

**Podkarpacki Związek Rewizyjny  
Spółdzielni Mieszkaniowych,  
35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2**

***PROTOKÓŁ LUSTRACJI PEŁNEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaczowie  
ul. Słowackiego 34A***

przeprowadzonej w okresie od 25.09.2023 r.  
do 13.11.2023 r. ( z przerwami)

*Lustrator : mgr inż. Alicja Drewniak*

*Uprawnienia Nr: 666/95 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą*

Lubaczów, wrzesień/ listopad 2023

## PROTOKÓŁ

lustracji pełnej przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaczowie, kod 37-600, ul. Słowackiego 34A, tel. 16-632-16-74, Regon: 000489136, NIP: 7930001983 – na podstawie art. 91-93a ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r., poz.648 –tekst jednolity) oraz Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych z dnia 07.07.2020 r., a także umowy zawartej pomiędzy Zarządem lustrowanej Spółdzielni, a Podkarpackim Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie przez lustratorkę mgr inż. Alicję Drewniak w oparciu o upoważnienie do przeprowadzenia lustracji z dnia 12.09.2023 r., znak: PZR – L/32/22/23, nr uprawnień 666/95.

Lustrację przeprowadzono w okresie: 25.09.2023 r.- 13.11.2023 r. (z przerwami).

Lustracją objęto działalność Spółdzielni w ramach zagadnień podanych poniżej za okres: 01.01.2020 r. - 31.12.2022 r.

W czasie przeprowadzania lustracji w skład Zarządu wchodzili:

- Janina Witkoś – Prezes Zarządu od 01.05.2013 r.
- Henryk Bauer – Zastępca Prezesa od 24.10.2016 r.
- Jan Świeboda – nietatowy Członek Zarządu od 25.05.2017 r.

W okresie objętym lustracją na stanowisku Głównej Księgowej w Spółdzielni były zatrudnione 4 osoby i tak : od 01.07.2020 r. do 28.02.2021r., od 01.10.2021r. do 30.09.2022r., od 01.01.2023r. do 07.03.2023r., od 01.06.2023r. do 31.07.2023r. W okresach pomiędzy (oraz w czasie trwania lustracji) występował wakat na stanowisku Głównej Księgowej, której obowiązki pełniła Prezes Zarządu była Główna Księgowa Spółdzielni.

W czasie lustracji wyjaśnień udzielali: Prezes Zarządu oraz pracownicy odpowiedzialni za kontrolowane zagadnienia.

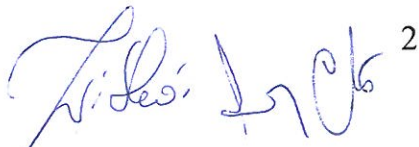
O rozpoczęciu lustracji i jej tematyce powiadomiono Radę Nadzorczą Spółdzielni za pośrednictwem Przewodniczącego Romana Łańcuckiego w dniu 25.09.2023 r.

W wyniku lustracji ustalono, co następuje:

### I. PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁALNOŚCI:

1. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła działalność w oparciu o statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 17.04.2018 r.- uchwałą nr 6 i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego.

Uchwalony w Spółdzielni statut spełnia wymogi ustawy Prawo Spółdzielcze



i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. W okresie badanym w Spółdzielni obowiązywały następujące unormowania wewnętrzne, wymagane postanowieniami statutu :

- regulamin obrad Walnego Zgromadzenia uchwalony w dniu 17.04.2018 r.- uchwała Nr 7,
- regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 17.04.2018 r.- uchwała Nr 8,
- regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.04.2018 r.- uchwała Nr 11,
- regulamin w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali- uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.02.2017 r.- uchwała Nr 3, aneksowany w dniu 19.01.2021r.-uchwała Nr 3,
- regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni -uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.01.2017 r.,- uchwała Nr 1, aneksowany w dniu 18.03.2020r.-uchwała Nr 9,
- regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.02.2017 r.- uchwała Nr 4,
- regulamin wymiany wodomierzy w Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.12.2015 r.,- uchwała Nr 22.
- regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz gospodarki finansowej Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.05.2011 r.- uchwała Nr 7,
- regulamin rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.05.2011 r.- uchwała Nr 7,
- regulamin porządku domowego w Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.09.2011 r.- uchwała Nr 12,
- regulamin rozliczania kosztów zużycia centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.12.2022r.-



uchwała Nr.23.

Stosowano również:

- regulamin ochrony danych osobowych w Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą, obowiązujący od dnia 19.05.2011 r., uchwała Nr 7,  
Po wejściu w życie nowelizacji ustawy z dnia 10.05.2018r. O ochronie danych osobowych, Zarząd w dniu 28.08.2020r. podjął Uchwałę Nr 13/2020 w sprawie weryfikacji dokumentacji w Spółdzielni, którą przekazał pracownikom do realizacji.
  - regulamin pracy zatwierdzony przez Zarząd w dniu 27.08.2013 r.,
  - regulamin premiowania pracowników, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.11.2013 r.- uchwała Nr 30,
  - regulamin udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 9.04.2014 r. - uchwała Nr 12,
  - regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych zatwierdzony przez Zarząd w dniu 4.11.1997 r., aneksowany w dniu 27.09.2017 r.
  - instrukcję obiegu dokumentów księgowych w Spółdzielni zatwierdzoną przez Zarząd w dniu 29.11.2010 r., uaktualnioną w dniu 9.07.2013 r.
  - regulamin przeprowadzania przetargów i udzielania zamówień na roboty budowlane, prace remontowe, dostawy i usługi przez Spółdzielnię – uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 12 z dnia 24.04.2018 r.
1. Nadal cel Spółdzielni sprecyzowany w § 4 statutu oraz przedmiot jej działalności określony § 6 statutu były realizowane.
  2. List polustracyjny wraz z wnioskami po ostatniej lustracji pełnej Spółdzielni za okres 1.01.2017 r. – 31.12.2019 r. został przedstawiony Radzie Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 05.11.2020 r.(protokół Nr 8),a Zarząd Spółdzielni przyjął je do realizacji . Również na Walnym Zgromadzeniu w dniu: 25.08.2022 r. Prezes Zarządu Spółdzielni przedstawiła wnioski z przeprowadzonej lustracji i poinformowała o ich realizacji – spełniono wymóg § 19 pkt. 15 statutu. Realizację wniosków polustracyjnych opisano w dalszej części niniejszego protokołu, przy badaniu poszczególnych zagadnień.
  3. W badanym okresie zostały przeprowadzone w Spółdzielni przez zewnętrzne organy kontroli następujące kontrole (według protokołów z kontroli):

 4

- 24.08.2020r.,18,20.05.,17,22.06.2021r.,17,18.07.2021r.-Państwowa Powiatowa Inspekcja Sanitarna Lubaczów – kontrola stanu sanitarnego piaskownic ogólnodostępnych na wybranych osiedlach w Lubaczowie i Cieszanowie- nie stwierdzono nieprawidłowości.
- 11.06.2021 r. – Państwowa Powiatowa Inspekcja Sanitarna Lubaczów – ocena zasadności interwencji wniesionej przez mieszkańców osiedla ul. Legionów 5 w Lubaczowie odnośnie stanu sanitarnego miejsca gromadzenia odpadów komunalnych zlokalizowanych na osiedlu przy ul. Legionów- nie wydano zaleceń,
- 13.05.2022 r. - 7.06.2022r.(z przerwami) – ZUS Oddział w Rzeszowie w zakresie płatnika składek na ubezpieczenia społeczne za 2018r.- stwierdzono niedopłatę należnych 5 pracownikom zasiłków i 1 świadczenia rehabilitacyjnego na kwotę ogółem 11.064,39 zł., dokonano korekty i przelewu środków w dniu 29.06.2022r.
- 12.05., 3,9.06.,12.07.2022 r.- Państwowa Powiatowa Inspekcja Sanitarna Lubaczów – kontrola stanu sanitarnego osiedli mieszkaniowych : Jagiellonów i Unii Lubelskiej oraz placów zabaw i piaskownic na tych osiedlach w Lubaczowie- nie stwierdzono nieprawidłowości.

## II.ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH:

### 1. Walne Zgromadzenie:

Badaniem objęto udokumentowanie Walnych Zgromadzeń odbytych w dniach:

-16.09.2020r.- przeprowadzono korespondencyjnie z uwagi na pandemię COVID-19. Zarząd zrealizował uchwałę Nr 12/2020 z dnia 11.08.2020r. Rady Nadzorczej-w sprawie zarządzenia podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie na piśmie dotyczących zatwierdzenia sprawozdania finansowego (uchwała Nr 1/2020) oraz podziału nadwyżki bilansowej za 2019 rok (uchwała Nr 2/2020).

Zarząd Spółdzielni w dniu 11.08.2020r. powołał Zarządzeniem Nr 1/2020 Komisję 4 osobową do przeprowadzenia głosowania – udokumentowanie pracy Komisji nie nasuwa uwag.

W związku z zagrożeniem epidemicznym zakażeniem wirusem SARS-CoV-2 w 2021 roku nie zwołano Walnego Zgromadzenia.

-25.08.2022 r. za 2019 r.,2020r.,2021r.,(od 01.07.2023r. Minister Zdrowia w wydanym rozporządzeniu zniósł stan zagrożenia epidemicznego spowodowany



zakażeniem wirusem SARS-CoV-2).

Stwierdzono:

- zgodnie z § 20 ust. 1 statutu Walne Zgromadzenie zostało zwołane przez Zarząd, który ustalił porządek obrad – uchwała nr: 7/2022 z dnia 29.07.2022 r.,

- spełniano wymóg § 21 ust. 1 i 2 statutu odnośnie zawiadomień, ich treści, terminu dostarczenia i obowiązku powiadomienia Podkarpackiego Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

W zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu w 2022 roku podano informację o możliwości zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej w wyznaczonym terminie - zgodnie z § 17 ust. 3 regulaminu obrad WZ.

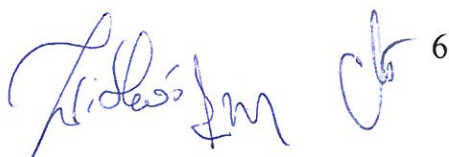
- Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad - zgodnie z § 23 ust. 1 statutu, podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały dotyczyły: przyjęcia sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności w 2019, 2020 i 2021 roku, zatwierdzenia sprawozdań finansowych za 2020 i 2021 rok, udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu za 2019, 2020 i 2021 rok, zaciągnięcia najwyższej sumy zobowiązań, podziału nadwyżki bilansowej za 2020 i 2021 rok – były zgodne z kompetencjami tego organu określonymi § 19 statutu.

Prowadzono rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie – wymóg § 29 ust. 5 statutu.

- w związku z upływem kadencji na Walnym Zgromadzeniu w 2022 roku dokonano wyborów nowej Rady Nadzorczej spośród kandydatów zgłoszonych przez członków w terminie określonym w Zawiadomieniu Zarządu o dacie posiedzenia, którzy wyrazili pisemną zgodę na kandydowanie zgodnie z § 21 ust. 3 statutu. W głosowaniu tajnym wybrano 11 członków Rady Nadzorczej – zgodnie z § 36 ust. 1 statutu – udokumentowanie przeprowadzonych wyborów od strony formalnej nie nasuwa uwag.

Spełniono wymóg § 38 ust. 2 statutu, który mówi, że nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje.

- na Walnym Zgromadzeniu wybrano Komisję Mandatowo – Skrutacyjną,

 6

która w sporządzonym protokole stwierdziła prawomocność zebrania i zdolność do podejmowania uchwał zgodnie z § 23 ust. 2 statutu.

Zgłoszone przez członków na Walnym Zgromadzeniu w dyskusji tematy dotyczyły spraw remontowych i konserwacyjnych niektórych budynków w Lubaczowie, zostały wyjaśnione, jak odnotowano w protokole, przez Prezesa Zarządu zainteresowanym.

1. Rada Nadzorcza zgodnie ze sporządzonymi protokołami, które objęto badaniem odbyła odpowiednio w :
  - 2020 r.- 9 posiedzeń,
  - 2021 r. i 2022 r. - po 11 posiedzeń .

Według list obecności w posiedzeniach Rady brało udział 11, sporadycznie 10 członków Rady Nadzorczej.

Obecna Rada Nadzorcza w składzie 11 członków została wybrana przez Walne Zgromadzenie w dniu 25.08.2022 r. na okres 3 lat – zgodnie z § 38 ust. 1 statutu, (zarejestrowano w KRS postanowienie z dnia 21.10.2022r., wniosek z 01.09.2022r.). Pierwsze posiedzenie nowej Rady Nadzorczej odbyło się w dniu 01.09.2022 r.- protokół Nr 8, wybrano Prezydium i dwie Komisje: Rewizyjną i Eksploatacji Zasobów Mieszkaniowych – zgodnie z § 44 i § 45 statutu.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się w miarę potrzeby, na ogół raz w miesiącu i były zwoływane przez Przewodniczącego poprzez zawiadomienie na piśmie z podanym porządkiem obrad – spełniono wymóg § 42 ust. 1 statutu i § 6 ust. 1 regulaminu Rady.

Rada Nadzorcza prowadziła swoją działalność w oparciu o roczne plany pracy i podjęła uchwały zgodnie z jej kompetencjami określonymi w § 41 ust. 1 statutu, które dotyczyły m.in.: zatwierdzenia planów gospodarczo-finansowych, planów remontów i konserwacji zasobów oraz inwestycji na poszczególne lata, planu zatrudnienia, zmiany opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych, przyjęcia opinii Komisji Rewizyjnej z analizy sprawozdania finansowego w kolejnych latach, zmian struktury organizacyjnej Spółdzielni, zaliczenia członków do części Walnego Zgromadzenia, zatwierdzenia regulaminów wymienionych w niniejszym protokole lustracji.

Spełniono wymogi § 8 i § 10 regulaminu Rady dotyczące prowadzenia posiedzeń, stwierdzenia prawidłowości zwołania zebrania i zdolności do podejmowania uchwał

oraz sporządzania protokołów, które podpisali przewodniczący i sekretarz Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza składała sprawozdanie ze swej działalności kolejnym Walnym Zgromadzeniom, które podjęły uchwałę o ich przyjęciu (uchwała Nr 4/2022-za 2019r., Nr 5/2022-za 2020r., Nr 6/2022- za 2021r., Nr 2/2023-za 2022r.).

**Komisja Rewizyjna** wybrana w składzie 3 osobowym realizowała postanowienia § 13 regulaminu Rady, a udokumentowaniem jej pracy są protokoły – strona formalna bez uwag.

W badanym okresie ( 2020 r.,2021r.,2022r.) Komisja odbyła po 5 posiedzeń z udziałem wszystkich członków komisji i zajmowała się oceną działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni w okresach kwartalnych i rocznych, opiniowaniem sprawozdań finansowych za lata: 2020, 2021, 2022, opinią projektów planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni na poszczególne objęte badaniem lata.

**Komisja Eksploatacji Zasobów Mieszkaniowych** działała w składzie 3 osobowym i zajmowała się przeglądem zasobów celem przygotowania propozycji do planu remontów na kolejne lata: 2020, 2021, 2022, opiniowała i analizowała realizację opracowanych planów remontów i konserwacji zasobów.

Komisja w w/w latach odbyła po 2 posiedzenia, które dotyczyły przeglądu zasobów – z udziałem wszystkich członków komisji.

Udokumentowanie pracy komisji bez uwag sporządzono protokoły.

Za udział w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń – zgodnie z § 46 ust. 1 i w wysokości zgodnej z § 46 ust. 2 statutu.

Sprawdzono udokumentowanie wypłaconych wynagrodzeń w 2022 roku (listy płac, listy obecności) – nie wniesiono uwag.

1. W badanym okresie zgodnie z § 47 ust. 1 statutu, Zarząd Spółdzielni działał w składzie 3 osobowym bez zmian.

Zgodnie ze sporządzonymi protokołami Zarząd w kolejnych objętych badaniem latach tj. 2020r.,2021r.i 2022r.odbył po 12 posiedzeń, na których podejmował decyzje w sprawach m.in.: przyjęcia na członka Spółdzielni osób, które nabyły odrębną własność mieszkania (uchwały), skreślenia z rejestru członków osób, które zbyły odrębną własność lokalu lub własnościowe prawo do lokalu lub zmarły , pracowniczych, przetargów na wybór

*Handwritten signatures and initials: "Kolesi", "Am", "Or" followed by the number "8".*



wykonawców i dostawę materiałów, rozliczenia kosztów pośrednich eksploatacji zasobów, zawarcia umów o wykonywanie zarządu nieruchomością - co do mieszkań z tytułem odrębnej własności, terminu zwołania i porządku obrad Walnych Zgromadzeń, zatwierdzenia Działu VIII w polityce rachunkowości.

Realizowano postanowienia § 50 statutu Spółdzielni, który mówi o kolegalnej pracy Zarządu na odbywanych okresowo tj. w miarę potrzeby posiedzeniach.

Określony w § 18 regulaminu Zarządu zakres obowiązków Prezes Zarządu, jej uprawnień oraz odpowiedzialności był realizowany.

Rejestr uchwał Zarządu, o którym mowa w § 9 ust. 1 regulaminu Zarządu prowadzono bieżąco – w 2020 r. Zarząd podjął 26 uchwał, w 2021 r. – 29, w 2022 r. – 35 uchwał.

Strona formalna protokołów z posiedzeń Zarządu bez uwag – spełniają wymogi § 10 regulaminu Zarządu.

Zarząd Spółdzielni składał sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz na Walnych Zgromadzeniach, które podjęły uchwały o ich przyjęciu (uchwały Nr: 1/2022 za 2019r., Nr 2/2022 za 2020r., Nr 3/2022 za 2021r., Nr 1/2023 za 2022r.).

Wszyscy członkowie Zarządu na kolejno odbytych Walnych Zgromadzeniach otrzymali absolutorium – uchwały Nr: 13,14,15/2022, Nr :16,17,18/2022, Nr: 19,20,21/2022 – za 2019r.,2020r.,2021r. oraz uchwały Nr 6,7,8./2023 za 2022r.

2. W założonym rejestrze skarg i wniosków brak wpisów. Według wyjaśnienia Prezes Zarządu wnoszone przez członków sprawy były załatwiane na bieżąco i nie miały charakteru skarg.

W sprawie skarg i wniosków przyjmuje Prezes Zarządu oraz Przewodniczący Rady Nadzorczej po umówieniu.

### III. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE:

1. Zatrudnienie w poszczególnych objętych badaniem latach, w przeliczeniu na etaty przedstawiało się następująco:

- 2020 r. – 32 osoby , 29 i 1/5 etatów,
- 2021 r. – 32 osoby , 30 i 1/5 etatów,
- 2022 r. - 33 osoby , 31 i 1/5 etatów.

Powyższe wynika ze schematu organizacyjnego Spółdzielni, który zatwierdziła Rada

Nadzorcza kolejno w dniu 15.10.2020r., uchwała Nr 16/2020, w dniu 17.08.2021r., uchwała Nr 12/2021, w dniu 22.03.2022r., uchwała Nr 9/2022 – bez zmian do czasu lustracji.

W badanym okresie dokonane zmiany w stanie zatrudnienia dotyczyły:

- zwolnienia:
  - w 2020 r. rozwiązano umowę o pracę z 2 pracownikami (emerytura),
  - w 2021 r. rozwiązano umowę o pracę z 5 pracownikami, w tym : 2 osoby emerytura, 1 osoba za porozumieniem stron, 1 osoba umowa na czas określony, 1 osoba wypowiedzenie umowy przez pracodawcę,
  - w 2022 r. rozwiązano umowę o pracę z 6 pracownikami, w tym : 2 osoby emerytura, 2 osoby umowa na czas określony, 1 osoba za porozumieniem stron, 1 osoba wypowiedzenie przez pracownika.

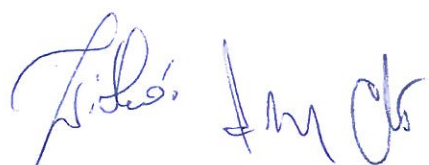
Wydano świadectwa pracy, wykorzystano urlop wypoczynkowy, wypłacono należną odprawę emerytalną.

- przyjęcia do pracy:
  - w 2020 r. - 1 osoba umowa na czas określony,
  - w 2021 r. - 1 osoba umowa na zastępstwo, 3 osoby umowa na czas nieokreślony, 1 osoba umowa na czas określony,
  - w 2022 r. – 2 osoby umowa na zastępstwo, 3 osoby umowa na czas określony, 3 osoby umowa na czas nieokreślony.

Zgodnie z prowadzonym rejestrem zawarto również umowy - zlecenie, w tym m.in. : z pracownikami Spółdzielni za nadzór nad robotami budowlanymi i za nadzór nad eksploatacją kotłowni Spółdzielni, z inspektorem BHP i tak w 2020r.- 4 umowy, w 2021r.- 4 umowy i 1 umowa o dzieło, w 2022r. - 10 umów i 1 o dzieło.

2. Sprawdzono dokumentację osobową na przykładzie nowo przyjętych pracowników i stwierdzono, że jest prowadzona zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a ponadto:

- zatrudnieni pracownicy posiadają wymagane kwalifikacje,
- wszyscy pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie potwierdzone na kartach kontroli badań okresowych, (7 osób otrzymało skierowania na badania w dniu 03.07.2023r. - po ogłoszeniu zakończenia epidemii).

 10

- spełniono wymóg art. 29 § 3 Kodeksu Pracy zobowiązującego pracodawcę do poinformowania na piśmie pracownika o dodatkowych warunkach zatrudnienia (czasie pracy, częstotliwości wypłaty wynagrodzenia, przysługującym urlopie wypoczynkowym, długości okresu wypowiedzenia),
- spełniono wymóg art. 226 Kodeksu Pracy i poinformowano pracowników o ryzyku zawodowym, a po wejściu w życie ustawy z dnia 02.03.2020r. dokonano oceny ryzyka zawodowego wynikającego z narażenia na czynniki biologiczne i chemiczne w związku z pandemią COVID-19,
- po wejściu w życie nowelizacji ustawy z dnia 10.05.2018r. O ochronie danych osobowych przeszkolono pracowników odnośnie stosowania przepisów RODO w Spółdzielni w dniu 14.02.2020r.- 9 osób, 10.09.2020r.- 10 osób,
- pracownicy na stanowiskach robotniczych odbywali szkolenie BHP co 3 lata, administracyjno - biurowi co 6 lat, kadra kierownicza co 5 lat.

3. W Spółdzielni nie ma obowiązku opracowywania planu urlopów.

Sprawdzono ewidencję przysługującego pracownikom urlopu wypoczynkowego w : 2020 r., 2021 r. i 2022 r. – nie wniesiono uwag.

Wynika z niej, że na koniec każdego objętego badaniem roku pracownicy posiadali niewykorzystany urlop wypoczynkowy, który wykorzystali w roku następnym.

Na dzień lustracji wszyscy pracownicy posiadali do wykorzystania część urlopu bieżącego, a pracownicy z największą liczbą niewykorzystanego do 25.09.2023r. urlopu przebywali również na dłuższych zwolnieniach chorobowych lub na urlopie macierzyńskim.

4. Sprawdzono udokumentowanie wypłaconych pracownikom w 2022 roku wynagrodzeń – listy płac sporządzane komputerowo, składniki wynagrodzeń obliczono prawidłowo.

W 2022 roku 17 pracowników przebywało na zwolnieniach lekarskich – udokumentowanie i wyliczenie wynagrodzenia chorobowego bez uwag,

- płatne z funduszu płac Spółdzielni: 13 osób – 180 dni (80%), 3 osoby - 99 dni (100%) w okresie ciąży,

- z ZUS: 4 osoby – 199 dni (100%) zasiłek chorobowy w okresie ciąży, 7 osób – 690 dni ( 80%) 1 osoba – 281 dni (80%) zasiłek macierzyński,

W związku z pandemią COVID-19 w ramach Tarczy Antykryzysowej Spółdzielnia otrzymała wsparcie w formie umorzenia części zobowiązań publicznoprawnych, zwolnienie na podstawie art.31z ust.1 i 1A ustawy o COVID-19 , w postaci umorzenia 50% składek ZUS za miesiące: marzec, kwiecień i maj 2020 r., w wysokości ogółem 80.846,52 zł.

5. Zgodnie z art. 237<sup>7</sup> Kodeksu Pracy, Zarząd Spółdzielni wydał pracownikom na stanowiskach robotniczych należną odzież, obuwiu robocze i ochronne według norm zatwierdzonych przez Prezesa Zarządu, uaktualnionych Anekssem Nr 3 z dnia 25.10.2019r.

Ewidencja wydanej odzieży prowadzona bieżąco na imiennych kartotekach. Ostatnie zakupy odzieży po zakończeniu okresu używalności dokonano w 2023 r.

6. Zgodnie z art. 233 Kodeksu Pracy w oparciu o § 29 ust. 2 regulaminu pracy w okresach kwartalnych wydawano pracownikom środki higieny osobistej według norm przydziału zatwierdzonych przez Zarząd, uaktualnionych w dniu 27.11.2013 roku - bez uwag.

W okresie wysokich temperatur wydawano pracownikom wodę mineralną – zgodnie z art. 232 Kodeksu Pracy. Nie stwierdzono przypadku pracy w niskich temperaturach (poniżej 10<sup>0</sup> C) przez całą zmianę roboczą.

7. Zgodnie z art. 237<sup>9</sup> § 3- co kwartał wypłacano pracownikom na stanowiskach robotniczych ekwiwalent za pranie odzieży, w wysokości uchwalonej przez Zarząd w 2008 roku – udokumentowanie bez uwag.

Uchwałą Nr 22/2023 z dnia 29.09.2023 r. Zarząd Spółdzielni wprowadził od 1.10.2023 r. nową stawkę w/w ekwiwalentu.

Środki opatrunkowe do udzielania pierwszej pomocy w razie wypadku zabezpieczono w apteczkach znajdujących się w : biurze Zarządu w księgowości oraz w warsztacie konserwatorów i w kotłowni.

8. Zgodnie z postanowieniem art. 234 § 3 Kodeksu Pracy prowadzony jest w Spółdzielni rejestr wypadków przy pracy. W badanym okresie nie wystąpiły takie wypadki.

 12

W zakresie dyscypliny pracy pracowników Spółdzielni nie stwierdzono w badanym okresie przypadku udzielenia kary regulaminowej.

9. W Spółdzielni tworzony jest Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych według zasad określonych w regulaminie zatwierdzonym przez Zarząd.

Wykazany w bilansie stan funduszu (konto 851) przedstawia się następująco:

- b.o. 1.01.2020 r.	17.616,28 zł.
- zwiększenia, w tym:	66.208,94 zł.
● naliczenie	57.705,55 zł.
● odsetki od udzielonych pożyczek	184,20, zł.
- zmniejszenie, tym:	54.624,01 zł.
● lista świadczeń pieniężnych	45.602,05 zł.
● faktura za cukier	7.260,00 zł.
● f-ra za art. spożywcze z okazji „Dnia Spółdzielczości”	1.761,96 zł.
- saldo 31.12.2020 r.	20.885,02 zł.
- b.o. 1.01.2021 r.	20.885,02 zł.
- zwiększenia, w tym:	59.039,22 zł.
● naliczenie	59.039,20 zł.
● odsetki od depozytu	0,02 zł.
- zmniejszenie, tym:	62.656,89 zł.
● lista świadczeń pieniężnych	53.690,59 zł.
● faktura za cukier	6.671,35 zł.
● f-ra za art. spożywcze z okazji „Dnia Spółdzielczości”	2.294,95 zł.
- saldo 31.12.2021 r.	17.267,35 zł.
- b.o. 1.01.2022 r.	17.267,35 zł.
- zwiększenia, w tym:	66.208,94 zł.
● naliczenie	66.116,84 zł.
● odsetki od udzielonych pożyczek	92,10, zł.
- zmniejszenie, tym:	62.579,11 zł.

- lista świadczeń pieniężnych 49.990,96 zł.
- faktura za cukier 11.497,36 zł.
- f-ra za art. spożywcze z okazji  
„Dnia Spółdzielczości” oraz 5.858,55 zł.  
„Dnia Budowlańca”

- saldo 31.12.2022 r. 16.129,42 zł.

pozycja prawidłowa.

W badanym okresie, w zakresie rzeczowym środka funduszu były wydatkowane na: pożyczki na cele mieszkaniowe (w 2020 r.:8, w 2021 r.: 6, w 2022 r.: 2)-saldo pożyczek potwierdzone przez pracowników na dzień 31.12.2020,2021,2022 r., zakupiono cukier jako świadczenie rzeczowe w ilości uzgodnionej ze związkiem zawodowym na kwotę ogółem: w 2020 r.- 7.260,00 zł, w 2021 r. – 6.671,35 zł, w 2022 r. –11.497,36 zł, wypłacono świadczenie pieniężne zróżnicowane w zależności od wysokości zarobków pracownika, zakupiono artykuły spożywcze z okazji Dnia Spółdzielczości i Dnia Budowlańca.

#### IV. SPRAWY TERENOWO-PRAWNE:

1. Na dzień 31.12.2020r. Spółdzielnia posiadała grunt o powierzchni ogółem 158.652,95 m<sup>2</sup> i wartości netto 775.292,90 zł.

Na dzień 31.12.2021r. Spółdzielnia posiadała grunt o powierzchni ogółem 158.318,55 m<sup>2</sup> i wartości netto 765.2106,18 zł.

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiadała grunt o powierzchni ogółem 159 134,24 m<sup>2</sup> i wartości ujętej w bilansie 754.725,89 zł., w tym:

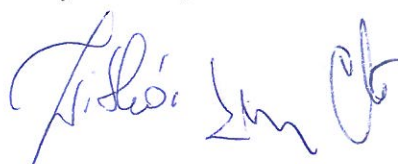
- w wieczystym użytkowaniu , w : wartość netto :413.886,41zł.

- Lubaczowie - 87.187,14 m<sup>2</sup> - 364.928,71 zł
- Oleszycach - 17.614,00 m<sup>2</sup> - 40.623,05 zł
- Cieszanowie - 9.849,00 m<sup>2</sup> - 8.334,65 zł

- z prawem własności w : wartość netto :340.839,48zł.

- Narolu - 10.493,58 m<sup>2</sup> - 35,94 zł
- Cieszanowie - 3.940,13 m<sup>2</sup> - 9.063,47 zł
- Oleszycach - 2.491,25 m<sup>2</sup> - 32.824,07 zł
- Lubaczowie - 26.559,14 m<sup>2</sup> - 298.916,00 zł

Grunt pod budynkiem pawilonu z biurem Zarządu posiada dwa tytuły prawne :

 14

wieczyste użytkowanie i własność – od 31.08.2023 r. po nowelizacji Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami powstała możliwość przekształcenia wieczystego użytkowania w prawo własności, po złożeniu przez Spółdzielnię wniosku w Urzędzie Miasta w Lubaczowie w terminie do 31.08.2024 r.

2. W badanym okresie powierzchnia gruntów uległa zmniejszeniu w związku z przekształceniem mieszkań w odrębną własność, i tak o: (m<sup>2</sup>)

	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
• Lubaczów	194,87	143,67	66,34
• Narol	196,42	147,95	-
• Oleszyce	-	42,78	-
• Cieszanów	-	-	117,97
Razem:	391,29	334,40	184,31

3. Sprawy terenowo-prawne utworzonych w Spółdzielni nieruchomości zostały uregulowane w latach wcześniejszych niż objęte lustracją. Zainteresowani członkowie mogli wyodrębnić swoje lokale.

W 2020 r. ustanowiono odrębną własność: 9 mieszkań, w 2021 r.- 7 mieszkań, a w 2022 r.- 3 mieszkań.

Zarząd Spółdzielni zrealizował postanowienia ustawy z dnia 20.07.2018r. w sprawie przeniesienia wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności dla mieszkań lokatorskich i własnościowych. Dla mieszkań o statusie odrębnej własności przekształcenie dokonały Urzędy Miast.

Przy przekształceniu, Spółdzielnia uzyskała od Urzędów Miast w Lubaczowie i Cieszanowie, bonifikatę w wysokości 50 % z tytułu jednorazowej wpłaty opłaty przekształceniowej.

Grunt pod budynkami wielorodzinnymi jest na dzień lustracji własnością Spółdzielni, z uregulowaną jednorazowo opłatą przekształceniową, z wyłączeniem lokali użytkowych.

W przypadku budynków w Oleszycach – opłata wnoszona jest w ratach rocznych i ustalona została przez Urząd Miasta na okres 20 lat.

4. Sprawdzono deklarację podatku od nieruchomości za 2022 rok – naliczenie prawidłowe, uiszczenie podatku terminowe, dokonywane korekty wynikały

z ustanowienia odrębnej własności lokali.

## V. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO-KULTURALNA:

Spółdzielnia nie prowadzi działalności społeczno- kulturalnej.

## VI. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE – ZASPOKOJENIE POTRZEB

### MIESZKANIOWYCH CZŁONKÓW:

#### 1. W Spółdzielni prowadzone są rejestry:

- członków - zgodnie z wymogami art. 30 ustawy Prawo Spółdzielcze,
- lokali dla których ustanowiono odrębną własność (ostatni akt z dnia 19.10.2023 r.) oraz zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

#### 2. Liczba członków mieszkających w zasobach Spółdzielni w kolejnych objętych badaniem latach wynosiła:

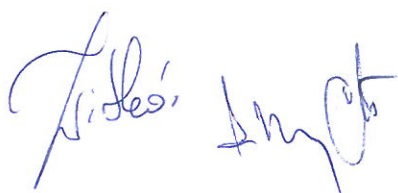
2020 r. – 2126, 2021 r. – 2126, 2022 r. – 2139

#### 3. Zmiany w grupie członków w badanym okresie dotyczyły:

	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
- przyjęcia (odrębna własność)	35	34	40
- nabycie członkostwa. z mocy prawa	81	43	62
- wykreślenia (odrębna własność)	22	29	35
- ustanie członkostwa (własnościowe, lokatorskie)	59	48	54

#### Obrót mieszkaniami obejmował:

	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
- nabycie praw do mieszkań własnościowych i odrębnej własności (kupno – sprzedaż)	39	48	46
- darowizna - spadek	39	23	32
- przekształcenie prawa własnościowego w odrębną własność	3	2	1
- przekształcenie prawa lokatorskiego w odrębną własność	6	5	2

 16



Decyzje w sprawie przyjęcia na członka Spółdzielni podjął Zarząd, zgodnie z kompetencjami i obejmowały one osoby, które: kupiły mieszkanie, otrzymały spadek lub darowiznę.

Złożoną przez osoby, które nabyły odrębną własność lokalu deklarację przystąpienia do Spółdzielni podpisał Zarząd Spółdzielni zgodnie z §11 ust. 2 i 4 Statutu.

Nie wystąpiły przypadki nie przystąpienia na członków Spółdzielni osób, które nabyły mieszkania w okresie 2020 - 2022 r.

Decyzje w sprawie wykreślenia członków z rejestru z tytułu ustania członkostwa z mocy prawa w związku ze zbyciem mieszkań, bądź w przypadku śmierci członka (na podstawie dokumentów w postępowaniu o nabycie spadku) podjął Zarząd Spółdzielni.

4. Na dzień lustracji wszystkie wnioski o przeniesienie własności lokali zostały zrealizowane.

5. Odzyskane protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu 22.02.2019 r., mieszkanie lokatorskie na os. Sobieskiego 7 w Narolu zostało zgłoszone do przetargu ustnego nieograniczonego na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w dniu 3.04.2019 r.

Jak podała Komisja przetargowa brak było chętnych.

Dopiero w dniu 24.03.2021 r. wpłynęło do Spółdzielni pismo z prośbą o przydział w/w wolnego mieszkania i w dniu 20.04.2021 r. Zarząd zawarł z zainteresowanym umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu podpisując akt notarialny.

Odzyskane protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu 18.05.2020 r. po dobrowolnym oddaniu przez dłużnika, mieszkanie lokatorskie na os. Unii Lubelskiej 2 w Lubaczowie zostało zgłoszone do licytacji w dniu 7.06.2023 r. Jak podała Komisja przetargowa do przetargu zgłosił się jeden zainteresowany., z którym Zarząd Spółdzielni zawarł w formie aktu notarialnego umowę o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu w dniu 27.06.2023r

Według wyjaśnienia Prezes Zarządu powyższe mieszkanie było wskazywane jako lokal zastępczy do wykonania eksmisji z innych zadłużonych mieszkań.

Udokumentowanie działań Zarządu w powyższym zakresie bez uwag.

## VII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA:

W badanym okresie prowadzona przez Spółdzielnię działalność inwestycyjna obejmowała:

- w 2020 roku brak było zakończonych i nowych inwestycji.

- w 2021 roku :
  - wykonano powiększenie obudowy śmietnika na ul. Legionów w Lubaczowie za kwotę 3.490,23 zł. – wykonawcą robót był zespół konserwatorów Spółdzielni,
  - zamontowano pompę c.c.w.u w kotłowni w Narolu za kwotę 2.694,38 zł - wykonawcą był zespół konserwatorów Spółdzielni,
  - zamontowano pompę c.o w kotłowni w Lubaczowie, za kwotę 20.213,22 zł.- wykonawcą był zespół konserwatorów Spółdzielni.
- w 2022 roku : brak było zakończonych i nowych inwestycji.

#### VIII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI:

1. Majątek Spółdzielni nadal jest ubezpieczany w Towarzystwie Ubezpieczeń S.A. UNIQA Oddział w Rzeszowie.

Zgodnie z zawartą umową ostatnie okresy ubezpieczenia to: 1.01.2020 r. – 31.12.2020 r., 1.01.2021 r. - 31.12.2021 r., 1.01.2022 r.– 31.12.2022 r. i nadal 2023 r.

Ubezpieczono mienie od ognia i innych zdarzeń losowych, od kradzieży z włamaniem i rabunku oraz sprzęt elektroniczny.

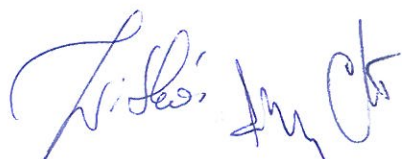
Kontynuowano ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej dla członków Zarządu i Rady Nadzorczej - w 2022 roku polisa nr 998A982600.

W badanym okresie z tytułu stwierdzonych szkód w ramach posiadanej polisy uzyskano w 2020 r. - 10 , w 2021 r. -3 , w 2022 r.- 5 odszkodowań.

2. Spółdzielnia posiada ogółem 66 budynków wielorodzinnych, w tym: w Lubaczowie – 44, w Oleszycach – 7, w Cieszanowie – 8, w Narolu – 7, w których znajduje się następująca liczba mieszkań:

	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
- własnościowe	968	967	967
- lokatorskie	36	31	29
- odrębna własność	890	896	898
- ogółem	1894	1894	1894

Spółdzielnia posiada również: budynek administracyjno- handlowo-usługowy oraz ślusarnię z zapleczem socjalno-bytowym, 34 lokale użytkowe: handlowo –usługowe mieszczące się w budynku administracyjnym oraz w parterach budynków mieszkalno- użytkowych, 55 garaży wolno stojących, wiaty garażowe na ogółem 66 miejsc postojowych w Lubaczowie, 10 kotłowni gazowych.

 18

3. Sprawdzono książki obiektu budowlanego losowo wybranych budynków tj. :

Jagiellonów 2,7, Mickiewicza 3,7, Unii Lubelskiej 3b,3c, Sobieskiego 7, Norwida 10, Kustronia 1, Oś. Sapiehy 1 – za okres 2020-2022 r. – odnotowano wykonane remonty i przeprowadzone przeglądy budynków.

Na dzień 31.12.2022 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 8 konserwatorów w 2 administracjach osiedli, podlegających kierownikowi osiedla i administratorowi - (w 2020r.- 8, w 2021r.- 7 i 9, w 2022r.- 7,8,10 i od XI – 8 konserwatorów).

Konserwatorzy według wpisów w dzienniku zgłoszeń, wykonywali prace konserwacyjno-remontowe na rzecz zasobów oraz sporadycznie usługi dla obcych zleceniodawców i lokatorów.

W 2020 r. odnotowano 295+108 zgłoszeń, w 2021 r. – 225+80, w 2022 r. – 440+84 zgłoszenia, które dotyczyły :likwidacji przecieków instalacji wodno – kanalizacyjnej, napraw instalacji elektrycznej, napraw oraz regulacji instalacji c.o, uszczelnienia oraz sprawdzenia szczelności instalacji gazowej, naprawy domofonów, regulacji drzwi wejściowych do budynków, poprawy wentylacji w mieszkaniach, izolacji fundamentów, likwidacji przecieków sąsiedzkich, likwidacji przecieków z dachu, wymiany kominków wentylacyjnych i deflektorów, naprawy rynien i rur spustowych – zaznaczono ich wykonanie.

Ponadto w 2020 r. wykonano 5 usług ( montaż: baterii umywalkowej, zlewozmywaka- naprawa, lamp i gniazdek, wynajem samochodu Volkswagen), w 2021 r. - 1 usługa wynajem koparki JCB4CX, w 2022 r.- 3 usługi ( naprawa instalacji elektrycznej - wymiana, dwukrotnie wynajem koparki JCB4CX).

W wystawionych za wykonane usługi fakturach stosowano stawkę roboczogodziny w wysokości :

-od 01.02.2020 r. wprowadzono stawkę roboczogodziny w wysokości 37,00 zł.(netto), zatwierdzona przez Zarząd , protokół Nr 2 z dnia 27.02.2020 r.

-od 01.01.2021r. wprowadzono 39,00 zł.(netto), zatwierdzona przez Zarząd , protokół Nr 1 z dnia 27.01.2021 r.

-od 01.01.2022 r. wprowadzono 43,00 zł.(netto), zatwierdzona przez Zarząd , protokół Nr 1 z dnia 31.01.2022 r.

W przypadku usług wykonywanych dla obcych zleceniodawców lub na rzecz członków stosowano zlecenia, które były podstawą wystawienia faktury VAT.

Udokumentowaniem pracy konserwatorów są opracowywane harmonogramy pracy. Sporządzano również miesięczne rozliczenie nakładów robocizny pracy konserwatorów na rzecz eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów.

Materiały na potrzeby konserwatorów zakupiono bezpośrednio do wbudowania w ilości faktycznego zużycia – faktury zakupu sprawdzone pod względem merytorycznym przez kierownika osiedla lub administratora.

Stan narzędzi potwierdzono inwentaryzacją na dzień : 31.10.2021 r. - nie stwierdzono różnic (zatwierdzono na posiedzeniu Zarządu w dniu 29.11.2021 r., protokół Nr 11).

Zniszczone lub uszkodzone narzędzia likwidowano komisyjnie sporządzając na tę okoliczność stosowne protokoły z dnia: 26.10.2020 r., 23.02.2021 r., 14.04.2022 r., i 22.12.2022 r.

5. Zgodnie z przedłożonymi protokołami w okresie badanym w Spółdzielni przeprowadzono następujące kontrole i przeglądy stanu technicznego sprawności elementów budynku, wymóg art. 62 ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo Budowlane (**co najmniej raz w roku**):

- badanie stanu technicznego **instalacji gazowej** w budynkach Spółdzielni, protokoły z dnia: os. Jagiellonów (14.02.-26.02.2020 r., 20.02.,3.03.2021 r., 21-24.11.2022 r.), os. Unii Lubelskiej (22,27.02.,2-6.03.2020 r., 8.03.2021 r., 25, 28-30.11.2022 r.), os. Mickiewicza (21,22,24,25.02.2020 r., 27.04.2021 r., 17,18.11.2022 r.), pozostałe Lubaczów (13-22.01.2020 r., 22,25,29.01., 22,31.03., 14.04.2021 r., 1,5,6,12.03., 29,30.12.2022 r.), Oleszyce (21,27,28.01.2020 r., 10-15..02., 3-5,8.03.2021 r., 5-12,16.05.2022 r.), Cieszanów (29-31.01.2020 r., 2.02., 10.03.2021 r., 16.11., 5.12.2022 r.), Narol (27.01., 3-4.02.2020 r., 23.03.2021 r., 21,25.07., 28,29.09., 5.10., 13-14.12.2022 r.).

Kontrolę przeprowadzili konserwatorzy Spółdzielni z wymaganymi uprawnieniami.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż nie wszyscy mieszkańcy udostępniili mieszkania do przeglądu i tak :

- w 2020 r. nie sprawdzono instalacji w 19 mieszkaniach w administracji obejmującej zasoby terenowe i w 56 w pozostałych w Lubaczowie oraz w 89 mieszkaniach na os. Jagiellonów , 23 na os. Mickiewicza , 79 na os. Unii Lubelskiej w Lubaczowie,
- w 2021 r. nie przeprowadzono sprawdzenia szczelności instalacji gazowej oraz

 20

urządzeń znajdujących się w mieszkaniach w administracji obejmującej zasoby terenowe i w mieszkaniach w Lubaczowie z uwagi na ogłoszony w dniu 20.03.2020 r. stan epidemii COVID-19.

Sprawdzono szczelność instalacji w częściach wspólnych i na przyłączach oraz w mieszkaniach, w których zgłaszano problemy ze szczelnością instalacji gazowej.

• w 2022 r. nie sprawdzono instalacji w 16 mieszkaniach w administracji obejmującej zasoby terenowe i w 3 w pozostałych w Lubaczowie oraz w 60 mieszkaniach na os. Jagiellonów, 32 na os. Mickiewicza, 30 na os. Unii Lubelskiej w Lubaczowie.

Jak wyjaśniono osoby, które nie udostępniły mieszkań przebywają poza miejscem zamieszkania, nie odpowiadają na prośby Spółdzielni o podanie terminu dogodnego do przeprowadzenia przeglądu instalacji gazowej.

W takich przypadkach dopływ gazu został przez Spółdzielnię zamknięty, powiadomiono o tym fakcie Zakład Gazowniczy.

- sprawdzenie stanu technicznego **przewodów kominowych**, protokoły z dnia: os. Jagiellonów ( 20.09.2021 r., 29.07. , 1,21.09.2022 r.), os. Unii Lubelskiej (25.10.2021 r., 3.10.2022 r. ), os. Mickiewicza (20.09.2021r., 31.03.2022r.) pozostałe Lubaczów (25.09.2020r., 31.08.2021 r. , 31.03. , 30.11.2022 r., Oleszyce (31.01.2020 r.,31.08.2021 r., 31.03., 30.11.2022 r.), Cieszanów (31.08.2021 r.,28.02., 30.11.2022 r.), Narol ( 31.08.2021 r., 28.02., 30.11.2022 r.).

Z uwagi, jak podano, na ogłoszony w dniu 20.03.2020 r. stan epidemii COVID-19 nie przeprowadzono przeglądów stanu technicznego przewodów kominowych w 2020 r. Kontrolę przeprowadzili pracownicy dwóch Zakładów Kominiarskich z Lubaczowa i Tomaszowa Lubelskiego, z którymi Spółdzielnia zawarła w 2017 roku umowy – wyłonieni w przetargu (zapytanie o cenę), posiadający wymagane uprawnienia (mistrza kominiarskiego). Wynik badań pozytywny.

Stwierdzone w mieszkaniach usterki odnotowano w protokołach z kontroli i zobowiązano właścicieli mieszkań do ich usunięcia i powiadomienia Spółdzielni o wykonaniu zaleceń, natomiast w przypadku stwierdzonej niedrożności kanałów Spółdzielnia zlecała wykonanie naprawy specjalistycznym wykonawcom.

Sprawdzenie faktycznego usunięcia usterek następuje przy kolejnej kontroli.

Nie udostępniono mieszkań do kontroli w ilości odpowiednio: w 2020 r. – 3 w

Oleszycach , w 2021 r. –183, w 2022 r. –102 w administracji obejmującej teren i pozostałe budynki w Lubaczowie oraz w Lubaczowie :

- os. Jagiellonów w 2021 r.–52, w 2022 r.-38,
- os. Unii Lubelskiej w 2021 r. -49, w 2022 r. – 27,
- os. Mickiewicza w 2021 r. – 68, w 2022 r. – 57 mieszkań.

Przyczyny nie udostępnienia mieszkań to przebywanie poza miejscem zamieszkania.

- kontrola stanu technicznego elementów budynku, protokoły z dnia: os.: Jagiellonów 14.07.2020 r.,29.07.2021 r., os. Unii Lubelskiej 27.05.2020 r.,17.06.2021 r. (Nr 12), 27.06.2022 r., os. Mickiewicza 7.07.2020 r., 26.08.2021 r. , pozostałe budynki w Lubaczowie 5.07.2020 r., 5.07.2021 r., 5.07. 2022 r.,Oleszyce 5.07.2020 r.,12.07.2021r. 12.07.2022 r.,Cieszanów 5.07.2020 r., 5.08.2021 r.,15.08. 2022 r., Narol 5.07.2020 r., 12.07.2021 r., 12.07.2022 r.

Przeglądy zostały wykonane przez pracownika Spółdzielni, który posiada wymagane uprawnienia i jest członkiem Podkarpackiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr PDK/BO/0328/04.

Stwierdzono , że budynki nadają się do eksploatacji i są w dobrym stanie technicznym.


6. Realizowano postanowienia art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy Prawo Budowlane, mówiącego o okresowej kontroli **co najmniej raz na 5 lat** polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia, instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, wykonano:

- przegląd stanu technicznej sprawności całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu i otoczenia w budynkach w Lubaczowie – protokoły z dnia: 26.06.2022 r. (os. Jagiellonów – 12 budynków), 12.04.2022 r. (os. Mickiewicza – 9 budynków), 15.07.2021 r. ( os. Unii Lubelskiej 13 budynków).

Przeгляд 5-letni pozostałych budynków w Lubaczowie, w Oleszycach, Cieszanowie i Narolu wypada w 2024 r.

Przeglądy przeprowadził Kierownik Osiedla Spółdzielni w ramach obowiązków, posiadający wymagane uprawnienia budowlane, wpisany do Podkarpackiej Okręgowej Izby Inżynierów i Techników Budownictwa Nr PDK/BO/0328/04.

W sporządzonych protokołach stwierdzono dobry stan techniczny budynków i podano,

 22

że nadają się do eksploatacji .

- pomiar skuteczności zerowania uziemienia urządzeń elektrycznych oraz oporności izolacji instalacji elektrycznej u odbiorcy wykonał elektryk - pracownik Spółdzielni z wymaganymi uprawnieniami z zakresem „E” i „D” w grupie I – protokół z dnia 30.03.2021 r. , Nr 3/UZ/2021 - poprzedni z 24.05.2017 r. (os. Jagiellonów), z dnia 28.04.2022 r., poprzedni z 17.04.2017 r. (os. Mickiewicza), z dnia 20.05.2022 r., poprzedni z 24.05.2017 r.,(os. Unii Lubelskiej) - stwierdzono stan dobry instalacji. Skrócono termin przeglądu o rok na os. Jagiellonów, w pozostałych osiedlach zachowano termin ustawowy co 5 lat.

Pozostałe budynki w Lubaczowie, Cieszanowie i Oleszycach pomiary wykonano w marcu i kwietniu 2020 roku – poprzedni przegląd był w 2015 roku, wykonany również przez uprawnionego pracownika Spółdzielni.

W Narolu przegląd wypadu w 2024 r poprzedni przeprowadzono w 2019 r.

- pomiar oporności uziemienia instalacji odgromowej został wykonany w budynkach : Nr 1-10 os. Jagiellonów w dniu 30.03.2021 r., Nr 1-9 os. Mickiewicza w dniu 14.04.2021 r., Nr 1-12 os. Unii Lubelskiej w dniu 10.05.2021 r., w Oleszycach, Cieszanowie i pozostałych budynkach w Lubaczowie w dniach : 12-15.03.2020 r. - protokoły Nr 1,2,3/2020 – poprzedni w 2015 r.

W Narolu termin przeglądu instalacji odgromowej wypadu w 2024 r.-poprzedni z 2019 r.

Pomiar został wykonany przez pracownika Spółdzielni, elektryka z wymaganymi uprawnieniami. Stwierdzono stan dobry instalacji we wszystkich budynkach.

7. W 2022 roku w Spółdzielni wykonano legalizację wodomierzy w pozostałych budynkach w Lubaczowie – 501 szt., w Oleszycach – 141 szt. i w Narolu – 248 szt., po przesunięciu terminu ( co 5 lat) z 2021 roku z uwagi na pandemię COVID- 19. W 2022 roku wypadał również termin legalizacji wodomierzy z odczytem radiowym w budynkach na os. Mickiewicza ( ujęto w planie do wykonania w IV kw. 2023 r.) i na os. Jagiellonów w Lubaczowie ( przesunięto termin po 2023 r.) - razem 760 szt. W 2023 roku przypadła legalizacja wodomierzy z odczytem radiowym w budynkach na os. Unii Lubelskiej - 1078 szt. ( przesunięto termin po 2023 r.). W 2024 roku wypadła legalizacja wodomierzy z odczytem radiowym w budynkach w Cieszanowie – 142 szt.

Odczyt wodomierzy dokonywany był przez pracownika Spółdzielni, który zgromadzone dane przekazywał, zgodnie z zawartą umową, firmie „ista” (wybrana w latach poprzednich w drodze przetargu - dostawca wodomierzy) upoważnionej do przetwarzania informacji.

Opracowane dane stanowiły podstawę do rozliczenia zużycia wody z użytkownikami lokali, które wykonywał pracownik Spółdzielni.

8. Umowy z poszczególnymi dostawcami i odbiorcami mediów zostały przez Spółdzielnię zawarte w latach wcześniejszych niż objęte lustracją.

W okresie badanym aneksowano umowę z PGNiG S.A z Warszawy na dostawę gazu do kotłowni w okresach: 1.01.2020 r. – 31.12.2020 r. (umowa z dnia 23.09.2019 r.), do 31.12.2021 r. (umowa z dnia 25.05.2020 r.), do 31.12.2022 r. (umowa z dnia 24.03.2021 r.).


Sprawdzono wyrywkowo faktury wystawione przez dostawców na rzecz Spółdzielni w 2022 roku i stwierdzono, iż zostały sprawdzone pod względem merytorycznym przez Kierownika Osiedla lub Administratora, formalno-rachunkowym przez Główną Księgową lub Pełnomocnika Zarządu i akceptowane do zapłaty przez Prezesa Zarządu.

Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja odczytów liczników energii elektrycznej, wody, gazu umożliwia kontrolę otrzymanych faktur.

9. Spółdzielnia prowadziła swoją działalność w oparciu o uchwalone przez Radę Nadzorczą, na kolejne objęte badaniem lata, plany gospodarczo-finansowe i tak na 2020 r. – uchwała Nr 4 Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2020 r., na 2021 r. – uchwała Nr 5 z dnia 23.02.2021 r., na 2022 r. – uchwała Nr 4 z dnia 22.02.2022 r. – zgodnie z §41 ust. 1 pkt.1 statutu.

Rozliczając koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (działalność statutowa) w poszczególnych latach Spółdzielnia uzyskała wyniki: (w zł.)

1.	eksploatacja	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
	- koszty	2.029.261,18	2.213.998,02	2.417.286,93
	- naliczenia	2.141.813,47	2.161.936,17	2.241.358,03
	- wynik	112.552,29	-52.061,85	-175.928,90
	- pozostałe koszty finansowe i operacyjne	61.353,41	20.071,27	37.979,39
	- pozostałe przychody finansowe i operacyjne	127.377,44	11.735,18	16.022,91
	- wynik	178.576,32	-60.397,94	-197.885,38

 24



2.	fundusz remontowy	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
	- koszty	1.679.303,02	1.681.865,94	1.927.352,92
	- naliczenia	1.679.303,02	1.681.865,94	1.927.352,92
	- wynik	0,00	0,00	0,00

3.	woda i kanalizacja	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
	- koszty	902.652,82	889.211,28	908.265,98
	- naliczenia	944.648,70	921.892,77	903.354,88
	- wynik	41.995,88	32.681,49	-4.911,10

4.	centralne ogrzewanie (kotłownie własne)	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
	- koszty	3.032.270,00	3.238.791,31	3.314.942,67
	- naliczenia	3.065.577,88	3.036.090,62	3.312.709,15
	- wynik	+33.307,88	-202.700,69	-2.233,52

5.	wywóz nieczystości	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
	- koszty	986.643,93	1.103.253,00	1.059.653,00
	- naliczenia	986.643,93	1.103.253,00	1.059.653,00
	- wynik	-202,73	0	0

6.	Energia elektryczna wspólna	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
	- koszty	84.643,80	96.834,38	115.426,63
	- naliczenia	102.500,96	98.268,43	127.447,46
	- wynik	17.857,16	1.434,05	12.020,83

7.	Sprzedaż usług remontowych	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
	- koszty	717.050,33	761.724,05	913.144,13
	- naliczenia	603.035,79	716.666,75	857.691,73
	- wynik	-114.014,54	-45.057,30	-55.452,40

8.	podatek dochodowy od osób prawnych	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
		3.349,96	3.393,00	3.462,00

9	Wynik (konto 647) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
		<b>154.170,01</b>	<b>-277.433,39</b>	<b>-251.923,57</b>

Koszty i przychody własnej działalności gospodarczej:

1.	eksploatacja	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
	- koszty	64.507,13	57.427,35	69.459,61
	- naliczenia	112.352,71	113.829,04	136.723,44
	- wynik	+47.845,58	+56.401,69	+67.263,83
	- pozostałe koszty finansowe i operacyjne	232,49	1.026,12	87,60
	- pozostałe przychody finansowe i operacyjne	6.094,57	5.028,96	5.216,25
	- wynik	+53.707,66	+60.404,53	+72.392,48

2.	centralne ogrzewanie (kotłownie własne)	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
	- koszty	75.641,39	82.645,98	84.001,46
	- naliczenia	69.944,46	70.472,21	80.004,38
	- wynik	-5.696,93	-12.173,77	-3.997,08

3.	wynik brutto	<u>2020 r.</u>	<u>2021 r.</u>	<u>2022 r.</u>
		+48.010,73	+48.230,76	+68.395,40
4.	podatek dochodowy od osób prawnych CIT-8	-9.122,04	-9.164,00	-12.995,00
5.	Wynik netto (konto 860)	<b>+38.888,69</b>	<b>+39.066,76</b>	<b>+55.400,40</b>

Powyższe wyniki Spółdzielnia rozliczała z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Stawki opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych w poszczególnych objętych badaniem latach zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą przy uchwalaniu planów gospodarczo-finansowych i tak: uchwała Nr 15/2020 z dnia 24.09.2020 r. obowiązująca od 1.01.2021 r., uchwała Nr 13/2021 z 23.09.2021r. obowiązująca od 1.01.2022r., uchwała Nr 21/2022 z dnia 27.10.2022r. obowiązująca od 1.02.2023r.

Urealniano również stawki opłat za gaz: uchwała Nr5/2020 z dnia 24.02.2020 r., obowiązująca od 1.03.2020 r., uchwała Nr 6/2021 z dnia 23.02.2021 r., obowiązująca od 1.03.2021r., uchwała Nr 6/2022 z dnia 22.02.2022 r., obowiązująca od 1.02.2022r., uchwała Nr 22/2022 z dnia 28.12.2022r. (i c.o) obowiązująca od 1.01.2023 r., energię elektryczną w pomieszczeniach wspólnych uchwała Nr 10/2020 z dnia 18.03.2020r., obowiązująca od 1.06.2020r. oraz na fundusz remontowy w budynku Unii Lubelskiej 12, uchwała Nr 10/2021 z dnia 16.06.2021r., obowiązująca od 1.10.2021r.

*Lubelski* *Im* *ok* 26

Wysokość zatwierdzonych stawek opłat eksploatacyjnych i pozostałych podano w Załączniku Nr 2 do protokołu lustracji.

Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi i finansowymi w Spółdzielni przeszła do rozliczenia na rok następny - szczegóły podano w załączniku Nr 1 do protokołu lustracji.

Ujemny wynik na wodzie został rozliczony z członkami i wynika z różnicy wskazań wodomierzy głównych i indywidualnych (odczyty przy zmianie ceny i na koniec roku).

Ujemny wynik na eksploatacji uzasadniał konieczność podwyżki stawki opłat eksploatacyjnych - co dokonano w 2021, 2022 i 2023 roku.

Rozliczenie kosztów c.o i c.w dokonano zgodnie z rozdziałem VI regulaminu rozliczeń kosztów gzm – do rozliczenia w następnym roku.

10. Zadłużenia członków z tytułu opłat eksploatacyjnych według ewidencji księgowej wynosiły:

- stan na 31.12.2020 r. ogółem kwota 406.232,90 zł, w tym zalegający:

	<u>lok. mieszkalne</u>	<u>lok. użytkowe</u>
• do 1 m-ca, poz. 785,	104.066,04 zł.	poz. 7, 5.388,74 zł.
• do 2 m-cy, poz. 85,	51.224,49 zł.	-
• do 3 m-cy, poz. 30,	30.358,98 zł.	-
• do 6 m-cy, poz. 13,	24.684,52 zł.	-
• do 12 m-cy, poz. 9,	28.424,07 zł.	-
• powyżej roku, poz.12,	167.474,80 zł.	poz. 1, 14.236,73 zł.
Koszty sądowe; poz. 9	15.378,14 zł.	poz. 1, 1.236,98 zł.

- stan na 31.12.2021r. ogółem kwota: 352.452,68 zł, w tym zalegający:

	<u>lok. mieszkalne</u>	<u>lok. użytkowe</u>
• do 1 m-ca, poz. 610,	76.851,05 zł.	poz. 4, 4.579,37 zł.
• do 2 m-cy, poz. 89,	57.357,30 zł.	poz. 1, 1.189,78 zł.
• do 3 m-cy, poz. 27,	23.832,30 zł.	-
• do 6 m-cy, poz. 22,	42.757,03 zł.	-
• do 12 m-cy, poz. 5,	19.493,29 zł.	-
• powyżej roku, poz. 9.	132.161,71 zł.	poz. 1, 14.236,73 zł.
Koszty sądowe; poz. 8,	8.281,97 zł.	poz. 1, 350,49 zł.

- stan na 31.12.2022r. ogółem kwota: 309.881,49 zł., w tym zalegający:

	<u>lok. mieszkalne</u>	<u>lok. użytkowe</u>
• do 1 m-ca, poz. 443,	66.237,50 zł.	poz. 9, 10.831,64 zł.
• do 2 m-cy, poz. 100,	59.920,28 zł.	poz. 1, 1.093,86 zł.
• do 3 m-cy, poz. 41,	42.825,09 zł.	-
• do 6 m-cy, poz. 20,	31.791,56 zł.	-
• do 12 m-cy, poz. 3,	10.770,52 zł.	-
• powyżej roku, poz. 7,	98.336,54 zł.	poz. 1, 14.236,73 zł.
Koszty sądowe; poz. 7,	9.697,51 zł.	poz. 1, 15,43 zł.

Windykacja należności dotyczących opłat za mieszkania, lokale użytkowe i garaże obejmowała w badanym okresie następujące działania : w 2022 roku

- wysłano pisemne upomnienia do 288 dłużników,
- wezwania ostateczne przed sądowe do 50 osób,
- skierowano do sądu 4 sprawy,
- skierowano do komornika 2 sprawy,
- zaproszono na rozmowy na posiedzenia Rady Nadzorczej i tak :
  - \* 24.09.2020r. z 12 zaproszonych 2 osoby spłaciły w całości zadłużenie, 2 w części, 1 osoba złożyła pismo o rozłożeniu zaległości na raty, 7 osób bez reakcji.
  - \* 25.05.2021r. z 23 zaproszonych 5 osób spłaciło w całości zadłużenie, 7 w części, 1 osoba telefonicznie zobowiązała się spłacić zaległość do końca lipca 2021r., 1 osoba spłaciła część długu i zadeklarowała telefonicznie, że pozostałą zaległość ureguluje do 15.06.2021r., 9 osób bez reakcji.
  - \* 17.11.2021r. z 7 zaproszonych 3 osoby spłaciły zadłużenie w części, 1 osoba telefonicznie podała, iż złoży pismo o rozłożeniu zaległości na raty, 3 osoby bez reakcji.
  - \* 18.05.2022r. z 37 zaproszonych 1 zgłosiła się na posiedzenie Rady, 14 osób spłaciło w całości zadłużenie, 5 w części, 3 osoby telefonicznie zobowiązała się spłacić zaległość w ratach, 14 osób bez reakcji.
  - \* 27.11.2022r. z 45 zaproszonych 1 zgłosiła się do Spółdzielni przed posiedzeniem Rady i zobowiązała się spłacić dług niezwłocznie, 27 osób spłaciło w całości zadłużenie, 5 w części, 12 osób bez reakcji.
- na dzień 31.12.2020, 2021, 2022r. wysłano do użytkowników lokali

 28

mieszkalnych i użytkowych potwierdzenia sald.

Wskaźnik zadłużeń czynszowych w kolejnych objętych badaniem latach wynosił:  
w 2020 r. – 4,3 %, w 2021 r. – 3,71 %, w 2022 r. – 3,27 %.

Działania Zarządu przyniosły efekt, ponieważ wskaźnik zadłużeń zmniejszył się  
w porównaniu do okresu objętego poprzednią lustracją , w 2019 r. - 4,6 %.

11. Analiza wykorzystania funduszu remontowego nieruchomości według ewidencji  
księgowej przedstawia się następująco:

- rok 2020:
  - b.o 1.01.2020r. - 282.829,27 zł.
  - zwiększenia, w tym np.: 1.690.362,14 zł.
    - naliczenie 1.679.303,02 zł.
    - f-ry za montaż okien w piwnicach 11.059,12 zł.
  - zmniejszenia, w tym np.: 1.419.390,95 zł.
    - wymiana stolarki okiennej 438.576,36 zł.
    - wymiana stolarki okiennej w piwnicach 23.065,18 zł.
    - wymiana instalacji wodno- kanal. i elektr. 8.234,15 zł.
    - malowanie klatek schodowych 31.133,04 zł.
    - remont daszków (wiatrołapów) 16.686,19 zł.
    - remont piwnic, docieplenie piwnic 54.603,40 zł.
    - wymiana okien na klatkach schodowych 15.385,10 zł.
    - wykonanie dróg i chodników, rem. parkingów 126.183,00 zł.
    - remont balkonów 159.649,68 zł.
    - remont instalacji elektrycznej 19.548,00 zł.
    - wykonanie odboju 11.931,47 zł.
    - remont kominów 41.666,91 zł.
    - docieplenie budynków (koszty sfinansowane z funduszu remontowego) 537.687,11 zł.
    - raty, odsetki, prowizje od kredytów 334.941,36 zł.
    - opłata za wykreślenie hipoteki na kredyt termomodernizacyjny 100,00 zł.
  - saldo na 31.12.2020r. - 11.858,08 zł.

- rok 2021:
  - b.o 1.01.2021r. - 11.858,08 zł.
  - zwiększenia, w tym np.: 1.699.899,31 zł.
    - naliczenie 1.681.865,94 zł.
    - dopłata mieszkańców do wymiany okien w piwnicach os. Unii Lubelskiej 18.033,37 zł.
  - zmniejszenia, w tym np.: 1.998.305,88 zł.
    - wymiana stolarki okiennej 14.044,80 zł.
    - wymiana stolarki okiennej w piwnicach 49.420,13 zł.
    - wymiana instalacji wodno-kanal. i elektr. 13.525,36 zł.
    - malowanie klatek schodowych 64.221,32 zł.
    - docieplenie i malowanie elewacji 1.277.916,48 zł.
    - remont piwnic, docieplenie piwnic 33.513,26 zł.
    - wymiana i montaż balustrad i rem. Schodów 29.234,24 zł.
    - wykonanie dróg i chodników, rem. parkingów 223.519,02 zł.
    - wymiana instalacji wod-kan. 128.649,41 zł.
    - wymiana drzwi aluminiowych 3.454,76 zł.
    - raty, odsetki od kredytów 160.807,10 zł.
  - saldo na 31.12.2021r. - 310.264,65 zł.
- rok 2022:
  - b.o 1.01.2022r. - 310.264,65 zł.
  - zwiększenia, w tym np.: 1.947.686,42 zł.
    - naliczenie 1.927.352,92 zł.
    - dopłata mieszkańców do wymiany okien w piwnicach os. Unii Lubelskiej 20.333,50 zł.
  - zmniejszenia, w tym np.: 1.922.056,77 zł.
    - wymiana stolarki okiennej 13.470,40 zł.
    - wymiana stolarki okiennej w piwnicach 55.713,50 zł.
    - remont daszków balkonowych 4.860,00 zł.
    - wymiana instalacji wodno-kanal. i elektr. 18.390,96 zł.
    - malowanie klatek schodowych 123.403,02 zł.

 30

• docieplenie i malowanie elewacji	1.167.449,25 zł.
• remont piwnic, docieplenie piwnic	57.072,27 zł.
• wymiana i montaż balustrad i rem. Schodów	25.633,65 zł.
• wykonanie dróg i chodników, rem. parkingów	335.522,75 zł.
• remont balkonów	28.686,95 zł.
• wykonanie odboju	12.206,50 zł.
• raty, odsetki od kredytów	79.447,52 zł.
• opłata za wykreślenie hipoteki na kredy termomodernizacyjny	200,00 zł.
- saldo na 31.12.2022r.	- 284.635,00 zł.

Stawki opłat na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości podano w załączniku Nr 2 do protokołu lustracji.

Prace remontowo- konserwacyjne zasobów Spółdzielni wykonywane były w oparciu o plany remontów zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, odpowiednio: na 2020r. w dniu 24.02.2020r., uchwała Nr 3/2020, na 2021r. w dniu 19.01.2021r., uchwała Nr 1/2021, na 2022r. w dniu 22.02.2022r., uchwała Nr 5/2022.

Zakres rzeczowy w/w planów remontów został zrealizowany, a w 2022 roku uchwałą Nr 16/2022 z dnia 14.06.2022 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła skorygowany plan remontów.

Z analizy funduszu remontowego wynika, że stan funduszu w poszczególnych nieruchomościach zamknął się wynikiem:

- w 2020r.: dodatni w 31, ujemny w 35 nieruchomościach,
- w 2021r.: dodatni w 31, ujemny w 35 nieruchomościach,
- w 2022r.: dodatni w 26, ujemny w 40 nieruchomościach.

Roboty remontowo- konserwacyjne wykonywane były przez: konserwatorów Spółdzielni zatrudnionych na umowę o pracę z wynagrodzeniem za czas pracy oraz przez obcych wykonawców.

W badanym okresie zorganizowano między innymi przetargi na :

\*2020 r.:

-wymianę drzwi wejściowych do budynku Nr 3b, klatka I na os. Unii Lubelskiej w Lubaczowie– protokół Komisji przetargowej z dnia 09.12.2020r.,

\*2021r.:

-wymianę poziomów zimnej i c.w wraz z podejściami pod piony mieszkań w piwnicach


w budynku Nr 1 na os. Unii Lubelskiej w Lubaczowie – protokół Komisji przetargowej z dnia 24.02.2021r.,

- wymianę okien w piwnicach w budynkach Nr 2 i Nr 5 na os. Unii Lubelskiej w Lubaczowie (zapytanie o cenę przez Zarząd) – nie powołano Komisji przetargowej, oferty wpłynęły e-mailem, sporządzono notatkę służbową z dnia 29.04.2021r.,
- docieplenie budynku Nr 5 na os. Unii Lubelskiej w Lubaczowie wraz z remontem podłogi balkonów- protokół Komisji przetargowej z dnia 12.05.2021r.,
- wykonanie nawierzchni drogi od kotłowni do stacji TRAFO na os. Unii Lubelskiej w Lubaczowie protokół Komisji przetargowej z dnia 26.05.2021r.,
- wykonanie instalacji domofonowej wraz z osprzętem w budynkach mieszkalnych w Lubaczowie os. Unii Lubelskiej 12, ul. Legionów 7, kl. I, ul. Norwida 4, kl. III - protokół Komisji przetargowej z dnia 20.10.2021r.,

\*2022 r.:

- przebudowę chodnika oraz parkingu na os. Sapiehy w Oleszycach przy budynku Nr 8- protokół Komisji przetargowej z dnia 05.04.2022 r.,
  - wykonanie instalacji domofonowej wraz z osprzętem w 11 budynkach według specyfikacji, w 38 klatkach – protokół Komisji przetargowej z dnia 11.05.2022 r.
  - wymianę chodnika z płytek chodnikowych na kostkę brukową przy budynkach Nr 5 i 5A na os. Jagiellonów w Lubaczowie – protokół Komisji przetargowej z dnia 27.07.2022 r.
  - wymianę chodnika z płytek chodnikowych na kostkę brukową przy budynku Nr 4 na os. Mickiewicza w Lubaczowie – protokół Komisji przetargowej z dnia 14.09.2022 r.
- Protokoły Komisji przetargowej od strony formalnej nie nasuwają uwag.

Jak podano w protokołach Zarządu ( z dnia 29.06.2020r. Nr 6/2020,z dnia 27.10.2020r. Nr 10/2020,z dnia 23.11.2020r. Nr 11/2020, z dnia 28.09.2021r. Nr 9/2021) w trybie bez przetargowym, na podstawie sprawdzonych kosztorysów, zlecono wykonanie : remontu balkonów i montaż daszków ostatniej kondygnacji w budynku Nr 10 na os. Jagiellonów Nr 8 na os. Unii Lubelskiej w Lubaczowie, Nr 6 na os. Sobieskiego w Narolu, remontu balkonu na os. Sapiehy Nr 6/19 w Oleszycach, wymianę drzwi wejściowych do lokalu użytkowego na os. Kustronia 1 w Cieszanowie i do budynku Nr 2 na os. Mickiewicza w Lubaczowie, w klatce I. Uzasadniono trudnościami w pozyskaniu wykonawców robót.

 32



12. Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach dokonywana była w badanym okresie przez członków we własnym zakresie ( w 2020 r.- 43+15 szt., w 2021 r.- 16+7 szt.,2022 r.- 16 szt.)

Spółdzielnia refundowała, zgodnie z obowiązującymi zasadami 50% poniesionych kosztów wymiany, przy ustalonym standardzie.

W 2020 r. wymieniono w poszczególnych administracjach okna w piwnicach i na klatkach schodowych , odpowiednio : 64+15 szt. , w 2021 r. – 124+ 7 szt., w 2022 r. – 93 + 6 szt.

Wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach wykonywana była przez Spółdzielnię w budynkach, w których realizowano ocieplenie ścian.

13. Kontynuowano usuwanie wad technologicznych i w okresie badanym ocieplono ściany budynków wraz z remontem balkonów i tak:

- w 2020 r.: os. Unii Lubelskiej Nr 8, os. Jagiellonów 10 w Lubaczowie, os. Sobieskiego Nr 6 (elewacja z balkonami) w Narolu,
- w 2021 r. : os. Unii Lubelskiej 2,5 w Lubaczowie os. Sobieskiego Nr 7 w Narolu (ściana z balkonami),
- w 2022 r. : os. Unii Lubelskiej Nr 6 , Nr 9, Nr 10 w Lubaczowie, os. Sobieskiego Nr 5 w Narolu (ściana wejściowa i szczytowe), os. Sapiehy Nr 5 w Oleszycach (część ściany po wyburzeniu kotłowni węglowej nieczynnej).

Jak podano w protokołach Zarządu ( z dnia 29.06.2020r. Nr 6/2020,z dnia 28.08.2020r. Nr 8/2020,z dnia 28.09.2021r. Nr 9/2021, z dnia 30.05.2022r. Nr 5/2022, z dnia 29.09.2022r., Nr 9/2022 w trybie bez przetargowym, na podstawie sprawdzonych kosztorysów, zlecono wykonanie docieplenia kolejnych budynków i z tym związanych remontów balkonów i malowanie ścian , tym samym wykonawcom - stosowano zasadę kontynuacji robót.

Powyższe uzasadniono brakiem na rynku lokalnym wykonawców robót remontowych.

W dniu 30.06.2022 r. Spółdzielnia spłaciła ostatnią transzę kredytu zaciągniętego w 2017 roku na docieplenie budynków Nr 1,2,3,4 na os. Jagiellonów w Lubaczowie.

Do docieplenia w kolejnych latach pozostają budynki :

- os. Unii Lubelskiej 3a,3b,3c i 4 (ściana frontowa) w Lubaczowie,
- os. Sobieskiego 6,7 (elewacja frontowa) w Narolu.
- Witosa 4 (ściana szczytowa) w Cieszanowie.

14. Przeglądy gwarancyjne dotyczyły robót remontowych wykonanych przez obcych wykonawców obejmujących: termomodernizację, malowanie elewacji, remont parkingu i kominów, montaż domofonów.

Jak wynika ze sporządzonych protokołów w badanym okresie przeprowadzono: w 2020 roku 1+3, w 2021 roku 1+1, w 2022 roku 7+1 przeglądy gwarancyjne nie stwierdzono usterek, a w jednym przypadku wykazane niedoróbki usunięto w wyznaczonym terminie w 2023 r. (Jagiellonów 4 protokół z 26.10.2022 r.)

15. W badanym okresie w Spółdzielni nadal eksploatowany był samochód marki VOLKSWAGEN, oraz koparko - ładowarka, środki trwałe, zamortyzowane w 100%. Eksploatowano również ciągnik URSUS 3512 zamortyzowany w 68,83 % oraz przyczepę do ciągnika T – 653/2 zamortyzowaną w 88,67 %..

Aktualne badania techniczne odnotowano w dowodach rejestracyjnych, w zakresie oc ubezpieczono w PZU.

Udokumentowaniem pracy samochodu, ciągnika i koparki są karty drogowe na których potwierdzono zakup paliwa oraz dokonywano jego rozliczenia przyjmując zużycie według normy producenta.

Nie stwierdzono ani oszczędności ani przepału paliwa.

Inwentaryzację paliwa przeprowadzono w okresach raz w roku tankując do pełna.

16. W dniu 26.09.2023 r. z udziałem Kierownika osiedla i Administratora dokonano przeglądu zasobów Spółdzielni na przykładzie budynków w : Narolu, Cieszanowie, Oleszycach i Lubaczowie ( budynki przy ul. Mickiewicza 1,2,3,4,6,7,8,9, Unii Lubelskiej 9,10,11,12,5,6,8, Jagiellonów 7,8,6,5a,9,4,10,7a ).

Stwierdzono:

- budynki utrzymane w dobrym stanie technicznym, kontynuowano docieplenie ścian budynków,
- stolarka okienna na klatkach schodowych została wymieniona przed dociepleniem ścian, również drzwi wejściowe do klatek schodowych i okienka piwniczne sukcesywnie wymieniano,
- obróbki blacharskie utrzymane w stanie dobrym,
- chodniki przy budynkach , dojścia do klatek po remoncie,
- drogi osiedlowe, parkingi, miejsca postojowe w znacznej części po remoncie,

 34

- zielen osiedlowa zadbana, ławki osiedlowe remontowane, w zasobach panował porządek,
- place zabaw posiadały urządzenia zabawowe sprawne - co roku dokonywano sprawdzenia ich stanu technicznego (protokoły z dnia: 22,23.03.2020r.,20.03.2021r, 25.03.2022r.).

#### IX. RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE:

1.W badanym okresie w Spółdzielni obowiązywała „Polityka rachunkowości” zatwierdzona przez Zarząd Uchwałą Nr 20/2016 w dniu 24.02.2016r., którą uaktualniono Uchwałą Nr 10/2018 z dnia 26.02.2018 r. dokonując zmiany wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenia wyniku finansowego, a od 1.01.2020 r wprowadzono Dział VIII określający zasady rozliczania opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności i konto 293.

W polityce rachunkowości wprowadzono również konto : 290 – odpisy aktualizujące należności - wykonano wnioski po poprzedniej lustracji Spółdzielni.

Natomiast nie wprowadzono kont : 790- przychody, sprzedaż wewnętrzna, obroty wewnętrzne oraz 791- koszty wytworzenia produktów i usług na własne potrzeby Spółdzielni, koszt obrotów wewnętrznych – również wnioski poprzedniej lustracji.

Księgowość prowadzona jest przy zastosowaniu autoryzowanych programów komputerowych, zabezpieczenie danych zgodne z wymogami programów. Udokumentowanie operacji gospodarczych bez uwag.

Dokumenty sprawdzone pod względem merytorycznym przez kompetentnych pracowników, a formalno- rachunkowym przez Gł. Księgową lub Pełnomocnika Zarządu i zatwierdzone do realizacji przez Prezes Zarządu Spółdzielni.

Sporządzone za rok 2020, 2021 i 2022 sprawozdania finansowe nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta.

Zgodnie ze sporządzonymi protokołami z dnia: 16.03.2021r.,22.03.2022r.,21.03.2023r sprawozdania zostały sprawdzone przez Komisję Rewizyjną, która stwierdziła prawidłowość ich opracowania i rzetelność przedstawienia wyników działalności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza podjęła uchwały o przyjęciu opinii Komisji Rewizyjnej z analizy sprawozdań finansowych odpowiednio : uchwała Nr 7 z dnia 16.03.2021 r., uchwała Nr 7 z dnia 22.03.2022r., uchwała Nr 5 z dnia 21..03.2023 r.

Zgodnie z wymogami § 19 pkt. 2 statutu Walne Zgromadzenia podjęły uchwały o



zatwierdzeniu sprawozdań finansowych i tak : za 2020 rok uchwała Nr 7/2022 z dnia 25.08.2022r., za 2021 rok uchwała Nr 8/2022 z dnia 25.08.2022r., za 2022 rok uchwałą Nr 3/2023 z dnia 25.04.2023r.

Sprawozdanie finansowe za 2022 rok zostało złożone w Repozytorium Dokumentów Finansowych Krajowego Rejestru Sądowego z opóźnieniem tj. w dniu 04.10.2023 r. W piśmie z dnia 04.10.2023 r. (L.dz. 2167/2023) do Naczelnika Urzędu Skarbowego w Lubaczowie Zarząd Spółdzielni podał, iż przyczyną nieumyślnego niedopatrzenia sprawy były zawirowania kadrowe na stanowisku Głównej Księgowej.

2. Wykazany w bilansie 2022 roku rzeczowy majątek trwały, kwota 10.788.530,92 zł. obejmuje wartość netto środków trwałych, kwota 10.718.167,04 zł. tj.:

- budynków i budowli, kwota 9.755.617,70 zł.
  - gruntów z tytułem własności oraz w wieczystym użytkowaniu, kwota 754.725,89 zł.
  - urządzeń technicznych i maszyn (gr. 4 i 5), kwota 169.191,53 zł.
  - środki transportu (gr. 7), kwota 37.576,86 zł.
  - narzędzi i przyrządów (gr. 8), kwota 1.055,06 zł.
- oraz środki trwałe w budowie, kwota 70.363,88 zł.

Przychody środków trwałych stanowiły kwotę 263.481,92 zł i obejmowały wartość:

- zakup zestawu urządzeń zabawowych na plac zabaw oś. Jagiellonów, kwota 19.950,60 zł.,
- zakup zestawu urządzeń zabawowych na plac zabaw oś. Unii Lubelskiej, kwota 4.151,25 zł.,
- przekwalifikowanie konstrukcji pod kolektory słoneczne na garaż, kwota 237.376,00 zł.
- zakup komputera , kwota 2.004,07 zł.

Rozchody środków trwałych stanowiły kwotę 426.827,18 zł. i obejmowały:

- likwidację budynku kotłowni na os. Sapiehy w Oleszycach, kwota 45.137,10 zł.
- likwidację budynku kotłowni na os. Sapiehy w Oleszycach, kwota 12.594,81 zł.,
- likwid. sieci ciepłej do budynków nr 24 i 26 ul. Słowackiego, kwota 31.484,85 zł.,
- likwidację części rusztowania , kwota 3.243,60 zł.,
- przekwalifikowanie konstrukcji pod kolektory słoneczne na garaż, kwota 237.376,00 zł.,
- przekształcenia mieszkań w odrębną własność, kwota 35.315,40 zł.,

*Lub.: Im Cb* 36

- przekształcenia mieszkań w odrębną własność, kwota 59.460,82 zł.,
- likwidację huštawki na os. Unii Lubelskiej , kwota 2.214,60 zł.

Inwentaryzację środków trwałych przeprowadzono na dzień 31.10.2019r. (kolejna inwentaryzacja wypada w 2023 roku - co 4 lata) – nie stwierdzono niedoboru.

Sprawdzono prawidłowość wyliczenia w 2022 roku umorzenia kwota 376.008,66 zł i amortyzacji kwota 103.118,20 zł. środków trwałych – uwag nie wniesiono (przyjęto prawidłowe stawki, zachowano ciągłość umorzeń).

- środki trwałe w budowie – kwota 70.363,88 zł., obejmuje:

- a) przebudowę wiaty na garaż zamknięty przy kotłowni na os. Unii Lubelskiej w Lubaczowie na kwotę 46.370,94 zł.,
- c) budowę garaży na os. Sapięhy w Oleszycach – 19.275,30 zł.,
- d) likwidację kotłowni w Oleszycach – 4.717,64 zł.

- wartości niematerialne i prawne, kwota 47.390,85 zł. – dotyczy zakupionych w latach poprzednich programów komputerowych : finansowo – księgowego, płac, środków trwałych, gospodarki materiałowej, wkładów mieszkaniowych, monitoringu, „e-sprawozdania”.

W 2022 roku zakupiono oprogramowanie INTERsoft- INTELLICAD do sporządzania projektów technicznych – kwota 824,10 zł.

Wszystkie wartości niematerialne i prawne na dzień 31.12.2022 r. zamortyzowane w 100% - uwag nie wniesiono.

3. Inwestycje długoterminowe kwota - 150,00 zł. dotyczy udziału w Podkarpackim Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie.

4. Należności krótkoterminowe obejmują salda kont: 200, 204, 208, 220, 228, 236, 249 kwota ogółem 571.391,99 zł. , w tym :

- z tytułu dostaw i usług do 12 m-cy, kwota 364.535,26 zł.
- z tytułu podatków , kwota 8.613,49 zł.
- inne ( k-ta 236 i 249), kwota 86.372,80 zł.
- dochodzone na drodze sądowej, kwota 111.870,44 zł. (9 pozycji w tym : 3 z tytułem odrębnej własności i okresem 5 , 2 lata , 6 m-cy, kwota 31.934,90 zł., 3 z tytułem własności i okresem 7, 3, 2 lata , kwota 62.295,52 zł., pozostałe 3 pozycje dotyczą innych zaległości w opłatach , kwota 14.640,02 zł. i okres 2 lata i ok. rok).

Nie utworzono rezerwy na należności trudno ściągalne z okresem ponad rok.



Do dnia badania z wyłączeniem konta 204 pozostały do uregulowania kwoty ogółem 235.348,27 zł. , w tym :

- konto 200, kwota 4.672,15 zł. dotyczyła bieżących rozrachunków z odbiorcami, salda potwierdzone na dzień 31.10.2022r., 30.11.2022 r., oraz 31.12.2022r., uregulowano w I kwartale 2023r.
- konto 208, kwota 135.689,83 zł. – rozrachunki z członkami i najemcami, dotyczyły:
  - a) należności z tytułu opłat za energię elektryczną w piwnicach, kwota 33,81 zł.- wpłata przez mieszkańców w I kwartale 2023r.,
  - b) brak wpłaty lokatora za uszkodzenie drzwi w budynku os. Mickiewicza 7, kwota 1.999,42 zł., (sprawa w sądzie, lokator zmarł, postępowanie spadkowe w toku,
  - c) brak wpłaty 2 lokatorów za domofon i wymianę modułu radiowego, kwota 391,06 zł. - uregulowano w I kwartale 2023r. ,
  - d) należność z tyt. opłat za dzierżawę terenu i miejsca postojowe, kwota 1.141,87 zł. - uregulowano w I półroczu 2023r.,
  - e) opłaty komornicze i sądowe, kwota 63.754,23 zł., dotyczą kosztów sądowych i komorniczych z tytułu zaległości w opłatach czynszowych- rozliczane na bieżąco,
  - f) opłata przekształceniowa wieczystego użytkowania gruntu we własność, kwota 200,89 zł.- wpłacono 31.01.2023r., kwotę 107,67 zł., i 15.05.2023 r. kwotę 93,22zł.
  - g) należność z tyt. opłat za gaz w budynkach na os. Unii Lubelskiej, kwota 68.168,55 zł.- rozłożono do spłaty w 2 ratach tj. w 2023 r. i 2024 r.
- konto 220, kwota 189,00 zł. - obejmuje nadpłatę za wywóz odpadów komunalnych , rozliczona w styczniu 2023 r.,
- konto 228, kwota 8.424,49 zł. – podatek VAT do odliczenia w m-cu styczniu 2023 r.
- konto 236, kwota 2.940,00 zł. dotyczy pożyczek z ZFŚS, salda potwierdzone przez pożyczkobiorców na dzień 31.12.2022r., spłaty co miesiąc,
- konto 249, kwota 83.432,80 zł. obejmuje:
  - a) koszt likwidacji kotłowni na os. Sapiehy w Oleszycach , kwota 18.817,84 zł., (spłacana przez mieszkańców w ratach miesięcznych przy czynszu),
  - b) likwidacji szkody malowanie klatki schodowej w bud. Słowackiego 28, kwota 455,82 zł.,(sprawę zgłoszono na Policję , brak informacji o zakończeniu postępowania),
  - c) koszty montażu domofonów w budynkach mieszkalnych w Lubaczowie , kwota

 38

64.159,14 zł. spłacana przez mieszkańców w ratach miesięcznych przy czynszu.

Przeprowadzono inwentaryzację sald należności do sporządzenia bilansu i wysłano potwierdzenia sald.

5. Krótkoterminowe aktywa finansowe, kwota 503.944,53 zł. obejmuje:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych:

\* konto 131 rachunek bieżący, kwota 490.755,11 zł.,

\* konto 135 rachunek środków funduszu socjalnego 13.189,42 zł.,

Salda potwierdzone przez bank wyciągami nr 6/2022 za okres 1.12.-31.12.2022 r. i nr 331/2022 z dnia 31.12.2022 r.

6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, kwota 3.282.726,20 zł. obejmuje:

- kwotę (-) 10.498,32 zł., rozliczenia międzyokresowe kosztów (konto 649),

- kwotę (-) 401.662,90 zł. wynik ujemny na GZM (nadwyżka kosztów nad przychodami, k-to 647 Wn)

- kwotę (-) 2.891.561,62 zł. stan funduszu remontowego w 2021r. (k-to 856 Wn).

7. Zobowiązania krótkoterminowe obejmują salda kont: 200, 204, 208, 220, 228, 136, 242, 249.

kwota ogółem 4.061.922,85 zł., w tym :

- wobec pozostałych jednostek , kwota 1.438.866,81 zł.,

- z tytułu dostaw i usług do 12 m-cy, kwota 1.185.716,15 zł.

- z tytułu podatków , kwota 28.231,00 zł.

- inne (k-ta 242 i 249), kwota 224.919,66 zł.

- fundusze specjalne , kwota 2.623.056,04 zł., w tym: ZFŚS – 16.129,42 zł., fundusz remontowy 2.606.926,62 zł.

Do dnia badania z wyłączeniem konta 204 oraz funduszy specjalnych pozostały do uregulowania kwoty ogółem 1.047.862,87 zł., w tym :

- konto 200, kwota 792.065,99 zł. – rozrachunki z dostawcami (uregulowane w I kw. 2023 r. , a kwotę 892,97 zł. - dotyczącą spłat rat za telefon do 30.09.2023r.),

- konto 208, kwota 2.646,22 zł. –rozrachunki z członkami i najemcami, dotyczy:

a) opłat za dzierżawę gruntu i miejsca postojowe – 2.392,99 zł., uregulowana do 31.01.2023r.,

b) nadpłaty mieszkańców za zużycie energii elektrycznej w piwnicach – 253,23 zł., ( rozliczono w I półroczu 2023r.)

- konto 220, kwota 28.231,00 zł. – dotyczy:

a) kwota 18.001,00 zł. – podatek dochodowy od osób fizycznych (zapłacono 19.01.2023r.)

b) kwota 5.202,00 zł.– podatek VAT zapłacono w dniu 25.01.2023r.,

c) kwota 5.028,00 zł. podatek dochodowy od osób prawnych, zapłacono w dniu 19.01.2023r., kwota 1.039,00 zł. i w dniu 10.07.2023r., kwota 3.989,00 zł.

- konto 242, kwota 91.940,20 zł. – dotyczy:

a) rozrachunki z tytułu rozliczenia wkładu mieszkaniowego po zmarłym (do zwrotu dla spadkobierców), kwota 68.958,74 zł.

b) wyksięgowanie wypowiedzianych w latach wcześniejszych udziałów członków, którzy zrezygnowali z członkostwa, kwota 22.981,46 zł.,

- konto 249, kwota 132.979,46 zł. – dotyczy :

a) kwota 113.725,46 zł.- to kaucje wniesione przez najemców miejsc postojowych, zgodnie z zawartymi umowami – 46 miejsc,

b) kwota 858,00 zł., ubezpieczenia PZU na życie pracowników (zapłacono w dniu 20.01.2023r.),

c) kwota 9.900,00 zł. – zabezpieczenie należytego wykonania robót dociepleniowych (zwrócono w dniu 29.06.2023 r.)

d) kwota 5.472,00 zł. - wpłaty najemców miejsc postojowych na pokrycie kosztów murowania ściany w garażu wielostanowiskowym przy kotłowni na os. Unii Lubelskiej w Lubaczowie, regulowane co kwartał zgodnie z wystawionymi fakturami,

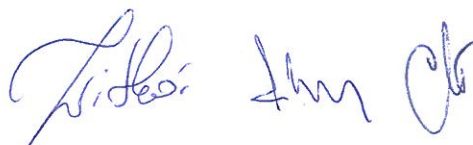
e) kwota 3.024,00 zł. - wpłaty mieszkańców za montaż domofonów na os. Sobieskiego w Narolu, naliczane co miesiąc.

10. Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe, kwota 133.571,21 zł. - obejmuje wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi , konto 647 (Ma).

11. W Spółdzielni tworzy się następujące fundusze:

- fundusz udziałowy, konto 811 (§115 ust. 1 pkt. 1 poprzedniego statutu):

- b. 1.01.2022r. 194.050,04 zł.
- zwiększenia 0,00 zł.
- zmniejszenia 7.563,40 zł.
- saldo 31.12.2022 r. 186.486,64 zł.

 40



Zmniejszenia to zwrot udziałów 56 członkom wykreślonym z rejestru z tytułu zbycia: mieszkań - 55 (odrębna własność 26, własnościowe 30).

- fundusz zasobowy, konto 802 (§ 96 ust. 1 pkt. 1 statutu):

- b.o 1.01.2022 r. 9.550.433,47 zł.
- zwiększenia 0,00 zł.
- zmniejszenia 1.432,73 zł.
- saldo 31.12.2022 r. 9.549.000,74 zł.

Zmniejszenia funduszu dotyczą: rozliczeń z tyt. ustanowienia odrębnej własności lokali – zmniejszenie wartości wieczystego użytkowania gruntu.

- fundusz wkładów mieszkaniowych, konto 816 (§ 96 ust.1 pkt.2 statutu):

- b.o 1.01.2022 r. 611.103,45 zł.
- zwiększenia 10.244,42 zł.
- zmniejszenia 44.958,78 zł.
- saldo 31.12.2022 r. 576.389,09 zł.

Zwiększenia to nominalna kwota umorzenia kredytu .

Zmniejszenia to wyksięgowanie wkładów mieszkaniowych z tyt. przekształcenia mieszkań w odrębną własność (kwota 34.714,36 zł.), zwrot nominalnej kwoty umorzenia kredytu (kwota 10.244,42 zł.).

- fundusz wkładów budowlanych, konto 817 (§ 96 ust.1 pkt. 3 statutu):

- b.o 1.01.2022 r. 15.366.247,27 zł.
- zwiększenia 615.337,19 zł.
- zmniejszenia 615.337,19 zł.
- saldo 31.12.20122 r. 15.366.247,27 zł.

Zwiększenia to: przeksięgowanie wkładów w związku z obrotem mieszkaniem (sprzedaż, darowizna, spadek),

Zmniejszenia to przeksięgowanie wkładów w związku ze sprzedażą, spadkiem, darowizną mieszkań .

- inne fundusze (lokale użytkowe), konto 819 :

- b.o 1.01.2022 r. 483.797,98 zł.
- zwiększenie -
- zmniejszenie 58.629,13 zł.
- saldo 31.12.2022 r. 425.168,85 zł.

Zmniejszenie to ustanowienie odrębnej własności lokalu handlowo- usługowego

- fundusz aktualizacji aktywów i pasywów, konto 807 :

- b.o 1.01.2022 r. 35.064,47 zł.
- zwiększenia -
- zmniejszenia -
- saldo 31.12.2022 r. 35.064,47 zł.

- fundusz z tyt. umorzenia zasobów mieszkaniowych, konto 808:

- b.o 1.01.2022 r. - 14.917.760,44 zł.
- zmniejszenia (naliczenie umorzenia śr. trwałych) -376.008,66 zł.
- zwiększenia z tyt. wyodrębnień lokali +51.261,62 zł.
- saldo 31.12.2022 r. -15.242.507,48 zł.

12. W badanym okresie w Spółdzielni wystąpiły zdarzenia losowe , które dotyczyły :  
zalań mieszkań i pożaru balkonu i drzwi wejściowych do mieszkania.

Koszty likwidacji skutków w/w zdarzeń stanowiły kwoty : w 2020 r.- 53.233,96 zł.,  
w 2021 r.- 5.906,42 zł., w 2022 r.- 4.815,05 zł.

W ramach posiadanego ubezpieczenia Spółdzielnia uzyskała odszkodowania,  
odpowiednio w kwocie : w 2020 r.- 37.905,67 zł., w 2021 r.- 4.679,84 zł.,  
w 2022 r.- 3.025,56 zł.

13. Sprawdzono zasadność poniesionych przez Spółdzielnię w 2022 roku kosztów –  
uwag nie wniesiono.

Koszty rodzajowe rozliczono według typów działalności w ramach kont zespołu 5 –  
zachowano wymogi wprowadzonej polityki finansowej.

14. Przechowywane w archiwum Spółdzielni dokumenty zostały właściwie opisane,  
posegregowane i zabezpieczone.

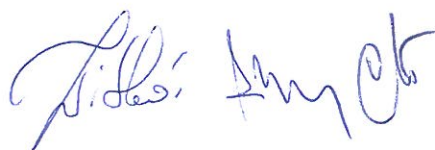
#### X. PODSTAWOWE DANE ZE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH:

Do przedstawienia pozycji bilansu lustrator przyjęła pozycje bilansu na koniec 2022 roku  
(zł.)

sumy bilansowe 15.146.743,64

#### AKTYWA

A. Aktywa trwałe	10.788.680,92
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	10.788.530,92
III. Należności długoterminowe	0,00

 42

IV. Inwestycje długoterminowe	150,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
B. Aktywa obrotowe	4.358.062,72
I. Zapasy	0,00
II. Należności krótkoterminowe	571.391,99
III. Inwestycje krótkoterminowe	503.944,53
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3.282.726,20
<u>PASYWA</u>	
A. Kapitał (fundusz) własny	10.951.249,58
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4.195.494,06
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	4.061.922,85
IV. Rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	133.571,21

Spółdzielnia rozliczyła różnicę pomiędzy przychodami, a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi według danej nieruchomości – zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych -przeszło na rok następny.

W bilansie wykazała nadwyżkę kosztów nad przychodami po stronie aktywów, jako krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Po stronie pasywów Spółdzielnia wykazała nadwyżkę przychodów nad kosztami z pozostałej działalności, jako zysk netto grupa A/VIII pasywa.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

W bilansie Spółdzielnia wykazała salda funduszu remontowego po stronie aktywów - jako krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe i po stronie pasywów- jako fundusze specjalne.

Spółdzielnia w rachunku zysków i strat wykazała wynik z:

- eksploatacji i utrzymania nieruchomości – do rozliczenia na rok następny,
- wynik z własnej działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy - zysk netto (nadwyżka bilansowa) - przedstawiony do podziału przez Walne Zgromadzenie członków (za 2020 rok uchwała Nr 10/2022 z dnia 25.08.2022r., za 2021 rok uchwała Nr 11/2022 z dnia 25.08.2022r., za 2022 rok uchwała Nr 5/2023 z dnia 25.04.2023r.).

Spółdzielnia spełniła wymogi Komunikatu Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015r.

#### Dane o strukturze własności kapitału podstawowego wykazanego w bilansie – 2022 r.

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2022r.	Stan na 31.12.2022r.
Kapitał (fundusz własny), w tym:	11.400.891,29	10.951.249,58
Fundusz udziałowy k-to 811	194.050,04	186.486,64

*Handwritten signature in blue ink.*

Fundusz wkładów mieszkaniowych k-to 816	278.344,97	236.120,29
Fundusz wkładów budowlanych k-to 817	7.213.572,59	6.960.019,26
Fundusz zasobowy k-to 802	3.636.968,24	3.513.222,99
Zysk netto	77.955,45	55.400,40

W prezentowanych w grupie A pozycjach bilansowych zauważa się zmniejszenie majątku (Aktywa trwałe) oraz zmniejszenie funduszy Spółdzielni (Pasywa kapitał podstawowy), tym samym zmniejszenie sum bilansowych.

Przyczyną zmniejszenia majątku Spółdzielni jest przeniesienie praw do lokali na odrębną własność oraz umorzenie roczne zasobów mieszkaniowych.

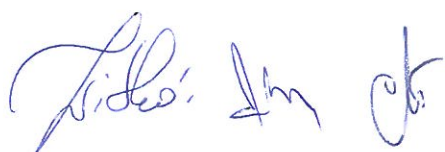
Sumy sald funduszy są ujęte w bilansie w pasywach (kapitał podstawowy) na dzień 31.12.2022r., są wykazane prawidłowo – zgodnie z Komunikatem Nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015r. w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

#### XI. ELEMENTY ANALIZY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO :

1. Podstawowe dane charakteryzujące działalność Spółdzielni obrazuje załącznik nr 1 do protokołu lustracji, który zawiera między innymi część elementów ujętych w sprawozdaniu finansowym.
2. W odniesieniu do sprawozdania, wykazany wynik finansowy, Spółdzielnia przedstawia w dwóch częściach tj.:
  - wynik z eksploatacji nieruchomości,
  - wynik z własnej działalności gospodarczej.

Do sprawozdania finansowego załączony jest bilans, rachunek zysków i strat obrazujący wielkość przychodów, kosztów i zysku bądź straty w Spółdzielni, oraz informacja dodatkowa.
3. Wielkości kosztów, przychodów i wyników z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności operacyjnej i finansowej w latach objętych badaniem lustrator przedstawia w dziale VIII pkt.9 niniejszego protokołu, stwierdzono zgodność z Komunikatem Nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015r. - w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Analiza sald należności, zobowiązań i środków finansowych na rachunkach bankowych wskazuje, iż Spółdzielnia posiada dobrą kondycję finansową. Zachowana jest płynność finansowa.

 44

## XII. INFORMACJE KOŃCOWE :

### 1. Integralną częścią protokołu są:

- załącznik Nr 1 – Podstawowe dane charakteryzujące działalność Spółdzielni w latach 2020-2022.
- załącznik Nr 2 – Stawki opłat -eksploatacyjnych i funduszu remontowego.
- Protokół z badania sprawozdania finansowego.

2. Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu z mocy § 22 ust.6 instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych stanowiącej Załącznik Nr 1, zatwierdzonej uchwałą Nr 10/2020 z dnia 7.07.2020 r. Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej – prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.

Ponadto poinformowano o prawie zgłoszenia pisemnych zastrzeżeń przy podpisaniu lub w terminie 7 dni od daty otrzymania protokołu.

3. Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli prowadzonej przez Spółdzielnię w poz. 1/2023.

.....  
/lustratorka/

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy:

Z-ca Prezesa  
Członek Zarządu

Henryk Bauer

PREZES ZARZĄDU

mgr. Janina Witkoś

.....  
/Zarząd/

Potwierdzenie odbioru protokołu:

PREZES ZARZĄDU

mgr. Janina Witkoś

Pełnomocnik Zarządu

mgr Sylwia Mamczura

Za Zarząd .....

.....  
/Główna Księgowa/

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
37-600 LUBACZÓW (4)  
ul. Słowackiego 34a, tel. 16 6321674  
nr rachunku bankowego  
82910100032001001850970001

**PODSTAWOWE DANE CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ  
PRZYKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LUBACZOWIE**

Lp	Treść	Jedn. miary	Stan na dzień 31 grudnia		
			2020	2021	2022
1	2	3	4	5	6
<b>I</b>	<b>ZASOBY MIESZKANIOWE</b>				
1	ilość nieruchomości będących podstawą rozliczenia - art.4 ustawy o sm	szt.	66	66	66
2	Liczba bud. mieszkalnych wielorodzinnych	szt.	66	66	66
3	Liczba bud. jednorodzinnych	szt.	0	0	0
4	Liczba mieszkań ogółem	szt.	1 894	1 894	1 894
	w tym: - lokatorskie	szt.	36	31	29
	- własnościowe	szt.	968	967	967
	- odrębna własność	szt.	890	896	898
	- najem	szt.	0	0	0
5	Liczba garaży ogółem	szt.	55	55	55
	w tym: - własnościowe	szt.	49	49	49
	- wyodrębnione	szt.	6	6	6
	- najem	szt.	0	0	0
6	Powierzchnia zasobów ogółem , w tym	m <sup>2</sup>	104 722,58	104 722,58	104 722,58
	lokali mieszkalnych	m <sup>2</sup>	98 753,22	98 753,22	98 753,22
	lokali użytkowych (własnościowe i odrębna własność)	m <sup>2</sup>	1 971,57	1 971,57	1 971,57
	garaży i miejsca postojowe	m <sup>2</sup>	1 892,60	1 892,60	1 892,60
	lokali użytkowych stanowiących mienie spółdzielni	m <sup>2</sup>	2 105,19	2 105,19	2 105,19
	z tego:				
	lokali użytkowych w najmie	m <sup>2</sup>	1 401,24	1 401,24	1 401,24
	lokali biurowych SM	m <sup>2</sup>	703,95	703,95	703,95
	garaży w najmie	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Wspólnoty mieszkaniowe zarządzane przez Spółdzielnię</b>				
7	liczba budynków mieszkalnych oraz części budynków	szt.	0	0	0
	powierzchnia zasobów mieszkalnych	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00
	ilość mieszkań	szt.	0	0	0
		szt.	0	0	0
<b>III</b>	<b>WSKAŹNIKI EKONOMICZNE</b>				
8	Zadłużenie czynszowe ogółem,	zł	425 858,37	372 458,56	336 043,72
	w tym: - lokali mieszkalnych	zł	406 232,90	352 452,68	309 881,49
	- lokali o innym przeznaczeniu	zł	19 625,47	20 005,88	26 162,23
	Wskaźniki zadłużenia do naliczeń rocznych	%	4,30	3,71	3,27
9	Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszkaniowych ogółem	zł	154 170,01	-277 433,39	-251 923,57
a	Nadwyżka kosztów nad przychodami	zł	-63 003,98	-148 316,88	-296 943,86
b	Nadwyżka przychodów nad kosztami	zł	221 896,56	117 666,87	120 173,82
<b>IV</b>	<b>Stawki opłat od lokali mieszkalnych:</b>				


*Lidea Smętek* 46

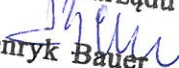
10	zależnych od Spółdzielni:				
	eksploatacja podstawowa (stawka od -do)	zł/m2	wg załącznika nr 2		
	fundusz remontowy (stawka od -do)	zł/m2			
	opłata na wymianę i legalizację wodomierzy	zł/szt			
11	niezależnych od Spółdzielni:				
	zimna woda + kanalizacja	zł/m3			
	ciepła woda (stawka od -do)	zł/m3			
	centralne ogrzewanie (stawka od -do)	zł/m2			
	podatek od nieruchomości	zł/m2			
	inne - domofony	zł/szt			
12	Stan funduszy podstawowych ogółem, w tym:	zł	11 757 080,67	11 322 935,84	10 895 849,18
	fundusz udziałowy	zł	200 974,49	194 050,04	186 486,64
	fundusz zasobowy	zł	3 748 700,35	3 636 968,24	3 513 222,99
	fundusz wkładów ogółem (mieszkaniowy, budowlany, )	zł	7 807 405,83	7 491 917,56	7 196 139,55
	fundusz z aktualizacji	zł	0,00	0,00	0,00
13	Stan funduszy specjalnych, w tym:	zł	9 026,94	-292 997,30	-268 505,58
	ZFŚŚ	zł	20 885,02	17 267,35	16 129,42
	Fundusz remontowy poza odpisem	zł	0,00	0,00	0,00
	Fundusz remontowy ogółem, w tym:	zł	-11 858,08	-310 264,65	-284 635,00
a	nieruchomości	zł	-11 858,08	-310 264,65	-284 635,00
b	rozliczenie funduszu remontowego – saldo Wn	zł	2 375 204,12	2 545 923,49	2 891 561,62
c	rozliczenie funduszu remontowego - saldo Ma	zł	2 363 346,04	2 235 658,84	2 606 926,62
14	Należności ogółem	zł	629 373,45	596 890,12	571 391,99
15	Zobowiązania ogółem bez fund. specjalnych	zł	3 808 748,38	3 391 096,06	4 061 922,85
16	Środki pieniężne ogółem, w tym	zł	917 724,92	291 348,55	503 944,53
17	środki pieniężne w kasie	zł	0,00	0,00	0,00
	pozostałe środki pieniężne	zł	917 724,92	291 348,55	503 944,53
V	<b>ZATRUDNIENIE OGÓŁEM</b>				
18	(średnioroczne), w tym pracownicy	osoby	29	30	28,9
	- umysłowi	etaty	10	12	9,5
	- konserwatorzy	etaty	7	7	7,5
	- sprzętacze	etaty	12	11	11,9
	- pozostali robotnicy (operatorzy kotłowni, zespół konserwacyjno-remontowy, transport	etaty			
VI	ŚREDNIA PŁACA MIESIĘCZNA	zł	5 050,70	5 141,10	5 798,00

Lubaczów, 13.11.2023 r.

podpisy Zarządu

sporządził: Pełnomocnik Zarządu

  
mgr Sylwia Mameczura

Z-ca Prezesa  
Członek Zarządu  
  
Henryk Bauer

PREZES ZARZĄDU  
  
mgr Janina Witkoś

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
37-600 LUBACZÓW (4)  
ul. Słowackiego 34a, tel. 16 6321674  
nr rachunku bankowego  
82910100032001001850970001



## Załącznik Nr 2

### Stawki opłat w zł/m<sup>2</sup> - LUBACZÓW(netto)

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Eksploatacja	1,65 od II 1,75	1,75	1,80 od II 1,82
Eksploat.(odrębna własność)	1,44 od II 1,53	1,65	1,70
Fundusz remontowy	1,40 Unia Lubelska 12 0,90	1,40 0,90 od X 1,40	1,60 1,40
c.o.	2,40	2,40	2,40 od II 2,70
Energia elektryczna	2,55 od VI 2,45	2,45	2,45 od II 3,35
Gaz Unia Lubelska	średnio 5,15 od III 5,26	średnio 5,26 od III 5,23	średnio 5,23 od II 12,38
Podgrzanie wody	25,00 zł/m <sup>3</sup>	25,00 zł/m <sup>3</sup> od III 27,00 zł/m <sup>3</sup>	27,00 zł/m <sup>3</sup>
Wieczyste użytkowanie gruntów	do I 0,10	-	-
Wieczyste użytkowanie gruntów niezabudowanych	od II 0,05	0,05	0,05 od II 0,04
Podatek od nieruchomości od gruntów niezabudowanych	-	-	od II 0,02
Opłata za gospodarowanie odpadami	14,50 powyżej 3 osób 12,50 od III 26,00 od IX 36,00	36,00 od III 28,00	28,00
Opłata za wodę	2,30 zł/m <sup>3</sup> od VI 2,35 zł/m <sup>3</sup>	2,35 zł/m <sup>3</sup> od VI 2,40 zł/m <sup>3</sup>	2,40 zł/m <sup>3</sup> od VI 2,44 zł/m <sup>3</sup>
Opłata za ścieki	4,37 zł/m <sup>3</sup> od VI 4,46 zł/m <sup>3</sup>	4,46 zł/m <sup>3</sup> od VI 4,54 zł/m <sup>3</sup>	4,54 zł/m <sup>3</sup> od VI 4,64 zł/m <sup>3</sup>
Wymiana wodomierzy	-	-	-
Legalizacja wodomierzy	1,25 szt od VII 1,43 szt	1,43 szt	1,43 szt
Montaż domofonów cyfrowych	-	-	od VI 10,00

*Handwritten signature and date:*  
48



**Stawki opłat w zł/m<sup>2</sup> - CIESZANÓW, OLESZYCE, NAROL(netto)**

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Eksploatacja	1,22 od II 1,30	1,30	1,35 od II Cieszanów 1,37 Oleszyce 1,36 Narol 1,36
Eksploat.(odrębna własność)	1,01 od II 1,08	1,20	1,25
Fundusz remontowy	Oleszyce 1,20 Cieszanów 1,40 Narol 1,70	1,20 1,40 1,70	1,40 1,60 1,90
c.o.	Kotł. Witosa 3,65 Kotł. Armii Krajowej 3,40 Kotł. Narol 3,15	3,65 3,40 3,15	3,65 od II 3,55 3,40 od II 3,45 3,15 od II 3,45
Energia elektr.	2,55 od VI 2,45	2,45	2,45 od II 3,35
Podgrzanie wody Narol	28,00 zł/m <sup>3</sup>	28,00 zł/m <sup>3</sup>	28,00 zł/m <sup>3</sup>
Wieczyste użytkowanie gruntów	Cieszanów oprócz Witosa do I 0,01 Oleszyce do I 0,13	- -	- -
Wieczyste użytkowanie gruntów niezabudowanych	Cieszanów oprócz Witosa od II 0,01 Oleszyce od II 0,05	0,01 0,05	0,01 0,05
Podatek od nieruchomości od gruntów niezabudowanych	-	-	Cieszanów oprócz Witosa od II 0,02 Oleszyce od II 0,07 Narol od II 0,04
Opłata za gospodarowanie odpadami	Cieszanów 20,00 Oleszyce średnio 16,50 od IV 21,00 Narol 16,00 od IV 19,00	28,00 21,00 19,00	35,00 25,00 19,00
Opłata za wodę	Cieszanów 2,28 zł/m <sup>3</sup> od VI 2,32 zł/m <sup>3</sup> Oleszyce 3,09 zł/m <sup>3</sup> od VI 3,18 zł/m <sup>3</sup> Narol 2,65 zł/m <sup>3</sup>	2,32 zł/m <sup>3</sup> od III 2,44 zł/m <sup>3</sup> 3,18 zł/m <sup>3</sup> od IV 3,35 zł/m <sup>3</sup> 2,65 zł/m <sup>3</sup>	2,44 zł/m <sup>3</sup> od III 2,49 zł/m <sup>3</sup> 3,35 zł/m <sup>3</sup> od VI 3,41 zł/m <sup>3</sup> 2,65 zł/m <sup>3</sup>

Opłata za ścieki	Cieszanów 4,26 zł/m <sup>3</sup> od VI 4,33 zł/m <sup>3</sup> Oleszyce 3,91zł/m <sup>3</sup> od VI 3,95 zł/m <sup>3</sup> Narol 3,95 zł/m <sup>3</sup>	4,33 zł/m <sup>3</sup> od III 4,72 zł/m <sup>3</sup> 3,95 zł/m <sup>3</sup> od IV 4,21 zł/m <sup>3</sup> 3,95 zł/m <sup>3</sup>	4,72 zł/m <sup>3</sup> od III 4,80 zł/m <sup>3</sup> 4,21 zł/m <sup>3</sup> od VI 4,26 zł/m <sup>3</sup> 3,95 zł/m <sup>3</sup>
Wymiana wodomierzy	Cieszanów -2,78 szt	do III 2,78 szt	- - -
Legalizacja wodomierzy	Cieszanów - Oleszyce - 1,25 szt od VII 1,43 szt Narol -1,25 szt od VII 1,43 szt	od IV 1,43 szt 1,43 szt 1,43 szt	1,43 szt 1,43 szt 1,43 szt
Opłata przekształceniowa gruntów	Oleszyce od II 0,03	0,03	0,03 Od IV 0,02
Koszt likwidacji kotłowni	-	-	Oleszyce od IV 0,16
Montaż domofonów cyfrowych	-	-	Narol od VI 12,00

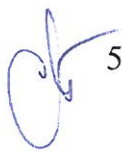
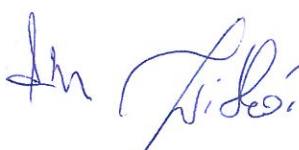
*Lideri In Ols* 50

Protokół  
z badania sprawozdania finansowego

Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaczowie, adres: 37- 600 Lubaczów ul.  
Słowackiego 34a, za 2022 rok.

1. W dniu 11.10.2023 roku Lustrator mgr inż. Alicja Drewniak dokonała badania sprawozdania finansowego za rok 2022.
2. Wobec Lustratora Spółdzielnię reprezentowała i wyjaśnień udzielała Janina Witkoś – Prezes Zarządu.
3. Prezes Zarządu w osobie Janiny Witkoś oświadczyła, że sprawozdanie finansowe za rok 2022 zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz. U. nr 121, poz. 59, z późn. zm.) na podstawie prawidłowości ksiąg rachunkowych i jest rzetelne.  
Prezes Zarządu okazała Lustratorce do wglądu:
  - a) bilans sporządzony według stanu na 31.12.2022 rok, rachunek zysków i strat obejmujący okres od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2022 r.
  - b) informację dodatkową,
  - c) sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni.
4. W wyniku badania Lustrator stwierdziła co następuje:
  - a) Bilans Spółdzielni za rok 2022 wykazuje na dzień 31.12.2022 roku po stronie aktywów i pasywów sumy obrotowe 15.146.743,64 zł oraz wynik finansowy – zysk netto na działalności gospodarczej w wysokości 55.400,40 zł.
  - b) badane sprawozdanie finansowe za dzień 31.12.2022 roku nie zawiera błędów rachunkowych, co stwierdzono w oparciu o wtórne podsumowanie kontroli danych liczbowych wykazanych w bilansie.
  - c) jest ono prawidłowe pod względem formalnym. Zostało sporządzone na obowiązującym formularzu i podpisane przez osobę sporządzającą oraz osoby działające w imieniu Spółdzielni.
  - d) w rachunku zysków i strat wykazane zostały następujące dane liczbowe:

1) przychody netto ze sprzedaży	(+)	10.646.294,99 zł.
2) koszty działalności operacyjnej	(-)	10.809.533,33 zł
3) pozostałe przychody operacyjne	(+)	13.267,18 zł.
4) pozostałe koszty operacyjne	(-)	18.970,13 zł.
5) zysk z działalności operacyjnej	(-)	168.941,29 zł.
5) przychody finansowe	(+)	7.648,58 zł.
6) koszty finansowe	(-)	18.773,46 zł.

51  

7) strata z działalności gospodarczej (-)	180.066,17 zł.
8) podatek dochodowy	16.457,00 zł.
9) nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	251.923,57 zł.
10) zysk netto	55.400,40 zł.

5. Kontrola losowo wybranych dokumentów dotyczących :

1) przychodów ze sprzedaży towarów, wyrobów, usług, przychodów

z operacji finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych:

Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową syntetyczną i analityczną, naliczenia czynszowe, GZM przy zastosowaniu autoryzowanego programu finansowo- księgowego, będącego własnością MICROSYS-TEM s.c. .

Sprawdzono naliczenia czynszowe:

- lokali mieszkalnych za m-c grudzień 2022 r. poz. NA/22/0045-0048 z 01.12.2022 r. kwota 842.943,02 zł.,
- lokali użytkowych za m-c grudzień 2022 r. poz. FV-/1108-1143/2022 z 12.12.2022 r.,
- garaży za m-c grudzień 2022 r. poz. FV-/1055-1107/2022 z 08.12.2022 r.,
- miejsca postojowe za okres październik - grudzień 2022 r. poz. FV/0946-0965/2022 z 18.10.2022 r.

naliczenia są prawidłowe.

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

- sprawdzono faktury:

1) paliwo gazowe – FV nr 61623/692/2022/F z dnia 07.12.2022 r. dowód księgowy KR/22/1654 z 30.11.2022 r. – dostawca PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. Warszawa, kwota 121.681,44 zł.,

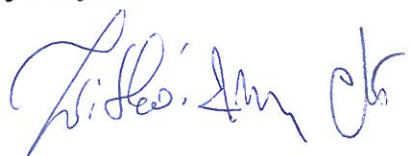
2) energia elektryczna FV nr W/1122/51536 za miesiąc 11/2022 z dnia 02.12.2022 r. – dostawca PGE Obrót S.A. Oddział z siedzibą w Zamościu– dowód księgowy KR/22/1646 z dnia 30.11.2022 r., na kwotę 15.874,48 zł.,

2) uzdatnianie i dostawa wody, odprowadzenie i oczyszczanie ścieków F-ra VAT nr 0002/54/11/0001/2022 z dnia 30.11.2022 r. – dostawca Zakład Usług Komunalnych w Cieszanowie– dowód księgowy KR/22/1642 z dnia 30.11.2022 r., na kwotę 6109,13 zł.

W/w faktury przed zaksięgowaniem zostały opisane pod względem merytorycznym przez Kierownika Osiedli lub Administratora Osiedli i Kotłowni , za Główną Księgową przez Pełnomocnika Zarządu oraz zatwierdzone do zapłaty przez Prezes Zarządu lub Z-cę Prezes Zarządu.

3),4) Wystąpiły w Spółdzielni zdarzenia losowe, które opisano w protokole lustracji.

6. Na podstawie wyników badania pod względem formalnym jak i merytorycznym Lustrator nie wnosi uwag do sprawozdania finansowego

 52

sporządzonego za rok 2022 w wersji, jak dla małej spółdzielni, przedłożonej jako zgodnego z obowiązującymi przepisami.

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

Za Spółdzielnię:

PREZES ZARZĄDU

*J. Janina Witkoś*  
mgr Janina Witkoś

1. ....

Z-ca Prezesa

Członek Zarządu

2. ....

*H. Bauer*  
Henryk Bauer

Lustrator:

.....  
*[Signature]*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
37-600 LUBACZÓW (4)  
ul. Słowackiego 34a, tel. 16 6321674  
nr rachunku bankowego  
82910100032001001850970001

