

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

PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej (ustawowej) przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” w Krakowie

w okresie: 17 sierpnia 2020 r. do 16 października 2020 r.

Lustrację przeprowadził:

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

Kraków, dnia 16 października 2020 r.

SPIS TREŚCI

A. INFORMACJE WSTĘPNE	3
B. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁDZIELNI.	5
C. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.....	9
I. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI	9
II. PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI	9
III. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE	10
IV. ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH	13
V. ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH CZŁONKÓW (ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE)	19
VI. PLANOWANIE DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ	20
VII. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI.	22
VIII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA	40
IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – KULTURALNA I OŚWIATOWA.	40
X. RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE.....	42
XI. STAN REALIZACJI USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH.....	74
D. USTALENIA KOŃCOWE.....	75

PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowie” w Krakowie przeprowadzonej na podstawie art. 91 do 93 oraz 240 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 275 z późn. zm.) oraz umowy ze Spółdzielnią za lata 2017 ÷ 2019

A. INFORMACJE WSTĘPNE

Lustrację przeprowadził:

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

Podstawą przeprowadzenia lustracji było upoważnienie do przeprowadzenia lustracji pełnej za lata 2017 + 2019 wydane przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie pismem ID: z172 z dnia 24.07.2020 r. Upoważnienie stanowi załącznik nr A.1 do niniejszego protokołu.

Lustrację przeprowadzono w dostosowaniu do zasad określonych w Ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 275 z późn. zm.), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 poz. 845 z późn. zm.), "Instrukcji w sprawie zasad i trybu przeprowadzania lustracji w zrzeszonych spółdzielniach i w spółdzielniach niezrzeszonych zlecających przeprowadzenie lustracji" stanowiącej załącznik do uchwały nr 10/2018 Zarządu MZRSM w Tarnowie z dnia 11 lipca 2018 r., „Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych” stanowiącej załącznik do Uchwały nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010 r., Standardów lustracji pełnej spółdzielni mieszkaniowych stanowiących załącznik nr 1 do Uchwały nr 12/2012 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 20.03.2012 r. oraz umowie zawartej w dniu 24.07.2020 r. nr 29/2020/LSZ, pomiędzy Zarządem lustrowanej Spółdzielni, a Małopolskim Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie.

Tematykę lustracji przedstawiono Zarządowi w dniu 20.08.2020 r.

O rozpoczęciu lustracji powiadomiono pisemnie Radę Nadzorczą dnia 20.08.2020 br.

Lustrację przeprowadzano w biurze Spółdzielni i podmiotu badającego w dniach od 17 sierpnia 2020 r. do 30 września 2020 r. (z przerwami) i wpisano do książki ewidencji kontroli zewnętrznych prowadzonej przez Spółdzielnię pod pozycją nr 1/2020.

Przeprowadzona lustracja objęła ocenę działalności Spółdzielni za lata 2017 ÷ 2019, według następujących zagadnień:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- II. Podstawy prawne i zakres działania.
- III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- IV. Organizacja i działalność organów samorządowych
- V. Zagadnienia członkowskie i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków.
- VI. Planowanie działalności statutowej spółdzielni mieszkaniowej.

- VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- VIII. Działalność inwestycyjna.
- IX. Działalność społeczno-wychowawcza.
- X. Rachunkowość i finanse.

Stan realizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

W okresie objętym Lustracją w Spółdzielni przeprowadzono następujące kontrole zewnętrzne wpisane do książki kontroli przechowywanej w Sekretariacie Spółdzielni:

- rok 2017:
 - ✓ kontrola przeprowadzona przez ZUS o/Kraków
 - ✓ kontrola przeprowadzona przez PPIS w Krakowie – Kontrola Sanitarno-Higieniczna warunków pracy
 - ✓ MZRSM – lustracja pełna za lata 2014-2016
 - ✓ PKO BP SA – kontrola ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych wspomaganych przez budżet
- rok 2018
 - ✓ PKO BP SA – kontrola ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych wspomaganych przez budżet
- rok 2019 – brak wpisów

Protokoły z kontroli znajdują się w siedzibie jednostki.

W trakcie lustracji Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:

- Pan Radosław Michał Gruszka – Prezes Zarządu, Kierownik Ogólny Spółdzielni od dnia 08.05.2002 r.
- Pani Teresa Olędzka Członek Zarządu ds. Członkowsko – Administracyjnych od 29.08.2002 r.
- Pani Teresa Kucia Zastępca Prezesa Zarządu – Zastępca Kierownika Ogólnego – Kierownik Działu Technicznego – od 11.06.2019 r.
- Pani Agnieszka Jania - główna księgowa – zatrudniona na stanowisku od 01.08.2018 r.

oraz pozostali pracownicy Spółdzielni według potrzeb.

Aktualny skład Zarządu Spółdzielni jest zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym (Nr KRS 0000073725), zgodnie z Informacją odpowiadającą wpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców według stanu na dzień 26.08.2020 r. (odpis pełny oraz aktualny) stanowiący załącznik do protokołu nr A.3. W KRS-sie nie ma wpisu w rubryce dotyczącej pełnomocników i prokurentów

Spotkanie lustratora z Radą Nadzorczą poświęcone omówieniu rezultatów lustracji, w szczególności dotyczące zagadnień prawnych, organizacyjnych, organów samorządowych, rachunkowości i finansów zostało zaplanowane po złożeniu protokołu z lustracji.

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

- **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Kozłówce” w Krakowie;
- **Statut** - należy przez to rozumieć Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” w Krakowie
- **WZ** - należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” w Krakowie;

- **Radzie lub Radzie Nadzorczej** - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” w Krakowie;
- **Zarządzie** - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” w Krakowie;
- **Ustawa** - Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 275 z późniejszymi zmianami);
- **Usm** - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 845 z późniejszymi zmianami);
- **UoR**- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 351 z późniejszymi zmianami);
- **UoPDOP** - Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 865 z późniejszymi zmianami);
- **RODO** - Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).

Powołując się w dalszej części protokołu na paragrafy Statutu - będą podawane numery paragrafów Statutu uchwalonego w 1999 r. z późniejszymi zmianami, z których ostatnia została uchwalona 07.06.2018 roku i wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 03.08.2018 r., Sygn. Sprawy: KR.XI NS-REJ.KRS/24134/18/991.

B. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁDZIELNI.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Kozłówce” w Krakowie, na podstawie Uchwały nr 2/99 z dnia 30.09.1999 r. wydzieliła się wraz z innymi spółdzielniami, z Krakowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej związanej w 1929 roku. Budowa pierwszego z bloków przy ulicy Okólnej 20 została zakończona w sierpniu 1967 roku, drugi blok zasiedlono z końcem tegoż roku. Do jej zasobów należą budynki zlokalizowane na osiedlu Na Kozłówce. Powstanie spółdzielni zostało zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Krakowie w listopadzie 2000 r.

Z dniem 24.11.2000 r. Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego **Rejestru Przedsiębiorców** pod numerem **0000073725** przez Sąd Rejonowy w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

- ✓ Nazwa pełna Spółdzielni: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Kozłówce”**
- ✓ Adres siedziby: **30-668 Kraków, ul. Spółdzielców 3**
- ✓ Numer Identyfikacji Podatkowej **NIP: 679-26-59-389** nadany przez Urząd Skarbowy w Krakowie w dniu 01.12.2000 r.
- ✓ **REGON 357459058** nadany przez GUS Urząd Statystyczny w Krakowie w dniu 27.07.2010 r.
- ✓ Adres e-mail: **sekretariat@smkozlowek.krakow.pl**

✓ Spółdzielnia posiada stronę internetową: [http:// www.smkozlowek.krakow.pl](http://www.smkozlowek.krakow.pl)

Czas działania Spółdzielni nie jest ograniczony. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polski. (§ 3 ust.1 i 2 Statutu)

Spółdzielnia zarządza budynkami w Krakowie.

Celem Spółdzielni zawartym w § 3 ust. 1 Statutu jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię.

Rodzaj przeważającej działalności wg Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD): 68,20,Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI MIENIE SPÓŁDZIELNI, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI NABYTYMI NA PODSTAWIE USTAWY. Zgodnie z odpisem z KRS przedmiotem działalności Spółdzielni jest również:

- 41,10, Z, Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 68,20, Z, Wynajem nieruchomości
- 90,04, Z, Prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
- 68,32, Z, Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości.

Przedmiotem statutowym, określonym w § 3 ust. 2, działalności Spółdzielni jest:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
3. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
4. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
5. zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia członków spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości lub na podstawie uchwały właścicieli podjętej w oparciu o art. 26 ust.2 ustawy dotyczącej powierzenia zarządu spółdzielni,

6. wynajem nieruchomości,
7. prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
8. prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i Statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w pkt. 1.

**Podstawowe dane charakteryzujące działalność
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NA KOZŁÓWCE” W KRAKOWIE**

Lp	Treść	Jedn miary			
			2017	2018	2019
1	2	3	4	5	6
I.	CZŁONKOWIE ogółem	osoby	4059	4076	4079
	w tym: zamieszkali	osoby			
	oczekujący	osoby	0	0	0
	osoby prawne	osoby	3	3	3
II.					
1.	Budynki ogółem	szt.	55	55	55
	w tym: mieszkalne	szt.	46	46	46
	użytkowe	szt.	9	9	9
2.	Mieszkania ogółem	szt.	3808	3808	3808
	w tym: spółdz. lokatorskie	szt.	60	55	51
	spółdz. własnościowe	szt.	2038	2028	2021
	odrębna własność	szt.	1694	1711	1724
	najem		16	14	12
3.	Pow. zasobów ogółem	m ²	157 875,94	157 875,94	157 875,94
	w tym: lokali mieszk.	m ²	153 746,87	153 746,87	153 746,87
	lokali użytkowych.	m ²	3 858,91	3 858,91	3 858,91
	garaży i miejsc postojowych	m ²	270,16	270,16	270,16
III.					
	Ilość wspólnot	szt.	4	3	4
	Ilość budynków	szt.	6	5	6
	Łączna powierzchnia	m ²	28421,28	18350,03	21558,13
IV. WSKAŹNIKI EKON.					
1.	Zadłużenie czynszowe ogółem	zł	642 059,32	614 639,25	587 464,59
	w tym: lokali mieszk.	zł	557 830,47	513 011,36	491 070,34

	lokali użytkowych.	zł	84 828,85	101 627,89	96 394,25
2.	Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych	%	3,59	3,42	3,25
3.	Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszk.	zł	-848 107,28	-1018 873,55	-596 314,50
	w tym: nieruchomości wyodrębnione	zł			
	mienie spółdzielni	zł			
4.	Wynik roczny na pozostałych działalnościach Spółdzielni (nadwyżka bilansowa).	zł	983 445,59	716 931,82	1 193 922,85
5.	Stawki opłat eksplo. od lokali mieszkalnych ogółem	zł/m ²			
	w poszczególnych nieruchomościach (od – do)				
	w tym:- eksploatacja podstawowa członek sp	zł/m ²	1,3-1,9	1,3-2	1,6-2
	nieczłonek		1,9-2,3	1,86-2,43	2,03-2,27
	- fundusz remontowy	zł/m ²	1,2-2,2	1,2-2,4	1,2-2,4
6.	Stan funduszy podstawowych ogółem, w tym:	zł	28644529 32	27522102,35	26621196,17
	- fundusz udziałowy	zł	313 783,33	303 324,72	290 088,58
	- fundusz zasobowy	zł	11 651 087,74	11 093 093,89	10 990 077,29
	- fundusz wkładów ogółem (mieszkaniowy, budowlany, zaliczkowy)	zł	16679658,25	16125683,74	15341030,30
7.	Stan funduszy remontowych ogółem, w tym	zł	1 504 032,02	1 824 138,91	1 382 993,54
	- nieruchomości	zł	691 599,04	1 232 542,09	947 508,62
	- mienie Spółdzielni (centr. f. remontowy)	zł	812 432,98	591 596,82	435 484,92
8.	Należności ogółem	zł	1 872 992,60	956 021,49	839 736,94
9.	Zobowiązania ogółem	zł	5 677 317,35	5 021 856,20	5 212 708,30
10.	Środki pieniężne ogółem	zł	15255613,85	15087973,54	14947713,55
V.	ZATRUDNIENIE OGÓLEM (średniorocznie)	etaty	41,02	39,09	37,85
	w tym pracownicy: - umysłowi	etaty	25,25	24,92	24,55
	- konserwatorzy	etaty	13,90	12,67	11,80
	- sprzątacze	etaty	1,87	1,50	1,5
VI.	ŚREDNIA PŁACA MIESIĘCZNA	zł	4 417,60	4 684,77	4826,21

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowemu badaniu sprawozdań finansowych.

Spółdzielnia jest zrzeszona w Małopolskim Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych. Za lata objęte lustracją Spółdzielnia opłaciła składki do MZRSM oraz na Krajową Radę Spółdzielczą:

- KRS kwota 550,00 zł w terminach: 2.02.2017r, 19.01.2018r, 30.01.2019r;
- MZRSM w dniu 6.02.2017r, w dniu 19.01.2018r, w dniu 8.02.2019r oraz w dniu 26.06.2019r.

C.USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

I. Sprawozdanie z realizacji wniosków z poprzedniej lustracji

Poprzednia pełna lustracja Spółdzielni za lata 2014-2016 została przeprowadzona przez lustratorów z Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych. posiadających uprawnienia nr 3382/1997 oraz 5134/2004.

Lustracja została przeprowadzona w biurze Spółdzielni w Krakowie w dniach od 17 sierpnia 2017 r. do 1 września 2017 r. Lustrację przeprowadzili lustratorzy o uprawnieniach lustracyjnych nr 3382/1997 oraz 5113/2004. Lustratorzy sporządzili protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Spółdzielni.

Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze Rada Nadzorcza przedstawiła wnioski z przeprowadzonej lustracji na Walnym Zgromadzeniu – zgodnie z protokołem z WZ odbytego dnia 11.05.2017 r.

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 146 ust. 4 Statutu, Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi zarządzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

W latach objętych lustracją informacja sprawozdawcza z realizacji wniosków polustracyjnych była przedstawiana na Walnym Zgromadzeniu.

Informacja z ich realizacji stanowi załącznik nr I.1.

Sprawdzono realizację wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji:

1. W przypadku dokonywania zmian statutu, uwzględnić uwagi zgłoszone przez lustratorów.
2. Po dokonaniu zmian w statucie, zaktualizować odpowiednio regulaminy, oraz zakładowa politykę rachunkowości.
3. Objąć ochroną bhp osoby świadczące pracę na podstawie umów cywilnych w zakresie opisanym w Kodeksie Pracy.

II. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 275 z późniejszymi zmianami) oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 845 z późniejszymi zmianami).

Podstawowym aktem wewnętrznym regulującym funkcjonowanie Spółdzielni jest Statut uchwalony w 1999 r. Na dzień rozpoczęcia lustracji obowiązywał Statut w wersji uchwalonej

w 2018 roku (uchwała WZ nr 11/2018 z dnia 07.06.2018 r.) i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 03.08.2018 r., Sygn. Sprawy: KR.XI NS-REJ.KRS/24134/18/991.

Uwagi Lustracji:

- ✓ §77 ust 6 – z uwagi na niejednorodność interpretacji (opinii prawnych) lustrator rekomenduje usunięcie zapisu.
- ✓ §85 ust 1 - do rozważenia upoważnienie również innej osoby do otwarcia obrad WZ (np.: Prezesa Zarządu)
- ✓ §94 ust 3 – dostosować do aktualnych interpretacji w tym zakresie.
- ✓ §94 ust 4 – lustrator rekomenduje usunięcie zapisu

Podczas badania poszczególnych zagadnień wynikających z programu lustracji, przeprowadzono także analizy poszczególnych regulaminów, badając ich zgodność z przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni. Regulaminy zostały opisane w dalszej części protokołu w poszczególnych rozdziałach tematycznych.

Wykaz obowiązujących regulaminów w okresie objętym lustracją zawarty jest w załączniku nr II.1 do protokołu.

III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie

Do zadań Rady Nadzorczej według § 97ust 6 Statutu należy zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni i regulaminu organizacyjnego.

W okresie objętym lustracją Rada zatwierdziła schemat organizacyjny Spółdzielni, który jest graficznym przedstawieniem struktury organizacyjnej odpowiednimi uchwałami:

- uchwała 39/2016 z dnia 16.12.2016 r. w sprawie planu finansowo- rzeczowego,
- uchwała 41/2017 z dnia 15.12.2017 r. w sprawie planu finansowo-rzeczowego,
- uchwała 30/2018 z dnia 14.12.2018 r. w sprawie planu finansowo-rzeczowego.

Uchwały składają się ze schematu struktury organizacyjnej z ilością etatów w poszczególnych komórkach, przyjmowanych każdego roku przez Radę Nadzorczą wraz z dokumentem pod nazwą Budżet Spółdzielni. Ponadto w dniu 7.11.2014 r. Rada Nadzorcza uchwaliła Regulamin Organizacyjny (uchwała nr 41/2014). Dopełnieniem zakresów czynności poszczególnych członków zarządu jest Regulamin Zarządu uchwalony przez RN w dniu 19 września 2017 r. (uchwała 34/2017)

Planowane zatrudnienie i rzeczywiste wykonanie zatrudnienia w latach objętych lustracją zostało zestawione w tabeli nr III.1 - „Zatrudnienie”. Analizując dane pokazane w tabeli widać, że w latach objętych lustracją planowano zmniejszenie zatrudnienia na stanowiskach robotniczych. Porównując wykonanie zatrudnienia w roku 2019 do roku 2017 widać zmniejszenie zatrudnienia na stanowiskach robotniczych 15,77 do 13,3 i stabilizację zatrudnienia ogółem na wysokości ok. 37,85 etatów.

Tabela nr III.1. Zatrudnienie

L.p.	Zatrudnienie	2017	2018	2019
1	Planowane wg struktury organizacyjnej (w etatach), w tym:	42,12	41,5	40,00
	- zarząd (bez społecznego członka)	2,87	2,5	2,5
	- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	21,75	22,75	22,75
	- pracownicy na stanowiskach robotniczych	17,5	16,25	14,75
2	Wykonanie wg sprawozdawczości (w etatach), w tym:	41,02	39,09	37,85
	- zarząd (bez społecznego członka.)	2,5	2,5	2,8
	- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	22,75	22,42	21,75
	- pracownicy na stanowiskach robotniczych	15,77	14,17	13,3
3	Wykonanie wg sprawozdawczości (w osobach), w tym:	44	43,83	41,08
	- zarząd (bez społecznego członka)	3	3	3
	- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	25	24,41	23,25
	- pracownicy na stanowiskach robotniczych	16	16,42	14,83
4	Rozliczenie zatrudnienia w stosunku do planu (w etatach)			
	- przekroczenie			
	- oszczędność	1,1	2,41	2,15

Zgodnie z wymogami Kodeksu pracy Spółdzielnia posiada Regulamin pracy uchwalony przez Zarząd w dniu 11.01.2001 r. uchwała nr 4/2001, zmieniony przez Zarząd Aneksami – ostatni z dnia 8 lutego 2007 r. Uchwała nr 23/2007. Podpisy pracowników potwierdzające zapoznanie się z Regulaminem znajdują się w aktach osobowych.

Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni potwierdzają swoją obecność w pracy poprzez podpisywanie listy obecności. Jest ona wyłożona w sekretariacie.

Spółdzielnia posiada:

- Regulamin wynagradzania członków Zarządu SM „Na Kozłowie”, wprowadzony Uchwałą RN nr 31/2014 z dnia 22.08.2014 r.,
- Zasady wynagradzania głównego księgowego (uchwała Zarządu nr 26/2018 z dnia 01.02.2018 r.)

oraz do dnia 31.03.2019 roku obowiązywał Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy nr U-DCCV. W wyniku porozumienia z dnia 28.03.2019 roku strony porozumienia zmieniły warunki umów o pracę akceptując Regulamin wynagradzania pracowników SM „Na Kozłowie” uchwała Zarządu nr 44/2019 z dnia 28.02.2019 roku

Obecnie w Spółdzielni nie działa Związek Zawodowy.

Dokumentacja osobowa pracowników jest prowadzona w formie teczek osobowych. Sprawdzono akta osobowe ośmiu pracowników (TK- zarząd, AJ, IB, BM, AA, – pracownicy biurowi, JP, BS, MS, – pracownicy zatrudnieni na stanowisku robotniczym). W wyniku kontroli stwierdzono, że akta pracownicze prowadzone są zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie dokumentacji pracowniczej (Dz.U. z 2018 r. poz. 917). Pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie, ważne dokumenty kwalifikacyjne odpowiednie do wykonywanej pracy, aktualne i odpowiednie dla danego stanowiska zaświadczenie o szkoleniu w zakresie BHP.

Spółdzielnia wykonała analizę ryzyk występujących na poszczególnych grupach stanowisk pracy. Spółdzielnia nie zatrudnia pracownika ds. BHP (zagadnienia te zlecono firmie zewnętrznej). Akta pracownicze są przechowywane w oddzielnym pomieszczeniu, działu kadr Spółdzielni, w metalowej szafie – jest to wystarczająca ochrona dokumentów. Ewidencja czasu pracy pracowników jest kompletna. Kartoteki urlopowe są prowadzone na bieżąco. Według stanu na dzień 31.08.2020 r. występują zaległe urlopy z roku 2019, w przypadku 7 pracowników, w ilości od 1 dnia do 39 dni, do wykorzystania we wrześniu 2020 roku.

Plan funduszu płac był corocznie zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. Jest on elementem składowym corocznych planów finansowo-gospodarczych pod nazwą Budżet Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówe”.

Plan funduszu płac, jego wykonanie, wskaźniki wykonania oraz średnie miesięczne wynagrodzenie w latach objętych lustracją jest przedstawione w tabeli nr III.2.

Tabela nr III.2. Fundusz płac

LP	Wyszczególnienie	2017	2018	2019
1.	Plan funduszu płac na rok (w zł)	2.322.220,00	2.372.230,00	2.392.917,00
	w tym:			
	-osobowy fundusz płac (bez nagród jubileuszowych)	2.162.995	2.158.777	2.248.860
	- bezosobowy fundusz płac			
	- nagrody jubileuszowe	38.013	92.493	14.460
	- wynagrodzenie Rady Nadzorczej	121.212	120.960	129.597
2.	Wyplacone wynagrodzenia (w zł)	2.324.457,15	2.367.445,90	2.386.911,34
	w tym:			
	-osobowy fundusz płac (bez nagród jubileuszowych)	2.137.020,90	2.113.408,41	2.184.866,46
	- bezosobowy fundusz płac	34.736,25	48.949,99	54.444,88
	- nagrody jubileuszowe	37.500,00	84.127,50	7.200,00
	- wynagrodzenie Rady Nadzorczej	115.200,00	120.960,00	140.400,00

3.	Wskaźnik wykonania funduszu płac (w %) w tym:			
	-osobowy fundusz płac (bez nagród jubileuszowych)	98,8	97,9	97,15
	- bezosobowy fundusz płac			
	- nagrody jubileuszowe	98,65	90,96	49,79
	- wynagrodzenie Rady Nadzorczej	95,04	100,00	108,34

Z tabeli wynika, że wykonanie osobowego funduszu płac w latach badanych było zawsze poniżej planowanego. W Budżetach na lata 2017, 2018, 2019 w tabeli Koszty Administracji Ogólnej pozycja pod Bezosobowy Fundusz płac ujmuje się prowadzenie kasy zapomogowo pożyczkowej, spraw BHP itd.

Ochrona danych osobowych.

Zarząd zlecił wykonanie audytu i opracowania dokumentacji wymaganą RODO.

Spółdzielnia posiadała Regulamin ochrony danych osobowych wprowadzony uchwałą RN nr 11/2015 z dnia 22.05.2015 r. zmieniony – uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2018 z dnia 28.08.2018 roku. Spółdzielnia prowadzi „Rejestr czynności przetwarzania”. Z kontrahentami zewnętrznymi Spółdzielnia podpisała umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych. W aktach pracowników znajdują się upoważnienia do przetwarzania danych osobowych dostosowane do każdego stanowiska

Całość relacji łączącej administratora (Spółdzielnię) z podmiotem przetwarzającym jest unormowana w ramach umowy powierzenia przetwarzania danych, której to treść została szczegółowo uregulowana w obowiązujących przepisach unijnego rozporządzenia.

Pracownicy, którzy mają dostęp do danych osobowych zostali zapoznani z przepisami oraz wewnętrznymi dokumentami z zakresu ochrony danych osobowych (administrator ma oświadczenia w tym zakresie).

Spółdzielnia zawarła umowę zewnętrznego powierzenia funkcji Administratora Bezpieczeństwa Informacji spółce N-SERWIS.pl Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 01.02.2017 – ostatni aneks nr 2 z dnia 01.02.2019 r.

Pracownicy Spółdzielni korzystają w swojej pracy z komputerów połączonych w sieć. Na komputerach są zainstalowane programy m.in.: finansowo-księgowy, płacowy, płatnik, gospodarki materiałowej oraz czynsze z modułem rozliczania mediów.

Obsługę systemu finansowego świadczy firma Marhal, konserwację sieci i sprzętu prowadzi firma zewnętrzna Naprawa i Konserwacja Urządzeń Elektronicznych.

IV. Organizacja i działalność organów samorządowych

Zgodnie z § 72 § 1 Statutu w SM „Na Kozłówce” organami Spółdzielni są:

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

f

Walne Zgromadzenie.

Statut w § 77 ust.1 stanowi, że Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Zasady obradowania Walnego Zgromadzenia reguluje Statut oraz „Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej NA KOZŁÓWCZE”. Regulamin każdorazowo był przyjmowany uchwałą WZ. Zgodnie z art. 5 § 1 pkt 6) ustawy Prawo spółdzielcze, Statut powinien określać zasady zwoływania walnych zgromadzeń, obradowania na nich i podejmowania uchwał.

W okresie objętym Lustracją, w realizacji § 79 ust.1 Statutu, Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie w następujących terminach:

Termin	Ilość		
	uprawnionych	obecnych	%
8.06.2017r.	3102	83	2.67
7.06.2018 r.	4059	93	2.29
13.06.2019 r.	4059	81	2.00

Jak wynika z powyższego zestawienia, frekwencja na WZ w analizowanym okresie była niska i nie przekraczała 3%.

Zgodnie z (§ 90 ust. 1 Statutu) Walne Zgromadzenie zdolne jest do podejmowania Uchwał bez względu na liczbę obecnych, jeśli zostało prawidłowo zwołane. Z analizy dokumentacji WZ (protokoły Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej) wynika że procedury zwoływania były zachowane. Zgodnie z (§ 80 ust. 1 Statutu) członkowie Spółdzielni, Krajowa Rada Spółdzielcza oraz Związek w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, byli powiadamiani na piśmie o czasie, miejscu i porządku obrad na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Analiza dokumentacji WZ – za lata objęte Lustracją, pozwala stwierdzić, co następuje:

- ✓ wszyscy członkowie otrzymywali zawiadomienia o miejscu, terminie i porządku obrad WZ wraz z informacją o miejscu i terminie wyłożenia do wglądu kompletu dokumentów będących przedmiotem obrad (w tym: sprawozdania i projekty uchwał) oraz możliwości składania żądań i projektów uchwał, z podaniem terminów określonych Statutem. Zawiadomienia doręczane były za potwierdzeniem odbioru przez pracowników Spółdzielni,
- ✓ tematyka obrad mieściła się w zakresie właściwości WZ i nie wykraczała poza przyjęty porządek obrad,
- ✓ każdorazowo przyjmowany był porządek, regulamin obrad oraz protokół z poprzedniego WZ,
- ✓ głosowania nad absolutorium odbywały się dla każdego członka Zarządu oddzielnie,
- ✓ corocznie uchwalano najwyższą sumę zobowiązań,
- ✓ corocznie zatwierdzano uchwałami sprawozdanie finansowe oraz sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej;

Dokumentacja WZ gromadzona jest oddzielnie dla każdego roku, przechowywana w archiwum znajdującym się w biurze Spółdzielni. Dokumentacja jest kompletna, zawiera m.in.:

- ✓ protokoły obrad podpisane przez przewodniczącego i sekretarza,

- ✓ protokoły komisji WZ,
- ✓ listy obecności,
- ✓ karty głosowań,
- ✓ komplet prawidłowo podpisanych uchwał,
- ✓ zatwierdzone sprawozdania,
- ✓ pełnomocnictwa przedłożone przez osoby działające w imieniu członków Spółdzielni

Uchwały WZ podejmowane były zgodnie z wymogami § 94 Statutu. Uchwał podjętych z naruszeniem prawa lub godzących w interes Spółdzielni i jej członków nie stwierdzono.

Rada Nadzorcza.

Rada Nadzorcza funkcjonuje w oparciu o Statut oraz Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” uchwalonym przez WZ 13 czerwca 2019 r. - uchwała nr 10/2019. Lustrator nie zgłasza uwag do regulaminu.

Zgodnie z (§ 94 Statutu) Spółdzielni, Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez WZ spośród członków Spółdzielni na 3 letnią kadencję.

W okresie objętym Lustracją Rada Nadzorcza funkcjonowała w składzie osobowym:

- kadencja 2016 – 2019 (ujawniona w KRS – wpis z dnia 22.08.2016 – sygnatura akt KR.XI NS-REJ.KRS/23240/16/732)
 - ✓ Monika Osika – Przewodniczący Rady
 - ✓ Jan Siwek – Z-ca Przewodniczącego Rady do dnia 20.04.2018 (rezygnacja)
 - ✓ Anna Kaznowska - Sekretarz Rady (pełniła tę funkcję do dnia 01.12.2017 i ponownie w okresie od 01.02.2018 r. do 20.04.2018 r. – od tego dnia pełniła funkcję z-cy Przewodniczącego Rady
 - ✓ Ewa Benedyk – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
 - ✓ Anna Boruta – Członek Rady Nadzorczej – od dnia 01.12.2017 r do dnia 01.02.2018 r. pełniąc obowiązki Sekretarza Rady.
 - ✓ Beata Olszewska – przewodniczący Komisji GZMiT
 - ✓ Adrian Nawara – Członek Rady Nadzorczej
 - ✓ Jan Gala – Członek Rady Nadzorczej
 - ✓ Tadeusz Wolak – Członek Rady Nadzorczej, od 20.04.2018 pełnił funkcję Sekretarza Rady
- kadencja 2019 – 2022 (ujawniona w KRS – wpis z dnia 19.07.2019 – sygnatura akt KR.XI NS-REJ.KRS/19584/19/351). Rada ukonstytuowała się na posiedzeniu w dniu 18.06.2019 r.
 - ✓ Kazimierz Smoliński – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
 - ✓ Rafał Perłowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
 - ✓ Beata Olszewska – Członek Rady Nadzorczej
 - ✓ Małgorzata Fuksa – Sekretarz Rady Nadzorczej
 - ✓ Magdalena Kula – Członek Rady Nadzorczej
 - ✓ Wacław Głowczyński – Przewodniczący Komisji GZMiT

- ✓ Anna Boruta – Członek Rady Nadzorczej
- ✓ Tadeusz Wolak – Członek Rady Nadzorczej
- ✓ Zbigniew Kwiatkowski – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Skład RN zgłoszony został w terminie wymaganym i ujawniony w rejestrze przedsiębiorców KRS postanowieniami Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS.

Z (§ 8 ust. 3 Regulaminu RN) wynika, że posiedzenia Rady zwołuje Przewodniczący lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.

W kontrolowanym okresie Rada Nadzorcza odbyła następującą ilość protokołowanych posiedzeń:

Rok	ilość posiedzeń	ilość podjętych uchwał
2017	12	44
2018	12	34
2019	13	33

W okresie objętym Lustracją Komisja Rewizyjna działała w oparciu o „Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej NA KOZŁÓWCZE” uchwalonego przez Radę w dniu 20.01.2017 r. (uchwała nr 2/2017). Lustrator nie zgłasza uwag do regulaminu

W okresie objętym Lustracją „Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Terenowymi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej NA KOZŁÓWCZE” uchwalonego przez Radę w dniu 20.01.2017 r. (uchwała nr 3/2017).

Uwagi Lustracji:

- ✓ §1 – Podstawa prawna uchwalenia Regulaminu nie uwzględnia zmian w treści Statutu – powołanie się na błędny §,

Komisja	ilość posiedzeń w roku 2017	ilość posiedzeń w roku 2018	ilość posiedzeń w roku 2019
Rewizyjna	8	9	9
Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Terenami	7	8	7

Jak wynika z powyższego zestawienia, posiedzenia Komisji Rady odbywały się częściej niż minimalna ilość posiedzeń określona w ich Regulaminach.

Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej w badanym okresie obejmowała sprawy należące do kompetencji i właściwości określonych w (§ 93 Statutu), w tym:

- ✓ zatwierdzania planów gospodarczo – finansowych,
- ✓ zatwierdzanie planów pracy Rady wraz z jej komisjami (odpowiednio uchwały nr 28/2017 z dnia 07.07.2017 r., uchwała nr 13/2018 z dnia 06.07.2018 r., uchwała nr 15/2019 z dnia 09.07.2019 r.)
- ✓ uchwalanie regulaminów przewidzianych w Statucie i zmian do nich,

- ✓ wysokości opłat eksploatacyjnych;
- ✓ dokonywania okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych
- ✓ wybór biegłego rewidenta,
- ✓ omawiania sprawozdań finansowych i analiz ekonomicznych
- ✓ działań windykacyjnych
- ✓ podejmowania uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni – do września 2017 r.
- ✓ uchwalania regulaminów przewidzianych w Statucie i przepisach Prawa Spółdzielczego dla Rady Nadzorczej,
- ✓ ustalania wynagrodzeń członków Zarządu

Protokoły zawierają pełną treść uchwał, z powołaniem podstawy prawnej. Do protokołów załączane są:

- ✓ porządek obrad,
- ✓ listy obecności
- ✓ oraz dokumenty będące przedmiotem obrad.

Posiedzenia Rady odbywały się zgodnie z przyjętym porządkiem obrad. Każdorazowo przyjmowano protokół z poprzedniego posiedzenia.

Dokumentacja z posiedzeń Rady Nadzorczej jest czytelna, kompletna, przechowywana przez Zarząd chronologicznie w skoroszytach z podziałem na poszczególne posiedzenia oraz na poszczególne lata.

W Spółdzielni nie jest prowadzony rejestr uchwał Rady Nadzorczej, obowiązujący regulamin nie wymaga jego prowadzenia.

Przeprowadzona w trakcie lustracji analiza podejmowanych w latach 2017-2019 uchwał pozwala stwierdzić co następuje:

- ✓ uchwały sporządzone są w sposób poprawny, z powołaniem podstawy prawnej zarówno pod względem formalnym jak i treści,
- ✓ merytoryczna zawartość uchwał nie budzi zastrzeżeń,
- ✓ podejmowane uchwały obejmują zakres zagadnień przypisanych Statutem do właściwości Rady i nie wykraczają poza zakres kompetencji tego organu.
- ✓ uchwał podjętych z naruszeniem przepisów ustaw spółdzielczych lub naruszających interes Spółdzielni nie stwierdza się.

Z dokumentacji pracy Rady wynika, że obie komisje właściwie wykonują powierzone zadania, a dokonane przez nie i zawarte w protokołach ustalenia stanowią podstawę podejmowanych przez Radę uchwał.

Zgodnie z wymogiem art.46 §1 Ustawy, Rada corocznie składała Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności,

Zarząd.

W okresie objętym Lustracją podstawą działania Zarządu był Statut oraz Regulamin Zarządu z dnia 19 września 2017r. i został przyjęty przez Radę Uchwałą nr 34/2017.

Zarząd, zgodnie ze Statutem składa się z 3 członków, w tym Prezesa, jego Zastępcy i Członka Zarządu wybieranych przez Radę Nadzorczą.

W okresie objętym lustracją w skład Zarządu wchodził:

- Prezes Zarządu – Kierownik Ogólny Spółdzielni – Radosław Gruszka (ujawniony w KRS – wpis z dnia 17.06.2002 r. – sygnatura akt KR.XI NS-REJ.KRS/4938/02/370)
- Z-ca Prezesa Zarządu – Kazimierz Smoliński do dnia 30.05.2019 r. (zmiana ujawniona w KRS pod datą 19.07.2019 r. – sygnatura akt KR.XI NS-REJ.KRS/19584/19/351)
- Z-ca Prezesa Zarządu – Zastępca Kierownika Ogólnego – Kierownik Działu Technicznego – Teresa Kucia od dnia 11.06.2019 r. (zmiana ujawniona w KRS pod datą 19.07.2019 r. – sygnatura akt KR.XI NS-REJ.KRS/19584/19/351)
- Członek Zarządu ds. Członkowsko-Administracyjnych – Teresa Olędzka (ujawniona w KRS – wpis z dnia 27.11.2002 r. – sygnatura akt KR.XI NS-REJ.KRS/9558/02/963)

W okresie objętym lustracją Zarząd odbył następującą ilość protokołowanych posiedzeń:

Rok	ilość posiedzeń	Ilość podjętych uchwał
2017	44	225
2018	50	228
2019	43	224

Analiza dokumentacji pracy Zarządu w analizowanym okresie pozwala stwierdzić co następuje:

- ✓ protokoły są kolejno numerowane w okresach rocznych,
- ✓ protokoły zawierają listę obecności, porządek obrad, omówienie spraw będących przedmiotem posiedzenia, podpisy członków zarządu
- ✓ uchwały w sprawach członkowskich (dot. przyjęcia w poczet członków i skreśleń) zgrupowane rocznikami w segregatorach stanowiących integralną część protokołów,
- ✓ w treści uchwał podana jest podstawa prawna,
- ✓ do protokołów załączone są materiały źródłowe będące przedmiotem obrad.

W oparciu o przedłożoną dokumentację, stwierdza się, że Zarząd na swych posiedzeniach zajmował się problematyką przypisaną do jego właściwości, a więc m.in.:

- rozpatrywał zagadnienia związane z:
 - ✓ bieżącą działalnością Spółdzielni
 - ✓ sprawami członkowsko-mieszkaniowymi
 - ✓ sprawami pracowniczymi
- dokonywał analizy:
 - ✓ działalności finansowej Spółdzielni
 - ✓ stopnia realizacji planów gospodarczych
 - ✓ monitorował windykację opłat eksploatacyjnych
 - ✓ ponadto opracowywał projekty planów gospodarczych oraz okresowe sprawozdania z wykonania planów i przedkładał Radzie stosowne analizy.

Przeprowadzona w ramach lustracji wrywkowa kontrola legalności i zgodności z interesem Spółdzielni uchwał podejmowanych w okresie objętym lustracją nie wykazała w badanej próbie przypadków naruszania przepisów lub kompetencji innych organów.

Zarząd corocznie składał WZ sprawozdanie ze swej działalności. W analizowanych latach Walne zatwierdzały sprawozdania Zarządu i w wyniku indywidualnych głosowań udzielały absolutorium poszczególnym jego członkom.

Postępowanie wewnątrz spółdzielcze.

Zagadnienia organów samorządowych w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym określały § 22-26 obowiązującego Statutu Spółdzielni.

Rada jak i Zarząd prowadzą dyżury dla członków Spółdzielni. Informacje o dyżurach Rady Nadzorczej i Zarządu wywieszane są na tablicach ogłoszeń na poszczególnych klatkach schodowych i na tablicach ogłoszeń w zasobach spółdzielczych, stronie internetowej. Ogłoszenia zniszczone uzupełniane są na bieżąco. W protokołach Rady Nadzorczej zawarte są adnotacje o rozpatrywanych wnioskach.

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

Wg stanu na 31.12.2019r. w Spółdzielni zarejestrowanych było 4079 członków.

Strukturę członków Spółdzielni oraz zmiany liczby członków w latach 2017-2019 przedstawia poniższa tabela,

Lp	Wyszczególnienie	2017	2018	2019
1.	Liczba członków ogółem na 31 grudnia ... w tym :	4059	4076	4079
1.a	osoby prawne	3	3	3
2.	Liczba osób przyjętych w poczet członków w ciągu roku, ogółem: w tym w wyniku:	1096	190	198
2.a	przetargów organizowanych przez Spółdzielnię	2	2	0
3.	Zmniejszenie liczby członków, ogółem w tym w wyniku:	139	173	195
4.	Umowy najmu lokali mieszkalnych	16	14	12

Stosownie do wymogu art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia prowadzi rejestr członków.

Ostatnia część rejestru (nr 16) – wg stanu na 26.08.2020 obejmuje członków o numerach 7011-7042.

Rejestr prowadzony jest na bieżąco w wersji elektronicznej. Dane stanowiące podstawę wpisów znajdują w ewidencji księgowej.

Zgodnie z wymogiem art. 17⁶usm Spółdzielnia jest zobowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. Spółdzielnia prowadzi Rejestr ksiąg wieczystych zawierający alfabetyczny wykaz osób posiadających własnościowe prawo do lokalu adres, nr.KW, adnotacje o obciążeniu hipoteki.

W poczet członków przyjmuje Zarząd, podejmując odpowiednie uchwały.

W trakcie lustracji dokonano kontroli losowo wybranych akt członków o nr.: 7059, 7066, 7068, 7061, 7054, 6597, 4659 (teczki de facto stanowią teczki lokalowe i zawierają pełną historię eksploatacji lokali).

Sprawdzone akta zawierają dokumenty takie jak :

- ✓ deklarację przystąpienia do Spółdzielni
- ✓ zawiadomienie o przyjęciu w poczet członków
- ✓ akty notarialne ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu
- ✓ akty notarialne – umowy darowizny
- ✓ postanowienia sądu o nabyciu spadku
- ✓ pisma wynikające z bieżącej korespondencji
- ✓ zawiadomienia o założeniu księgi wieczystej dla lokalu
- ✓ przydziały lokali mieszkalnych,
- ✓ protokoły zdawczo odbiorcze lokali,
- ✓ wnioski o przekształcenie tytułów prawnych do lokali

Akta członkowskie przechowywane są na półkach w archiwum znajdującym się w pomieszczeniach piwnicznych biura. Akta zgrupowane są adresami. Budynek biura Spółdzielni posiada instalację alarmową.

VI. PLANOWANIE DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

A. KIERUNKI ROZWOJU – Program działalności Spółdzielni.

Zgodnie z art. 38 § 1 pkt 1 Prawa spółdzielczego, jak również § 78 ust 1 pkt 1 Statutu Spółdzielni do wyłącznej kompetencji Walnego zgromadzenia członków należy uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej. W okresie objętym Lustracją WZ nie podejmowało uchwał dotyczących zmian w kierunków rozwoju Spółdzielni. Ponieważ obowiązywał kierunki na lata 2025-2020 uchwalone przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2014.

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

Zgodnie z art. 46 § 1 pkt 1 prawa spółdzielczego, jak również § 93 ust 1 Statutu Spółdzielni do kompetencji Rady Nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczych.

Zarząd lustrowanej Spółdzielni corocznie opracowywał i przedkładał do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej Spółdzielni kompleksowe plany gospodarcze rzeczowo-finansowe, obejmujące wszystkie rodzaje działalności. Następnie Rada Nadzorcza po dokonanej analizie podejmowała uchwały o zatwierdzeniu planów gospodarczych rzeczowo-finansowych działalności Spółdzielni.

Plany finansowe zostały opracowane na podstawie faktycznego wykonania kosztów w roku poprzednim, z uwzględnieniem rzeczywistego i szacowanego wzrostu kosztów niezależnych i zależnych od Spółdzielni. Plany wpływów oparte zostały na stawkach opłat uchwalanych przez Radę Nadzorczą, zróżnicowanych na lokale wg poszczególnych typów tytułów prawnych. Stawki opłat eksploatacyjnych wynikają z planowanych kosztów rodzajowych i kosztów ogólnych przypadających na ten rodzaj działalności

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

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

Przygotowane plany gospodarcze zostały uchwalone, zgodnie z kompetencjami zapisanymi w Statucie, przez Radę Nadzorczą. Lustrator nie wnosi uwag.

W roku 2017 Rada Nadzorczą na swych plenarnych posiedzeniach przyjmowała uchwały związane z:

- ✓ uchwała nr 41/2017 z dnia 15.12.2017 r. – uchwalenie planu rzeczowo-finansowego na rok 2018 pod nazwą „Budżet Spółdzielni Mieszkaniowej NA KOZŁÓWCE” skorygowany uchwałą nr 3/2018 z dnia 23.03.2018 r. (zmiany w planie remontów),
- ✓ uchwała nr 42/2017 z dnia 15.12.2017 r. – uchwalenie opłaty za użytkowanie lokali w zasobach Spółdzielni,

W roku 2018 Rada Nadzorczą na swych plenarnych posiedzeniach przyjmowała uchwały związane z:

- ✓ uchwała nr 30/2018 z dnia 14.12.2018 r. – uchwalenie planu rzeczowo-finansowego na rok 2019 pod nazwą „Budżet Spółdzielni Mieszkaniowej NA KOZŁÓWCE” skorygowany uchwałą nr 5/2019 z dnia 12.04.2019 r. (zmiany w planie remontów) oraz uchwałą nr 21/2019 z dnia 20.09.2019 r.,
- ✓ uchwała nr 31/2018 z dnia 14.12.2018 r. – uchwalenie opłaty za użytkowanie lokali w zasobach Spółdzielni

W roku 2019 Rada Nadzorczą na swych plenarnych posiedzeniach przyjmowała plany związane z:

- ✓ uchwała nr 26/2019 z dnia 17.10.2019 r. – uchwalenie planu rzeczowo-finansowego remontów na rok 2020 r.,
- ✓ uchwała nr 31/2019 z dnia 06.12.2019 r. – uchwalenie planu rzeczowo-finansowego na rok 2020 pod nazwą „Budżet Spółdzielni Mieszkaniowej NA KOZŁÓWCE”.
- ✓ uchwała nr 32/2019 z dnia 06.12.2019 r. – uchwalenie opłaty za użytkowanie lokali w zasobach Spółdzielni

C. KONTROLA DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ.

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

- organy Spółdzielni w zakresie wyznaczonym Statutem Spółdzielni,

- pracowników Spółdzielni, stosownie do imiennych zakresów czynności.

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

- ✓ akceptującej – wykonywanej przez Radę Nadzorczą m.in. poprzez rozpatrywanie okresowych sprawozdań i analiz sporządzanych przez Zarząd Spółdzielni z realizacji planów i innych przedsięwzięć Spółdzielni,
- ✓ końcowej – wykonywanej przez Radę Nadzorczą m.in. poprzez rozpatrywanie rocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań, względnie analiz z wykonania rocznego planu gospodarczego, oraz planu remontów.
- ✓ kompleksowej – wykonywanej przez Walne Zgromadzenie, poprzez rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni, oraz sprawozdań finansowych za rok obrotowy,
- ✓ wycinkowej – wykonywanej przez Zarząd i Radę Nadzorczą przy rozpatrywaniu wystąpień interwencyjnych członków i załatwiania skarg i wniosków składanych przez członków.

W latach objętych lustracją sporządzane były i przedstawiane Radzie Nadzorczej okresowe informacje i analizy z realizacji planów gospodarczych rzeczowo-finansowych. Okresowo przedkładano również informacje o wysokości zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych. Przygotowane analizy były przedmiotem obrad komisji branżowych Rady oraz posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, która wypełniając swoje powinności statutowe, dokonywała ocen stopnia wykonania planów. Na podstawie zapisów w protokołach Rady Nadzorczej, stwierdza się, że Rada przyjmowała i akceptowała realizację zadań wynikających z przyjętych planów finansowo – gospodarczych i planów remontów.

VII. Gospodarka zasobami Spółdzielni.

Wg stanu na 31.12.2019 r. w zarządzie Spółdzielni pozostawały m. in. zasoby:

- ✓ 46 budynków mieszkalnych własnych o powierzchni 153 751,00 m² oraz budynki wspólnot przy ul. Polonijnej 16, Niedzickiej 2a, Zabłocie 24, 26, 28 oraz Stattera 3 o łącznej powierzchni 22 471 m²,
- ✓ 2 pawilony handlowo-usługowe,
- ✓ 1 klub osiedlowy Centrum Kultury o pow 88,44 m² i klub emeryta 32,68 m²

Opis spółdzielczych zasobów lokalowych

Lp	Wyszczególnienie	J.m.	Stan na 31.12		
			2017r	2018r	2019
1	2	3	4	5	6

1	Budynki, ogółem	szt.	55	55	55
	w tym:				
1.a	- budynki mieszkalne bez lokali użytkowych	szt.	46	46	46
1.b	- budynki mieszkalne z lokalami użytkowymi	szt.	0	0	0
1.c	- budynki z windami	szt.	6	6	6
1.d	- inne budynki	szt.	9	9	9
2	Lokale mieszkalne, ogółem	szt.	3808	3808	3808
2.a	w tym: - spółdzielcze lokatorskie	szt.	60	55	51
2.b	- spółdzielcze własnościowe	szt.	2038	2028	2021
2.c	- odrębna własność	szt.	1694	1711	1724
2.d	- funkcyjne, służbowe	szt.			
2.e	- wynajmowane	szt.	16	14	12
2.f	- rotacyjne	szt.			
2.g	- inne bez przydziału	szt.			
2.1	Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem	m ²	153746,87	153746,87	153746,87
3	Lokale użytkowe, ogółem	szt.			0
3.a	a/ w tym: - spółdzielcze własnościowe	szt.	5	5	5
3.b	- odrębna własność	szt.	0	0	0
3.c	- wynajmowane	szt.	57	57	57
3.d	b/ w tym: - lokale użytkowe wbudowane	szt.	1	1	1
3.e	- lokale użytkowe wolnostojące	szt.	5	5	5
3.1	c/ powierzchnia lokali użytkowych, ogółem	m ²	3858,91	3858,91	3858,91
4	Zespoły garażowe oraz wbudowane miejsca postojowe, ogółem:	szt.	13	13	13
	w tym: - boksy garażowe wbudowane	szt.	0	0	0
4.a	- boksy garażowe wolno stojące	szt.	9	9	9
4.b	- miejsca postojowe w bud. mieszkal..	szt.	4	4	4
4.1	Powierzchnia garaży, ogółem	m ²	189,64	189,64	189,64
4.2	Powierzchnia miejsc postojowych wbudowanych, ogółem	m ²	80,52	80,52	80,52

5	Pomieszczenia wspólnego użytku, ogółem	szt	622	622	622
5.a	w tym: - wózkownie	szt	49	49	49
5.b	- suszarnie	szt	150	150	150
5.c	- inne	szt	423	423	423
5.1	Powierzchnia pomieszczeń wspólne. użytku	m ²	3 539,35	3 539,35	3 539,35
6	Pomieszczenia administracyjno biurowe	szt.	19	19	19
6.1	Powierzchnia pom. administr. biurowych	m ²	374,62	374,62	374,62
7	Pomieszczenia techniczne, ogółem	szt.	110	110	110
7a	w tym: - pomieszczenia wodomierzowe	szt.	55	55	55
7.b	- węzły ciepłe	szt.	55	55	55
7.c	- inne	szt.			
7.1	Powierzchnia pomieszczeń technicznych	m ²			
8	Pomieszczenia zaplecza technicznego, ogół.	szt	5	5	5
8.a	w tym: - pomieszczenia robocze – warszt.	szt	2	2	2
8.b	- pomieszczenia magazynowe	szt	1	1	1
8.c	- pomieszczenia socjalno-bytowe	szt	2	2	2
8.d	- inne	szt			
8.1	Powierzchnia pomieszczeń zaplecza technicznego	m ²	206,43	206,43	206,43
9	Budynki z opomiarowaniem c.o., ogółem	szt	46	46	46
9.a	w tym: - budynki z pełną automatyką węzła c.o. i opomiarowaniem	szt	46	46	46
9.b	- budynki bez automatyki z opomiarowaniem	szt			
9.c	- budynki bez automatyki i bez opomiarowania	szt			
9.d	- budynki z indywidualnym ogrzewaniem	szt			
9.e	- inne	szt			
10	Budynki z indywidualnym podgrzewaniem wody	szt.	0	0	0
11	Budynki z instalacją c.c.w.	szt	46	46	46
12	Budynki docieplone, ogółem	szt.	46	46	46
12.a	w tym: - docieplone kompleksowo	szt	46	46	46
12.b	- docieplone ściany osłonowe	szt	46	46	46
12.c	- docieplone stropy	szt	46	46	46
	- docieplone ściany szczytowe	szt	46	46	46

12.d	- inne	szt.	46	46	46
12.e		szt.			
13	Budynki posiadające pełne opomiarowanie zimnej wody w lokalach	szt.	46	46	46
14	Lokale mieszkalne posiadające opomiarowanie zimnej wody	szt.	3139	3167	3185
15	Lokale użytkowe posiadające opomiarowanie zimnej wody	szt.	50	50	50
16	Budynki wyposażone w instalacje odgromową	szt.	46	46	46
17	Budynki wyposażone w instalacje AZART	szt.	43	43	43
18	Budynki wyposażone w instal. TV kablową	szt.	46	46	46
19	Budynki wyposażone w instal. domofonową	szt.	46	46	46
20	Budynki wyposażone w inne instalacje (internet)	szt.	46	46	46

Wszystkie nieruchomości budynkowe są przyjęte na stan majątkowy Spółdzielni i uwidocznione w księdze inwentarzowej zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni realizowana jest w ramach pionu:

- Zastępcy Prezesa ds. Technicznych – w zakresie utrzymania stanu technicznego budynków,
- Członka Zarządu ds. Członkowsko - Administracyjnych – w zakresie stanu porządkowego budynków i ich otoczenia.

Zasady utrzymania stanu porządkowego i estetyki pomieszczeń wspólnego użytku określone zostały w:

- „Regulaminie porządku domowego” uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 6/2015 z dnia 06.03.2015 r. Lustrator nie zgłasza uwag do treści zapisów Regulaminu
- Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „ Na Kozłówce” i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali – uchwała RN nr 29/2018 z dnia 23.11.2018 r.

Uwagi Lustracji:

- ✓ §11 – koszty utrzymania części wspólnych powinny być pokrywane zgodnie z zapisami art. 12 ust 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388 z późn zm) w związku z art. 2 ust 8a lit. c. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn. zm.) w zakresie dotyczącym kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją dźwigów (dotyczy zmiany sposobu rozliczania kosztów utrzymania wind z dotychczasowego rozliczenia w oparciu o liczbę osób w mieszkaniach na wymaganą w w/w ustawach opartą na udziale/powierzchni mieszkań)

- Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowie” – uchwała RN nr 22/2017 z dnia 23.06.2017 r.

Uwagi Lustracji:

- ✓ §6 ust 8 lit „b” – w obecnym stanie prawnym nie ma już pojęcia „wykluczenia członków”.

Utrzymanie czystości wewnątrz budynków oraz otoczenia nieruchomości zlecono Firmie Usługowej „GLANS”, Agnieszka Mrówczyńska, Kraków, ul. Lipińskiego 18/1. Na podstawie umowy nr 75/2007 z dn.24.09.2007 r. W dniu 28.07.2017 strony spisały nową umowę nr 73/2017 która zastąpiła umowę z 2007 roku.

W okresie od 01.10.2018 do 31.01.2019 na podstawie umowy najmu nr 17/2018 z dnia 18.09.2018 wykonawca najmował lokal użytkowy. Umowa została wypowiedziana w dniu 27.12.2018 ze skutkiem od 31.01.2019. Na moment rozpoczęcia lustracji Spółdzielnia zgodnie z §1 ust 7 umowy nr 73/2017 udostępnia pomieszczenie gospodarcze „kiosk” przy ul. Nowosądecka 2c. Zgodnie z informacjami uzyskanymi w dziale księgowym koszty funkcjonowania pomieszczenia włączane w koszty nieruchomości wyniosły za rok 2019 kwotę 270,79 PLN i związane były one z amortyzacją budynku i jego ubezpieczeniem. Koszty zużytej wody uwzględniane są w kosztach działalności gospodarczej. Koszty energii elektrycznej pokrywane są przez użytkownika we własnym zakresie.

Z umowy wyłączono budynek Spółdzielców 15, który posiada gospodarza domu i budynek przy ul. Spółdzielców 11, który jest sprzątnięty przez firmę GB System z siedzibą w Krakowie ul. Myśliwska 68 Monika Gołębska.

Zimowe utrzymanie dróg osiedlowych, parkingów i ciągów komunikacyjnych zabezpiecza brygada zieleni, gospodarz budynku oraz firma F.U. „Glans” i GB System zgodnie z przyjętym podziałem na rejony utrzymania zimowego. W okresie zimowym, w dniach świątecznych oraz wolnych od pracy pracownicy Spółdzielni odpowiedzialni za odśnieżanie pełnią dyżury domowe.

Koszenie traw realizowane jest na podstawie umów z podmiotami zewnętrznymi – dla przykładu pokosy w okresie objętym lustracją realizowane były na podstawie umów:

- ✓ nr 21/2017 z dnia 09.03.2017 – w okresie od 04-19.05.2017 r.
- ✓ nr 58/2017 z dnia 06.06.2017 – w okresie od 07.06-16.06.2017 r.
- ✓ nr 72/2017 z dnia 07.07.2017 – w okresie od 31.07-08.08.2017 r.
- ✓ nr 49/2018 z dnia 24.04.2018 – w okresie od 02-15.05.2018 r.
- ✓ nr 55/2018 z dnia 28.05.2018 – w okresie od 4-15.06.2018 r.
- ✓ nr 74/2018 z dnia 17.07.2018 – w okresie od 23.07-03.08.2018 r.
- ✓ nr 94/2018 z dnia 17.09.2018 – w okresie od 19.09-26.09.2018 r.
- ✓ nr 96/2018 z dnia 21.09.2018 – w okresie od 21.09-28.09.2018 r.
- ✓ nr 50/2019 z dnia 17.04.2019 – w okresie od 06.05-13.05.2019 r.
- ✓ nr 71/2019 z dnia 29.05.2019 – w okresie od 03.06-13.06.2019 r.
- ✓ nr 91/2019 z dnia 01.08.2019 – w okresie od 05.08-09.08.2019 r.
- ✓ nr 99/2019 z dnia 12.09.2019 – w okresie od 23.09-30.09.2019 r.,

W dniu 26.08.2020 r. w ramach lustracji dokonano kontroli stanu techniczno – porządkowego i otoczenia budynków:

- Ul. Okólna 10
- Ul. Spółdzielców 13
- Ul. Nowosądecka 13

przy udziale pracownika działu technicznego. Protokół z kontroli stanu techniczno - porządkowego stanowi załącznik nr VII.1 do protokołu z lustracji.

Z protokołu wynika, że stan porządkowy ciągów komunikacyjnych klatek schodowych i pomieszczeń przynależnych oraz otoczenia i utrzymania zieleni jest poprawny.

KSIĄŻKI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH.

Spółdzielnia dla eksploatowanych budynków posiada założone książki obiektów budowlanych. Obowiązek prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych przez właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych wynika z treści art. 64 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1186 z późn. zm.). Celem prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych jest systematyczne i chronologiczne dokonywanie wpisów w poszczególnych tablicach książki obiektu budowlanego wszystkich decyzji i czynności związanych z utrzymaniem danego obiektu w należyтым stanie technicznym. Z art. 64 ust. 3 Prawa budowlanego wynika obowiązek dołączenia do ksiąg obiektu budowlanego ocen i ekspertyz stanu technicznego oraz dokumentów wymienionych w art. 63 i 60 Prawa budowlanego.

W oparciu o §5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1134), obowiązującym od dnia 11.07.2003 r. do prowadzenia ksiąg obiektów zarządca, właściciel zobowiązany jest sam lub poprzez upoważnioną osobę dokonywać wpisów do ksiąg obiektów. Dokumenty te właściciel lub zarządca obowiązany jest przechowywać przez okres istnienia obiektu, a dotyczy to:

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

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

Wraz z książkami obiektów przechowywane są dokumenty związane z przeglądami okresowymi.

Dokonano przeglądu ksiąg obiektu budowlanego dla następujących nieruchomości budynkowych:

- ul. Na Kozłówce 31,
- ul. Nowosądecka 13
- ul. Okólna 10,

- ul. Seweryna 12
- ul. Spółdzielców 13.

OBOWIĄZKOWE PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH - OKRESOWE KONTROLE ROCZNE SPRAWOZDANIA STANU TECHNICZNEGO PRZEWODÓW KOMINOWYCH.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 c ustawy Prawo budowlane (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. – tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1186 z późn. zm.) przewody kominowe powinny być w czasie użytkowania przynajmniej raz w roku poddane sprawdzeniu ich stanu technicznego. Natomiast zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21.04.2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2006, Nr 80, poz. 563) § 30 obowiązującego do 30.06.2010 r. i później § 34 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010, Nr 109 poz. 719 z późn. zm.) należy dokonywać czyszczenia przewodów wg częstotliwości określonej w tym paragrafie.

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

- ul. Na Kozłówce 31:
 - ✓ za rok 2019 – protokół nr 21/2019 z dnia 10.12.2019 r. kontrolujący Mistrz Kominiarski W.D (nr dyplomu 10/2008).
 - ✓ za rok 2018 – protokół nr 21/2018 z dnia 11.12.2018 r. kontrolujący Mistrz Kominiarski W.D (nr dyplomu 10/2008)
 - ✓ za rok 2017 – protokół nr 36/2017 z dnia 05.12.2017 r. kontrolujący Mistrz Kominiarski A.D. (upr nr 67/69)

Kontrolujący każdorazowo zgłaszali uwagi co do przewodów kominowych m. in w lokalach mieszkalnych oraz pionów. Uwagi te powtarzają się przez lata objęte Lustracją. Kontrolujący dopuścił instalację do dalszej eksploatacji i wyznaczył termin kolejnej kontroli.

- ul. Nowosądecka 13
 - ✓ za rok 2019 – protokół nr 12/2019 z dnia 09.12.2019 r. kontrolujący Mistrz Kominiarski W.D (nr dyplomu 10/2008)
 - ✓ za rok 2018 – protokół nr 12/2018 z dnia 10.12.2018 r. kontrolujący Mistrz Kominiarski W.D (nr dyplomu 10/2008)
 - ✓ za rok 2017 – protokół nr 22/2017 z dnia 05.12.2017 r. kontrolujący Mistrz Kominiarski A.D. (upr nr 67/69)

Kontrolujący każdorazowo zgłaszali uwagi co do przewodów kominowych m. in w lokalach mieszkalnych oraz pionów. Uwagi te w większości powtarzają się przez lata objęte Lustracją. Kontrolujący dopuścił instalację do dalszej eksploatacji i wyznaczył termin kolejnej kontroli.

- ul. Okólna 10:
 - ✓ za rok 2019 – protokół nr 46/2019 z dnia 23.12.2019 r. kontrolujący Mistrz Kominiarski W.D (nr dyplomu 10/2008)
 - ✓ za rok 2018 – protokół nr 46/2018 z dnia 21.12.2018 r. kontrolujący Mistrz Kominiarski W.D (nr dyplomu 10/2008)

- ✓ za rok 2017 – protokół nr 46/2017 z dnia 15.12.2017 r. kontrolujący Mistrz Kominiarski A.D. (upr nr 67/69)

➤ ul. Seweryna 12

- ✓ za rok 2019 – protokół nr 37/2019 z dnia 20.12.2019 r. kontrolujący Mistrz Kominiarski W.D (nr dyplomu 10/2008)
- ✓ za rok 2018 – protokół nr 37/2018 z dnia 20.12.2018 r. kontrolujący Mistrz Kominiarski W.D (nr dyplomu 10/2008)
- ✓ za rok 2017 – protokół nr 31/2017 z dnia 04.12.2017 r. kontrolujący Mistrz Kominiarski A.D. (upr nr 67/69)

Kontrolujący każdorazowo zgłaszali uwagi co do przewodów kominowych m. in w lokalach mieszkalnych oraz pionów. Uwagi te w większości powtarzają się przez lata objęte Lustracją. Kontrolujący dopuścił instalację do dalszej eksploatacji i wyznaczył termin kolejnej kontroli.

➤ ul. Spółdzielców 13

- ✓ za rok 2019 – protokół nr 30/2019 z dnia 19.12.2019 r. kontrolujący Mistrz Kominiarski W.D (nr dyplomu 10/2008)
- ✓ za rok 2018 – protokół nr 30/2018 z dnia 14.12.2018 r. kontrolujący Mistrz Kominiarski W.D (nr dyplomu 10/2008)
- ✓ za rok 2017 – protokół nr 18/2017 z dnia 30.11.2017 r. kontrolujący Mistrz Kominiarski A.D. (upr nr 67/69)

Kontrolujący każdorazowo zgłaszali uwagi co do przewodów kominowych m. in w lokalach mieszkalnych oraz pionów. Uwagi te w większości powtarzają się przez lata objęte Lustracją. Kontrolujący dopuścił instalację do dalszej eksploatacji i wyznaczył termin kolejnej kontroli.

OKRESOWE KONTROLE STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI GAZOWYCH.

Powyższa tematyka uregulowana jest następującymi aktami prawnymi:

- Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane - art. 62 ust. 1 pkt. 1 c oraz ust. 5,
- Polska Norma w zakresie badań instalacji gazowych, PN-M-34507:2002 „Instalacja gazowa – kontrola okresowa”,
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r. (Dz. U. nr 74, poz. 836 z późn. zm),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 1422)

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

➤ ul. Na Kozłówce 31:

- ✓ za rok 2019 – protokół z dnia 14.03.2019 roku. Kontrolujący J.P. (upr nr E/710/157/2015) oraz W.Ż. (upr nr D/1876/157/2017)
- ✓ za rok 2018 – protokół z dnia 23.03.2018 roku. Kontrolujący P.M. (upr nr E/719/157/2015) oraz W.Ż. (upr nr D/1876/157/2017)

- ✓ za rok 2017 – protokół z dnia 01.03.2017 roku. Kontrolujący P.M. (upr nr E/719/157/2015) oraz W.Ż. (upr nr D/1876/157/2017)
- ul. Nowosądecka 13:
 - ✓ za rok 2019 – protokół z uproszczonej próby szczelności instalacji. Kontrolę przeprowadził K.K. (upr nr 179/E-3/107/16). Wynik próby pozytywny.
 - ✓ za rok 2018 – protokół z dnia 20.06.2018 roku. Kontrolujący R.T. oraz W.Ż. (upr nr D/1876/157/2017)
 - ✓ za rok 2017 – protokół z dnia 08.06.2017 roku. Kontrolujący P.M. (upr nr E/719/157/2015) oraz W.Ż. (upr nr D/1876/157/2017)
- ul. Okólna 10:
 - ✓ za rok 2019 – protokół z dnia 14.03.2019 roku. Kontrolujący R.S. (upr nr E/710/157/2015) oraz W.Ż. (upr nr E/143/157/2019)
 - ✓ za rok 2018 – protokół z uproszczonej próby szczelności instalacji z dnia 18.04.2018 r.. Kontrolę przeprowadzili Kontrolujący J.P. (upr nr E/710/157/2015) oraz W.Ż. (upr nr D/1876/157/2017). Wynik próby pozytywny
 - ✓ za rok 2017 – protokół z dnia 03.04.2017 roku. Kontrolujący P.M. (upr nr E/719/157/2015) oraz W.Ż. (upr nr D/1876/157/2017)
- ul. Seweryna 12
 - ✓ za rok 2019 – protokół z uproszczonej próby szczelności instalacji z dnia 18.06.2019 r. Kontrolę przeprowadził K.K. (upr nr 179/E-3/107/16). Wynik próby pozytywny.
 - ✓ za rok 2018 – protokół z dnia 26.11.2018 roku. Kontrolujący A.G. (upr nr E-139/63-F/8906/17) oraz W.Ż. (upr nr D/1876/157/2017)
 - ✓ za rok 2017 – protokół z dnia 03.04.2017 roku. Kontrolujący P.M. (upr nr E/719/157/2015) oraz W.Ż. (upr nr D/1876/157/2017)
- ul. Spółdzielców 13:
 - ✓ za rok 2019 – protokół z dnia 21.11.2019 roku. Kontrolujący K.K. (upr nr 179/E-3/107/16 oraz 279/D3/106/19) oraz A.K.
 - ✓ za rok 2018 – protokół z dnia 15.11.2018 roku. Kontrolujący A.G. (upr nr E-139/63-F/8906/17) oraz W.Ż. (upr nr D/1876/157/2017)
 - ✓ za rok 2017 – protokół z dnia 15.11.2017 roku. Kontrolujący P.M. (upr nr E/719/157/2015) oraz W.Ż. (upr nr D/1876/157/2017)

OKRESOWA KONTROLA STANU TECHNICZNEGO INSTALACJ ELEKTRYCZNEJ.

Powyższą tematykę regulują następujące akty prawne:

- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28.04.2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz.U. 2003 nr 89 poz. 828 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 833 z późn. zm).

W okresie objętym lustracją przeprowadzano okresową kontrolę instalacji elektrycznej nieruchomości położonych przy:

- ul. Na Kozłówce 31 – protokół nr 1/2018 z dnia 13.11.2018 r. – kontrolujący D.M. (upr nr 59/D1/633/16 oraz 55/E1/633/16)
- ul. Nowosądecka 13 – protokół nr 1/2019 z dnia 01.08.2019 r. – kontrolujący D.M. (upr nr 59/D1/633/16 oraz 55/E1/633/16)
- ul. Okólna 10 – protokół nr 7/2019 z dnia 14.10.2019 r. – kontrolujący D.M. (upr nr 59/D1/633/16 oraz 55/E1/633/16)
- ul. Seweryna 12 – protokół nr 01/08/2018 Kontrolujący M.J. (upr nr D1/3732/123/16) oraz M.M. (upr nr E1/2979/123/16)

OKRESOWA KONTROLA STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI PIORUNOCHRONNEJ.

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

W okresie objętym lustracją w analizowanych budynkach nie przeprowadzano okresowej kontroli instalacji odgromowych.

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

Powyższą tematykę regulują następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2019 poz. 1186 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r. (Dz. U. nr 74, poz. 836 z późn. zm),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 1422)

Zweryfikowano protokoły z rocznych kontroli budowlanych nieruchomości położonych przy:

- ul. Na Kozłówce 31:
 - ✓ za rok 2019 – protokół nr 32 z dnia 23.05.2019 r. – kontrole przeprowadziła komisja w składzie K.S. (upr bud nr UAN-Upr 168/88) oraz T.K. (upr nr RP-Upr – 512/92)

- ✓ za rok 2018 – protokół nr 31 z dnia 09.05.2018 r. – kontrole przeprowadziła komisja w składzie K.S. (upr bud nr UAN-Upr 168/88) oraz T.K. (upr nr RP-Upr – 512/92)
- ✓ za rok 2017 – protokół nr 30 z dnia 16.05.2017 r. – kontrole przeprowadziła komisja w składzie K.S. (upr bud nr UAN-Upr 168/88) oraz T.K. (upr nr RP-Upr – 512/92)
- ul. Nowosądecka 13:
 - ✓ za rok 2019 – protokół nr 32 z dnia 13.05.2019 r. – kontrole przeprowadziła komisja w składzie K.S. (upr bud nr UAN-Upr 168/88) oraz T.K. (upr nr RP-Upr – 512/92)
 - ✓ za rok 2018 – protokół nr 31 z dnia 15.05.2018 r. – kontrole przeprowadziła komisja w składzie K.S. (upr bud nr UAN-Upr 168/88) oraz T.K. (upr nr RP-Upr – 512/92)
 - ✓ za rok 2017 – protokół nr 30 z dnia 18.05.2017 r. – kontrole przeprowadziła komisja w składzie K.S. (upr bud nr UAN-Upr 168/88) oraz T.K. (upr nr RP-Upr – 512/92)
- ul. Okólna 10:
 - ✓ za rok 2019 – protokół nr 33 z dnia 08.05.2019 r. – kontrole przeprowadziła komisja w składzie K.S. (upr bud nr UAN-Upr 168/88) oraz T.K. (upr nr RP-Upr – 512/92)
 - ✓ za rok 2018 – protokół nr 32 z dnia 14.05.2018 r. – kontrole przeprowadziła komisja w składzie K.S. (upr bud nr UAN-Upr 168/88) oraz T.K. (upr nr RP-Upr – 512/92)
 - ✓ za rok 2017 – protokół nr 31 z dnia 24.05.2017 r. – kontrole przeprowadziła komisja w składzie K.S. (upr bud nr UAN-Upr 168/88) oraz T.K. (upr nr RP-Upr – 512/92)
- ul. Seweryna 12
 - ✓ za rok 2019 – protokół nr 31 z dnia 22.05.2019 r. – kontrole przeprowadziła komisja w składzie K.S. (upr bud nr UAN-Upr 168/88) oraz T.K. (upr nr RP-Upr – 512/92)
 - ✓ za rok 2018 – protokół nr 30 z dnia 10.05.2018 r. – kontrole przeprowadziła komisja w składzie K.S. (upr bud nr UAN-Upr 168/88) oraz T.K. (upr nr RP-Upr – 512/92)
 - ✓ za rok 2017 – protokół nr 29 z dnia 15.05.2017 r. – kontrole przeprowadziła komisja w składzie K.S. (upr bud nr UAN-Upr 168/88) oraz T.K. (upr nr RP-Upr – 512/92)
- ul. Spółdzielców 13:
 - ✓ za rok 2019 – protokół nr 32 z dnia 14.05.2019 r. – kontrole przeprowadziła komisja w składzie K.S. (upr bud nr UAN-Upr 168/88) oraz T.K. (upr nr RP-Upr – 512/92)

- ✓ za rok 2018 – protokół nr 31 z dnia 24.05.2018 r. – kontrole przeprowadziła komisja w składzie K.S. (upr bud nr UAN-Upr 168/88) oraz T.K. (upr nr RP-Upr – 512/92)
- ✓ za rok 2017 – protokół nr 30 z dnia 10.05.2017 r. – kontrole przeprowadziła komisja w składzie K.S. (upr bud nr UAN-Upr 168/88) oraz T.K. (upr nr RP-Upr – 512/92)

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

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

- ul. Na Kozłówce 31 – przegląd wykonany w czerwcu 2019 roku zespół kontrolujący S.J. (upr nr 323/74/OL) oraz W.P. (upr nr. 571/Gd/74)
- ul. Nowosądecka 13 – przegląd wykonany w czerwcu 2019 roku zespół kontrolujący S.J. (upr nr 323/74/OL) oraz W.P. (upr nr. 571/Gd/74)
- ul. Okólna 10 – przegląd wykonany w czerwcu 2019 roku zespół kontrolujący S.J. (upr nr 323/74/OL) oraz W.P. (upr nr. 571/Gd/74)
- ul. Seweryna 12 – przegląd wykonany w czerwcu 2019 roku zespół kontrolujący S.J. (upr nr 323/74/OL) oraz W.P. (upr nr. 571/Gd/74)
- ul. Spółdzielców 13 – przegląd wykonany w czerwcu 2019 roku zespół kontrolujący S.J. (upr nr 323/74/OL) oraz W.P. (upr nr. 571/Gd/74)

Przeglądy Dźwigów /Badania techniczne –roczne/

Spółdzielnia posiada 11 dźwigów osobowych eksploatowanych w budynkach:

- ✓ ul. Spółdzielców 11, 12, 13, 15, 17;
- ✓ ul. Facimiech 12a;
- ✓ ul. Na Kozłówce 10 – pawilon handlowy.

Umowa o konserwację dźwigów została zawarta dnia 28.06.2006 r. z Zakładem Elektromechanicznym Marian Młynarczyk, ul. Sucha 1, Kraków 30-199. Umowa została sprawdzona była w okresie poprzedniej lustracji.

Umowa zabezpiecza interes Spółdzielni w sposób wystarczający. Uwag nie wnosi się.

Dokonano przeglądu dokumentów związaną z eksploatacją następujących dźwigów osobowych:

- a) dźwig przy ul. Spółdzielców 13 nr ewidencyjny N3112031708 (nr fabryczny MM-24/08). Urząd Dozoru Technicznego (w okresie objętym Lustracją) kontrolował dźwigi w latach 2017, 2018, 2019 (badania okresowe) z wynikiem pozytywnym i zezwolił na eksploatację oraz ustalił dla tego urządzenia formę dozoru pełnego. Zgodnie z zaleceniami kontrolerów UDT z 2019 roku do następnego badania technicznego spółdzielnia powinna posiadać dokumentację dotyczącą stopnia wykorzystania ресурсu urządzenia zgodnie

z Rozporządzeniem UTB. Dźwig poddany był kontroli rezystancji izolacji przewodów elektrycznych oraz skuteczności działania elektrycznych urządzeń ochronnych dla dźwigów – potwierdzone: protokołem nr 063/19 z dnia 27.02.2019 r., protokołem nr 45/18 z dnia 05.02.2018 r., protokołem nr (bez numeru) z dnia 07.03.2017 r.,. Kontrola przeprowadzona przez J.M. (upr. nr E/4495/130/2012 oraz D/4494/130/2012) – kontrola przeprowadzona w 2017 oraz J.M. (upr. nr E/116/3772el/2017 oraz D/116/3772el/2017) – kontrole przeprowadzone w 2018 i 2019 roku.

- b) dźwig przy ul. Spółdzielców 13 nr ewidencyjny N3112031566 (nr fabryczny MM-23/07). Urząd Dozoru Technicznego (w okresie objętym Lustracją) kontrolował dźwigi w latach 2017, 2018, 2019 (badania okresowe) z wynikiem pozytywnym i zezwolił na eksploatację oraz ustalił dla tego urządzenia formę dozoru pełnego. Zgodnie z zaleceniami kontrolerów UDT z 2019 roku do następnego badania technicznego spółdzielnia powinna posiadać dokumentację dotyczącą stopnia wykorzystania ресурсu urządzenia zgodnie z Rozporządzeniem UTB. Dźwig poddany był kontroli rezystancji izolacji przewodów elektrycznych oraz skuteczności działania elektrycznych urządzeń ochronnych dla dźwigów – potwierdzone: protokołem nr 062/19 z dnia 27.02.2019 r., protokołem nr 045/18 z dnia 06.03.2018 r., protokołem nr (bez numeru) z dnia 07.03.2017 r.,. Kontrola przeprowadzona przez J.M. (upr. nr E/4495/130/2012 oraz D/4494/130/2012) – kontrola przeprowadzona w 2017 oraz J.M. (upr. nr E/116/3772el/2017 oraz D/116/3772el/2017) – kontrole przeprowadzone w 2018 i 2019 roku.

Gospodarka mediami.

W okresie badanym, w stosunku do ustaleń poprzedniej lustracji, nie stwierdzono zmian w zakresie dostawców mediów.

- Regulamin rozliczania kosztów za dostawę wody zimnej i odprowadzania ścieków w zasobach SM „Na Kozłówe” – uchwała RN nr 23/2017 z 23.06.2017 r. Lustrator nie zgłasza uwag do Regulaminu.
- Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówe” uchwała RN nr 36/2016 z 25.11.2016 r. Lustrator nie zgłasza uwag do Regulaminu.

Monitoring osiedla

Całość zasobów Spółdzielni objęta jest monitoringiem. Obsługę kamer wraz z interwencją patroli zapewnia firma Securitas Alert Services Polska Sp. z o.o., Warszawa, ul. Cybernetyki 21, na podstawie umowy: nr 2111/09/KIE/NV/3PI z dnia 24 .09. 2009 r. nr 2775/KAT/3 Aneks z dn. 31 grudnia 2015 r. W/w umowy zostały ujednocicone umowa nr 78/2017 z dnia 1 sierpnia 2017r. w okresie objętym Lustracją wprowadzono Aneks nr 1/2018 z 01.03.2018 r., Aneks nr 2/2018 z 27.07.2018 r., Aneks nr 1/2019 z 01.01.2019 r., Aneks nr 2 z 01.02.2019 r. oraz Aneks nr 3 z 03.07.2019 r.

PLANY REMONTÓW.

Tematyka planów remontów została uregulowana rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, rozdział 3 § 7 i 8, z których wynika, że dane zawarte w protokołach z obligatoryjnych kontroli rocznych i pięcioletnich uwidocznione w formie zaleceń,

stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych na dany rok. Również w zestawieniach robót remontowych należy ujmować roboty wykazane w tzw. przeglądach roboczych wiosennych i na okres zimowy wykazanych w § 4 ust. 4 pkt. 6 w/w rozporządzenia.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywały:

- Regulamin Tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.01.2015 r. uchwała nr 2/2015. Lustrator nie zgłasza uwag do zapisów Regulaminu.
- Regulamin w sprawie sposobu zlecania robót budowlano-remontowych i usług finansowanych ze środków własnych Spółdzielni” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 06.07.2018 r. uchwała nr 15/2018. Lustrator nie zgłasza uwag do zapisów Regulaminu

Dokonano analizy planów remontów z okresu objętego lustracją. Wynika z nich, że w każdym roku kalendarzowym były sporządzane plany remontów dla poszczególnych nieruchomości budynkowych oraz fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

Plany remontów dla wszystkich wydzielonych nieruchomości były opracowane

w oparciu o w/w rozporządzenie na podstawie zaleceń z obligatoryjnych kontroli stanu technicznego dla danego budynku wykonanych w oparciu o przepisy art. 62 ustawy prawo budowlane.

Z przeprowadzonej analizy poszczególnych planów remontów opracowanych dla danych nieruchomości wynika, że odpisy na fundusz remontowy są zróżnicowane. Wysokość odpisów na fundusz remontowy jest naliczany do [m²] powierzchni użytkowej.

W latach objętych lustracją tworzenie i gospodarowanie funduszem na remonty ogółem przedstawiało się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019
1.	Stan na dzień 01.01	152.037,10	1.504.032,02	1.824.138,91
2.	Zwiększenia	3.206.717,03	2.910.845,90	2.857.227,21
3.	Zmniejszenia	1.854.722,11	2.590.739,01	3.298.372,58
4.	Stan na 31.12	1.504.032,02	1.824.138,91	1.382.993,54

Prezentacja funduszu remontowego w sprawozdaniu finansowym:

- ✓ Na dzień 31.12.2017 r. WN 1.038.827,97 Ma 2.542.859,99
- ✓ Na dzień 31.12.2018 r. WN 829.794,79 Ma 2.653.933,70
- ✓ Na dzień 31.12.2019 r. WN 1.598.920,80 Ma 2.981.914,34

Analizą objęto zawarte umowy z wykonawcami robót remontowych na wybrane losowo prace remontowe i tak:

- w 2017 r – dobudowa balkonów (II przetarg. Pierwszy z dnia 26.04.2017 został unieważniony z powodu braku minimum 2 ważnych ofert) – dotyczy budynków ul. Okólna 12, Nowosądecka 15, 11, Na Kozłówce 4a. W dokumentacji Spółdzielni:

- ✓ SIWZ z dnia 26.04.2017
- ✓ ogłoszenie prasowe o planowanym przetargu (GK z dnia 0205.2017)
- ✓ potwierdzenie odbioru dokumentacji przetargowej (2 szt.)
- ✓ protokół z dnia 17.05.2017 r. – I część postępowania przetargowego + załącznik – ocena zgłoszonych ofert (wpłynęły trzy oferty)
- ✓ pisma znak TT/2236/2017 – zaproszenie na drugie etap przetargu
- ✓ protokół z dnia 24.05.2017 r. z negocjacji – c.d. przetargu z dnia 17.05.2017 r. + załącznik nr 2 – ostateczne ceny od oferentów
- ✓ pismo z działu technicznego datowane na 29.05.2017 r. – wniosek o zatwierdzenie przez Zarząd wyników przetargów (w tym przetargu na budowę balkonów)
- ✓ ogłoszenie o wyborze oferty z dnia 05.06.2017 r.,
- ✓ umowa nr 67/2017 z dnia 26.06.2017
- ✓ pismo do Zarządu o ustalenie ceny za jeden balkon (inwestycja częściowo finansowana przez lokatorów,
- ✓ faktura nr 16/10/2017/FA z dnia 2017-10-16
- ✓ protokół odbioru robót z dnia 16.10.2017 – wykonanie balkonów
- ✓ potwierdzenie posiadania uprawnień do samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie p. M.D.
- ✓ pismo znak TT/610/2018 – zawiadomienie o planowanym terminie rozpoczęcia prac budowlanych z dnia 06.02.2018 r.
- ✓ oświadczenie kierownika budowy o konieczności sporządzenia BIOZ + BIOZ
- ✓ oświadczenie kierownika budowy o podjęciu obowiązków
- ✓ protokół odbioru robót z dnia 23.04.2018 – wykonanie balkonów ul. Nowosądecka 11
- ✓ faktura nr 8/04/2018/FA z dnia 23.04.2018 – wykonanie balkonów ul. Nowosądecka 11
- ✓ faktura nr 4/03/2018/FA z dnia 12.03.2018 – wykonanie balkonów ul. Nowosądecka 15
- ✓ protokół odbioru robót z dnia 09.03.2018 – wykonanie balkonów ul. Nowosądecka 15
- ✓ faktura nr 5/03/2018/FA z dnia 16.03.2018 – wykonanie balkonów ul. Nowosądecka 15
- ✓ protokół odbioru robót z dnia 16.03.2018 – wykonanie balkonów ul. Nowosądecka 15
- ✓ protokół z przeglądu prac z dnia 10.05.2018
- ✓ protokół konieczności z dnia 14.05.2018 r. – dodanie nowych prac pierwotnie nieuwzględnionych w projekcie,
- ✓ Aneks nr 1 z dnia 23.05.2018 do umowy nr 67/2017 z dnia 26.06.2017 – rozszerzenie zakresu prac,
- ✓ faktura nr 10/05/2018/FA z dnia 17.05.2018 – wykonanie balkonów ul. Na Kozłówce 4a
- ✓ protokół odbioru robót z dnia 17.05.2018 – wykonanie balkonów ul. Na Kozłówce 4a
- ✓ faktura nr 13/05/2018/FA z dnia 28.05.2018 – wykonanie balkonów ul. Na Kozłówce 4a
- ✓ protokół odbioru robót z dnia 28.05.2018 – wykonanie balkonów ul. Na Kozłówce 4a
- ✓ faktura nr 12/05/2018/FA z dnia 28.05.2018 – wykonanie balkonów ul. Na Kozłówce 4a,
- ✓ protokół odbioru robót z dnia 28.05.2018 – wykonanie balkonów ul. Na Kozłówce 4a
- ✓ faktura nr 14/06/2018/FA z dnia 06.06.2018 – wykonanie balkonów ul. Na Kozłówce 4a,
- ✓ protokół odbioru robót z dnia 06.06.2018 – wykonanie balkonów ul. Na Kozłówce 4a
- ✓ pismo znak TT/2603/2018 z dnia 19.06.2018 r. – w sprawie braku usunięcia stwierdzonej usterki,
- ✓ faktura nr 17/06/2018/FA z dnia 29.06.2018 – wykonanie balkonów ul. Okólna 12, Na Kozłówce 4a, Nowosądecka 11, Nowosądecka 15
- ✓ protokół z przeglądu prac z dnia 26.06.2018,

- ✓ faktura nr 17/06/2018/FA z dnia 29.06.2018 – wykonanie balkonów ul. Okólna 12, Na Kozłówce 4a, Nowosądecka 11, Nowosądecka 15,
- ✓ protokół odbioru robót z dnia 29.06.2018 – wykonanie balkonów ul. Okólna 12, Na Kozłówce 4a, Nowosądecka 11, Nowosądecka 15,
- ✓ protokół odbioru robót z dnia 29.06.2018 – wykonanie balkonów ul. Okólna 12,
- ✓ faktura nr 18/06/2018/FA z dnia 29.06.2018 – wykonanie balkonów ul. Okólna 12,
- ✓ faktura nr 300/TT/VII/2018 – refaktura z dnia 18.07.2018 r. za zużyty prąd,
- ✓ pismo znak TT/3801/2018 z dnia 17.09.2018 r. – pismo wzywające do usunięcia stwierdzonych usterek,
- ✓ protokół z dnia 08.07.2019 – gwarancyjny przegląd robót objętych umową nr 67/2017,
- ✓ potwierdzenie usunięcia zgłoszonych usterek przez wykonawcę – pismo z dnia 21.10.2019 r.

Program dobudowywania balkonów finansowany jest po części ze środków funduszu remontowego a po części przez samych zainteresowanych. Przeanalizowano sposób rozliczenia budowy balkonów w budynku Na Kozłówce 4a (I pion). Kwota podziału uchwalona przez Zarząd na podstawie uchwały nr 34/2017 z dnia 12.10.2017 r. – części wspólne 21100,00 zł Umowa o finansowanie zawarta w formie aktu notarialnego wraz z poddaniem się egzekucji z art. 777 § 1 kpc. Kwota obciążająca lokatora wynosi 5.500,00 zł i płatna jest jednorazowo lub w ratach (doliczona do czynszu).

- w 2018 r – malowanie klatek schodowych (II przetarg. Pierwszy z dnia 27.04.2018 został unieważniony z powodu braku minimum 2 ważnych ofert) – budynki przy ul. Nowosądecka 15, 21, 11. W dokumentacji Spółdzielni:

- ✓ warunki przetargowe z dnia 26.04.2018 r.
- ✓ ogłoszenie prasowe o planowanym przetargu (GK z dnia 02-03.05.2018)
- ✓ potwierdzenie odbioru dokumentacji przetargowej (3 szt.)
- ✓ protokół z dnia 16.05.2018 r. – I część postępowania przetargowego + załącznik – ocena zgłoszonych ofert (wpłynęły dwie oferty)
- ✓ pisma znak TT/2122/2018 – zaproszenie na drugie etap przetargu
- ✓ protokół z dnia 21.05.2018 r. z negocjacji – c.d. przetargu z dnia 16.05.2018 r. + załącznik nr 5 i 6 – ostateczne ceny od oferentów
- ✓ pismo z działu technicznego datowane na 22.05.2018 r. – wniosek o zatwierdzenie przez Zarząd wyników przetargów (w tym przetargu na malowanie klatek).
- ✓ ogłoszenie o wyborze oferty na malowanie klatek z dnia 25.05.2018,
- ✓ umowa nr 73/2018 z dnia 16.07.2018 r. – dotyczy malowania klatek w budynku ul. Nowosądecka 15,
- ✓ umowa nr 60/2018 z dnia 04.06.2018 r. – dotyczy malowania klatek w budynkach ul. Nowosądecka 11 i 21
- ✓ pismo wykonawcy z dnia 10.10.2018 r. – prośba o zgodę na przesunięcie terminu,
- ✓ aneks nr 1 do umowy nr 60/2018 z dnia 04.06.2018 r. – zmiana terminu wykonania prac
- ✓ wezwanie do odbioru robót z dnia 31.10.2019 r. – ul. Nowosądecka 15 kl I-VII
- ✓ protokół odbioru robót z dnia 07.11.2018 r. – ul. Nowosądecka 15 kl I-VII
- ✓ faktura nr 21/2018 z dnia 07.11.2018 r. – ul. Nowosądecka 15 kl I-VII
- ✓ protokół odbioru robót z dnia 14.12.2018 r. – ul. Nowosądecka 21 (dobudówka),
- ✓ faktura nr 121/2018 z dnia 14.12.2018 r. – ul. Nowosądecka 21 (dobudówka)
- ✓ protokół odbioru robót z dnia 09.08.2018 r. – ul. Nowosądecka 11
- ✓ faktura nr 80/2018 z dnia 09.08.2018 r. – ul. Nowosądecka 11
- ✓ faktura nr 112/2018 z dnia 23.11.2018 r. – ul. Nowosądecka 21
- ✓ protokół odbioru robót z dnia 23.11.2018 r. – ul. Nowosądecka 21

- w 2019 r. – wymiana bram na ppoż na korytarzach w budynkach przy ulicy Spółdzielców 12, 13. W dokumentacji Spółdzielni:
- ✓ warunki przetargowe z dnia 30.01.2019 r.,
 - ✓ ogłoszenie prasowe o planowanym przetargu (GK z dnia 05.02.2019),
 - ✓ potwierdzenie odbioru dokumentacji przetargowej (4 szt.)
 - ✓ protokół z dnia 20.02.2019 r. – I część postępowania przetargowego + załącznik nr 3 – ocena zgłoszonych ofert (wpłynęły dwie oferty)
 - ✓ protokół z dnia 27.02.2019 z negocjacji – c.d. przetargu z dnia 20.02.2019 r. + załącznik nr 6 i 7 – ostateczne ceny od oferentów,
 - ✓ pisma znak TT/750/2019 oraz TT/749/2019 z dnia 21.02.2019 – zaproszenie na drugie etap przetargu
 - ✓ pismo z działu technicznego datowane na 28.02.2019 r. – wniosek o zatwierdzenie przez Zarząd wyników przetargów (w tym przetargu na wymianę bram),
 - ✓ protokół nr 8/2019 z posiedzenia Zarządu z dnia 28.02.2019 – uchwała nr 38/2019 – zatwierdzenie wyboru wykonawców,
 - ✓ ogłoszenie o wyborze oferty na wymianę bram z dnia 05.03.2019 r.,
 - ✓ umowa nr 19/2019 z 19.03.2019 r.
 - ✓ protokół konieczności – zmiana terminu rozpoczęcia robót spisany dnia 04.04.2019 r.
 - ✓ Aneks nr 1 z dnia 05.04.2019 r. do umowy nr 19/2019 z 19.03.2019 r. – zmiana terminu wykonania robót
 - ✓ Aneks nr 2 z dnia 25.11.2019 r. do umowy nr 19/2019 z 19.03.2019 r. – zmiana terminu wykonania części robót
 - ✓ protokół technicznego odbioru robót (ul. Spółdzielców 12 i 13) z dnia 2019-11-29
 - ✓ faktura FA/903/2019/SPK z dnia 2019-11-29
 - ✓ protokół technicznego odbioru robót (ul. Spółdzielców 13) z dnia 2019-12-18
 - ✓ faktura FA/949/2019/SPK z dnia 2019-12-18
 - ✓ protokół technicznego odbioru robót (ul. Spółdzielców 12) z dnia 2020-01-30,
 - ✓ faktura FA/57/2020/SPK z dnia 2020-01-30

Wywóz odpadów komunalnych.

W związku ze zmianą „Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach” (Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. – tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 2010 z późn. zm) obowiązek gospodarki odpadami z dniem 01.07.2013 r. przejęły odpowiednie komórki Urzędu Miasta. W okresie objętym Lustracją kwestie gromadzenia i wywozu odpadów komunalnych regulowały: UCHWAŁA NR XLVII/846/16 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków wraz z późniejszymi zmianami (UCHWAŁA NR LXXIII/1770/17 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 31 maja 2017 r., UCHWAŁA NR XCI/2391/17 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 20 grudnia 2017 r., UCHWAŁA NR III/35/18 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 19 grudnia 2018 r.). Stawki opłat ustalane były na podstawie UCHWAŁY NR LXXXVIII/1313/13 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 6 listopada 2013 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia wysokości stawki takiej opłaty oraz UCHWAŁY NR III/37/18 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia wysokości stawki takiej opłaty. Spółdzielnia gromadzi odpady w sposób

selektywny. Spółdzielnia wynajmuje pojemniki na odpady na podstawie umów:

- ✓ umowa nr 1886/2018 z dnia 07.05.2018 – umowa najmu beczek do gromadzenia odpadów kuchennych (ul. Spółdzielców 3 i ul. Spółdzielców 11),
- ✓ umowa nr FD/14383/17 z dnia 03.01.2017 r. wraz z Aneksem nr 1/2019 z dnia 01.04.2019 – najem pojemników na poszczególne frakcje.

Dostawa wody i odprowadzenie ścieków.

Zweryfikowano zapisy umów:

- ✓ umowa nr USM-22186/2011/Z z dnia 30.05. 2011 r. (lista budynków objętych omową stanowi załącznik nr 3);
- ✓ umowa nr USM-28745/2012 z dnia 23.07. 2012 r. wraz z Aneksem nr 1/2014 z dnia 22.09.2014 – dotyczy nieruchomości przy ul. Spółdzielców 11a,

W okresie objętym lustracją nie zawierano aneksów do tych umów. Opłaty za zużycie wody i odprowadzenia ścieków wynikają z taryf i kalkulacji zatwierdzonych przez Radę Miasta.

Rozliczanie z użytkownikami lokali zużytej wody zimnej i ciepłej.

Zasady rozliczeń zużytej wody zimnej uregulowane zostały w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali. Zweryfikowano rozliczania zużycia wody dla losowo wybranych lokali. Do sposobu rozliczenia lustrator nie wnosi uwag.

Rozliczanie kosztów energii cieplnej za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała podpisaną z MPEC S.A. „Umowę kompleksową dostarczania ciepła nr 108/2012/PS”. Kwestie rozliczeń uregulowano w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali.

Całość czynności związanych z ustaleniem poziomu zużycia rozliczeniem kosztów zajmuje się forma obsługując podzielniki (ISTA) i TECHEM.

Najem lokali użytkowych i powierzchni wspólnych.

W okresie objętym Lustracją w Spółdzielni obowiązywał „Regulamin wynajmowania lokali użytkowych i dzierżawy terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej "Na Kozłówce" – uchwalony przez RN nr 02/2019 z dnia 26.03.2019. Lustrator nie zgłasza uwag do zapisów tego regulaminu.

Dokonano losowego przeglądu umów najmu lokali użytkowych:

Firma	wartość faktury (sam czynsz najmu netto)	data umowy pierwotnej	uwagi
firma "A"	1 053,38	23.04.2019	wartość na fakturze zgodna z umową, dodatkowo najemca ponosi koszty mediów: woda, c.o.

firma "B"	671,00	01.08.2016	wartość na fakturze zgodna z umową, dodatkowo najemca ponosi koszty mediów: woda, c.o.
firma "C"	360,00	13.06.2019	wartość na fakturze zgodna z umową, dodatkowo najemca ponosi koszty mediów: woda, c.o.
firma "D"	583,00	26.01.2017	wartość na fakturze zgodna z umową, dodatkowo najemca ponosi koszty mediów: woda, c.o.
firma "E"	1 372,5	16.09.2019	wartość na fakturze zgodna z umową, dodatkowo najemca ponosi koszty mediów: woda, c.o.
firma "F"	813,00	28.02.2013	wartość na fakturze zgodna z umową, dodatkowo najemca ponosi koszty mediów: woda, c.o.

Lustrator nie zgłasza uwag co do treści i zapisów umów. Lokale wynajmowane są na podstawie umów długoterminowych.

Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny całości zasobów terenowych. Dla wszystkich nieruchomości założone zostały księgi wieczyste.

VIII. Działalność inwestycyjna.

W badanym okresie Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej kubaturowej

IX. Działalność społeczno – kulturalna i oświatowa.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Kozłówe” prowadzi działalność społeczno- kulturalną i oświatową określoną w § 3 ust. 1 oraz w § 3 ust. 2 lit g Statutu w pomieszczeniach Centrum Kultury. Działalność ta unormowana jest ponadto w Regulaminie działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej na rzecz członków wprowadzonym uchwałą RN nr 35/2017 z 19.09.2017 r.

W ciągu roku prowadzone są w Centrum Kultury zajęcia np.:

- ✓ wspólne śpiewanie,
- ✓ organizowanie wycieczek turystycznych po Krakowie,
- ✓ spotkanie z operetką
- ✓ spotkanie ze Św. Mikołajem,
- ✓ spotkania wigilijno-noworoczne,
- ✓ plener plastyczny,
- ✓ dzień Dziecka,
- ✓ spotkania z ciekawym człowiekiem,
- ✓ zakończenie roku szkolnego

Ponadto na co dzień odbywają się w Centrum Kultury zajęcia m.in.

- ✓ zajęcia sportowo- rekreacyjne np. taniec nowoczesny dla dzieci i młodzieży, zajęcia ruchowe dla najmłodszych (rytmika), aerobic dla pań i młodzieży,
- ✓ gry i zabawy mi.in. brydż, zajęcia szachowe,
- ✓ nauka języków obcych dla wszystkich grup wiekowych
- ✓ zajęcia informatyczne dla seniorów,
- ✓ robotyka dla dzieci i młodzieży,
- ✓ podstawy kreatywnego uczenia się,
- ✓ koło astronomiczne,
- ✓ plastyka dla dzieci i młodzieży,
- ✓ czytelnia i robótki ręczne dla seniorów.

Corocznie organizowana jest impreza plenerowa – piknik.

W okresie ferii zimowych i wakacji Centrum Kultury prowadzi zajęcia dla dzieci w wieku szkolnym p.n. „Zima w Mieście” i Lato w Mieście”.

Zajęcia w Centrum Kultury prowadzone są dla wszystkich grup wiekowych od maluchów, poprzez młodzież szkolną jak i dla seniorów. Centrum Kultury pełni bardzo dużą rolę integrującą mieszkańców spółdzielni. Prowadzi nisko budżetową działalność kulturalno-oświatową.

Łączny koszty poniesione w roku 2019 zamknęły się kwotą 286 tys. zł.

I	KOSZTY	Wykonanie 2018	Plan 2019	Wyk 2019	Wyk planu	2019/2018
1	Płace i narzuty	95.202	120.847	83.831	69%	88%
2	Odpis na FŚS	3.274	3.274	1.702	52%	52%
3	Materiały	10.739	7.377	24.907	338%	232%
4	Koszty utrzymania placówek(co, woda, energia elektryczna.)	14.571	16.585	18.838	114%	129%
5	Koszty utrzymania placówek-konserwacje i remonty	2.311	5.266	9.056	172%	392%
6	Działalność programowa, imprezy akcja lato, zima.	61.800	43.845	72.434	165%	117%
8	Festyn	72.838	73.079	71.855	98%	99%
7	Pozostałe koszty	3.411	3.730	4.243	114%	124%
	Razem koszty	264.146	274.003	286.866	105%	109%
II	PRZYCHODY					
1	Z naliczeń czynszowych	172.618	172.726	173.328	100%	100%
2	Za uczestnictwo w kołach i sekcjach	51.234	39.970	51.496	129%	101%
3	Wynajem sali	17.036	17.086	17.360	102%	102%
4	Darowizny i przychody z reklam na imprezie plenerowej	12.299	30.000	29.152	97%	237%
III	Razem przychody	253.187	259.782	271.336	104%	107%
IV	Wynik roku bieżącego	-10.959	-14.219	-15.530	109%	142%
V	Środki zgromadzone na funduszu	150.944	141.667	139.985	99%	93%
VI	Wynik narastająco	139.985	127.448	124.445	98%	89%

X. Rachunkowość i Finanse

Prawidłowość stosowanego systemu księgowości.

Rachunkowość spółdzielni prowadzona była w okresie objętym lustracją w oparciu o Instrukcję zasad rachunkowości i plan kont, które zostały wprowadzone uchwałą Zarządu nr 89/2003 z dnia 27.06.2003 r. Ostatnia nowelizacja została wprowadzona w dniu 25.11.2015 r. uchwałą nr 45/2015 Zarządu. Od dnia 01.01.2019 wprowadzono nowe zasady – Politykę Rachunkowości przyjętą przez Zarząd w dniu 03.10.2019 – uchwałą nr 163/2019. Dokumentacja zasad rachunkowości stosownie do wymogów postanowień art. 10 Ustawy o rachunkowości obejmuje:

- ✓ wykaz programów i opis przeznaczenia programów,,
- ✓ wycena aktywów i pasywów oraz metody ewidencji rzeczowych aktywów obrotowych,
- ✓ wykaz rodzajów dowodów,
- ✓ zakładowy plan kont oraz zasady księgowania zdarzeń i operacji gospodarczych oraz prowadzenia ksiąg pomocniczych.

W opracowaniu tym ujęto wybrane przez jednostkę alternatywne rozwiązania, wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości, w tym reguły, metody i procedury dotyczące: wyceny przychodów, rozchodów i stanów bilansowych poszczególnych pozycji aktywów i pasywów, również zasad szacowania odpisów aktualizujących utratę wartości, bądź jej przyrost.

W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości lustracja potwierdza, że:

- a) Spółdzielnia przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,
- b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie spółdzielni, przy wykorzystaniu systemu komputerowego:
 - ✓ Finansowo-Księgowego, Analityki Funduszy autorstwa H. Wasserman;
 - ✓ GZM, Sprawy członkowskie, Panorama, Czynniki oraz Rozliczenie wody autorstwa M. Buczek;
 - ✓ Program Płacowo-Kadrowy autorstwa firmy Cogisoft Systemy Komputerowe A.Kmieciak, T.Kuzak, T.Gąsiorowski;
 - ✓ System rozliczania kredytu mieszkaniowego Alfred Gumula „F-Soft”;
 - ✓ Program zleceniowo-magazynowy autorstwa J. Mars.
- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

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

- a) Spółdzielnia przechowuje zbiory w formie wydruków papierowych, a ponadto dane te znajdują się na magnetycznych dyskach twardych, czyli są to nośniki trwałe, na których raz zapisana informacja nie może być zmieniana lub modyfikowana (art. 71 i 72 ustawy o rachunkowości).

- b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie zarządu Spółdzielni, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,
- c) okresy przechowywania danych były zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości, tj.: sprawozdania finansowe – przechowywanie trwałe, a pozostałe zbiory 5 lat - liczone od początku roku następnego.

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

W zakresie gospodarki finansowej lustrwana Spółdzielnia posiada m.in.:

- ✓ Regulamin gospodarki finansowej wprowadzony uchwałą RN nr 37/2017 z dnia 27.10.2017 r.,
- ✓ Regulamin ustanawiania odrębnej własności lokali i ich sprzedaży najemcom wprowadzony uchwałą RN nr 35/2015r z dnia 18.09.2015 r.,
- ✓ Regulamin umarzania odsetek od nie wniesionych w terminie opłat wprowadzony uchwałą RN Nr 1/2018 z dnia 19 stycznia 2018 r.,
- ✓ Regulamin przetargu na sprzedaż środka trwałego wprowadzony uchwałą RN nr 15/2012 z dnia 27.04.2012 r.
- ✓ Regulamin w sprawie zasad rozliczeń finansowych spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych – uchwała Rady Nadzorczej nr 28/2018 z dnia 26.10.2018
- ✓ Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w SM „Na Kozłówce” - uchwała Rady Nadzorczej nr 14/2018 z 06.07.2018 r.
- ✓ Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i spółdzielczymi lokalami o innym przeznaczeniu należącymi do SM „Na Kozłówce”, kosztów lokali innych osób, oraz ustalania opłat za używanie lokali - uchwała Rady Nadzorczej nr 29/208 z dnia 23.11.2018 r.
- ✓ Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w lokalach w zasobach SM „Na Kozłówce” – uchwała RN nr 37/2016 z dnia 25.11.2016 r.
- ✓ Regulamin rozliczania kosztów za dostawę wody zimnej i odprowadzenie ścieków w zasobach SM „Na Kozłówce” – uchwała RN nr 23/2017 z dnia 23.06.2017 r.
- ✓ Regulamin rozliczania kosztów za dostawę centralnej ciepłej wody użytkowej w zasobach SM „Na Kozłówce” – uchwała RN nr 36/2016 z 25.11.2016 r.

System kontroli wewnętrznej Spółdzielni.

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

Podział funkcji w zakresie kontroli wewnętrznej ustalony jest w zakresach czynności poszczególnych pracowników. Spółdzielnia posiada Regulamin kontroli wewnętrznej wprowadzony uchwałą RN nr 17/2004 z dnia 19.02.2004 r.

Kontrola majątku poprzez inwentaryzację - częstotliwość i terminy określone w ustawie o rachunkowości były przestrzegane. Na dokumentach z przeprowadzenia inwentaryzacji figurują podpisy osób odpowiedzialnych za jej przeprowadzenie i rozliczenie.

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

W okresie objętym lustracją były sporządzone plany roczne kosztów i przychodów oraz wyników Spółdzielni w ujęciu finansowym. Koszty ogólne planowane były w rozbiciu na poszczególne rodzaje działalności. Plany remontów ujmowane w układzie rzeczowym i finansowym. Plany te opracowane przez Zarząd Spółdzielni przedkładane były Radzie Nadzorczej, która podejmowała uchwały o ich zatwierdzeniu.

Niezależnie od planów ogólnych w każdym roku podejmowane były oddzielne uchwały dotyczące planów kosztów i wpływów centralnego ogrzewania oraz kosztów i wpływów funduszu remontowego. Na podstawie zatwierdzonych planów finansowo-gospodarczych Rada Nadzorcza uchwałała wysokości stawek opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych. W kontrolowanym okresie sporządzane były i przedstawiane Radzie Nadzorczej półroczne sprawozdania Zarządu obejmujące również część finansową, a to:

- ✓ kształtowanie się kosztów, przychodów i wyników na poszczególnych rodzajach działalności Spółdzielni,
- ✓ zadłużenia członków w zakresie wnoszenia opłat eksploatacyjnych,
- ✓ stany funduszy Spółdzielni.

Rada Nadzorcza wypełniając swoje statutowe obowiązki dokonywała ocen stopnia wykonania planów i przyjmowała przedkładane sprawozdania podejmując stosowne uchwały.

Dane o Spółdzielni (na podstawie danych z bilansów Spółdzielni w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2 017	2018	2019
1	Wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	0.00
2	Rzeczowe aktywa trwałe	19.384.965.44	18.686.004.67	17.943.983.74
3	Należności długoterminowe	237.422.77	165.483.29	310.405.18
4	Inwestycje długoterminowe	4.374.00	4.374.00	5.000.00
5	Zapasy	2.217.024.80	2.228.110.45	2.196.960.79

6	Należności krótkoterminowe	1.692.779.62	763.736.12	671.171.23
7	Inwestycje krótkoterminowe	15.255.613.85	15.087.973.54	14.947.713.55
8	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.202.814.01	1.430.310.06	2.275.228.89
	Razem aktywa	39.994.994.49	38.365.992.13	38.350.463.38
9	Fundusze własne	29.627.974.91	28.239.034.17	27.815.119.02
10	Zobowiązania długoterminowe	488.216,85	318.473.96	452.292.64
11	Zobowiązania krótkoterminowe	7.908.747.48	7.515.344.28	7.886.126.85
12	Rozliczenia międzyokresowe	1.970.055,25	2.293.139.72	2.196.924.87
	Razem pasywa	39.994.994.49	38.365.992.13	38.350.463.38

Sprawozdania finansowe za lata 2017, 2018, 2019 zostały sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych, przy zachowaniu ciągłości bilansowej, zgodnie z ustawą o rachunkowości. Zawierają wymagane załączniki, a to:

- bilanse Spółdzielni sporządzone na dzień 31.12.2017 r. oraz odpowiednio 31.12.2018 r., 31.12.2019 r.
- rachunki zysków i strat,
- informacje dodatkowe w tym:
 - ✓ zakres zmian funduszy
 - ✓ szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych
 - ✓ szczegółowy zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych
 - ✓ zakres zmiany amortyzacji
 - ✓ zakres zmiany umorzenia
 - ✓ wykaz istotnych czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych
 - ✓ zestawienie zmian w funduszach własnych
 - ✓ informacja o przeciętnym zatrudnieniu w rozbiciu na grupy zawodowe.
 - ✓ propozycje co do sposobu podziału zysku
 - ✓ informacja o odpisach aktualizujących
 - ✓ podział zobowiązań długoterminowych wg przedziałów okresu spłaty
 - ✓ zabezpieczenia na majątku Spółdzielni /hipoteka/
 - ✓ rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto
 - ✓ zmiany zobowiązań krótkoterminowych
 - ✓ informacja o zobowiązaniach warunkowych

Gospodarka kasowa.

Spółdzielnia prowadzi kasę w budynku przy ul. Na Kozłówce 10. Pogotowie kasowe, wynosiło 50 000 zł. Zabezpieczenie gotówki w kasie prawidłowe. W pomieszczeniu przechowywania kasy zainstalowano szafę stalową przytwierdzoną do podłogi, okno podawcze zabezpieczone, wkładki patentowe. Gotówka w kasie i transporcie ubezpieczona. Obecnie funkcję kasjera pełniła Pani B.K. zatrudniona w pełnym wymiarze czasu pracy. Kasjerka podpisała

oświadczenie o odpowiedzialności majątkowej. Kasjerka jest zaznajomiona z zasadami udokumentowania operacji kasowych, przechowywania gotówki i obowiązkami kasjera. W kasie znajduje się Instrukcja gospodarki kasowej zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni w dniu 14.05.2005 r., protokół 20/2015.

Na podstawie analizy dokumentów kasowych za m-ce styczeń/2017, marzec/2018, wrzesień 2019 stwierdzono, że:

- ✓ udokumentowanie operacji kasowych – uwag nie nasuwa,
- ✓ asygnaty kasowe „KP” i „KW” są drukami ścisłego zarachowania.

Spis kontrolny gotówki dokonany w dniu 15.09.2020 r. różnic nie wykazał. Protokół z inwentaryzacji kasy stanowi załącznik nr X.1

Gospodarka magazynowa

Funkcję magazyniera pełni Pan Z.K. – w ograniczonym zakresie, na stałe zatrudniony na innym stanowisku. W aktach osobowych pracownika znajduje się oświadczenie o odpowiedzialności materialnej za powierzone mienie. Spółdzielnia posiada Instrukcję magazynową z dnia 11.10.2001 r. wprowadzona uchwałą Zarządu protokół nr 49/2001. W magazynie Spółdzielni znajduje się w kilka niechodliwych materiałów, nieprzydatnych gospodarczo, o niskim stopniu rotacji. W miesiącu wrześniu 2020 roku dokonano wyceny tych materiałów i zlikwidowano zbędne zapasy w kwocie 1.053,19 zł.

Analiza należności i zobowiązań.

W okresie objętym lustracją stany należności kształtowały się następująco:

Lp.	Należności wg stanu na dzień	Nr konta	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
1	Rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	200	16.690,98	17.551,66	16.856,44
2	Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych	204	647.884,32	574.873,64	531.174,59
3	Rozrachunki z najemcami lokali użytkowych	203	4.606,41	2.337,99	564,90
		205	89.643,96	103.960,52	99.187,53
		215	4.458,50	6.033,24	2.200,00
4	Rozrachunki z członkami i najemcami z pozostałych tytułów	208	112.861,74	164.156,44	150.212,20
5	Rozrachunki publiczno-prawne	220	18.237,19	0,00	0,00
		221	2.792,38	57.137,81	4.173,28
		222	0,00	5,17	5.750,00
6	Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	231	0,00	0,00	0,00
7	Inne rozrachunki z pracownikami	234	76,00	79,80	0,00
8	Rozrachunki z tytułu pożyczek z ZFŚS	237	16.155,34	13.889,40	13.515,00
9	Pozostałe rozrachunki	207	4.701,94	1.591,28	0,00
		242	0,00	9,56	0,00
		249	88.346,60	14.394,98	16.103,00
	Razem należności krótkoterminowe		1.006.455,36	956.021,49	839.736,94
10	Rozrachunki z tytułu odsetek skapitalizowanych i wykupionych przez budżet	209	866.537,24		
	Ogółem należności		1.872.992,60	956.021,49	839.736,94

należności krótkoterminowe w latach 2019/2017 zmniejszyły się o 16,55 %.

Zobowiązania długoterminowe

Lp.	Zobowiązania wg stanu na dzień	Nr konta	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
1	Rozrachunki z tytułu kaucji	242	488.216,85	318.473,96	452.292,64
	Razem		488.216,85	318.473,96	452.292,64

zobowiązania długoterminowe w latach 2019/2017 zmniejszyły się o 7,36 %.

Stany zobowiązań krótkoterminowych w okresie objętym lustracją kształtowały się w następujący sposób:

Lp.	zobowiązania wg stanu na dzień	Nr konta	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
1	Rozrachunki z dostawcami	200	381.664,35	315.999,14	208.602,68
		300	836.813,27	900.627,67	862.381,92
2	Rozrachunki z członkami z tytułu opłat eksploatacyjnych	204/1	609.042,94	832.769,93	846.057,69
3	Rozrachunki z najemcami lokali użytkowych	203	3.933,97	1.453,43	3.579,31
		205	5.934,73	3.327,82	6.651,45
4	Rozrachunki z członkami i najemcami z pozostałych tytułów	208	70.459,64	99.667,16	112.396,12
		210	33.080,84	26.322,52	18.406,36
		211	400,00	0,00	0,00
		212	2.326,66	0,00	0,00
5	Zaliczki na poczet dostaw i usług	845	927.947,62	1.041.381,35	1.132.738,76
6	Rozrachunki publiczno-prawne	220	186.835,51	247.592,74	324.453,47
7	Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	231	27.484,47	28.036,80	26.053,90
		249-35	100.935,97	102.081,31	115.946,47
8	Pozostałe rozrachunki	216	16.425,19	25.985,48	30.087,20
		234	67,98	0,00	314,63
		242	306.565,93	469.751,58	375.922,54
		249	816.829,99	608.368,12	696.823,16
		136	0,00	17,19	0,00
9	Kredyty	185	862.351,44	0,00	0,00
	Razem zobowiązania		5.189.100,50	4.703.382,24	4.760.415,66

Saldo zobowiązań uznaje się za realne. Uwag nie wniesiono.

Zobowiązania te obejmują głównie:

- ✓ zadłużenia wobec dostawców z tytułu robót i usług
- ✓ zobowiązania wobec budżetu
- ✓ rozliczenia z członkami i najemcami.

Stany zobowiązań krótkoterminowych -za wyjątkiem funduszy specjalnych, w latach objętych lustracją wykazują:

- ✓ 2018/2017 – zmniejszenie o 9,36 %

✓ 2019/2018 – zwiększenie o 1,12 %

Zobowiązania krótkoterminowe za rok 2019 dotyczą głównie IV kwartału 2019 r. i zostały w większości uregulowane w trakcie I kwartału 2020.

Analiza zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych za lata 2017-2019

Wysokość i struktura zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych

L.p	Przedział	2017 rok		2018 rok		2019 rok	
		Kwota	%	Kwota	%	Kwota	%
1	- do 1 m-ca	104.616,33	18,6	108.763,48	21,2	87.360,30	18,3
2	- od 1 do 2 m-cy	91.562,34	16,3	72.382,48	14,0	79.172,90	16,5
3	- od 2 do 3 m-cy	73.118,54	13,0	48.894,34	9,4	57.483,69	12,0
4	- od 3 do 6 m-cy	89.335,45	15,9	88.585,76	17,2	75.043,20	15,6
5	- powyżej 6 m-cy	68.689,04	12,2	61.981,64	12,0	68.898,96	14,4
6	- postępowania sądowe	134.837,79	24,0	134.743,43	26,2	111.611,83	23,2
Suma zadłużenia		562.159,49	100,00	515.351,13	100,00	479.570,88	100
Naliczenie opłat rocznych		15.860.321,94		15.824.633,53		15.924.043,36	
Wskaźnik zadłużenia		3,54		3,26		3,01	

Wysokość i struktura zadłużeń czynszowych lokali użytkowych:

L.p	Przedział	2017 rok		2018 rok		2019 rok	
		Kwota	%	Kwota	%	Kwota	%
1	- do 1 miesiąca	7.256,61	8,6	68.984,20	67,8	83.468,48	86,6
2	- od 1 do 2 m-cy	73.366,32	87,1	15.879,30	15,7	12.333,77	12,8
3	- od 2 do 3 m-cy	1.389,99	1,6	8.098,29	7,8	60,00	
4	- od 3 do 6 m-cy	2.043,72	2,4	8.666,10	8,8	534,00	0,6
5	- powyżej 6 m-cy	172,21	0,3	0,00		0,00	
6	- objęte pozwami						
Suma zadłużenia		84.228,85	100	101.627,89	100	96.394,25	100
Naliczenie opłat rocznych		1.958.254,61		2.031.168,83		2.069.057,5	
Wskaźnik zadłużenia		4,3		5,00		4,66	

Nadmienić należy, że stany należności krótkoterminowych w głównej mierze wyznaczały zaległości w opłatach eksploatacyjnych mieszkań i najmu lokali użytkowych (konta „204” - 205). Wskaźnik zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych w roku 2017 liczony do naliczeń opłat eksploatacyjnych wynosił 3,54 %, w roku 2018 wynosił 3,26 %, a w roku 2019 – 3,01 %. Powyższe zjawisko pozytywnie świadczy o kierunkach działania organów Spółdzielni związanych z windykacją należności.

Informacja o podejmowanych czynnościach windykacyjnych

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	2017	2018	2019
1.	Wysłane wezwania do zapłaty	Szt.	698	679	720
2.	Przeprowadzone rozmowy Zarządu Spółdzielni z członkami zalegającymi na temat spłaty zadłużenia (podpisane ugody)	ilość rozmów udokumentowanych	14	10	25
3.	Naliczone odsetki za nieterminowe		46.413,93	33.638,56	22.225,90

	regulowanie opłat				
	Lokale mieszkalne	Zł	42.243,97	31.305,93	19.390,67
	Lokale użytkowe	Zł	4.169,96	2.332,63	2.835,23
4.	Sprawy skierowane na drogę postępowania sądowego	Szt. zł	16 52.845,28	21 90.002,20	20 58.397,87
5.	Sprawy skierowane do komornika o egzekucje należności	Szt. zł	15 60.537,24	11 39.680,28	8 34.154,32
6.	Wykluczeni ze Spółdzielni		2	0	0
7.	Inne: KR D		253- LM 34-LU	344- LM 28-LU	234- LM 58-LU

Środki pieniężne.

Stan środków pieniężnych w latach 2017-2019 przedstawia się następująco:

Stan środków pieniężnych wg stanu na dzień	Nr konta	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019
Rachunek rozliczeniowy	136	372.040,89	490.613,15	167.934,71
Inne rachunki bankowe	139	32.109,04	42.482,32	172.840,00
Lokaty terminowe	142	14.813.322,62	14.543.995,51	14.580.951,17
Rachunek środków funduszy specjalnych	189	3.544,80	4.074,06	16.642,64
Rachunek na spłatę kredytu PKO BP	181	210,32	0,00	0,00
Kasa	101	34.386,18	6.808,50	9.345,03
Ogółem środki pieniężne		15.255.613,85	15.087.973,54	14.947.713,55

Stany środków pieniężnych są zgodne z potwierdzeniami sald. Zmiana środków pieniężnych na przestrzeni trzech lat nie wykazują zwiększonej dynamiki, są stabilne.

Fundusze podstawowe

W okresie objętym lustracją fundusze podstawowe kształtowały się następująco:

Lp.	Fundusze zasadnicze wg stanu na dzień	Nr konta	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019
1	Fundusz udziałowy	811	313.783,33	303.324,72	290.088,58
2	Fundusz zasobowy	812	11.651.087,74	11.093.093,89	10.858.641,57
3	Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów	814	-8.770.808,71	-8.653.527,75	-8.513.376,49
4	Fundusz wkładów mieszkaniowych	816	738.789,17	413.850,64	382.657,71
5	Fundusz wkładów budowlanych	817	39.759.985,86	39.865.492,88	39.365.214,36

6	Zmniejszenie funduszy zasadniczych z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych	818	-15.049.886,93	-15.500.132,03	-15.762.029,56
7	Wkład bud garaże	819	1.578,86	0,00	0,00
8	Zysk netto	860	983.445,59	716.931,82	1.193.922,85
	Razem fundusze		29.627.974,91	28.239.034,17	27.815.119,02

Spółdzielnia jest w trakcie zmian analitycznych funduszy wynikających z obowiązku zastosowania rozwiązań zawartych w komunikacie nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu dotyczącego wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (D. Urz. M.F. z 2015r poz. 81).

Fundusze podstawowe ogółem wykazują:

- ✓ 2018/2017 - spadek o 4,69 %
- ✓ 2019/2018 – spadek o 1,50 %

Dynamika funduszy spowodowana jest m.in. wzrostem umorzenia zasobów mieszkaniowych, wzrostem nadwyżki bilansowej. Na zmniejszenie funduszy podstawowych ma wpływ proces ustanawiania odrębnych własności lokali na rzecz członków Spółdzielni. Fundusze własne w obrocie wykazują większą stabilność.

W okresie objętym lustracją fundusze specjalne w Spółdzielni kształtowały się następująco:

L.p.	Fundusze specjalne wg stanu na dzień	Nr konta	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
1.	ZFŚS	851	21.141,14	17.963,46	19.341,79
2.	Fundusz remontowy	856	1.504.032,02	1.824.138,91	1.382.993,54
3	Inne Fundusze Specjalne	857-859	153.329,44	140.064,88	124.455,06
	Razem fundusze specjalne		1.678.502,60	1.982.167,29	1.526.790,39

Tworzenie i gospodarowanie Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych przedstawiało się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019
1.	Stan na dzień 01.01.	23.842,33	21.141,14	17.963,46
2.	Zwiększenia ogółem z tego:	54.120,42	53.157,52	53.685,63
	- odpis podstawowy	53.354,70	52.366,82	52.918,37

	- odsetki od pożyczek	326,54	460,00	388,96
	- odsetki od rachunku	439,18	330,7	378,3
	-inne	0,00	0,00	0,00
3.	Zmniejszenia ogółem z tego:	56.821,61	56.335,20	52.307,30
	Wczasy pod gruszą	52.597,06	51.345,20	45.367,30
	Paczki mikołajowe	1.174,55	990,00	540,00
	Zapomogi	3.050,00	4.000,00	6.400,00
4.	Stan na dzień 31.12.	21.141,14	17.963,46	19.341,79

Koszty, przychody, wyniki

Przyjęte zasady rachunkowości wprowadzają zasadę księgowania kosztów w pierwszej kolejności w zespole „czwartym” (koszty rodzajowe) a następnie w zespole „piątym” w układzie kalkulacyjnym (konto 501- koszty eksploatacji zasobów, konto 502 – koszty ogólne nieruchomości wspólnej, konto 503 – koszty mediów , konto 504 – koszty zieleni, konto 505 – koszty pożytków z nieruchomości, konto 506- koszty lokali użytkowych, konto 507- koszty utrzymania placówek S-W, konto 510 – koszty wspólnoty mieszkaniowej konto 511 – koszty budowlano-remontowe, konto 521 – koszty ogólne zespołu konserwatorów, konto 555 - koszty zarządu ogólnego.

Koszty rodzajowe w okresie objętym lustracją przedstawiały się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Konto	2017	2018	2019
1	Amortyzacja	400	107.179,55	100.901,27	92.780,95
2	Zużycie materiałów	411	225.326,05	224.946,66	236.452,25
3	Zużycie energii	419	8.237.256,40	8.061.406,32	7.994.288,24
	Razem materiały i energia		8.462.582,45	8.286.352,98	8.230.740,49
4	Usługi obce	420	2.359.548,15	2.427.656,07	2.497.106,64
5	Wynagrodzenia	431	2.323.457,24	2.367.445,90	2.386.911,34
6	ZUS od wynagrodzenia	441	402.960,65	402.009,23	416.092,71
7	Odpisy na ZFŚS	450	53.354,70	52.366,82	52.918,37
8	Świadczenia na rzecz pracowników	451	46.008,44	43.145,62	44.195,35
9	Odpisy na fundusze specjalne	460	2.566.623,58	2.620.936,51	2.650.425,35
10	Podatki i opłaty	461	1.423.607,34	1.462.141,30	1.430.950,34
11	Krajowe podróże służbowe	463	9.610,05	9.573,68	9.387,57
12	Pozostałe koszty	469	128.753,82	127.621,63	140.517,46
	Ogółem koszty rodzajowe		17.883.685,97	17.900.151,01	17.952.026,57

f

Koszty rodzajowe prowadzone są w ewidencji syntetycznej, które poprzez konto „490” (rozliczenie kosztów), przenoszone są na konta zespołu „5”. Zespół „5” prowadzi się w ewidencji syntetycznej i analitycznej. Obroty kont zespołu „6” są marginalne i nie mają istotnego wpływu na sytuację gospodarczą i płatniczą Spółdzielni

Ewidencja analityczna odzwierciedla pozycje rodzajowe kosztów, ponoszone w danej działalności Spółdzielni. Jednakże należy zaznaczyć, że ze względu na przyjęte zasady polityki finansowej podział kosztów w zespole „5” wymaga dodatkowych wyliczeń do sporządzania podzielników kosztów Zarządu w celu ustalenia prawidłowo kosztów związanych ze sprzedażą opodatkowaną i wolną od podatku. Od 2019 do celów podatkowych podział na KUP i NKUP jest prowadzony na „4”

Analityka zespołu „5” pozwala na prowadzenie analiz finansowo-ekonomicznych, kształtowania się wysokości stawek opłat eksploatacyjnych dla GZM, prognoz wzrostowych oraz dla celów planistycznych – dla potrzeb organów samorządowych, a także dla Zarządu Spółdzielni, w celu podejmowania bieżących, najbardziej optymalnych decyzji.

Sprawdzono losowo wybrane dokumenty księgowe dotyczące zakupu materiałów i usług w okresie: XII/2017r., XII/2018 r., XII/2019 r. oraz I 2020 r. pod kątem prawidłowego zakwalifikowania kosztów do danego roku, a pozostałe pod kątem prawidłowego kwalifikowania kosztów w ewidencji analitycznej kont zespołu „5” oraz na kontach „400” – „469” – w badanej próbie istotnych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Dynamika kosztów w okresie objętym lustracją:

- ✓ 2018/2017 - wzrost o 0,09 %,
- ✓ 2019/2018 - wzrost o 0,29 %

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

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wyniki
1	Za rok 2017	16.157.946,63	15.211.237,97	-946.708,66 plus pożytki 98.601,38
2	Za rok 2018	16.092.500,93	15.073.627,38	-1.018.873,55 plus pożytki 72.678,99
3	Za rok 2019	16.037.270,48	15.440.955,98	-596.314,50 plus pożytki 84.656

Na pozostałych działalnościach Spółdzielnia w latach 2017-2019 uzyskała następujące wyniki brutto:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wyniki
1	Za rok 2017	1.707.480,32	2.952.531,29	1.245.050,97
2	Za rok 2018	1.973.605,20	3.002.116,01	1.028.510,81
3	Za rok 2019	1.701.491,18	3.249.252,03	1.547.760,85

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

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wyniki
1	Za rok 2017	17.865.426,95	18.163.769,26	298.342,31
2	Za rok 2018	18.066.106,13	18.075.743,39	9.637,26
3	Za rok 2019	17.738.761,66	18.690.208,01	951.446,35

Uzyskane wyniki GZM, w każdym roku działalności objętym lustracją odnoszone były pod datą 31 grudnia na konta odpowiednio 647 rozliczenie międzyokresowe kosztów, wg zestawień analitycznych dotyczących poszczególnych budynków i działalności Spółdzielni, natomiast przychody i koszty dotyczące pozostałej działalności rozliczane były poprzez konto „860” wynik finansowy.

Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

Lp.	Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1	Stan na 01.01	1.473.107,15	1.479.792,63	1.067.338,68
2	Uchwała Walnego Zgromadzenia	854.792,76	698.652,74	564.697,98
3	Wynik na GZM za dany rok	-848.107,28	-946.194,51	-511.658,50
4	Korekta wyniku		-164.912,18	
5	Stan na 31.12	1.479.792,63	1.067.338,68	1.120.378,11

Ewidencja konta „647” prowadzona jest w rozbiciu na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem analityk: eksploatacja, śmieci, podatek od nieruchomości, anteny, domofony, dźwigi, monitoring.

Saldo konta „647-1” eksploatacja na dzień 31.12.2019 wynosi 1.041.123,12 zł. Saldo to ustalane jest odrębnie na każdą nieruchomość.

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia	Uchwała WZ 2018	Przychody	Koszty	Koszt. jed.	Pożytki	Odczyty przychody	Odczyty koszty	Bilans zamknięcia
		zł	zł	zł	zł	zł/m ² /m-c	zł	zł	zł	zł
1.	Snycerska 34	55.764	36.263	203.174	234.338	1,98	4.131	13.110	13.172	64.932
2.	Facimiech12a	9.157	7.339	46.323	47.651	1,99	696	2.712	2.919	15.655
3.	Okólna 20,22	47.990	36.648	217.050	250.927	2,10	2.035	12.201	11.526	53.471
4.	Okólna 8,10,12,14	52.269	44.997	266.617	298.907	2,03	1.437	15.130	15.142	66.401
5.	Spółdzielców 11,13	154.438	49.659	261.847	322.325	2,02	9.520	12.603	15.143	150.599
6.	Spółdzielców 12	73.485	24.677	146.457	170.703	2,03	4.251	6.253	7.666	76.754

7.	Spółdzielców 15,17	49.650	35.201	207.591	248.083	2,12	13.207	15.224	14.961	57.828
8.	Nowosądecka 1,3,5	37.081	13.724	83.864	88.162	2,18	0	5.401	5.885	46.023
9.	Spółdzielców 4,6 Nowosądecka 15,17,19	75.302	59.711	335.554	385.974	2,00	2.455	15.931	17.171	85.807
10.	Spółdzielców 8,10 Nowosądecka 21,23,25	87.614	58.465	309.383	378.474	1,98	6.311	19.537	19.973	82.862
11.	Nowosądecka 11,13 Na Kozłowie 2,4,4a	48.141	58.556	312.974	382.960	1,99	25.930	18.353	18.523	62.473
12.	Na Kozłowie 31,33 Włotowa 2,4,6,8,10	92.024	73.900	414.782	475.579	2,00	10.840	24.010	23.762	116.305
13.	Seweryna 2,4,6,8 Na Kozłowie 5	115.302	51.761	274.629	327.948	1,97	3.604	17.470	17.523	117.295
14.	Seweryna 12,14,16	31.612	13.708	90.339	91.150	1,95	240	5.238	5.269	44.717
Suma		929.829	564.698	3.170.583	3.703.181	2,04	84.656	183.173	188.634	1.041.123

Salda konta „647” na dzień 31.12.2019 są uwzględniane przy kalkulacji opłat eksploatacyjnych na kolejny rok kalendarzowy i stanowią one od 20 do 45% kosztów rocznych. Wpływ na wartość sald rocznych poszczególnych nieruchomości ma też w dużym stopniu uchwała Walnego Zgromadzenia o przeznaczeniu części zysku netto za zasilenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości. Należy zwrócić również uwagę na fakt, że w skali roku i ustalenia wyniku roku bieżącego każda z nieruchomości ma nadwyżkę kosztów nad przychodami. W skali całej Spółdzielni jest to kwota 532.598 zł

Ponadto w zespole „6” prowadzone są konta obejmujące wyniki z rozliczenia mediów:

„645” – wynik z GZM c.o. – na którym ustalane są wyniki dotyczące rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, co związane jest z niepokrywaniem się okresów rozliczeniowych z rokiem kalendarzowym,

„646” - wynik z GZM woda – na którym ustalane są wyniki dotyczące rozliczeń kosztów centralnej ciepłej wody i wody zimnej, co również jest związane z niepokrywaniem się okresów rozliczeniowych z rokiem kalendarzowym – rozliczenie w kwietniu i w październiku

Koszty zarządu ogólnego Spółdzielni.

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

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019
1	Amortyzacja	11.669,45	23.571,87	20.581,74
2	Zużycie materiałów	70.448,57	67.246,97	46.734,85
3	Zużycie energii	63.515,88	64.831,41	62.151,27
4	Usługi obce	311.711,15	291.793,87	235.775,65
5	Wynagrodzenia	1.165.160,81	1.229.515,13	1.238.805,47
6	Świadczenia na rzecz pracowników	222.159,93	225.006,71	230.005,39
7	Odpisy na fundusze specjalne	21.144,27	18.313,58	26.378,38
8	Podatki i opłaty	40.668,15	40.144,31	29.413,75
9	Pozostałe koszty	14.377,78	17.296,14	16.849,32
	Razem	1.920.855,99	1 977 719,99	1.906.695,82

Rozliczenie kosztów zarządu ogólnego w Spółdzielni za lata objęte lustracją na poszczególne rodzaje działalności:

Lp	Wyszczególnienie	2017 r	2018 r	2019 r
1	Lokale mieszkalne, antresole	1.674.378,68	1.640.248,38	1.606.050,07
2	Lokale użytkowe	246.477,31	337.471,61	300.645,75
	Razem	1.920.855,99	1.977.719,99	1.906.695,82

Prezentowana analiza wykazuje, że gospodarka zasobami mieszkaniowymi obciążana jest w stopniu porównywalnym do przychodów, kosztami zarządzania ogólnego.

W poszczególnych latach wskaźniki te kształtowały się następująco:

Lp	Rok	Wsk podziału kosztów ogółem na gzm/kosztów pozostałej dział w %	Wsk udziałów przychodów gzm/przychody ogółem w %
1	Rok 2017	10,74	10,98
2	Rok 2018	11,05	11,45
3	Rok 2019	10,62	10,72

Spółdzielnia udostępniła niezbędne informacje i dokumenty umożliwiające prawidłową ocenę faktycznego stanu majątku, finansów i przychodów w roku 2019 i latach poprzednich.

Aktywa trwałe

Struktura środków trwałych, w rozbiciu na poszczególne grupy wg stanu na koniec roku 2019 oraz wartość netto, przedstawia się następująco:

L.p.	Tytuł	Grunty własne i prawo wieczystego użytkowania	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto środków trwałych na (BO)	3.865.091,03	32.007.821,33	1.894.238,97	160.988,50	58.338,72	37.986.478,55
2.	Zwiększenia		332.411,81	13.546,24			345.958,05
a/	zakup środków trwałych		332.411,81	13.546,24			345.958,05
3.	Zmniejszenia	44.853,94	360.294,26	7.724,63		3.195,00	416.067,83
a/	pozostałe (wyodrębnienia)	17.395,98	360.294,26	2.363,27			380.053,51
4.	Wartość brutto środków trwałych na (BZ)	3.820.237,09	31.979.938,88	1.900.060,58	160.988,50	55.143,72	37.916.368,77

Umorzenie środków trwałych w 2019 r.

L.p.	Tytuł	Prawo wieczystego użytkowania	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1.	Umorzenie środków trwałych na (BO)	1.336.740,48	16.814.145,35	1.066.286,14	157.340,56	58.338,72	19.432.851,25
2.	Zwiększenia	108.785,97	506.506,18	147.692,52	2.471,04	0,00	765.455,71
	- naliczenie umorzenia,	108.785,97	506.506,18	147.692,52	2.471,04	0,00	765.455,71
3.	Zmniejszenia	18.293,91	186.620,35	7.724,63		3.195,00	215.833,89

	- pozostałe (wyodrębnienia)						
4.	Umorzenie środków trwałych na (BZ)	1.427.232,54	17.134.031,18	1.206.254,03	159.811,60	55.143,72	19.982.473,07
5.	Wartość netto środków trwałych na (BZ)	2.393.004,55	14.845.907,70	693.806,55	1.176,90	0,00	17.933.895,70
6.	Stopień umorzenia na BZ	37,36	53,58	63,49	99,27	100,00	52,7

Środki trwałe ujęte w sposób kompletny w ewidencji syntetycznej oraz urządzeniach analitycznych.

Książka inwentarzowa prowadzona w sposób właściwy, jedna dla całej Spółdzielni.

W okresie kontrolowanym zmiany w ewidencji „środki trwałe” udokumentowane były dowodami „OT”, „LT” i księgowane prawidłowo.

Dowody przyjęcia środków trwałych „OT” i likwidacji „LT” są numerowane, zaś data ich wystawienia pokrywa się z datą przyjęcia ich do użytkowania i likwidacji.

Inwentaryzacja środków trwałych – przeprowadzana jest co 4 lata i spełnia wymogi wynikające z ustawy o rachunkowości. Ostatnia inwentaryzacja 2016 r. W wyniku inwentaryzacji nie stwierdzono różnic.

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

- ✓ Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości - rozdział 7 (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 351, z późn. zm.)
- ✓ Ustawy z dnia 11.05.2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity Dz.U. z 202, poz. 1451), gdyż nie spełniała warunków zawartych w przepisach jak wyżej, ponieważ:

w roku 2016:

- średnioroczne zatrudnienie	41,27
- suma bilansowa	39 994 994,49 zł
- wartość przychodów netto	16 614 476,16 zł

w 2017

- średnioroczne zatrudnienie	41,02
- suma bilansowa	39 994 994,49 zł
- wartość przychodów netto	17 336 476,48 zł

w 2018

- średnioroczne zatrudnienie	39,09
- suma bilansowa	38 365 992,13 zł
- wartość przychodów netto	17 741 958,39 zł

Rada Nadzorcza dbając o poprawność sporządzania sprawozdania finansowego, w latach 2017 - 2019 wybierała audytora do badania sprawozdania finansowego. Sprawozdania z badania sprawozdania finansowego znajdują się w siedzibie spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za rok 2019 było zbadane przez firmę audytorską Biuro Rachunkowe EKSPERT z siedzibą w Krakowie i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia Członków w dniu 7 lipca 2020 roku.

Nadwyżkę bilansową za rok 2019 w kwocie 1.193.922,85 zł, uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/2020 z dnia 7 lipca 2020 roku przeznaczono w następujący sposób:

- a. **802.782,21 złotych** na zasilenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości w 2020 roku,
- b. **391.140,64 złotych** na wspólny fundusz remontowy

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok 2019 zostało: stosownie do art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości przesłane drogą elektroniczną wraz z innymi dokumentami do Sądu Rejonowego – Wydział KRS w Krakowie w dniu 17.07.2020 r. tj. w obowiązującym terminie

Inwentaryzacja aktywów i pasywów.

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego zgodnie z Zarządzeniem nr 1 z dnia 21.11.2019 r. Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości:

- a) w drodze spisu z natury na dzień 31.12.2019 r.
 1. środki pieniężne, weksle, akcje w kasie
 2. druki KW druki KP, bilety MPK
 3. zapasy na dzień 30.11.2019 r.
- b) w drodze potwierdzenia sald na dzień 31.12.2019 r.
 1. rozrachunki z odbiorcami (z wyjątkiem publiczno-prawnych, spornych, majątkowych)
 2. środki na rachunkach bankowych
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny na dzień 31.12.2019 r.
 1. grunty
 2. środki trwałe w budowie
 3. wartości niematerialne i prawne
 4. pozostałe należności wątpliwe
 5. fundusze własne i specjalne
 6. rozliczenia międzyokresowe

Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowią podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

ANALIZA EKONOMICZNO – FINANSOWA.

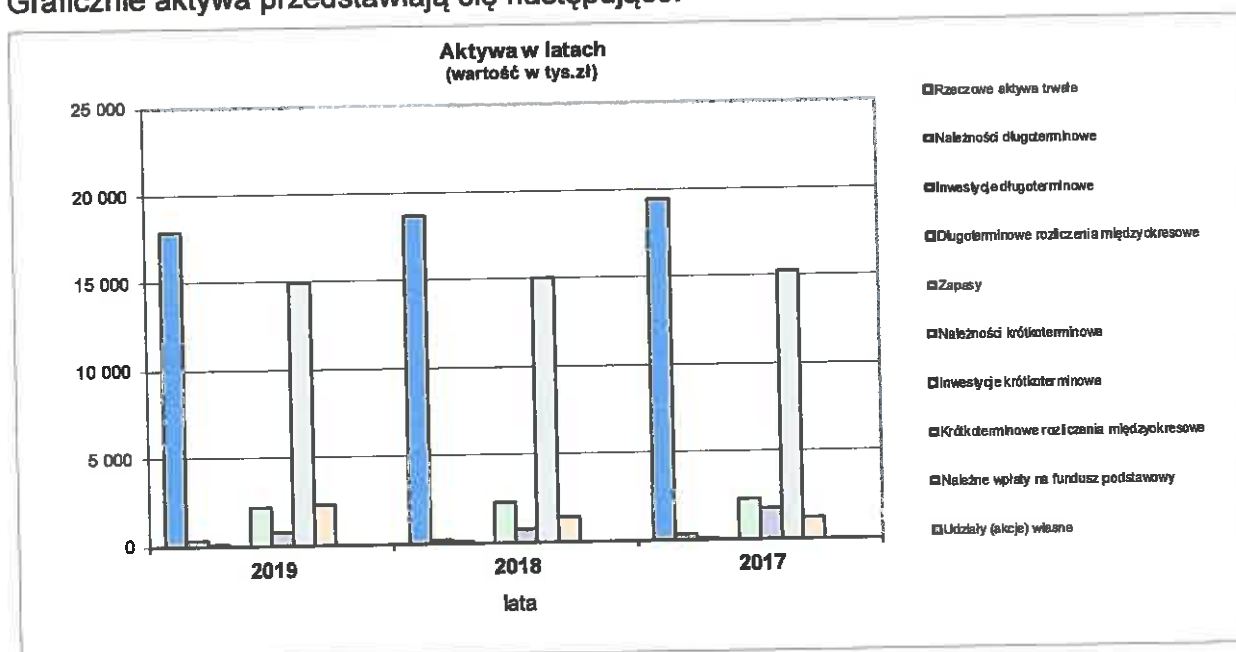
Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2017 –2019.

1. Analiza bilansu

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

Lp	Wyszczególnienie	2019		2018		2017		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	2019/2018		2019/2017	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	18 259,4	47,6	18 865,9	49,1	19 628,8	49,1	(586,6)	96,8	(1 367,4)	93,0
I.	Wartości niematerialne i prawne										
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	17 944,0	46,8	18 686,0	48,7	19 385,0	48,5	(742,0)	96,0	(1 441,0)	92,6
III.	Należności długoterminowe	310,4	0,8	165,5	0,4	237,4	0,6	144,9	187,6	73,0	130,7
IV.	Inwestycje długoterminowe	5,0	0,0	4,4	0,0	4,4	0,0	0,6	114,3	0,6	114,3
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe										
B.	Aktywa obrotowe	20 091,1	52,4	19 510,1	50,9	20 368,2	50,9	580,9	103,0	(277,2)	98,6
I.	Zapasy	2 197,0	5,7	2 228,1	5,8	2 217,0	5,5	(31,1)	98,6	(20,1)	99,1
II.	Należności krótkoterminowe	671,2	1,8	763,7	2,0	1 692,8	4,2	(92,6)	87,9	(1 021,6)	39,6
III.	Inwestycje krótkoterminowe	14 947,7	39,0	15 088,0	39,3	15 255,6	38,1	(140,3)	99,1	(307,9)	98,0
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	2 275,2	5,9	1 430,3	3,7	1 202,8	3,0	844,9	159,1	1 072,4	189,2
C.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy										
D.	Udziały (akcje) własne										
Aktywa razem		38 350,5	100,0	38 366,0	100,0	39 995,0	100,0	(15,5)	100,0	(1 644,5)	95,9

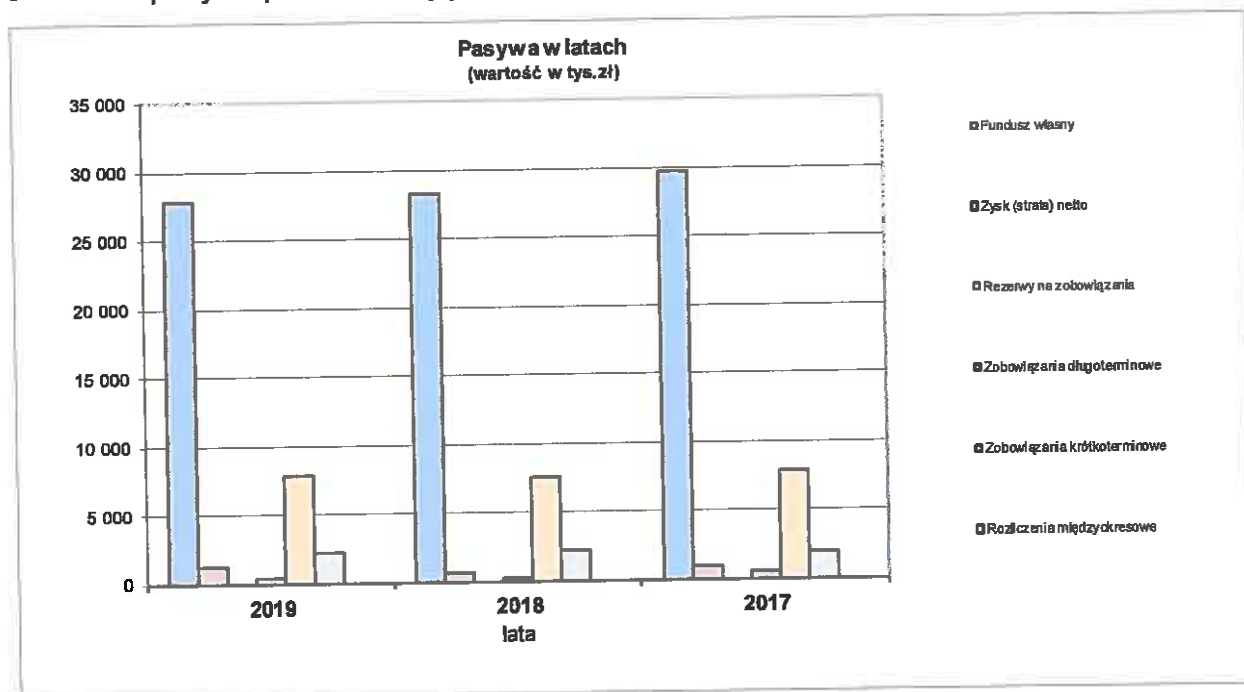
Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:



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

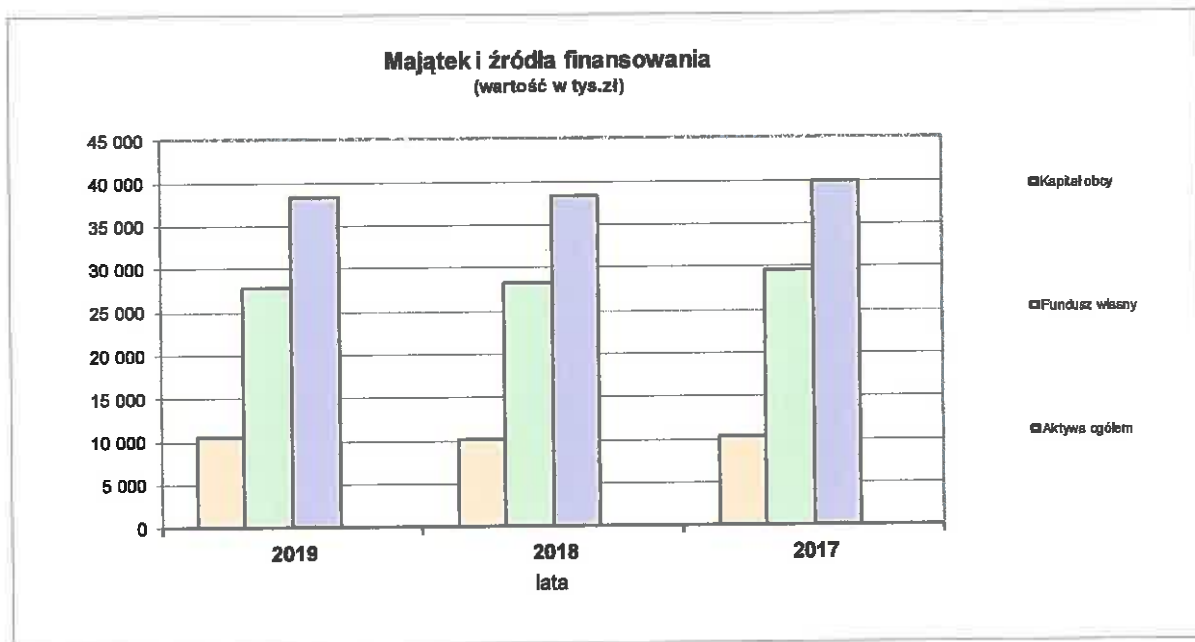
Lp	Wyszczególnienie	2019		2018		2017		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	2019/2018		2019/2017	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Fundusz własny	27 815,1	72,5	28 239,0	73,6	29 626,0	74,1	(423,9)	98,5	(1 812,9)	93,9
I.	Fundusz podstawowy	15 631,1	40,8	16 429,0	42,8	16 993,4	42,5	(797,9)	95,1	(1 362,3)	92,0
II.	Fundusz zasobowy	10 990,1	28,7	11 093,1	28,9	11 651,1	29,1	(103,0)	99,1	(661,0)	94,3
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny										
IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe										
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VI.	Zysk (strata) netto	1 193,9	3,1	716,9	1,9	983,4	2,5	477,0	166,5	210,5	121,4
VII.	Odpiły z zysku netto w olągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 535,3	27,5	10 127,0	26,4	10 367,0	25,9	408,4	104,0	168,3	101,6
I.	Rezerwy na zobowiązania										
II.	Zobowiązania długoterminowe	452,3	1,2	318,5	0,8	488,2	1,2	133,8	142,0	(35,9)	92,6
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	7 886,1	20,6	7 515,3	19,6	7 908,7	19,8	370,8	104,9	(22,6)	99,7
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 196,9	5,7	2 293,1	6,0	1 970,1	4,9	(96,2)	95,8	226,9	111,5
Pasywa razem		38 350,5	100,0	38 366,0	100,0	39 995,0	100,0	(15,5)	100,0	(1 644,5)	95,9

Graficznie pasywa przedstawiają się następująco:



Graficznie zmiany w aktywach i pasywach przedstawiają się następująco:

J



Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” w sposób syntetyczny przedstawia stan posiadania oraz wszystkie źródła finansowania majątku na dzień bilansowy.

Zgodnie z powyższymi danymi wynikającymi z bilansu analitycznego na sytuację badanej spółdzielni istotnie wpływają następujące aspekty:

- a) aktywa trwale stanowią 47,6% całego majątku jednostki, w tym największy udział mają rzeczowe aktywa trwale, stanowiące ok. 46,8% aktywów ogółem;
 - b) jednocześnie widoczny jest spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych, który w przedziale ostatnich 3 lat stanowi kwotę 1 441,0 tys. zł.
Jest on rezultatem wyodrębniania lokali oraz postępującego starzenia się środków trwałych (umorzenia).
 - c) w grupie majątku obrotowego w 2019 odnotowano wzrost o 581,0 tys. zł do roku ubiegłego który obejmuje głównie:
 - wzrost krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 844,9 tys. zł,
 - spadek stanu środków pieniężnych na dzień bilansowy o 140,3 tys. zł
 - spadek należności krótkoterminowych o 92,6 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego, który jest rezultatem poprawy sposobu windykacji
 - d) w pasywach bilansu uwagę zwraca spadek kwotowy w przedziale 3 lat kapitałów własnych o 1 812,9 tys. zł,
Udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku jednostki na dzień bilansowy wyniósł 72,5% w stosunku do ogólnej sumy aktywów oraz 155% w stosunku rzeczowych aktywów trwałych co wpływa korzystnie na stabilność finansową badanej spółdzielni;
 - e) kapitał podstawowy uległ zmniejszeniu na przestrzeni analizowanych lat o 1 362,3 tys. zł,
 - f) największą pozycją funduszu własnego jest fundusz wkładów budowlanych za pomocą którego zostały sfinansowane spółdzielcze własnościowe prawa do lokali
 - g) zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 4,9% w stosunku do roku ubiegłego,
- 2. Rachunek zysków i strat (w tys. zł) z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:**

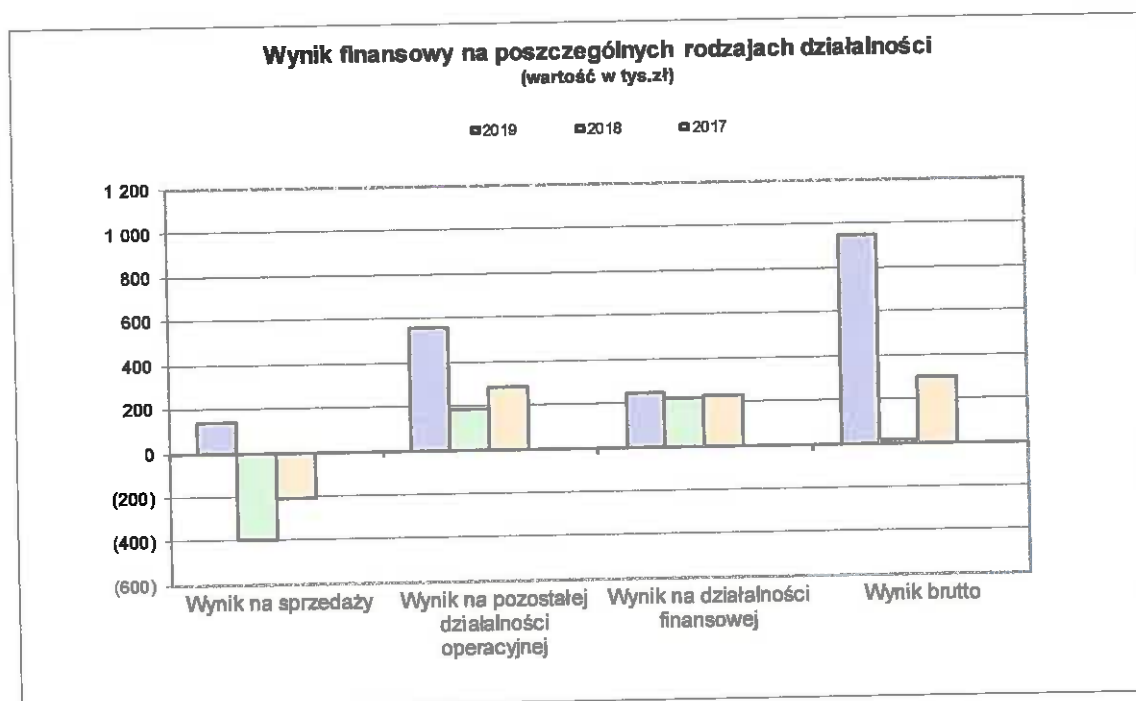
Lp	Wyszczególnienie	2018 rok		2018 rok		2017 rok		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	2019/2018		2019/2017	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A. Działalność podstawowa											
1.	Przychody netto ze sprzedaży	18 096,9	96,3	17 505,0	96,6	17 670,9	96,3	591,9	103,4	426,1	102,4
2.	Koszt własny sprzedaży	17 955,0	99,5	17 900,2	97,8	17 883,7	99,1	64,9	100,3	71,3	100,4
3.	Wynik na sprzedaży	141,9		(395,1)		(212,8)		537,0	(36,9)	354,7	(66,7)
B. Pozostała działalność operacyjna											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	633,3	3,3	667,8	3,1	424,6	2,3	65,5	111,6	208,7	149,1
2.	Pozostałe koszty operacyjne	73,4	0,4	381,1	2,1	143,6	0,8	(307,8)	19,2	(70,3)	51,1
3.	Wynik na działalności operacyjnej	560,0		186,7		281,0		373,3	300,0	279,0	189,3
C. Wynik operacyjny (A3+B3)		701,8		(208,5)		68,2		910,3	(336,7)	633,7	1 029,8
D. Działalność finansowa											
1.	Przychody finansowe	268,0	1,4	236,9	1,3	260,4	1,4	31,1	113,1	17,6	107,0
2.	Koszty finansowe	18,4	0,1	18,8	0,1	20,2	0,1	(0,5)	97,6	(1,8)	91,1
3.	Wynik na działalności finansowej	249,6		218,1		230,2		31,5	114,6	19,4	108,4
E. Nadwyżka przychodów nad kosztami netto za rok ubiegły(+)											
F. Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok ubiegły (-)											
G. Zysk (strata) brutto		951,4		9,6		298,3		941,8	9 872,6	653,1	318,9
H. Obowiązkowe obciążenia-razem		353,8		311,6		163,0		42,3	113,6	190,8	217,1
I. Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego(-)											
J. Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (+)		596,3		1 018,9		848,1		(422,6)	58,5	(251,8)	70,3
K. Zysk (strata) netto (E-F)		1 193,9		716,9		883,4		477,0	166,6	210,6	121,4

Przychody ogółem	18 998,2	100,0	18 308,7	100,0	18 346,9	100,0	688,5	103,8	662,4	103,6
-------------------------	-----------------	--------------	-----------------	--------------	-----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Koszty ogółem	18 046,8	100,0	18 300,1	100,0	18 047,6	100,0	(263,4)	98,6	(0,8)	100,0
----------------------	-----------------	--------------	-----------------	--------------	-----------------	--------------	----------------	-------------	--------------	--------------

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 1.193,9 tys. zł, na pozostałej działalności

Udział poszczególnych elementów rachunku zysków i strat kształtujących wynik finansowy przedstawia poniższy wykres:



Analiza rachunku zysków i strat wskazuje na wzrost przychodów ze sprzedaży oraz stabilizację kosztów działalności operacyjnej.

Pozostałe przychody operacyjne uległy zwiększeniu się o 65,5 tys. zł, natomiast pozostałe koszty operacyjne zmniejszyły się o 307,8 tys. zł

W segmencie działalności finansowej Spółdzielnia osiągnęła zysk w wysokości 249,6 tys. zł. Opisane zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku netto na poziomie 1.193,9 tys. zł, wyższego niż w roku 2018.

3. Analiza wskaźnikowa

3.1. Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2019	2018	2017
Rentowność majątku (ROA)					
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	3,11%	1,87%	2,46%
Rentowność netto					
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-8	procent	6,39%	3,97%	160,05%
Rentowność kapitału własnego (ROE)					
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{fundusz własny} \times 100}$	15-25	procent	4,29%	2,54%	3,32%

Wskaźniki rentowności w badanym roku przyjęły wartości dodatnie. Jednak ze względu na ustawowo określony obowiązek prowadzenia działalności „non profit” ich ocena nie jest istotna z punktu widzenia spółdzielni mieszkaniowej.

3.2. Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2019	2018	2017
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia <u>aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. krótkotermin. powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	3,72	3,55	3,60
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia <u>aktywa obrot. - zapasy - kr. term. RMK czynne - należ. z tyt. dost. i usl. pow. 12 mc</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	1,0	krotność	2,89	2,88	3,00
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	2,77	2,74	2,70

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych – nie wskazuje na występowanie w jednostce istotnych zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań. Również wskaźnik płynności III stopnia, przekraczający 0,2 sygnalizuje, że całość zobowiązań wobec dostawców ma pokrycie w środkach pieniężnych

3.3. Wskaźniki rotacji.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2019	2018	2017
Szybkość obrotu zapasów (w dniach) <u>średni stan zapasów x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	45	47	46
Spływ należności (w dniach) <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	13	14	15
Spłata zobowiązań (w dniach) <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	43	43	39

Na płynność środków obrotowych ma wpływ szybkość obrotu należnościami i zapasami. Obrót należnościami w dniach skrócił się z 14 dni w 2018 r. do 13 dni w roku 2019, co jest zjawiskiem korzystnym. Z analizy wskaźnika zapasów za lata 2018-2019 wynika, że wskaźnik ten nie uległ istotnym zmianom.

3.4. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnik typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy		
				2019	2018	2017
I.	Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik			
1	Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{fundusz własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	160,86%	157,69%	158,62%
1a	Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	26,88%	28,20%	27,77%
2	Złota reguła finansowania $\frac{\text{fundusz własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	procent	264,02%	278,85%	285,79%
3	Wartość bilansowa jednostki $\frac{\text{aktywa ogółem} - \text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	27 815,1	28 239,0	29 628,0
4	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	47,61%	49,15%	49,07%

Uwagę zwraca wskaźnik „złotej reguły bilansowania”, gdyż wskaźnik wyższy od 100 sygnalizuje prawidłowość sfinansowania aktywów trwałych kapitałem własnym i sprzyja utrzymaniu równowagi finansowej spółdzielni, co potwierdza także wskaźnik „złotej reguły finansowania”, gdyż zobowiązania spółdzielni nie przekraczają połowy kapitału własnego, czyli nie wpływają na osłabienie płynności jednostki. W przedziale trzech lat nie nastąpił istotny spadek wartości bilansowej spółdzielni, czyli wartość aktywów netto odpowiadających wartości kapitału własnego, co wpływa na stabilność gospodarczą jednostki

4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym (w niezmiennym istotnie zakresie).

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno– finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że aktualna sytuacja jednostki nie wskazuje na wystąpienie zagrożeń dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym.

Odnosić należy przy tym fakt, że jednostka poinformowała w punkcie 5 „Wprowadzenia do informacji dodatkowej” o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmiennym zakresie.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU PODATKÓW I UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH

Rozliczenia z budżetem.

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

Rozliczenie narzutów na rzecz zakładu ubezpieczeń społecznych

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 266 z późn. zm.).

Przeanalizowano wysokość składek za m-ce VIII/17, VII/18, VII/19. Uwag nie wniesiono. Spółdzielnia w 2017 roku zadeklarowała składki i przekazała w następujący sposób:

M-c	Składki na ubezpieczenia społeczne	Wyplacone świadczenia	Składki na ubezpieczenie zdrowotne	Składki na FP i FGŚP	Łączna suma kwot do zapłaty	Kwota przekazana	Data przelewu
1	55.870,79	2.703,24	14.334,95	2.422,77	69.925,27	69.925,27	13.02.2017
2	52.012,43	284,51	13.451,43	2.247,04	67.426,39	67.426,39	13.03.2017
3	55.083,88	365,68	14.111,14	2.307,12	71.136,46	71.136,46	12.04.2017
4	58.999,05	718,87	15.216,55	2.421,59	75.918,32	75.918,32	10.05.2017
5	60.780,39	2.814,56	15.737,02	2.618,12	76.320,97	76.320,97	14.06.2017
6	65.862,20	7.267,61	16.849,75	2.823,23	78.267,57	78.267,57	14.07.2017
7	55.437,14	7.112,10	14.112,87	2.332,37	64.770,28	64.770,28	11.08.2017
8	54.625,53	2.616,07	13.902,17	2.209,75	68.121,38	68.121,38	13.09.2017
9	54.463,28	3.660,11	13.830,32	2.211,02	66.844,50	66.844,50	12.10.2017
10	53.256,85	4.438,70	14.952,30	2.148,85	65.919,30	65.919,30	14.11.2017
11	52.265,86	2.602,16	14.507,30	2.021,94	66.192,94	66.192,94	13.12.2017
12	54.662,42	2.874,55	15.057,16	2.114,92	68.959,95	68.959,95	10.01.2018
	673.319,82	37.458,16	176.062,96	27.878,71	839.803,33	839.803,33	

Spółdzielnia w 2018 roku zadeklarowała składki i przekazała w następujący sposób:

M-c	Składki na ubezpieczenia społeczne	Wyplacone świadczenia	Składki na ubezpieczenie zdrowotne	Składki na FP i FGŚP	Łączna suma kwot do zapłaty	Kwota przekazana	Data przelewu
1	60.360,58	3.599,83	15.633,08	2.243,40	74.677,23	74.677,23	14.02.2018

2	53.582,95	4.911,17	13.890,36	1.952,07	64.514,21	64.514,21	14.03.2018
3	53.243,70	5.782,20	13.898,19	2.026,81	63.386,50	63.386,50	12.04.2018
4	59.235,38	3.038,26	15.333,90	2.256,91	73.787,93	73.787,93	11.05.2018
5	61.829,88	1.192,25	16.344,50	2.399,07	79.381,20	79.381,20	13.06.2018
6	54.988,83	268,10	14.142,47	2.079,47	70.942,67	70.942,67	11.07.2018
7	59.354,44	3.298,48	15.181,00	2.475,78	73.712,74	73.712,74	08.08.2018
8	59.048,35	290,69	15.080,31	2.357,76	76.195,73	76.195,73	12.09.2018
9	53.161,74	0,00	13.751,14	2.509,92	69.422,80	69.422,80	10.10.2018
10	54.461,20	0,00	15.249,26	2.830,78	72.541,24	72.541,24	09.11.2018
11	51.353,73	2.252,21	14.621,03	2.702,71	66.425,26	66.425,26	12.12.2018
12	54.781,67	930,24	15.212,54	2.861,58	71.925,55	71.925,55	14.01.2019
	675.402,45	25.523,43	178.337,78	28.696,26	856.913,06	856.913,06	

Spółdzielnia w 2019 roku zadeklarowała składki i przekazała w następujący sposób:

M-c	Składki na ubezpieczenia społeczne	Wypłacone świadczenia	Składki na ubezpieczenie zdrowotne	Składki na FP i FGŚP	Łączna suma kwot do zapłaty	Kwota przekazana	Data przelewu
1	60.696,86	4.587,14	15.583,33	2.996,50	74.689,55	74.689,55	11.02.2019
2	57.069,62	2.702,45	14.800,88	2.751,50	71.919,55	71.919,55	13.03.2019
3	55.904,14	2.732,34	14.457,66	2.771,94	70.401,40	70.401,40	12.04.2019
4	60.215,62	2.753,27	15.970,51	2.988,92	76.421,78	76.421,78	10.05.2019
5	60.327,62	4.099,15	16.077,38	2.919,12	75.224,97	75.224,97	13.06.2019
6	59.593,20	3.779,34	15.723,53	3.035,74	74.573,13	74.573,13	11.07.2019
7	55.643,27	7.063,06	14.623,94	2.952,46	66.156,61	66.156,61	12.08.2019
8	53.237,64	8.777,95	13.676,46	2.858,08	60.994,23	60.994,23	11.09.2019
9	55.014,97	5.787,15	14.340,68	2.886,78	66.455,28	66.455,28	14.10.2019
10	58.909,62	5.256,41	16.464,49	3.134,85	73.252,55	73.252,55	13.11.2019
11	53.962,11	5.915,58	15.485,34	2.840,93	66.372,80	66.372,80	12.12.2019
12	53.654,59	4.138,91	15.357,55	2.918,87	67.792,10	68.078,08	13.01.2020
	684.229,26	57.592,75	182.561,75	35.055,69	844.253,95	844.539,93	

Do terminowości uiszczenia składek uwag nie wniesiono. Różnica między kwotą należną a zapłaconą w miesiącu XII 2019 wynika z korekty deklaracji za miesiąc grudzień. Rozliczenie wpłat dokonano w 2020 roku

Podatek dochodowy od osób fizycznych.

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1387 z późn. zm.).

Podatek od wynagrodzeń osobowych:

Na wybranej losowo próbie trzech pracowników nie stwierdzono uchybień.

Rozliczenie roczne PIT-11 przesłano terminowo.

Rozliczenia roczne ryczałtów RN:

Zaliczka na podatek dochodowy od ryczałtów za posiedzenia pomniejszana była o składki na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne.

Uwag nie wniesiono.

Spółdzielnia terminowo sporządza deklaracje PIT 4R

Uwag nie wniesiono

Zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych w 2019 roku (PIT-4R) przekazywany był o Urzędu Skarbowego w Krakowie w następujący sposób:

Miesiąc	Kwota podatku od wynagrodzeń z umów o pracę	Kwota podatku od wynagrodzeń bezosobowych	Razem	Przelew podatku na kwotę	Termin zapłaty	Data zapłaty
1	16.189	1.046	17.235	17.235	20.02.2019	15.02.2019
2	13.634	1.124	14.758	14.758	20.03.2019	18.03.2019
3	13.649	1.035	14.684	14.684	20.04.2019	17.04.2019
4	16.456	1.143	17.599	17.599	20.05.2019	16.05.2019
5	14.910	1.548	16.458	16.458	20.06.2019	17.06.2019
6	14.054	2.046	16.100	16.100	20.07.2019	11.07.2019
7	14.728	962	15.690	15.690	20.08.2019	14.08.2019
8	14.176	865	15.041	15.041	20.09.2019	16.09.2019
9	14.611	863	15.474	15.474	20.10.2019	16.10.2019
10	16.578	696	17.274	17.274	20.11.2019	15.11.2019
11	15.470	729	16.199	16.199	20.12.2019	16.02.2019

12	13.569	885	14.454	14.454	20.01.2020	17.01.2020
Razem	178.024	12.942	190.966	190.966		

Terminy wpłat podatku zostały dochowane.

Podatek od nieruchomości

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1170)

Spółdzielnia opłaca podatek od nieruchomości położonych na terenie Miasta Krakowa. W związku z dokonywaniem przekształceń lokali na odrębną własność istnieje konieczność wykonywania korekt deklaracji. Spółdzielnia czyni to na bieżąco. Na podstawie deklaracji podatkowych oraz wyliczeń pomocniczych sprawdzono w wybranych losowo grupach naliczenie podatku od nieruchomości. Do zastosowanych stawek uwag nie wniesiono.

Spółdzielnia w 2016 roku zadeklarowała i przekazała podatek od nieruchomości

Miesiąc	Kwota podatku wg deklaracji	Kwota przelewów	Termin płatności	Data przelewu
Styczeń	19.799	19.799	31.01.2019 r.	31.01.2019 r.
Luty	19.793	19.793	15.02.2019 r.	11.02.2019 r.
Marzec	19.793	19.793	15.03.2019 r.	14.03.2019 r.
Kwiecień	19.783	19.783	15.04.2019 r.	12.04.2019 r.
Maj	19.783	19.783	15.05.2019 r.	13.05.2019 r.
Czerwiec	19.781	19.781	15.06.2019 r.	13.06.2019 r.
Lipiec	19.777	19.777	15.07.2019 r.	11.07.2019 r.
Sierpień	19.777	19.777	15.08.2019 r.	12.08.2019 r.
Wrzesień	19.777	19.777	15.09.2019 r.	11.09.2019 r.
Październik	19.739	19.739	15.10.2019 r.	14.10.2019 r.
Listopad	19.734	19.734	15.11.2019 r.	13.11.2019 r.
Grudzień	19.738	19.738	15.12.2019 r.	12.12.2019 r.
Razem	237.274	237.274		

Użytkowanie wieczyste

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 65 z późn. zm.)

Spółdzielnia zobowiązana jest do odprowadzania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu do Urzędu Miasta Krakowa za grunty Gminy Kraków i grunty Skarbu Państwa. Opłata ta w 2019 roku wyniosła 168.642,62 zł i dotyczyła przede wszystkim gruntów pod pawilonami ul. Spółdzielców 3, Na Kozłówce 10, a także pod garażami, stacjami trafo.

Podatek rolny

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

Spółdzielnia nie uiszcza podatku rolnego.

Opłata od środków transportu

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1170)

Opłata nie występuje.

Podatek od towarów i usług (VAT)

Podstawa prawna – Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 106 z późn. zm)

Spółdzielnia jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT). Prowadzi działalność zarówno zwolnioną z podatku VAT jak i opodatkowaną. Podatek VAT rozliczany jest w oparciu o sporządzone miesięczne rejestry sprzedaży VAT. Rejestry prowadzone są w sposób czytelny w rozbiciu na poszczególne stawki podatkowe. Podatek VAT rozliczany jest w okresach miesięcznych. Analizą objęto prawidłowość naliczania podatku ujętego w fakturach sprzedaży za m-ce XI/2017, XII/2018, VIII/2019 oraz poprawności wystawiania faktur. Za okres w/w sprawdzono wyliczenia oraz przekazywania podatku do Urzędu Skarbowego w oparciu o deklaracje miesięczne.

Rozliczenie podatku VAT za rok 2019

M-c	Podatek należny razem	Podatek naliczony do odliczenia	Podatek do zapłaty do U.S.	Kwota przekazana do U.S.	Termin zapłaty	Data zapłaty
1	40.264,47	61.178,58	-20.914	0,00	25.02.2019 r	
2	35.035,37	9.605,28	25.430	6.146	25.03.2019 r.	22.03.2019 r.
3	35.047,23	6.381,03	28.665	28.665	25.04.2019 r.	25.04.2019 r.
4	52.755,06	14.468,41	38.287	38.287	25.05.2019 r.	23.05.2019 r
5	37.514,27	7.271,56	30.242	30.242	25.06.2019 r.	25.06.2019 r.
6	38.537,58	5.565,52	32.971	32.971	25.07.2019 r.	18.07.2019 r.

7	32.663,31	66.189,43	-33.527	0	25.08.2019 r.	
8	31.881,52	5.337,96	26.544	0	25.09.2019 r.	
9	32.266,37	3.278,63	28.987	22.003	25.10.2019 r.	18.10.2019 r.
10	59.936,14	12.554,19	47.382	47.382	25.11.2019 r.	25.11.2019 r.
11	44.594,96	15.044,18.	29.551	29.551	27.12.2019 r.	20.12.2019 r.
12	35.013,13	5.843,56	29.169	29.169	25.01.2020 r.	24.01.2020 r.
Razem	475.509,41	212.718,33	262.787	264.416		

Składka na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 426 z późn. zm).

Spółdzielnia opłacała składki na PFRON w roku 2019, ponieważ stan zatrudnienia przekraczał 25 osób, składki opłacono za miesiące luty, marzec, listopad, grudzień. W pozostałych miesiącach Spółdzielnia korzystała ze zwolnienia ze względu na zatrudnienie osób posiadających orzeczenie o niepełnosprawności.

Uwag nie wniesiono

Gospodarka odpadami komunalnymi

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 2010 z późn. zm)

Spółdzielnia zadeklarowała i zapłaciła w terminie następujące kwoty:

Rok 2017 1.006.056,56 zł

Rok 2018 1.023.362,84 zł

Rok 2019 1.023.216,27 zł.

Opłaty za korzystanie ze środowiska

Podstawa prawna:

1. Ustawa z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1396)
2. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 797 z późn. zm.)
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz.U. 2020 poz. 10)

Opłata nie wystąpiła.

Omówienie rozliczeń podatkowych ze względu na wrywkową metodę badania nie ma charakteru audytu podatkowego.

Podatek dochodowy od osób prawnych.

Podstawa prawna: Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity D.U. z 2020 r. poz. 1406)

Zestawienie kosztów podatkowych bezpośrednio i pośrednio związanych z przychodami podatkowymi, uwzględniające dane liczbowe deklarowane przez jednostkę, - przekształcenie wyniku brutto w wynik netto, z uwzględnieniem danych liczbowych dla wariantu porównawczego.

ROZLICZENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH ZA 2019 R.

PRZYCHODY

L.p.	Rodzaje przychodów	GZM	DG	RAZEM
I.	PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	15.546.599,51	2.242.316,28	17.788.915,79
	Oplaty eksploatacyjne	6.517.302,62		6.517.302,62
	Oplaty za media	8.923.653,36		8.923.653,36
	Pożytki z nieruchomości	37.659,64	86.876,78	124.536,42
	Przychody z mienia spółdzielni	59.428,01	1.664.522,65	1.723.950,66
	Przychody z działalności społeczno-wychowawczej		286.866,25	286.866,25
	Przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami		189.945,48	189.945,48
	Sprzedaż usług	8.555,88	14.105,12	22.661,00
II.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	82.275,41	551.029,44	633.304,85
	Odszkodowania	6.798,96		6.798,96
	Zwrot zasądzonych kosztów należności	27.925,60	343,06	28.268,66
	Kary umowne	2.964,97		2.964,97
	Rozwiązanie rezerwy i odpisy aktualizujące	44.585,88	577,33	45.163,21
	Wolne środki ze sprzedaży mieszkań		491.929,85	491.929,85
	Przedawnione zobowiązania		58.179,20	58.179,20
III.	PRZYCHODY FINANSOWE	33.233,05	234.754,32	267.987,37
	Naliczone odsetki za zwłokę	15.121,69	2.334,47	17.456,16
	Odsetki wpłacone	18.111,36	2.517,88	20.629,24
	Odsetki z lokat		204.139,50	204.139,50
	Odsetki z tytułu sprzedaży mieszkań na raty		24.763,46	24.763,46
	Rozwiązanie odpisu aktualiz. – akcje		626,00	626,00
	Dywidenda		373,01	373,01
	Razem przychody bilansowe	15.662.107,97	3.028.100,04	18.690.208,01
IV.	PRZYCHODY PODATKOWE NIE UJĘTE W PRZYCHODACH BILANSOWYCH			
	Inne przychody (wpłaty balkony)	347.151,04	0,00	347.151,04
	Nadwyżka zaliczek na media (645,646)	361.493,94		361.493,94
		-66.258,36		-66.258,36
	Wpływ na f. remontowy - odszkodowania	51.915,46		51.915,46

V	PRZYCHODY BILANSOWE NIESTANOWIĄCE PRZYCHODÓW PODATKOWYCH	59.150,11	19.206,41	78.356,52
	Należne odsetki i kary (niezapłacone)	15.121,69	2.334,47	17.456,16
	Dywidenda		373,01	373,01
	Należny zwrot kosztów sądowych	17.285,70	343,06	17.628,76
	Przez. f..społ -wych na pokrycie straty		15.529,87	15.529,87
	Rozwiązanie odpisu aktualizującego	23.777,75	626,00	24.403,75
	Należne kary	2.964,97		2.964,97
	OGÓŁEM PRZYCHODY PODATKOWE DO CIT- 8 (I+II+III+IV-V)	15.950.108,90	3.008.893,63	18.959.002,53
	Rozliczenie kosztów ogólnych GZM	84,13	15,87	100,00

KOSZTY

I.P		GZM	DG	RAZEM
I	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	16.108.969,92	1.538.058,51	17.647.028,43
	Koszty eksploatacji	7.079.988,00		7.079.988,00
	Koszty dz. Gospodarczej	42.476,83	1.043.131,46	1.085.608,29
	Koszty zakupu mediów	8.957.282,48		8.957.282,48
	Koszty działalności społ-wych		286.866,25	286.866,25
	Koszty wytworzenia sprzedanych lokali		18.855,69	18.855,69
	Koszty sprzedaży usług	28.953,34		28.953,34
	Koszty zarządzania wspólnotami		160.680,71	160.680,71
	Koszty pożytków z nieruchomości	269,07	28.524,40	28.793,47
II	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	55.148,54	18.201,51	73.350,05
	Koszty sądowe i egzekucyjne dot. Należności	17.858,13	4.740,00	22.598,13
	Odpisane należności	2.435,85	585,28	3.021,13
	Odpisy aktualizujące należności uor	21.592,15	3.787,06	25.379,21
	Darowizny	700,00		700,00
	Zastępstwo procesowe	6.156,36		6.156,36
	Kary			0,00
	Koszty lokali – bezumowne korzystanie	6.342,74		6.342,74
	Koszty sprzedaży lokali		9.040,17	9.040,17
	Pozostałe koszty	63,31	49,00	112,31
III	KOSZTY FINANSOWE	15.121,84	3.261,34	18.383,18
	Odsetki budżetowe		85,00	85,00
	Odpisy aktualizujące należności odsetkowe	15.121,69	3.028,34	18.150,03
	Pozostałe koszty finansowe	0,15	148,00	148,15
	Razem koszty bilansowe	16.179.240,30	1.559.521,36	17.738.761,66
IV	WYŁĄCZENIE Z KUP , Z TEGO:	108.628,62	22.637,91	131.266,53
	Składki ZUS wg daty zapłaty 2019 r.	58.430,64	11.022,59	69.453,23
	Odpisy aktualizujące należności NKUP	36.713,84	6.815,40	43.529,24
	Koszty am. Budynki społ-wych		1.352,04	1.352,04
	Koszty reprezentacji	3.211,39	605,81	3.817,20
	Odpisane należności przedawnione		155,17	155,17
	PFRON	1.892,07	356,93	2.249,00

	Woda dla członków Spółdzielni	1.802,43	340,02	2.142,45
	Składki członk. KRS I OC Z i RN	4.598,49	867,48	5.465,97
	Odsetki od zobowiązań podatkowych	71,51	13,49	85,00
	Przekazane darowizny		700,00	700,00
	Pozostałe – odpisy aktualizujące materiały	1.908,25	359,98	2.268,23
	Pozostałe koszty		49,00	49,00
V	ZWIĘKSZENIA KOSZTÓW W UZYSKANIA PRZYCHODÓW	340.653,47	55.637,23	396.290,70
	Składki ZUS pł. Za XI i XII roku poprzedniego	29.412,40	5.304,41	34.716,81
	Korekta kosztów ogólnych	-50.332,82	50.332,82	0,00
	Inne fundusze	361.573,89		361.573,89
	OGÓŁEM KOSZTY PODATKOWE			
	DO CIT-8 (I+II+III-IV+V)	16.411.265,15	1.592.520,68	18.003.785,83

	Przychód	3.008.893,63
	Koszty	1.592.520,68
	Dochód do opodatkowania	1.416.373,00
	19%	269.111,00

W zakresie rozliczeń podatkowych potwierdza się zgodność przekształcenia wyniku brutto w wynik netto, sporządzoną przez Spółdzielnię z wymaganiami określonymi przez ustawę o rachunkowości.

Powyższe rozliczenie, ze względu na wrywkową metodę badania, nie ma charakteru audytu podatkowego.

XI. Stan realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

- Po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000r. Spółdzielnia przystąpiła do realizacji zadań z niej wynikających. Zostały uregulowane sprawy terenowo – prawne. W wyniku podziału geodezyjnego terenów nieruchomości są jednobudynkowe lub wielobudynkowe. Dokonano inwentaryzacji budynków. Ponadto Spółdzielnia nabyła w trybie bezprzetargowym wszystkie grunty pod budynkami mieszkalnymi.
- Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła znaczące ułatwienie w przekształcaniu praw do lokali, co spowodowało duży napływ wniosków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność. Od wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do końca 2019 r. wpłynęło 1716 wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokali. Na dzień 31.12.2019 r. wnioski zostały zrealizowane w 100 %
- Realizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela

Ilość lokali o statusie lokatorskim o prawa do lokalu	Ilość lokali o statusie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego	Ilość lokali o statusie odrębnej własności	Wielkość w m ² terenów (nieruchomości gruntowych), których status prawny jest jeszcze nieuregulowany	Ilość lokali na umowę najmu	Ilość złożonych wniosków o przekształcenie lokali na dzień 31.12.2019 r. (za lata objęte lustracją 2017-2019) w tym garaże			Ilość notarialnie przekształconych lokali na dzień 31.12.2019 r.			wnioski nie zrealizowane Na dzień 31.12.2019r		
					lokatorskie	własnościowe	najem	lokatorskie	własnościowe	najem	najem	lokat	własnościowe
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
51	2021	1724	0	12	1716			1724			0		

D. USTALENIA KOŃCOWE

- Protokół zawiera 76 stron kolejno ponumerowanych. Każdą ze stron lustrator oznaczył, umieszczając na niej swój podpis.
- Integralną część składową niniejszego protokołu stanowią załączniki w liczbie 7 wg poniższego zestawienia:

Do części A:

 - ✓ załącznik nr A.1 – upoważnienie do przeprowadzenia lustracji;
 - ✓ załącznik nr A.2 – oświadczenie o braku powiązań z lustrowaną Spółdzielnią.
 - ✓ załącznik nr A.3 – odpis aktualnego KRS Spółdzielni – stan na dzień 26.08.2020 r.

Do Rozdziału I:

 - ✓ załącznik nr I.1 - informacja Zarządu z realizacji wniosków z poprzedniej Lustracji za lata 2017 – 2019

Do Rozdziału II:

 - ✓ załącznik II.1 - Wykaz obowiązujących regulaminów w okresie objętym Lustracją

Do Rozdziału VII:

 - ✓ załącznik VII.1 – przegląd zasobów

Do rozdziału X - Rachunkowość i Finanse

 - ✓ załącznik X.1 – protokół z inwentaryzacji kasy z dnia 15.09.2020 r.
- Treść ustaleń zawarta w protokole z lustracji została odczytana Zarządowi Spółdzielni.
- Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu – z mocy „§ 22 Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych stanowiącej załącznik do uchwały 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01 lipca 2010 r.” - prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole. Ponadto poinformowano o prawie złożenia pisemnych zastrzeżeń przy podpisywaniu lub w terminie 7 dni od daty otrzymania protokołu.
- Protokół lustracji jest dokumentem publiczno-prawnym. Członkowie Spółdzielni mają prawo otrzymania tego protokołu zgodnie z art. 8¹ usm.
- Zobowiązuje się Radę Nadzorczą Spółdzielni, zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, do przedstawienia wniosków z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej.

7. Protokół niniejszy sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, wręczając po jednym egzemplarzu Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

LUSTRATOR

mgr Jakub Zieliński
NPI nr KRS 6354/2017

Lustrator

Jakub Zieliński

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

Kraków, *20.10*...2020 r.

Zarząd Spółdzielni

*PREZES ZARZĄDU
KIEROWNIK OGÓLNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Na Kozłówce”
mgr Radostaw Gruszka*
*Z-ca PREZESA ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Na Kozłówce”
KIEROWNIK BIURA TECHNICZNEGO
Teresa Kucia*

Potwierdzenie odbioru protokołu

Potwierdzenie odbioru protokołu z lustracji pełnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” w Krakowie za lata 2017 – 2019.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.

w dniu *20.10.2020*

*Z-ca PREZESA ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Na Kozłówce”
KIEROWNIK BIURA TECHNICZNEGO
Teresa Kucia*
*PREZES ZARZĄDU
KIEROWNIK OGÓLNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Na Kozłówce”
mgr Radostaw Gruszka*

Za Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej

w dniu *20.10.2020*

*PREZES RADI
mgr Małgorzata Kukuła*

Małopolski Związek Rewizyjny
Spółdzielni Mieszkaniowych
w Tarnowie
33-100 Tarnów, ul. Sowińskiego 19
tel. 0(-)14/626-09-90

Tarnów, 24.07.2020 roku

ID: z172

U P O W A Ż N I E N I E

Prezes Zarządu Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie udziela **u p o w a ż n i e n i a** Panu/Pani **Jakub Zieliński**, lustratorowi, legitymującemu się uprawnieniami numer 6354/2017, nadanymi przez Krajową Radę Spółdzielczą, do przeprowadzenia lustracji pełnej za lata 2017-2019 w Spółdzielni Mieszkaniowej NA KOZŁÓWCE, ul. Spółdzielców 3, 30-682 KRAKÓW, na zasadach określonych w Ustawie „Prawo Spółdzielcze” z dnia 16 września 1982 r. z późn.zm. oraz Uchwale Nr 9/2010 Ogólnego Zebrania Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010 r. w sprawie przyjęcia Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych (Monitor Spółdzielczy Nr 3/2010 poz. 6) w zakresie i terminie określonym w umowie nr 29/2020/LSZ.

Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie na wniosek lustratora wyznacza asystenta lustratora Panią Jolantę Piskorz w celu wykonywania prac pomocniczych zleconych przez kierującego lustracją.

PREZES ZARZĄDU


mgr Aneta Piękoś

Kraków, dnia 24.07.2020 r.

Jakub Zieliński, posiadający upraw. nr 6354/2017

O Ś W I A D C Z E N I E

Dotyczy: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Kozłówce” w Krakowie, 30-668
Kraków, ul. Spółdzielców 3

Niniejszym oświadczam, że w stosunku do lustrowanej Spółdzielni nie zachodzą okoliczności określone w § 6 Instrukcji, a to:

- nie jestem i nie byłem powiązany z lustrowaną Spółdzielnią umowami zlecenia czy umowami o dzieło przez ostatnie pięć (5) lat;
- nie jestem członkiem lustrowanej Spółdzielni;
- nie byłem zatrudniony w w/w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę przez ostatnie pięć (5) lat
- nie pełniłem funkcji członka organu samorządowego przez ostatnie trzy (3) lata
- nie jestem współmałżonkiem, względnie krewnym w linii prostej pracownika zajmującego kierownicze stanowisko w w/w Spółdzielni.

L U S T R A T O R

mgr Jakub Zieliński
upr. nr 6354/2017

.....
(podpis lustratora)

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 26.08.2020 godz. 15:02:40

Numer KRS: 0000073725

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		17.12.2001	
Ostatni wpis	Numer wpisu	37	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/226556/20/979	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 357459058, NIP: 6792659389
3.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA NA KOZŁÓWCE
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI 737/A SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA - ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE WYDZIAŁ VI GOSPODARCZY - REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. KRAKÓW, powiat KRAKOWSKI, gmina KRAKÓW, miejsc. KRAKÓW
2.Adres	ul. SPÓŁDZIELCÓW, nr 3, lok. ---, miejsc. KRAKÓW, kod 30-682, poczta KRAKÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	----
4.Adres strony internetowej	WWW.SMKOZLOWEK.KRAKOW.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	STATUT UCHWALONY NA ZEBRANIU PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA KOZŁÓWCE W DNIU 07.10.1999 R.
	2	18.12.2001 R. ZMIENIONE: PAR. 1 UST. 2, PAR. 3 UST. 2 PKT 1, PAR. 3 UST. 4 PKT 2, PAR. 5 UST. 4, PAR. 5 UST. 6, UST. 7 I 8, PAR 5 OZNACZONO JAKO PAR. 6 UST. 1, 2, PAR. 7, PAR. 8 PKT 12, 13, PAR. 10 UST. 2, PAR. 11 UST. 1, 2, NAZWA ROZDZIAŁU III, DZIAŁ A OD PAR. 15 DO PAR. 20, ROZDZIAŁ B OD PAR. 21 DO PAR. 28, DZIAŁ D PAR. 37, DZIAŁ E PAR. 38, DZIAŁ F PAR. 39, PAR. 40, ZMIENIONO OZNACZENIE PAR. 31 DO 36 KOLEJNO NA PAR. 41 DO 46, ZMIANA PAR. 37, OZNACZONO JAKO 47 UST. 1, 2 - ZMIENIONY, ZMIENIONO OZNACZENIE: PAR. 38 NA PAR. 48 ZM. 39 NA 49 ZMIENIONO BRZMIENIE, ZMIENIONO PAR. 50, PAR. 51, 52, 53, 54, 55, PAR. 45 OZNACZONO JAKO PAR. 56 - ZMIENIONO UST. 1, 2, PAR. 46 OZNACZONO JAKO PAR. 57, PAR. 47 OZNACZONO JAKO PAR. 58 UST. 1, 2, 3 - ZMIENIONO, PAR. 48 OZNACZONO JAKO PAR. 59 - ZMIENIONO, PAR. 49 OZNACZONO JAKO PAR. 60 - ZMIENIONO, PAR. 50 OZNACZONO JAKO PAR. 61, PAR. 51 OZNACZONO JAKO PAR. 62, ZMIANA OZNACZEŃ: PAR. 52 NA PAR. 63, PAR. 53 NA PAR. 64, PAR. 54 NA PAR. 65, PAR. 56 NA PAR. 67, PAR. 57 NA PAR. 68, PAR. 58 NA PAR. 69, PAR. 59 NA PAR. 70, PAR. 60 NA PAR. 71, PAR. 61 NA PAR. 72 - ZMIENIONO, PAR. 62 NA PAR. 73, PAR. 63 NA PAR. 74 - ZMIENIONO, PAR. 64 NA PAR. 75 - ZMIENIONO, PAR. 65 NA PAR. 76, PAR. 66 NA PAR. 77, PAR. 67 NA PAR. 78, PAR. 68 NA PAR. 79, PAR. 69 NA 80, PAR. 70 NA PAR. 81, PAR. 71 NA PAR. 82 - ZMIENIONO, ZMIENIONE: ZMIANA OZNACZEŃ: PAR. 72 NA PAR. 83-ZMIENIONO, PAR. 73 NA PAR. 84, PAR. 74 NA PAR. 85, PAR. 75 NA PAR. 86, JAKO DZIAŁ D OZNACZA SIĘ - DZIAŁ PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU, PAR. 76 NA PAR. 87 - ZMIENIONO, PAR. 77 NA PAR. 88, DOTYCHCZASOWY DZIAŁ D ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH OZNACZA SIĘ JAKO DZIAŁ E, PAR. 78 NA PAR. 89, PAR. 79 NA PAR. 90, PAR. 80 NA PAR. 91, PAR. 81 NA PAR. 92 DODANE: DZIAŁ C PAR. 29 DO PAR. 36 USUNIETE: UST. 3W PAR. 4, DOTYCHCZASOWY PAR. 6, UST. 3 W PAR. 11, DOTYCHCZASOWY ROZDZIAŁ III W CAŁOŚCI, OD PAR. 40 - 44, UST. 4 W PAR. 47.
	3	14 CZERWCA 2003 R. ZMIANA W PARAGRAFACH: 1, 3-6, 8-11, 14-20, 22, 24, 27-28, 31-92. DODATKOWO DOPISANO PARAGRAFY: 22 ZE ZNACZKIEM PRIM, 22 ZE ZNACZKIEM 2, 22 ZE ZNACZKIEM 3, 85-86.
	4	ZMIANA STATUTU W DNIU 25.06.2005R. ZMIANA § 2; 3; 22; 24; 39; 55; 67; 85 DOPISANO: § 35 ZE ZN. 1 - 35 ZE ZN. 11; 54 ZE ZN. 1
	5	ZMIANA STATUTU W DNIU 25.06.2005 R. - ZM. §15
	6	24.06.2006 R. ZMIANA STATUTU - § 1, § 4, § 8, § 10, § 13, § 15,, § 17, § 18, § 22 (3), § 24, § 25, § 28, § 29, § 31, § 33, § 34, § 35 (9), § 35 (10), § 35 (11), § 36, § 38, § 39, § 42, § 44, § 53, § 55, § 60, § 61, § 73, § 74, § 79, § 80, § 85, § 86; DOPISANO § 35 (7A), § 44A, § 80 (1)
	7	STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "NA KOZŁÓWCE" UCHWALONY PRZEZ ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI W DNIU 24.11.2007R.
	8	ZMIANA 20.06.2009 R - §81 I §96
	9	ZMIANA 11.06.2010 R. PAR. 44 DODAJE SIĘ UST. 3 [1], PAR. 71 UST. 8 ZMIANA BRZMIENIA I DODAJE SIĘ UST. 8 [1], PAR. 97 ZMIANA BRZMIENIA UST. 15 DOTYCHCZASOWE UST. UST. 15 I 16 OTRZYMUJĄ KOLEJNE NUMERY 16 I 17
	10	10.06.2011R. ZMIANA: § 13 DODAJE SIĘ ZDANIE DRUGIE, § 44 DODAJE SIĘ UST. 3(2), UST. 3(3), § 98 DODAJE SIĘ UST. 6(1)
	11	22.06.2012R. § 11 DOTYCHCZASOWY PAR. 11 STAJE SIĘ UST. 1 I DODAJE SIĘ UST. 2 W § 17 SKREŚLA SIĘ UST. 5, DOTYCHCZASOWY UST. 6 STAJE SIĘ UST. 5; § 24 ZMIENIA BRZMIENIE; W § 39 DODAJE SIĘ UST. 3; § 54 UST. 1 PKT 1 I 2 ZMIENIA BRZMIENIE; WYKREŚLA SIĘ PKT 3; DODAJE SIĘ § 58 ZE ZN. 1 UST. 1 I 2; § 56 UST. 1 PKT 1 I 2 ZMIENIA BRZMIENIE; § 81 UST. 1 PKT 12 ZMIENIA BRZMIENIE § 104 UST. 1 ZMIENIA BRZMIENIE
	12	07.06.2018 R., UCHWALONO NOWĄ TREŚĆ STATUTU

Rubryka 5

1.Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	NIEOZNACZONY
--	--------------

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	ZARZĄD SKŁADA SIĘ Z 2-3 CZŁONKÓW, W TYM PREZESA I JEGO ZASTĘPCY. OŚWIADCZENIE WOLI SKŁADAJĄ ZA SPÓŁDZIELNIĘ PRZYNAJMNIEJ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU I OSOBA PRZEZ ZARZĄD DO TEGO UPOWAŻNIONA JAKO PEŁNOMOCNIK.

Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu

1	1.Nazwisko	GRUSZKA
	2.Imiona	RADOSŁAW MICHAŁ
	3.Numer PESEL	73091702034
	4.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU - KIEROWNIK OGÓLNY SPÓŁDZIELNI
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko	OLEŃDZKA
	2.Imiona	TERESA
	3.Numer PESEL	55100405242
	4.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU DS. CZŁONKOWSKO-ADMINISTRACYJNYCH
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko	KUCIA
	2.Imiona	TERESA ELŻBIETA
	3.Numer PESEL	62093008064
	4.Funkcja w organie reprezentującym	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU - ZASTĘPCA KIEROWNIKA OGÓLNEGO - KIEROWNIK DZIAŁU TECHNICZNEGO
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru

1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WOLAK
		2.Imiona	TADEUSZ
		3.Numer PESEL/REGON	41100201735
		4.Numer KRS	****
	2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BORUTA
		2.Imiona	ANNA MARIA
		3.Numer PESEL/REGON	59052508288
		4.Numer KRS	****
	3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	OLSZEWSKA
		2.Imiona	BEATA MONIKA
		3.Numer PESEL/REGON	66121809982
		4.Numer KRS	****
	4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SMOLIŃSKI
		2.Imiona	KAZIMIERZ
3.Numer PESEL/REGON		47010210133	
4.Numer KRS		****	
5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KWIATKOWSKI	
	2.Imiona	ZBIGNIEW JACEK	
	3.Numer PESEL/REGON	62122504970	
	4.Numer KRS	****	
6	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KULA	
	2.Imiona	MAGDALENA ANNA	
	3.Numer PESEL/REGON	80061908763	
	4.Numer KRS	****	
7	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GŁÓWCZYŃSKI	
	2.Imiona	WACŁAW KAROL	
	3.Numer PESEL/REGON	39052806777	
	4.Numer KRS	****	
8	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	FUKSA	
	2.Imiona	MAŁGORZATA	
	3.Numer PESEL/REGON	74012517005	
	4.Numer KRS	****	
9	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PERŁOWSKI	
	2.Imiona	RAFAŁ STANISŁAW	
	3.Numer PESEL/REGON	73061917378	
	4.Numer KRS	****	

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Rubryka 4 - Pełnomocnicy

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI MIENIE SPÓŁDZIELNI, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI NABYTYMI NA PODSTAWIE USTAWY
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, BUDOWANIE LUB NABYWANIE BUDYNKÓW W CELU USTANAWIANIA NA RZECZ CZŁONKÓW ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W TYCH BUDYNKACH LOKALI MIESZKALNYCH LUB LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU, A TAKŻE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH BUDOWANIE LUB NABYWANIE BUDYNKÓW W CELU SPRZEDAŻY ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W TYCH BUDYNKACH LOKALI MIESZKALNYCH LUB LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU
	2	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NIE STANOWIĄCYMI JEJ MIENIA LUB MIENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI, NA PODSTAWIE UMOWY ZAWARTEJ Z WŁAŚCICIELEM (WŁAŚCICIELAMI) TYCH NIERUCHOMOŚCI
	3	68, 20, Z, WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
	4	90, 04, Z, PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	15.07.2002	01.12.2000 - 31.12.2001
	2	07.07.2003	01.01.2002 - 31.12.2002
	3	21.06.2004	01.01.2003 - 31.12.2003
	4	08.07.2005	01.01.2004 - 31.12.2004
	5	07.07.2006	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	11.06.2007	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	7	11.07.2008	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	8	03.07.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	9	01.07.2010	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	10	28.06.2011	01.01.2010-31.12.2010
	11	17.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	12	01.07.2013	01.01.2012-31.12.2012
	13	01.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	30.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	29.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	27.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	21.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	26.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	19	17.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania	1	*****	01.12.2000 - 31.12.2001
	2	*****	01.01.2002 - 31.12.2002

rocznego sprawozdania finansowego	3	*****	01.01.2003 - 31.12.2003	
	4	*****	01.01.2004 - 31.12.2004	
	5	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.	
	6	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.	
	7	*****	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.	
	8	*****	01.01.2008 - 31.12.2008	
	9	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.	
	10	*****	01.01.2011 - 31.12.2011	
	11	*****	01.01.2012-31.12.2012	
	12	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013	
	13	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014	
	14	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015	
	15	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016	
	16	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017	
	17	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018	
	18	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019	
	3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.12.2000 - 31.12.2001
		2	*****	01.01.2002 - 31.12.2002
3		*****	01.01.2003 - 31.12.2003	
4		*****	01.01.2004 - 31.12.2004	
5		*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.	
6		*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.	
7		*****	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.	
8		*****	01.01.2008 - 31.12.2008	
9		*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.	
10		*****	01.01.2010-31.12.2010	
11		*****	01.01.2011 - 31.12.2011	
12		*****	01.01.2012-31.12.2012	
13		*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013	
14		*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014	
15		*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015	
16		*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016	
17		*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017	
18		*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018	
19		*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019	
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.12.2000 - 31.12.2001	
	2	*****	01.01.2002 - 31.12.2002	
	3	*****	01.01.2003 - 31.12.2003	
	4	*****	01.01.2004 - 31.12.2004	
	5	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.	
	6	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.	
	7	*****	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.	
	8	*****	01.01.2008 - 31.12.2008	
	9	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.	

10	*****	01.01.2010-31.12.2010
11	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
12	*****	01.01.2012-31.12.2012
13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
18	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
19	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

Rubryka 3

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy
--

1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2001
--	------------

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

<p>Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego</p>
--

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się

sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacja o połączeniu/podziale lub przekształceniu spółdzielni
--

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych , o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
--

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacje o rozwiązaniu Spółdzielni

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 26.08.2020

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA NA KOZŁÓWCE

ul. Spółdzielców 3, 30-682 Kraków

http: www.smkozlowek.krakow.pl

e-mail: sekretariat@smkozlowek.krakow.pl

konto: BANK PKO SA 05 1240 4432 1111 0000 4722 7662

NIP 679-26-59-389

REGON 357459058

Znak PO/2682 /2019

17 07.2019r.

Kraków

Zarząd i Sekretariat
tel 12 655-00-24
fax 12 655-06-24
sekretariat@smkozlowek.krakow.pl

Dział Administracji
tel 12 655-09-32
administracja@smkozlowek.krakow.pl

Dział Techniczny
tel. 12 655-07-46
techniczny@smkozlowek.krakow.pl

Dział Czynszów
tel 12 655-91-28
czynsze@smkozlowek.krakow.pl

Dział Księgowości
Dział Kadr
i Organizacyjny
tel 12 655-27-67
ksiegowosc@smkozlowek.krakow.pl

Dział Członkowski
Dział Finansowy
tel. 12 655-33-94
czlonkowski@smkozlowek.krakow.pl

Centrum Kultury
ul. Spółdzielców 3
tel. 12 655-38-61

Małopolski Związek Spółdzielni Mieszkaniowych ul. Sowińskiego 19 33-100 TARNÓW

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” w załączeniu przesyła przyjęte uchwałą przez Walne Zgromadzenie w dniu 13 czerwca 2019r. Sprawozdanie z realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2014-2016.

Z poważaniem

Otrzymują:
1 x adresat+ załącznik
1 x a/o



MAŁOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

2019 -07- 25

L.dz 520/RL

**Wnioski polustracyjne z lustracji pełnej za lata 2014- 2016
przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówec”
w okresie od 17 sierpnia do 1 września 2017r.**

1. W przypadku dokonywania zmian statutu, uwzględnić uwagi zgłoszone przez Lustratorów (str. 10 protokołu)

Zarząd opracował projekt Statutu, który po akceptacji Rady Nadzorczej przedłożył do uchwalenia Walnemu Zgromadzeniu w dniu 7.06.2018r.

2. Po dokonaniu zmian w statucie , zaktualizować odpowiednio regulaminy, oraz zakładową politykę rachunkowości (st. 55 protokołu).

Zarząd w dniu 5 października 2017r. uchwalił instrukcję Zasad Rachunkowości dot. konta „811” „812” „856” „647”.

Po uchwaleniu Statutu przez Walne Zgromadzeniu Zarząd dokonuje przeglądu obowiązujących regulaminów i wprowadza odpowiednie zmiany, a następnie przedkłada odpowiednim organom w celu uchwalenia.

3. Objąć ochroną BHP osoby świadczące pracę na podstawie umów cywilnych w zakresie opisanym w Kodeksie Pracy (str. 14 protokołu)

Zarząd przyjął wniosek do realizacji.

Wykaz regulaminów obowiązujących w SM „Na Kozłowiec”

lp	Regulamin	data uchwalenia	uwagi
1.	Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia	WZ 13.06.2019r.	
2.	Regulamin Rady Nadzorczej	WZ 13.06.2019r.	
3.	Regulamin Komisji Rewizyjnej RN	RN 20.01.2017r.	
4.	Regulamin Kom. GZMiT	RN 20.01.2017r.	
5.	Regulamin Organizacyjny	RN 7.11.2014r.	
6.	Regulamin Zarządu SM „Na Kozłowiec”	RN 19.09.2017r.	
7.	Regulamin wynagradzania członków Zarządu	RN 22.08.2014r.	
8.	Regulamin przyjmowania w poczet członków, zawierania umów o ustanowienie spół. praw do lokali, zamiany lokali oraz zawierania umów o ust. odrębnej własności lokali w SM „Na Kozłowiec”	RN 26.10.2018r.	
9.	Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych	RN 25.01.2019r.	
10.	Regulamin przetargu na określenie ceny rynkowej lokali mieszkalnych w SM „Na Kozłowiec”	RN 21.09.2018r.	
11.	Regulamin w spr. zasad rozliczeń finansowych spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych	RN 26.10.2018r.	
12.	Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w SM „Na Kozłowiec”	RN 6.07.2018r.	
13.	Regulamin w sprawie sposobu zlecenia robót budowlano – remontowych i usług finansowanych ze środków własnych spółdzielni	RN 11.06.2019 r.	
14.	Regulamin wynajmowania lokali użytkowych	RN 26.03.2019 r.	
15.	Regulamin rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynku	RN 25.11.2016r.	
16.	Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz	RN 23.06.2017r.	
17.	Regulamin o rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i spółdzielczymi własnościowymi o innym przeznaczeniu należącymi do Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowiec” i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali	RN 23.11.2018r.	
18.	Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w zasobach w SM „Na Kozłowiec”	RN 25.11.2016r.	
19.	Regulamin rozliczania kosztów za dostawę wody zimnej i odprowadzania ścieków w zasobach SM „Na Kozłowiec”	RN 23.06.2017r.	
20.	Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowiec”	RN 25.11.2016r.	
21.	Regulamin porządku domowego	RN 6.03.2015r.	
22.	Regulamin Gospodarki finansowej SM „Na Kozłowiec”	RN 27.10.2017r.	
23.	Regulamin Kontroli Wewnętrznej w SM „Na Kozłowiec”	RN 19.02.2004r.	
24.	Regulamin ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i ich sprzedaży najemcom	RN 18.09.2015r.	
25.	Regulamin działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej na rzecz członków SM „Na Kozłowiec” oraz ich środowiska	RN 19.09.2017r.	

26	Regulamin Komisji Regulaminowej	RN 31.03.2006r
27	Regulamin inwestycyjny określający zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania cen lokali	RN 4.06.2013r
28	Regulamin umarzania odsetek od nie wniesionych w terminie opłat	RN 19.01.2018r
29	Regulamin kontroli i windykacji należności Spółdzielni dla lokali mieszkalnych w SM „Na Kozłowiec”	RN 28.11.2017
30	Regulamin przetargu na sprzedaż środka trwałego	RN 27.04.2012r
31	Regulamin Komisji Statutowej	RN 22.08.2007r
32	Regulamin w sprawie ustalania odpłatności za sporządzanie i wydawanie odpisów oraz kopii dokumentów	RN 24.09.2009r
33	Regulamin ochrony danych osobowych	RN 28.08.2018r
34	Regulamin wydawania identyfikatorów, pilotów i parkowania na parkingach będących w zarządzie SM „Na Kozłowiec”	RN 21.09.2018r

Kraków, 12.10.2020r.

Protokół

z kontroli stanu techniczno – porządkowego zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowiec”, ul. Spółdzielców 3

Kontrolę przeprowadziła komisja w składzie:

1. pracownik działu technicznego SM “Na Kozłowiec”
2. Pan Jakub Zieliński - lustrator

I. Informacje wstępne.

W czasie kontroli dokonano przeglądu następujących budynków.

Budynek, Adres	Liczba mieszkań
Budynek mieszkalny ul. Na Kozłowiec 31	75
Budynek mieszkalny ul. Nowosądecka 13	75
Budynek mieszkalny ul. Spółdzielców 13	208
RAZEM	358

Razem dokonano kontroli 3 budynki mieszkalne zawierające 358 mieszkań, co stanowi 9,4% zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

II. Ustalenia Kontroli.

1. Budynek mieszkalny ul. Na Kozłowiec 31 w Krakowie (I, III V klatka).

Posiadający:

- 75 mieszkań w 5 klatkach schodowych, KW 58976 Dz. Nr. 205/12,
- powierzchnia użytkowa 3.119,00 m²,
- ilość kondygnacji 5 plus 1 podziemna – piwnice,
- budowa zakończona w 1971 r.

Technologia wykonania budynku:

- ławy fundamentowe – beton żwirowy,
- ściany nośne – żwirobeton (piwnice), płyty ścienne kanałowe (nadziemne),
- ściany osłonowe – elementy drobnowymiarowe z betonu komórkowego
- stropy – płyty kanałowe
- strop – stropodach wentylowany z płyt korytkowych
- schody: prefabrykowane (biegi piętrowe), monolityczny (bieg piwniczny),

Wyposażony w instalację:

- wod – kan,
- centralnego ogrzewania z węzłem,
- elektryczną, gazową,
- kanały spalinowe i wentylacyjne.

A. Stan techniczny.

1. Elewacja – Budynek ocieplony, stan elewacji ogólnie dobry.
2. Obróbki blacharskie wykonane z blachy – stan dobry, rynny PCV – stan dobry
3. Stolarka zewnętrzna w częściach wspólnych– okna PCV 2 szybowe. Drzwi wejściowe do budynku wyposażone w samozamykacz – sprawny.

PROTOKÓŁ

Kontroli kasy Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce”

Przeprowadzonej w dniu 15.09.2020 roku od godziny 13,45

do godziny 14,00 przez lustratora Jakuba Zielińskiego działającego na podstawie upoważnienia Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie.

Kontrolę przeprowadzono w obecności: Agnieszki Jania i Cecylii Maciejasz

W toku kontroli stwierdzono co następuje:

1. Rzeczywisty stan gotówki w kasie 14090,25 zł

Stan gotówki wynikający z raportu kasowego 14090,25

Nr 120 z dnia 04.09.2020 r.

2. Stan innych walorów jednostki lustrowanej przechowywanych w kasie oraz ich zgodność lub niezgodność z ewidencją

3. Stan druków ścisłego zarachowania przechowywanych w kasie oraz ich zgodność lub niezgodność z ewidencją

4. Pogotowie kasowe dla lustrowanej jednostki ustalone przez Zarząd SM „Na Kozłówce” Wynosi 50000 zł

5. Kasjer jest zaznajomiony z zasadami dokumentowania operacji kasowych, przechowywania gotówki i obowiązków kasjerów oraz zasadami gospodarki kasowej

6. Ostatnią kontrolę kasy przeprowadził w dniu 01.07.2020 r.

7. Uwagi o brakach w zabezpieczeniu pomieszczeń kasy -

W kasie znajdują się depozyty Wspólnot.

Protokół niniejszy został sporządzony w 3 jednobrzmiących egzemplarzach i podpisany po uprzednim przeczytaniu.

Kasjer - nieobecny

Lustrator

Osoby obecne przy kontroli

Kraków

Jms *Maiej*

LUSTRATOR

mgr Jakub Zieliński
upr. nr KRS 6354/2017