

Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie

PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej ustawowej przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie
z siedzibą w Brzozowie przy ul. Kopernika 1
za lata 2020 - 2022

Lustracja została przeprowadzona w dniach od 06-04-2022 do 16-05-2023 r. przez Mirosława Fikse posiadającego uprawnienia lustracyjne nr 5079/2003 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Tematyka lustracji dotycząca okresu od 01-01-2020 do 31-12-2022 roku obejmuje następujące zagadnienia:

- 1/ przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych
- 2/ sprawdzenie realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji
- 3/ podstawy prawne i zakres działania spółdzielni
- 4/ organizację i działalność organów samorządowych spółdzielni
- 5/ działalność statutową spółdzielni
- 6/ organizację wewnętrzną i zatrudnienie
- 7/ zagadnienia członkowskie
- 8/ działalność społeczno – oświatową
- 9/ działalność inwestycyjną i remontową
- 10/ przekształcenia praw do lokali
- 11/ prawidłowość gospodarki zasobami mieszkaniowymi
- 12/ poprawność kształtowania opłat eksploatacyjnych
- 13/ współpraca z członkami i innymi użytkownikami lokali
- 14/ rachunkowość i finanse
- 15/ podstawowe dane ze sprawozdań finansowych
- 16/ elementy analizy sprawozdania finansowego
- 17/ informację dotyczącą wykorzystania środków publicznych, w tym pomocowych

Kwiecień – Maj 2023

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Brzozowie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022

SPIS TREŚCI :

NR	TREŚĆ	STR
I	INFORMACJE WSTĘPNE	4
1.1	Podstawa prawna przeprowadzenia lustracji.....	4
1.2	Podstawa merytoryczna przeprowadzenia lustracji, dane lustratora.....	4
1.3	Zakres i tematyka lustracji.....	4
1.4	Termin przeprowadzenia lustracji.....	4
2.	Dane rejestrowe spółdzielni.....	5
2.1	Nazwa i Siedziba Spółdzielni.....	5
2.2	Dokumenty Rejestrowe.....	5
2.2.1	Rejestracja w KRS.....	5
2.2.2	Rejestracja w US.....	5
2.2.3	Rejestracja w GUS.....	5
2.2.4	Rejestracja w ZUS.....	5
2.2.5	Zgłoszenie Informacji o Beneficjentach Rzeczywistych.....	5
2.3	Statut Spółdzielni.....	5
2.4	Oznaczenie prowadzonej działalności.....	5
2.5	Stan osobowy Zarządu i Głównego Księgowego.....	6
2.6	Osoby udzielające informacji.....	6
2.7	Informacja o rozpoczęciu lustracji.....	6
2.8	Wpis do książki kontroli.....	6
3	INFORMACJE O KONTROLACH.....	7
3.1	Lustracja	7
4.	Płatność składek.....	7
II	USTALENIA SZCZEGÓŁOWE LUSTRACJI	8
1.	Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych.....	8
1.1	Statut.....	8
1.2	Regulaminy.....	8
2.	Realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji.....	9
3.	Podstawy prawne i zakres działania spółdzielni.....	9
4.	Organizacja i działalność organów samorządowych spółdzielni.....	9
4.1	Walne Zgromadzenie.....	10
4.2	Rada Nadzorcza.....	11
4.3	Zarząd.....	12
5.	Działalność statutowa spółdzielni.....	13
6.	Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.....	14
6.1	Struktura organizacyjna, zatrudnienie, koszty wynagrodzeń.....	14
6.2	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.....	15
6.3	Ochrona danych osobowych.....	15
7	Zagadnienia członkowskie.....	15
7.1	Rejestr członków.....	15
7.2	Sprawy członkowskie.....	16
7.3	Przestrzeganie praw członków.....	16
7.4	Skargi członków.....	17
7.5	Udziały członkowskie.....	17
8.	Działalność społeczna i oświatowo – kulturalna.....	17
9.	Działalność inwestycyjna i remontowa	17
10	Przekształcenia praw do lokali	18
11	Prawidłowość gospodarki zasobami mieszkaniowymi	18
11.1	Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych	18
11.2	Zagadnienia związane z zasobami mieszkaniowymi	18
11.3	Wyposażenie, stan techniczny, dokumentacja techniczna budynków	19
11.4	Odrębna własność lokali	20
11.5	Stan prawny gruntów	20
11.6	Garaże	21
11.7	Lokale użytkowe	21
12	Poprawność kształtowania opłat eksploatacyjnych	21
12.1	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	21
12.2	Dokumenty ustalające opłaty eksploatacyjne	21
12.3	Ocena prawidłowości stosunków z podmiotami gospodarczymi	22

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Brzozowie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022

12.4	Ustalenia opłat eksploatacyjnych	22
12.5	Zasady rozliczeń spółdzielni z mieszkańcami z tytułu centralnego ogrzewania	23
12.6	Zasady rozliczeń za ciepłą wodę użytkową.....	23
12.7	Terminowość wnoszenia opłat	23
13	Współpraca z członkami i innymi użytkownikami lokali	24
13.1	Sprawy sądowe	24
14	Rachunkowość i finanse	24
14.1	Zasady gospodarki finansowej	24
14.2	Ustawowy obowiązek badania bilansu	24
14.3	Plany ekonomiczno – finansowe	24
14.4	Udokumentowanie operacji gospodarczych	25
14.5	Rachunki bankowe	25
14.6	Rachunek funduszu remontowego	25
14.7	Gospodarka kasowa, rozliczenia gotówkowe, kasa	25
14.8	Kontrola wydatków spółdzielni	25
14.9	Kompletność i terminowość sporządzania sprawozdań finansowych.....	25
14.10	Rozliczenia publiczno – prawne.....	25
15	Podstawowe dane ze sprawozdań finansowych	26
15.1	Wstęp	26
15.2	Kontrola sprawozdań finansowych i wyciąg części danych	26
	Podstawowe dane z bilansów i rachunku zysku i strat	26
16	Elementy analizy sprawozdania finansowego.....	27
16.1	Fundusze własne.....	27
16.2	Podstawowe wskaźniki ekonomiczne	27
17	Informacja dotycząca wykorzystania środków publicznych.....	28
18	Strona internetowa	28
III	INFORMACJE KOŃCOWE	29
IV	Załączniki.....	29
	Podpisy	29

I INFORMACJE WSTĘPNE

1.1 Podstawa prawna przeprowadzenia lustracji.

- Art. 90 – 93c Ustawy Prawo Spółdzielcze (tekst ujednoczony Dz. U. 2021 poz 648 z dnia 19 marca 2021)
- Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dn. 15.12.2000 (tekst ujednoczony Dz.U. 2021 poz. 1208 z dn. 02 czerwca 2021)
- Załącznik nr 1 do uchwały ZO KRS nr 9/2010 z dn. 01.07.2010
- Uchwała Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie z dnia 11 stycznia 2011 r w sprawie przeprowadzania lustracji.
- Uchwała nr 5/2021 Rady Nadzorczej Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie z dnia 15 kwietnia 2021 r w sprawie lustracji w spółdzielniach mieszkaniowych
- Uchwała nr 10/2020 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dn. 07 lipca 2020 r. w sprawie trybu i zasad przeprowadzania lustracji w organizacjach spółdzielczych

1.2 Podstawa merytoryczna przeprowadzenia lustracji, dane lustratora.

Upoważnienie nr PZR-L/32/6/23 z dnia 14-03-2023 wydane przez Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie z siedzibą ul. Słoneczna 2, 35-061 Rzeszów dla Mirosława Fiksa numer uprawnień lustracyjnych 5079/2003

1.3 Zakres i tematyka lustracji.

Lustracją pełną zostały objęte dziedziny legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni jako całego organizmu oraz jej statutowych organów w zakresie objętym umową, w szczególności :

- 1/ przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych
- 2/ sprawdzenie realizacji wniosków polustracyjnych
- 3/ podstawy prawne i zakres działania spółdzielni
- 4/ organizację i działalność organów samorządowych spółdzielni
- 5/ działalność statutową spółdzielni
- 6/ organizację wewnętrzną i zatrudnienie
- 7/ zagadnienia członkowskie
- 8/ działalność społeczno – oświatową
- 9/ działalność inwestycyjną i remontową
- 10/ przekształcenia praw do lokali
- 11/ prawidłowość gospodarki zasobami mieszkaniowymi
- 12/ poprawność kształtowania opłat eksploatacyjnych
- 13/ współpraca z członkami i innymi użytkownikami lokali
- 14/ rachunkowość i finanse
- 15/ podstawowe dane ze sprawozdań finansowych
- 16/ elementy analizy sprawozdania finansowego
- 17/ informację dotyczącą wykorzystania środków publicznych, w tym pomocowych

Lustrację pełną przeprowadzono w drodze badania dokumentów będących w archiwach spółdzielni, dokumentacji księgowej i dokumentacji samorządowej. Lustracją został objęty okres od 01-01-2020 do 31-12-2022 roku.

1.4 Termin i miejsce przeprowadzenia lustracji.

Lustracja została przeprowadzona w określonym w Upoważnieniu nr PZR-L/32/6/23 z dnia 14-03-2023 terminie tj. rozpoczęcie nastąpiło dnia 06 kwietnia 2023, a zakończenie dnia 16 maja 2023 roku.

2 Informacje o spółdzielni i dane rejestrowe spółdzielni

2.1 Informacja, nazwa, siedziba i dane kontaktowe Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brzozowie została założona 19-11-1971 r. jako osoba prawna została wpisana do Rejestru Sądowego przy Sądzie Powiatowym w Sanoku pod nazwą Powiatowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brzozowie

Siedzibą Spółdzielni według § 1 pkt. 2 Statutu z dn. 27-06-2018 jest miasto Brzozów, a obecny adres to ul. Kopernika 1, kod pocztowy 36 – 200

Tel. Zarząd Spółdzielni 13 43 421 81

E mail : smbrzozow1@wp.pl

Strona www : smbrzozow.pl zgodnie z (art. 8¹ pkt 3)

2.2 Dokumenty Rejestrowe :

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brzozowie przy ul. Kopernika 1, posiada osobowość prawną i prowadzi działalność poprzez swoje statutowe organy w sposób i na zasadach omówionych w :

- ustawie „Prawo Spółdzielcze” (Dz. U. Z dn. 16 września 1982 r nr. 30 poz. 210 z póź. zm.) a także ze względu na swój charakter w oparciu o :
- ustawę „O spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. 2001 nr 4 poz. 27 z póź. zm.)
- Ustawę „O własności lokali” z dn. 24 czerwca 1994 (Dz. U. 1994 nr 85 poz. 388 z póź. zm.)

2.2.1 Rejestracja w KRS

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brzozowie przy ul. Kopernika 1 dokonała pierwszej rejestracji dnia 22-01-1972 r. w Rejestrze Spółdzielni sygn. akt A.RS.III – 102 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krośnie V Wydział Gospodarczy.

Obecnie spółdzielnia jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem

KRS 0000123289

2.2.2 Rejestracja w US

Spółdzielnia posiada zgłoszenie o nadaniu numeru identyfikacji podatkowej z dnia 07-06-1993 Rozliczenia podatkowe spółdzielnia realizuje w Urzędzie Skarbowym w Brzozowie

NIP 6860001373

2.2.3 Rejestracja w GUS

Spółdzielnia posiada zaświadczenie z systemu REGON z dnia 18-01-2005 o nadaniu numeru REGON 000489314

2.2.4 Rejestracja w ZUS

Spółdzielnia jest zarejestrowana w systemie ZUS i prowadzi rozliczenia z Inspektorem w Brzozowie

2.2.5 Zgłoszenie Informacji o Beneficjentach Rzeczywistych

Spółdzielnia dokonała zgłoszenia do CRBRZG w dniu 2023-04-19

2.3 Statut Spółdzielni

Pierwszy wpis o uchwaleniu i rejestracji Statutu pod obecną nazwą Spółdzielni został uwidoczniiony 22-01-1972 r. a w KRS (wpis w dziale 1, rubryka 4, poz. 1) datowany jest na 24-11-1995, ostatnia aktualizacja statutu datowana jest na 27-06-2018 r.

2.4 Oznaczenie prowadzonej działalności.

W KRS i statucie uwidoczniiono następujące wpisy dotyczące działalności spółdzielni

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Brzozowie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022

TABELA NR 1

Przedmiot działalności	Kod
Obsługa nieruchomości na własny rachunek realizowana przez zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni i zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi odrębną własność członków spółdzielni	68 20 Z
Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	70 11 Z
Obsługa nieruchomości na własny rachunek	70 1 Z
Wynajem nieruchomości na własny rachunek	70 20 Z
Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie	70 32 Z
Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	70 12 Z
Prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem	92 Z

2.5 Stan osobowy Zarządu i Głównego Księgowego

W okresie przeprowadzania lustracji funkcje w zarządzie pełnią :

- 1/ mgr Krzysztof Śnieżek – Prezes Zarządu
- 2/ Tadeusz Sowa – Członek Zarządu
- 3/ Stanisław Kucharski – Członek Zarządu
- 4/ mgr Agata Konieczko – Główny Księgowy

2.6 Osoby udzielające informacji.

W czasie lustracji informacji udzielali :

- Pan Krzysztof Śnieżek – Prezes Zarządu
Pani Agata Konieczko – Główny Księgowy
Pani Maria Śnieżek – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

2.7 Informacja o rozpoczęciu lustracji

O rozpoczęciu lustracji powiadomiono Zarząd i Radę Nadzorczą na spotkaniu dn. 06/04/2023 (załącznik nr 1) w siedzibie spółdzielni

2.8 Wpis do książki kontroli.

Lustrację wpisano do książki Kontroli Spółdzielni pod pozycją nr 10 z dnia 06-04-2023 roku

3 INFORMACJE O KONTROLACH ZA OKRES OBJĘTY LUSTRACJĄ

Spółdzielnia posiada Książkę Kontroli, założoną 10-03-2011 r.

W Książce znajduje się 10 wpisów o kontrolach, z których ostatni datowany jest na 05-03-2017.

W okresie objętym lustracją nie zarejestrowano żadnej kontroli.

3.1 Lustracja z dnia 16-03-2020 r.

Spółdzielnia zgodnie z przepisem art. 91 §1 Prawa Spółdzielczego przeprowadziła lustrację w okresie 01-04-2010 do 10-06-2010 roku za lata 2017-2019, a Lustratorowi w trakcie lustracji przedstawiono protokół z dn. 10-05-2020 r.

Lustracja została przeprowadzona przez Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie w osobie lustratora Jerzego Kulczyckiego.

PZRSM w Rzeszowie przesłało następujące wnioski po lustracyjne przedstawione w piśmie z dn. 22.05.2020 r. nr PZR-L/32/8/20 tj. :

1. Dokończyć realizację zaleceń Podkarpackiego Związku Rewizyjnego z dnia 9 czerwca 2017 .
2. Zawiadomienia o Walnych Zgromadzeniach jak każdą korespondencję datować wpisując ją w dziennik podawczy.
3. Dokonać przeglądu aktualnych Regulaminów w uwzględnić ochronę danych osobowych wg RODO oraz późniejszych zmian

4 PŁATNOŚCI SKŁADEK

Spółdzielnia w latach objętych lustracją w oparciu o art. 266 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz zgodnie z Uchwałami Kongresu Spółdzielczości (uchwała nr 13/2016 z dn. 13-12-2016 oraz 12/2021 z dn. 21.03.2021) odprowadzała składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej i Podkarpackiego Związku Rewizyjnego SM w Rzeszowie w wysokości i terminach wymienionych poniżej :

Na rzecz KRS	2020 r.	550,00 zł	dniu 24-03-2020
w Warszawie	2021 r.	550,00 zł	dniu 07-01-2021
	2022 r.	550,00 zł	dniu 20-01-2022
Na rzecz PZRSM	2020 r.	1.000,00 zł	dniu 21-04-2020
w Rzeszowie	2021 r.	1.000,00 zł	dniu 27-04-2021
	2022 r.	1.000,00 zł	dniu 20-04-2022

II INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE.

USTALENIA LUSTRACJI

Podstawy prawne :

- 1/ Ustawa Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982 r (Dz. U. 1982 nr 30 poz. 210)
- 2/ Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. 2001 nr 4 poz. 27)
- 3/ Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z 21 czerwca 2001 (Dz. U. 2018 poz. 1234 poz. 1496)
- 4/ Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 r.(Dz. U. 1994 nr 85 poz. 388)
- 5/ Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741)
- 6/ Ustawa Kodeks Cywilny z 23 kwietnia 1964 (Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93)
- 7/ Ustawa o Rachunkowości z 29 września 1994 (Dz. U. 1994 nr 121 poz. 591)
- 8/ Ustawa Prawo Budowlane z 07 lipca 1994 (Dz. U. 1994 nr 89 poz. 414)

1/ Przestrzeganie Spółdzielczych zasad prawnych.

Lustracja obejmowała następujący zakres kontroli

- zgodność statutu spółdzielni z obowiązującymi aktami prawa,
- posiadanie wymaganych regulaminów,
- realizacji zobowiązań wynikających z Ustawy Prawo Spółdzielcze i innych ustaw

1.1/ Statut.

Stosownie do zapisów w Krajowym Rejestrze Sądowym w dziale 1, rubryka 4, poz. 1 ostatnią zmianą statutu było przyjęcie nowej treści statutu przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 9/2018 w dniu 27-06-2018 roku, wpisane do KRS dn. 25-09-2018 r.

Po analizie treści statutu należy stwierdzić, że Statut jest aktualizowany na bieżąco w korelacji ze zmianami ustawy Prawo Spółdzielcze oraz ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, spełnia wymogi w/w ustaw tj. :

- a) Statut Spółdzielni spełnia wymogi art. 5 Ustawy Prawo Spółdzielcze,
- b) Statut Spółdzielni dopuszcza możliwość odwołania od decyzji organu spółdzielni zgodnie z art. 32 Ustawy Prawo Spółdzielcze (§18-19 statutu spółdzielni),
- c) Statut Spółdzielni nie przewiduje innych organów niż opisane w art. 35 Ustawy Prawo Spółdzielcze (§ 14-16 Statutu),
- d) Statut Spółdzielni spełnia wymogi art. 40 § 1 Ustawy Prawo Spółdzielcze (§ 26 Statutu), o trybie zwołania WZ
- e) Statut Spółdzielni nie stoi w sprzeczności z art. 38 § 1 Ustawy Prawo Spółdzielcze (§ 25 Statutu), dotyczącej wyłącznej własności WZ
- f) Statut Spółdzielni w pełni opisuje prawa i obowiązki członków zawarte w art. 15-20 Ustawy Prawo Spółdzielcze (§ 8-9 Statutu),
- g) Statut Spółdzielni realizuje postanowienia art. 1 ust. 4 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych opisując przedmiot działalności w § 4,
- h) Statut Spółdzielni realizuje postanowienia art. 4 ust. 1 -8 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych dotyczących uczestniczenia użytkowników lokali w pokrywaniu kosztów co opisują § 96 - 97.

1.2/ Regulaminy

W trakcie przeprowadzania lustracji, Lustratorowi przedłożono następujące Regulaminy, które obowiązywały w badanym okresie :

lp	Nazwa regulaminu	Data obowiązywania i nr uchwały
1	Regulamin Rady Nadzorczej SM w Brzozowie	27-06-2018 Uchwała WZ nr 10/2018
2	Regulamin Zarządu SM w Brzozowie	15-06-2009 Uchwała RN
3	Regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków SM w Brzozowie	15-06-2022 Uchwała RN 8/2022
4	Regulamin wynagradzania pracowników SM w Brzozowie	23-01-2018 Uchwała RN 2/2018
5	Regulamin częściowego zwrotu kosztów za drugą wymianę okien	16-12-2021 Uchwała RN nr 16/2021

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Brzozowie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022

6	Regulamin rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w SM w Brzozowie	14-11-2011 Uchwała RN 11/2011
7	Regulamin gospodarki finansowej SM w Brzozowie	15-06-2009 Uchwała RN 10/2009
8	Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków SM w Brzozowie	18-06-2015 Uchwała WZ 1/2015
9	Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM w Brzozowie	15-06-2009 Uchwała RN nr 12/2009
10	Regulamin porządku domowego SM w Brzozowie	23-03-2017 Uchwała RN nr 4/2017
11	Regulamin dostaw ciepła i rozliczania kosztów ogrzewania w SM w Brzozowie	25-10-2010 Uchwała RN 18/2010
12	Regulamin określający zasady zamówień i wyboru wykonawców prac remontowych, inwestycyjnych, projektowych oraz świadczenia usług	24-05-2011 Uchwała RN 5/2011
13	Regulamin ustalający tryb i zasady przeprowadzania przetargów na zbycie i ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych przejętych przez SM	18-04-2013 Uchwała RN4/2013
14	Regulamin najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w SM w Brzozowie	18-04-2013 Uchwała RN 5/2013
15	Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu inwestycyjnego SM	26-11-2013 Uchwała RN 16/2013
16	Regulamin ochrony danych osobowych w SM w Brzozowie	19-03-2015 Uchwała RN 5/2015
17	Regulamin wynagradzania członków zarządu SM w Brzozowie	26-11-2015 Uchwała RN 7/2015

Na podstawie analizy treści przedłożonych lustratorowi Regulaminów należy stwierdzić, że nie zawierają one postanowień sprzecznych z Ustawami i Statutem Spółdzielni.

2/ realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji

Ostatnia lustracja przeprowadzona w roku 2020 zawierała 3 wnioski polustracyjne, które wymieniono w pkt. 3.1 niniejszego protokołu. Po analizie dokumentów należy stwierdzić, że wnioski przedłożone w piśmie Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych zostały przedstawione na posiedzeniu WZ w dn. 21.07.2021 w pkt. 9 i zostały zrealizowane.

3/ podstawy prawne i zakres działania spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brzozowie została założona 22-01-1972 r. jako osoba prawna została wpisana do Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Krośnie pod nazwą Powiatowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie.

Obecnie spółdzielnia działa w oparciu o statut, który został uchwalony na Walnym Zgromadzeniu dnia 27-06-2018 r.

Zakres działalności opisano w § 4 pkt 1 Statutu oraz pkt. 2.4 niniejszego protokołu.

Obszar działalności został opisany w § 1 pkt. 3 Statutu, a siedzibą jest miasto Brzozów.

4/ organizacja i działalność organów samorządowych

Działalność organów samorządowych w/w skontrolowano metodą pełną (kompleksową) za okres od stycznia 2020 do 31-12-2022. Badaniu podlegały dokumenty z zebrań i posiedzeń wymienionych organów samorządowych. Analizie została poddana dokumentacja dotycząca wyborów do Rady Nadzorczej i Zarządu, przebieg obrad organów oraz prawidłowość podejmowania uchwał i wniosków.

W oparciu o przepisy prawa Spółdzielczego oraz § 21 Statutu Spółdzielni z dnia 27-06-2018 w Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie występują następujące organy Spółdzielni :

- Walne Zgromadzenie
- Rada Nadzorcza
- Zarząd

4.1/ Walne Zgromadzenie.

Walne Zgromadzenie najwyższy organ w Spółdzielni jest opisane w Statucie Spółdzielni w rozdziale 4 ORGANY SPÓŁDZIELNI od §22 do §33. Treść w/w paragrafów nie stoi w sprzeczności z Ustawą „Prawo Spółdzielcze” i jest na bieżąco uaktualniana.

Z przedstawionych lustratorowi dokumentów min. protokołów z obrad Walnego Zgromadzenia należy stwierdzić, że dokumentacja jest archiwizowana chronologicznie, dokumenty są usystematyzowane, a w okresie od 01.01.2020 do 31.12.2022 :

1/ walne zgromadzenia odbyły się niżej wymienionych terminach na których podjęto uchwały w liczbie:

//2020	walne zgromadzenie nie odbyło się
21/07/2021	19 uchwał
28/06/2022	7 uchwał

Zaplanowane Walne Zgromadzenie w roku 2020 zostało odwołane w oparciu o § 9 Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dn. 13.03.2020 (Dz.U. 2020 poz. 433)

2/ walne zgromadzenia zwoływane były w oparciu o § 26 pkt 1 Statutu Spółdzielni.

3/ zgodnie z § 27 pkt. 1 statutu zarząd dopełnił obowiązek powiadomienia o walnym zgromadzeniu Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego.

4/ Walne Zgromadzenia posiadały następujący porządek obrad :

Za rok 2021

- a / otwarcie WZ,
- b / odczytanie listy pełnomocnictw,
- c / wybór przewodniczącego zebrania jego zastępcy i sekretarza,
- d / odczytanie porządku obrad,
- e / wybór komisji Mandatowo – skrutacyjnej, Uchwał i Wniosków,
- f / stwierdzenie prawomocności WZ i zdolności do podejmowania uchwał,
- g / przyjęcie regulaminu WZ,
- h / przyjęcie protokołu z poprzedniego Walnego zgromadzenia za rok 2019-2020
- i / przedstawienie wyników lustracji z działalności spółdzielni za lata 2017-2019
- i / sprawozdanie z rocznej działalności Zarządu
- k / sprawozdanie finansowe za rok obrachunkowy
- l / sprawozdanie z rocznej działalności Rady Nadzorczej,
- m / dyskusja
- n / podjęcie uchwał objętych porządkiem obrad w tym :
 - uchwała przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej i zarządu,
 - uchwała przyjęcia sprawozdania finansowego za 2018 r i podziału czystej nadwyżki,
 - uchwała o udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
 - uchwała ustalająca najwyższą sumę zobowiązań jaki może zaciągnąć Spółdzielnia,
- o / wybory członków RN,
 - zgłaszanie kandydatów,
 - głosowanie nad wyborem członków RN,
- p / podjęcie uchwały w sprawie wyboru członków RN,
- r / dyskusja,
- s / sprawozdanie komisji uchwał i wniosków,
- t / zamknięcie obrad walnego zgromadzenia

Z udostępnionej dokumentacji stwierdzono że :

w Walnym Zgromadzeniach uczestniczyło 45 członków z ogólnej liczby 637. WZ odbyło się zgodnie z ustalonym porządkiem obrad, podjęte uchwały nie wykraczały poza upoważnienia WZ i nie kolidowały z obowiązującym prawem. Walne Zgromadzenia nie podejmowały uchwał spoza porządku obrad.

Protokół z Walnego Zgromadzenia jest sporządzony prawidłowo i wyczerpująco, dokumenty są wpięte do teczek dotyczących danego WZ, w dokumentacji oprócz protokołu znajdują się zawiadomienia z porządkiem obrad, sprawozdania zarządu, RN, finansowe, komplet uchwał ponumerowanych i inne załączniki niezbędne do podjęcia uchwał.

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Brzozowie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022

Za rok 2022

- a / otwarcie WZ,
- b / odczytanie listy pełnomocnictw,
- c / wybór przewodniczącego zebrania jego zastępcy i sekretarza,
- d / odczytanie porządku obrad,
- e / wybór komisji Mandatowo – skrutacyjnej, Uchwał i Wniosków,
- f / stwierdzenie prawomocności WZ i zdolności do podejmowania uchwał,
- g / przyjęcie regulaminu WZ,
- h / przyjęcie protokołu z poprzedniego Walnego zgromadzenia za rok 2019-2020
- i / sprawozdanie z rocznej działalności Zarządu
- k / sprawozdanie finansowe za rok obrachunkowy
- l / sprawozdanie z rocznej działalności Rady Nadzorczej,
- m / dyskusja
- n / podjęcie uchwał objętych porządkiem obrad w tym :
 - uchwała przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej i zarządu,
 - uchwała przyjęcia sprawozdania finansowego za 2018 r i podziału czystej nadwyżki,
 - uchwała o udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
 - uchwała ustalająca najwyższą sumę zobowiązań jaki może zaciągnąć Spółdzielnia,
- o / dyskusja,
- p / sprawozdanie komisji uchwał i wniosków,
- r / zamknięcie obrad walnego zgromadzenia

Z udostępnionej dokumentacji stwierdzono że :

w Walnym Zgromadzeniach uczestniczyło 25 członków z ogólnej liczby 616. WZ odbyło się zgodnie z ustalonym porządkiem obrad, podjęte uchwały nie wykraczały poza upoważnienia WZ i nie kolidowały z obowiązującym prawem. Walne Zgromadzenie nie podejmowało uchwał spoza porządku obrad.

Protokół z Walnego Zgromadzenia jest sporządzany prawidłowo i wyczerpująco, dokumenty są wpięte do teczek dotyczących danego WZ, w dokumentacji oprócz protokołu znajdują się zawiadomienia z porządkiem obrad, sprawozdania zarządu, RN, finansowe, komplet uchwał ponumerowanych i inne załączniki niezbędne do podjęcia uchwał. W tezcze znajduje się dokumentacja dotycząca udzielenia absolutorium członkom zarządu i dokumenty informujące o powiadomieniu KRS i Związku Rewizyjnego.

4.2/ Rada Nadzorcza.

Działająca w Spółdzielni Rada Nadzorcza opiera swój stan prawny o rozdział Rada Nadzorcza od §34 do §43 Statutu Spółdzielni, zgodnie, z którym Rada w myśl § 35 składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie z kadencją na 3 lata (§ 36 statutu spółdzielni).

Rada Nadzorcza posiada regulamin jej działania, który wynika z § 43 Statutu zatwierdzony uchwałą nr 10/2018 Walnego Zgromadzenia dnia 27-06-2018 r.

Po analizie dokumentów za okres, jakiego dotyczy lustracja, należy stwierdzić:

- 1/ Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia w oparciu o roczny plan pracy,
- 2/ w posiedzeniach Rady uczestniczyło nie mniej niż 50 %jej członków,
- 3/ Rada przedkładała sprawozdania WZ ze swojej działalności,
- 4/ Rada w swych uchwałach nie wykraczała poza statutowe zakresy działania,
- 5/ Rada swoje posiedzenia protokołowała,
- 6/ Rada posiada rejestr Uchwał, dokumenty złożone w segregatorach są ponumerowane.

W badanym okresie członkami Rady Nadzorczej w kadencji 2021-2024 byli :

- 1. Maria Śnieżek – Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
- 2. Stanisław Pilizsak – z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- 3. Emilia Schmidt – sekretarz Rady Nadzorczej,
- 4. Krystyna Pigoń – członek Rady Nadzorczej,
- 5. Elżbieta Nowak – członek Rady Nadzorczej.
- 6. Anna Sobota – członek Rady Nadzorczej,
- 7. Lucjan Pietryka – członek Rady Nadzorczej

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Brzozowie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022

Zgodnie z Regulaminem § 2 pkt. 2 do 3 Rada powinna zbierać się nie rzadziej niż raz na kwartał lub w terminie 2 tygodni od dnia złożenia wniosku do Rady.

W okresie objętym lustracją rada nadzorcza odbyła 34 posiedzeń, i podjęła uchwały, które ilustruje tabela nr 2.

TABELA NR 2

Rok	Liczba posiedzeń	Liczba uchwał	Uwagi
2020	7	15	Bez uwag
2021	14	18	Bez uwag
2022	12	8	Bez uwag

Rada zbierała się w miarę potrzeb nie rzadziej niż określał to regulamin, w ramach swoich posiedzeń omawiała bieżące sprawy spółdzielni i podejmuje uchwały stosownie do swoich upoważnień. W posiedzeniach Rady brali udział członkowie Zarządu oraz inni etatowi pracownicy Spółdzielni. Z przedstawionej przez Radę dokumentacji wynika, że organ ten zajmował się zagadnieniami do, których został upoważniony i w ramach kompetencji podejmował stosowne uchwały. W badanym okresie zajmowała się :

- 1/ uchwalaniem planów rzeczowo-finansowych ustalaniem opłat za użytkowanie lokali nieruchomości,
- 2/rozpatrywaniem pism i wniosków członków Spółdzielni,
- 3/przyjmowaniem i realizacją planów remontowych,
- 4/kontrolą gospodarki finansowej
- 5/opiniowaniem i przyjmowaniem sprawozdań finansowych,
- 6/uchwalaniem regulaminów,

Po analizie udostępnionych uchwał należy stwierdzić, że nie naruszały obowiązujących Ustaw, Statutu i Regulaminów.

Całość dokumentacji Rady Nadzorczej przechowywana jest w pomieszczeniach zarządu.

4.3/ Zarząd Spółdzielni.

Zgodnie z zapisami Statutu Spółdzielni rozdział „Zarząd” od § 44 do § 49. Zarząd Spółdzielni składa się z trzech członków zgodnie § 45 pkt 1, a sposób powołania i odwołania jego członków jest opisany w punktach 2-7 tegoż paragrafu i jest przypisany do kompetencji Rady Nadzorczej. Zakres działania Zarządu opisany został w § 46 Statutu, co nie stoi w sprzeczności z art. 48. §2 ustawy Prawo Spółdzielcze i obejmuje min. :

- Uprawnienia zapisane w art. 48 ustawy prawo Spółdzielcze, a w szczególności :
 - podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - zawieranie umów o najem lokalu
 - prowadzenie rozliczeń finansowych odrębnie dla każdej nieruchomości,
- Realizowanie uchwał Walnego Zgromadzenia,
- Kierowanie działalnością spółdzielni na zasadach racjonalnej gospodarki, samofinansowania i rachunku ekonomicznego oraz zgodnie z przepisami prawa
- Składanie sprawozdań ze swojej działalności na posiedzeniach Rady Nadzorczej i na Walnym Zgromadzeniu,
- Decydowanie w innych sprawach nie zastrzeżonych do zakresu działania Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- z organizacji spółdzielczymi, gospodarczymi, społecznymi i innymi.

Obecny skład Zarządu Spółdzielni przedstawia się następująco zgodnie z wpisem do KRS:

- 1/ mgr Krzysztof Śnieżek – Prezes Zarządu
 - 2/ Tadeusz Sowa – Członek Zarządu
 - 3/ Stanisław Kucharski – Członek Zarządu
- za sprawy finansowo – księgowo odpowiada

4/ mgr Agata Konieczko – Główny Księgowy

W roku 2020 funkcję członka zarządu do dnia 29-02 sprawował Adam Pomykała, którego z dniem 01 marca zastąpił Tadeusz Sowa.

Co rocznie zarząd składał sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu, które podlegało zatwierdzeniu uchwałą WZ.

Po analizie przedłożonej dokumentacji należy stwierdzić, że zarząd :

- odbywał posiedzenia w 2020 r. – 27rotnie,
w 2021 r. – 21rotnie,
w 2022 r. – 22rotnie,
- protokołował swoje posiedzenia,
- posiada uchwały w oznaczone w sposób jednoznaczny za badany okres,
- uchwały są podejmowane zgodnie i w ramach ustawy, statutu i przyznaných kompetencji,
- rozpatrywane sprawy dotyczą bieżącego zarządu spółdzielnią
- podejmowane uchwały w roku :
2020 r. – w ilości 3,
2021 r. – w ilości 4.
2022 r. – w ilości 6

W protokołach przy pozycjach omawiających sprawy różne, nie są wymieniane jakie sprawy były omawiane.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2009 z dn. 15.06.2009 r. przyjęto tekst „Regulaminu Zarządu SM w Brzozowie”. Po zapoznaniu się z treścią niniejszego regulaminu należy stwierdzić, że nie posiada on zapisów sprzecznych z ustawą Prawo Spółdzielcze.

5/ działalność statutowa spółdzielni

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

W § 4 pkt 1 i 2 został określony przedmiot działalności Spółdzielni i jego sposób realizacji jakim są :

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek, realizowana przez:
 - a) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni
 - b) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi odrębną własność członków Spółdzielni – z obsługą nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie, realizowane poprzez zarządzanie nieruchomościami nie stanowiący mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 3) nabywanie i zagospodarowanie nieruchomości na własny rachunek Prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem,
- 4) produkcja i dystrybucja energii cieplnej,
- 5) wydzierżawianie gruntów stanowiących własność Spółdzielni, lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
- 6) prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z przedmiotem działalności Spółdzielni

Wymienione powyżej przedmioty działalności Spółdzielni realizuje poprzez :

- 1) nabywaniu potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 2) prowadzeniu innej działalności gospodarczej i inwestycyjnej, wynikającej z potrzeb jej członków oraz polepszającej ich warunki zamieszkania,
- 3) prowadzeniu i organizowaniu prac remontowych i konserwacyjnych budynków oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Brzozowie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022

- 4) zagospodarowywaniu terenów na potrzeby Spółdzielni,
 - 5) współdziałaniu z organami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi,
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
4. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
5. Organem upoważnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.
- Działania spółdzielni unormowane są w obowiązujących regulaminach.

- 5.1 statutowe obowiązki spółdzielni wypełnia poprzez zarząd posiadany majątkiem.
- 5.2 spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu członkom spółdzielni korzyści,
- 5.3 spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6/ organizacja wewnętrzna i zatrudnienie

6.1/ Struktura organizacyjna, zatrudnienie, koszty płac

- 1/ Spółdzielnia posiada udokumentowaną strukturę organizacyjną Uchwała RN nr 11/2017 z dnia 20.07.2017 r.,
- 2/ Na dzień przeprowadzania lustracji w Spółdzielni zatrudnionych na etat było 4 osób.
- 3/ Z udostępnionej dokumentacji stan zatrudnienia i koszty płac za lata 2017-2021 przedstawiają się następująco :

TABELA NR 3

Lp.	Wyszczególnienie	2020 rok	2021 rok	2022 rok
1	Srednioroczne zatrudnienie w etatach w osobach	9	9	9
	w tym			
	- zarząd	1	1	1
	- administracja	4	4	4
	- GZM			
	- konserwator-palacz	3	3	3
	- konserwator-elektryk	1	1	1
2	Wynagrodzenia za rok (w zł)	412 122,78	444 394,80	461 852,59
3	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne	3 815,95	4 114,77	4 276,41
4	Wynagrodzenia			
	Planowane	413 000,00	445 000,00	462 000,00
	Wykonane	412 122,78	444 394,80	461 852,59
	% wykonania do planu	99,79%	99,86%	99,97%

W okresie objętym lustracją zatrudnienie kształtowało się na poziomie 9 etatów. z udostępnionych danych w Tabeli nr 3 wynika, że planowane wynagrodzenia były szacowane na właściwym poziomie kosztów.

- 4/ Całokształt relacji służbowych wraz zakresami obowiązków pracowników i pracodawcy określa Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie, który został uchwalony przez RN 20-07-2017 r.
 - 5/ Dokumentacja płacowa pracowników jest pełna i prawidłowo rozliczana, rozliczenia z US i ZUS, na bieżąco realizowane obowiązkowa dokumentacja sporządzana, płatności składek i podatków realizowane w terminie.
 - 6/ W trakcie lustracji zostały sprawdzone akta czterech pracowników prezesa, głównej księgowej, konserwatora, elektryka.
- Dokumenty w teczkach ułożone są tematycznie zgodnie z przyjętymi zasadami. Wszystkie kontrolowane akta zawierały uprawnienia do wykonywania pracy, niezbędne szkolenia i badania dopuszczające do pracy.

Należy stwierdzić, że akta osobowe są prowadzone prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawierają niezbędne dokumenty.

Naliczone wynagrodzenia są zgodne z zawartymi umowami o pracę.

7/ Członkowie Rady Nadzorczej zgodnie §152 pkt. 1 do 3 Statutu Spółdzielni określa poziom wynagrodzenie dla członków Rady za uczestnictwo w posiedzeniach, które zostało ustalone w wysokości 1/8 minimalnego wynagrodzenia miesięcznie jako miesięczny ryczałt bez względu na ilość posiedzeń.

6/2 Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Spółdzielnia nie prowadzi Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

6.3/ Ochrona danych osobowych

W zakresie danych osobowych bazowano na przepisach Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 i Ustawy o ochronie danych osobowych z dn. 10.05.2018 (Dz. U. 2018 poz. 1000) Spółdzielnia posiada zarówno regulamin ochrony danych osobowych, jak i politykę ochrony danych osobowych. W zakresie ochrony danych spółdzielnia administruje programami informatycznymi, dokumentacja finansowa jest przechowywana w zabezpieczonych pomieszczeniach. Dokumenty z danymi członków spółdzielni są archiwizowane w szafie, a dane udostępniane jedynie osobom upoważnionym do kontroli. Zbierane dane odpowiadają zapisom art. 39 rozporządzenia 2016/679. Całością spraw związanych z ochroną danych w okresie objętym lustracją zajmował się Prezes Zarządu.

7/ Zagadnienia członkowskie

7.1.1/ Rejestr członków spółdzielni

Na dzień przeprowadzania lustracji spółdzielnia prowadziła Rejestr członków spółdzielni w sposób opisany w art. 30 ustawy Prawo Spółdzielcze. Na dzień 19-04-2023 ostatni wpis pod nr 1749 datowany na 12-08-2022

Lustratorowi przedłożono do wglądu wykaz członków, gdzie kolejne rubryki informują :

- kto jest członkiem spółdzielni,
- data wstąpienia do spółdzielni,
- status lokalu

TABELA NR 5

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
liczba członków (początek roku) w tym członków osób prawnych	551 1	542 1	529 1
Liczba członków przyjętych ogółem	14	5	11
Liczba członków skreślonych ogółem, w tym	23	18	21
- w związku z wystąpieniem ze Spółdzielni	16	9	9
- w związku z zgonem	7	9	12
- wykluczeni	0	0	0
Stan członków (koniec roku)	542	529	519
Liczba mieszkań	492	492	492

W analizowanym okresie w spółdzielni stan członków przedstawiał się następująco jak przedstawia tabela nr 5. Na dzień 31-12-2022 na 492 lokali członkami spółdzielni jest 519 osób.

7.1.2 Teczki członkowskie

W trakcie badania prawidłowości prowadzenia dokumentacji członkowskiej, przedłożono lustratorowi do wglądu cztery teczki członkowskie o numerach 933, 1476, 1536.

Teczka nr 933 (lokatorskie prawo do lokalu) zawiera następujące dokumenty : wniosek o przystąpienie na członka, wniosek o przydział mieszkania, przydział mieszkania, inne dokumenty związane z przydziałem mieszkania.

Teczka nr 1476 (własnościowe prawo do lokalu) zawiera następujące dokumenty : wniosek o przystąpienie na członka, wniosek o przydział mieszkania, przydział mieszkania, wniosek o przekształcenie lokatorskiego prawa do ustanowienia własnościowego prawa do lokalu, akt notarialny o przeniesieniu własności lokalu,

Teczka nr 1536 (odrębna własność lokalu) zawiera następujące dokumenty : wniosek o członkostwo, akt notarialny zakupu mieszkania, zaświadczenie o własnościowym prawie do lokalu, inne dokumenty związane z przydziałem lokalu, w odrębnym segregatorze znajduje się akt notarialny o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

7.2/ Sprawy członkowskie.

W spółdzielni przestrzegano postanowień art. 16, 22, 24 Ustawy Prawo Spółdzielcze. Kwestie dotyczące członkostwa, praw i obowiązków członków, ustania członkostwa i postępowania wewnątrz spółdzielczego opisano § 5 - 13 Statutu Spółdzielni. Ustanie członkostwa oraz przyjęcia wynikały z przyczyn naturalnych jak śmierć, eksmisja, sprzedaż lub nabycie mieszkania.

W § 6 dotyczącym rejestru spółdzielni należy zapis tego paragrafu skorelować z art. 30 ustawy Prawo Spółdzielcze.

7.2.1 przyjmowanie w poczet członków zostało opisane w Statucie Spółdzielni w § 7 pkt 1-5. Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne, przy czym osoby prawne nie mogą posiadać spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Kontrolę przyjęcia w poczet członków sprawdzono wrywkowo, zainteresowana osoba złożyła deklarację przystąpienia do Spółdzielni, w styczniu 2017 r, na posiedzeniu zarządu została ona przyjęta na członka Spółdzielni w dniu 23-01-2017 r. (uchwała UZ/01/2017)

W okresie objętym lustracją na członka Spółdzielni przyjęto 90 osób (tabela nr 5).

Należy stwierdzić, że przyjęcia na członka są zgodne z postanowieniami Statutu.

7.2.2 ustanie członkostwa

Zgodnie z § 10 – 13 Statutu Spółdzielni członkostwo może ustać wskutek :

- wystąpienia członka,
- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- wygaśnięcia roszczenia o ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy,
- podziału spółdzielni i przejścia członka do nowo powstałej Spółdzielni,
- śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,

W okresie objętym lustracją 34 osoby wystąpiły ze spółdzielni, a 28 osób zostało skreślonych z powodu śmierci. Wrywkowo dokonano badania dokumentów, należy stwierdzić, że dokumentacja jest pełna i procedury opisane w statucie zostały wyczerpane.

7.3/ Przestrzeganie praw członków

Spółdzielnia w badanym okresie realizowała postanowienia art. 18 §1 - §4 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz §14 do 20 Statutu spółdzielni. W dokumentacji spółdzielni tj. dokumentach zarządu i rady widnieją zapisy o skargach członków. W większości odnoszą się one do rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania, źle wykonanych remontów. Wszystkie skargi były przedstawiane na zebraniach RN czy Zarządu (w zależności, do kogo były kierowane) i na wszystkie udzielano odpowiedzi.

7.4/ Skargi członków spółdzielni.

Spółdzielnia nie posiada rejestru skarg członków, lustratorowi przedstawiono informację, że zgodnie ze Statutem §19-20 skargi członków trafiają pod rozpatrywanie Rady Nadzorczej lub Zarządu. Omawiane są na najbliższych posiedzeniach wzmiankowanych organów, podejmowane są decyzje, o których powiadamiani są skarżący.

7.5/ Udziały członkowskie

Zgodnie ze zmianami prawa o spółdzielniach mieszkaniowych znoszącego wnoszenie udziałów, w Statucie Spółdzielni opisano kwestie dotyczące udziałów, wkładu i wpisowego § 92 ust 2 i 3.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniesionych i wypłaconych udziałów z okresów poprzednich, których wartość na 31-12-2021 roku wynosiła 44.884,69 zł. Stosownie do zmian ustawowych f. udziałowy został przeksięgowany po stronie pasywów w innych zobowiązaniach krótkoterminowych.

8/ działalność społeczno – oświatowa.

W okresie objętym lustracją spółdzielnia nie prowadziła działalności społeczno – oświatowej.

9/ działalność inwestycyjna i remontowa

Zgodnie z § 92 ust.1 pkt 1 i 3 Statutu, Spółdzielnia tworzy fundusze własne i celowe, do których zalicza się :

- 1/ fundusz udziałowy,
- 2/ fundusz zasobowy,
- 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

Ponadto mogą być tworzone fundusze opisane § 93 pkt 1-3 jak

- a) fundusz remontowy,
- b) fundusz inwestycyjny,
- c) inne fundusze własne

W paragrafie 104 statutu opisano zakresy obowiązków Spółdzielni i jej członków oraz mieszkańców związanych z remontami i naprawami wewnątrz lokali.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją tworzyła plany remontów, które na poszczególne lata zatwierdzała Uchwałami Rada Nadzorcza.

Stan funduszu remontowego wraz wydatkami za ostatnie trzy lata pokazuje tabela nr 6

TABELA NR 6

Lp	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1	Stan funduszu remontowego na dzień 01.01	174 455,80	480 100,64	502 724,62
2	Odpisy na fundusz remontowy w tym - od lokali mieszkalnych	396 260,76 396 260,76	396 260,76 396 260,76	396 260,76 396 260,76
3	Inne przychody funduszu - środki z WZC -		213 053,53	110 597,42
4	Wydatki poniesione na realizację remontów zasobów mieszkaniowych w danym roku w tym (ważniejsze remonty) - remont instalacji centralnego ogrzewania - remont instalacji wodnej - szlaban - remont parkingu - usługi obce (remonty: daszki, schody, wiatrołapy) - zwroty za okna - robocizna własna	100 691,67 4 670,00 13 596,01 11 070,00 28 977,21 902,81 7 750,70	586 690,31 467 828,62 21 105,59 14 876,35 44 217,83	723 146,11 523 033,55 99 661,72 16 652,14 47 299,69
5	Wydatki poniesione na drobne remonty	33 724,94	38 661,92	36 499,01
6	Środki z opłat na legalizację wodomierzy			
7	Kredyt bankowy- spłata			
8	Inne przychody funduszu remontowego (np. z przekształceń)	10 075,75		
9	Stan funduszu na dzień 31.12	480 100,64	502 724,62	286 436,69

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Brzozowie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022

TABELA NR 7

Stawki odpisu na fundusz remontowy						
lp	Wyszczególnienie rodzajów kosztów	Odpis w zł/m ² /miesiąc za lata				
		2020	2021	2022		
	Fundusz remontowy	1,40	1,40	1,40		

Tabela nr 7 przedstawia kształtowanie się stawek odpisu na fundusz remontowy za okres przeprowadzanej lustracji w Spółdzielni

10/ przekształcenia praw do lokali

Stan na koniec 2022 roku przedstawiał się następująco

297 lokali posiada odrębną własność

2 lokal o statusie lokatorskim

193 lokale o statusie własnościowym

1 lokal użytkowe

Jak pokazuje poniższa tabela systematycznie ubywa mieszkań typu lokatorskiego i własnościowego na rzecz odrębnej własności. Spółdzielnia prawidłowo realizuje zadania związane z przekształceniem lokali w odrębną własność.

Strukturę zmian przekształceń lokali za lata 2020 – 2022 prowadzonej lustracji przedstawia tabela nr 8.

TABELA NR 8

Adres	Lokatorskie prawo do lokalu	Własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu	Lokale dzierżawione
OGÓLEM				
2020	2	197	293	1
2021	2	197	295	1
2022	2	193	297	1

Spółdzielnia w swych zasobach posiada 1 lokal dzierżawiony, którego przeznaczenie użytkowe jest wykorzystywane w celach mieszkaniowych.

11/ prawidłowość gospodarki zasobami mieszkaniowymi

11.1/ Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni to 2 bloki z lokalami mieszkalnymi. Nadzór nad zasobami sprawuje Prezes Zarządu.

Budynki są co roku ubezpieczane w UNIQA Towarzystwie Ubezpieczeń S.A. Budynki, ubezpieczenie obejmuje OC, mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku, mienia od wandalizmu. Bieżąca polisa o nr 640500100955 z dn. 06.12.2022 r. obowiązuje od 21-12-2022 do 20-12-2022 i dotyczy ubezpieczenia majątku.

11.2/ Zagadnienia związane z zasobami mieszkaniowymi

W Spółdzielni w okresie objętym lustracją nie prowadzono działalności inwestycyjnej, tym samym nie zwiększyła się liczba lokali, a w analizowanym okresie zaszły następujące zmiany w strukturze własnościowej lokali, które przedstawia tabela nr 9.

TABELA NR 9

lp	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1	Ilość budynków	12	12	12
2	Ilość lokali mieszkalnych ogółem	493	493	493
	W tym użytkowanych na podstawie:			
	-spółdzielcze prawo lokatorskie	2	2	2
	-spółdzielcze prawo własnościowe	197	195	193
	-odrębna własność	293	295	297
	-umowa najmu	1	1	1

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Brzozowie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022

3	Ilość lokali użytkowych umowa najmu	6	6	6
4	Garaże W tym -odrębna własność	2 --	2 --	2 --
5	Powierzchnia zasobów ogółem (m2) W tym - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych - garaży	24 446,74 23586,88 826,86 33	24 446,74 23586,88 826,86 33	24 446,74 23586,88 826,86 33
6	Powierzchnia zasobów przeniesiona na odrębną własność (m2) W tym - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych - garaży	14 370,83 14370,83 287,82 ---	14 755,37 14467,55 287,82 ---	14 805,97 14518,15 287,82 ---
7	Ilość budynków ze ścianami całkowicie ocieplonymi	12	12	12
8	Ilość budynków opomiarowanych zużyciem energii cieplnej	1	1	1
9	Ilość lokali z indywidualnym pomiarem zużyciem c.o	0	0	0
10	Ilość budynków z opomiarowanym zużyciem wody	12	12	12
11	Ilość lokali z indywidualnym pomiarem zużycia - zimnej wody - ciepłej wody	506 0	506 0	506 0
12	Ilość eksploatowanych dźwigów (wind)	0	0	0

11.3/ Wyposażenie, stan techniczny, dokumentacja techniczna budynków

a/ Budynki mieszkalne są wyposażone w następujące instalacje:

- wodno-kanalizacyjną,
- gazową (gaz ziemny)
- elektryczną,
- centralnego ogrzewania
- teletechniczne (TV, domofonową, internetową)

b/ Stan techniczny budynków jest dobry, z udostępnionej dokumentacji remonty przeprowadzane są na bieżąco, budynki posiadają ocieplenie ścian.

c/ Lustratorowi udostępniono książki obiektu dla wymienionych w tabeli adresów o podanej w nich powierzchni użytkowej :

TABELA NR 10

Lp.	Adres obiektu	Pow. użytkowa m ²	Data założenia książki
1	Bielawskiego 7	1133,00	1986
2	Bielawskiego 9	1134,00	1986
3	Bielawskiego13	1687,00	1999
4	Bielawskiego 15	1084,00	1987
5	Bielawskiego 17	674,00	1999
6	Piastowa 26	3247,00	Brak daty
7	Piastowa 28	2156,00	1999
8	Kopernika 1	3357,50	1999
9	Kopernika 3	1586,86	1999
10	Kopernika 5	2732,00	1999
11	Kopernika 7	2732,00	1999
12	Kopernika 9	2732,00	1999

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Brzozowie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022

Spółdzielnia zgodnie z przepisami prawa budowlanego :

- prowadzi książki obiektów budowlanych dla wszystkich budynków i obiektów, książki prowadzone są zgodnie z ustawą (Dz. U. z 2003 nr 120, poz. 1134) wpisy dokonywane są na bieżąco przez uprawnione do tego osoby,
- przeprowadza bieżące kontrole i przeglądy wymagane prawem.

W okresie jaki obejmuje lustracja spółdzielnia przeprowadziła niezbędne kontrole i posiada :

- Protokół z przeglądu okresowego i dokonania oceny stanu technicznego sprawności instalacji gazowej przewodowej, badania odbywają się co roku (w mieszkaniach występują butle gazowe)
- Protokół z rocznej kontroli stanu technicznego budynków.
- Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynków.
- Protokoły z czyszczenia i okresowej kontroli przewodów kominowych, które odbywają się co roku.
- Protokół z pomiarów skuteczności ochrony od porażień i oporności instalacji odgromowej.
- Protokoły z badań okresowych pomiarów elektrycznych.

Nadzór techniczny nad posiadanymi zasobami realizowany jest przez uprawnionych pracowników Spółdzielni lub w ramach zleceń zewnętrznych.

d/ W dniu 06-04-2023 dokonano wizualnego przeglądu stanu technicznego wybranych losowo budynków i ich otoczenia (załącznik nr 2)

Lustrator wraz z przedstawicielem spółdzielni w osobie Prezesa Spółdzielni dokonali przeglądu budynków wraz z terenami przyległymi, ich stanu technicznego i estetycznego z uwzględnieniem czystości na terenie nieruchomości, klatek schodowych, utrzymania terenów zielonych, wyposażenia części wspólnych w Brzozowie przy ul. Kopernika.

Nie wniesiono uwag do stanu utrzymania obiektów i terenów należących do spółdzielni. Biorąc pod uwagę stan techniczny instalacji elektrycznej, sugerowane jest przeprowadzenie modernizacji wewnętrznej instalacji elektrycznej.

11.4/ Odrębna własność lokali

Stosownie do zapisów art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia ze swoich zasobów wydzieliła na koniec 2021 roku 10 lokali, które uzyskały status odrębnej własności lokali. Dokumentacja w części teczek dotyczących tej grupy lokali zawiera niezbędne dokumenty jak : wniosek zainteresowanego, Uchwały Zarządu w przedmiotowej sprawie, Akt notarialny dotyczący przeniesienia własności. Należy stwierdzić, że działania Spółdzielni są prawidłowe i zgodne z przepisami ustawy i statutu Spółdzielni.

11.5/ Stan prawny gruntów

Spółdzielnia w badanym okresie miała unormowany stan prawny gruntów będących w jej władaniu powierzchni 11,428 m². Według stanu na 2021-12-31 spółdzielnia posiadała następujące nieruchomości, adresy, numery działek, numery Ksiąg Wieczystych, powierzchnia i rodzaj własności przedstawia tabela nr 11 :

TABELA NR 11

lp	Adres	Nr działki	Nr Księgi wieczystej	Powierzchnia działki w m ²	Rodzaj własności
1	Kopernika 1	3110/1	KS1B/00057396/0	3978	Współwłas.
2	Kopernika 3	3110/2	KS1B/00057440/4	3003	j.w
3	Kopernika 5	3110/3	KS1B/00057282/8	4367	j.w.
4	Kopernika 7	3110/4	KS1B/00057285/9	3811	j.w
5	Kopernika 9	3110/5	KS1B/00057391/5	3731	j.w
6	Piastowa 26	3113/4	KS1B/00057386/7	5039	j.w
7	Piastowa 28	3113/2	KS1B/00057393/9	6131	j.w.

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Brzozowie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022

8	Bielawskiego 7	3111/1	KS1B/00057384/3	2043	j.w.
9	Bielawskiego 9	3111/2	KS1B/00057381/2	1596	j.w.
10	Bielawskiego 13	3111/4	KS1B/00057084/0	1963	j.w.
11	Bielawskiego 15	3112/1	KS1B/00057280/4	751	j.w.
12	Bielawskiego 17	3112/4	KS1B/00057550/8	1017	j.w.
13	Działka pod budynkiem kotłowni Bielawskiego	3112/3 2443/23	KS1B/00027434/0 i KS1B/00055648/8	550 237	Własność
14	działka (klin przy Kopernika 9)	2421/6	KS1B/00017959/3	389	własność
15	Działka pod garażami przy ul. Piastowa	1695/9	KS1B/00015694/3	1722	Własność
16.	działka	3113/5	KS1B/00027434/0	112	własność
17.	działka ul. Bielawskiego przy kotłowni	2443/22	KS1B/00054495/3	198	Własność
18.	Działka Bielawskiego	3112/2	KS1B/00027434/0	216	Własność
19.	działka (klin przy Bieawskiego.)	3111/3	KS1B/00027434/0	263	Własność

11.6/ Garaże.

W zasobach Spółdzielni znajduje się trzy nieruchomości garażowe z łączną liczbą boksów garażowych 2, które spółdzielnia użytkuje samodzielnie oraz dwa blaszaki stojące na własności spółdzielni będące własnością mieszkańców.

11.7/ Lokale użytkowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brzozowie wynajmuje 6 lokali użytkowych, które posiada w swoich zasobach.

Spółdzielnia co miesiąc uzyskuje pożytki z najmu lokali. Lustratorowi udostępniono umowy z najemcami. Umowy zawarte w sposób prawidłowy, uwzględniające niezbędne dane i podpisane przez dwóch członków zarządu.

12/ Poprawność kształtowania opłat eksploatacyjnych.

12.1/ koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi – są to koszty, które obejmują:

- eksploatację i utrzymanie nieruchomości, tj: administrowanie nieruchomościami, utrzymanie i konserwację nieruchomości oraz mienia wspólnego osiedla i Spółdzielni;
- remonty zasobów mieszkaniowych;
- dostawę energii cieplnej na potrzeby c.o i c.w.;
- dostawę wody zimnej i odprowadzanie ścieków;
- oświetlenie budynków
- konserwację własnych węzłów cieplnych
- wywóz nieczystości;
- podatek od nieruchomości;
- opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu;
- obsługę zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

12.2/ dokumenty ustalające opłaty eksploatacyjne

Z dokumentów otrzymanych ze spółdzielni wynika, że zarząd spółdzielni ustalał wysokość opłat eksploatacyjnych, a Rada Nadzorcza uchwała ich zasady i wysokość na kolejne okresy rozliczeniowe. Zgodnie z §100 pkt. 2 statutu spółdzielni zarząd powinien powiadomić członków o zmianie wysokości opłat :

- na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, jeżeli opłaty te są nie zależne od Spółdzielni, np. za energię, gaz, wodę i kanalizację, odpady komunalne itp.

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Brzozowie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022

- na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego na inne opłaty.

Z analizy uchwał i pozostałej dokumentacji wynika, że zostały zachowane terminy opisane w statucie §100 pkt. 2 i nie stoją w sprzeczności z art. 4 pkt 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

12.3/ stosunki z podmiotami gospodarczymi w tym z dostawcami mediów.

Do oceny prawidłowości stosunków z podmiotami gospodarczymi świadczącymi usługi na rzecz spółdzielni pod kątem zabezpieczenia jej interesów, było zapoznanie się z umowami lub innymi dokumentami wskazującymi na współpracę między podmiotami.

W zakresie dostaw usług Spółdzielnia kupuje :

- energię elektryczną – PGE obrót SA – umowa BD4 1549410 z dn. 17-12-2015,
- gaz – umowa nr 010/2020/1576/UP z dn. 01-06-2020 PGNiG Obrót detal Sp. z o.o.
- woda i ścieki – 1/2010 z dn. 02.11.2010 Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.
- śmieci – 365/2014 z dn. 23.06.2014 z PGK sp. z o.o. w Brzozowie
- usługi telekomunikacyjne – 01-08-2020 z Krośnieńskie Centrum Informatyczne „KROSOFT”
- usługi telekomunikacyjne – 01-07-2011 z SKY-NET Sp. z o.o.
- usługi sprzątające – 23-02-2022 z Firma Magdalena Myćka Usługi sprzątające

Umowy sporządzono prawidłowo zostały podpisane przez dwóch członków zarządu, prezentują zakres spraw i obowiązków stron, określając granice odpowiedzialności za utrzymanie w należytym stanie urządzeń i sieci poprzez strony umowy.

12/4 ustalenia opłat eksploatacyjnych,

Spółdzielnia posiada „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obowiązujący w SM w Brzozowie” szczegółowo opisujących sposób klasyfikacji kosztów i ustalenia opłat na ich pokrycie. O sposobie ich ustalania mówi statut spółdzielni w §96 do 103. Wysokość opłat w spółdzielni jest ustalana w oparciu o poziom kosztów, jakie ponosi spółdzielnia w rozbiciu na poszczególne nieruchomości a następnie na jednostki tj. mieszkanie, osoba, m², m³,

Koszty możliwe do zidentyfikowania są przypisywane dla poszczególnych nieruchomości, pozostałe koszty przypadające na spółdzielnię, których nie można przypisać do nieruchomości stanowią koszty ogólnego zarządu, które rozdziela się proporcjonalnie co odpowiada zapisom w art. 4 pkt. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Strukturę przychodów i kosztów opisuje tabela nr 11.

TABELA NR 12

lp	Wyszczególnienie	2020	2021	2022	
1	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	2 143 268,74	2 286 006,96	2 498 142,07	
	1/ opłaty za lokale mieszkalne	916 559,83	923 623,04	923 471,04	
	a) eksploatacja	520 299,07	527 362,28	527 210,28	
	b) fundusz remontowy	396 260,76	396 260,76	396 260,76	
	2/ opłaty za lokale użytkowe	255 374,33	276 766,42	313 683,34	
	3/ opłaty za centralne ogrzewanie	625 084,39	736 273,27	897 559,73	
	4/ pozostałe przychody	346 250,18	349 344,23	363 427,96	
2	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	2 005 497,40	2 159 544,54	2 375 401,17	
	1/ eksploatacja i remonty ogółem:	937 298,68	949 474,66	968 991,25	
	a) eksploatacja	541 037,92	553 213,90	572 730,49	
	b) odpis na fundusz remontowy	396 260,76	396 260,76	396 260,76	
	2/ centralne ogrzewanie	625 084,39	736 273,27	897 559,73	
	3/ woda i kanalizacja	324 055,65	357 266,40	370 720,62	
	5/ pozostałe koszty rodzajowe	17 002,32	14 427,68	12 505,52	
	6 pozostałe koszty operacyjne, finansowe i inne	3 176,31	1 613,88	1 422,41	
	7 koszty lokali użytkowych	98 880,05	100 488,65	124 201,64	
3	Nadwyżka (niedobór) przychodów nad kosztami (poz. 1-2)	137 771,34	126 462,42	2 375 401,17	

Powyższe dane wskazują, że opłaty eksploatacyjne i na fundusz remontowy kształtowane są na optymalnym poziomie pozwalając na pokrycie bieżących wydatków eksploatacyjnych i remontowych.

12.5/ zasady rozliczeń spółdzielni z mieszkańcami z tytułu centralnego ogrzewania.

W zakresie rozliczeń za centralne ogrzewanie spółdzielnia posiada „Regulamin dostaw energii cieplnej i rozliczenia kosztów ogrzewania w SM w Brzozowie”, który został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 18/2021 z dn. 25-10-2021 r.

Regulamin przewiduje rozliczenie energii cieplnej c.o. według zasady rozbicia kosztu energii na powierzchnie lokalu ogrzewanego. Rozliczenie energii cieplnej następuje nie później niż 3 m-ce po okresie, jakiego dotyczy, a za okres rozliczeniowy przyjmuje się czas między 01 lipca do 30 czerwca następnego roku. Przez dany rok spółdzielnia pobiera zaliczki na poczet ogrzewania c.o. a po rozliczeniu dokonuje zwrotu zaliczek lub pobiera dopłaty do zużytego ciepła.

12.6/ zasady rozliczeń za wodę użytkową i kanalizację

Rozliczenie za wodę i kanalizację odbywa się w oparciu o „Regulamin rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków SM w Brzozowie), który został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 8/2022 z dn. 01-12-2022 r. według regulaminu koszty podgrzania wody rozliczane są w następujący sposób :

Koszty wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są proporcjonalnie do wskazań podliczników (wodomierza), w przypadku różnicy między odczytem z licznika głównego a sumą odczytów z podliczników, różnicę dzieli się w równych częściach na wszystkie lokale danego budynku. Rozliczenia następują kwartalnie.

12.7/ terminowość wnoszenia opłat

Termin wnoszenia opłat określa §100 pkt. 1 i ustala na 28 dzień każdego miesiąca.

Kwoty opłat eksploatacyjnych ustala Rada Nadzorczą uchwałą. Ostatnia zmiana stawek była wprowadzona w 2023 r.

Zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych oraz działania windykacyjne obrazuje tabela nr 13.

TABELA NR 13

lp	Wyszczególnienie	2019	2020	2021
1	Roczny wymiar opłat w zł	2 490 575,14	2 530 551,57	2 739 080,16
2	Kwota zaległości razem w zł w tym :	105 495,71**	101 822,79**	129 222,20**
	do 1 miesiąca	52 203,41	55 715,58	46 730,24
	do 3 miesięcy	37 874,99	33 441,39	67 732,29
	między 3 m-ce a 12 m-cy *	15 417,31	10 031,72	14 759,67
	powyżej 12 miesięcy	0,00	2 634,10	0,00
3	Wskaźnik zaległości (poz. 2 / poz. 1)x100	4%	4%	5%
4	liczba lokali z zaległościami opłat	393	377	382
	liczba spraw w sądzie			
	liczba wyroków	0	1	0
	liczba spraw skierowanych do komornika	0	1	0
	liczba wystawionych upomnień i wezwań do zapłaty	0	0	21
	liczba zawartych ugód	62	71	29
		0	0	0

*dodany dodatkowy przedział czasowy

** - zaległość na koniec każdego roku zawierają rozliczenie wody IV kw i f-ry wystawiane na dzień 31.12. stąd większość mieszkań wykazuje saldo zadłużeniowe.

I tak w kolejnych latach naliczenia z końca roku wynosiły:

2020 – woda 80 871,42 zł, f-ry: 15.567,84zł

2021 – woda 88 566,24 zł, f-ry: 16.977,37zł

2022 – woda 86 432,10 zł, f-ry: 20.750,83zł

Stan zaległości na dzień 31.12.2022 r. wynosił 129.222,20 zł.

Analizując dane z powyższej tabeli oraz informacji o kwotach za rozliczenie wody, które wpływa na zwiększenie kwoty ogólnego zadłużenia, należy uznać, że działania stałej kontroli zaległości w opłatach są skuteczne. Wskaźnik zadłużenia po pomniejszeniu zadłużenia za wodę oscyluje na poziomie 1%.

13/ współpraca z członkami i innymi użytkownikami lokali

Spółdzielnia posiada w swoim Statucie wszelkie niezbędne zapisy, gwarantujące członkom prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni na bieżąco rozwiązuje sprawy z członkami i pozostałymi użytkownikami lokali w zasobach spółdzielni, jeżeli sprawa jest w kompetencji organów wyższych jest tam przekazywana i rozpatrywana.

13.1/ sprawy sądowe

W okresie za jaki prowadzona jest lustracja spółdzielni prowadziła sprawy sądowe w zakresie egzekucji nie zapłaconych opłat czynszowych jak następują:

2020 rok – 1 sprawy z powództwa o zapłatę.

Należy nadmienić, że każdego roku Spółdzielnia wysyła wezwania o zapłatę w celu poprawy ścisłości zaległości czynszowych.

14/ rachunkowość i finanse

14.1/ Zasady gospodarki finansowej zostały określone w statucie w rozdziale VIII „Gospodarka Spółdzielni” od § 89 do § 95 oraz w oparciu o Regulamin Gospodarki Finansowej i „Plan Kont”, co spełnia zapisy art. 10 Ustawy o rachunkowości (Dz. U. 1994 nr 121 poz. 591 z póź. zm.), który to wymóg jest spełniony.

Nad prawidłowością pracy działu księgowości kontrolę sprawuje Główna Księgowa Pani Agata Konieczko.

Ewidencja kosztów jest prowadzona zgodnie z zapisami polityki rachunkowości z rozbiciem na poszczególne konta.

Spółdzielnia w badanym okresie składała do KRS bilanse i rachunki zysków i strat (RZS)

W spółdzielni obowiązują :

1/ „Plan Kont”, który został uchwalony przez Radę Zarząd dnia 15-01-1997 r. Uchwałą nr 1.

2/ Regulamin Gospodarki Finansowej przyjęty Uchwałą RN nr 10/2009 z dnia 15-06-2009

Zgodnie ze statutem i regulaminem spółdzielni prowadziła działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

W systemie komputerowym w programie „Mieszczanin” firmy Zakład Usług Informatycznych rozliczane są dane finansowo-księgowe, płace. Natomiast rozliczenia czynszowe oraz kasa obsługiwane są przez „System Czynnów” firmy Usługi Informatyczne Krzysztof Kosiorek. Wykaz programów oraz osób uprawnionych stanowi załącznik do Instrukcji komputerowej ewidencji księgowej z dn. 01.01.2005 r.

W 2017 roku został uchwalony aneks rozszerzający PLAN KONT o dotację ze środków unijnych.

Koszty prowadzone są w ewidencji syntetycznej i analitycznej.

Ewidencja kosztów prowadzona jest odrębnie na poszczególne nieruchomości, a koszty wspólne dzielone są na nieruchomości wskaźnikowo. Prowadzona ewidencja pozwala na uzyskanie niezbędnych danych do ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych.

14.2/ Ustawowy obowiązek badania bilansu

Spółdzielnia nie spełnia dwóch warunków opisanych w art. 64 ust.1 pkt. 4 Ustawy o rachunkowości, co zwalnia ją z ustawowego obowiązku badania bilansu.

14.3/ Plany ekonomiczno-finansowe

Spółdzielnia co roku prowadziła plany ekonomiczno-finansowe,

14.4/ Udokumentowanie operacji gospodarczych.

Dokumenty źródłowe stanowiące podstawy operacji gospodarczych, spełniały wymogi art. 21 i 22 Ustawy o rachunkowości. Dokumenty są archiwizowane chronologicznie, numerowane, sprawdzane pod względem merytorycznym i formalnym przez osoby do tego uprawnione. Posiadają niezbędny opis i adnotacje. Dokumenty znajdujące się w aktach mają odzwierciedlenie w zapisach w systemie księgowym.

Dokumenty są odpowiednio zabezpieczone i wydawane osobom do tego uprawnionym. Prawdliwość udokumentowania operacji gospodarczych sprawdzono wrywkowo za lata podlegające kontroli. wybrano po 3 dokumenty z poszczególnych miesięcy zakupu materiałów i usług – dokumenty posiadają niezbędne opisy, są podpisane przez uprawnione osoby.

W dniu 19-04-2023 przeprowadzono kontrolę raportów kasowych – uwag nie wniesiono

14.5/ rachunki bankowe

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała rachunki bankowe w PKO S.A. o/ Brzozów,

14.6/ rachunek funduszu remontowego

Spółdzielnia nie posiadała wyodrębnionego rachunku bankowego na fundusz remontowy.

14.7/ gospodarka kasowa, rozliczenia gotówkowe, kasa

W czasie prowadzenia lustracji spółdzielnia prowadziła kasę gotówkową, w której dnia 19-04-2023 r. przeprowadzono inwentaryzację (protokół z inwentaryzacji stanowi załącznik nr 5)

14.8/ kontrola wydatków spółdzielni

W trakcie lustracji zostały sprawdzone wyciągi z rachunków w zakresie przychodów i wydatkowania kwot z rachunku spółdzielni. Nie stwierdzono nieprawidłowości.

14.9/ kompletność i terminowość sporządzania sprawozdań finansowych

Sprawozdania finansowe za okres lustracji są sporządzane kompleksowo i w terminach określonych w art. 52 ustawy o rachunkowości.

14.10/ rozliczenia publiczno-prawne

Spółdzielnia rozliczenia podatkowe i społeczne realizuje w terminach określonych w ustawach, które dotyczą podatku VAT, podatku od osób fizycznych, podatku od osób prawnych, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie terenów, składek ubezpieczeń społecznych. Terminowość regulowania zobowiązań publiczno-prawnych sprawdzono metodą wrywkową, co pokazuje tabela nr 13.

TABELA NR 13

TERMINOWOŚĆ REGULOWANIA ZOBOWIĄZAŃ CYWILNO-PRAWNYCH					
okres zobowiązania	rodzaj zobowiązania	kwota z deklaracji	data wymagalności	realizacja zobowiązania	
				kwota	data płatności
LUTY 2020	podatek VAT	4 451,00 zł	25	4 451,00 zł	24.03.2020
	podatek od osób fizycznych	2 186,00 zł	20	2 186,00 zł	13.03.2020
	podatek od osób prawnych Kw	- zł	20	- zł	
	podatki lokalne	2 587,71 zł	15	2 587,71 zł	13.03.2020
	składki ZUS	11 563,60 zł	15	11 563,60 zł	13.03.2020
MAJ 2020	podatek VAT	3 477,00 zł	25	3 477,00 zł	24.06.2020
	podatek od osób fizycznych	1 914,00 zł	20	1 914,00 zł	10.06.2020
	podatek od osób prawnych Kw I	3 229,00 zł	20	3 229,00 zł	17.07.2020
	podatki lokalne	2 587,71 zł	15	2 587,71 zł	10.06.2020
	składki ZUS	10 144,76 zł	15	10 144,76 zł	10.06.2020
STYCZEŃ 2021	podatek VAT	6 440,00 zł	25	6 440,00 zł	19.02.2021
	podatek od osób fizycznych	2 073,00 zł	20	2 073,00 zł	10.02.2021
	podatek od osób prawnych Kw	- zł	20	- zł	
	podatki lokalne	2 580,00 zł	31	2 580,00 zł	10.02.2021
	składki ZUS	11 178,66 zł	15	11 178,66 zł	10.02.2021
GRUDZIEŃ 2021	podatek VAT	6 043,00 zł	25	6 043,00 zł	21.01.2022
	podatek od osób fizycznych	3 967,00 zł	20	3 967,00 zł	05.01.2022
	podatek od osób prawnych Kw IV	3 978,00 zł	20	3 978,00 zł	13.10.2021
	podatki lokalne	2 580,00 zł	15	2 580,00 zł	05.01.2022
	składki ZUS	18 541,20 zł	15	18 541,20 zł	05.01.2022
MAJ 2022	podatek VAT	4 457,00 zł	25	4 457,00 zł	22.06.2022
	podatek od osób fizycznych	1 488,00 zł	20	1 488,00 zł	10.06.2022
	podatek od osób prawnych Kw I	4 123,00 zł	20	4 123,00 zł	12.04.2022
	podatki lokalne	2 567,00 zł	15	2 567,00 zł	10.06.2022
	składki ZUS	12 292,64 zł	15	12 292,64 zł	10.06.2022
PAŹDZIERNIK 2022	podatek VAT	4 061,00 zł	25	4 061,00 zł	23.11.2022
	podatek od osób fizycznych	2 418,00 zł	20	2 418,00 zł	14.11.2022
	podatek od osób prawnych Kw III	4 447,00 zł	20	4 447,00 zł	13.10.2022
	podatki lokalne	2 567,00 zł	15	2 567,00 zł	14.11.2022
	składki ZUS	12 093,50 zł	15	12 093,50 zł	14.11.2022

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Brzozowie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022

15/ podstawowe dane ze sprawozdań finansowych

15.1/ badanie bilansu

Zgodnie z § 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe spółdzielni nie podlegały badaniu przez biegłych rewidentów

15.2/ kontrola sprawozdań finansowych

W toku lustracji dokonano sprawdzenia sprawozdania finansowego za lata 2020-2022. Badane bilanse zostały sporządzone na koniec okresu obrachunkowego wraz z rachunkiem zysków i strat (RZS), zgodnie z przepisami i zasadami obowiązującymi w rachunkowości, i w oparciu o zestawienie obrotów i sald. Do bilansu zostały dołączone wprowadzenia do sprawozdania finansowego. Zasada ciągłości została zachowana.

Poniżej podstawowe dane z bilansu i rachunku zysku i strat za okres badania przedstawiają tabele nr 14 i 15.

TABELA NR 14

DANE Z BILANSÓW ZA LATA								
Wyszczególnienie	2019		2020		2021		2022	
	kwota zł	udział %	kwota zł	udział %	kwota zł	udział %	kwota zł	udział %
AKTYWA								
A AKTYWA TRWAŁE	3 932 996,45	85,02	3 831 275,01	78,88	3 689 093,79	79,38	3 537 758,45	82,57
I wartości niematerialne i prawne		0,00		0,00		0,00		0,00
II rzeczowe aktywa trwałe	3 932 996,45	85,02	3 831 275,01	78,88	3 689 093,79	79,38	3 537 758,45	82,57
III należności długoterminowe		0,00		0,00		0,00		0,00
IV inwestycje długoterminowe		0,00		0,00		0,00		0,00
V długoterminowe roliczenia międzyokresowe		0,00		0,00		0,00		0,00
B AKTYWA OBROTOWE		0,00		0,00		0,00		0,00
I zapasy		0,00		0,00		0,00		0,00
II należności krótkoterminowe	98 733,03	2,13	129 108,97	2,66	101 877,99	2,19	94 019,23	2,19
III inwestycje krótkoterminowe	549 552,96	11,88	833 455,78	17,16	806 612,14	17,36	585 874,91	13,67
IV krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	44 562,95	0,96	63 285,89	1,30	49 815,35	1,07	66 740,80	1,56
C NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ		0,00		0,00		0,00		0,00
D UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		0,00		0,00		0,00		0,00
AKTYWA	4 625 845,39	100	4 857 125,65	100	4 647 399,27	100	4 284 393,39	100
PASYWA								
A KAPITAŁ WŁASNY	3 755 123,58	81,18	3 809 516,58	78,43	3 604 241,00	77,55	3 529 872,32	82,39
I kapitał podstawowy	880 874,46	19,04	867 359,12	17,86	857 058,73	18,44	840 813,07	19,63
1 fundusz udziałowy		0,00		0,00		0,00		0,00
2 fundusz wkładów mieszkaniowych	22 462,79	0,49	8 947,45	0,18	8 947,45	0,19	8 947,45	0,21
3 fundusz wkładów budowlanych	858 411,67	18,56	858 411,67	17,67	848 111,28	18,25	831 865,62	19,42
II fundusz zasobowy	671 913,19	14,53	666 662,29	13,73	647 699,50	13,94	647 787,94	15,12
III fundusz z aktualizacji wyceny	2 068 406,79	44,71	1 999 155,75	41,16	1 939 070,00	41,72	1 868 842,61	43,62
IV pozostałe fundusze rezerwowe		0,00		0,00		0,00		0,00
VI zysk (strata) netto	133 929,14	2,90	276 339,42	5,69	160 412,77	3,45	172 428,70	4,02
B ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	870 721,81	18,82	1 047 609,07	21,57	1 043 158,27	22,44	754 521,07	17,61
I rezerwy na zobowiązania		0,00		0,00		0,00		0,00
II zobowiązania długoterminowe	161 760,42	3,50	83 698,30	1,72	36 267,94	0,78	0,00	0,00
III zobowiązania krótkoterminowe	708 961,39	15,33	963 910,77	19,85	1 006 890,33	21,66	754 521,07	17,61
IV rozliczenia międzyokresowe		0,00		0,00		0,00		0,00
PASYWA	4 625 845,39	100	4 857 125,65	100	4 647 699,5	100	4 284 393,39	100

Pozycja krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe za rok 2020 zawiera nadwyżkę kosztów nad przychodami z roku 2019 i 2020.

Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok 2020 wynosi 18 722,94 zł.

Pozycja zysk (strat) netto za rok 2020 zawiera zysk z roku 2019 i zysk z roku 2020. Zysk za rok 2020 wynosi 142 410,28 zł.

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Brzozowie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022

TABELA NR 15

TREŚĆ	2019	2020			2021			2022		
	WARTOŚĆ ZA ROK	WARTOŚĆ ZA ROK	KWOTA 3-2	% 3/2	WARTOŚĆ ZA ROK	KWOTA 6-3	% 6/3	WARTOŚĆ ZA ROK	KWOTA 9-6	% 9/6
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY			0,00	#DZIELO!		0,00	#DZIELO!		0,00	#DZIELO!
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	2 371 648,86	2 167 493,78	-204 155,08	91,4	2 377 156,82	209 663,04	109,7	2 598 884,11	221 727,29	109,3
B. Koszty działalności operacyjnej	2 154 897,56	2 010 071,79	-144 825,77	93,3	2 202 148,49	192 076,70	109,6	2 421 278,45	219 129,96	110,0
C. Zysk lub strata ze sprzedaży +/-	216 751,30	157 421,99	-59 329,31	72,6	175 008,73	17 586,74	111,2	177 605,66	2 596,93	101,6
D. Pozostałe przychody operacyjne	4 451,78	1 134,25	-3 317,53	25,5	1 253,33	119,08	110,5	12 193,98	10 940,65	972,9
E. Pozostałe koszty operacyjne	58 399,14	3 176,31	-55 222,83	5,4	1 613,88	-1 562,43	50,8	1 422,41	-191,47	88,1
F. Zysk lub strata na działalności operacyjnej +/-	162 803,94	155 379,93	-7 424,01	95,4	174 647,78	19 267,85	112,4	188 377,23	13 729,45	107,9
G. Przychody finansowe	1 114,35	2 540,20	1 425,85	228,0	1 629,99	-910,21	64,2	1 104,47	-525,52	67,6
H. Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	#DZIELO!	0,00	0,00	#DZIELO!	0,00	0,00	#DZIELO!
I. Zysk lub strata (+/-)	165 344,14	156 494,28	-8 849,86	94,6	176 277,77	19 783,49	112,6	189 481,70	13 203,93	107,6
J. Podatek dochodowy	31 415,00	14 084,00	-17 331,00	44,8	15 865,00	1 781,00	112,6	17 053,00	1 188,00	107,6
K. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego			0,00	#DZIELO!		0,00	#DZIELO!		0,00	#DZIELO!
L. Nadwyżka kosztów netto +/-	44 562,95	18 722,94	-25 840,01	42,0	49 815,35	31 092,41	265,1	66 740,80	16 925,45	134,0
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty)			0,00	#DZIELO!		0,00	#DZIELO!		0,00	#DZIELO!
N. Zysk lub strata netto	133 929,14	142 410,28	8 481,14	106,3	160 412,77	18 002,49	112,6	172 428,70	12 015,93	107,6

16/ elementy analizy sprawozdania finansowego

16.1 Fundusze własne

TABELA NR 17

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Fundusze własne	3 809 516,58	3 604 241,00	3 529 872,32
I FUNDUSZ PODSTAWOWY	867 359,12	857 058,73	840 813,07
1/ fundusz udziałowy			
2/ fundusz wkładów mieszkaniowych	8 947,45	8 947,45	8 947,45
3/ fundusz wkładów budowlanych	858 411,67	848 111,28	831 865,62
II FUNDUSZ ZASOBOWY	666 662,29	647 699,50	647 787,94
III FUNDUSZ Z AKTUALIZACJI WYCENY	1 999 155,75	1 939 070,00	1 868 842,61
IV POZOSTAŁE FUNDUSZE REZERWOWE			
VI ZYSK NETTO	276 339,42	160 412,77	172 428,70

16.2 Podstawowe wskaźniki ekonomiczne

1/ wskaźniki płynności

NAZWA WSKAŹNIKA	FORMUŁA	WARTOŚCI DLA LAT					
		2020		2021		2022	
		KWOTA	WSKAŹNIK	KWOTA	WSKAŹNIK	KWOTA	WSKAŹNIK
płynność bieżąca CR (III stopnia)	aktywa obrotowe	1 025 851	2,39	958 305	3,81	746 635	3,80
	zobowiązania krótkoterminowe	429 149		251 499		196 376	

optymalny wskaźnik od 1,00 do 2,00

NAZWA WSKAŹNIKA	FORMUŁA	WARTOŚCI DLA LAT					
		2020		2021		2022	
		KWOTA	WSKAŹNIK	KWOTA	WSKAŹNIK	KWOTA	WSKAŹNIK
płynność szybka QR (II stopnia)	aktywa obrotowe - zapasy	1 025 850,64	1,06	958 305,5	0,92	746 634,9	0,99
	zobowiązania krótkoterminowe	963 910,77		1 043 158,27		754 521,07	

wskaźnik od 0,8 do 1,5 optymalnie 1

NAZWA WSKAŹNIKA	FORMUŁA	WARTOŚCI DLA LAT					
		2020		2021		2022	
		KWOTA	WSKAŹNIK	KWOTA	WSKAŹNIK	KWOTA	WSKAŹNIK
płynność gotówkowa C _{SHR} (I stopnia)	środki pieniężne	833 455,78	0,86	806 612,14	0,77	585 874,91	0,78
	zobowiązania krótkoterminowe	963 910,77		1 043 158,27		754 521,07	

wskaźnik od 0,10 do 0,30

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Brzozowie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022

2/ wskaźnik struktury majątkowej i źródeł finansowania

NAZWA WSKAŹNIKA	FORMUŁA	WARTOŚCI DLA LAT					
		2020		2021		2022	
		KWOTA	WSKAŹNIK	KWOTA	WSKAŹNIK	KWOTA	WSKAŹNIK
wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym	kapitał własny	3 809 517	0,99	3 604 241	0,98	3 529 872	1,00
	aktywa trwałe	3 831 275		3 689 094		3 537 758	

wskaźnik >1

NAZWA WSKAŹNIKA	FORMUŁA	WARTOŚCI DLA LAT					
		2020		2021		2022	
		KWOTA	WSKAŹNIK	KWOTA	WSKAŹNIK	KWOTA	WSKAŹNIK
wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem stałym	kapitał własny + zobow. długotermin.	3 893 215	1,02	3 640 509	0,99	3 529 872	1,00
	aktywa trwałe	3 831 275		3 689 094		3 537 758	

wskaźnik >1

3/ wskaźnik zadłużenia

NAZWA WSKAŹNIKA	FORMUŁA	WARTOŚCI DLA LAT					
		2020		2021		2022	
		KWOTA	WSKAŹNIK	KWOTA	WSKAŹNIK	KWOTA	WSKAŹNIK
wskaźnik zadłużenia ogółem DR	zobowiązania ogółem	1 047 609	0,22	1 043 158	0,22	754 521	0,18
	aktywa ogółem	4 857 126		4 647 399		4 284 393	

wskaźnik <0,67

NAZWA WSKAŹNIKA	FORMUŁA	WARTOŚCI DLA LAT					
		2020		2021		2022	
		KWOTA	WSKAŹNIK	KWOTA	WSKAŹNIK	KWOTA	WSKAŹNIK
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem	1 047 609	0,27	1 043 158	0,29	754 521	0,21
	kapitały własne	3 809 517		3 604 241		3 529 872	

wskaźnik od 1,00 do 3,00

NAZWA WSKAŹNIKA	FORMUŁA	WARTOŚCI DLA LAT					
		2020		2021		2022	
		KWOTA	WSKAŹNIK	KWOTA	WSKAŹNIK	KWOTA	WSKAŹNIK
wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe	83 698	0,02	36 268	0,01	0	0,00
	kapitały własne	3 809 517		3 604 241		3 529 872	

wskaźnik <1,00

Wskaźniki wymienione powyżej wskazują, że działalność spółdzielni pod względem finansowym nie jest zagrożona, posiada środki do bieżącego regulowania zobowiązań. Należy zwrócić uwagę na pogarszającą się strukturę pokrycia aktywów kapitałem własnym.

17/ informacje dotyczące wykorzystania środków publicznych, w tym pomocowych.

Spółdzielnia w badanym okresie nie korzystała ze wsparć publicznych.

18/ strona internetowa

Spółdzielnia posiada własną stronę internetową, na której znajdują się wszystkie niezbędne informacje z bieżącej działalności spółdzielni.

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Brzozowie za okres 01.01.2020 – 31.12.2022

III INFORMACJE KOŃCOWE

Naradę po lustracyjną w składzie Zarząd Spółdzielni i Rada Nadzorcza przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie dnia 16 maja 2023 r.

na której przedstawiono następujące wnioski polustracyjne :

- 1/ dopilnować bieżącej ściągłości zaległości czynszowych,
- 2/ w § 6 dotyczącym rejestru spółdzielni należy zapis tego paragrafu skorelować z art. 30 ustawy Prawo Spółdzielcze.
- 3/ dokonać analizy obowiązujących regulaminów i przeprowadzić ich aktualizacji lub likwidacji.

IV Załączniki :

ZAŁĄCZNIK NR 1	upoważnienie do przeprowadzenia lustracji
ZAŁĄCZNIK NR 2	zawiadomienie o rozpoczęciu lustracji
ZAŁĄCZNIK NR 3	Wypis z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 2023-04-17
ZAŁĄCZNIK NR 4	Protokół z przeglądu zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie
ZAŁĄCZNIK NR 5	Protokół z inwentaryzacji kasy
ZAŁĄCZNIK NR 6	Raport kasowy nr 11/2023 z dnia 19-04-2023

PODPISY POD PROTOKOŁEM

.....
ZARZĄD SPÓŁDZIELNI / LIKWIDATOR

BRZOZÓW DNIA 16 MAJA 2023 ROKU
.....
PIECZĘĆ FIRMOWA

.....
RADA SPÓŁDZIELNI

.....
LUSTRATOR

DO TREŚCI PROTOKOŁU UWAG NIE WNIESIONO

.....
ZARZĄD SPÓŁDZIELNI / LIKWIDATOR

BRZOZÓW DNIA 16 MAJA 2023 ROKU

INFORMACJA DLA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ O PRAWIE DO WNIESIENIA ZASTRZEŻEŃ DO PROTOKOŁU W TERMINIE 7 DNI OD JEGO PODPISANIA
INFORMACJA DLA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ O PRAWIE ODMOWY PODPISANIA PROTOKOŁU

ZAPOZNAŁEM SIĘ Z W/W INFORMACJAMI

.....
ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

.....
RADA NADZORCZA

PROTOKÓŁ SPORZĄDZONO W TRZECH JEDNOBRZMIĄCYCH EGZEMPLARZACH PO JEDNYM DLA
1/ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI
2/ RADY NADZORCZEJ
3/ PODKARAPACKIEGO ZWIĄZKU REWIZYJNEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W RZESZOWIE