowych, terenów zieleni i placów zabaw, chodników, koszenie i pielęgnacja trawy i żywopłotów, utrzymanie zimowe chodników i dojeżdż, dostarczanie korespondencji do lokatorów, odczyty wodomierzy oraz inne usługi wg umowy.

Umowa określa wynagrodzenie miesięczne -m § 4 umowy – . Wg § 3 umowy Zamawiający – spółdzielnia może potrącić 20 % wynagrodzenia dla Wykonawcy w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w świadczonych usługach. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością rozwiązania z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 8 umowy). Spółdzielnia podpisywała z wykonawcą aneksy:

- Aneks Nr 11/2021 z dnia 30-12-2021 r. – zmiana wynagrodzenia – . brutto, obowiązujące od 01-01-2022 r.
- Aneks Nr 12/2025 z dnia 22-04-2025 r. – zmiana wynagrodzenia miesięcznego brutto – które obowiązuje od 01-04-2025 r.

W trakcie badania lustracyjnego w dniu 21 listopada 2025 r. z udziałem Przedstawicieli Administracji Spółdzielni dokonano przeglądu losowo wybranych obiektów i posesji, co zostało udokumentowane w *protokole z wizytowania - załącznik nr 9 do protokołu z lustracji*.

4.2. KOSZTY I PRZYCHODY GZM ORAZ PRAWIDŁOWOŚĆ USTALANIA OPLAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

W Spółdzielni sprawy kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, pożytków i funduszy oraz opłat za lokale regulują:

- Statut w § 48 – 51,
- „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali”, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 27/2006 z dnia 26-01-2006 . z późn. zmianami, ostatni Aneks Nr 7 – Uchwała RN Nr 11/2015 z dnia 13-04-2015 r.

W trakcie badania lustracyjnego dokonano sprawdzenia dokumentacji w tym zakresie i stwierdzono, że Zarząd Spółdzielni sporządzał corocznie projekty planów gospodarczych i zmiany wysokości opłat oraz przedkładał Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia, m.in.:

- Plany gospodarcze, w tym plany wpływów i wydatków,
- Plany remontów gospodarki zasobami spółdzielni, uwzględniające zakres robót remontowych i planowane koszty,
- Zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych i odpisu na fundusz remontowy.

Plany gospodarcze i wysokość opłat były sporządzane oddzielnie dla każdego roku.

Plany gospodarcze są corocznie zatwierdzane przez Radę Nadzorczą stosownie do § 35 pkt.1 statutu. Plany gospodarcze składają się z n/w dokumentów stanowiących załączniki do uchwał Rady Nadzorczej:

- planowane wpływy i wydatki, uwzględniające działalność statutową (eksploatacja i użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych), pozostałą działalność spółdzielni oraz pozostałe koszty i przychody z działalności operacyjnej i finansowej spółdzielni (układ syntetyczny),

- planowane koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym m.in.: koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych, odpisy na fundusz remontowy, koszty zarządu, koszty pracowników GZM + narzuty, utrzymanie posesji, konserwacje i przeglądy, usługi kominiarskie, amortyzacja,
- pozostałe składniki (koszty i opłaty): c.o., c.w.u., woda i ścieki, domofony, dźwigi, podatki i ubezpieczenia, obsługa wodomierzy i podzielników kosztów,
- koszty zarządzania spółdzielnią (układ analityczny): amortyzacja, materiały, wynagrodzenia + narzuty, delegacje, usługi obce, usługi cywilno-prawne, ubezpieczenia, podatek VAT.

Plany uwzględniają kalkulację opłaty eksploatacyjnej zgodnie art. 6⁴ u.s.m. Do kalkulacji nie są brane koszty mediów do lokali np.: woda i ścieki, c.o. i c.w.u., domofony, dźwigi. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości, stosownie do art. 4¹ u.s.m.

Spółdzielnia na 2022-2024 sporządzała Plany gospodarcze, z których wynikały koszty i opłaty za używanie lokali, w tym zakresie RN podjęła uchwały, m.in.:

2022r.

- Uchwała Nr 2/2022 z dnia 24-01-2022 - Uchwalenie "Planów remontów gospodarki zasobami na 2022 rok w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu".
- Uchwała Rady Nadzorczej Nr 6/2022 z dnia 24-01-2022 - zmiana wysokości stawki opłaty podatku od nieruchomości- lokalu. Uchwała uwzględnia zróżnicowane opłaty dla poszczególnych nieruchomości i weszła w życie od 01-02-2022 r., stosownie do art. 4 ust. 7¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15-12-2000 r. z późn. zmianami (u.s.m.).
- Uchwała Rady Nadzorczej Nr 22/2022 z dnia 19-09-2022 - uchwalenie stawki opłaty z tytułu spłaty kredytu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, (dotyczy lokali położonych przy ul. Iwaszkiewicza 23-31 w Zgorzelcu, zgodnie z art. 4 ust. 7¹ u.s.m.
- Uchwała RN Nr 25/2022 z dnia 19-09-2022 r. - zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych od 1 stycznia 2023 r., stosownie do Art. 4 ust. 7 u.s.m. (zawiadomienie, na 3 miesiące naprzód),
- Uchwała RN Nr 26/2022 z dnia 19-09-2022 r. - zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych (netto) i funduszu remontowego (netto) dla lokali użytkowych własnościowych i z prawem odrębnej własności od 1 stycznia 2023 roku, z zachowaniem powiadomienia 3 miesiące naprzód, stosownie do Art. 4 ust. 7 u.s.m.
- Uchwała RN Nr 32/2022 z dnia 19-12-2022 r. - Uchwalenie Planu wpływów i wydatków Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu na 2023 rok.
Z Planu gospodarczego na 2023 r. wynikają planowane koszty utrzymania i eksploatacji lokali oraz kalkulacja kosztów, co jest zgodne z art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.

2023 r.

- Uchwała RN Nr 2/2023 z dnia 30-01-2023 r. - Uchwalenie "Planów remontów gospodarki zasobami na 2023 rok w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu".
- Uchwała RN Nr 5/2023 z dnia 30-01-2023 r. - Uchwalenie zmiany wysokości opłat funduszu remontowego dla lokali w nieruchomości przy ulicy Wyspiańskiego 1 a-c w Zgorzelcu od 1 czerwca 2023 roku., z zachowaniem 3 miesięcy powiadomienia, stosownie do Art. 4 ust. 7 u.s.m.
- Uchwała RN Nr 13/2023 z dnia 18-09-2023 r. - Zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych od 1 stycznia 2024

roku, z zachowaniem treści Art. 4. Ust. 7 u.s.m., na 3 miesiące naprzód zawiadomienie o zmianie opłat.

- Uchwała RN Nr 16/2023 z dnia 18-09-2023 r. -m Zmiana wysokości stawki opłaty za winę dla lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w klatkach z dźwigami od 01 stycznia 2024 roku, stosownie do Art. 4 ust. 7 u.s.m.
- Uchwała RN Nr 21/2023 z dnia 18-12-2023 r. - Uchwalenie Planów wpływów i wydatków Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu na 2024 rok.

2024r.

- Uchwała RN Nr 1/2024 z dnia 29-01-2024 r. - Uchwalenie stawki opłaty za domofon od 1 maja 2024 r., z zachowaniem Art. 4 ust. 7 u.s.m.
- Uchwała RN Nr 4/2024 z dnia 29-01-2024 - Uchwalenie „Planu remontów gospodarki zasobami na 2024 rok w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu”.
- Uchwała RN Nr 13/2024 z dnia 16-09-2024 r. - w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych od 1 stycznia 2025 roku, z zachowaniem treści Art. 4 ust. 7 u.s.m.
- Uchwała RN Nr 15/2024 z dnia 16-09-2024 r. - Uchwała w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych (netto) i funduszu remontowego (netto) dla garaży własnościowych i z prawem odrębnej własności od 1 stycznia 2025 roku, stosownie do Art. 4. Ust. 7 u.s.m.
- Uchwała RN Nr 31/2024 z dnia 16-12-2024 r. - zmiana wysokości stawki opłaty podatku od nieruchomości - lokalu od 1 stycznia 2025 r., z zachowaniem treści Art. 4 ust. 7¹ u.s.m., zawiadomienie do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego.

Powyższe Uchwały Rady Nadzorczej są zgodne z kompetencjami Rady - § 35 pok. 1 statutu.

Dla zobrazowania opłat za lokale w okresie objętym badaniem lustracyjnym wybrano losowo lokale z różnych nieruchomości, które przedstawiają się jak niżej:

1. Lokal mieszkalny w budynku ul. Łużycka w Zgorzelcu o pow. 62,30 m², kotłownia gazowa, bez opomiarowania, bez podzielników kosztów c.o. – kotłownia własna na dzień 01-01-2022 r.

- dodatkowe pomieszczenie	- 5,94 zł.
- domofon	- 2,30 zł.
- eksploatacja	- 137,06 zł.
- opłata stała c.o.	- 16,82 zł.
- opłata za śmieci	- 45,00 zł.
- opłata zmienna za c.o.	- 170,70 zł.
- podatek od nieruchomości- mienie SM	- 2,49 zł.
- ubezpieczenie majątkowe	- 4,36 zł.
- zimna woda – zaliczka-wodomierz	- 76,38 zł.
- odpis na fundusz remontowy	- 174,44 zł.
Razem wymiar opłaty	- 635,49 zł.

na dzień 31-12-2024 r.

- dodatkowe pomieszczenie	- 8,37 zł.
- domofon	- 2,83 zł.
- eksploatacja	- 193,13 zł.
- opłata stała c.o.	- 23,67 zł.
- opłata za śmieci	- 80,63 zł.

-	opłata zmienna za c.o.	-	258,55 zł.
-	podatek od nieruchomości- mienie SM	-	2,49 zł.
-	ubezpieczenie majątkowe	-	7,48 zł.
-	zimna woda – zaliczka-wodomierz	-	117,30 zł.
-	odpis na fundusz remontowy	-	161,98 zł.
	Razem wymiar opłaty	-	856,43 zł.

Z porównania opłat w wybranym losowo lokalu, na dzień 01-01-2022 r. i 31-12-2024 r. wynika, że:

-	ogółem opłata za lokal wzrosła	-	34,80 %,
-	opłata eksploatacyjna wzrosła	-	42,00 %,
-	wzrost opłaty za śmieci	-	79,20 %
-	wzrost opłaty zmiennej za c.o.	-	51,50 %
-	wzrost opłaty za zimną wodę	-	53,60 %

Opłaty za wodę, ciepło i śmieci są niezależne od Spółdzielni
Wymiar opłat dla wybranego lokalu przy ul. Łużyckiej w Zgorzelcu na dzień 01-01-2022 r. i 31-12-2024 r. stanowią załącznik nr 10 do protokołu.

2. Lokal mieszkalny w budynku ul. Iwaszkiewicza w Zgorzelcu, o pow. użytkowej 71,70 m², budynek opomiarowany- podzielniki kosztów c.o., na dzień 01-01-2022 r. w zł.

-	domofon	-	2,30
-	eksploatacja	-	179,25
-	kredyt	-	355,63
-	opłata przekształceniowa	-	0,72
-	opłata stała c.o.	-	84,61
-	opłata za śmieci	-	174,75
-	opłata zmienna za c.o.	-	58,08
-	podatek od nieruchomości-lokal	-	8,60
-	podatek od nieruchomości – mienie SM	-	2,87
-	ubezpieczenie majątkowe	-	5,02
-	zimna woda – zaliczka-wodomierz	-	296,61
-	ciepła woda-wodomierz	-	129,74
-	odpis na fundusz remontowy	-	129,06
	Razem wymiar opłaty	-	1.427,24 zł.

na dzień 31-12-2024 r. w zł.

-	domofon	-	2,83
-	eksploatacja	-	200,76
-	kredyt	-	465,33
-	opłata przekształceniowa	-	0,72
-	opłata stała c.o.	-	202,91
-	opłata za śmieci	-	135,45
-	opłata zmienna za c.o.	-	96,80
-	podatek od nieruchomości-lokal	-	10,04
-	podatek od nieruchomości – mienie SM	-	2,87
-	ubezpieczenie majątkowe	-	8,60
-	zimna woda – zaliczka-wodomierz	-	197,06

- ciepła woda-wodomierz	-	117,07
- odpis na fundusz remontowy	-	129,06
Razem wymiar opłaty	-	1.569,50 zł.

Z porównania opłat w wybranym losowo lokalu przy ul. Iwaszkiewicza na dzień 01-01-2022 r. i 31-12-2024 wynika, że:

- ogółem opłata za lokal wzrosła	-	10,00 %
- opłata eksploatacyjna wzrosła	-	12,00 %
- spadek opłaty za śmieci	-	22,00 %
- wzrost opłaty stałej za c.o.	-	139,80 %
- wzrost zaliczki na c.o.	-	66,70 %

Opłaty za ciepło, wodę i śmieci są niezależne od Spółdzielni.

Z powyższej analizy wynika, że koszty ciepła stałe i zmienne (zaliczka) w okresie objętym badaniem lustracyjnym wzrosły o 110 %.

Wymiar opłat dla wybranego lokalu przy ul. Iwaszkiewicza w Zgorzelcu, na dzień 01-01-2022 r. i 31-12-2024 r. stanowią załącznik nr 11 do protokołu.

3. Lokal mieszkalny w budynku ul. B. Chrobrego w Zgorzelcu, o pow. użytkowej 44,00 m², prawo odrębnej własności, w lokalach nie ma podzielników kosztów, na dzień 01-01-2022 r. w zł.

- domofon	-	2,30
- eksploatacja	-	118,80
- opłata stała c.o.	-	79,20
- opłata za śmieci	-	66,75
- opłata zmienna za c.o. (zaliczka)	-	154,88
- podatek od nieruchomości-lokal	-	6,16
- podatek od nieruchomości – mienie SM	-	1,76
- ubezpieczenie majątkowe	-	3,08
- zimna woda – zaliczka-wodomierz	-	113,30
- odpis na fundusz remontowy	-	79,20
Razem wymiar opłaty	-	625,43 zł.

na dzień 31-12-2024 r. w zł.

- domofon	-	2,83
- eksploatacja	-	145,20
- opłata stała c.o.	-	169,84
- opłata za śmieci	-	97,83
- opłata zmienna za c.o. (zaliczka)	-	198,44
- podatek od nieruchomości-lokal	-	7,92
- podatek od nieruchomości – mienie SM	-	1,76
- ubezpieczenie majątkowe	-	5,28
- zimna woda – zaliczka-wodomierz	-	142,32
- odpis na fundusz remontowy	-	79,20
Razem wymiar opłaty	-	850,62 zł.

Wymiar opłat dla wybranego lokalu przy ul. Chrobrego na dzień 01-01-2022 r. i 31-12-2024 r. stanowią załącznik nr 12 do protokołu.

Z porównania opłat w wybranym losowo lokalu j.w. na dzień 01-01-2022 r. i 31-12-2024 r. wynika, że:

- ogółem opłata za lokal wzrosła	- 36,00 %,
- opłata eksploatacyjna wzrosła	- 22,20 %,
- wzrost opłaty za śmieci	- 46,60 %
- wzrost opłaty stałej c.o.	- 114,44 %
- wzrost opłaty zmiennej za c.o.	- 28,10 %
- wzrost opłaty za zimną wodę	- 25,60 %
- odpis na fundusz remontowy	- bez zmian

Opłaty za wodę, ciepło i śmieci są niezależne od Spółdzielni.

Koszty ciepła w sprawdzonym lokalu są stosunkowo wysokie, opłata stała i zaliczka na c.o. na dzień 31-12-2024 r. wynosi 8,37 zł./m² p.u. lokalu. Po sprawdzeniu stanu technicznego budynku i uzyskanej informacji od pracowników Spółdzielni, stwierdzono, że wysokie koszty ciepła wynikają ze strat ciepła, a budynek kwalifikuje się do kompleksowej termomodernizacji.

Z powyższych planów za lata 2022-2024 i uzyskanej informacji od Głównej Księgowej wynika, że koszty dostawy mediów do lokali: woda, śmieci, c.o. i c.w.u. są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości. Na pokrycie tych kosztów Spółdzielnia pobiera opłaty (zaliczki) niezależne od stawki eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy. Powyższe pozycje kosztowe za media nie są uwzględniane w kalkulacji kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Spółdzielnia do planów gospodarczych prowadzi także kalkulację kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stosownie do Art. 4 ust. 6⁴ u.s.m.

Na podstawie powyższych danych i sprawdzonych dokumentów stwierdzono:

- Plany rzeczowo-finansowe za lata objęte badaniem lustracyjnym są sporządzone prawidłowo i czytelnie i zatwierdzane przez Radę Nadzorczą zgodnie ze statutową kompetencją,
- Zmiany opłat wprowadzone w Spółdzielni powyższymi Uchwałami Rady Nadzorczej zostały dostarczone do członków Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 7 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15-12-2000 r.,
- Opłaty za używanie lokali mieszkalnych pokrywają koszty utrzymania i eksploatacji oraz obsługi administracyjnej a wyniki finansowe w tym zakresie wykazały nadwyżkę przychodów nad kosztami:

- w 2022 r.	-	wynik GZM	- 330.051,56 nadwyżka przychodów nad kosztami
- w 2023 r.	-	wynik GZM	- 177.234,64 nadwyżka przychodów nad kosztami
- w 2024 r.	-	wynik GZM	- 119.184,36 nadwyżka kosztów nad przychodami

Nadwyżka kosztów nad przychodami za 2024 r. (wynik GZM) została przeksięgowana na rozliczenia międzyokresowe poszczególnych nieruchomości. co zostało opisane na 57 stronie protokołu.

Wyniki z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi za okres objęty badaniem lustracyjnym są księgowane na konto „Rozliczenia między-okresowe kosztów GZM”, co jest zgodne z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15-12-2000 r. (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27).

Zestawienie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi załącznik nr 13 (tabela 6) do protokołu.

Zmiany w jednostkowych kosztach gzm obciążające lokale mieszkalne przedstawia załącznik nr 14 (tabela 7).

Nakłady remontowe, odpisy na fundusz remontowy i stan funduszu remontowego za lata objęte badaniem lustracyjnym przedstawia tabela nr 10 – „Gospodarka remontowa”- załącznik nr 15 do protokołu.

Sprawa kumulacji środków finansowych na remonty i kosztów remontów zostały opisane na stronach 49-50 protokołu.

4.3. GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM LOKALI WYNAJMOVANYCH.

Spółdzielnia posiada łącznie lokale użytkowych:

- 2022 rok - 107 - 8.269,37 m² p.u.
- 2024 rok - 106 - 8.240,65 m² p.u.

Stan lokali użytkowych i zmiana ilości w okresie objętym badaniem lustracyjnym zostały opisane na stronie 26 protokołu.

Spółdzielnia posiada 59 lokali użytkowych na dzień 31-12-2024 r., stanowiących mienie spółdzielni, które są wynajmowane w ramach umowy cywilno-prawnej.

Z uzyskanej informacji od pracowników Administracji Spółdzielni w grupie lokali użytkowych, stanowiących mienie spółdzielni, na dzień 31-12-2024 r. 16 lokali użytkowych stanowią pustostany.

W tym zakresie Spółdzielnia umieszczała informacje o gotowości wynajmu lokali użytkowych, na stronie internetowej spółdzielni i tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni. Wg informacji uzyskanej od Kierownika GZM lokalny rynek nie wykazał zainteresowania tymi lokalami, które są nadal pustostanami.

Warunki wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych w spółdzielni są określone w § 70-71 statutu. W trakcie badania lustracyjnego dokonano losowego sprawdzenia dokumentacji lokali najmowanych, m.in.:

- **Lokal użytkowy przy ul. Konarskiego o pow. 80,20 m² w Zgorzelcu – wynajem.**

Spółdzielnia podpisała z Najemcą umowę na najem lokalu użytkowego z dnia 29-10-2020 r. z przeznaczeniem na prowadzenie działalności jako gabinet weterynaryjny. Umowa zawiera najistotniejsze warunki, m.in.: przedmiot umowy, określenie czynszu i pozostałych opłat związanych z eksploatacją lokalu, w tym media, zgodnie z § 3 umowy. Umowa zawiera też prawa i obowiązki stron. Zgodnie z § 8 umowy najemca wniósł zabezpieczenie wynajmu w wysokości jednomiesięcznego czynszu – 1.566,78 zł. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Integralną częścią umowy są: protokół zdawczo-odbiorczy, Regulamin porządku domowego i wymiar czynszu. W teczce lokalu znajdują się także inne dokumenty związane z eksploatacją lokalu, w tym rozliczenie mediów i pismo Spółdzielni L.dz. 2222/PK/SB/2023 z dnia 30-06-2023 r. o zmianie wysokości czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych wg GUS wzrost o 14,40 %, od 01 lipca 2023 r. Zawarta umowa zabezpiecza w sposób właściwy interesy spółdzielni i jej członków.

Spółdzielnia w powyższym lokalu stosowała czynsz i opłaty j.n.:
na dzień 01-01-2022 r. w zł.

- eksploatacja	-	986,46
- fundusz remontowy	-	197,29
- opłata stała c.o.	-	104,56
- opłata zmienna c.o.	-	161,78
- podatek od nieruchomości	-	214,06
- podatek od nieruchomości – mienie	-	3,95
- ubezpieczenie majątkowe	-	6,90
- zimna woda- zaliczka	-	12,73
Razem wymiar opłaty	-	1.687,73 zł.

na dzień 31-12-2024 r. w zł.

- eksploatacja	-	1.128,51
- fundusz remontowy	-	226,89
- opłata stała c.o.	-	261,41
- opłata zmienna c.o.	-	339,34
- podatek od nieruchomości	-	274,24
- podatek od nieruchomości – mienie	-	3,95
- ubezpieczenie majątkowe	-	11,83
- zimna woda- zaliczka	-	45,35
Razem wymiar opłaty	-	2.291,52 zł.

Wysokość opłata dla w/w lokalu użytkowego wynajmowanego przedstawia załącznik nr 16 do protokołu. Podpisane i sprawdzone umowy na wynajem właściwie zabezpieczają interesy Spółdzielni i jej członków.

Dokonano sprawdzenia stosowania opłat dla lokalu użytkowego z tytułem prawa odrębnej własności:

- **Lokal użytkowy w budynku ul. Wyspiańskiego w Zgorzelcu, o pow. użytkowej 104,10 m² – prawo odrębnej własności.**
na dzień 01-01-2022 r. w zł.

- eksploatacja	-	460,95
- fundusz remontowy	-	256,09
- opłata stała c.o.	-	248,40
- opłata zmienna c.o.	-	362,36
- podatek od nieruchomości – mienie	-	5,12
- ubezpieczenie majątkowe	-	8,97
- zimna woda- zaliczka	-	28,02
Razem wymiar opłaty	-	1.369,91 zł.

na dzień 31-12-2024 r. w zł.

- eksploatacja	-	460,95
- fundusz remontowy	-	217,67
- opłata stała c.o.	-	581,31
- opłata zmienna c.o.	-	446,87
- podatek od nieruchomości – mienie	-	5,12
- ubezpieczenie majątkowe	-	15,36
- zimna woda- zaliczka	-	12,51
Razem wymiar opłaty	-	1.739,79 zł.

Z analizy opłat za w/w lokal w okresie 2022- 2024 wynika, że:

- wzrost łącznej opłaty za lokal - 27 %
- spadek odpisu na f. remontowy - 15 %
- wzrost opłaty i zaliczki na c.o. - 68 %
- koszty ciepła w w/w lokalu są wysokie – opłata stała i zaliczka – 12,82 zł/m² p.u.

Opłaty stosowane dla w/w lokalu użytkowego – przedstawia załącznik nr 17 do protokołu.
Spółdzielnia uzyskała przychody z tytułu czynszów za wynajem lokali użytkowych, które w okresie objętym badaniem lustracyjnym wynosiły (brutto) w zł.:

2022 r.	-	352.351,74
2023 r.	-	394.911,36
2024 r.	-	428.949,62

Z powyższej informacji wynika, że przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych wzrosły w okresie 2022-2024 o 76.597,88 zł., tj. o 22,74 %.

Ilość lokali użytkowych oraz ich powierzchnia jest przedstawiona w tabeli 5 – „Zasoby mieszkaniowe”, stanowiącej załącznik nr 8 do protokołu.

4.4. TERMINIOWOŚĆ WNOSZENIA OPŁAT PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

Spółdzielnia w okresie objętym badaniem lustracyjnym prowadziła windykację i egzekucję swoich należności, poprzez stosowanie procedur:

- monity przedprocesowe do dłużników,
- rozmowy z dłużnikami,
- pomoc dłużnikom o niskich dochodach w uzyskaniu dodatków mieszkaniowych,
- kierowanie pozwów do Sądu przeciwko uporczywym dłużnikom,
- egzekucja należności przy udziale komorników sądowych,
- występowanie do Sądu do Wydziału Ksiąg Wieczystych o wpisy hipoteki.

W czasie badania lustracyjnego dokonano oceny zaległości w opłatach, odrębnie dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Wskaźnik procentowy zaległości w opłatach został policzony stosunkiem zaległości w opłatach do rocznego wymiaru opłat.

Zaległości w opłatach wynosiły:

- **dla lokali mieszkalnych:**
 - na dzień 31-12-2022 r. - 649.447,22 - 3,94 %
 - na dzień 31-12-2023 r. - 694.183,75 - 3,75 %
 - na dzień 31-12-2015 r. - 797.446,79 - 4,05 %
- **dla lokali użytkowych**
 - na dzień 31-12-2022 r. - 114.704,41 - 7,71 %
 - na dzień 31-12-2023 r. - 98.038,03 - 5,81 %
 - na dzień 31-12-2024 r. - 142.970,51 - 8,28 %

Z powyższych kwot zaległości i wyliczonych wskaźników za lokale mieszkalne wynika, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym utrzymuje się na wyrównanym średnim poziomie, tak dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Korzystniejszym wskaźnikiem w zakresie windykacji jest zadłużenie dotyczące lokali mieszkalnych, które na koniec 2024 r. wynosi 4,05 %, gdy wskaźnik ten dla lokali użytkowych w tym samym roku wynosi 8,28 %.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych przedstawia załącznik nr 18 - tabela 8.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych przedstawia załącznik nr 19 - tabela 9.

Ponadto analiza zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wykazała:

- wzrost kwoty zaległości 3-miesięcznych i powyżej z 452.085,15 zł. do kwoty 573.580,28 zł.

Analiza zaległości za lokale użytkowe w okresie 2022 – 2024 wykazała:

- wzrost wskaźnika do 8,28 %,
- wzrost kwoty zaległości na koniec 2024 r. do 142.970,51 zł.

Spółdzielnia w roku 2024 w ramach windykacji i egzekucji należności skierowała do sądu pozwy:

- w stosunku do lokali mieszkalnych - 25
- w stosunku do lokali użytkowych - 3

Spółdzielnia uzyskała korzystne wskaźniki zaległości w opłatach za lokale mieszkalne. Stan zadłużenia i wskaźnik procentowy dotyczący lokali użytkowych wymaga dalszych systematycznych działań windykacyjnych i egzekucyjnych w celu uzyskania korzystniejszych wyników. Uzyskane przez Spółdzielnię wskaźniki w zakresie windykacji należności z tytułu opłat za lokale pozwalają na bieżąco regulować wszystkie zobowiązania, a spółdzielnia utrzymuje pełną płynność finansową.

Statut Spółdzielni w § 75 pkt. 1 określa termin wnoszenia opłata za lokale co miesiąc z góry do 15-go dnia miesiąca. Zgodnie z § 75 pkt. 3 statutu spółdzielnia od niewpłaconych w terminie opłat za lokale nalicza odsetki ustawowe.

Stan odsetek, które Spółdzielnia uzyskała z tytułu nieterminowego regulowania należności, w tym należności za korzystanie z lokali wynosił w zł.:

• za 2022 rok	-	32.440,15
• za 2023 rok	-	54.950,74
• za 2024 rok	-	67.876,70
Razem odsetki za 2022-2024	-	155.267,59 zł.

Stan odsetek za nieterminowe regulowanie należności Spółdzielni uwzględnia tabela nr 13 – „Gospodarka finansowa”, załącznik nr 20 do protokołu.

4.5. TREŚĆ UMÓW O USŁUGI KOMUNALNE I ICH REALIZACJA

(wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

4.5.1. Dostawa energii cieplnej.

1. Zgorzeleckie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Zgorzelcu Sp. z o.o. 59-900 Zgorzelec, ul. Groszowa 1.

Spółdzielnia w zakresie dostarczania ciepła do zasobów mieszkaniowych wykonała:

- Umowa z dostawcą ciepła Nr US/020/1 z dnia 27-04-2015 r., która została zmieniona umową poprzednią ze względu na konieczność uaktualnienia w odniesieniu do Ustawy Prawo energetyczne. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Umowa ma wzór umowy standardowej, zabezpieczała w sposób właściwy interesy spółdzielni. W umowie są zawarte istotne warunki: m.in.: przedmiot umowy – dostarczenie ciepła, określenie mocy zamówionej i ilość dostarczanego ciepła, zasady rozliczeń za ciepło, prawa i obowiązki Sprzedawcy i Odbiorcy. Integralną częścią umowy są m.in.: obowiązująca TARYFA, wykaz węzłów ciepłych.

Zarząd Spółdzielni w dniu 03-08-2022 r. (protokół nr 29/2022) zatwierdził zmniejszenie mocy zamówionej dla 23 budynków, w wyniku czego Spółdzielnia wystąpiła do dostawcy z pismem l.dz. 1736/PK/SB/2022 w dniu 11-08-2022 r. o zmniejszenie mocy zamówionej dla tych budynków. Dostawca ciepła zawiadamiał Spółdzielnię o zmiany TARYFY za ciepło, zmiany TARYFY za ciepło nie wymagały aneksowania umowy.

Zawarta umowa na dostawę ciepła zabezpiecza w sposób właściwy interes spółdzielni, jej członków i użytkowników lokali.

2. **Dostawa ciepła do zasobów w Pieńsku.**

Spółdzielnia podpisała z dostawcą ciepła Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Pieńsk Sp. z o.o. ul. Kościuszki 4, 59/930 Pieńsk - Umowę sprzedaży ciepła Nr 1/2002 z dnia 01-04-2002 r.

W/w umowa uwzględnia:

- przedmiot umowy,
- miejsce dostawy ciepła (Karta obiektów stanowi załączniki do umowy),
- obowiązki sprzedawcy i odbiorcy,
- warunki zmiany mocy zamówionej - § 8 umowy,
- odpowiedzialność stron za dotrzymanie warunków umowy - § 12 umowy,
- ustalanie ilości dostarczanego ciepła,
- zasady rozliczania kosztów ciepła.

Umowa została zawarta na czas nieograniczony, z możliwością wypowiedzenia przez strony z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Załącznikami do umowy są: karta obiektów, tabela regulująca temperatury zasilania i powrotu, standardy jakościowe obsługi odbiorców. Wg karty obiektów, stanowiącej załącznik do umowy, dostawa ciepła dotyczy łącznie 6 budynków, z wyszczególnieniem ich adresów.

Spółdzielnia podpisała z dostawcą ciepła aneksy: Nr 1/2009 z dnia 10-08-2009 r. (zmiana mocy zamówionej), Nr 1/2014 z dnia 10-08-2014 r. – zmiana mocy zamówionej.

Zmiany TARYFY za ciepło nie wymagało aneksowania umowy. Dostawca ciepła zawiadamiał Spółdzielnię pisemnie o zmianie TARYFY, z datą jej obowiązywania. W okresie objętym badaniem lustracyjnym zmiana TARYFY ze strony dostawcy ciepła nastąpiły zgodnie z pismami: z dnia 29-06-2023 r., z mocą obowiązywania od 01-08-2023 r., z dnia 10-06-2024 r., z mocą obowiązującą od 01-07-2024 r.

Umowa właściwie zabezpiecza interes spółdzielni i jej członków.

3. **Dostawa gazu na cele c.o. i c.w., które jest dostarczane do zasobów spółdzielni z 3 kotłowni własnych Spółdzielni.**

W ramach losowego sprawdzenia w czasie lustracji dokonano sprawdzenia jednej kotłowni w Jerzmankach nr 22d.

Spółdzielnia podpisała z dostawcą gazu umowę:

- Umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego Nr 010/2021/24237/UG z dnia 13-12-2021 r. z PGNiG w Warszawie ul. Jana Kazimierza 3, podpisana przez Zarząd Spółdzielni z datą 31-12-2021 r. Umowa ma druk standardowy i zawiera istotne warunki dla dostawcy i odbiorcy, w tym określenie grupy taryfowej (na potrzeby gospodarstwa domowego). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Integralną częścią umowy są załączniki, wg § 6 umowy, w tym oświadczenia

odbiorcy i obowiązująca TARYFA. Rozliczenie dostawy gazu następuje w okresach nie dłuższych niż 12 miesięcy, stosownie do § 4 pkt. 3 umowy. O zmianach TARYFY za gaz dostawca gazu informuje Spółdzielnię pisemnie.

Spółdzielnia rozlicza koszty ciepła w 18 budynkach, w 1088 lokalach, wg systemu indywidualnego rozliczania kosztów ciepła, z zastosowaniem podzielników kosztów. W pozostałych 26 budynkach koszty ciepła są rozliczane wg metody w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali. W zakresie rozliczania indywidualnego kosztów ciepła Spółdzielnia ma podpisane 2 umowy firmami: „ISTA”, TECHEM.

W trakcie lustracji poddano sprawdzeniu umowy z firmami rozliczającymi koszty ciepła wg podzielników kosztów:

- Umowa rozliczeniowa Nr R 3135120, SAP 83054117 z dnia 18-05-2020 r. z firmą ISTA POLSKA Sp. z o.o. O/Wrocław, ul. Majakowskiego 7. Umowa zawiera: przedmiot umowy, obowiązki wykonawcy i zleceniodawcy, zasady płatności. Umowa zawiera cennik usług podstawowych objętych umową oraz cennik usług dodatkowych. Umowa zawarta została na czas nieokreślony, możliwością rozwiązania z zachowaniem 12-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Załącznikami do umowy są: ogólne warunki usług, wykaz nieruchomości przeznaczonych do rozliczania, wykaz i ceny usług dodatkowych. Spółdzielnia podpisywała aneksy do umowy, m.in.: Aneks Nr 1/2023 z dnia 10-02-2023 r. Aneks dotyczy urealnienia cen za usługi w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez Prezesa GUS. Nowe opłaty za usługi stanowią załącznik do aneksu. Umowa zabezpiecza w sposób właściwy interesy spółdzielni i jej członków.
- Umowa rozliczeniowa Nr 600351/466/11/2020 z dnia 28-12-2020 r. zawarta z firmą TECHEM Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. w Poznaniu, osiedle Lecha 121. Umowa zawiera podstawowe warunki dotyczące rozliczania kosztów ciepła, m.in.: przedmiot umowy: odczyty urządzeń i rozliczanie kosztów na poszczególne lokale, okres rozliczeniowy trwa od 01 stycznia i kończy się 31 grudnia, warunki płatności, czas trwania umowy – 10 lat. Każda ze stron może rozwiązać umowę z ważnych powodów (§ 6 pkt. 1 umowy). Umowa zawiera wykaz budynków objętych usługą. Umowa zawarta w sposób prawidłowy i zabezpiecza interesy Spółdzielni i jej członków.

4.5.2 Dostawa wody i odprowadzanie ścieków.

Zasoby w Zgorzelcu.

Spółdzielnia ma podpisaną Umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków Nr 00200101 z dnia 04-01-2010 r. z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji „NYSA” Sp. z o.o. w Zgorzelcu ul. Boh. Getta 1A. Umowa ma wzór standardowy i zawiera najistotniejsze warunki dobrej umowy dla stron, m.in.: przedmiot umowy, prawa i obowiązki stron, odpowiedzialność dostawcy w przypadku przerwy w dostawie wody, warunki rozliczania na podstawie TARYF, zmiany cen wg TARYFY. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością rozwiązania z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Integralną częścią do umowy są: informacja o gospodarce wodno-ściekowej odbiorcy, aktualny wyciąg z TARYFY za zbiorcze zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków. O zmianie TARYFY przedsiębiorstwo – dostawca powiadamia odbiorcę wg ustawy i nie wymaga to zmiany umowy, następuje bez zmiany warunków umowy.

Zasoby w Pieńsku.

Spółdzielnia podpisała Umowę Nr 8/S-M/P/2011 z dnia 18-05-2011 r. na dostawę wody i odbiór ścieków z Zakładem Usług Komunalnych w Pieńsku ul. Kościuszki 4.

Umowa zawiera: przedmiot umowy, obowiązki i odpowiedzialność dostawcy, obowiązki odbiorcy, warunki rozliczania, warunki utrzymania stanu technicznego instalacji i urządzeń. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością rozwiązania z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Załącznikiem do umowy jest wykaz 9 obiektów, do których jest dostarczana woda, z podanymi adresami. Umowa zabezpiecza w sposób właściwy interesy spółdzielni. Zmiany cen za wodę (TARYFY) są wprowadzane na podstawie informacji o nowej TARYFIE bez aneksowania umowy.

4.5.3. Wywóz nieczystości.

Spółdzielnia posiada zasoby w 3 gminach:

- Gmina miejska Zgorzelec,
- Gmina wiejska Zgorzelec,
- Gmina miejsko-wiejska Pieńsk.

W związku z wejściem w życie nowej „Ustawy śmieciowej” od 2013 r. gospodarkę nieczystościami, w tym wywóz nieczystości, organizowanie przetargów, wybór usługodawców, dla zasobów Spółdzielni spoczywa na w/w gminach.

Na podstawie złożonych deklaracji Spółdzielnia pobiera opłaty za odpady komunalne od członków i użytkowników lokali, które odprowadza do Gminy miejskiej Zgorzelec, Gminy wiejskiej Zgorzelec i do Gminy Pieńsk. Wysokość opłat za odpady komunalne została opisana na stronach 34-35 protokołu – załączniki nr 9 – 11 do protokołu. Z analizy w/w opłat za lokale usytuowane w Zgorzelcu wynika, że opłaty te w okresie 2022 – 2024 wzrosły z kwoty 7,50 na 10,75 za m³, wzrost o 43 %. Odpady komunalne są odbierane w systemie segregowanym. Spółdzielnia utrzymuje w należytym stanie boksy śmietnikowe, co zostało opisane w protokole z wizytowania spółdzielczych zasobów, załącznik nr 9 do protokołu.

Podpisane umowy na usługi komunalne zabezpieczają właściwą eksploatację i administrowanie budynkami Spółdzielni oraz interesy Spółdzielni i jej członków.

5. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH.

5.1. NADZÓR TECHNICZNY I USTALANIE POTRZEB REMONTOWYCH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM POTRZEB ENERGOOSZCZĘDNYCH.

Spółdzielnia zarządza **60 obiektami budowlanymi**, a ilość budynków i lokali została opisana na str. 25-26 protokołu.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną Spółdzielni nadzór nad działem gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działem technicznym w okresie objętym badaniem lustracyjnym pełnił Zastępca Prezesa Zarządu.

Spółdzielnia prowadzi „Książki obiektów budowlanych”, zgodnie z art. 64 Prawa Budowlanego (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414, z późn. zmianami), w formie papierowej. W książkach są odnotowane przeglądy techniczne i specjalistyczne: instalacji gazowej, przewodów kominowych oraz rodzaj wykonanych remontów.

„Książki obiektów” są prowadzone wg wzoru określonego w Rozporządzeniu MSWiA z dnia 19-10-1998 r. (Dz. U. Z 1988 r. Nr 135, poz. 882). Dokumentacja czynności nadzoru technicznego w Spółdzielni jest prowadzona zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego. Dokumentację techniczną stanowią książki obiektów budowlanych i protokoły z kontroli. Protokoły dotyczące przeglądów budynków i instalacji, budowlane i specjalistyczne są zgromadzone w oddzielnych teczkach, w segregatorach danych nieruchomości. W Książkach obiektów jest wpisana osoba upoważniona do dokonywania wpisów. Spółdzielnia wykonuje Kontrolę stanu technicznego obiektów budowlanych zgodnie z art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego:

- okresowe kontrole raz w roku, art. 62, ust. 1, pkt. 1a. Kontrole te wykonywane są komisyjnie.
- okresowe kontrole, co najmniej raz na 5 lat – sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego. Kontrolę zlecono osobom posiadającym stosowne uprawnienia w specjalności budowlanej, sanitarnej i elektrycznej.
- przeglądy specjalistyczne: instalacja gazowa, przewody kominowe, instalacja elektryczna i piorunochronna. Spółdzielnia zleca osobom posiadającym wymagane uprawnienia, stosownie do art. 62 ust. 5 i 6 Prawa budowlanego.

Za okres objęty badaniem lustracyjnym 2022-2024, dokonano sprawdzenia 3 losowo wybranych obiektów budowlanych i losowo wybranych protokołów, przedłożonych lustratorowi, w zakresie kontroli i przeglądów technicznych oraz specjalistycznych:

1. Budynek mieszkalny wielolokalowy ul. Wyspiańskiego Nr 2 w Zgorzelcu.

Przeglądy roczne:

- **badanie techniczne budynku** - okresowa kontrola, co najmniej raz w roku. Przeglądy były wykonywane w całym okresie objętym badaniem lustracyjnym 2022-2024. Protokoły: Nr 21/R/2022 z dnia 31-12-2022 r., Nr 23 z dnia 30-11-2023 r., Nr 23/2024 z dnia 30-11-2024 r. Protokoły Komisji zawierają opisy elementów budynku i instalacji uszkodzeń oraz wnioski. Członkowie Komisji posiadają wymagane uprawnienia.
- **badanie instalacji gazowej:**
2022-2024 r. – Kontrolę przeprowadziła osoba posiadająca uprawnienia w zakresie urządzeń i instalacji gazowych. Z przeglądów sporządzono Protokoły z przeglądu instalacji gazowej w budynku oraz instalacji gazowej w pionach i poziomach: z dnia 26-04-2022 r., z dnia 11-11-2023, z dnia 01-08-2024 r.
W protokołach uwzględniono uwagi i zalecenia.
- **badanie przewodów kominowych: grawitacyjnych przewodów wentylacyjnych i spalinowych:**
2022 r. – 2024 r. Z przeglądu sporządzono protokoły Nr 50/09/18/22 z dnia 20-09-2022 r., Nr 29/09/18/23 z dnia 15-09-2023 r., Nr 1057869/2024 z dnia 01-10-2024 r. Protokoły uwzględniają zakres i przedmiot kontroli: drożność przewodów kominowych, ciągi kominowe, dostęp do czyszczenia i kontroli przewodów kominowych, ogólny stan techniczny przewodów kominowych. Protokoły wystawione przez Kominiarską Spółdzielnię Pracy „Św. Florian” Rejon w Zgorzelcu. Protokoły są podpisane uprawnionego Mistrza Kominiarskiego uprawnionego do kontroli, dyplom mistrzowski Nr 470.

Przeglądy 5-cioletnie:

(art. 62 ust. 1 pkt. 2 Prawa budowlanego)

- **przegląd techniczny budynku** ul. Wyspiańskiego Nr 2 w Zgorzelcu.

W Spółdzielni przeprowadzono kontrolę okresową stanu technicznego sprawności i wartości użytkowej całego obiektu, co najmniej raz na 5 lat.

Przegląd zlecono Komisji, osobom posiadającym stosowne uprawnienia w specjalności budowlanej, sanitarnej i elektrycznej. Przegląd został wykonany zgodnie z protokołem Nr 4 z dnia 30-11-2023 r.

Protokół zawiera opisy poszczególnych elementów budynku. Stan ogólny dobry. Kolejny przegląd 5-letni należy przeprowadzić w 2028 r.

- **badanie instalacji elektrycznej i instalacji odgromowej** - budynek wielolokalowy ul. Wyspiańskiego 2-6 w Zgorzelcu.

2023 r.

Spółdzielnia w tym zakresie wykonała:

- badania skuteczności ochrony przeciwporażeniowej przez samoczynne wyłączenie zasilania,
- badanie stanu rezystancji izolacji w obwodach instalacji elektrycznej TNS i TNC
- badanie urządzeń piorunochronnych i uziomów.

Badania kontrolne zostały wykonane w miesiącu październiku 2023.

Z przeprowadzonej kontroli okresowej sporządzono protokół Nr 2023-0029 z dnia 03-10-2023 r. uwzględniający opisy budynku oraz poszczególnych lokali. Przegląd przeprowadził uprawniony Cezary Mazerant upr. SEP D1 i E1 Nr 1521/517/20 i Nr SEP Nr 1522/517/20. Do protokołu dołączony jest wykaz lokali z podpisami użytkowników lokali w zakresie kontroli.

Kolejny przegląd - badanie instalacji elektrycznej i instalacji odgromowej w budynku należy wykonać w 2028 r.

W trakcie badania lustracyjnego dokonano losowego sprawdzenia badania kontroli dźwigu osobowego w budynku wielolokalowym ul. Wyspiańskiego Nr 2 w Zgorzelcu.

- nr ewidencyjny dźwigu Nr 3128012115, nr fabr. D-D/100. Rok zainstalowania dźwigu – 2021, udźwig 975 kg. Dla dźwigu jest prowadzona Księga rewizyjna urządzenia technicznego, z opisem technicznym. Coroczne kontrole okresowe, coroczne 2022-2024 dźwigu są potwierdzone w Księdze rewizyjnej przez Inspektora Urzędu Dozoru Technicznego z uwagami – zezwolono na eksploatację. Wg powyższych dokumentów dźwig nadaje się do eksploatacji. Z uzyskanych informacji od Kierownika GZM Spółdzielnia wykonuje kontrole wszystkich dźwigów w zasobach Spółdzielni.

2. Budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. Kościuszki Nr 55-61 w Zgorzelcu

- 4-klatkowy, 11 kondygnacyjny, podpiwniczony, w którym znajdują się 4 dźwigi osobowe i 132 lokale mieszkalne.

Przeglądy roczne:

- **badanie techniczne budynku** - okresowa kontrola, co najmniej raz w roku. Przeglądy były wykonywane w całym okresie objętym badaniem lustracyjnym. Protokoły: Nr 16/R/2022 z dnia 31-12-2022 r., Nr 15 z dnia 30-12-2023 r., Nr 15/2024 z dnia 30-11-2024 r. Protokoły zostały sporządzone i podpisane przez Komisję, zawierają opisy elementów budynku i instalacji uszkodzeń oraz wnioski. Członkowie Komisji posiadają wymagane uprawnienia.

- ***badanie instalacji gazowej:***

Kontrolę została przeprowadzona w latach 2022-2024 przez osobę posiadającą uprawnienia w zakresie urządzeń i instalacji gazowych. Z przeglądów sporządzono Protokoły z przeglądu instalacji gazowej w budynku oraz instalacji gazowej w pionach i poziomach: z dnia 11-03-2022 r., z dnia 01-08-2023, z dnia 10-05-2024 r. W protokołach uwzględniono uwagi i zalecenia, w protokołach za lata 2023-2024 – brak możliwości oceny stanu pionów w mieszkaniach – zabudowane.

- ***badanie przewodów kominowych:*** grawitacyjnych przewodów wentylacyjnych i spalinowych:

Z przeglądu w latach 2022-2024 sporządzono protokoły Nr 51/09/18/22 z dnia 30-09-2022 r., Nr 27/09/18/23 z dnia 15-09-2023 r., Nr 1058092/2024 z dnia 01-10-2024 r.

Protokoły uwzględniają zakres i przedmiot kontroli: drożność przewodów kominowych, ciągi kominowe, dostęp do czyszczenia i kontroli przewodów kominowych, ogólny stan techniczny przewodów kominowych. Protokoły wystawione przez Kominiarską Spółdzielnię Pracy „Św. Florian” Rejon w Zgorzelcu. Protokoły są podpisane uprawnionego Mistrza Kominiarskiego uprawnionego do kontroli, dyplom mistrzowski Nr 470. W protokole z dnia 01-10-2024 r. uwzględniono usterki: w niektórych lokalach mieszkalnych (w protokole są podane numery lokali) w kratkach wywiewnych są zainstalowane wentylatory elektryczne, które należy odłączyć i przywrócić wentylację grawitacyjną, zgodnie z projektem budowlanym.

Przeglądy 5-cioletnie:

(art. 62 ust. 1 pkt. 2 Prawa budowlanego)

- przegląd techniczny budynku ul. Kościuszki 55-61 w Zgorzelcu.

W Spółdzielni przeprowadzono kontrolę okresową stanu technicznego sprawności i wartości użytkowej całego obiektu, co najmniej raz na 5 lat.

Przegląd zlecono Komisji, osobom posiadającym stosowne uprawnienia w specjalności budowlanej, sanitarnej i elektrycznej. Przegląd został wykonany zgodnie z protokołem Nr 55-61/2025 z dnia 17-03-2025 r.

Protokół zawiera opisy poszczególnych elementów budynku. Kolejny przegląd 5-letni należy przeprowadzić w 2030 r. W protokole zostały opisane poszczególne elementy i urządzenia budynku z oceną stanu technicznego i przydatności do użytkowania. Protokół zawiera załączniki – fotografie elementów i urządzeń budynku. Protokół zawiera także wnioski, w tym: termomodernizacja z wykonaniem opaski dookoła budynku oraz wzmocnienie wielkiej płyty w celu dostosowania obiektu do aktualnych warunków technicznych.

- ***badanie instalacji elektrycznej i instalacji odgromowej - budynek wielolokalowy ul. Kościuszki 55-61 w Zgorzelcu.***

Spółdzielnia w tym zakresie wykonała w 2023 r.:

- badania skuteczności ochrony przeciwporażeniowej przez samoczynne wyłączenie zasilania,
- badanie stanu rezystancji izolacji w obwodach instalacji elektrycznej TNS i TNC
- badanie urządzeń piorunochronnych i uziomów.

Badania kontrolne zostały wykonane w miesiącu grudniu 2023. Z 5-letniej kontroli okresowej sporządzono protokół Nr PROT-2023-0036 z dnia 15-12-2023 r. uwzględniający opisy budynku oraz poszczególnych lokali. Przegląd przeprowadził uprawniony Cezary Mazerant upr. SEP D1 i E1 Nr 1521/517/20 i Nr SEP Nr 1522/517/20. Do protokołu dołączony jest wykaz lokali z podpisanymi użytkownikami lokali w zakresie kontroli.

Kolejny przegląd instalacji elektrycznej i instalacji odgromowej w budynku należy wykonać w 2028 r.

Na podstawie powyższych dokumentów i protokołów stwierdzono, że Spółdzielnia wykonała wymagane prawem przeglądy budowlane roczne i 5-cioletnie oraz specjalistyczne. Z przeprowadzonych kontroli zostały sporządzone protokoły. Badania stanu technicznego budynków, przewodów kominowych: spalinowych i wentylacyjnych, instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej są odnotowywane w „Książkach obiektu budowlanego”.

Przeglądy techniczne obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej są podstawą do opracowania corocznych planów remontów.

Wykonane roboty remontowe mają pokrycie w zakumulowanych środkach finansowych na funduszu remontowym. Potrzeby remontowe Spółdzielni są większe niż realizowane w poszczególnych latach objętych badaniem lustracyjnym.

Zakres robót remontowych, koszty tych robót i tryb wyboru wykonawców jest opisany w pkt. 5.3 niniejszego protokołu, na stronach nr 50-52.

Ustalanie potrzeb remontowych ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb energooszczędnych.

Spółdzielnia działania termomodernizacyjne realizuje poprzez zadania remontowe i termomodernizacyjne w ramach rocznych planów gospodarczych, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia wykonała termomodernizacje częściowe lub kompleksowe w 16 budynkach wielolokalowych, w latach 2000-2021, w ramach zgromadzonych środków na funduszu remontowym, z czego 9 budynków wymaga sprawdzenia izolacyjności ścian osłonowych w zakresie strat ciepła w odniesieniu do obecnych norm w tym zakresie.

- W latach 2001-2011 Spółdzielnia wykonała termomodernizację 7 budynków wielolokalowych (ul. Konarskiego 3-4, ul. Prusa 7-15, ul. Świerczewskiego 28-34A, ul. Traugutta 14, ul. 8 Dywizji WP 17, ul. Konarskiego 5-6, ul. Wyspiańskiego 21-33). Realizacja tych przedsięwzięć była sfinansowana kredytem bankowym z premią termomodernizacyjną i udziałem własnym spółdzielni. Realizacja tych przedsięwzięć była finansowana w ramach obowiązujących ustaw w tym zakresie:
 - Ustawę z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. poz. 1121, z późn. zm.),
 - Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów Dz.U. 2008 nr 223 poz. 1459.Przepisy w/w ustaw umożliwiły spółdzielni skorzystanie z umorzenia 20-25 % kredytu (premia termomodernizacyjna), która łącznie wynosiła 871.232,55 zł.
- W roku 2021 został poddany kompleksowej termomodernizacji budynek wielolokalowy mieszkalny przy ul. Lubańskiej 27A-32 w Zgorzelcu, który został sfinansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego 2014-2020. Projekt dotyczył pożyczki na efektywność energetyczną w sektorze mieszkaniowym (pożyczka termomodernizacyjna), udzielona przez Alior Bank, pożyczka na 10 lat, z oprocentowaniem stałym – 0,5 %. Koszt przedsięwzięcia wyniósł 1.006.536,01 zł, z czego 541 200,00 zł jest spłacane z funduszu remontowego tej nieruchomości.

Nakłady poniesione na remonty, wysokość środków zgromadzonych na funduszu remontowym, za okres 2022-2024 przedstawione są w tabeli nr 10 – Gospodarka remontowa - załącznik nr 15 do protokołu.

Na podstawie sprawdzonych dokumentów w trakcie lustracji oraz uzyskanych informacji od pracowników Spółdzielni stwierdzono, iż 32 budynki Spółdzielni kwalifikują się do przeprowadzenia kompleksowej termomodernizacji, z uwagi na niekorzystny bilans cieplny i znaczne straty ciepła.

Informacja dotycząca ustalenia potrzeb remontowych ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb energooszczędnych *przedstawia załącznik nr 21 do protokołu.*

W trakcie lustracji dokonano sprawdzenia zaliczek na pokrycie kosztów ciepła i stwierdzono:

- **Lokal przy ul. Iwaszkiewicza w Zgorzelcu w okresie 2022-2024.**
Koszty ciepła stałe i zmienne (zaliczka) wzrosły o 110 %.
- **Lokal przy ul. Chrobrego Nr w Zgorzelcu w okresie 2022-2024.**
Wzrost opłaty stałej o 114,44 %. Koszty ciepła w tym lokalu wynoszą: opłata stała i zaliczka na c.o. na dzień 31-12-2024 r. wynosi 8,37 zł./m² p.u.
- **Koszt ciepła w lokalu użytkowym przy ul. Wyspiańskiego wynosi – 8,03 zł/m² p.u. - opłata stała i zaliczka.**

Zestawienie opłat za powyższe lokale zostało opisane na stronach 34-35 protokołu.

Spółdzielnia zgromadziła własne środki finansowe na funduszu remontowym, których łączny stan na dzień 31-12-2024 r. wynosi 4.163.007,88 zł., co wynika z powyższej tabeli nr 10 – załącznik nr 15 do protokołu. Kumulacja powyższych środków finansowych na funduszu remontowym pozwala Spółdzielni na zrealizowanie termomodernizacji budynków w ograniczonym zakresie, z uwagi na ilość 32 budynki kwalifikujące się do działań termomodernizacyjnych. Wykonanie głębokiej termomodernizacji w budynkach Spółdzielni, oprócz własnych zgromadzonych środków finansowych wymaga dofinansowania tych działań ze środków bezzwrotnych (dotacje), pożyczek lub kredytów preferencyjnych.

Spółdzielnia w zakresie działań termomodernizacyjnych:

- w latach 2001-2011 Spółdzielnia wykonała termomodernizację 7 budynków wielolokalowych, które zostały sfinansowane kredytem bankowym z premią termomodernizacyjną i udziałem własnym spółdzielni.
- w roku 2021 wykonała kompleksową termomodernizację budynku wielolokalowego mieszkalnego przy ul. Lubańskiej 27A-32 w Zgorzelcu. Przedsięwzięcie to zostało sfinansowane preferencyjną pożyczką termomodernizacyjną z Alior Banku, z oprocentowaniem stałym – 0,5 %,
- Spółdzielnia nie ma opracowanych kierunków rozwoju działalności gospodarczej, ze szczególnym uwzględnieniem programu działań termomodernizacyjnych, co leży w kompetencji Walnego Zgromadzenia, stosownie do Art. 38 § 1 Prawa Spółdzielczego i § 13 pkt. 1.1 statutu,
- Spółdzielnia nie korzystała ze źródeł finansowania działań termomodernizacyjnych bezzwrotnych, z dotacji pochodzących z Unii Europejskiej, lub dotacji krajowych.

W trakcie lustracji ZRSM RP w Warszawie przesłał do lustratora dokument złożony drogą e-mailową do Związku przez Członka Rady Nadzorczej w sprawie zastrzeżeń dotyczących obowiązujących regulaminów wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni i działań termomodernizacyjnych. Sprawy te zostały poddane weryfikacji są uwzględnione powyżej (dot. termomodernizacji) a dodatkowa informacja jest na 59 stronie protokołu.

5.2. AKUMULACJA ŚRODKÓW FINANSOWYCH NA REMONTY.

Spółdzielnia w okresie objętym badaniem lustracyjnym sporządzała „Plany gospodarcze”, które uwzględniały koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym plany rzeczowo-finansowe dotyczące remontów. Plany uwzględniały planowane zadania remontowe i ich koszty. Projekty planów remontów były corocznie w okresie 2022-2024 zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

Wewnętrzne regulacje prawne w zakresie gospodarki remontowej i jej finansowania są określone w:

- Regulamin funduszu remontowego, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 19/2014 z dnia 18-12-2014 r., który został uchylony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 20/2025 z dnia 22-09-2025 r.
- Regulamin tworzenia wydatków funduszu na ulepszenie nieruchomości SM, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 31/08 z dnia 23-10-2008 r. Regulamin został uchylony Uchwałą RN Nr 3/2025 z dnia 27-01-2025 r.

Spółdzielnia po uchyleniu powyższych regulaminów wprowadziła w życie:

- „Regulamin zasad przeprowadzania termomodernizacji budynków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu” zatwierdzony Uchwałą RN nr 19/2025 z dnia 22-09-2025 r.
- „Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu”, zatwierdzony Uchwałą RN Nr 20/2025 z dnia 22-09-2025 r.
- „Zasady rozliczania kosztów termomodernizacji nieruchomości będących w okresie spłaty kredytów termomodernizacyjnych spłacanych na dzień 27.01.2025 r., zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 21/2025 z 22-09-2025 r.

Zadania remontowe planowane do wykonania w danym roku sprawozdawczym miały pokrycie w zakumulowanych środkach na funduszu remontowym. W Spółdzielni odpis na fundusz remontowy księgowany jest w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Odpisy na fundusz remontowy zwiększają stan tych środków na koncie funduszu remontowego. Odpis na fundusz remontowy stanowi odrębną pozycję w opłatach dla członków Spółdzielni i użytkowników lokali, oprócz opłaty eksploatacyjnej i innych opłat i zaliczek. Odpisy na fundusz remontowy są zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.

Wysokość odpisów na fundusz remontowy został przedstawiony w losowo wybranych lokalach, na stronach 34-35 protokołu.

Potrzeby remontowe wynikają z corocznych przeglądów technicznych zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej. Zakres robót remontowo-naprawczych do wykonania w danym roku Spółdzielnia uwzględnia w Planach rzeczowo-finansowych, które zostały opisane na stronach 12-13 protokołu. Plany finansowe funduszu remontowego stanowiły integralną część do uchwał Rady Nadzorczej zatwierdzających plany gospodarcze na lata 2022-2024.

Stan funduszu remontowego i kosztów remontów w latach 2022 - 2024 przedstawiał się j.n. w zł.:

	2022 r.	2023 r.	2024 r.
▪ stan fund. na 01-01	2.670.429,20	3.072.330,60	3.455.312,19
▪ odpis na fundusz rem.	3.437.396,82	3.620.197,40	3.600.391,04
▪ inne przych. fund. rem.	32.668,40	351.610,93	83.578,13
▪ nakłady na remonty	3.068.163,82	3.588.826,74	2.976.273,48
Stan na dzień 31-12	3.072.330,60	3.455.312,19	4.163.007,88

Stan funduszu remontowego oraz poniesionych nakładów przedstawia tabela nr 10 - „Gospodarka remontowa w zasobach spółdzielni” – załącznik nr 15 do protokołu.

Z powyższych danych wynika, że przychody na funduszu remontowym stanowiły także inne wpływy, co zostało wyspecyfikowane w tabeli nr 10 j.w.

W latach 2023 i 2024 fundusz remontowy został uznany nadwyżką bilansową, stosownie do Uchwał Walnego Zgromadzenia, które zatwierdziło sprawozdania finansowe i podział nadwyżki bilansowej:

2023 r.	-	295.806,32
2024 r.	-	43.501,89

5.3. TRYB DOBORU WYKONAWCÓW ROBÓT REMONTOWYCH, TREŚĆ ZAWARTYCH UMÓW I ICH REALIZACJA.

Spółdzielnia nie posiada własnych służb remontowych. Usługi w zakresie konserwacji i napraw bieżących oraz remontów Spółdzielnia zleca obcym wykonawcom, na podstawie umów-zlecenia. System organizowania i zlecania napraw bieżących, konserwacji i usług związanych z utrzymaniem i eksploatacją zasobów mieszkaniowych zostały opisane na stronach 28 – 31 protokołu.

Roboty remontowe o większym zakresie Spółdzielnia w ramach organizowania przetargów, naboru ofert i wyboru wykonawców robót budowlanych. W tym zakresie obowiązuje w Spółdzielni „Regulamin przeprowadzania przetargu na wykonanie robót budowlanych w zasobach SM”, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 33/02 z dnia 30-10-2002 r., który był zmieniony aneksami: ostatnie aneksy: Aneks Nr 4/2020 – Uchwała RN Nr 30/2020 z dnia 21-09-2020 r., Aneks Nr 5/2023 – Uchwała RN Nr 3/2023 z dnia 30-01-2023 r., Aneks Nr 6/2025 – Uchwała RN Nr 6/2025 z dnia 22-09-2025 r.

W trakcie badania lustracyjnego dokonano losowego sprawdzenia dokumentów, które przedłożono lustratorowi, w zakresie stosowanych procedur wyboru wykonawców robót remontowych:

1. Remont dźwigu osobowego w budynku wielolokalowym mieszkalnym ul. Konarskiego 3 w Zgorzelcu – wymiana dźwigu osobowego – 2021/2022 r.

W zakresie wykonania przedmiotowego zadania remontowego Spółdzielnia wykonała:

- Informacja o przetargu nieograniczonym z dnia 31-08-2021 r. została wywieszona w siedzibie Spółdzielni, z terminem składania ofert do 29-09-2021 r. do godz. 14.00, otwarcie ofert w dniu 30-09-2021 r. godz. 10.00. Warunkiem złożenia oferty było wpłacenie wadium w kasie lub na konto bankowe spółdzielni w wysokości 2.900,- zł.
- Treść o przetarg nieograniczony j.w. została ogłoszona w Gazecie Wrocławskiej w dniu 16-09-2021 r. (dokumenty w aktach przetargowych).
- Komisja Przetargowa w dniu 30-09-2021 r. stwierdziła, że do Spółdzielni na realizację remontu dźwigu wpłynęły 2 oferty. Dokonano wyboru oferty firmy: „DOL-DŹWIG” Sp. z o.o. we Wrocławiu ul. Paprotna 8, za cenę brutto – :
- Z wybranym wykonawcą Spółdzielnia podpisała Umowę Nr 25/R/2021 z dnia 12-10-2021 r., w której zawarto zakres przedmiotowy umowy, wynagrodzenie brutto – rmin realizacji – do 30-06-2022 r., okres gwarancji – 60 miesięcy, prawa i obowiązki stron. Do Umowy zostały podpisane Aneksy: Nr 1/2022 z dnia 15-

06-2022 r. – zmiana terminu wykonania remontu do 30-09-2022 r., Aneks Nr 2 – zmiana terminu realizacji do 30-09-2022 r.

Na zmianę terminu wykonania umowy Wykonawca zwracał się do Spółdzielni pisemnie uzasadniając zmianę terminu wykonania usługi - opóźnieniem dostawy urządzeń.

- Wykonawca dostarczył do Spółdzielni Kartę gwarancyjną na urządzenie dźwigowe z datą 18-11-2022 r.
- Po zakończeniu usługi został podpisany Komisyjny Protokół końcowy odbioru wykonania remontu dźwigu z dnia 28-11-2022 r. Nowy dźwig nr D-D 128 rok. prod. 2022.
- Wykonawca usługi wystawił Fakturę VAT Nr 115/11/2022 z dnia 30-11-2022 r. na kwotę zł + podatek VAT 8 % - zł., brutto zł.
Koszt wykonania usługi zgodny z Protokołem przetargowym i Umową zawartą z Wykonawcą j.w.

2. Wykonanie uszczelnienia wewnętrznej instalacji gazowej emulsją PRODORAL w budynku wielolokalowym w Zgorzelcu przy ul. Wyspiańskiego klatka 47 i 49 – łącznie 54 lokale mieszkalne – 2023 r.

Spółdzielnia na wykonanie w/w robót wykonała:

- Wysłano do firmy PPHU „Gazrem” Sp. z o.o. w Warszawie ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 7/312 zapytanie ofertowe L.dz. EG/3675/2023 z dnia 23-10-2023 r. w przedmiotowym zakresie. W zapytaniu ofertowym podany został pełny zakres robót oraz wymagane warunki do złożenia oferty: m.in.: kwota netto usługi na 1 lokal, termin wykonania usługi, okres gwarancji.
- Firma „Gazrem” złożyła do Spółdzielni ofertę z dnia 30-01-2024 r. L.dz. WP/06a/2024, w której zawarto m.in.: zakres robót, termin wykonania robót do końca I kwartału 2024 r., koszt wykonania usługi zł. netto/lokal mieszkalny + 8 % podatek VAT, okres gwarancji – 15 lat, łączny koszt – zł. + podatek VAT, koszt brutto - ,- zł.
Firma „Gazrem” złożyła do Spółdzielni ponadto ofertę (po zapytaniu Spółdzielni z dnia 23-10-2023 r.) na wykonanie stelaży blokowych pod gazomierze w budynku ul. Wyspiańskiego 47, 49 – 54 lokale.
- Spółdzielnia otrzymała także ofertę od formy: EFJOL w Warszawie ul. Farbiarska 24 z dnia 15-03-2023 r. na przedmiotowy zakres usługi systemem PRODORAL R6-1 za kwotę zł netto + podatek VAT 8 %, z gwarancją 10 lat.
- Powołana przez Zarząd Spółdzielni Komisja przetargowa rozpatrzyła w dniu 30 stycznia 2024 r. złożone oferty, stwierdzono, że do Spółdzielni wpłynęły dwie ofert. Po dokonaniu analizy złożonych ofert Komisja dokonała wyboru firmy „Gazrem” w Warszawie, przyjmując niższą cenę i korzystniejsze pozostałe warunki, w tym 15 lat okres gwarancji.
- Zarząd Spółdzielni przyjął wybraną firmę „GAZREM”, na warunkach złożonej oferty, zgodnie z protokołem Komisji Przetargowej, z którą została podpisana Umowa z dnia 31-01-2024 r., w której uwzględniono warunki wynikające z postępowania przetargowego. Termin wykonania ustalono na 08-03-2024 r. W umowie zapisano okres gwarancji – 15 lat, wynagrodzenie łączne ,- zł netto + podatek VAT, wynagrodzenie brutto – zł. W umowie uwzględniono także wykonanie monoizolacji gazowych, za cenę wg złożonej

- oferty z dnia 23-10-2023 r. - zł. za 54 lokale = zł. netto +
 podatek VAT, brutto zł.
- Spółdzielnia dokonała odbioru robót zgodnie z protokołem odbioru robót (częściowy) z dnia 27-02-2024 r. i protokół końcowy z dnia 08-03-2024 r. z zapisem zastrzeżeń.
 - Wykonawca wystawił za roboty 2 faktury: F-ra VAT Nr 11/2024 z dnia 27-02-2024 r. na kwotę zł. brutto., F-ra Nr 12/2024 z dnia 08-03-2024 r. na kwotę brutto
- Powyższe faktury uwzględniają wynagrodzenie za roboty instalacyjne gazowe i monołączka gazowe (stelaże pod gazomierze), zgodnie z zawartą umową z Wykonawcą.

Wynagrodzenie dla wykonawcy wg powyższych faktur jest zgodne z podpisaną umową. Wybór wykonawcy został przeprowadzony zgodnie z „Regulaminem przeprowadzania przetargu na wykonanie robót budowlanych w zasobach SM”.

3. Wymiana pionów kanalizacji sanitarnej w budynkach ul. Konarskiego 1, 2, 4 (2 piony), 5A. w Zgorzelcu– 2024 r.

Na realizację w/w zadania remontowego Spółdzielnia zaprosiła do złożenia oferty przez firmę Zakład Ogólnobudowlany Wielobranżowy GROOT ul. Słowackiego 11A w Zgorzelcu.

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdzono:

- Budynek ul. Konarskiego 4 - wieżowiec (2 piony)** zadania były realizowane oddzielnie dla każdego pionu.
 - Kosztorysy ofertowe z dnia 20-02-2024 r. i 28-02-2024 r. na kwoty brutto,
 - Zarząd na wniosek Kierownika GZM przyjął oferty: prot. Nr 7/2024 z dnia 23-02-2024 r. i Nr 10/2024 z dnia 07-03-2024 r. wg kwot kosztorysowych j.w.
 - Zlecenia wykonania robót wg kosztorysów z dnia 21.02.2024 r. L.dz. 635/2024 i 05-03-2024 r., w zleceniu zapisano okres gwarancji – 36 miesięcy,
 - Protokoły odbioru robót z dnia 04-03-2024 r. i 15-04-2024 r. – bez uwag
 - Faktury: Nr 33/03/2024 z dnia 05-03-2024 r. na kwotę brutto zł. Nr 41/04/2024 z dnia 16-04-2024 r. na kwotę brutto, zgodnie z kosztorysem.
- Budynek ul. Konarskiego 1 (pion: lokale 1 do 51) – wieżowiec, w Zgorzelcu.**
 - Kosztorys ofertowy z dnia 01-02-2024 r. na kwoty zł. brutto, zweryfikowany przez insp. nadzoru do kwoty brutto,
 - Zarząd na wniosek Kierownika GZM przyjął ofertę - prot. Nr 5/2024 z dnia 03-02-2024 r. na kwotę zł. brutto,
 - Zlecenie wykonania robót wg sprawdzonego kosztorysu j.w. z dnia 05.02.2024 r. w zleceniu zapisano okres gwarancji – 36 miesięcy,
 - Protokół odbioru robót z dnia 30-10-2024 r. – bez uwag
 - Faktura Nr 74/11/2024 z dnia 04-11-2024 r. na kwotę brutto zł. zgodnie ze zleceniem.
- Budynek ul. Konarskiego 2 – 2 piony (klatki Nr od 1 do 41 i nr 3 do 43)** zadania były zlecone oddzielnie dla każdego pionu.

- Dwa kosztorysy ofertowe z dnia 23-05-2024 r. i 30-05-2024 r. na kwoty brutto, każdy pion,
- Zarząd na wniosek Kierownika GZM przyjął oferty - prot. Nr 20/2024 z dnia 27-05-2024 r. i prot. Zarządu Nr 38/2024 z dnia 27-11-2024 r. na kwotę brutto,
- Zlecenie wykonania robót wg złożonych kosztorysów j.w. z dnia 23.05.2024 r. i z dnia 26-11-2024 r. L.dz. 2406/2024, w zleceniu zapisano okres gwarancji – 36 miesięcy,
- Protokoły odbioru robót z dnia 24-09-2024 r., drugi prot. – brak daty – bez uwag.
- Faktury Nr 69/10/2024 z dnia 01-10-2024 r. i Nr 90/12/2024 z dnia 12-12-2024 r. na kwoty brutto , każdy pion, zgodnie ze zleceniem.

W oparciu o powyższe dokumenty stwierdzono:

- Na w/w roboty został zaproszony jeden oferent, który złożył oferty. Oferty były weryfikowane przez inspektora nadzoru – kosztorysanta.
- Po zatwierdzeniu ofert przez Zarząd wystawiono wykonawcy zlecenia, w których zawarto okres gwarancji - 36 miesięcy.
- Na w/w roboty Spółdzielnia nie zawierała umów z wykonawcą, nie były określone terminy wykonywania robót, brak zabezpieczeń należytego wykonania usługi.

Na podstawie sprawdzonych losowo wybranych w/w dokumentów dotyczących zlecenia robót budowlanych i stosowania procedur wyboru wykonawców w okresie 2022 – 2024 stwierdzono, że stosowane procedury były zgodnie z „Regulaminem przeprowadzania przetargu na wykonanie robót budowlanych w zasobach SM”, z zastrzeżeniem robót zleconych w 2024 r.

6. GOSPODARKA FINANSOWA.

6.1., 6.2. STAN FUNDUSZÓW, WIELKOŚĆ WOLNYCH ŚRODKÓW FINANSOWYCH I SPOSÓB ICH WYKORZYSTANIA. ROZLICZANIE KOSZTÓW OGÓLNYCH SPÓŁDZIELNI.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o n/w regulacje:

- Ustawę z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości,
- „Regulamin gospodarki finansowej SM” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/11 z dnia 20.01.2011 r., zmiana - Aneks nr 1 - Uchwała RN Nr 21/2014 z 18.12.2014,
- „Instrukcja obiegu dokumentów finansowo-księgowych” zatwierdzona przez Zarząd w dniu 22.12.1999 r. - Prot. 45/99, zmiana Prot. zarządu Nr 18/2020, zm. zatwierdzona przez Zarząd w dniu 14.10.2024 r. - Prot. 32/24,
- Polityka rachunkowości, w tym Zakładowy Plan Kont - Uchwała Zarządu Nr 281/2009 z dnia 30-12-2009 r. Zmiana - Uchwała Zarządu nr 135/2014 z dnia 06-11-2014 r., zmiana - Uchwała Zarządu nr 49/2025 z dnia 21.08.2025 r.,
- Księgi rachunkowe prowadzone są przy użyciu sprzętu komputerowego i zastosowaniu programu finansowo-księgowego firmy UNISOFT – ZINTEGROWANY SYSTEM INFORMATYCZNY ORACLE.

Ewidencja składników majątkowych jest rejestrowana wg cen nabycia, skorygowanych o odpisy amortyzacyjne. Stawki amortyzacyjne środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych spółdzielnia stosuje wg Wykazu rocznych stawek amortyzacyjnych stanowiących załącznik nr 1 do Ustawy z 15-02-1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. Odpisy amortyzacyjne ustalane są metodą liniową. Środki trwałe o cenie jednostkowej niższej niż

3.500,00 zł. amortyzowane są wg zasad uproszczonych. Plany amortyzacyjne są zatwierdzane przez Zarząd Spółdzielni.

Środki pieniężne, kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa są ewidencjonowane wg wartości nominalnych. Należności i zobowiązania ewidencjonowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusze własne w Spółdzielni przedstawiały się na dzień 31 grudnia w zł.:

	2022 r.	2023 r.	2024 r.
- Fundusz udziałowy	135 822,85	132.519,10	130.042,65
- Fund. zasobów mieszk.	3.303.358,65	3.147.402,68	3.006.903,51
- Fundusz zasobowy	3.794.373,71	3.793.485,03	3.785.955,24
- Fundusz wkł. mieszk.	3.291.297,08	3.006.545,07	2.764.264,57
- Fundusz wkł. budowl.	25.158.080,49	24.306.083,81	23.454.312,87
- Fundusz wkł. zaliczk.	5.857,69	5.857,69	5.857,69
- Fundusze na spł. kredytów	33.689,91	33.619,21	33.742,83

Ponadto Spółdzielnia posiada fundusze celowe:

	2022r.	2023r.	2024r.
- fundusz remontowy	3.072.330,60	3.455.312,19	4.163.007,88
- Zakł. Fund. Św. Socjal.	36 320,14	40 871,03	56 111,13

Wielkość funduszu remontowego, w tym odpisy, nakłady, na koniec każdego roku obrachunkowego została opisana w dziale 5.2 „Akumulacja środków finansowych” na remoty na stronie 49-50 protokołu.

Fundusze własne i celowe Spółdzielni przedstawia tabela nr 11 – załącznik nr 22 do protokołu.

Spółdzielnia posiadała należności krótkoterminowe w zł. (wyniki z bilansu), z czego główną kwotę stanowią opłaty za lokale:

- na 31-12-2022 r.	-	1.587.210,29
- na 31-12-2023 r.	-	1.550.109,69
- na 31-12-2024 r.	-	1.468.438,77

Tendencja spadkowa należności w okresie 2022-2024 jest zjawiskiem pozytywnym, co oznacza większą skuteczność działań Spółdzielni w zakresie windykacji należności, głównie od członków Spółdzielni i użytkowników lokali z tytułu opłat.

Struktura środków pieniężnych w Spółdzielni wg bilansu na dzień 31 grudnia przedstawiała się jak niżej w zł.:

L.p.	Treść	2022	2023	2024
	Środki pieniężne			
1.	Kasa	0	0	0
2.	Rach. bank bieżący	1.307.394,90	2.749.480,79	3.388.679,12
3.	Rachunek ZFŚS	14.607,34	21.680,83	27.131,17
4.	Rachunki bankowe lokaty	9.500.295,10	9.609.516,99	9.987.637,41
	OGÓŁEM	10.822.297,34	12.380.678,61	13.403.447,70

Spółdzielnia prowadziła kasę, która została zlikwidowana w 2022 r., a informacja w tej sprawie jest zamieszczona na stronie 18 protokołu.

Spółdzielnia w okresie objętym badaniem lustracyjnym nie dokonywała zakupu akcji i obligacji.

Gospodarkę finansową spółdzielni, w tym stan środków finansowych w banku, uzyskane przychody od lokat bankowych, przychody z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat przez użytkowników lokali, przedstawia tabela nr 13, stanowiąca załącznik nr 20 do protokołu.

Spółdzielnia uzyskała pozostałe przychody finansowe z tytułu lokat bankowych i odsetek od nieterminowego regulowania należności, w tym opłat za lokale:

	2022	2023	2024
• Odsetki od lokat bank.	833,12	408.262,66	374.489,50
• Odsetki za zwłokę w regulowaniu należności S-ni	32.440,15	54.950,74	67.876,70
R a z e m:	33.273,27	463.213,40	442.366,20

Spółdzielnia podlega obowiązkowi corocznego badania bilansu od 2024 r., wynikającemu z Ustawy o rachunkowości. Za okres objęty badaniem lustracyjnym Spółdzielnia zleciła badanie bilansu biegłemu rewidentowi za 2023 i 2024 rok. Badanie bilansu za 2022 r. wykonała Komisja Rewizyjna z upoważnienia Rady Nadzorczej.

W trakcie badania lustracyjnego w oparciu opinie z badania bilansu przez biegłego rewidenta za 2023 i 2024 oraz opinię Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej za 2022 r. a także w oparciu w oparciu o dane z Tabeli nr 6 – Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi”, stanowiącej załącznik nr 13 do protokołu, stwierdzono, że wyniki finansowe spółdzielni za lata objęte badaniem lustracyjnym kształtowały się jak niżej:

2022 rok

- Wynik GZM	-	330.051,56
(nadwyżka przych. nad kosztami)		
- Międzyokr. rozlicz. kosztów	-	886.265,91 (narastająco)
- Wynik na pozostałej działaln.	-	90.006,64
- Podatek dochodowy	-	50.971,00
- Wynik finansowy netto	-	39.035,64

2023 rok

- Wynik GZM	-	177.234,64
(nadwyżka przych. nad kosztami)		
- Międzyokr. rozlicz. kosztów	-	882.701,42 (narastająco)
- Wynik na pozostałej działaln.	-	111.785,89
- Podatek dochodowy	-	68.284,00
- Wynik finansowy netto	-	43.501,89

2024 rok

- Wynik GZM	-	119.184,36
(nadwyżka kosztów nad przychodami)		
- Międzyokr. rozlicz. kosztów	-	674.881,53 (narastająco)
- Wynik na pozostałej działaln.	-	679.780,44
- Podatek dochodowy	-	128.976,00
- Wynik finansowy netto	-	550.804,44

Na podstawie powyższych danych stwierdzono:

- wyniki finansowe z działalności statutowej GZM za lata 2022 i 2023 stanowią nadwyżkę przychodów nad kosztami,
- wynik z działalności GZM za 2024 r. stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 119.184,36 zł.,
- w roku 2023 wystąpiły znaczne koszty w pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 729.984,02 zł., z czego utworzono rezerwę na przyszłe koszty postępowania sądowego w wysokości 203.102,86 zł. oraz spisano w koszty zaniechane inwestycje na kwotę 334.756,20 zł., na pozostałe koszty w wysokości 192.124,96 zł. składają się m.in. koszty odpisów aktualizujących należności, koszty sądowe i komornicze.
- w roku 2024 Spółdzielnia uzyskała znaczne przychody w pozostałej działalności operacyjnej i finansowej w wysokości 931.442,71 zł., z czego główne pozycje przychodów to: przychody z odsetek w wysokości 442.366,20 zł., przychody ze sprzedaży gruntu – 294.710,- zł., przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących, rezerw, przychody z tyt. Kosztów sądowych i komorniczych 194.366,51 zł.
- wynik finansowy netto (bilansowy) za 2024 r. wykazał nadwyżkę bilansową w wysokości 550.804,44 zł.

Zgodnie z uzyskaną informacją od Głównej Księgowej Spółdzielni wyniki finansowe z działalności statutowej Spółdzielni są księgowane na konto „Międzyokresowe rozliczenie kosztów – 647” i stanowią zwiększenie odpowiednio kosztów, natomiast nadwyżki przychodów nad kosztami księgowano na koncie „Międzyokresowe rozliczenie przychodów - 846” i stanowiły zwiększenie przychodów tej gospodarki w roku następnym, zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 15-12-2000 r. z późn. zmianami, Nadwyżka kosztów nad przychodami i nadwyżka przychodów nad kosztami prowadzona jest narastająco na kontach „647” i „846”.

Sprawozdanie finansowe za 2022 r. zostało zbadane przez Komisję Rewizyjną, którą upoważniła Rada Nadzorcza, stosownie do kompetencji § 35 pkt. 1 ppkt. 2a statutu.

Sprawozdania finansowe za lata 2023 i 2024 były badane przez Biegłego Rewidenta, który został wybrany przez Radę Nadzorczą zgodnie z Art. 46 § 1 pkt. 2a Prawa Spółdzielczego oraz § 35 pkt. 1 ppkt. 2a statutu:

2023 r.	-	KPW Audytor w Łodzi ul. Tymienieckiego nr 25C/410,
2024 r.	-	Biuro Ekspertyz i Badania Bilansów „Piaś” Sp. z o.o. ul. Poczтовая 7 w Legnicy.

Wyniki sprawozdania finansowego za 2024 r. zostały przedstawione w Protokole z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r., który stanowi załącznik nr 23 do protokołu.

Sprawozdanie finansowe zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową, w zł.:

▪ za 2022 r.	-	47.368.331,20
▪ za 2023 r.	-	46.527.362,45
▪ za 2024 r.	-	45.898.171,72

Sprawozdania finansowe w Spółdzielni były corocznie zatwierdzane uchwałą Walnego Zgromadzenia, zgodnie z kompetencją wynikającą z art. 38 § 1 pkt. 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, co zostało opisane w dziale „Działalność organów spółdzielni” na stronach 9-11 protokołu.

Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdania finansowe za lata 2021-2024:

2023 r.

- Uchwała Nr 11/2023 Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2021 r.,
- Uchwała Nr 12/2023 Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 r.,
- Uchwała Nr 15/2023 Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2021 r.,
- Uchwała Nr 16/2023 Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2022 r.

2024 r.

- Uchwała Nr 3/2024 Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2023 r.,
- Uchwała Nr 4/2024 Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia podziału nadwyżki bilansowej za 2023 r. Nadwyżka w wysokości 43.501,89 zł. została przeznaczona na zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości dla członków spółdzielni, wg powierzchni użytkowej lokali, co jest zgodne z Art. 5 ust.2 u.s.m.

2025 r.

Spółdzielnia uzyskała korzystny wynik finansowy (bilansowy za 2024 rok) w wysokości 550.804,44 zł.

Walne Zgromadzenie podjęło Uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego i podziału nadwyżki za 2024 r.:

- Uchwała Nr 3/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2024 r.,
- Uchwała Nr 4/2025 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej w wysokości 550.804,44 zł. z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości.

6.3, 6.4. OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH. TERMINOWOŚĆ REGULOWANIA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI (podatki ZUS, PFRON).

Spółdzielnia nie posiada kredytów „starego portfela”, które były zaciągnięte na budowę 8 budynków wielolokalowych mieszkalnych. Kredyty te zostały spłacone.

Spółdzielnia posiada kredyty i pożyczki na budowę budynków wielolokalowych mieszkalnych i termomodernizację budynków:

- W latach 1998-2001 Spółdzielnia wybudowała 3 budynki wielolokalowe mieszkalne, 106 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Spółdzielnia oprócz wkładu własnego, inwestycję sfinansowała z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, w oparciu o Ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26-10-1995 r. (Dz. U. Nr 98, poz. 1070 z późn. zmianami).
- W latach 2001-2011 - termomodernizacja 7 budynków wielolokalowych (ul. Konarskiego 3-4, ul. Prusa 7-15, ul. Świerczewskiego 28-34A, ul. Traugutta 14, ul. 8 Dywizji WP 17, ul. Konarskiego 5-6, ul. Wyspiańskiego 21-33). Realizacja tych przedsięwzięć była sfinansowana kredytem bankowym z premią termomodernizacyjną i udziałem własnym spółdzielni.
Realizacja tych przedsięwzięć była finansowana w ramach obowiązujących ustaw w tym zakresie:

- Ustawę z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. poz. 1121, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów Dz.U. 2008 nr 223 poz. 1459.

Przepisy w/w ustaw umożliwiły spółdzielni skorzystanie z umorzenia 20-25 % kredytu (premia termomodernizacyjna), która łącznie wynosiła 871.232,55 zł.

- W roku 2021 został poddany kompleksowej termomodernizacji budynek wielolokalowy mieszkalny przy ul. Lubańskiej 27A-32 w Zgorzelcu, który został sfinansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego 2014-2020. Projekt dotyczył pożyczki na efektywność energetyczną w sektorze mieszkaniowym (pożyczka termomodernizacyjna), udzielona przez Alior Bank na 10 lat, z oprocentowaniem stałym – 0,5 %. Łączny koszt termomodernizacji wyniósł 1.006.536,01 zł., z czego sfinansowany pożyczką w kwocie 541.200,- zł. Całkowity koszt przedsięwzięcia jest spłacany z funduszu remontowego tej nieruchomości.

Stan zadłużenia kredytowego (kredyty na budowę budynków wielolokalowych mieszkalnych finansowanych z KFM z Banku BGK) wynosił na dzień 31 grudnia każdego roku objętego badaniem lustracyjnym, w zł.:

- na dzień 31-12-2022 r.	-	2.052.490,86
- na dzień 31-12-2023 r.	-	1.849.575,15
- na dzień 31-12-2024 r.	-	1.576.253,78

Stan kredytów i obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych Spółdzielni w latach 2022 – 2024, zaciągniętych na budowę budynków wielolokalowych mieszkalnych *przedstawia tabela nr 12 - załącznik nr 24 do protokołu.*

W oparciu o powyższe dane, wynikające z tabeli nr 12 stwierdzono:

- nastąpił spadek stanu zadłużenia kredytowego na koniec 2024 w stosunku do 31-12-2022 r.,
- nastąpił spadek liczby mieszkań obciążonych spłatą kredytu z 49 w 2022 r. do 42 lokali w 2024 r., co oznacza, że w tym okresie 7 lokali spłaciło kredyt w całości.

Kredyty wg tabeli nr 12 nie obejmują kredytów i pożyczki na termomodernizację budynków. Stan kredytów i pożyczki zaciągniętych na termomodernizację budynków:

- na dzień 01-01-2022 r.	-	1.104.229,55
- na dzień 31-12-2024 r.	-	505.378,04

Spółdzielnia na bieżąco reguluje zobowiązania kredytowe i pożyczki zaciągnięte na termomodernizację budynków. W okresie objętym badaniem lustracyjnym zobowiązania z tego tytułu zmniejszyły się o kwotę 598.851,51 zł.

W oparciu o prowadzoną ewidencję księgową stwierdzono, że Spółdzielnia na bieżąco reguluje:

- wszystkie zobowiązania finansowe o charakterze publicznym: podatki, ZUS, Urząd Skarbowy,
- pozostałe zobowiązania z innych tytułów, wynikające z bieżącej statutowej działalności.

6.5, 6.6. DOCHODZENIE NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI, W TYM DOTACJI BUDŻETOWYCH. ROZLICZENIA FINANSOWE Z CZŁONKAMI Z TYTUŁU WKŁADÓW.




Spółdzielnia w latach 2007-2011 otrzymała pomoc finansową - premię termomodernizacyjną z Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na termomodernizację 7 budynków w łącznej wysokości 871.232,55 zł.
Dodatki mieszkaniowe Spółdzielni.

Spółdzielnia wspiera lokatorów o najniższych dochodach, którzy spełniają wymogi przewidziane w Ustawie o dodatkach mieszkaniowych i kieruje do Ośrodków Pomocy Społecznej w Zgorzelcu i Pieńsku o ubieganie się o bezzwrotną pomoc finansową, dodatki mieszkaniowe. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia otrzymała dodatki mieszkaniowe w wysokości, w zł.:

• 2022 r.	-	58.875,04
• 2023 r.	-	87.628,73
• 2024 r.	-	104.734,60

R a z e m : **251.238,37**

Spółdzielnia nie otrzymała innych pomocy finansowych i dotacji w latach 2022-2024.

Windykacja i dochodzenie należności za lokale mieszkalne i użytkowe zostały opisane w pkt. 4.4, *na stronach 39-40 protokołu.*

Wysokość wkładów mieszkaniowych i budowlanych wniesionych przez Członków Spółdzielni jest uwzględniona w Funduszach własnych spółdzielni, zgodnie z *tabelą Nr 11, załącznik nr 22 do protokołu.*

7. Informacja dotycząca przesłanych uwag i zastrzeżeń do ZRSM RP w Warszawie przez Członka Rady Nadzorczej Pana Kazimierza Krysztofiaka.

W trakcie badania lustracyjnego Spółdzielni, w zakresie objętym lustracją, za okres 2022-2024, stosownie do Umowy z dnia 05-08-2025 r. zawartej między Spółdzielnią a Związkiem, dokonano sprawdzenia niektórych dokumentów i stwierdzono:

- W dniu rozpoczęcia lustracji z udziałem Zarządu i Przewodniczącą Rady Nadzorczej p. Alfonsa Leszczyńskiego został omówiony zakres lustracji i okres jaki obejmuje. Przewodniczący Rady Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu informuje Radę Nadzorczą o rozpoczętej lustracji i prawie uczestniczenia w lustracji przez Radę. *Powyższe zostało odnotowane na stronie nr 3 w Protokole z lustracji.*
- Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę Nr 26/95 z dnia 21-09-1995 r. zatwierdzającą „Regulamin wynagradzania pracowników”, co nie należy to do kompetencji Rady Nadzorczej. Pracodawcą w Spółdzielni Mieszkaniowej, stosownie do Art. 3¹ Kodeksu Pracy i Art. 48 § 1 Prawa Spółdzielczego jest Zarząd jako organ, który zarządza i kieruje działalnością Spółdzielni.
- Zarząd Spółdzielni, zgodnie ze swoją kompetencją podjął Uchwałę z dnia 31-03-2004 r. w sprawie wynagradzania pracowników Spółdzielni, z akceptacją Związków zawodowych, który obowiązuje od 15-04-2004 r. i był aktualizowany w latach 2007-2025, wg Aneksów do 1 do 11.
- Rada Nadzorcza zgodnie ze swoją kompetencją podjęła Uchwałę Nr 12/96 z dnia 26-04-1996 r. w sprawie uchwalenia „Regulaminu zasad wynagradzania członków Zarządu, Pełnomocnika ds. inwestycji oraz Głównego Księgowego SM w Zgorzelcu. Regulamin wymaga aktualizacji, z uwagi na nieaktualność, m.in. odnoszącą się do struktury organizacyjnej Spółdzielni i składu Zarządu. Regulamin ten odsyła do świadczeń dodatkowych dla Członków Zarządu Spółdzielni, które obowiązują w „Regulaminie wynagradzania pracowników Spółdzielni”.

- e) Wykaz aktualnych regulaminów w Spółdzielni jest przedstawiony na stronach 5-8 w protokole z lustracji.
- f) Z przeprowadzonej Lustracji wynika, że 32 budynki wielolokalowe, którymi zarządza Spółdzielnia kwalifikują się do wykonania kompleksowej termomodernizacji. Sprawy dotyczące działań termomodernizacyjnych budynków Spółdzielni zostały opisane na 47-48 stronach protokołu z lustracji.
- g) W przedmiotowych sprawach w dniu 04-02-2026 r. odbyło się spotkanie Lustratora z Przewodniczącym i Członkiem Rady Nadzorczej, z czego została sporządzona *Notatka służbowa, która stanowi załącznik nr 25 do protokołu*. Integralną częścią Notatki są pisma wysłane w formie e-maili, zawarte w treści notatki.
- h) Rada Nadzorcza nie zgłaszała Lustratorowi spraw do zbadania w trakcie lustracji, a które zostały przesłane przez Członka Rady Nadzorczej do ZRSM RP w Warszawie. Rada Nadzorcza jako organ kontrolno-nadzorczy ma kompetencje do kontroli działalności Spółdzielni, pracy Zarządu Spółdzielni, stosownie do § 35 pkt. 1 i 2 statutu. Rada Nadzorcza może zlecić zbadanie zgłoszonych spraw (zastrzeżeń, nieprawidłowości) Komisji Rewizyjnej, stosownie do § 8 pkt 4-9 Regulaminu Rady Nadzorczej.

Informacje końcowe:

Niniejszy protokół zawiera 61 stron, kolejno ponumerowane i opatrzone podpisami Lustratora i Prezesa Zarządu. Integralną częścią protokołu są załączniki nr :

1. Upoważnienie dla Lustratora z dnia 03-09-2025 r.
2. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu w 2023 r.
3. Struktura organizacyjna Spółdzielni na 2024 r.
4. Zatrudnienie i wynagrodzenia (tab. 4).
5. Gospodarka gruntami (tab. 2).
6. Sprawy członkowsko-lokalowe (tabela nr 1).
7. Tytuły prawne do lokali mieszk. 2024 (tab. 3)
8. Zasoby mieszkaniowe (tab. 5).
9. Protokół z wizytowania zasobów Spółdzielni z dnia 21-11-2025 r.
10. Opłaty za lokal mieszkalny ul. Łużycka w 2022-2024 r.
11. Opłaty za lokal mieszkalny ul. Iwaszkiewicza w 2022-2024 r.
12. Opłaty za lokal mieszkalny ul. B. Chrobrego w 2022-2024 r.
13. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tab.6).
14. Zmiany w jednostkowych kosztach GZM. (tab. 7).
15. Gospodarka remontowa (tab. 10).
16. Opłaty dla lokalu użytkowego ul. Konarskiego – najem, w 2022-2024 r.
17. Opłaty dla lokalu użyt. ul. Wyspiańskiego prawo odr. własn. 2022-2024 r.
18. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych (tabela 8).
19. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych (tabela 9).
20. Gospodarka finansowa (tab. 13).
21. Informacja Spółdzielni dotycząca realizacji termomodernizacji budynków.
22. Fundusze spółdzielni (tab. 11).
23. Protokół z form-rachunkowej kontroli roczn. spraw. finans. 2024 r.
24. Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych (tab. 12).
25. Notatka służbowa z dnia 04-02-2025 r. dot. zgłoszonych uwag + załączniki

Protokół został odczytany i podpisany na posiedzeniu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu w dniu 13 lutego 2026 r.

Niniejszy protokół został sporządzony w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 2 egzemplarze pozostają w Spółdzielni z przeznaczeniem dla Zarządu i Rady Nadzorczej. Trzeci egzemplarz jest przeznaczony dla Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Lustrator

LUSTRATOR
Krajowej Rady Spółdzielczej

Marian Kret

Marian Kret
Dow. Nr. 3082/98

Zastrzeżeń do zgodności stwierdzeń zawartych w niniejszym protokole lustracji ze stanem faktycznym nie wnosimy.

Gł. Księgowy

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu
Z-ca Prezesa Zarządu - Główny Księgowy

.....
Sylvia Bartczak

Zarząd Spółdzielni:

Spółdzielnia Mieszkaniowa

Przewodniczący

mgr inż. Lech Deńko

1.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu
Z-ca Prezesa Zarządu - Główny Księgowy

2.
Sylvia Bartczak

Zgorzelec, 13 luty 2026 r.

zał. 1



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

Warszawa, dnia 03.09.2025 r.

UPOWAŻNIENIE

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie upoważnia Pana Mariana Kreta do przeprowadzenia badań lustracyjnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu, przy ul. Konarskiego 5A w zakresie merytorycznym na warunkach określonych umowie zawartej między Spółdzielnią, a Związkiem.

PREZES ZASŁADY
[Signature]
Jerzy Janowski

tel./fax 22 827 69-31
tel./fax 22 827 29-87

ustracja:
tel./fax 22 828 65-23

lr konta:
ekao S.A.
1 1240 6292 1111
010 4635 4894

REGON 010036591

KIP -001-10-07

Poniżej podajemy projekt porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia.

1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia oraz złożenie oświadczenia o prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i odczytanie pełnomocnictw.
2. Wybór komisji:
 - a) mandatowo-skrutacyjnej,
 - b) uchwał i wniosków,
 - c) wyborczej,
 - d) statutowej.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia.
5. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2019 rok – podjęcie uchwały w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2019 rok.
6. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2020 rok – podjęcie uchwały w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2020 rok.
7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2021 rok – podjęcie uchwały w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2021 rok.
8. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok – podjęcie uchwały w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 rok.
9. Sprawozdanie z działalności Zarządu wraz ze sprawozdaniem finansowym za 2019 rok – podjęcie uchwały w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2019 rok.
10. Sprawozdanie z działalności Zarządu wraz ze sprawozdaniem finansowym za 2020 rok – podjęcie uchwały w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2020 rok.
11. Sprawozdanie z działalności Zarządu wraz ze sprawozdaniem finansowym za 2021 rok – podjęcie uchwały w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2021 rok.
12. Sprawozdanie z działalności Zarządu wraz ze sprawozdaniem finansowym za 2022 rok – podjęcie uchwały w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2022 rok.
13. Podjęcie uchwały w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2019.
14. Podjęcie uchwały w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2020.
15. Podjęcie uchwały w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2021.
16. Podjęcie uchwały w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2022.
17. Podjęcie uchwały w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2019 rok.
18. Podjęcie uchwały w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2020 rok.
19. Podjęcie uchwały w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2021 rok.
20. Podjęcie uchwały w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2022 rok.
21. Podjęcie uchwały w sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2019 rok.
22. Podjęcie uchwały w sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2020 rok.
23. Podjęcie uchwały w sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2021 rok.
24. Podjęcie uchwały w sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2022 rok.
25. Podjęcie uchwały w sprawie: najwyższej sumy zobowiązań na lata 2023 – 2024.
26. Sprawozdanie komisji statutowej.
27. Podjęcie uchwały w sprawie: uchwalenia zmian Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.
28. Sprawozdanie komisji statutowej.
29. Podjęcie uchwały w sprawie: tekstu jednolitego Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.
30. Podjęcie uchwały w sprawie: przyjęcia wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r.
31. Podjęcie uchwały w sprawie: przyjęcia wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.
32. Sprawozdanie komisji wyborczej w sprawie: wyboru członków Rady Nadzorczej.
33. Wybory członków Rady Nadzorczej.
34. Sprawozdanie Komisji Wyborczej w sprawie: wyboru przedstawiciela na Zjazd Przedkongresowy w celu wyboru delegatów na VII Kongres Spółdzielczości.
35. Wybory przedstawiciela na Zjazd Przedkongresowy.
36. Sprawozdanie komisji wyborczej w sprawie: ilości głosów uzyskanych przez delegata i zastępcę delegata na Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.
37. Wybory delegata i zastępcy delegata na Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.
38. Dyskusja.
39. Odczytanie uchwały w sprawie: ilości głosów uzyskanych przez kandydatów do Rady Nadzorczej.
40. Odczytanie uchwały w sprawie: ilości głosów uzyskanych przez przedstawiciela na Zjazd Przedkongresowy na VII Kongres Spółdzielczości.
41. Odczytanie uchwały w sprawie: ilości głosów uzyskanych przez delegata i zastępcę delegata na Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.
42. Sprawozdanie komisji mandatowo-skrutacyjnej.
43. Sprawozdanie komisji uchwał i wniosków.
44. Zamknięcie obrad.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu
Zastępca Prezesa Zarządu

mgr Zofia Struchowska

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zgorzelcu
Prezes Zarządu

mgr inż. Lech Detko

ZAWIADOMIENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu uprzejmie informuje, że w roku 2023 Walne Zgromadzenie odbędzie się w następujących częściach:

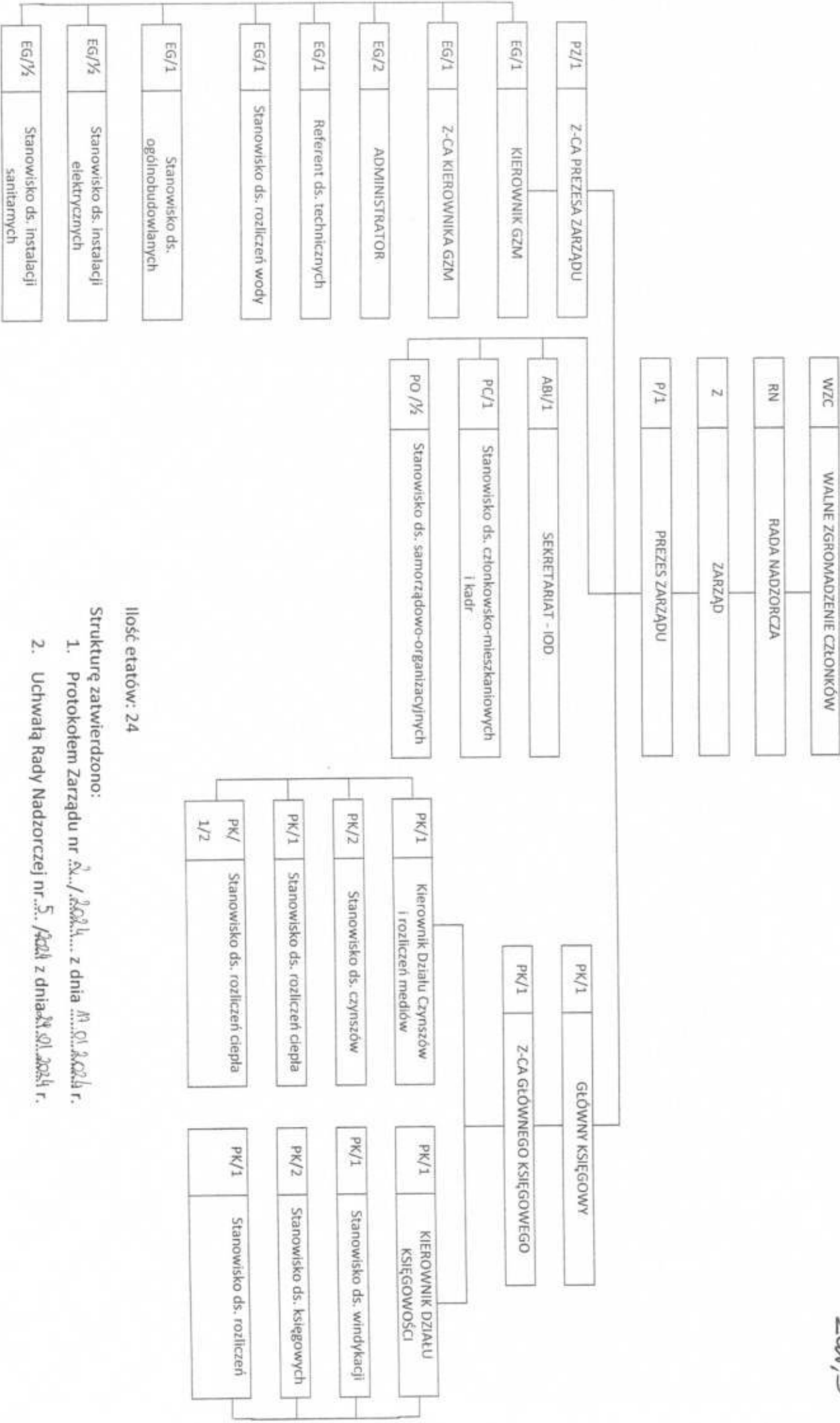
<u>CZĘŚĆ I</u> Dnia 11 kwietnia 2023 r. godz. 12.00, Miejski Dom Kultury w Zgorzelcu, ul. Parkowa 1	dla nieruchomości: ZGORZELEC: UL. CHROBREGO 1, 3, 5, UL. BATOREGO 1, UL. BATOREGO 5, UL. BATOREGO – GARAŻE, UL. KONARSKIEGO 1, 2, 3, 4, UL. KONARSKIEGO 5, 5 A, 6, UL. KONARSKIEGO 8, UL. KONARSKIEGO – GARAŻE, UL. WARSZAWSKA 22 – 24, 26 – 28, UL. TRAUGUTTA 1, 2, UL. TRAUGUTTA – GARAŻE, JERZMANKI 22 C – D, 22 E – F.
<u>CZĘŚĆ II</u> Dnia 13 kwietnia 2023 r. godz. 12.00, Miejski Dom Kultury w Zgorzelcu, ul. Parkowa 1	dla nieruchomości: ZGORZELEC: UL. ŁUŻYCKA 28 A, B, C, ul. KOŚCIUSZKI 18, 20, 22, UL. KOŚCIUSZKI 24 A – 24 E, UL. BOH. II AWP 10, 10 A – 10 B, 10 C – 10 E, UL. KOŚCIUSZKI 55, 57, 59, 61, UL. LUBAŃSKA 27 A – 32.
<u>CZĘŚĆ III</u> Dnia 17 kwietnia 2023 r. godz. 12.00 Miejski Dom Kultury w Zgorzelcu, ul. Parkowa 1	dla nieruchomości: ZGORZELEC: UL. NORWIDA 7 – 18, UL. PRUSA 7 – 15, UL. WYSPIAŃSKIEGO 1 A – C, UL. LUBAŃSKA 45 – 51 A, UL. WYSPIAŃSKIEGO 2, 6.
<u>CZĘŚĆ IV</u> Dnia 19 kwietnia 2023 r. godz. 12.00 Miejski Dom Kultury w Zgorzelcu, ul. Parkowa 1	dla nieruchomości: ZGORZELEC: UL. WYSPIAŃSKIEGO 11 – 19, 21 – 33, 35 – 45, UL. WYSPIAŃSKIEGO 47 – 61, UL. IWASZKIEWICZA 2 – 14.
<u>CZĘŚĆ V</u> Dnia 24 kwietnia 2023 r. godz. 12.00, Miejski Dom Kultury w Zgorzelcu, ul. Parkowa 1	dla nieruchomości: ZGORZELEC: UL. WYSPIAŃSKIEGO 63 – 75, UL. IWASZKIEWICZA 16 – 32, UL. IWASZKIEWICZA 9 – 13, UL. IWASZKIEWICZA 34 – 46 A, UL. IWASZKIEWICZA 48 – 54, UL. IWASZKIEWICZA 15 – 21, UL. IWASZKIEWICZA 23 – 31, UL. IWASZKIEWICZA 33, UL. IWASZKIEWICZA – GARAŻE.
<u>CZĘŚĆ VI</u> Dnia 26 kwietnia 2023 r. godz. 12.00 Euroregionalnym Centrum Kultury i Komunikacji w Pieńsku ul. Hutnicza 23	dla nieruchomości: PIENSK: UL. HUTNICZA 28 – 30, 32 – 34A, UL. HUTNICZA 41, 41 A – E, UL. KOŚCIUSZKI – GARAŻE, UL. TRAUGUTTA 14, UL. 8-EJ DWP 17, UL. PARTYZANTÓW 1, 1 A – B, 3, 3A – 8, UL. SZKOŁNA 2 A, 2 B.
<u>CZĘŚĆ VII</u> Dnia 24 kwietnia 2023 r. godz. 9.00 Miejskim Domu Kultury w Zgorzelcu, ul. Parkowa 1	dla członków oczekujących.

Każdy członek Spółdzielni ma prawo wzięcia udziału wyłącznie w jednej części Walnego Zgromadzenia, w której posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu. Członkowie oczekujący mogą wziąć udział w Walnym Zgromadzeniu organizowanym w dniu 24 kwietnia 2023 roku.

Ponadto informujemy, że każdy członek ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniami, projektami uchwał, Regulaminem Walnego Zgromadzenia SM w Zgorzelcu oraz Statutem w siedzibie Spółdzielni przy ul. Konarskiego 5 a w Zgorzelcu w godzinach otwarcia Spółdzielni od dnia 27 marca 2023 roku.

Załącznik

SCHEMAT GRAFICZNY STRUKTURY ORGANIZACYJNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ZGORZELCU NA ROK 2024



Ilość etatów: 24

Strukturę zatwierdzono:

1. Protokołem Zarządu nr 2./2024 z dnia 19.01.2024 r.
2. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5./2024 z dnia 29.01.2024 r.

Zed. 4

Tabela Nr 4

ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIA

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach,	18,50	18,52	19,61
	w tym:			
	- pracownicy umysłowi	18,50	18,52	19,61
	- dozorca i sprzątacze	-	-	-
	- konserwatorzy	-	-	-
2.	- inni	-	-	-
	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w zł (brutto)	2.034.325,83	2.357.644,13	2.626.162,89
	w tym (łącznie z ZUS) *			
	- osobowy fundusz płac	1.680.305,98	1.917.873,43	2.106.562,64
3.	(z premiami, nagrodami i inne ale bez ZUS)			
	- bezosobowy fundusz płac	82.676,00	119.962,00	145.627,80
	(bez ZUS)			
	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł (brutto)	7.568,95	8.629,74	8.951,91
	Ogółem:			
	- pracownicy umysłowi	7.568,95	8.629,74	8.951,91
	- dozorca i sprzątacze	-	-	-
	- konserwatorzy	-	-	-
	- inni	-	-	-

* z narzutami

Tabela Nr 2

GOSPODARKA GRUNTAMI

Lp.	Wyszczególnienie	BZ 2021 korekta	Rok 2022 r.	Rok 2023 r.	Rok 2024 r.
1.	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni, w tym:	183.013,22	183.013,22	183.013,22	180.765,22
	- zabudowania	168.479,22	168.479,22	168.479,22	168.498,22
	- planowania do zabudowy	14.534,00	14 534,00	14 534,00	12 267,00
	- nie nadająca się do zabudowy	-	-	-	-
2.	Powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny w ha, w tym:	183.013,22	183.013,22	183.013,22	180.765,22
	- własność	74.533,97	73.039,86	72 101,04	71 313,06
	- użytkowanie wieczyste	39.744,65	39.744,65	39.695,54	37.428,54
	-odrębna własność	68.734,60	70.228,71	71 216,64	72 023,62

Zmiany gruntów (m2):

1. Sprzedaż wieczystego użytkowania gruntu 2267m2 w 2024 r.
2. Zakup gruntu na własność od Agencji Mienia Wojskowego 19m2 w 2024 r.

Tabela Nr 1

LICZBA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1	Liczba członków ogółem na 31.12.	3490	3465	3456
	w tym:			
	- zamieszkali w budynkach Spółdzielni	3111	3092	3085
	, z tego współmałżonkowie	618	604	569
	- liczba członków oczekujących	270	265	262
	- liczba członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego	25	25	25
	, z tego współmałżonkowie	8	8	8
	- liczba członków posiadających odrębną własność do lokalu użytkowego	13	13	13
	, z tego współmałżonkowie	1	1	1
	- liczba członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do garażu	64	62	63
	, z tego współmałżonkowie	16	14	15
	- liczba członków posiadających odrębną własność do garażu	1	1	1
	, z tego współmałżonkowie	0	0	0
	członkowie – osoba prawna – posiadająca lokal mieszkalny	1	2	2
	członkowie – osoba prawna – posiadająca lokal użytkowy na warunkach własnościowego prawa do lokalu	3	3	3
	członkowie – osoba prawna – posiadająca lokal użytkowy na prawie odrębnej własności lokalu	1	1	1
	- członkowie, którzy zbyli lokal, a są członkami	1	1	1
2	Liczba osób posiadających prawa do lokalu, a niebędących członkami	134	127	115
3	Liczba zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu, w tym:	1	0	1
	- z nowego budownictwa	0	0	0
	- z odzysku	1	0	1
4	Liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu	5	12	9
5	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień własnościowych na odrębną własność	7	6	9
	, z tego			
	lokal mieszkalny	7	5	8
	lokal użytkowy	0	0	1
	garaż	0	1	0
6	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień lokatorskich na odrębną własność	18	9	5
7	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień lokatorskich na odrębną własność z przetargu	2	1	0

Tabela Nr 3

200.7

**TYTUŁY PRAWNE UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH
NA DZIEŃ 31.12. ROKU KOŃCĄCEGO OKRES OBJĘTY LUSTRACJĄ - 2024 r.**

Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu	Umowa najmu	Bez tytułu prawnego
Nieruchomość nr 1 ul. B. Chrobrego nr 1, 3, 5 w Zgorzelcu	45	0	24	21	0	0
Nieruchomość nr 2 ul. Konarskiego nr 1, 2, 3, 4 w Zgorzelcu	189	4	112	73	0	0
Nieruchomość nr 5 ul. Konarskiego nr 5, 6 w Zgorzelcu	55	0	36	19	0	0
Nieruchomość nr 8 ul. Konarskiego nr 8 w Zgorzelcu	22	0	4	18	0	0
Nieruchomość nr 9 ul. Warszawska nr 22, 24, 26, 28 w Zgorzelcu	110	2	61	47	0	0
Nieruchomość nr 13 ul. Łużycka nr 28a, 28b, 28c w Zgorzelcu	29	0	12	17	0	0
Nieruchomość nr 15 ul. Traugutta nr 1, 2 w Zgorzelcu - WSPÓLNOTA	4	0	4	0	0	0
Nieruchomość nr 16 ul. Batorego nr 1 w Zgorzelcu	21	1	4	16	0	0
Nieruchomość nr 19 ul. Batorego nr 5 w Zgorzelcu	21	1	9	11	0	0
Nieruchomość nr 21 ul. Boh. II AWP nr 10, 10a, 10b w Zgorzelcu	49	14	0	35	0	0
Nieruchomość nr 22 ul. Boh. II AWP nr 10c, 10d, 10e w Zgorzelcu	48	0	40	8	0	0
Nieruchomość nr 23 ul. Kościuszki nr 18, 20, 22 w Zgorzelcu	29	0	18	11	0	0
Nieruchomość nr 24 ul. Kościuszki nr 24a, 24b, 24c, 24d, 24e w Zgorzelcu	48	0	31	17	0	0
Nieruchomość nr 27 ul. Kościuszki nr 55, 57, 59, 61 w Zgorzelcu	132	1	78	53	0	0

Nieruchomość nr 29 ul. Lubąńska nr 27a, 28, 29, 30, 31, 32 w Zgorzelcu	89	0	30	59	0	0
Nieruchomość nr 30 ul. Lubąńska nr 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 51a w Zgorzelcu	73	0	30	42	0	1
Nieruchomość nr 31 ul. Norwida nr 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 w Zgorzelcu	179	3	101	73	0	2
Nieruchomość nr 32 ul. Prusa nr 7, 9, 11, 13, 15 w Zgorzelcu	50	0	27	22	1	0
Nieruchomość nr 33 ul. Wyspiańskiego nr 1a, 1b, 1c w Zgorzelcu	44	0	19	25	0	0
Nieruchomość nr 34 ul. Wyspiańskiego nr 2 w Zgorzelcu	33	0	21	12	0	0
Nieruchomość nr 35 ul. Wyspiańskiego nr 6 w Zgorzelcu	33	0	20	13	0	0
Nieruchomość nr 36 ul. Wyspiańskiego nr 11, 13, 15, 17, 19 w Zgorzelcu	73	1	50	22	0	0
Nieruchomość nr 37 ul. Wyspiańskiego nr 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61 w Zgorzelcu	177	0	77	100	0	0
Nieruchomość nr 41 ul. Wyspiańskiego nr 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75 w Zgorzelcu	141	0	55	86	0	0
Nieruchomość nr 50 ul. Iwaszkiewicza nr 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 w Zgorzelcu	50	0	13	37	0	0
Nieruchomość nr 51 ul. Iwaszkiewicza nr 16, 18, 20, 20a, 22, 22b, 24, 24a, 24b, 26, 28, 30, 32 w Zgorzelcu	83	7	18	58	0	0
Nieruchomość nr 52 ul. Iwaszkiewicza nr 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 46a w Zgorzelcu	76	0	53	23	0	0
Nieruchomość nr 53 ul. Iwaszkiewicza nr 48, 50, 52, 54 w Zgorzelcu	42	3	12	27	0	0
Nieruchomość nr 56 ul. Iwaszkiewicza nr 9, 11, 13 w Zgorzelcu	24	0	8	16	0	0
Nieruchomość nr 57	47	0	25	22	0	0

ul. Iwaskiewicza nr 15, 17, 19, 21 w Zgorzelcu							
Nieruchomość nr 58 ul. Iwaskiewicza nr 23, 25, 27, 29, 31 w Zgorzelcu	59	15	21	23	0	0	
Nieruchomość nr 60 ul. Iwaskiewicza nr 33 w Zgorzelcu	24	14	0	10	0	0	
Nieruchomość nr 64 Jerzmanki nr 22c, 22d, 22e, 22f	24	0	20	4	0	0	
Nieruchomość nr 65 ul. Hutnicza nr 28, 28a, 30, 30a, 32, 32a, 34, 34a ul. 8-cj DWP nr 17 ul. Traugutta nr 14 w Piensku	81 20 20	1 0 1	35 10 6	45 10 13	0 0 0	0 0 0	
Nieruchomość nr 66 ul. Hutnicza nr 41, 41a, 41b, 41c, 41d, 41e w Piensku	60	1	19	40	0	0	
Nieruchomość nr 67 ul. Partyzantów nr 1, 1a, 1b, 3, 3a, 3b w Piensku	70	3	24	43	0	0	
Nieruchomość nr 70 ul. Szkolna nr 2a, 2b w Piensku	30	0	25	5	0	0	
Nieruchomość nr 76 ul. Wyspiańskiego nr 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 w Zgorzelcu	105	3	52	50	0	0	
Nieruchomość nr 77 ul. Wyspiańskiego nr 35, 37, 39, 41, 43, 45 w Zgorzelcu	89	1	48	40	0	0	
	2598	76	1252	1266	1	3	

ZASOBY MIESZKANIOWE - tabela nr 5

zał. 8...

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Liczba budynków	60	60	60
2.	Liczba mieszkań ¹	2597	2598	2598
3.	Liczba lokali użytkowych Garazy	107 175	106 175	106 175
4.	Powierzchnia użytkowa w m ² - ogółem - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych - garaży	143 334,78 131 859,47 8 269,37 3 205,94	143 334,78 131 888,19 8 240,65 3 205,94	143 334,78 131 888,19 8 240,65 3 205,94
5.	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie ²	137 051,13	136 900,13	136 900,13
6.	Powierzchnia lokali korzystających z centralnie dostarczanej ciepłej wody	55 137,29	55 137,29	55 137,29
7.	Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów	41 153,40	41 153,40	41 153,40
8.	Liczba eksploatowanych dźwigów	26	26	26
9.	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm	1	1	1
10.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	44	44	44
11.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	44	44	44
12.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	1088	1088	1088

¹ W tym 4 lokale należące do SM z tytułem spółdzielczego prawa własnościowego do lokali, należące do Wspólnoty Mieszkaniowej nie zarządzanej przez SM.

² W roku 2022 odłączył się od centralnego ogrzewania lokal użytkowy o powierzchni 167m², w roku 2023 odłączył się od centralnego ogrzewania lokal użytkowy o powierzchni 151m².

Protokół

z Komisyjnego przeglądu nieruchomości i wizytowania budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.

W dniu 21 listopada 2025 r. Lustrator z udziałem Przedstawicieli Administracji Spółdzielni:

1. Anna Stachurska – Kierownik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
2. Mariola Marczyk – Administrator SM w Zgorzelcu

dokonali selektywnej wizytacji zasobów mieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej w zakresie stanu technicznego – możliwego do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu, utrzymania czystości i stanu estetyczno-porządkowego.

W wyniku przeglądu stwierdzono:

1. *Budynek wielolokalowy ul. Traugutta 14 w Pieńsku.*

Budynek oddany do użytkowania w 1970 roku, 5 kondygnacji, podpiwniczony, 20 lokali mieszkalnych, łączna powierzchnia lokali – 818,40 m². W budynku został przeprowadzony remont dachu w lipcu 2024 r. Klatka schodowa utrzymana w ogólnym stanie technicznym i estetycznym dobrym. W piwnicy znajdują się komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne. Zachowana prawidłowa komunikacja bhp i p.poż., do budynku wykonany podjazd dla niepełnosprawnych. W części parterowej znajdują się tablica informacyjna i euroskrzynki pocztowe. Chodnik w sąsiedztwie budynku w stanie dobrym. Otoczenie budynku zachowane w należytej czystości możliwej w okresie jesiennym. Ogólny stan techniczny i estetyczny budynku dobry. W sąsiedztwie budynku znajduje się boks na odpady, zabudowany i zamykany, z pojemnikami do odpadów segregowanych, utrzymany w dobrym stanie technicznym i sanitarnym.

Miasteczko Pieńsk jest położone od siedziby Spółdzielni w Zgorzelcu o 14 km, liczy ok. 5,5 tys. mieszkańców, jest gminą miejsko-wiejską. Spółdzielnia w tym mieście posiada w zarządzaniu 6 budynków wielolokalowych.



Fot. Budynek wielolokalowy mieszkalny ul. Traugutta 14 w Pięńsku.

2. Budynek wielolokalowy mieszkalny ul. Wyspiańskiego 2 i 6 w Zgorzelcu, oddany do użytkowania w 1979 r.

Budynek 11-kondygnacyjny, 2-klatki nr 2 i nr 6 stanowią odrębne nieruchomości, zarządzane przez Spółdzielnię. Nieruchomość oznaczona nr 4 stanowi wspólnotę mieszkaniową. W każdej klatce po 33 lokale mieszkalne, każda z klatek podpiwniczona. Powierzchnia użytkowa Wyspiańskiego 2 1.434,40 m², Wyspiańskiego 6 - 1324,40m². W budynku funkcjonuje ogrzewanie miejskie.

W każdej klatce schodowej znajdują się windy, kontrole wind zostały opisane na str. 45 protokołu, w dziale „przeglądy techniczne i specjalistyczne” budynków Spółdzielni.

Budynek został poddany kompleksowej termomodernizacji w 2018 r, w zakresie klatki 2, która objęła docieplenie ścian zewnętrznych, wymiana drzwi i okien w częściach wspólnych.

W każdej klatce znajdują się: instalacja domofonowa, skrzynka pocztowa, tablica informacyjna. Klatki schodowe w stanie technicznym i estetycznym dobrym. W części piwnicznej znajdują się komórki lokatorskie, zachowana wymagana komunikacja i bezpieczeństwo bhp i p.poż.

W latach 2022-2024 w klatce Wyspiańskiego 2 zostały wykonane prace remontowe m.in.: naprawa kanalizacji sanitarnej, montaż styczników, wymiana zaworów podpionowych, wymiana pionu wodnego, wymiana odcinka pionu c.o.

Wizualnie budynek i jego elewacja w stanie technicznym i czystości dobrym. Chodnik przy budynku w dobrym stanie technicznym. Otoczenie wokół budynku utrzymane w należytej czystości. W latach 2022-2024 w klatce Wyspiańskiego 6 zostały wykonane prace remontowe m.in.: wymiana zaworów podpionowych instalacji c.o., wymiana pionów z.w. i kanalizacji sanitarnej.



Fot. Budynek wielolokalowy ul. Wyspiańskiego 2 w Zgorzelcu..



Fot. Boks śmietnikowy przy budynku wielolokalowych ul. Wyspiańskiego Nr 2 i Nr 6 w Zgorzelcu.

Boks ogrodzony, zamykany, wyposażony w pojemniki do segregacji odpadów. Utrzymany w dobrym stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym. Teren wokół uporządkowany.

3. Budynek wielolokalowy ul. Kościuszki 55-61 w Zgorzelcu, rok budowy 1978.

Budynek 4-klatki schodowe, 11-kondygnacji, 132 lokali mieszkalnych. Łączna powierzchnia 5.502,20 m², budynek podpiwniczony. W piwnicach znajdują się komórki lokatorskie i pomieszczenia ogólnoużytkowe, należące do części wspólnych nieruchomości, zachowana właściwa komunikacja bhp i p.poż. Klatki schodowe w należytym stanie technicznym i estetycznym, na klatkach schodowych są zamontowane tablice informacyjne i euroskrzynki pocztowe, w dobrym stanie wizualnym. Drzwi w wiatrołapach oraz domofony w dobrym stanie technicznym. Przy budynku znajduje się gniazdo na odpady komunalne. Do każdej klatki jest wykonany podjazd dla osób niepełnosprawnych. Przed budynkiem znajdują się ławki i kosze na śmieci.

Teren wokół budynku utrzymany w należytym porządku. Stan techniczny i estetyczny elewacji budynku w części frontowej i szczytowej w złym stanie, z widocznymi śladami zabrudzenia, kwalifikuje się do remontu i renowacji. Audyt energetyczny budynku może być podstawą do dalszej decyzji, w zakresie termomodernizacji budynku, gdyż budynek ma już 47 lat i nie mieści się w obowiązującej normie w zakresie strat i przenikania ciepła. W budynku w latach 2022-2024 zostały wykonane prace remontowe, m.in.: modernizacja instalacji p.poż., montaż czujników ruchu, montaż zestawu hydroforowego, malowanie klatek schodowych i części wspólnych w klatkach nr 55 i 57, wymiana instalacji domofonowej klatka nr 61, remont rozdzielnic WLZ w klatce nr 61, naprawa urządzeń dźwigowych w klatkach nr 55 ni 59.



Fot. Budynek wielolokalowy ul. Kościuszki 55-61 w Zgorzelcu.

4. Plac zabaw przy ul. Warszawskiej 22-28 w Zgorzelcu.

Plac zabaw dla dzieci jest urządzony w sąsiedztwie budynków ul. Warszawska Nr 22, 24, 26, 28 w Zgorzelcu. Urządzenia zabawowe, w tym piaskownica wg oceny wizualnej sprawne, posiadają wymagane atesty, stan estetyczny nie budzi uwag. Teren placu zabaw jest ogrodzony ze względu na wymogi sanitarne, utrzymany w należytych porządku, biorąc pod uwagę okres jesienno-zimowy.



Fot. Plac zabaw ul. Warszawska 22-28 w Zgorzelcu.

5. Budynek wielolokalowy przy ul. Prusa Nr 7-15 w Zgorzelcu, rok budowy 1980

Budynek 5-kondygnacyjny, pięcioklatkowy. W każdej klatce po 10 lokali mieszkalnych, każda z klatek podpiwniczona. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 2.919,25 m².

W budynku funkcjonuje ogrzewanie miejskie. Budynek został poddany kompleksowej termomodernizacji w 2007 roku, która objęła docieplenie ścian zewnętrznych, wymianę drzwi i okien w częściach wspólnych.

W każdej klatce znajdują się: instalacja domofonowa, skrzynka pocztowa, tablica informacyjna. Klatki schodowe w stanie technicznym i estetycznym dobrym. W części piwnicznej znajdują się komórki lokatorskie, zachowana wymagana komunikacja i bezpieczeństwo bhp i p.poż.

W latach 2022-2024 w budynku zostały wykonane prace remontowe m.in.: malowanie klatek schodowych i części wspólnych piwnic, montaż okablowania domofonów.

Wizualnie budynek i jego elewacja w stanie technicznym i czystości dobrym. Chodnik przy budynku w dobrym stanie technicznym, oświetlony. Przy chodniku zamontowane kosze na śmieci w stanie dobrym. Otoczenie wokół budynku utrzymane w należytej czystości.

W sąsiedztwie budynku znajduje się plac zabaw, wyposażony w urządzenia zabawowe, atestowane.



Fot. Budynek wielolokalowy mieszkalny ul. Prusa 7 -15 w Zgorzelcu.

**6. Garaże przy ul. Iwaskiewicza od nr 1 do 88 w Zgorzelcu,
rok budowy 1999.**

Powierzchnia użytkowa garaży wynosi 1.515,50 m², ilość garaży 88 szt.

Stan techniczny i estetyczny garaży dobry. Droga dojazdowa do garaży w stanie technicznym dobrym. Garaże wyposażone w energię elektryczną, system rynnowy odprowadzający wody opadowe, teren oświetlony. W latach 2022-2024 w garażach zostały wykonane prace remontowe m.in.: naprawa pokrycia dachowego (garaż 67 i 68), docieplenie ściany garaży od nr 67 do 76, montaż zewnętrzny opraw energooszczędnych.



Fot. ciąg garaży nr 1 do 88 przy ul. Iwaskiewicza w Zgorzelcu

Podpisy Komisji:

Lustrator ZRSM RP Marian Kret

Kierownik Działu GZM Anna Stachurska

Administrator Mariola Marczyk

LUSTRATOR
Krajowej Rady Spółdzielczej
Marian Kret
Upo. Nr 3082/96

.....
Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu
Kierownik
Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Anna Stachurska
.....
mgr Anna Stachurska

.....
Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu
Administrator
Mariola Marczyk
.....
Mariola Marczyk

zaj. 10

Pan/Pani:

ul. Łużycka
59-900 Zgorzelec

Dotyczy lokalu:

Nr ident : MLUZ
Adres : Łużycka

Miesięczny wymiar czynszu od 01.01.2022 wynosi

Nazwa składnika	Cena Jed.	JM.	Wartość
Dodatkowe pomieszczenie	2,20 zł x	2,7[m2]	5,94 zł
Domofon	2,30 zł x	1	2,30 zł
Eksploatacja	2,20 zł x	62,3[m2]	137,06 zł
Oплата stała ciepła	0,27 zł x	62,3[m2]	16,82 zł
Oплата za śmieci	7,50 zł x	6[m3]	45,00 zł
Oплата zmienna za C.O. (przedpłata)	2,74 zł x	62,3[m2]	170,70 zł
Podatek od nieruchomości - mienia	0,04 zł x	62,3[m2]	2,49 zł
Ubezpieczenia majątkowe	0,07 zł x	62,3[m2]	4,36 zł
Zaliczka - zimna woda - licznik	12,73 zł x	6[m3]	76,38 zł
RAZEM			461,05 zł

Miesięczny wymiar funduszu od 01.01.2022 wynosi

Nazwa składnika	Cena Jed.	JM.	Wartość
Fundusz remontowy - zasoby mieszkaniowe	2,80 zł x	62,3[m2]	174,44 zł
RAZEM			174,44 zł

Razem do zapłaty **635,49 zł**

Słownie : sześćset trzydzieści pięć zł czterdzieści dziewięć gr

UWAGA

Wpłaty należy dokonywać na indywidualne konta bankowe do 15-go dnia każdego miesiąca.

IBAN Czynsz 83 1020 2137 5555 1000 0002 5059

IBAN Fundusz remontowy 45 1020 2137 5555 2000 0002 5059

Główny Księgowy

Sylwia Bartczak

Pan/Pani:

ul. Łużycka
59-900 Zgorzelec

Dotyczy lokalu:

Nr Ident : MLUZ
Adres : Łużycka

Miesięczny wymiar czynszu od 01.12.2024 wynosi

Nazwa składnika	Cena Jed.	JM.	Wartość
Dodatkowe pomieszczenie	3,10 zł x 2,7[m2]		8,37 zł
Domofon	2,83 zł x 1		2,83 zł
Eksploatacja	3,10 zł x 62,3[m2]		193,13 zł
Oплата stała ciepła	0,38 zł x 62,3[m2]		23,67 zł
Oплата za śmieci	10,75 zł x 7,5[m3]		80,63 zł
Oплата zmienna za C.O. (przedpłata)	4,15 zł x 62,3[m2]		258,55 zł
Podatek od nieruchomości - mienia	0,04 zł x 62,3[m2]		2,49 zł
Ubezpieczenia majątkowe	0,12 zł x 62,3[m2]		7,48 zł
Zaliczka - zimna woda - licznik	15,64 zł x 7,5[m3]		117,30 zł
RAZEM			694,45 zł

Miesięczny wymiar funduszu od 01.12.2024 wynosi

Nazwa składnika	Cena Jed.	JM.	Wartość
Fundusz remontowy - zasoby mieszkaniowe	2,60 zł x 62,3[m2]		161,98 zł
RAZEM			161,98 zł

Razem do zapłaty 856,43 zł

Słownie: osiemset pięćdziesiąt sześć zł czterdzieści trzy gr

UWAGA

Wpłaty należy dokonywać na indywidualne konta bankowe do 15-go dnia każdego miesiąca.

IBAN Czysnz 83 1020 2137 5555 1000 0002 5059

IBAN Fundusz remontowy 45 1020 2137 5555 2000 0002 5059

Główny Księgowy

Sylwia Bartczak

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu
ul. Konarskiego 5A
59-900 Zgorzelec

Zgorzelec, dnia 2026-01-08

zaw. 11

Pan/Dani.

ul. Iwaszkiewicza
59-900 Zgorzelec

Dotyczy lokalu :

Nr ident : MIWA:
Adres : Iwaszkiewicza

Miesięczny wymiar czynszu od 01.01.2022 wynosi

Nazwa składnika	Cena Jed.	JM.	Wartość
Domofon	2,30 zł x 1		2,30 zł
Eksploatacja	2,50 zł x 71,7[m2]		179,25 zł
Kredyt	4,96 zł x 71,7[m2]		355,63 zł
Opłata przekształceniowa	0,01 zł x 71,7[m2]		0,72 zł
Opłata stała ciepła	1,18 zł x 71,7[m2]		84,61 zł
Opłata za śmieci	7,50 zł x 23,3[m3]		174,75 zł
Opłata zmienna za C.O. (przedpłata)	1,00 zł x (0,81[zł] * 71,7[m2])		58,08 zł
Podatek od nieruchomości - lokalu	0,12 zł x 71,7[m2]		8,60 zł
Podatek od nieruchomości - mienia	0,04 zł x 71,7[m2]		2,87 zł
Ubezpieczenia majątkowe	0,07 zł x 71,7[m2]		5,02 zł
Zaliczka - zimna woda - licznik	12,73 zł x 23,3[m3]		296,61 zł
Zaliczka-podgrzanie- ciepła woda-licznik	19,08 zł x 6,8[m3]		129,74 zł
RAZEM			1 298,18 zł

Miesięczny wymiar funduszu od 01.01.2022 wynosi

Nazwa składnika	Cena Jed.	JM.	Wartość
Fundusz remontowy - zasoby mieszkaniowe	1,80 zł x 71,7[m2]		129,06 zł
RAZEM			129,06 zł

Razem do zapłaty 1 427,24 zł

Słownie : jeden tysiąc czterysta dwadzieścia siedem zł dwadzieścia cztery gr

UWAGA

Wpłaty należy dokonywać na indywidualne konta bankowe do 15-go dnia każdego miesiąca.

IBAN Czynsz 15 1020 2137 5555 1000 0000 2518

IBAN Fundusz remontowy 74 1020 2137 5555 2000 0000 2518

Główny Księgowy

Sylwia Bartczak

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu
ul. Konarskiego 5A
59-900 Zgorzelec

Zgorzelec, dnia 2026-01-08

Pan/Pani:

ul. Iwaszkiewicza
59-900 Zgorzelec

Dotyczy lokalu :

Nr Ident : MIWA
Adres : Iwaszkiewicza

Miesięczny wymiar czynszu od 01.12.2024 wynosi

Nazwa składnika	Cena Jed.	JM.	Wartość
Domofon	2,83 zł x 1		2,83 zł
Eksploatacja	2,80 zł x 71,7[m2]		200,76 zł
Kredyt	6,49 zł x 71,7[m2]		465,33 zł
Oплата przekształceniowa	0,01 zł x 71,7[m2]		0,72 zł
Oплата stała ciepła	2,83 zł x 71,7[m2]		202,91 zł
Oплата за śmieci	10,75 zł x 12,6[m3]		135,45 zł
Oплата zmienna za C.O .(przedpłata)	1,00 zł x (1,35[zł] * 71,7[m2])		96,80 zł
Podatek od nieruchomości - lokalu	0,14 zł x 71,7[m2]		10,04 zł
Podatek od nieruchomości - mienia	0,04 zł x 71,7[m2]		2,87 zł
Ubezpieczenia majątkowe	0,12 zł x 71,7[m2]		8,60 zł
Zaliczka - zimna woda - licznik	15,64 zł x 12,6[m3]		197,06 zł
Zaliczka-podgrzanie- ciepła woda-licznik	31,64 zł x 3,7[m3]		117,07 zł
RAZEM			1 440,44 zł

Miesięczny wymiar funduszu od 01.12.2024 wynosi

Nazwa składnika	Cena Jed.	JM.	Wartość
Fundusz remontowy - zasoby mieszkaniowe	1,80 zł x 71,7[m2]		129,06 zł
RAZEM			129,06 zł

Razem do zapłaty 1 569,50 zł

Słownie : jeden tysiąc pięćset sześćdziesiąt dziewięć zł pięćdziesiąt gr

UWAGA

Wpłaty należy dokonywać na indywidualne konta bankowe do 15-go dnia każdego miesiąca.
IBAN Czynsz 15 1020 2137 5555 1000 0000 2518
IBAN Fundusz remontowy 74 1020 2137 5555 2000 0000 2518

Główny Księgowy

Sylwia Bartczak

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu
ul. Konarskiego 5A
59-900 Zgorzelec

Zgorzelec, dnia 2026-01-20

zaw. 12

Pan/Pani:

ul. Chrobrego
59-900 Zgorzelec

Dotyczy lokalu:

Nr Ident : MCHR0
Adres : Chrobrego

Miesięczny wymiar czynszu od 01.12.2024 wynosi

Nazwa składnika	Cena Jed.	JM.	Wartość
Domofon	2,83 zł x 1		2,83 zł
Eksploatacja	3,30 zł x 44[m2]		145,20 zł
Opłata stała ciepła	3,86 zł x 44[m2]		169,84 zł
Opłata za śmieci	10,75 zł x 9,1[m3]		97,83 zł
Opłata zmienna za C.O. (przedpłata)	4,51 zł x 44[m2]		198,44 zł
Podatek od nieruchomości - lokalu	0,18 zł x 44[m2]		7,92 zł
Podatek od nieruchomości - mienia	0,04 zł x 44[m2]		1,76 zł
Ubezpieczenia majątkowe	0,12 zł x 44[m2]		5,28 zł
Zaliczka - zimna woda - licznik	15,64 zł x 9,1[m3]		142,32 zł
RAZEM			771,42 zł

Miesięczny wymiar funduszu od 01.12.2024 wynosi

Nazwa składnika	Cena Jed.	JM.	Wartość
Fundusz remontowy - zasoby mieszkaniowe	1,80 zł x 44[m2]		79,20 zł
RAZEM			79,20 zł

Razem do zapłaty **850,62 zł**

Słownie : osiemset pięćdziesiąt zł sześćdziesiąt dwa gr

UWAGA

Wpłaty należy dokonywać na indywidualne konta bankowe do 15-go dnia każdego miesiąca.

IBAN Czynsz 15 1020 2137 5555 1000 0000 3003

IBAN Fundusz remontowy 74 1020 2137 5555 2000 0000 3003

Główny Księgowy

Sylwia Bartczak

Pan/Pani:

ul. Chrobrego
59-900 Zgorzelec

Dotyczy lokalu:

Nr ident : MCHRC
Adres : Chrobrego

Miesięczny wymiar czynszu od 01.01.2022 wynosi

Nazwa składnika	Cena Jed.	JM.	Wartość
Domofon	2,30 zł x 1		2,30 zł
Eksploatacja	2,70 zł x 44[m2]		118,80 zł
Oplata stała ciepła	1,80 zł x 44[m2]		79,20 zł
Oplata za śmieci	7,50 zł x 8,9[m3]		66,75 zł
Oplata zmienna za C.O. (przedpłata)	3,52 zł x 44[m2]		154,88 zł
Podatek od nieruchomości - lokalu	0,14 zł x 44[m2]		6,16 zł
Podatek od nieruchomości - mienia	0,04 zł x 44[m2]		1,76 zł
Ubezpieczenia majątkowe	0,07 zł x 44[m2]		3,08 zł
Zaliczka - zimna woda - licznik	12,73 zł x 8,9[m3]		113,30 zł
RAZEM			546,23 zł

Miesięczny wymiar funduszu od 01.01.2022 wynosi

Nazwa składnika	Cena Jed.	JM.	Wartość
Fundusz remontowy - zasoby mieszkaniowe	1,80 zł x 44[m2]		79,20 zł
RAZEM			79,20 zł

Razem do zapłaty 625,43 zł

Słownie : sześćset dwadzieścia pięć zł czterdzieści trzy gr

UWAGA

Wpłaty należy dokonywać na indywidualne konta bankowe do 15-go dnia każdego miesiąca.

IBAN Czynsz 15 1020 2137 5555 1000 0000 3003

IBAN Fundusz remontowy 74 1020 2137 5555 2000 0000 3003

Główny Księgowy

Sylwia Bartczak

Tabela Nr 6

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZAKNIOWYMI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	18 683 887,42	22 507 649,87	23 629 852,21
	- eksploatacja i remonty	18 683 887,42	22 507 649,87	23 629 852,21
	- inne (jakie)*			
2.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	19 013 938,98	22 684 884,51	23 510 667,85
	- opłaty od lokali mieszkalnych	19 013 938,98	22 684 884,51	23 510 667,85
	- inne (jakie)*			
3.	Wynik finansowy (poz. 2-poz.1) gzm	330 051,56	177 234,64	-119 184,36
4.	Stan rozliczeń międzyokresowych w gzm na 31.12.	886 265,91	882 701,42	674 881,53
5	Koszty pozostałej działalności, w tym:	525 289,20	1 091 119,18	842 115,46
	- operacyjnej	217 143,68	729 984,02	305 277,01
	- finansowej	726,10	153,60	2 202,26
6.	Przychody pozostałej działalności, w tym:	615 295,84	1 202 905,07	1 521 895,90
	- operacyjnej	101 312,57	195 706,55	489 076,51
	- finansowej	34 395,63	464 190,27	442 366,20
7.	Wynik finansowy na pozostałej działalności (poz. 6-5)	90 006,64	111 785,89	679 780,44
8.	Podatek dochodowy	50 971,00	68 284,00	128 976,00
9.	Wynik finansowy netto	39 035,64	43 501,89	550 804,44

2025.14

Tabela Nr 7

ZMIANY W JEDNOSTKOWYCH KOSZTACH GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

OBCIĄŻAJĄCYCH LOKALE MIESZKALNE

Lp.	Rodzaj kosztów	w zł/m ²		
		Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
I	Eksploatacja (bez remontów)			
	z tego:			
	- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych	12,79	14,78	16,37
	- płace i narzuty na płace dozorców i sprzątaczek	0,12	0,20	0,20
	- płace i narzuty na płace konserwatorów	-	-	-
	- materiały	0,14	0,20	0,14
	- energia elektryczna	2,19	2,23	2,19
	- woda i kanalizacja	19,85	16,38	19,85
	- wywóz śmieci	13,76	13,42	13,76
	- opłata za użytkowanie terenu i podatek od nieruchomości	1,06	0,93	1,06
	- odpisy na fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
	- pozostałe koszty (w tym gaz)	26,37	20,09	22,72
II	Odpis na fundusz remontowy	23,50	24,02	23,50
III	Koszty utrzymania dźwigów	3,91	3,44	3,91
IV	Koszty c.o.	62,69	60,98	62,69
V	Koszty c.w.	6,66	7,45	6,66
VI	Razem koszty (I+II+III+IV+V)	173,04	164,12	173,05

Tabela Nr 10

GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości	3 400 000,00	3 300 000,00	3 500 000,00
2.	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości w zł, w tym:	3 068 163,82	3 588 826,74	2 976 273,48
	- na ocieplenie ścian zewnętrznych	69 378,27	248 834,19	40 052,88
	- na opomiarowanie zużycia wody i ciepła	192 629,67	169 913,98	85 195,81
3.	Stan funduszy remontowych na 1.01. w zł	2 670 429,20	3 072 330,60	3 455 312,19
4.	Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych w zł	3 437 396,82	3 620 197,40	3 600 391,04
5.	Kredyty bankowe	-	-	-
6.	Inne przychody funduszu remontowego (specyfikacja)	32 668,40	351 610,93	83 578,13
7.	Stan funduszu remontowego na 31.12.	3 072 330,60	3 455 312,19	4 163 007,88

Ad.6. Specyfikacja:

2022 r.

- 968,00 zł - złom po remoncie dźwigów
- 2 535,53 zł - zwrot części kosztów przez Wspólnotę Mieszkaniową
- 20 826,01 zł - regresy
- 8 338,86 zł - zwrot kosztów termomodernizacji – rozliczenie lokatorów

Razem 32 668,40 zł

2023 r.

- 48 422,63 zł - regresy
- 295 806,32 zł - nadwyżka bilansowa
- 7 381,98 zł - zwrot kosztów termomodernizacji – rozliczenie lokatorów

Razem 351 610,93 zł

2024 r.

- 32 694,26 zł - regresy

- 7 381,98 zł - zwrot kosztów termomodernizacji – rozliczenie lokatorów

- 43 501,89 zł – nadwyżka bilansowa

Razem 83 578,13 zł

SPRZEDAWCA:

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu
ul. Konarskiego 5a
59-900 Zgorzelec
NIP 615-002-35-95

zaf. 16
Zgorzelec, 05-01-2022

Faktura VAT nr 000026/2022/LU

ORYGINAŁ

Konto IBAN 97 1020 2137 5555 1000 0002 5098

ADRES KORESPONDENCYJNY:

NABYWCIA (DOSTAWCA)

ul. Konarskiego
59-900 Zgorzelec
NIP 6932114030

ul. Konarskiego
59-900 Zgorzelec

DATA DOSTAWY/WYKONANIA USŁUGI: 31-01-2022
TERMIN PŁATNOŚCI: 15-01-2022
FORMA PŁATNOŚCI: Gotówka/Przelew
WYSTAWIONO NA PODSTAWIE: Naliczenie za Styczeń 2022

Dotyczy lokalu:

Nr identyfikacyjny:

Adres: Zgorzelec, ul. Konarskiego

Niniejszy dokument jest jednocześnie wezwaniem do zapłaty.
Wniesienie reklamacji nie zwalnia z zapłaty.

Datą zapłaty jest data wpływu na nasze konto.

Po upływie terminu zapłaty naliczamy odsetki ustawowe.

Lp	Nazwa towaru lub usługi	PKWiU	Cena	Wzór	Wartość netto	Vat		Wartość brutto
						%	Wartość	
1	Eksplotacja	74-102	1,00	(10[zt] * 80,2[m2])	802,00	23	184,46	986,46
2	Fundusz remontowy		2,00	80,2[m2]	160,40	23	36,89	197,29
3	Opłata stała ciepła	0321-222	1,00	(1,06[zt] * 80,2[m2])	85,01	23	19,55	104,56
4	Opłata zmienna za C.O.	0321-222	1,00	(1,64[zt] * 80,2[m2])	131,53	23	30,25	161,78
5	Podatek od nieruchomości lokalu		2,17	80,2[m2]	174,03	23	40,03	214,06
6	Podatek od nieruchomości - mienia		0,04	80,2[m2]	3,21	23	0,74	3,95
7	Ubezpieczenia majątkowe		0,07	80,2[m2]	5,61	23	1,29	6,90
8	Zaliczka - zimna woda - licznik	41.00.20	11,79	1[m3]	11,79	08	0,94	12,73
RAZEM:					1 373,58		314,15	1 687,73
w tym:					1 361,79	23	313,21	1 675,00
					11,79	08	0,94	12,73

Do zapłaty: 1 687,73 zł

Słownie: jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt siedem zł siedemdziesiąt trzy gr

UPOWAŻNIONA
do wystawiania faktur VAT

mgr Ziółkowska Małgorzata

Podpis osoby upoważnionej do otrzymania
faktury VAT wg oświadczenia

Podpis i pieczęć osoby uprawnionej do
wystawienia faktury VAT

SPRZEDAWCA:

Zgorzelec, 05-12-2024

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu
ul. Konarskiego 5a
59-900 Zgorzelec
NIP 615-002-35-95

Faktura VAT nr 001403/2024/LU
ORYGINAŁ

Konto IBAN 97 1020 2137 5555 1000 0002 5098

ADRES KORESPONDENCYJNY:

NABYWCA / PŁATNIK:

ul. Konarskiego
59-900 Zgorzelec
NIP 6932114030

ul. Konarskiego
59-900 Zgorzelec

DATA DOSTAWY/WYKONANIA USŁUGI: 31-12-2024

TERMIN PŁATNOŚCI: 15-12-2024

FORMA PŁATNOŚCI: Gotówka/Przelew

WYSTAWIONO NA PODSTAWIE: Naliczenie za grudzień 2024

Dotyczy lokalu:

Nr identyfikacyjny:

Adres: Zgorzelec, ul. Konarskiego

Niniejszy dokument jest jednocześnie wezwaniem do zapłaty.
Wnieście reklamacji nie zwalnia z zapłaty.

Data zapłaty jest data wpływu na nasze konto.
Po upływie terminu zapłaty naliczamy odsetki ustawowe.

Lp	Nazwa towaru lub usługi	PKWiU	Cena	Wzór	Wartość netto	Vat		Wartość brutto
						%	Wartość	
1	Eksploatacja	74-102	1,00	(11,44[zł] * 80,2[m ²])	917,49	23	211,02	1 128,51
2	Fundusz remontowy		2,30	80,2[m ²]	184,46	23	42,43	226,89
3	Opłata stała ciepła	0321-222	1,00	(2,65[zł] * 80,2[m ²])	212,53	23	48,88	261,41
4	Opłata zmienna za C.O.	0321-222	1,00	(3,44[zł] * 80,2[m ²])	275,89	23	63,45	339,34
5	Podatek od nieruchomości lokalu		2,78	80,2[m ²]	222,96	23	51,28	274,24
6	Podatek od nieruchomości - mienia		0,04	80,2[m ²]	3,21	23	0,74	3,95
7	Ubezpieczenia majątkowe		0,12	80,2[m ²]	9,62	23	2,21	11,83
8	Zaliczka - zimna woda - licznik	41.00.20	14,48	2,9[m ³]	41,99	08	3,36	45,35
RAZEM:					1 868,15		423,37	2 291,52
w tym:					1 826,16	23	420,01	2 246,17
					41,99	08	3,36	45,35

Do zapłaty : 2 291,52 zł

Słownie: dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt jeden zł pięćdziesiąt dwa gr

UPOWAŻNIONA
do wystawiania faktur VAT

mgr Małgorzata Ziółkowska

Podpis osoby upoważnionej do otrzymania
faktury VAT wg oświadczenia

Podpis i pieczęć osoby uprawnionej do
wystawienia faktury VAT

SPRZEDAWCA:

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu
ul. Konarskiego 5a
59-900 Zgorzelec
NIP 615-002-35-95

Zgorzelec, 05-01-2022

Faktura VAT nr 000042/2022/LU

ORYGINAŁ

Konto IBAN 64 1020 2137 5555 1000 0001 8999

ADRES KORESPONDENCYJNY:

NARZUT A / INWENTARZ 14057

ul. Wyspiańskiego
59-900 Zgorzelec
NIP 612-155-91-81

ul. Wyspiańskiego
59-900 Zgorzelec

DATA DOSTAWY/WYKONANIA USŁUGI: 31-01-2022
TERMIN PŁATNOŚCI: 15-01-2022
FORMA PŁATNOŚCI: Gotówka/Przelew
WYSTAWIONO NA PODSTAWIE: Naliczenie za Styczeń 2022

Dotyczy lokalu:

Nr identyfikacyjny:

Adres: Zgorzelec, ul. Wyspiańskiego

Niniejszy dokument jest jednocześnie wezwaniem do zapłaty.
Wnieście reklamacji nie zwalnia z zapłaty.

Data zapłaty jest data wpływu na nasze konto.
Po upływie terminu zapłaty naliczamy odsetki ustawowe.

Lp	Nazwa towaru lub usługi	PKWiU	Cena	Wzór	Wartość netto	Vat %	Wartość	Wartość brutto
1	Eksploatacja	74-102	1,00	$(3,6[\text{zł}] * 104,1[\text{m}^2])$	374,76	23	86,19	460,95
2	Fundusz remontowy		2,00	$104,1[\text{m}^2]$	208,20	23	47,89	256,09
3	Opłata stała ciepła	0321-222	1,00	$(1,94[\text{zł}] * 104,1[\text{m}^2])$	201,95	23	46,45	248,40
4	Opłata zmienna za C.O.	0321-222	1,00	$(2,83[\text{zł}] * 104,1[\text{m}^2])$	294,60	23	67,76	362,36
5	Podatek od nieruchomości - mienia		0,04	$104,1[\text{m}^2]$	4,16	23	0,96	5,12
6	Ubezpieczenia majątkowe		0,07	$104,1[\text{m}^2]$	7,29	23	1,68	8,97
7	Zaliczka - zimna woda - licznik	41.00.20	11,79	$2,2[\text{m}^3]$	25,94	08	2,08	28,02
RAZEM:					1 116,90		253,01	1 369,91
w tym:					1 090,96	23	250,93	1 341,89
					25,94	08	2,08	28,02

Do zapłaty: 1 369,91 zł

Słownie: jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt dziewięć zł dziewięćdziesiąt jeden gr

UPOWAŻNIONA
do wystawiania faktur VAT

mgr Małgorzata Ziółkowska

Podpis osoby upoważnionej do otrzymania
faktury VAT wg oświadczenia

Podpis i pieczęć osoby uprawnionej do
wystawienia faktury VAT

SPRZEDAWCA:
Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu
ul. Konarskiego 5a
59-900 Zgorzelec
NIP 615-002-35-95

Zgorzelec, 05-12-2024

Faktura VAT nr 001413/2024/LU
ORYGINAŁ

Konto IBAN 64 1020 2137 5555 1000 0001 8999

ADRES KORESPONDENCYJNY:

NABYWCA/PŁATNIK: 14057

ul. Wyspiańskiego
59-900 Zgorzelec
NIP 612-155-91-81

ul. Wyspiańskiego
59-900 Zgorzelec

DATA DOSTAWY/WYKONANIA USŁUGI: 31-12-2024
TERMIN PŁATNOŚCI: 15-12-2024
FORMA PŁATNOŚCI: Gotówka/Przelew
WYSTAWIONO NA PODSTAWIE: Naliczenie za grudzień 2024

Dotyczy lokalu:
Nr identyfikacyjny:
Adres: Zgorzelec, ul. Wyspiańskiego

Niniejszy dokument jest jednocześnie wezwaniem do zapłaty.
Wnieście reklamacji nie zwalnia z zapłaty.

Data zapłaty jest data wpływu na nasze konto.
Po upływie terminu zapłaty naliczamy odsetki ustawowe.

Lp	Nazwa towaru lub usługi	PKWiU	Cena	Wzór	Wartość netto	Vat		Wartość brutto
						%	Wartość	
1	Eksploatacja	74-102	1,00	(3,6[zt] * 104,1[m2])	374,76	23	86,19	460,95
2	Fundusz remontowy		1,70	104,1[m2]	176,97	23	40,70	217,67
3	Opłata stała ciepła	0321-222	1,00	(4,54[zt] * 104,1[m2])	472,61	23	108,70	581,31
4	Opłata zmienna za C.O.	0321-222	1,00	(3,49[zt] * 104,1[m2])	363,31	23	83,56	446,87
5	Podatek od nieruchomości - mienia		0,04	104,1[m2]	4,16	23	0,96	5,12
6	Ubezpieczenia majątkowe		0,12	104,1[m2]	12,49	23	2,87	15,36
7	Zaliczka - zimna woda - licznik	41.00.20	14,48	0,8[m3]	11,58	08	0,93	12,51
RAZEM:					1 415,88		323,91	1 739,79
w tym:					1 404,30	23	322,98	1 727,28
					11,58	08	0,93	12,51

Do zapłaty : 1 739,79 zł
Słownie: jeden tysiąc siedemset trzydzieści dziewięć zł siedemdziesiąt dziewięć gr

UPOWAŻNIONA
do wystawiania faktur VAT

mgr Małgorzata Ziółkowska

Podpis i pieczęć osoby uprawnionej do
wystawienia faktury VAT

Podpis osoby upoważnionej do otrzymania
faktury VAT wg oświadczenia

Tabela Nr 8

**ZAŁĘGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD
LOKALI MIESZKALNYCH**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Roczny wymiar opłat w zł	16 482 086,10	18 531 696,53	19 702 828,34
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	649 447,22	694 183,75	797 446,79
3.	Poz. 2: Poz. w %	3,94	3,75	4,05
4.	Struktura zaległości w zł			
	- do 2 miesięcy	197 362,07	207 358,80	223 866,51
	- 3 miesięczne i dłuższe	452 085,15	486 824,95	573 580,28
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	867	998	1108
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	27	49	25
7.	Liczba orzeczony eksmisji	-	-	-
8.	Liczba zrealizowanych eksmisji	-	-	-

Tabela Nr 9

**ZAŁĘGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD
LOKALI UŻYTKOWYCH**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Roczny wymiar opłat w zł	1 488 476,53	1 687 844,31	1 725 734,57
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	114 704,41	98 038,03	142 970,51
3.	Poz. 2: Poz. w %	7,71	5,81	8,28
4.	Struktura zaległości w zł			
	- 1 miesięczne	10 815,50	11 754,32	5 190,77
	- 2 miesięczne	13 909,26	7 388,05	5 755,92
	- 3 miesięczne i dłuższe	89 979,65	78 895,66	132 023,82
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	84	75	64
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	5	3	3

2025.20

Tabela Nr 13

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

L p.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31.12. w zł, w tym:	10 822 297,34	12 380 678,61	13 406 447,70
	- lokaty bankowe	9 500 295,10	9 609 516,99	9 987 637,41
	- akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje państwowe i komunalne	0,00	0,00	0,00
2.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody			
	- z odsetek od lokat bankowych	833,12	408 262,66	374 047,54
	- z akcji, udziałów, obligacji	0,00	0,00	0,00
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)	14 889,18	10 380,50	11 586,38
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni			
	- naliczone przez Spółdzielnię	49 129,51	73 451,34	69 241,25
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię	32 440,15	54 950,74	67 876,70
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł	0,00	0,00	0,00
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię			
	- wymierzone Spółdzielni	726,10	153,6	3,17
	- zapłacone przez Spółdzielnię	726,10	153,6	3,17

zał. 21

Ustalanie potrzeb remontowych ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb energooszczędnych.

SM Zgorzelec wykonała termomodernizacje częściowe lub kompleksowe 16 budynków .
SM Zgorzelec posiada 9 budynków docieplonych w trakcie budowy w których należy sprawdzić izolacyjność ścian pod kątem obecnych norm przenikania ciepła .

SM Zgorzelec wykonała kompleksowa termomodernizację w 11 budynkach z czego w 2 budynkach należy rozważyć docieplenie ze względu na niedostateczną grubość warstwy izolacji termicznej.

Na ogólną liczbę 43 budynków wielorodzinnych , 32 wymagają przeprowadzenia kompleksowej termomodernizacji a 11 budynków sprawdzenia stanu izolacji termicznej w aspekcie obecnie obowiązujących norm.

Zgorzelec 07.01.2026


mgr inż. Witold Janewski
Uprawnienia budowlane
nr 2708/94 Jelenia Góra
specj.: konstrukcyjno - budowlana
sieci i instalacje sanitarne


mgr inż. Piotr Górecki
Upr. Bud. do projektowania i nadzoru
robotami budowlanymi
instalał. i instalacje sanitarne

Tabela Nr 11

FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Lp.	Nazwa funduszu	Na 31.12.2022	Na 31.12.2023	Na 31.12.2024
1.	Fundusz udziałowy	163.945,15	132.519,10	130.042,65
2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	3.303.358,65	3.147.402,68	3.006.903,51
3.	Fundusz zasobowy	3.794.373,71	3.793.485,03	3.785.955,24
4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3.291.297,08	3.006.545,07	2.764.264,57
5.	Fundusz wkładów budowlanych	25.158.080,49	24.306.083,81	23.454.312,87
6.	Ewentualne inne fundusze własne*			
	- fundusz wkładów zaliczkowych	5 857,69	5 857,69	5 857,69
	-fundusz na spłatę kredytów	33 689,91	33 619,21	33 742,83

*/Podać czy tworzenie przez Spółdzielnię tego funduszu
odpowiada wymogom art.78 § 2 Prawa spółdzielczego.

Protokół z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu za 2024 rok.

1. W dniu 10.12.2025 r. Lustrator p. Marian Kret dokonał formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego za rok 2024.
2. Wobec lustratora Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
 - 1) Sylwia Bartczak Z-ca Prezesa Zarządu-Główny Księgowy
 - 2)
 - 3)
3. Zarząd Spółdzielni (w osobach) Lech Detko – Prezes Zarządu, Sylwia Bartczak Z-ca Prezesa Zarządu-Główny Księgowy.
 - 1) Złożył oświadczenie, że roczne sprawozdanie finansowe za rok 2024 zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz.U. nr 121 p. 591 z późn. zm.) na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni. (oświadczenie stanowi załącznik do protokołu),
 - 2) okazał do wglądu lustratorowi
 - a) bilans sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2024 roku,
 - b) Rachunek zysków i strat obejmujący okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024.r.
 - c) Informację dodatkową do bilansu oraz rachunku zysków i strat.
 - d) Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.
4. W wyniku kontroli Lustrator stwierdził/ła co następuje:
 - 1) Bilans Spółdzielni za rok 2024 wykazuje na dzień 31.12.2024 roku po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie 45 898 171,72 zł. a Rachunek zysków i strat wykazuje nadwyżkę/niedobór na gzm w kwocie 119 184,36 zł oraz zysk/stratę netto na działalności pozostałej w kwocie 550 804,44 zł.
 - 2) Roczne sprawozdanie finansowe nie zawiera błędów rachunkowych i jest prawidłowe pod względem formalnym. Zostało sporządzone i podpisane przez osobę sporządzającą oraz wszystkich członków Zarządu.
 - 3) Podział pozycji prezentowanych w rachunku zysków i strat na gzm i działalność pozostałą przedstawia się następująco:

L.p.	Treść	Ogółem z tego:	Gzm	Działalność pozostała
I.	PRZYCHODY			
1.	Przychody ze sprzedaży	24 101 121,04	23 510 667,85	590 453,19
2.	Pozostałe przychody operacyjne	489 076,51		489 076,51
3.	Przychody finansowe	442 366,20		442 366,20
4.	Zyski nadzwyczajne	0,00		
5.	Razem przychody (w.1 do w.4)	25 032 563,75	23 510 667,85	1 521 895,90
II.	KOSZTY			
6.	Koszty działalności operacyjnej	24 164 488,40	23 629 852,21	534 636,19
7.	Pozostałe koszty operacyjne	305 277,01		305 277,01
8.	Koszty finansowe	2 202,26		2 202,26
9.	Straty nadzwyczajne	0,00		
10.	Razem koszty (w.6 do w.9)	24 471 967,67	23 629 852,21	842 115,46
11.	WYNIK brutto (w.5 – w.10)	560 596,08	-119 184,36	679 780,44
12.	Podatek dochodowy	128 976,00		128 976,00
13.	WYNIK netto (w.11 – w.12)	550 804,44		550 804,44

5. Kontrola losowo wybranych dowodów dotyczących:

- 1) przychodów ze sprzedaży towarów, wyrobów, usług, przychodów z operacji finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych

- 2) kosztów działalności gospodarczej i operacji finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych

- 3) strat nadzwyczajnych

- 4) zysków nadzwyczajnych

nie wykazała nieprawidłowości i usterek

6. Na podstawie wyników kontroli pod względem formalnym i rachunkowym Lustrator nie wnosi uwag / wnosi uwagi/ do rocznego sprawozdania finansowego sporządzonego za rokw wersji przedłożonej w kontekście zgodności z obowiązującymi przepisami.

Uwagi.....

7. Na tym protokół zakończono i po uprzednim odczytaniu przyjęto bez zastrzeżeń.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

LUSTRATOR

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzlecu
Z-ca Prezesa Zarządu - Główny Księgowy

Sylvia Bartczak

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Prezes Zarządu

mgr inż. Lech Detko

LUSTRATOR
Krajowej Rady Spółdzielczej
Marian Kret
Upr. Nr 3082/98

Tabela Nr 12

**OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH ZACIĄGNIĘTYCH
PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Zadłużenie Spółdzielni na 1.01. z tytułu:	2 785 750,02	2 052 490,86	1 849 575,15
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań w zł	2 622 269,37	1 886 984,95	1 684 651,41
	- odsetki	163 480,65	165 505,91	164 923,74
	- odsetek wykupionych przez budżet w zł	0,00	0,00	0,00
	- kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
2.	Naliczone Spółdzielni płatności obsługi spłaty zadłużenia:	79 109,47	67 433,54	59 487,34
	- dla lokali mieszkalnych - kapitał	0,00	0,00	0,00
	- odsetki	79 109,47	67 433,54	59 487,34
	- dla lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
3.	Dokonane przez Spółdzielnię płatności obsługi spłaty zadłużenia:	812 368,63	270 349,25	332 808,71
	- dla lokali mieszkalnych - kapitał	735 284,42	202 333,54	272 604,24
	- odsetki	77 084,21	68 015,71	60 204,47
	- dla lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
4.	Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.12. z tytułu:	2 052 490,86	1 849 575,15	1 576 253,78
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań	1 886 984,95	1 684 651,41	1 412 047,17
	- odsetek	165 505,91	164 923,74	164 206,61
	- odsetek wykupionych przez budżet	0,00	0,00	0,00
	- kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
5.	Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetek wykupionych przez budżet na 31.12.	49	46	42
6.	Liczba lokali użytkowych obciążonych spłatą kredytu	-	-	-

Marian Kret
Lustrator Krajowej Rady Spółdzielczej
Upr. Nr 3082/96

Zgorzelec, 04 luty 2026 r.

Notatka służbowa

W dniu 04 lutego 2026 r. o godz. 9.00 w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu ul. Konarskiego 5A odbyło się spotkanie Lustratora KRS Mariana Kreta z udziałem Panów: Alfonsa Leszczyńskiego – Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Kazimierza Krysztofiaka – Członka Rady Nadzorczej.

Notatka została sporządzona na okoliczność spraw przesłanych korespondencji przez Członka Rady Nadzorczej Pana Kazimierza Krysztofiaka do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie:

1. Pismo dotyczące udziału członka Rady Nadzorczej w lustracji Spółdzielni, przesłane do ZRSM RP drogą e-mailową z dnia 23-01-2026 r. W tej sprawie odpowiedzi udzielił Prezes ZRSM RP w Warszawie Pan Jerzy Jankowski pismem L.dz. 136/2026 z dnia 26-01-2026 r. – drogą e-mailową, na adres zainteresowanego.
2. Pismo przesłane drogą e-mailową na adres Związku w dniu 29-01-2026 r., dotyczące wg autora uwag i zastrzeżeń działalności Zarządu SM w Zgorzelcu. Pismo powyższe Związek przesłał drogą e-mailową do Lustratora Mariana Kreta w dniu 02-02-2026 r. Zgłoszone uwagi dotyczyły spraw: poinformowania RN o rozpoczętej lustracji w Spółdzielni, regulaminów wynagradzania Członków Zarządu i pracowników Spółdzielni oraz działań Spółdzielni w zakresie efektywności energetycznej budynków i strat ciepła z tym związanych.

Na spotkaniu omówione zostały sprawy j.n.:

- Lustracja w Spółdzielni obejmuje działalność w latach 2022-2024, rozpoczęła się w dniu 16-10-2025 i winna być zakończona do 13-02-2026 r., zgodnie z zawartą umową z dnia 05-08-2025 r. między Związkiem a Spółdzielnią. Umowa określa zakres spraw i zagadnień objętych lustracją działalności Spółdzielni.
- W dniu rozpoczęcia lustracji z udziałem Zarządu Spółdzielni i Przewodniczącego Rady Nadzorczej został omówiony zakres przedmiotowy lustracji oraz okres jaki obejmuje. Poinformowanie Przewodniczącego RN należy rozumieć jako powiadomienie Rady Nadzorczej o rozpoczętej lustracji na najbliższym posiedzeniu Rady.
- Udział RN i spraw wymagających szczegółowego zbadania w trakcie lustracji, a także podstawy prawne takich działań zostały wyjaśnione w treści pisma Prezesa Związku L.dz. 136/2026 z dnia 26-01-2026 r.

- Sprawy aktualnych i obowiązujących regulaminów oraz działań termomodernizacyjnych tj. dotyczących efektywności energetycznej mieszczą się w zakresie prowadzonej aktualnie lustracji i będą uwzględnione w protokole z lustracji.
- Stosownie do Art. 91 § 1 do § 4 Prawa Spółdzielczego po zakończeniu lustracji zostanie sporządzony Protokół, który podpisuje Lustrator i Zarząd Spółdzielni. Związek Rewizyjny SM RP w Warszawie opracuje List polustracyjny, który może uwzględniać wnioski polustracyjne do realizacji, a Rada Nadzorcza przedstawia te wnioski na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, stosownie do Art. 91 § 1 do § 4 Prawa Spółdzielczego. Lustrator ma obowiązek uczestniczyć w konferencji polustracyjnej na posiedzeniu Rady Nadzorczej, jeżeli taka będzie wola Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

Na tym notatkę zakończono i podpisano.

Lustrator KRS

LUSTRATOR
Krajowej Rady Spółdzielczej
.....**Marian Kret**.....
Upr. Nr 3082/96

Przew. RN – Alfons Leszczyński

Członek RN – Kazimierz Kryztofiak



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

/fax 22 827-69-31
/fax 22 827-29-87

stracja:
/fax 22 828-65-23

konta:
kao S.A.
1240 6292 1111
10 4635 4894

EGON 010036591

P 52R-001-10-07

Warszawa, dnia 26.01.2026 r.

L.dz. 136/2026

Pan
Kazimierz Krysztofiak

Odpowiadając na pismo przesłane w dniu 23.01.2026 roku dotyczące spotkania z lustratorem przeprowadzającym lustrację Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP wyjaśnia, że przepisy ustawy Prawo spółdzielcze normujące sprawy lustracji (art. 91-93a), jak również ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewidują udziału członka spółdzielni w procesie lustracyjnym. Prawo spółdzielcze w art. 92 § 1 wskazuje jedynie członków rady nadzorczej jako uprawnionych do uczestniczenia w lustracji

Nie oznacza to jednak, że członkowie tego organu mogą działać indywidualnie, we własnym imieniu. Wynikające z ustawy Prawo spółdzielcze uprawnienia odnoszą się bowiem do rady nadzorczej jako organu spółdzielni, a nie do poszczególnych jej członków. To rada nadzorcza uprawniona jest do wskazania zagadnień wymagających szczegółowego zbadania bądź rozszerzenia zakresu lustracji, określonego w umowie zawartej przez Spółdzielnię ze Związkiem.

Wszelkie uwagi i zastrzeżenia do działalności Spółdzielni powinny być kierowane bezpośrednio do Związku, przy czym badaniem będą mogły być objęte te ze zgłoszonych spraw, które nie wykraczają poza zakres rzeczowy i czasowy określony w umowie o lustrację i mogą zostać zbadane w trybie lustracji, tj. mają odzwierciedlenie dokumentacyjne.

PREZES ZARZĄDU
[Signature]
Jerzy Jankowski

E-mail przesłany ze ZRSM RP – do Lustratora, w dniu 02-02-2026 r.

W załączeniu przesyłam skargi do lustracji.

Pozdrawiam

Aleksandra Sawicka
Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
ul. Jasna 1, 00-013 Warszawa
Tel. 22 827-69-31

From: Kazimierz Krysztofiak
Sent: Thursday, January 29, 2026 6:16 PM
To: ZRSMRP <zrsmrp@zrsmrp.com.pl>
Subject: INFO

Pan Jerzy Jankowski
Prezes Zarządu ZRSMRP

Panie Prezesie dziękuję za wyczerpującą odpowiedź na moją prośbę zawartą w e-mail 23.01.2026. Zgodnie z Pana sugestią chcę skorzystać z możliwości przekazania Związkowi uwag i zastrzeżeń do działalności Zarządu SM w Zgorzelcu. Moje uwagi dotyczą legalności i gospodarności (§2 pkt. 1 i 2 INSTRUKCJI w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w spółdzielniach mieszkaniowych) działań Zarządu SM w Zgorzelcu

1. Uwagi dotyczące stosowania Regulaminu zasad wynagradzania członków Zarządu, Pełnomocnika ds. Inwestycji oraz Głównego Księgowego SM w Zgorzelcu:

Zarząd SM w Zgorzelcu korzysta i korzystał od kwietnia 2004 roku w ustalaniu swojego wynagrodzenia z algorytmu zawartego w Regulaminie zasad wynagradzania członków Zarządu, Pełnomocnika ds. Inwestycji oraz Głównego Księgowego SM w Zgorzelcu uchwalonym przez RN w 1996 roku (Uchwała RN nr 12/96 z 26.04.1996) oraz w zakresie składników wynagrodzenia jak dodatku stażowego, nagrody jubileuszowej, premii motywacyjnej i odprawy emerytalno-rentowej z algorytmu zawartego w Regulaminie wynagradzania pracowników SM w Zgorzelcu z 15.04.2004. uchwalonym przez **Zarząd SM**. Zwracam uwagę na fakt, że w Regulaminie wynagradzania Zarządu z 1996 w rozdziale IV §3 zapisano: „*Wypłata składników wynagradzania określonych w §2 odbywa się na zasadach określonych w Regulaminie wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu (uchwała RN nr 26/95 z 21.09.1995)*”. Uważam, że członkowie składów Zarządów od kwietnia 2004 roku otrzymywali mn nagrodę jubileuszową w wysokości nieuprawnionej. Otóż algorytm naliczania nagrody jubileuszowej od roku 2004 zmienił się radykalnie tj od 1996 roku do marca 2004 podstawą była *minimalna płaca obowiązująca w kraju* (§3 zał. nr 9 z Regulaminu 1995) a od kwietnia 2004 podstawą jest ekwiwalent za urlop (zapis w Regulaminie z 2004 art. IX pkt 3 „*wysokość nagród jubileuszowych ustala się na zasadach obowiązujących przy ustalaniu ekwiwalentu pieniężnego za urlop wypoczynkowy*”).

Zarząd SM uchwalając Regulamin wynagradzania pracowników w 2004 roku miał takie prawo ale nie miał prawa być wynagradzanym z tego regulaminu w zakresie składników wynagrodzenia jak dodatku stażowego, nagrody jubileuszowej, premii motywacyjnej i odprawy emerytalno-rentowej. Ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu jest wyłącznie w kompetencji RN.

2. Uwagi dotyczące zarządzania nieruchomościami przez Zarząd w zakresie efektywności energetycznej:

Zarząd SM nie przedstawił RN w ostatnich latach żadnej mapy drogowej w zakresie działań inżynierskich w celu poprawy efektywności energetycznej nieruchomości i to mimo wiedzy od 2023 roku o wartościach przekroczeń wskaźników zawartych w świadectwach charakterystyki energetycznej budynków (info dostępne w wykazach SCHE na stronach rządowych <https://rejestrcheb.mrit.gov.pl/wykaz-swiadectw-charakterystyki-energetycznej-budynkow>)

Zarząd SM nie podejmuje skutecznych działań techniczno-ekonomicznych w celu obniżenia kosztów CO i CWU ponoszonych przez członków SM z tytułu wysokich strat energii cieplnej nieruchomości (np. członkowie SM nieruchomości w Zgorzelcu przy ulicy Kościuszki 18-24 niepotrzebnie płacą sumarycznie corocznie ok 100 000,00zł za nadmiarową ilość energii cieplnej)

Finansowanie sporadycznych projektów termomodernizacyjnych opiera się na kredytach bez wsparcia dofinansowania z instytucji i programów krajowych czy unijnych. Zarząd SM nie wykazuje woli współpracy z uczelniami i NCBiR by skorzystać z finansowania projektów termomodernizacyjnych.

Ponadto informuję Zawiazek , że :

jako członek RN nie zostałem poinformowany o zakresie i rodzaju lustracji co jest w sprzeczności z zapisami §11 INSTRUKCJI w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w spółdzielniach mieszkaniowych

nie wykonano żadnych działań zapisanych w §12 pkt.2 INSTRUKCJI w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w spółdzielniach mieszkaniowych

Panie Prezesie proszę o rozważenie prolongaty terminu zakończenia lustracji w SM w Zgorzelcu w celu rozpatrzenia spraw przedstawionych jw. oraz spełnienia zapisów §11 i §12 przedmiotowej Instrukcji.

Informuję, że w załączeniu przesyłam per email przywołane regulaminy wynagradzania.

Z poważaniem

Kazimierz Krysztofiak