

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

W KRAKOWIE

Kraków, ul. 31-423 KRAKÓW, UL. SUDOLSKA 7

PROTOKÓŁ LUSTRACJI PEŁNEJ

za okres od 01.01.2020 r. do 31.12. 2022 r.

przeprowadzonej w: Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód
31-217 Kraków, ul. Grażyny 3

w okresie: od 11.04.2023 r. do 31.07.2023 r.

lustrator: Maria Pierzchała

uprawnienia: 6394/2018

nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Kraków, dnia 31.07.2023 r.

Spis Treści

I. Informacje wstępne	3
II. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.....	5
III. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni	5
IV. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie	17
V. Zagadnienia Członkowskie.....	23
VI. Stan prawny terenów i budynków będących w posiadaniu Spółdzielni.....	28
VII. Dyspozycja lokalami i realizacja Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.....	28
VIII. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....	30
IX. Gospodarka remontowa	50
X. Działalność inwestycyjna.....	61
XI. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.....	61
XII. Rachunkowość i finanse z elementami analizy sprawozdań finansowych.....	62
XIII. Wykorzystanie środków publicznych, w tym pomocowych	69
XIV. Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych.....	69
XV. Realizacja przepisów dotyczących ochrony danych osobowych.....	70
XVI. Informacja o dodatkowych sprawach objętych lustracją	71
XVII. Informacje końcowe.....	72

I. Informacje wstępne

1. Podstawy prawne przeprowadzenia lustracji.

Lustracja została przeprowadzona na podstawie;

- 1) Art. 91-93, 240 § 3 ust.1 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity DZ. U. 2020 poz. 275).
- 2) Trybu i zasad przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały 10/2020 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 07.07.2020 r.
- 3) Umowy nr 6/L/2023 zawartej pomiędzy Zarządem lustrowanej Spółdzielni a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie.
- 4) Upoważnienia do przeprowadzenia lustracji z dnia 29 marca 2023 r. wydanego przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie ul. Sudolska 7.

2. Przeprowadzający lustrację.

Lustrator Maria Pierzchała, posiadająca uprawnienia lustracyjne nr 6394/2018 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą – działająca na zlecenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie, ul. Sudolska 7.

3. Dane identyfikacyjne Spółdzielni.

Nazwa; Spółdzielnia Mieszkaniowa Prądnik Biały Wschód
Adres; 31-217 Kraków, ul. Grażyny 3
Numer Identyfikacji Podatkowej: 675-000-71-56
Regon; 003887759
KRS; 0000218093
Telefon; 124154883 (sekretariat)
Adres strony internetowej: www.pradnikbialywsch.pl

4. Okres i termin lustracji.

Lustracja pełna, kompleksowa Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód za lata 2020-2022, została przeprowadzona w okresie od 11.04.2023 r. do 31.07.2023 r.

Powiadomienie organów Spółdzielni;

W dniu 11.04.2023 r. odbyło się spotkanie Lustratora z Zarządem Spółdzielni i Przewodniczącą Rady Nadzorczej, na którym przedstawiono tematykę lustracji oraz informację o możliwości udziału Członków Rady Nadzorczej Spółdzielni w czynnościach lustracyjnych.

5. Zakres tematyczny lustracji.

Lustracja obejmowała kontrolę legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni w następujących zagadnieniach;

1. Badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli.
2. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.
3. Organizacja i działalność organów samorządowych Spółdzielni.
4. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
5. Zagadnienie członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.
6. Stan prawny terenów Spółdzielni i budynków z nimi związanych.
7. Dyspozycja lokalami, przekształcenie praw do lokali.
8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
9. Gospodarka remontowa i modernizacja zasobów mieszkaniowych.
10. Działalność inwestycyjna.
11. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
12. Rachunkowość i finanse z elementami analizy sprawozdań finansowych.
13. Informacja czy Spółdzielnia korzystała za środków publicznych w tym pomocowych oraz sposób ich wykorzystania.
14. Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych.
15. Realizacja przepisów dotyczących ochrony danych osobowych w spółdzielni.
16. Informacja czy Spółdzielnia posiada stronę internetową i czy realizuje w tym zakresie przepisy ustawowe.
17. Informacja o ewentualnych dodatkowych sprawach objętych lustracją.

6. Osoby kierujące działalnością Spółdzielni.

W czasie trwania lustracji w skład Zarządu wchodził:

Prezes Zarządu:

Michał Florek

Zastępca Prezesa Zarządu:

Jerzy Kiryk

Członek Zarządu – Główny Księgowy:

Dorota Paczut

Aktualny skład Zarządu Spółdzielni jest zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym nr 0000218093 zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców z dnia 17.04.2023 r. godz. 10:59:25, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni § 114 Zarząd składa się z 3-5 członków wybranych przez Radę Nadzorczą.

Na podstawie powyższych danych stwierdzono, że Spółdzielnia Mieszkaniowa Prądnik Biały Wschód, w okresie objętym lustracją, miała prawidłowo powołany Zarząd, co umożliwiło reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz – zgodnie z art. 48 §1 Prawa Spółdzielczego.

7. Osoby udzielające wyjaśnień.

W czasie lustracji Spółdzielnię reprezentowały i wyjaśnień udzielały następujące osoby:

1. Prezes Zarządu,
2. Z-ca Prezesa Zarządu,
3. Członek Zarządu Główny Księgowy,
4. Inspektor ds. budowlanych,
5. Inspektor ds. sanitarnych.

Udział przedstawicieli Rady Nadzorczej w postępowaniu lustracyjnym.

Członkowie Rady Nadzorczej nie brali udziału w czynnościach lustracyjnych.

8. Wpis do książki kontroli.

Fakt przeprowadzenia niniejszej lustracji został odnotowany w prowadzonej przez Spółdzielnię książce kontroli pod pozycją 4.

II. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji

1. Stosownie do postanowień art. 91-93 i 240 znówelizowanej ustawy Prawo Spółdzielcze, w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie została przeprowadzona lustracja kompleksowa działalności Spółdzielni za lata 2017 – 2019. Lustrację przeprowadził lustrator Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie, w okresie od 07.09.2020 r. do 29.01.2021 r. z przeprowadzonej lustracji został sporządzony protokół, który po uprzednim podpisaniu przez lustratora oraz Zarząd Spółdzielni, został w dwóch egzemplarzach pozostawiony w lustrowanej Spółdzielni, celem wykorzystania zapisów tegoż protokołu w dalszych pracach Zarządu i Rady Nadzorczej. Na podstawie protokołu z przeprowadzonej lustracji, Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej nie postawił wniosków polustracyjnych. List polustracyjny stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.
2. Ustalenia z przeprowadzonej lustracji, wraz z wnioskami, zostały omówione przez lustratora na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 20.01.2020 r., co zostało uwidocznione w protokole Rady Nadzorczej z tego dnia. Ponadto zostały one przedstawione Walnemu Zgromadzeniu Członków w dniu 07.06.2019 r.

III. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Prądnik Biały Wschód powstała w 1989 roku jako Spółdzielnia Mieszkaniowa z podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”.
W dniu 15.10.2004 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa Prądnik Biały Wschód z siedzibą w Krakowie została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS 000028093.
2. Podstawą działania Spółdzielni jest Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 23.11.2007 r., do którego wprowadzane były zmiany uchwalane przez Walne Zgromadzenia w dniach 13 i 22 października 2012 r., 30 maja 2015 r. oraz 16.06.2018 r. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie wprowadzała zmian do Statutu.

Zgodnie z § 2 ust. 2 Statutu Spółdzielni terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.

W ust. 3 określono, że czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

3. Analiza zgodności aktualnego Statutu z postanowieniami znowelizowanej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze, naruszeń tych ustaw nie wykazała. Spółdzielnia posiada wewnętrzne regulaminy uchwalone przez organy Spółdzielni.

Regulaminy te wynikają z zapisów statutowych. W dacie przeprowadzania badania lustracyjnego w Spółdzielni obowiązywały następujące regulaminy:

- 1) Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały-Wschód uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.12.2010 r. Uchwała nr u/50/RNVIII/2010 zaktualizowany w dniu 13.10.2015 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 145/RN-IX/2015.
- 2) Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasad używania lokali w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.10.2006 r. Uchwałą nr 188/RNVI/2006 r. i zaktualizowany w dniu 16.09.2014 r. Uchwałą nr 81/RN-IX/2014 r.
- 3) Regulamin udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały-Wschód Uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.02.2008 r. Uchwała nr 23/RN VII/2008
- 4) Polityka bezpieczeństwa obejmująca:
 - Instrukcję zarządzania systemem informatycznym służących do przetwarzania danych Osobowych zatwierdzona przez Prezesa Spółdzielni w dniu 10.02.2015 r.
 - Instrukcję postępowania w przypadku naruszenia bezpieczeństwa danych osobowych zatwierdzona przez Prezesa Spółdzielni w dniu 30.03.2019 r.
- 5) Regulamin kontroli wewnętrznej dotyczy kontroli przeprowadzanych przez Radę Nadzorczą w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13.12.2011 r. Uchwała nr U/98/RN-VIII/2011, zaktualizowany w dniu 30.05.2017 r. Uchwała nr
- 6) Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód, uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 29.06.2013 r. Uchwała nr U/Nr2/2013. Tekst jednolity uchwalono w dniu 16.06.2018 r. Uchwała nr
- 7) Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 29.06.2013 r. Uchwała nr U/Nr 4/2013 ostatnia aktualizacja dokonana była na Walnym Zgromadzeniu w dniu 16.06.2018 r. zatwierdzając równocześnie tekst jednolity.
- 8) Regulamin Komisji technicznej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13.10.2020 r. Uchwała nr 95/RN-XI/2020.
- 9) Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 03.09.2013 r. Uchwałą nr U/12-RN-IX/2013.
- 10) Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.02.2013 r. Uchwała nr 224/RN-VIII/2013.
- 11) Regulamin wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.03.2013 r. Uchwałą nr. U/238/2013. Ostatnia aktualizacja regulaminu miała miejsce w dniu 20.06.2017 r. Uchwałą nr U/Nr59/RN-X/2017 (tekst jednolity).
- 12) Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód zatwierdzony przez Prezesa Spółdzielni w dniu 19.04.2011 r. Zarządzeniem nr 5/2011. Ostatnia aktualizacja dokonana była w dniu 23.05.2019 r. Uchwała nr i zatwierdzona jako tekst jednolity.
- 13) Regulamin pracy w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie zatwierdzony przez Prezesa Spółdzielni w dniu 10.06.2015 r. Zarządzenie nr 6/2015.
- 14) Regulamin odstąpienia od naliczania odsetek od nieterminowych opłat czynszowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.10.2014 r. Uchwała nr 81/RN-IX/2014.
- 15) Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów zużycia wody zimnej oraz odprowadzenia ścieków, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.11.2017 r. Uchwała nr 82/RN-X/2017. Ostatnia aktualizacja miała miejsce w dniu 21.05.2019 r. Uchwała nr 169/RN-X/2019.

- 16) Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dostarczanej do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 02.12.2014 r. Uchwała nr 89/RN-IX/2014. Ostatnia aktualizacja z dnia 23.11.2021 r. Uchwała nr 142/RN-XI/2021.
- 17) Regulamin w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali, dodatkowego i ponadnormatywnego wyposażenia lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale mieszkalne i użytkowe uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.08.2014 r. Uchwała nr 71/RN-IX/2014.
- 18) Regulamin przetargu na ustalenie warunków nabycia praw odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego dysponentem jest Spółdzielnia uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 11.10.2022 r. Uchwała nr 208/RN/XI/2022.
- 19) Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.07.2020 r. Uchwała nr 80/RN-XI/2020.
- 20) Regulamin udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonania remontów i eksploatacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.11.2022 r. Uchwała nr 202/RN-XI/2022.
- 21) Regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.11.2019 r. Uchwała nr 30/RN-XI/2019 wraz ze zmianami wprowadzonymi aneksem nr 1 z dnia 11.02.2020 r. Uchwała nr 63/RN-XI/2020.
- 22) Regulamin Klubu Mieszkańców uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13.10.2015 r. Uchwała nr 148/RN-IX/2015.
- 23) Regulamin konkursu poprzedzającego wybór członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.12.2013 r. Uchwała nr U/NR 30/RN-IX/2013.
- 24) Regulamin obiegu dokumentów i instrukcji kancelaryjnej Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.04.2015 r. Uchwała nr 113/RN-IX/2015, wraz ze zmianami wprowadzonymi aneksem nr 1 w dniu 16.02.2016 r. Uchwała nr 169/RN-IX/2016.
- 25) Regulamin pielęgnacji i wycinki drzew oraz krzewów wraz z nasadzeniami na terenach nieruchomości i terenach wspólnych (mienie) Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 11.10.2022 r. Uchwałą nr 207/RN-XI/2022.
- 26) Regulamin zwrotu kosztów za wymianę okien uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15.03.2016 r. Uchwałą nr 172/RN-IX/2016 wraz z ostatnim aneksem nr 2 z dnia 14.12.2021 r. Uchwała nr 155/RN-XI/2021.
- 27) Regulamin Wydawania identyfikatorów dla mieszkańców nieruchomości Grażyny 9 w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 07.07.2015 r. Uchwałą nr 130/RN-IX/2015.
- 28) Regulamin Wydawania identyfikatorów dla mieszkańców nieruchomości Imbramowska 3 w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15.09.2015 r. Uchwałą nr 139/RN-IX/2015.
- 29) Regulamin Wydawania identyfikatorów dla mieszkańców nieruchomości Imbramowska 5 w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15.09.2015 r. Uchwałą nr 140/RN-IX/2015.
- 30) Regulamin Wydawania identyfikatorów dla mieszkańców nieruchomości Imbramowska 7 w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15.09.2015 r. Uchwałą nr 141/RN-IX/2015.
- 31) Regulamin wydawania pilotów do bram i szlabanów dla nieruchomości budynkowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.12.2017 r. Uchwałą nr 84/RN-I-X/2017.
- 32) Regulamin konkursu na najładniejszy ogródek przydomowy i najpiękniej ukwiecony balkon w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.04.2016 r. Uchwała nr 175/RN-IX/2016.
- 33) Regulamin funkcjonowania monitoringu wizyjnego w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód uchwalony przez Radę Nadzorczą w 22.01.2019 r. Uchwałą nr 144/RN-X/2019.
- 34) Regulamin rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.09.2019 r. Uchwałą nr 18/RN-XI/2019 wraz z aneksem nr 1 z dnia 23.11.2021 r. Uchwałą nr 143/RN-XI/2021.

- 35) Regulamin Funduszu Celowego na modernizację centralnej ciepłej wody użytkowej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.12.2017 r. Uchwała nr 85/RN-X/2017.
- 36) Regulamin wydawania pilotów do bram i szlabanów dla nieruchomości budynkowych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.12.2017 r. Uchwała nr 84/RN-X/2017.

4. Celem Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód zgodnie z § 3 Statutu jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin.
5. Przedmiotem działalności Spółdzielni, zgodnie z § 4 Statutu, jest:
- ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - ustanowienia na rzecz członków oraz osób nie będących członkami prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - wynajmowanie członkom lub innym osobom lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - sprzedaż wolnych, w sensie prawnym i fizycznym, lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
6. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności, zgodnie z § 5 Statutu Spółdzielnia:
- zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - może zarządzać innymi nieruchomościami na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
 - może wydzierżawiać grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków i ich rodzin,
 - może nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste
 - może prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio realizacją celów określonych w § 3 Statutu związaną z:
 - prowadzeniem pośrednictwa obrotu nieruchomościami, pośrednictwa pracy,
 - usługami doradczo-szkoleniowymi,
 - usługami remontowo-budowlanymi na rzecz Spółdzielni i na zewnątrz.
7. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Cel, jak również przedmiot działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” jest zgodny z wymogami ustawy Prawo spółdzielcze oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Organizacja i działalność organów samorządowych

W okresie objętym lustracją, zgodnie z obowiązującym statutem, w Spółdzielni funkcjonowały następujące organy samorządowe;

- Walne Zgromadzenie Członków,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd Spółdzielni.

A. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

1. W latach 2020-2022 w lustrowanej Spółdzielni odbyły się Walne Zgromadzenia Członków w dniach;
11.06.2022 r.
15.10.2022 r.

W latach 2020-2021 Walne Zgromadzenia nie zostało przeprowadzone ze względu na ogłoszony w roku 2020 stan epidemii COVID-19. Zgodnie z art. 90 Ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 poz. 568), Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni należy zwołać w terminie do 6 tygodni po odwołaniu stanu zagrożenia epidemiologicznego.

Przedmiotem analizy była dokumentacja obrad Walnych Zgromadzeń Członków, odbytych w dniach 11.06.2022 r., 15.10.2022 r. a to:

- protokoły obrad Walnych Zgromadzeń, wraz z podjętymi uchwałami,
- protokoły komisji wybranych na Walnych Zgromadzeniach,
- materiały informacyjne zawierające m.in. sprawozdania z działalności Zarządu, sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej, projekty zmian w Statucie Spółdzielni.

Na podstawie protokołów Komisji Mandatowo-Skrutacyjnych, ustalono, że w Walnych Zgromadzeniach Członków, na moment rozpoczęcia obrad uczestniczyło:

W dniu 11.06.2022 r. - 41 członków Spółdzielni oraz złożono 8 pełnomocnictw do reprezentowania członka spółdzielni, co stanowi 2,16 % do ogólnej liczby 2 264 członków Spółdzielni.

W dniu 15.10.2022 r. - 51 członków Spółdzielni oraz 18 pełnomocnictw, co stanowi 3,04 % ogólnej liczby 2 264 członków.

Na podstawie analizy dokumentów z obrad Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 11.06.2022 r. stwierdzono, że:

- dokonano oceny wykonania zadań przez organy Spółdzielni, zatwierdzając:
 - sprawozdania Zarządu za lata 2019-2021,
 - sprawozdania Rady Nadzorczej za lata 2019-2021,
 - sprawozdania finansowe za lata 2019-2021,
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni,
- podejmowano uchwałę w zakresie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- podejmowano uchwałę w zakresie wdrożenia internetowego programu komunikacji ze Spółdzielnią.

Członkowie Spółdzielni uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu w dniu 11.06.2022 r. przyjęli i zatwierdzili uchwałą nr 2/2022 sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód za poszczególne lata 2019-2021.

Członkowie Spółdzielni uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu w dniu 11.06.2022 r. przyjęli i zatwierdzili uchwałami sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za poszczególne lata;

- Uchwała nr 3/2022 zatwierdza sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2019.
- Uchwała nr 4/2022 zatwierdza sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2020.
- Uchwała nr 5/2022 zatwierdza sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2021.

Członkowie Spółdzielni uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu w dniu 11.06.2022 r. przyjęli i zatwierdzili uchwałami Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata:

- Uchwała nr 6/2022 zatwierdza sprawozdanie finansowe za rok 2019 obejmujące:
 - Wprowadzenie do sprawozdania,
 - Informacje dodatkowe i objaśnienia do sprawozdania finansowego,
 - Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2019 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową 20 654 593,88 zł.
 - Rachunku zysków i strat sporządzonego za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r., wykazujący zysk z pozostałej działalności (nadwyżkę bilansową) w kwocie 632 034,41 zł i wyniki na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi tj. nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 15 434,44 zł oraz nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 102 344,05 zł.
- Uchwała nr 7/2022 zatwierdza sprawozdanie finansowe za rok 2020 obejmujące:
 - Wprowadzenie do sprawozdania,
 - Informacje dodatkowe i objaśnienia do sprawozdania finansowego,
 - Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2020 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową 20 435 135,83 zł.
 - Rachunku zysków i strat sporządzonego za rok obrotowy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r., wykazujący zysk z pozostałej działalności (nadwyżkę bilansową) w kwocie 594 629,86 zł i wyniki na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi tj. nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 81 973,69 zł oraz nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 29 411,13 zł.
- Uchwała nr 8/2022 zatwierdza sprawozdanie finansowe za rok 2021 obejmujące:
 - Wprowadzenie do sprawozdania,
 - Informacje dodatkowe i objaśnienia do sprawozdania finansowego,
 - Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2021 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową 20 914 035,50 zł.
 - Rachunku zysków i strat sporządzonego za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., wykazujący zysk z pozostałej działalności (nadwyżkę bilansową) w kwocie 477 659,68 zł i wyniki na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi tj. nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 93 457,61 zł oraz nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 19 352,15 zł.

Członkowie Spółdzielni uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu w dniu 11.06.2022 r. zatwierdzali zaproponowany przez Zarząd Spółdzielni projekty podziału nadwyżek bilansowych, które występowały w Spółdzielni w poszczególnych latach;

dw

- Uchwałą nr 9/2022, przeznacza nadwyżkę bilansową za rok 2019 w wysokości 632 034,41 zł na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
- Uchwałą nr 10/2022, przeznacza nadwyżkę bilansową za rok 2020 w wysokości 594 629,86 zł na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
- Uchwałą nr 11/2022, przeznacza nadwyżkę bilansową za rok 2021 w wysokości 477 659,68 zł na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

Członkowie Spółdzielni uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu w dniu 11.06.2022 r. zatwierdzili sprawozdania Rady Nadzorczej uchwałą nr 2/2022.

Członkowie Spółdzielni uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu w dniu 15.10.2022 r. podejmowali uchwały w zakresie wyrażenie zgody na sprzedaż lokali stanowiących mienie (pracownie plastyczne) w drodze przetargu nieograniczonego oraz zbycie działki nr 4/108 o powierzchni 0,0021 ha wraz z udziałem 2/500 części działki 4/3 (droga do garażu) Panu, na której to działce stoi Jego garaż za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Dokonano również wyboru członków Rady Nadzorczej XII kadencji na lata 2022-2025. W wyniku tajnego głosowania członkami Rady Nadzorczej XII kadencji zostali:

- Kołakowska Grażyna,
- Peszkowska Maria,
- Tuszyńska Anna,
- Boratyn Paweł,
- Kosidłowska Barbara,
- Niechciał Paulina,
- Błaszczyk Agata,
- Alf Genowefa,
- Lisiak Ireneusz.

2. Tryb zwoływania i zawiadamiania członków o Walnych Zgromadzeniach, był zgodny z postanowieniami § 93 Statut Spółdzielni.
3. Zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad były przedstawiane członkom Spółdzielni zgodnie ze Statutem § 94 poprzez dostarczenie pisemnych zawiadomień, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia przez komisyjne umieszczenie zawiadomień w skrynkach pocztowych.

Krajowa Rada Spółdzielcza została zawiadomiona pisemnie o posiedzeniach Walnych Zgromadzeń Członków.

Na podstawie przedstawionych list potwierdzających dokonanie doręczenia zawiadomień lustrator stwierdził, że terminy 21 dni, wynikające z art.83 ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostały dotrzymane.

Do prowadzenia dokumentacji z Walnych Zgromadzeń lustrator uwag nie wnosi.

4. Statut Spółdzielni, przewiduje możliwość uzupełnienia porządków obrad oraz zgłaszania projektów uchwał, wówczas uzupełnione porządki obrad, należało podawać do wiadomości członków, na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Taka sytuacja nie miała miejsca w latach 2020 – 2022.

Wszystkie sprawozdania ujęte w porządkach obrad Walnych Zgromadzeń oraz projekty uchwał, które były przedmiotem obrad, były wykładane do wglądu członkom w Biurze Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Tryb obradowania, określony w Statucie, został dotrzymany, gdyż;

- coroczne obrady toczyły się zgodnie z zatwierdzonym porządkiem obrad,
- materiały sprawozdawczo-informacyjne były terminowo opracowane i przedstawione do wglądu członkom Spółdzielni,
- prace komisji Walnych Zgromadzeń Członków były prowadzone zgodnie z Regulaminem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód”,
- tematyka obrad każdorazowo mieściła się w zakresie kompetencji Walnych Zgromadzeń zapisanych w Statucie i nie wykraczała poza przyjmowane porządki obrad tych Zgromadzeń.

5. Dokonano analizy dokumentacji z obrad Walnych Zgromadzeń Członków i stwierdzono, że;

- na każdym Walnym Zgromadzeniu Członków przyjmowano porządek obrad,
- prawomocność obrad Walnych Zgromadzeń każdorazowo badała Komisja Mandatowo-Skrutacyjna przedstawiając w tej sprawie protokoły, które znajdują się w aktach Walnych Zgromadzeń,
- podejmowano uchwały o zatwierdzeniu sprawozdań: Zarządu, sprawozdań finansowych, o udzieleniu absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni (w głosowaniu jawnym), oraz ustaleniu kierunków rozwoju Spółdzielni na dany rok,
- protokoły z obrad Walnych Zgromadzeń Członków, zawierały w swej treści między innymi wyniki głosowań nad poszczególnymi uchwałami oraz treść dyskusji. Protokoły podpisywali; Przewodniczący obrad oraz Sekretarz,
- do wszystkich protokołów są dołączone listy obecności, protokoły komisji wybranych na Walnych Zgromadzeniach Członków oraz materiały, będące przedmiotem obrad Walnych Zgromadzeń.

Podejmowane uchwały, przez Walne Zgromadzenia Członków w latach 2020-2022, były zgodne z przepisami prawa, kompetencjami określonymi w Statucie oraz zatwierdzonym porządkiem obrad.

Jak wynika z zapisów § 98 pkt 1. Statutu „Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków”.

Dokumentacja dotycząca obrad Walnych Zgromadzeń Członków za lata 2020-2022 została skompletowana w sposób ujednolicony i nie budzi zastrzeżeń. Przechowywana jest w siedzibie Spółdzielni.

B. RADA NADZORCZA

Zgodnie z obowiązującym Statutem § 102 pkt. 1, „Rada Nadzorcza składa się z 7 do 10 członków wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie”.

W § 102 pkt 2 Statutu Spółdzielni określono, że „Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata i kończy się wraz z odbyciem Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w § 93 ust. 1 Statutu, w trzecim roku sprawozdawczym.”

Powyższy punkt Statutu Spółdzielni jest niezgodny z art. 8² pkt.4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który brzmi: „Kadencja rady nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata”.

W § 102 ust. 3 określono, że członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:

- 1) zrzeczenia się mandatu,

- 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 3) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.

Działalność Rady Nadzorczej oparta była na podstawie Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 29.06.2013 r. Uchwała nr U/Nr 4/2013, ostatnia aktualizacja dokonana była na Walnym Zgromadzeniu w dniu 16.06.2018 r. zatwierdzając równocześnie tekst jednolity.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

W okresie od 01.01.2020 r. do dnia 12.05.2020 r. skład Rady Nadzorczej XI kadencji przedstawiał się następująco:

Anna Sękara	- Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Ireneusz Lisiak	- Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
Barbara Kosidłowska	- Sekretarz Rady Nadzorczej,
Grażyna Kołkowska	- Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej,
Paweł Boratyn	- Przewodniczący Komisji Technicznej Rady Nadzorczej,
Marek Cioch	- Członek Rady Nadzorczej.
Małgorzata Cieplik	- Członek Rady Nadzorczej,
Krzysztof Pituch	- Członek Rady Nadzorczej,
Tadeusz Szewczyk	- Członek Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza ze swojego grona wybrała 2 stałe Komisje:

Komisje Rewizyjną w składzie:

Grażyna Kołkowska	- Przewodniczącą Komisji,
Barbara Kosidłowska	- Sekretarz Komisji,
Anna Sękara	- Członek Komisji,
Tadeusz Szewczyk	- Członek Komisji.

Komisja Techniczna w składzie:

Paweł Boratyn	- Przewodniczący Komisji,
Krzysztof Pituch	- Sekretarz Komisji,
Małgorzata Cieplik	- Członek Komisji,
Marek Cioch	- Członek Komisji,
Ireneusz Lisiak	- Członek Komisji,

Pan Tadeusz Szewczyk złożył do Rady Nadzorczej pismo, w którym zawiadomił, że posiadane przez niego wraz z żoną prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego zostało zbyte przez nich Aktem Notarialnym – Umową darowizny – na rzecz wnuczki, tym samym ustaliło jego członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód. Wobec powyższego Pan Tadeusz Szewczyk zrzeka się mandatu członka Rady Nadzorczej.

W związku, ze zrzeczeniem się mandatu członka Rady Nadzorczej przez Pana Tadeusza Szewczyka, Rada Nadzorcza jednogłośnie ustaliła, że od dnia 16.02.2021 r. pracować będzie w 8 – osobowym składzie.

1. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła:

- w roku 2020 11 posiedzeń i podjęła 50 uchwał,
- w roku 2021 12 posiedzeń i podjęła 58 uchwał,
- w roku 2022 13 posiedzeń i podjęła 75 uchwały.

2. Analiza protokołów Rady Nadzorczej i pozostałej dokumentacji wykazała, że;

- tryb zwoływania posiedzeń Rady był zgodny z zapisem § 10 Regulaminu Rady Nadzorczej, z którego wynika, że zawiadomienia o posiedzeniu, wraz z porządkiem obrad, członkowie Rady otrzymują na 7 dni przed planowanym posiedzeniem.
- przebieg obrad Rady był zgodny z postanowieniami Regulaminu Rady Nadzorczej,
- podejmowane Uchwały były zgodne z zakresem kompetencji Rady zapisanym w statucie,
- podejmowanie Uchwał odbywało się w obecności quorum.

3. Badaniem lustracyjnym objęto wszystkie uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w latach 2020-2022. Podejmowane uchwały były prawidłowe pod względem formalnym, zgodne z kompetencjami określonymi w Statucie Spółdzielni. Były podejmowane w tematach objętych porządkiem obrad oraz w obecności wymaganego quorum i dotyczyły między innymi:

- zatwierdzenia planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni,
- analiza wykonania planów finansowo-gospodarczych i planów remontów Spółdzielni,
- uchwalenia planów remontów w poszczególnych latach,
- uchwalenia stawek eksploatacyjnych oraz stawek na fundusz remontowy i modernizację dźwigów dla poszczególnych nieruchomości,
- uchwalanie stawek na fundusz celowy centralnej ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych nieruchomości,
- wyboru nowego Prezesa Zarządu Spółdzielni,
- zatwierdzenia sprawozdań Zarządu i sprawozdań finansowych za lata 2020-2022,
- uchwalania zmian do regulaminów wewnętrznych Spółdzielni,
- uchwalanie Regulaminu wydawania identyfikatorów dla mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód”,
- uchwalenia schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód”,
- uchwalanie stawek podatku od nieruchomości dla mieszkańców lokali nie wyodrębnionych,
- uchwalenie stawek za centralną ciepłą wodę użytkową,
- uchwalenie stawek za wodę i odprowadzenie ścieków związanych z taryfą Wodociągów Krakowskich,
- uchwalenie stawek za centralne ogrzewanie dla poszczególnych nieruchomości,
- uchwalenie stawek opłat za przeglądy gazowe i kominiarskie dla poszczególnych nieruchomości,
- uchwalenie planów pracy Rady Nadzorczej na poszczególne lata,
- uchwalenie wysokości premii kwartalnej dla Zarządu,
- analiza stanu zaległości w opłatach za lokale,
- przyjęcie sprawozdań z działalności Komisji Rewizyjnej i Komisji Technicznej za poszczególne lata,
- podjęcie uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego,
- zatwierdzenie struktury organizacyjnej wraz ze schematem organizacyjnym,
- podejmowanie uchwał w sprawie wniosku do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium dla członków Zarządu za poszczególne lata,
- podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przejazdu drogą obok nieruchomości Siewna 21 c,
- podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia na majątek Spółdzielni kiosku usytuowanego na działce nr 1181/18,
- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu pielęgnacji i wycinki drzew oraz krzewów wraz z nasadzeniami na terenach nieruchomości terenach wspólnych (mieniu) Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód”.

4. Materiały informacyjne do tematów omawianych na posiedzeniach były przygotowane i powiązane z podejmowanymi uchwałami.

Uchwały te gromadzone są w opisanych segregatorach.

5. Dokumentacja Pracy Rady Nadzorczej jest kompletna, czytelna, prowadzona prawidłowo.

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej pisane są według kolejności posiedzeń, każdorazowo podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady zgodnie z § 14 Regulaminu Rady Nadzorczej.

Lustrator do dokumentacji pracy Rady Nadzorczej oraz procedury podejmowania uchwał uwag nie wnosi.

6. Zgodnie z zapisem Regulaminu Rady Nadzorczej § 8 ust. 2 Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisje Rewizyjną, a w miarę potrzeby inne komisje stałe lub czasowe.

W latach 2020-2022 Rada Nadzorcza powoławała ze swego składu Komisję Rewizyjną i Komisję Techniczną.

Komisje działają zgodnie z planami pracy zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą.

Sprawozdania z działalności oraz wnioski z przeprowadzonych kontroli Komisje przedkładają do rozpatrzenia Radzie Nadzorczej.

Uchwały Komisji Rady Nadzorczej mają charakter opiniodawczy i są podstawą do podejmowania Uchwał przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie z § 104 pkt 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z kontroli i oceny rocznych sprawozdań finansowych wraz z wnioskami w przedmiocie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu.

W latach 2020-2022 Komisja Rewizyjna zajmowała się między innymi:

- omówieniem wynagrodzenia dla członków Zarządu,
- analiza wykonania kosztów Zarządu w latach 2019-2021.
- kwartalna analiza zaległości w opłatach za lokale w okresie 2020-2022,
- analizą przygotowanych przez Zarząd założeń do planów finansowych,
- analizą projektów planów rzeczowo-finansowych i ich realizacją,
- analizą zmian w opłatach eksploatacyjnych,
- weryfikacją rocznych sprawozdań finansowych i jego oceną.

W okresie objętym lustracją sprawozdania finansowego za lata 2020-2021 była weryfikowane przez biegłego rewidenta a za rok 2022 weryfikację przeprowadziła Komisja Rewizyjna i przedstawiła pozytywną opinię dla sporządzonego sprawozdania finansowego.

W dokumentach z pracy Komisji Rewizyjnej znajdują się opinie w zakresie przygotowanych przez Zarząd Spółdzielni planów rzeczowo-finansowych na lata 2021-2023 oraz oceny wniosków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” o podwyższenie stawek eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości oraz o podwyższenie odpisów na fundusz remontowy dla poszczególnych budynków.

Komisja Techniczna w badanym okresie zajmowała się między innymi:

- omówieniem planów remontów na lata 2020-2022,
- omówieniem planu modernizacji ciepłej wody użytkowej w latach 2020-2022,
- analizą projektów uchwał w zakresie zmian w stawkach funduszu remontowego,
- analiza wykonanych remontów w latach 2020-2022,
- omówienie propozycji stawek za ciepłą wodę użytkową.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

1. Stosownie do postanowień zawartych w § 114 pkt 1 Statutu „Zarząd składa się z 3-5 członków, w tym Prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą”.
2. W latach 2020-2022 Zarząd pracował w oparciu o „Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.12.2010 r. Uchwała nr U/50/RNVIII/2010, zaktualizowany w dniu 13.10.2015 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 145/RN-IX/2015.
3. W latach objętych badaniem lustracyjnym Zarząd Spółdzielni pracował w trzyosobowym składzie:

Pan Maciej Udziela - Prezes Zarządu, od dnia 25.03.2014 r. – Uchwała Rady Nadzorczej nr 42/RN-IX/2014 z dnia 25.03.2014 r. do dnia 23.03.2022 r.

Pan Michał Florek - Prezesa Zarządu, od dnia 24.03.2022 r. do nadal.
Powołanie przez Radę Nadzorczą Uchwała nr 161/RN-XI/2022 z dnia 11.01.2022 r.

Pan Jerzy Kiryk - Z-ca Prezesa Zarządu – kierownik ds. gospodarki zasobami mieszkaniowymi od dnia 25.09.2012 r. do nadal.

Pani Dorota Paczut - Członek Zarządu – Główny Księgowy, powołana przez Radę Nadzorczą w dniu 01.04.2019 r. do nadal.

Zarząd Spółdzielni został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców w KRS.

4. W okresie objętym lustracją Zarząd odbył;

- W roku 2020 - 49 posiedzeń, podejmując 300 uchwał,
- W roku 2021 - 46 posiedzeń, podejmując 226 uchwał,
- W roku 2022 - 45 posiedzeń, podejmując 345 uchwał.

Wszystkie posiedzenia były protokołowane. Protokoły te, stosownie do postanowień §11 Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” zawierały:

- kolejny nr protokołu,
- datę posiedzenia,
- wykaz osób uczestniczących w posiedzeniu,
- porządek obrad,
- zwięzłe streszczenie referowanych spraw oraz wymienienie załączników stanowiących integralną część protokołu,
- treść podjętych uchwał ewentualne sprzeciwy w sprawie podjętych uchwał,
- wyniki głosowania,
- terminy i sposób wykonania poszczególnych uchwał oraz nazwiska osób odpowiedzialnych za ich realizację,
- protokoły podpisywane były przez członków Zarządu obecnych na posiedzeniu i protokolanta.

5. Analiza uchwał Zarządu wykazała, że były one zgodne z przepisami prawa i regulaminami wewnętrznymi. Były prawidłowe pod względem formalnym.

6. W oparciu o analizę protokołów z posiedzeń Zarządu ustalono, że organ ten na swoich posiedzeniach, zgodnie z porządkiem obrad, zajmował się problemami wynikającymi z bieżącej działalności spółdzielni, w szczególności; rozpatrywał zagadnienia związane z;

- sprawami techniczno-administracyjnymi i remontowymi,
- zagadnieniami finansowymi spółdzielni,
- sprawami kadrowymi spółdzielni,
- działaniami w zakresie windykacji należności,
- sprawami członkowskimi,
- koordynacji pracy Klubu Mieszkańców.

Opracował;

- kierunki rozwoju działalności Spółdzielni w poszczególnych latach,
- projekty planów finansowych i planów remontowych wraz z propozycją zmiany opłat eksploatacyjnych i opłat za media,
- okresowe i roczne sprawozdania i analizy z wykonania planów finansowych i planów remontów,
- roczne sprawozdania z działalności Zarządu przedkładane na Walnych Zgromadzeniach Członków,
- roczne sprawozdania finansowe.

7. Wszystkie uchwały Zarządu podejmowane były zgodnie z kompetencjami, określonymi w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Zarządu oraz w obecności wymaganego quorum.

IV. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie

1. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza zatwierdzała schemat organizacyjny wraz z planem etatów:

- Uchwałą Nr 82/RN-XI/2020 z dnia 14.07.2020 r.,
- Uchwałą Nr 121/RN-XI/2021 z dnia 13.07.2021 r.,
- Uchwałą Nr 194/RN-XI/2022 z dnia 15.07.2022 r.,
- Uchwałą Nr 30/RN-XII/2023 z dnia 17.01.2023 r.

2. Zatrudnienie w latach 2020-2022 w stosunku do planu wynosiło;

Zatrudnienie w etatach	2020	2021	2022
1. Planowane wg struktury organizacyjnej:	13,50	13,50	13,50
w tym:			
na stanowiskach nierobotniczych	13,50	13,50	13,50
na stanowiskach robotniczych	0,00	0,00	0,00
2. Wykonanie wg struktury organizacyjnej,	13,49	13,41	13,29
w tym:			
na stanowiskach nierobotniczych	13,49	13,41	13,29
na stanowiskach robotniczych	0,00	0,00	0,00

Jak wynika z powyższej tabeli w latach 2020-2022 zatrudnienie nie było przekroczone w stosunku do założeń planu zatrudnienia na poszczególne lata.

3. Zbadano prawidłowość prowadzenia oraz kompletność akt osobowych wybranych losowo 5 pracowników zatrudnionych aktualnie w Spółdzielni:
- Członka Zarządu,
 - Inspektora ds. Technicznych,
 - Inspektora ds. obsługi mieszkańców i rozliczania mediów,
 - Specjalista ds. księgowości – kasjer,
 - Inspektora nadzory.

Na podstawie przeglądu akt osobowych pracowników, stwierdzono:

- a) w aktach osobowych znajdują się dokumenty dotyczące:
 - a. nawiązania stosunku pracy, tj. kwestionariusz osobowy, kserokopie świadectw pracy z poprzednich miejsc pracy, świadectw szkolnych, dyplomów wyższych uczelni i innych dokumentów kwalifikacyjnych.
 - b. przebiegu zatrudnienia – umowy o pracę, aneksy do umów o pracę między innymi w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia, informacje dodatkowe do umowy o pracę w tym zakresy czynności, zaświadczenia o odbytych szkoleniach.
 - b) akta osobowe pracowników zostały skompletowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10.XII.2018 w sprawie dokumentacji pracowniczej (Dz.U. z 2018 poz. 2369) z podziałem na cztery grupy tematyczne: A, B, C, D.
4. Analiza badanych akt osobowych pracowników, oraz pozostałej dokumentacji kadrowej wykazała, że;
- pracownicy Spółdzielni posiadają aktualne zakresy czynności,
 - pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni posiadają aktualne orzeczenia lekarskie o zdolności do pracy,
 - pracownicy posiadają aktualne zaświadczenia o odbytych szkoleniach bhp wstępnych i 5-letnich,
 - pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni posiadają podpisane przez Zarząd upoważnienia dostępu do zbiorów i przetwarzania danych osobowych członków Spółdzielni i jej pracowników, zgodnie z art. 37 Ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych, wraz z klauzulą informacyjną na temat RODO.
 - W aktach osobowych pracowników znajdują się oświadczenia o zapoznaniu się z Regulaminem pracy oraz z Regulaminem wynagradzania pracowników wraz z aneksami do powyższych regulaminów.
 - Informacja o ryzyku zawodowym.
 - Informacja o warunkach zatrudnienia i uprawnieniach pracownika.
 - Oświadczenie pracowników o zachowaniu tajemnicy służbowej.
 - Wniosek pracownika o możliwość wykonywania okazjonalnie pracy zdalnej.

5. Listy obecności znajdują się w siedzibie Spółdzielni i są podpisywane na bieżąco.

Lustrator nie wnosi uwag do ewidencji czasu pracy i ewidencji urlopów, które prowadzone są na bieżąco.

6. Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni pracują na stanowiskach, które odpowiadają ich wykształceniu oraz dotychczasowej pracy, uczestniczą również w szkoleniach podnoszących kwalifikacje zawodowe, a tym samym posiadają niezbędne kwalifikacje do wykonywania powierzonych im obowiązków.

7. W zakresie unormowań związanych ze stosunkiem pracy Spółdzielnia posiada;

- Regulamin Pracy w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód zatwierdzony przez Prezesa Spółdzielni w dniu 10.06.2015 r. Zarządzenie Prezesa Spółdzielni nr 6/2015.

- Regulamin Wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.06.2017 r. Uchwała nr 59/RN-X/2017. Wraz z aneksem nr 2/2021 uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 21.09.2021 r. uchwałą nr 129/RN-XI/2021.
- Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie uchwalony przez Prezesa Spółdzielni w dniu 10.06.2015 r. Zarządzeniem nr 5/2015, wraz z aneksem nr 1/2019 r z dnia 23.05.2019 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 02.12.2021 r.

Regulamin Pracy jest na bieżąco aktualizowany i zgodny z obowiązującymi zapisami w Kodeksie Pracy.

W Regulaminach wynagradzania członków Zarządu jaki i pracowników wprowadzone są miesięczne stawki zaszerzegowania pracowników w kwotach stałych, które w związku ze zmianą najniższego wynagrodzenia należy stale aktualizować. Lustrator proponuje zastanowienie się nad zmianą taryfikatora płac i przyjęcie stawek procentowych w stosunku do najniższego wynagrodzenia w kraju przy uwzględnieniu najniższej krajowej.

W Regulaminie wynagradzania członków Zarządu w § 8 wprowadzony jest zapis, że Rada Nadzorcza może dokonać jeden raz w roku podwyższenia wynagrodzenia o kwotę nie większą niż 500,00 zł. W aktualnej sytuacji gospodarczej kraju, gdzie inflacja jest dwucyfrowa ustalenie maksymalnej kwoty podwyżki w wysokości 500,00 zł nie pokrywa wzrostu cen o wskaźnik inflacji.

8. W latach objętych lustracją, zagadnienia BHP prowadzone były w Spółdzielni przez Firmę zewnętrzną Krajowy -Serwis-Przemysł-Oświata Filia KRK spółka z o.o. 30-415 Kraków ul. Bonarka 21, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Pracownicy Spółdzielni posiadają zaświadczenie o obowiązkowych szkoleniach BHP oraz aktualne badania lekarskie, które znajdują się w aktach osobowych pracowników. Zgodnie z Ustawą „Kodeks pracy” w Spółdzielni prowadzony jest rejestr wypadków przy pracy. W okresie objętym lustracją nie odnotowano wypadków przy pracy.

Stosownie do zapisów § 8 pkt.2 Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28.05.1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawcę dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy, w Spółdzielni prowadzone są imienne Kartoteki płacowe pracowników.

- listy płac, zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni,
- kartoteki wynagrodzeń prowadzone w systemie komputerowym, deklaracje miesięczne ZUS sporządzane i przekazywane do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych drogą elektroniczną.

Dokumentacja płacowa prowadzona jest czytelnie. Listy płac sporządzane były zgodnie z obowiązującymi przepisami. Kartoteki płacowe pracowników, prowadzone na bieżąco w programie Kadry i Płace.

Dokumentacja płacowa spełniała wymogi zgodne z ustawą o podatku dochodowym od osób fizycznych. Na bieżąco odprowadzane były zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych, a także składki na ubezpieczenia społeczne pracowników.

Wypłacane wynagrodzenia były zgodne z obowiązującym „Regulaminem wynagradzania”, jak również z umowami o pracę.

9. W latach 2020-2022 środki na wynagrodzenia były zatwierdzane przez Radę Nadzorczą. Plan wynagrodzeń był jednym z elementów rocznego planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni.
10. Wykonanie funduszu płac za lata objęte lustracją, w stosunku do planu, przedstawia się następująco;

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
I.	Osobowy fundusz płac			
	Rok 2020	866 960,81	840 229,58	96,92
	Rok 2021	870 798,93	855 409,46	98,23
	Rok 2022	965 226,43	956 252,25	99,07
II.	Bezosobowy fundusz płac			
	Rok 2020	10 000,00	8 760,00	87,60
	Rok 2021	10 000,00	0,00	0,00
	Rok 2022	10 000,00	6 732,00	67,32
III.	Dieta za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej			
	Rok 2020	76 440,00	74 490,00	97,45
	Rok 2021	88 200,00	71 120,00	80,63
	Rok 2022	88 200,00	81 571,00	92,48
IV.	Razem wynagrodzenia			
	Rok 2020	953 400,81	923 479,58	96,86
	Rok 2021	968 998,93	926 529,46	95,62
	Rok 2022	1 063 426,43	1 044 555,50	98,23

Z przedstawionej powyżej tabeli wynika, że;

- wykonanie osobowego funduszu płac w latach 2020-2022, kształtowało się w granicach określonych w zatwierdzonych planach gospodarczo-finansowych,
- diety za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wypłacane były zgodnie ze Statutem Spółdzielni § 103 ust.2.
- bezosobowy fundusz płac przeznaczony był na wypłatę wynagrodzenia z tytułu umów – zleceń związanych z obsługą Walnych Zgromadzeń.

11. Kontrola wewnętrzna działalności statutowej Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni nie wyodrębniono stanowiska ds. kontroli wewnętrznej, była tylko wykonywana kontrola funkcjonalna przez;

- organy Spółdzielni w zakresie określonym Statutem Spółdzielni,
- pracowników Spółdzielni, zgodnie z zakresami czynności.

Badanie lustracyjne dokumentacji pracy organów samorządowych Spółdzielni, wykazało należyte i w wystarczającym zakresie wykonywanie kontroli;

- akceptującej – wykonywanej przez Radę Nadzorczą m.in. poprzez rozpatrywanie różnorodnych informacji i analiz sporządzanych przez Zarząd Spółdzielni uzyskiwanych dochodów i ponoszonych kosztów działalności Spółdzielni, a także zestawień dotyczących zaległości w opłatach za lokale.
- końcowej – wykonywanej przez Radę Nadzorczą m.in. poprzez rozpatrywanie rocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań z wykonania rocznego planu remontów,
- kompleksowej – wykonywanej przez Walne Zgromadzenie Członków, poprzez rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych za dany rok obrotowy,
- wycinkowej – wykonywanej przez Zarząd i Radę Nadzorczą przy rozpatrywaniu spraw interwencyjnych członków i załatwiania skarg i wniosków składanych przez członków Spółdzielni i właścicieli odrębnej własności.

dr

12. Inwentaryzacja składników majątkowych;

W latach 2020-2022 przeprowadzano inwentaryzację składników majątkowych Spółdzielni. Podstawą przeprowadzenia inwentaryzacji były uchwały Zarządu Spółdzielni, powołujące Komisję Inwentaryzacyjną oraz określające zakres inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni. Zarządzeniem nr 4/2020 Prezesa Spółdzielni z dnia 22.10.2020 r. w sprawie przeprowadzenia rocznej inwentaryzacji określono następujący zakres inwentaryzacji

1. Inwentaryzację poprzez pisemne potwierdzenie sald:
 - a) Salda rachunków bankowych na dzień 31.12.2020 r.
 - b) Salda należności od kontrahentów z kont 200,205,206, na dzień 31.10.2020 r. (firmy),
 - c) Sald kontrahentów dot. kaucji gwarancyjnych na dzień 31.10.2020 r.
2. Inwentaryzację poprzez weryfikację sald wraz z wysłaniem pisemnej informacji o stanie rozrachunków:
 - a) Sald z tytułu opłat za używanie mieszkania na dzień 30.11.2020 r.,
 - b) Sald z tytułu opłat za lokale użytkowe i pracownie plastyczne na dzień 30.11.2020 r. (osoby fizyczne),
 - c) Salda odsetek od czynszów i opłat dot. ubezpieczeń mieszkań przy czynszu na dzień 31.10.2020 r.
 - d) Salda odsetek dot. kont 205 i 206 na dzień 31.10.2020 r.
 - e) Rozrachunki sporne w uzgodnieniu z repetytorium Radcy Prawnego na dzień 31.12.2020 r.
 - f) Weryfikację wszystkich sald kont aktywów i pasywów (w tym rozliczeń międzyokresowych) na dzień 31.12.2020 r.
3. Inwentaryzację drogą spisu z natury na dzień 31.12.2020 r. obejmującej środki obrotowe w kasie spółdzielni.
4. Inwentaryzację powierzchni gruntów i budynków spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. w podziale na typy działalności spółdzielni (wyszczególnienie powierzchni obejmującej pozostałą działalność gospodarczą spółdzielni).

Zarządzenie nr 2/2021 Prezesa Spółdzielni z dnia 20.10.2021 r w sprawie inwentaryzacji rocznej obejmującej:

1. Inwentaryzację poprzez pisemne potwierdzenie sald:
 - a) Salda rachunków bankowych na dzień 31.12.2021 r.,
 - b) Salda należności od kontrahentów z kont 200,205,206 na dzień 31.10.2021 r. (firmy),
 - c) Salda kontrahentów dot. kaucji gwarancyjnych na dzień 31.10.2021 r.
2. Inwentaryzację poprzez weryfikację sald wraz z wysłaniem pisemnej informacji o stanie rozrachunków:
 - a) Salda z tytułu opłat za mieszkania na dzień 31.10.2021 r.
 - b) Salda z tytułu opłat za lokale użytkowe i pracownie plastyczne na dzień 31.10.2021 r. (osoby fizyczne),
 - c) Salda odsetek od czynszów i opłat dot. ubezpieczeń mieszkań przy czynszu na dzień 30.11.2021 r.
 - d) Salda odsetek dot. kont 205 i 206 na dzień 31.10.2021 r.
 - e) Rozrachunki sporne w uzgodnieniu z repetytorium Radcy Prawnego na dzień 31.12.2021 r.
3. Weryfikację wszystkich sald kont aktywów i pasywów (w tym rozliczeń międzyokresowych) na dzień 31.12.2021 r.
4. Inwentaryzacja drogą spisu z natury na dzień 31.12.2021 r. obejmuje:
 - a) Wartości niematerialne i prawne (inwentaryzacja – 4 letnia),
 - b) Środki trwałe (inwentaryzacja – 4 letnia),
 - c) Środki obrotowe w kasie spółdzielni.

5. Inwentaryzację drogą spis z natury powierzchni gruntów i budynków spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. obejmującą pozostała działalność gospodarczą spółdzielni.

Zarządzenie nr 2/2022 Prezesa Spółdzielni z dnia 20.10.2022 r w sprawie inwentaryzacji rocznej obejmującej:

1. Inwentaryzację poprzez pisemne potwierdzenie sald:
 - a) Salda rachunków bankowych na dzień 31.12.2022 r.,
 - b) Salda należności od kontrahentów z kont 200,205,206 na dzień 31.10.2022 r. (firmy),
 - c) Salda kontrahentów dot. kaucji gwarancyjnych na dzień 31.10.2021 r.
2. Inwentaryzację poprzez weryfikację sald wraz z wysłaniem pisemnej informacji o stanie rozrachunków:
 - a) Salda z tytułu opłat za mieszkania na dzień 31.10.2022 r.
 - b) Salda z tytułu opłat za lokale użytkowe i pracownie plastyczne na dzień 31.10.2022 r. (osoby fizyczne),
 - c) Salda odsetek od czynszów i opłat dot. ubezpieczeń mieszkań przy czynszu na dzień 30.11.2022 r.
 - d) Salda odsetek dot. kont 205 i 206 na dzień 31.10.2022 r.
 - e) Rozrachunki sporne w uzgodnieniu z repetytorium Radcy Prawnego na dzień 31.12.2022 r.
3. Weryfikację wszystkich sald kont aktywów i pasywów (w tym rozliczeń międzyokresowych) na dzień 31.12.2022 r.
4. Inwentaryzacja drogą spisu z natury na dzień 31.12.2022 r. obejmującą środki obrotowe w kasie spółdzielni.
5. Inwentaryzację powierzchni gruntów i budynków spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. w podziale na typy działalności spółdzielni (wyszczególnienie powierzchni obejmującą pozostała działalność gospodarczą spółdzielni).

Zbadano protokół z przeprowadzenia 4 letniej inwentaryzacji środków trwałych w którym wykazano, że w trakcie przeprowadzonej inwentaryzacji nie stwierdzono, żadnych nieprawidłowości oraz niezgodności z dokumentacją źródłową, brak różnic inwentaryzacyjnych.

Zbadano także protokoły z weryfikacji sald i ich zgodności z ewidencją księgową następujących pozycji;

- rachunki bankowe,
- rozrachunki z kontrahentami i członkami,
- rozrachunki publiczno-prawne,
- rozrachunki z pracownikami,
- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz remontowy.

Nie wniesiono uwag do przeprowadzonej inwentaryzacji w latach 2020-2022.

13. Ochrona majątku spółdzielni.

Dokumenty Spółdzielni przechowywane są w pokojach w zamykanych szafach drewnianych, zaś dokumenty z lat wcześniejszych archiwizowane są w przygotowanych pomieszczeniach archiwum. Akta osobowe i dokumenty członkowskie zabezpieczono zgodnie z wymogami określonymi w przepisach Ustawy o ochronie danych osobowych.

Biuro Spółdzielni w Krakowie, ul. Grażyny 3, zamykane jest na zamki patentowe wyposażone w system alarmowy, co podnosi bezpieczeństwo przechowywanych tam dokumentów.

Majątek Spółdzielni został ubezpieczony w latach 2020-2022 w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń SA w Łodzi, ul. Gdańska 132.

Polisy zawierane były na roczne okresy ubezpieczeń.

Zakres ubezpieczenia majątku obejmował;

- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych (budynki mieszkalne, obiekty małej architektury, środki trwałe,
- ubezpieczenie kosztów poszukiwania miejsc awarii,
- graffiti,
- ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzaniem nieruchomościami,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku,
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego,
- ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji,
- ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz spółdzielni mieszkaniowej,
- obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości.

14. Załatwianie skarg i wniosków członków.

W okresie objętym lustracją nie wpłynęły żadne skargi do Rady Nadzorczej ani do Zarządu Spółdzielni.

Zarząd przyjmuje członków Spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni, w każdy wtorek w godzinach od 16⁰⁰ do 17⁰⁰.

Rada Nadzorcza dyżuruje w każdy 2 wtorek miesiąca w godz. 15⁰⁰ do 16⁰⁰, w siedzibie Spółdzielni.

V. Zagadnienia Członkowskie

1. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe w Spółdzielni reguluje;

- Ustawa Prawo spółdzielcze,
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statut Spółdzielni, uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 16.06.2018 r. (tekst jednolity).

2. Stosownie do postanowień art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze w Spółdzielni prowadzony jest Rejestr Członków, pisany ręcznie, składający się z trzech tomów. Tom I zawiera wpisy od 1 numeru członkowskiego do 1980 numeru, tom II od numeru 1981 do numeru 3668, tom III od numeru 3669 do numeru 4381. Ostatni wpis dokonany w roku 2022 był w dniu 29.12.2022 r. W rejestrze tym znajdują się następujące dane:

- numer kolejny rejestru,
- Nazwisko i Imię,
- rok urodzenia,
- adres zamieszkania,
- data przyjęcia do Spółdzielni,
- data skreślenia,
- uwagi.
- wysokość udziału członkowskiego.

W Spółdzielni rejestr członków prowadzony jest również w formie elektronicznej w oparciu o program MARHAL w którym znajdują się dane o aktualnych członkach Spółdzielni. W rejestrze

elektronicznym ostatni wpis w roku 2022 datowany jest z dnia 29.12.2022 r. pod numerem 4381 i jest zgodny z rejestrem pisanym ręcznie.

W rejestrze elektronicznym, zgodnie ze statutem Spółdzielni § 18 znajdują się następujące dane na temat członków spółdzielni:

- Imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę,
- adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo,
- miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres lokalu,
- PESEL osoby fizycznej. NIP osoby prawnej,
- numer telefonu oraz ewentualnie adres mailowy,
- osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż właściciel lokalu,
- wysokość wniesionych wkładów,
- datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
- datę ustania członkostwa,
- informację o wysokości zadłużenia członka z tytułu opłat za korzystanie z lokalu – w wersji elektronicznej.

Analiza zapisów w Rejestrze Członków wykazała, że jest on prowadzony w sposób chronologiczny i prawidłowy zgodnie z art. 30 ustawy Prawo Spółdzielcze.

Należy zastanowić się czy wszystkie informacje zapisywane w rejestrze członków spółdzielni są niezbędne do prowadzenia Spółdzielni i czy ze względu na przepisy o ochronie danych osobowych nie należałoby ograniczyć w rejestrze członkowskim informacji, w tym celu konieczne byłoby zmiany w Statucie Spółdzielni w § 9. Ust, 6.

Do prowadzenia rejestru uwag nie wniesiono.

3. Podstawowe dane w zakresie liczby członków, przyjęć i skreśleń oraz pozostałych zagadnień członkowskich w okresie objętym lustracją przedstawia poniższa tabela

**Tabela analitycznych zagadnień członkowsko-mieszkaniowych
w latach 2020-2022**

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1	2	3	4	5
	Część I			
1.	Liczba członków na początek roku	2 311	2 290	2 267
	w tym;			
2.	Członkowie przyjęci ogółem, w tym;	58	66	54
	A) Współmałżonkowie – art. 3 ust.2 USM	7	6	8
	B) W związku z nabyciem prawa, z tego:			
	- spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania (kupno, darowizna, spadkobranie);	18	26	23
	- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu;	0	0	0
	- odrębnej własności lokalu mieszkalnego	32	33	19
	C) – na podstawie art. 13 USM	0	0	0
	- na podstawie art. 14 USM	0	0	0
	- na podstawie art. 15 USM	0	0	0
	D) w związku z finansowaniem budowy mieszkania ze środków własnych członków,	0	0	0
	E) inne	1	1	4
3.	Członkowie skreśleni ogółem;	79	89	57
	A. W związku wypowiedzeniem członkostwa, z tego;			
	- w związku ze zbyciem lokalu,	31	47	21
	- w związku z darowizną	17	20	16
	- z innych przyczyn	9	2	3
	B. W związku ze zgonem	22	20	17
	C. Wykreśleni z rejestru członków przez Radę Nadzorczą,	0	0	0
	D. Wykluczeni ze spółdzielni	0	0	0
4.	Liczba członków na koniec roku	2 290	2 267	2264

Cześć II

1.	Liczba członków oczekujących	0	0	0
2.	Liczba członków osób prawnych stan na 31.12.	2	1	2
3.	Liczba lokali przysługujących osobom prawnym, w tym; - użytkowych - mieszkaniowych	3 0 3	2 0 2	3 0 3
4.	Liczba zarejestrowanych wniosków o zmianę	0	0	0
5.	Liczba mieszkań nowo wybudowanych ogółem, w tym; - na lokatorskim prawie do lokalu - na własnościowym prawie do lokalu - na odrębną własność	0	0	0
6.	Liczba pustostanów - stan na 31.12. - lokale użytkowe - garaże	0	0	0
7.	Liczba członków wykreślonych i wykluczonych, w tym; - uchwalonych przez Radę Nadzorczą - uprawnionych	0	0	0
8.	Liczba orzeczonych eksmisji	2	2	1
9.	Liczba przeprowadzonych eksmisji	0	1	0
10.	Liczba mieszkań ogółem – stan na 31.12 W tym; - spółdzielcze lokatorskie - spółdzielcze własnościowe - odrębna własność - najem - zajęte bez tytułu prawnego - pustostany	2 040 18 800 1 222 0 0 0	2040 18 790 1 232 0 0 0	2040 13 785 1 242 0 0 0
11.	Liczba lokali iniego przeznaczenia – stan na 31.12. - użytkowych - garaży	 1 3	 1 3	 1 3
12.	Liczba ustanowionych ksiąg wieczystych: - dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - dla odrębnej własności	15 3 12	11 1 10	10 0 10
13.	Liczba dokonanych w danym roku przekształceń lokali mieszkalnych ogółem, z tego: - lokatorskiego na odrębną własność - z własnościowego na odrębną własność	12 2 10	10 0 10	10 5 5
14.	Liczba lokali o innym przeznaczeniu przekształconych w danym roku na odrębną własność	0	0	0

4. Podstawowe informacje o członkach zamieszkających w budynkach Spółdzielni oraz zajmowanych przez nich mieszkaniach, znajdują się w indywidualnych teczkach członkowskich, w których kompletowane są dokumenty związane z przyjęciem w poczet członków, korespondencja w sprawie przydziału mieszkania lub ustanowieniem prawa do lokalu w formie umowy notarialnej oraz inne dokumenty związane z członkostwem i zamieszkiwaniem.

Przeprowadzono analizę zawartości teczek członkowskich, 6 członków Spółdzielni, wybranych losowo, o numerach członkowskich; 770, 998, 1919, 2694, 3483, 3632.

Analiza badanej dokumentacji członkowskiej wykazała, że;

- kompletowana jest ona w indywidualnych teczkach członków,
- zawiera podstawowe dokumenty związane z przyjęciem w poczet członków;
- uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” dotyczące przyjęcia na członka spółdzielni,
- zawiera korespondencję w sprawach dotyczących kupna lokalu (akt notarialny) i darowizny oraz zawiadomienia o wpisach do ksiąg wieczystych.

Do sposobu prowadzenia dokumentacji członkowskiej lustrator zastrzeżeń nie zgłasza.

5. Zwiększenie stanu osobowego członków (przyjęcia w poczet członków):

Przyjęć w poczet członków dokonywał Zarząd Spółdzielni, stosownie do postanowień § 8 Statutu Spółdzielni.

W latach objętych lustracją dokonano następujących przyjęć w poczet członków;

- w roku 2020 - 58 członków,
- w roku 2021 - 66 członków,
- w roku 2022 - 55 członków.

Fakt przyjęcia odnotowany był w protokołach Zarządu Spółdzielni oraz na deklaracjach przystąpienia do Spółdzielni i potwierdzony każdorazowo podpisami członków Zarządu, zgodnie z § 8 ust.1 Statutu Spółdzielni.

Osoby posiadające lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu na podstawie zmiany Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 9.09.2017 r. nabyły członkostwo z mocy ustawy.

Również na podstawie zmiany z dnia 09.09.2017 r. członkami spółdzielni stali się współmałżonkowie, mający ustawową własność małżeńską, zgodnie ze statutem Spółdzielni § 7 ust.2.

6. Zmniejszenie stanu osobowego członków (wystąpienia, wykreślenia, rezygnacje).

Zmniejszenia stanu osobowego członków w latach 2020-2022 nastąpiło na wskutek; Wystąpienia i skreślenia ze Spółdzielni;

- - w roku 2020 - 79 osób,
- - w roku 2021 - 89 osób,
- - w roku 2022 - 56 osób,

Określony przepisami Statutu tryb postępowania Spółdzielni przy skreśleniach, wykreśleniach z rejestru członków był przestrzegany. Postanowienia Statutu w tym zakresie były zgodne z ustawą Prawo spółdzielcze.

Zbadano dokumentację członkowską związaną ze skreśleniami i wykreśleniami z rejestru członków.

Lustrator nie wnosi uwag do badanej dokumentacji, uchwały były prawidłowe podejmowane, jak również zawierały uzasadnienie.

VI. Stan prawny terenów i budynków będących w posiadaniu Spółdzielni

1. Na dzień 31.12.2022 r. zasoby Spółdzielni położone są 69 działkach. Na 30 działkach posadowione są budynki mieszkalne i są one we współwłasności Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód z właścicielami lokali wyodrębnionych. Łączna powierzchnia gruntów, na których znajdują się budynki mieszkalne wynosi 128 870 m², w tym współwłasność osób posiadających odrębną własność lokalu wynosi 80 064,55 m².

Spółdzielnia posiada również 35 działek będących w wieczystym użytkowaniu a stanowiących jej mienie o łącznej powierzchni 79 176 m², oraz jest współwłaścicielem ze Spółdzielnią Mieszkaniową Krakus 3 działek na których zlokalizowany jest pawilon handlowy przy ul. Wybickiego 18 oraz udział 7/500 w działce drogowej stanowiącej drogę dojazdową do zespołu garaży. Udział Spółdzielni we współwłasności z innymi właścicielami wynosi 672,89 m².

W latach objętych lustracją zmiany w stanie posiadania gruntów były następujące;

- zwiększenia gruntów nie wystąpiły,
- zmniejszenia spowodowane zostały w związku z przenoszeniem na uprawnionych odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- zmniejszenie spowodowane decyzją administracyjną o wywłaszczeniu z gruntów pod budowę linii tramwajowej do Górki Narodowej.

Szczegółowy wykaz posiadanych przez Spółdzielnię gruntów wraz z udziałem Spółdzielni we własności gruntu przedstawiono w załączniku nr 3 i nr 4

2. Budynki będące w posiadaniu Spółdzielni stanowią współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali wyodrębnionych. Wszystkie budynki zostały wyodrębnione w księgach wieczystych.
3. Wszystkie działki w zasobach Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny.

Lustrator nie wnosi uwag do stanu prawnego gruntów, będących we władaniu Spółdzielni.

VII. Dyspozycja lokalami i realizacja Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

1. Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Prądnik Biały Wschód” posiadała:
 - 20 budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 5 kondygnacji,
 - 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wysokich wyposażonych w dźwigi osobowe,
 - 2 budynki hydroforni,
 - 3 boksów garażowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa.
2. W latach 2020-2022 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” nie ustanowiono praw odrębnej własności do lokali z nowych inwestycji.
3. W latach objętych lustracją Spółdzielnia nie ustanowiła prawo odrębnej własności do lokal użytkowych.
4. W okresie objętym lustracją za używanie lokali Spółdzielnia naliczała opłaty eksploatacyjne zgodnie ze Statutem i Regulaminem gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie, uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 26.11.2019 r. uchwałą nr 30/RN-XI/2019 wraz ze zmianami wprowadzonymi aneksem nr 1 z dnia 11.02.2020 r. Uchwałą nr 63/RN-XI/2020.

Wysokość opłat eksploatacyjnych, opłat za dźwigi oraz opłat na fundusz remontowy w Spółdzielni ustala się na podstawie planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku, odrębnie dla każdej nieruchomości. Wysokość opłat eksploatacyjnych jest zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości.

Oprócz opłaty eksploatacyjnej i opłat za media w Spółdzielni naliczane są takie opłaty jak:

- opłata eksploatacyjna i konserwacja mienia Spółdzielni,
- przeglądy gazowe i kominiarskie,
- domofony,
- nakładka radiowa na wodomierz,
- podatek od nieruchomości i opłata z tytułu wieczystego użytkowania terenu mienia Spółdzielni,
- dzierżawa kontenerów,
- abonament za wodomierz główny MPWiK.

Należy zastanowić się czy nie zmniejszyć ilości pozycji w naliczeniu opłat za lokal mieszkalny i uwzględnić niektóre pozycje w stawce eksploatacyjnej, tym bardziej że Spółdzielnia zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązana jest przedstawić kalkulację kosztów eksploatacji, w której to kalkulacji znajdowałyby się wszystkie elementy składowe stawki.

Do wysokości ustalonych opłat eksploatacyjnych w okresie lustracji uwag nie wniesiono.

5. Zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zadaniem Spółdzielni jest stworzenie warunków formalno-prawnych, aby członkowie mieli możliwość zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności dla lokali zajmowanych dotychczas na zasadach spółdzielczych praw.
6. Nawiązując do zapisów z poprzednich protokołów lustracji Spółdzielnia wykonała wszystkie prace wynikające z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiające członkom dokonywanie przenoszenia zajmowanych przez nich lokali, ze spółdzielczych praw na odrębną własność.
7. W latach objętych lustracją w Spółdzielni przenosiła:
 - a) z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na odrębną własność
 - w roku 2020 - 12
 - w roku 2021 - 10
 - w roku 2022 - 5

Razem przeniesiono 27 mieszkań spółdzielczych własnościowych na odrębną własność.

- b) z lokatorskiego prawa na prawo odrębnej własności

- w roku 2020 – 2
- w roku 2021 – 0
- w roku 2022 - 5

Razem przeniesiono 7 mieszkań spółdzielczych lokatorskich na odrębną własność.

8. Zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Ustawy o własności lokali, wyodrębnienie własności lokali wymusiło na Spółdzielni Mieszkaniowej wyniesienie wartości tych lokali z majątku Spółdzielni oraz z funduszy finansujących przedmiotowe lokale.

Przeprowadzono analizę sposobu wyksięgowania wartości lokali mieszkalnych z majątku Spółdzielni z tytułu przeniesienia ich na odrębną własność za rok 2020.

Księgowania przeprowadzone zostały prawidłowo.

VIII. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Zgodnie z obowiązującym schematem organizacyjnym oraz Regulaminem Zarządu, kierowanie i nadzór nad działalnością związaną z zarządzaniem zasobami lokalowymi, przypisane jest Zarządowi Spółdzielni.

Nieruchomości Spółdzielni zlokalizowane są na terenie miasta Krakowa.

Organizacja zarządzania zasobami sprowadza się do:

- zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej poszczególnych nieruchomości,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem poprzez:
 - a) obsługi konserwacyjnej i remontowej poszczególnych nieruchomości, w formie umów zawartych z odrębnymi podmiotami,
 - b) utrzymywania czystości, porządku i utrzymania zimowego, w drodze realizacji umów z odrębnymi podmiotami.

Według stanu na 31 grudnia 2022 r. Spółdzielnia posiadała następujące zasoby lokalowe:

- 2032 lokale mieszkalne, w tym 1 lokal w całości przeznaczony jest na prowadzenie działalności gospodarczej
- 8 pracowni plastycznych zlokalizowanych na ostatnich kondygnacjach budynków mieszkalnych,
- 3 boksy garażowe,
- 2 hydrofornie w których znajdują się 2 lokale użytkowe wynajmowane.

Do zadań Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami należy:

- przeprowadzanie okresowych /1-rocznych i 5-letnich/ przeglądów technicznych budynków,
- sprawowanie nadzoru technicznego nad przebiegiem robót remontowych i dokonywanie ich odbioru,
- prowadzenie dla każdego budynku książki obiektu budowlanego oraz związanej z tym dokumentacji,
- przygotowanie projektów planów remontowych budynków i związanej z nimi infrastruktury,
- przygotowanie umów najmu na lokale użytkowe i dzierżawę terenu,
- utrzymywanie właściwego porządku i czystości w budynkach i na terenach zielonych, w tym utrzymania zimowego i konserwacji zieleni.

Utrzymywanie czystości w zasobach, poprzez sprzątanie powierzchni wewnętrznych w budynkach (klatki schodowe, piwnice i inne części wspólne), terenów wokół budynków i utrzymania zieleni oraz zimowego utrzymania ciągów pieszych i jezdni Spółdzielnia prowadzi systemem zleconym mając podpisane umowy z następującymi Firmami:

1. Umowa nr 54/PT/2014 z dnia 03.10.2014 r. z Firmą Adrian Wiśniowski EMINEX, 31-425 Kraków, al. 29 Listopada 41a/40, obowiązująca od dnia 01.01.2015 r.
Umowa obejmuje utrzymanie czystości w budynkach:
Siewna 23,
Siewna 23a,
Mackiewicza 25,
Mackiewicza 19, wraz z przyległymi terenami,
Działki gruntowe nr:
1181/1,
1181/21,
1181/24,

1181/9.

2. Umowa nr 55/PT/2014 z dnia 03.10.2014 r. z Firmą Ryszard Wiśniowski EMINEX 2, 31-425 Kraków, al. 29 Listopada 41a/40, obowiązująca od dnia 01.01.2015 r.
Umowa obejmuje utrzymanie czystości w budynkach:
Narutowicza 20,
Narutowicza 22,
Bursztynowa 1,
Bałtycka 26,
Mackiewicza 21, wraz z przyległymi terenami,
Działki gruntowe nr:
1179/1,
1179/13,
760/4,
941.
3. Umowa nr 56/PT/2014 z dnia 03.10.2014 r. z Firmą Dominik Wiśniowski EMINEX 3, 31-425 Kraków, al. 29 Listopada 41a/40, obowiązująca od dnia 01.01.2015 r.
Umowa obejmuje utrzymanie czystości w budynkach:
Pachońskiego 30,
Pachońskiego 32,
Pachońskiego 32 a,
Pachońskiego 32 b,
Pachońskiego 34,
Mackiewicza 18,
Mackiewicza 20 wraz z przyległymi terenami.
4. Umowa nr 57/PT/2014 z dnia 03.10.2014 r. z Firmą Ewa Wiśniowska EMINEX 4, 31-425 Kraków, al. 29 Listopada 41a/40, obowiązująca od dnia 01.01.2015 r.
Umowa obejmuje utrzymanie czystości w budynkach:
Siewna 21,
Siewna 21a,
Siewna 21 b,
Siewna 21 c,
Siewna 21 d,
Siewna 23 b
Mackiewicza 23 wraz z przyległymi terenami,
5. Umowa nr 58/PT/2014 z dnia 03.10.2014 r. z Firmą Usługowo – Sprzątając Anna Czerniak 31-945 Kraków, os. Teatralne 4/28, obowiązująca od dnia 01.01.2015 r.
Umowa obejmuje utrzymanie czystości w budynkach:
Imbramowska 1,
Imbramowska 3,
Imbramowska 5,
Imbramowska 7,
Turystyczna 5,
Turystyczna 6,
Grażyny 9 wraz z przyległymi terenami.

Do zakresu obowiązków Firm sprzątających należy:

1. Sprzątanie wewnątrz budynków:

- codzienne zamiatanie i mycie raz w tygodniu klatek schodowych i korytarzy,
- mycie raz w miesiącu balustrad, parapetów, lamperii grzejników oraz drzwi wejściowych do piwnic i innych ogólnodostępnych pomieszczeń,
- codzienne sprzątanie i mycie kabin dźwigowych oraz raz w tygodniu drzwi do wind,
- raz na dwa tygodnie sprzątanie korytarzy piwnicznych oraz pomieszczeń ogólnego użytku,
- raz w miesiącu omiatanie pajęczyn na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku,
- raz na kwartał mycie okien, kloszy lamp, latarek z numerami bloków, okienek piwnicznych korytarzy,
- codziennie sprzątanie i mycie pomieszczeń zsypowych,
- utrzymanie w czystości tablic informacyjnych,
- raz w miesiącu sprzątanie w szafkach gazowych i skrzynkach przeciw pożarowych,
- usuwanie ulotek, ogłoszeń i reklam umieszczonych bez zgody Spółdzielni oraz nieaktualnych informacji Spółdzielni,
- bieżące kontrolowanie korytarzy piwnicznych oraz pomieszczeń ogólnego użytku w celu niedopuszczenia do zagrzenia.

2. Sprzątanie ulic i chodników:

- Codziennie sprzątanie chodników, ulic, parkingów i zatok postojowych,
- w okresie zimowym odśnieżanie chodników, ciągów pieszych i ulic od godz. 6⁰⁰, a w razie późniejszych opadów lub odwilży bezzwłocznie bez składania pryzm na chodnikach, w razie potrzeby pełnienie dyżurów w soboty i niedziele,
- w miarę potrzeby usuwanie oblodzeni z chodników i ulic, posypywanie salą i piskiem w dozwolonych proporcjach,
- w miarę potrzeby usuwanie śniegu oraz sopli z daszków nad wiatrolapami,
- zgłaszanie pojawienia się niebezpiecznych sopli lodowych,
- stałe czyszczenie kratek kanalizacji deszczowej i ścieków przy krawężnikach,
- bieżące odchwaszczanie opasek budynków, chodników i krawężników.

3. Sprzątanie pozostałych terenów:

- codziennie sprzątanie altan śmietnikowych, a w dniach wywozu śmieci również po ich wywiezieniu oraz raz na dwa tygodnie dezynfekcja,
- co najmniej raz w miesiącu sprzątanie dachów altan śmietnikowych oraz daszków wiatrolapów,
- codziennie zbieranie śmieci z terenów zielonych,
- na bieżąco w okresie jesiennym grabienie liści,
- w miarę potrzeby sprzątanie okienek piwnicznych od zewnątrz,
- stałe oczyszczanie koryt betonowych odprowadzających wody opadowe,
- codziennie sprzątanie placów zabaw oraz usuwanie nieczystości z piaskownic,
- w miarę potrzeby ściąganie ogłoszeń ze słupów, latań, altan śmietnikowych i ogrodzeń,
- opróżnianie koszy wolnostojących,
- nasadzanie żywopłotów, trawy oraz krzewów (materiał zapewnia Spółdzielnia),
- pielęgnacja rabatki przydomowych.

4. Pozostałe prace:

- niezwłoczne powiadomienie administracji Spółdzielni o uszkodzonych kontenerach i stwierdzonych faktach niewywieżenia śmieci,
- natychmiastowe powiadomienie administracji Spółdzielni o awariach, uszkodzeniach, usterkach i wadliwym działaniu urządzeń w budynkach i ich otoczeniu oraz na placach zabaw,
- powiadamianie mieszkańców o zaistniałych awariach,
- terminowe dostarczanie mieszkańcom korespondencji przekazanej przez Spółdzielnię,
- wywieszanie informacji i ogłoszeń wychodzących ze Spółdzielni,
- odczytywanie stanów wodomierzy w mieszkaniach bez nakładek radiowych na wodomierzach, w terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię,
- dekorowanie budynków w okresie świąt państwowych i innych uroczystości zgodnie z wydanymi w tym zakresie zarządzeniami.

Pracownik Spółdzielni dokonuje, przy najmniej 2 razy w tygodniu, przeglądów w zakresie wykonywania prac porządkowych na budynkach i na terenie ich otoczenia.

Stan ilościowy i techniczny zasobów lokalowych, sprawy estetyczno-porządkowe.

Na ogólną liczbę 30 budynków, całkowita powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych wynosiła 111 767,59 m², z tego powierzchnia użytkowa:

- lokali mieszkalnych 111 391,49 m²,
- pracowni plastycznych 310,90 m²,
- lokali użytkowych 65,20 m².

W zasobach Spółdzielni znajduje się:

- 2 031 lokali mieszkalnych,
- 1 lokal mieszkalny w całości przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej,
- 8 pracowni plastycznych.

10 budynków mieszkalnych wyposażonych jest w 20 dźwigów osobowych.

Na koniec 2022 r. spośród ogólnej liczby 2 040 lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód:

- 2 040 lokali ogrzewanych było centralnie,
- 30 budynków posiada ocieplenie ścian zewnętrznych,
- 2 028 lokali objętych jest indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody,
- 1 472 lokale posiadają centralną ciepłą wodę użytkową.

W trakcie badania lustracyjnego w dniu 6.07.2023 r. dokonano przeglądu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Losowo wybrano następujące budynki mieszkalne:

Turystyczna 6,

Mackiewicza 23,

Mackiewicza 25.

Plac zabaw zlokalizowane przy ul.

Grażyny,

Mackiewicza,

Narutowicza.

Przełazem objęto sprawy porządkowe oraz estetyczne, ze szczególnym uwzględnieniem:

- czystości i porządku wokół budynków i na terenach niezabudowanych,
- czystości klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku,
- stanu elewacji i obróbek blacharskich,
- wyposażenia i czystości placów zabaw oraz innych urządzeń rekreacyjnych,
- stanu technicznego dojazdów do budynków, zatok parkingowych oraz wiat śmietnikowych.

Stwierdzono, że zasoby utrzymywane są w należytych stanie technicznym i estetycznym, a przede wszystkim:

- posiadają ocieplenia ścian zewnętrznych,
- schody i klatki schodowe uprzątnięte,
- na parterze budynków znajdują się gabloty informacyjne, zawierające komunikaty i Regulamin porządku domowego,
- na korespondencję zamontowano tzw. „euroskrzynki”,
- tereny zielone są zadbane,
- wiaty śmietnikowe są czyste, posprzątane nie ma śmieci porzysypywanych wokół altan. Znajdują się w nich pojemniki na śmieci przeznaczone do segregacji odpadów.

Do systemu sprzątkania budynków i otoczenia w lustrowanej Spółdzielni uwag nie wniesiono.

Książki obiektów budowlanych.

Obowiązek prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych przez właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych został wprowadzony Ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane art. 64.

Celem prowadzenia takich ksiąg jest systematyczne dokumentowanie wszystkich decyzji mających znaczenie dla utrzymania stanu technicznego obiektów budowlanych.

W Spółdzielni są prowadzone Książki Obiektów dla wszystkich budynków.

W celu ustalenia wywiązywania się Spółdzielni z zapisów art.62 ustawy Prawo budowlane, badaniu lustracyjnemu poddano sposób prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego. Lustrator dokonał przeglądu zapisów we wszystkich książkach obiektów budowlanych Spółdzielni, a to:

- budynek mieszkalny wielorodzinny Kraków, ul. G. Narutowicza 20,
- budynek mieszkalny wielorodzinny Kraków, ul. Grażyny 9,
- budynek mieszkalny wielorodzinny Kraków, ul. Mackiewicza 19,
- budynek mieszkalny wielorodzinny Kraków, ul. Siewna 21 a,
- budynek mieszkalny wielorodzinny Kraków, ul. Pachońskiego 30.

W wyniku kontroli ksiąg obiektów budowlanych stwierdza się, że zawierały one:

- datę ich założenia, rodzaj obiektu i jego adres, dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji technicznej,
- plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu,
- protokoły odbioru obiektu, pozwolenie na użytkowanie, protokoły kontroli oraz wyniki badań oraz przeprowadzonych remontów.

Osobami upoważnionymi do dokonywania wpisów do książki obiektów w okresie objętym lustracją byli:

- Z-ca Prezesa Spółdzielni ds. technicznych posiada uprawnienia budowlane nr ewidencyjny MAP OIIB/KK/0055-0425/12 do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie w specjalności konstrukcyjno-budowlanej obejmującej kierowanie robotami budowlanymi bez ograniczeń,
- Inspektor Nadzoru Budowlanego na podstawie decyzji Wojewody Krakowskiego z dnia 7.07.1993 r. stwierdza się, że posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnych funkcji kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

Tym samym należy stwierdzić, że osoby upoważnione do dokonywania wpisów do ksiąg obiektów budowlanych spełniają wymagania kwalifikacyjne, przewidziane dla osób wykonujących okresowe roczne kontrole obiektów budowlanych (art. 62 ust. 4, 5 i 6 ustawy Prawo budowlane).

Aktualnie obowiązujący wzór książki określony został Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. (Dz. U. nr 120, poz. 1134), które uchylilo Rozporządzenie z 1998 r. Zgodnie jednak z § 7 cytowanego Rozporządzenia książki prowadzone przed dniem wejścia jego w życie prowadzi się na dotychczasowych zasadach, do czasu wypełnienia ich zawartości.

Dokumentacja techniczna przechowywana jest w biurze Spółdzielni.

Do sposobu prowadzenia księzek obiektów budowlanych lustrator uwag nie wnosi.

Przeglądy techniczne

Stosownie do przepisów art. 62 „Prawo Budowlane” okresowej kontroli stanu technicznego podlegają wszystkie budynki mieszkalne, wielorodzinne (obiekty budowlane), których właścicielem lub zarządcą jest spółdzielnia mieszkaniowa.

W latach 2020-2022 dokonane były wszystkie przeglądy wynikające z ustawy Prawo budowlane w obowiązujących terminach.

Badaniem lustracyjnym objęto protokoły i pozostałą dokumentację przeglądów technicznych wykonanych w tych budynkach, których szczegółowo analizowano prawidłowość zapis w Książkach Obiektów Budowlanych.

W budynkach tych zostały wykonane przeglądy roczne:

- budowlane budynków,
- instalacji gazowej,
- przewodów kominowych i wentylacyjnych.
- Instalacji wodociągowej i przeciwpożarowej.

Przeglądy te w latach 2020-2022 były wykonywane w II półroczu każdego roku. Protokoły z przeglądów rocznych spisywano oddzielnie dla każdego budynku. W protokołach dokonano oceny stanu technicznego wymienionych elementów budynku, instalacji wodociągowej oraz instalacji gazowej i przewodów kominowych i wentylacyjnych.

W latach objętych lustracją przeglądy gazowe wykonywane były przez Firmę „GAZ SPÓŁKA” sp. z o.o. na podstawie umowy nr 62/PT/2014 z dnia 15.10.2014 r, zgodnie z którą wykonawca zobowiązany był do wykonania rocznego przeglądu instalacji gazowej wraz z wykonaniem analizy spalin zamontowanych urządzeń (podgrzewacze wody) przy uwzględnieniu instalacji głównej poziomej i pionowej od zaworu głównego w budynkach na instalacji wspólnej i mieszkaniach wraz z usunięciem nieszczelności. Do przedmiotowej umowy zostały spisane 4 aneksy, ostatni aneks jest z dnia 22.11.2021 r. Wszystkie aneksy dotyczyły zmiany wynagrodzenia za wykonane usługi. W załączniku nr 5 przedstawiono terminy dokonanych przeglądów poszczególnych budynków na przestrzeni lat 2020-2022.

Z protokołów wynika, że poszczególne budynki mieszkalne i instalacje nadają się do dalszego użytkowania. Przeglądy zostały wykonane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia, a w przypadku przewodów kominowych przez osobę posiadającą dyplom Mistrza Kominarskiego.

Do terminowości i przedstawionej dokumentacji lustrator nie ma uwag.

Pięcioletnie przeglądy technicznej sprawności i wartości użytkowej zasobów wykonane były we wszystkich budynkach w listopadzie 2018 roku.

Pięcioletnie przeglądu instalacji elektrycznej i piorunochronowej w budynkach spółdzielni wykonywane były w następującym okresie, listopad 2017 roku do marca 2018 roku.

Przy przeglądach pięcioletnich zachowano okresy dokonywania obowiązkowych przeglądów.

Protokoły spisano oddzielnie na każdy budynek. W protokołach dokonano oceny stanu technicznego poszczególnych elementów budynków i otoczenia.

Przeglądy instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów

oraz przeglądy instalacji piorunochronowej wykonywane były przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia. Protokoły zawierały nazwy przyrządów pomiarowych oraz wyniki przeprowadzonych badań w budynkach i poszczególnych mieszkaniach. Zawierały też klauzule, że budynki i badane instalacje nadają się do dalszego użytkowania.

Do terminowości i sposobu przeprowadzonych przeglądów uwag nie wniesiono.

Dostawa mediów komunalnych

Dostawa mediów komunalnych w lustrowanej Spółdzielni obejmuje;

- dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- dostawę energii cieplnej,
- dostawę energii elektrycznej.

Spółdzielnia posiada zawarte umowy na dostawę mediów i tak;

- na dostawę wody i odprowadzenie ścieków z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji S.A. Umowę nr USM-16208/2011/Z, obowiązującą od dnia 15.05.2011 r., umowa została podpisana na czas nieokreślony,
- na dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania mieszkań i podgrzania wody z Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej S.A. w Krakowie, na podstawie zawartej umowy kompleksowej dla wszystkich budynków nr 162/2012/S/PS z dnia 03.04.2012 r. wraz z aneksami dot. rozszerzenia zakresu dostawy ciepła dla poszczególnych budynków na potrzeby podgrzania wody po wykonaniu instalacji ciepłej wody użytkowej w poszczególnych budynkach,
- na dostawę energii elektrycznej umowę kompleksową z Firmą „Tauron” Sprzedaż spółka z o.o. na sprzedaż energii elektrycznej i świadczenie usług przesyłowych do następujących budynków Spółdzielni, dla każdego licznika poboru energii elektrycznej sporządzono oddzielną umowę. Ostatnio podpisano umowy dla następujących budynków:
Umowa kompleksowa nr 17696966/B/C/2015 zawarta w dniu 06.03.2015 r. dla budynku Bałtycka 26,
Umowa kompleksowa nr 17698110/B/c/2015 zawarta w dniu 06.03.2015 r. dla budynku mieszkalnego przy ul. Bursztynowej 1.
Przedmiotem umowy jest dostawa energii elektrycznej do celów oświetlenia klatek schodowych i piwnic, a także pomieszczeń wspólnego użytkowania i pomieszczeń biurowych.

Rozliczanie kosztów zimnej wody w Spółdzielni dokonywane jest na podstawie „Regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów zużycia wody zimnej oraz odprowadzenia ścieków, uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 14.11.2017 r. Uchwała nr 82/RN-X/2017. Ostatnia aktualizacja miała miejsce w dniu 21.05.2019 r. Uchwała nr 169/RN-X/2019.

Zgodnie z §11 powyższego regulaminu rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków następuje po upływie okresu rozliczeniowego, za który przyjmowane są okresy:

- 1 styczeń – 31 maj,
- 1 czerwiec – 31 grudzień.

Odczyty wskazań wodomierzy posiadających nakładki radiowe dokonuje Spółdzielnia zdalnie (drogą radiową) na dzień 31.05. i 31.12. danego roku bez konieczności wchodzenia do domu.

Odczyty wskazań pozostałych wodomierzy indywidualnych, nieposiadających nakładki radiowej, dokonują osoby wyznaczone przez Zarząd Spółdzielni dwa razy w roku 31.05 i 31.12. danego roku.

Zużycie wody przypadające na poszczególne lokale wylicza się w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych, zainstalowanych w lokalach. Łączną ilość wody zimnej dostarczonej do poszczególnych lokali w budynku ustala się na podstawie wskazań wodomierzy głównych montowanych na przyłączach sieci wodociągowej do danego budynku.

W przypadku zainstalowania wodomierzy we wszystkich lokalach rozliczanego budynku, podstawę do rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków stanowią wskazania wodomierzy indywidualnych. Różnicę pomiędzy zużyciem wody wskazanym przez wodomierz główny, a zużyciem wody wynikającym z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych i administracyjnych stanowi tzw. ubytek, który jest doliczony proporcjonalnie do zużycia wykazanego przez poszczególne wodomierze, do wysokości maksymalnie 5% za dany okres rozliczeniowy. Ubytek powyżej 5% jest zaliczany w koszty eksploatacji danej nieruchomości. Ewentualna nadwyżka wody jest zaliczona w przychody danej nieruchomości.

W przypadku zainstalowania urządzeń pomiarowych jedynie w części lokali rozliczanego budynku koszty zużycia wody przypadające na lokal wyposażony w urządzenie pomiarowe oblicza się na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych.

Koszt zużycia wody przypadającej na lokal nie posiadających urządzeń pomiarowych ustala się poprzez wyliczoną stawkę ryczałtu (maksymalnie do wysokości 15 m³/osobę/miesiąc). Ryczałt wyliczany jest jako różnica zużycia wody wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i administracyjnych podzieloną przez liczbę zamieszkałych osób w mieszkaniach nieopomiarowanych. Ryczałt nie może być większy niż 15 m³/osobę/ miesiąc.

Zgodnie z § 3 „Regulaminu rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód podstawę do rozliczania poniesionych kosztów ciepłej wody użytkowej stanowią:

- a) koszt i ilość zużycia zimnej wody przeznaczonej do podgrzania.
- b) koszt zużycia energii cieplnej do podgrzania zimnej wody składającej się z dwóch elementów:
 - opłaty zmiennej z tytułu dostarczenia nośnika energii (GJ), zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, rozliczonej do faktycznego zużycia ciepłej wody wynikającego ze wskazań indywidualnego urządzenia pomiarowego,
 - opłaty stałej z tytułu zamówionej mocy (MW) wnoszonej przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Rozliczenie kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej następuje po upływie okresu rozliczeniowego, za które przyjmuje się okresy:

- 1 styczeń – 31 maj,
- 1 czerwiec – 31 grudzień.

Rozliczenie kosztów pobranej ciepłej wody użytkowej przez użytkownika lokalu dokonywane jest w następujący sposób:

- a) wysokość opłaty stałej ciepłej wody użytkowej wyliczana jest na podstawie zafakturowanych za dany okres rozliczeniowy kosztów za opłatę stałą, którą dzieli się przez ilość wszystkich rozliczanych lokali w danym budynku,
- b) ilość zużytej wody obliczonej na podstawie wskazań wodomierza ciepłej wody użytkowej mnożony przez obowiązującą stawkę za 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków celu ustalenia kosztów wody zimnej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej przypadających na dany lokal,
- c) zafakturowane za dany okres rozliczeniowy koszty poniesione za energię cieplną zużytą na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej podzielone przez ilość wody zużytej w budynku wg. sumy wskazań wodomierzy indywidualnych.
- d) obliczony zgodnie z powyższą zasadą koszt podgrzania 1 m³ wody mnożony jest przez ilość

zużytej ciepłej wody użytkowej w danym lokalu,
e) suma wyliczonej opłaty stałej zgodnie z pkt a i kosztu podgrzania wody pkt d. stanowi koszt ciepłej wody użytkowej przypadający na dany lokal w okresie rozliczeniowym.

Na następny okres rozliczeniowy ustala się zaliczkę w oparciu o faktyczne zużycie ciepłej wody użytkowej za poprzedni okres rozliczeniowy z uwzględnieniem zmiany cen nośników kosztów ciepłej wody użytkowej.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania zostały zawarte w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dostarczanej do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie.

Zgodnie z powyższym Regulaminem okresem rozliczeniowym centralnego ogrzewania jest rok kalendarzowy, a jednostka rozliczeniową kosztów jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Podstawą rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania jest: koszt całkowity zakupionego ciepła dla danego budynku poniesiony w okresie rozliczeniowym wynikający z faktur zakupu energii cieplnej na który składają się:

- a) koszty stałe uwzględniające opłaty liczone za zamówioną moc cieplną i stałe usługi przesyłowe,
- b) koszty zmienne uwzględniające zużycie ciepła dla celów centralnego ogrzewania wyliczone w oparciu o odczyty liczników ciepła, koszty zmiennych usług przesyłowych oraz opłatę za nośnik energii cieplnej.

W Spółdzielni w okresach rozliczeniowych prowadzona jest ewidencja księgowa odrębnie dla każdego budynku w zakresie przychodów i kosztów centralnego ogrzewania.

Całkowity koszt centralnego ogrzewania podlegający rozliczeniu jest sumą kosztów stałych i zmiennych poniesionych przez Spółdzielnię w związku z zakupem ciepła.

Koszty stałe i zmienne rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne usytuowane w danym budynku, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

Lustrator nie wnosi uwag do dokonanych rozliczeń i zapisów w regulaminach rozliczania mediów.

Eksploatacja dźwigów osobowych

Spółdzielnia posiada 10 budynków mieszkalnych wyposażonych w 20 dźwigów osobowych. Dźwigi osobowe znajdują się w następujących budynkach mieszkalnych:

- ul. Imbramowska 1 – 2 dźwigi,
- ul. Imbramowska 3 – 2 dźwigi,
- ul. Imbramowska 5 – 2 dźwigi,
- ul. Imbramowska 7 – 2 dźwigi,
- ul. Turystyczna 5 - 2 dźwigi,
- ul. Turystyczna 6 – 2 dźwigi,
- ul. Grażyny 9 - 2 dźwigi,
- ul. Pachońskiego 30 – 2 dźwigi,
- ul. Pachońskiego 32 – 2 dźwigi,
- ul. Pachońskiego 34 – 2 dźwigi.

W latach objętych lustracją liczba eksploatowanych dźwigów nie uległa zmianie.

Eksploatacja dźwigów osobowych w latach objętych lustracją prowadzona była systemem zleconym.

W okresie objętym lustracją windy w budynkach Spółdzielni były konserwowane przez Firmę „LIFTEX” Zakład Konserwacyjno-Remontowy Urządzeń Dźwigowych Wojciech Ostachowski 32-087 Zielonki, ul. Atrakcyjna 28, na podstawie umowy nr 45/PT/2014 z dnia 25.07.2014 r.

Zgodnie z umową wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia konserwacji, przeglądów i napraw oraz zobowiązuje się do utrzymania dźwigów w stałym ruchu pomiędzy naprawami głównymi z wyłączeniem postojów niezbędnych do wykonania czynności konserwacyjno-naprawczych.

Z treści zawartych umów konserwacyjnych wynika, że do obowiązków zleceniobiorcy należy:

- prowadzenie konserwacji dźwigów zgodnie z przepisami Urzędu Dozoru Technicznego,
- w przypadku konieczności naprawa lub wymiana podzespołów dźwigów,
- dostarczanie i uzupełnianie środków smarujących.

Zezwolenia na okresową eksploatację dźwigów osobowych udzielane były dla każdego urządzenia oddzielnie, przez prezesa Urzędu Dozoru Technicznego, w formie decyzji. Podstawą wydawanych decyzji były protokoły z badań zawierające pozytywne opinie o stanie technicznym urządzenia.

Wyrywkowemu badaniu poddano książki rewizji dźwigów osobowych zamontowanych w budynkach:

- księga Rewizyjna Urządzenia nr ewidencyjny: N3112030176, nr fabryczny dźwigu A-12031/1982 zlokalizowanego w budynku mieszkalnym nr 5 przy ul. Imbramowskiej w Krakowie, została założona dnia 17.11.2010 r.,
Protokół z ostatniego badania technicznego – z dnia 17.04.2023 r., dźwig dopuszczony do eksploatacji bez zastrzeżeń do dnia 30-04-2024 r.
- księga Rewizyjna Urządzenia nr ewidencyjny: N3112030175, nr fabryczny dźwigu A-12030 zlokalizowanego w budynku mieszkalnym nr 5 przy ul. Imbramowskiej w Krakowie, została założona dnia 14.05.2017 r.,
Protokół z ostatniego badania technicznego – z dnia 17.04.2023 r., dźwig dopuszczony do eksploatacji bez zastrzeżeń do dnia 30-04-2024 r.
- księga Rewizyjna Urządzenia nr ewidencyjny: N3112000005, nr fabryczny dźwigu A-11659 zlokalizowanego w budynku mieszkalnym nr 7 przy ul. Imbramowskiej w Krakowie, została założona dnia 19.06.2019 r.,
Protokół z ostatniego badania technicznego z dnia 20.06.2022 r., dźwig dopuszczony do eksploatacji bez zastrzeżeń do dnia 30-06-2023 r.
- księga Rewizyjna Urządzenia nr ewidencyjny: N3112000006, nr fabryczny dźwigu A-11660/1982 zlokalizowanego w budynku mieszkalnym nr 7 przy ul. Imbramowskiej w Krakowie, została założona dnia 17.11.2010 r.,
Protokół z ostatniego badania technicznego – z dnia 20.06.2022 r., dźwig dopuszczony do eksploatacji bez zastrzeżeń do dnia 30-06-2023 r.

We wszystkich badanych książkach stwierdzono protokoły z aktualnego badania rezystencji izolacji obwodów elektrycznych oraz badanie ochrony przed porażeniem przez samoczynne wyłączenie. Na bieżąco były dokonywane przeglądy energetyczne urządzeń dźwigowych.

W latach objętych lustracją nie było przypadku niedopuszczenia dźwigu do dalszej eksploatacji.

Zgodnie z § 17 Regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały-Wschód koszty eksploatacji dźwigów obejmują:

- a) koszty konserwacji i bieżących napraw,
- b) koszty energii elektrycznej,
- c) koszty dozoru technicznego wykonane przez UDT,
- d) pozostałe poniesione koszty związane z bieżącą eksploatacją dźwigów m.in. usuwanie skutków dewastacji.

Remonty dźwigów osobowych finansowane są z funduszu remontowego danej nieruchomości.

Koszty eksploatacji i remontów dźwigów obciążają koszty danej nieruchomości.

Wysokość opłat miesięcznych na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów ustalana jest w oparciu o zaplanowane na ten cel wydatki w planie rzeczowo-finansowym w przeliczeniu na 1 osobę.

Przy ustalaniu miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów uwzględnia się procentową partycypację osób w zależności od położenia lokalu w budynku w następujących wysokościach:

- a) parter nie wnosi opłat za dźwig,
- b) I piętro – 50% stawki,
- c) II piętro i wyżej – 100 % stawki.

Do sposobu wyliczenia opłat za korzystanie z dźwigów uwag nie wniesiono.

Konserwacja budynków mieszkalnych i użytkowych oraz obiektów małej architektury

Konserwacja budynków mieszkalnych i użytkowych oraz obiektów małej architektury prowadzona jest w okresie objętym lustracją przez Firmę HEMAG sp. jawna 31-216 Kraków, ul. Konecznego 8 na podstawie umowy nr 59/PT/2014 z dnia 6.10.2014 r. Zgodnie z umową wykonawca zobowiązuje się do bieżącej konserwacji w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód wraz z całodobowym pogotowiem technicznym, naprawami i usuwaniem awarii instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i gazowej oraz wykonanie drobnych prac ogólnobudowlanych.

Szczegółowy zakres prac przedstawiony w załączniku nr 1 do umowy obejmuje:

I. W zakresie prac ogólnobudowlanych:

- 1. Uzupełnienie i wymianę oszklenia stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych, w wiatrołapach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
- 2. Wymianę samozamykaczy bramowych, zamków drzwiowych, klamek i wkładek patentowych drzwi i skrzynek na listy oraz dorabianie kluczy do altan śmietnikowych,
- 3. Naprawa okien, drzwi wejściowych w pomieszczeniach wspólnych,
- 4. Zamalowywanie napisów na elewacjach, malowanie pasów na ulicach,
- 5. Naprawa drzwiczek wnek licznikowych gazowych, elektrycznych, skrzynek hydrantowych,
- 6. Montaż słupków chodnikowych, stojaków na rowery i znaków drogowych lub ich naprawa,
- 7. Uzupełnienie brakujących skobli do włazów i pomieszczeń oraz brakujących kłódek,
- 8. Montaż tablic ogłoszeniowych w blokach oraz na terenie Spółdzielni i instrukcji,
- 9. Uzupełnienie z ewentualną wymianą uchwytów flag,
- 10. Czyszczenie zadaszeń i rynien oraz rur spustowych wiatrołapów,
- 11. Przetykanie komór zsypowych,
- 12. Malowanie skrzynek gazowych i elektrycznych przed budynkami,
- 13. Usuwanie miejscowych zapadnięć i nierówności w chodnikach oraz na terenach zielonych,
- 14. Drobne naprawy urządzeń zabawowych,
- 15. Montaż koszyków na reklamy oraz ewentualne przestawienie skrzynek pocztowych,

II. W zakresie instalacji wodnokanalizacyjnej w budynkach:

- 1. Likwidacja na części wspólnej miejscowych przecieków instalacji wodnej i kanalizacyjnej wraz z przykanalikiem,
- 2. Likwidacja przecieków z instalacji wodnej i kanalizacyjnej wynikłych z winy Spółdzielni w pionach mieszkań,
- 3. Likwidacja przecieków z przyborów zainstalowanych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania Spółdzielni oraz likwidacja przecieków instalacji wodociągowej w piwnicach,

4. Udrażnianie i przeczyszczanie zatkanych pionów (wraz z rurą wywiewną) i poziomów kanalizacyjnych w budynkach do pierwszej studni rewizyjnej na zewnątrz z wyjątkiem syfonów i kratek ściekowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
 5. Uszczelnianie zaworów na poziomach i pionach instalacji wodociągowej,
 6. Odmrażanie instalacji – bez rurociągów zakopanych w ziemi,
 7. Kontrola i ustalenie przyczyny przecieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
 8. Udrażnianie i przeczyszczanie kanalizacji deszczowej poprzez czyszczenie rury spustowej deszczowej, koszy i koryt spustowych oraz czyszczaków,
 9. Udrażnianie czyszczaków na odsadzkach pionów,
 10. Udrażnianie odpływów w węzłach cieplnych,
 11. Czyszczenie i udrażnianie wpustów ulicznych wody opadowej wraz ze studzienkami,
 12. Konserwacja instalacji p-poż (suche piony),
 13. Doszczelnienie lub wymiana zaworów głównych na pionach, poziomach wraz z zaworami odcinającymi w mieszkaniach,
 14. Kontrola wodomierzy, prawidłowego opomiarowania w mieszkaniach,
 15. Odczyty wodomierzy głównych jeden raz w miesiącu w pomieszczeniach wodomierzy,
 16. Wypompowywanie wody z piwnic po zalaniu wg. Potrzeb,
 17. Plombowanie wodomierzy w mieszkaniach i części wspólnych,
- III. W zakresie instalacji centralnego ogrzewania
1. Spuszczenie i uzupełnienie czynnika grzewczego w wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z odpowietrzeniem instalacji i poszczególnych grzejników w miarę potrzeb mieszkańców,
 2. Usunięcie przecieków na wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz budynku,
 3. Uszczelnienie dławic zaworów,
 4. Regulacja urządzeń i armatury wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
 5. Usuwanie bieżących nieprawidłowości w funkcjonowaniu centralnego ogrzewania – odpowietrzanie, bieżące uzupełnianie wody w instalacji,
 6. Wymiana uszkodzonych głowic i zaworów termostatycznych,³
 7. Kompleksowa kontrola instalacji przed sezonem grzewczym grzejników w pomieszczeniach ogólnego użytku ze szczególnym uwzględnieniem automatycznych odpowietrzników,
 8. Przegląd przed sezonem grzewczym z uzupełnieniem zładu i kontrolą działania odpowietrzników, regulacja instalacji w trakcie trwania okresu grzewczego,
 9. Bieżące kontrolne odczyty parametrów przepływów ciepła (dokonane przynajmniej raz w tygodniu w każdym węźle wymiennikowym w sezonie grzewczym),
- IV. W zakresie innych usług:
- Instalacja gazowa – w przypadkach awaryjnych interwencja mająca na celu zamknięcie gazu w miejscu awarii.

Za wymienione prace zawarte w załączniku wykonawca otrzymuje wynagrodzenie ryczałtowe do którego doliczane są wartości użytych materiałów na podstawie faktur. Natomiast na prace nie zawarte w załączniku, a powiązane z przedmiotem zamówienia zleceniodawca wystawia faktury na podstawie kosztorysu powykonawczego.

We wszystkich budynkach mieszkalnych zainstalowane są domofony. Koszty utrzymania i konserwacji domofonów obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w pozycji opłata za domofon, w poszczególnych nieruchomościach budynkowych.

Konserwację instalacji elektrycznej wraz z instalacją domofonową wykonuje Firma F.P.H.U.

MITEK, ul. Siewna 21a/3 31-231 Kraków, zgodnie z umową nr 14/PT/2005 z dnia 14.06.2005 r. wraz z aneksami. Przedmiotowa umowa obejmuje następujący zakres prac:

1. konserwację:
 - a) instalacji elektrycznej w budynkach mieszkalnych,
 - b) instalacji elektrycznej w hydroforniach zasilających w wodę budynki mieszkalne,
 - c) instalacji odgromowej w budynkach mieszkalnych.
 2. pomiary skuteczności zerowania i odporności izolacji w hydroforniach i warsztacie Zamawiającego,
 3. kontrola i badanie elektronarzędzi Zamawiającego,
 4. remonty instalacji elektrycznej w zakresie niezbędnym dla utrzymania ciągłości dostaw energii elektrycznej,
 5. remonty instalacji odgromowej w zakresie niezbędnym dla utrzymania ciągłości zwodów tej instalacji.
 6. usuwanie awarii elektrycznej i odgromowej w budynkach mieszkalnych.
- Zgodnie z § 19 ust. 3 Regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód wysokość miesięcznej zaliczki przypadającej na pokrycie kosztów utrzymania instalacji domofonowej ustala się w oparciu o:
- a) wysokość kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - b) planowany zakres prac w następnym okresie rozliczeniowym,
 - c) kosztów usług zgodnie z umową zawartą z wykonawcą,
 - d) ilość mieszkań podłączonych do instalacji,

e) wynik z rozliczenia kosztów i wpłaconych zaliczek w poprzednim okresie rozliczeniowym.

Do sposobu wyliczenia opłat za konserwację domofonów uwag nie wniesiono.

Przeglądy zestawów hydroforowych

Zarząd Spółdzielni podpisał umowę nr 5/PT/2015 w dniu 28.01.2015 r. z Zakładem Instalacji Sanitarnych, Robót Brukarskich i Drogowych „ORKA” s.c. 30-687 Kraków, ul. Rzącka 6F na coroczne przeglądy zestawów hydroforowych.

Zgodnie z powyższą umową wykonawca zobowiązany jest do:

1. wykonania corocznych przeglądów zestawów hydroforowych wody wysokiej w następujących budynkach:
 - Ul. Imbramska 1,3,5,7,
 - Ul. Turystyczna 5,6.
 - Ul. Grażyny 9,
 - Ul. Pachonńskiego 30,32,34.
2. Usuwania awarii na podstawie wystawionych zleceń związanych z utrzymaniem w stałej sprawności zestawów hydroforowych.



Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Sposób rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni regulują:

- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód od § 71 do § 80.
- Regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód nr 30/RN-XI/2019 z dnia 26.11.2019 r.

Zgodnie z regulaminem gospodarki zasobami mieszkaniowymi dysponenti lokali obowiązani są do uczestniczenia w wydatkach poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat związanych z kosztami:

1. Eksploatacji, konserwacji i utrzymania ich lokali,
2. Eksploatacji, konserwacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
3. Eksploatacji, konserwacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni,
4. Remonty nieruchomości wspólnej.

Do wydatków związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zaliczamy:

1. wydatki bezpośrednie przypadające na dysponentów lokali, w których zainstalowane są urządzenia pomiarowe (wydatki z tytułu zużycia zimnej i ciepłej wody),
2. wydatki bezpośrednie przypadające na poszczególne nieruchomości z tytułu:
 - a) eksploatacji i konserwacji,
 - b) zużycia wody gospodarczej i odprowadzenie ścieków,
 - c) centralnego ogrzewania,
 - d) podatków i opłat gminnych w części nie pokrytej w indywidualnych rozliczeniach z Gminą przez właścicieli lokali,
 - e) gospodarki odpadami,
 - f) konserwacji i naprawy dźwigów, energii elektrycznej oraz opłat z tego tytułu,
 - g) konserwacji, napraw i modernizacji instalacji domofonowych,
 - h) remontów nieruchomości, w tym: budynku, instalacji i urządzeń infrastruktury,
 - i) dostarczenia sygnału TV.
3. wydatki pośrednie obciążające proporcjonalnie nieruchomości, do których zaliczamy:
 - a) wydatki związane z eksploatacją i konserwacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach,
 - b) wydatki związane z zarządzaniem nieruchomościami.

Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi plan gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą. Po zakończeniu okresu kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- a) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- b) osoba korzystająca z lokalu,
- c) lokal,
- d) udział w nieruchomości wspólnej,
- e) wskazania urządzenia pomiarowego,
- f) inne jednostki.

Koszty eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości i obejmują one koszty:

- a) energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń wspólnych, terenu nieruchomości oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji,
- b) sprzątania nieruchomości i utrzymania czystości,
- c) materiałów bezpośrednich zużytych do konserwacji i eksploatacji nieruchomości,
- d) ubezpieczenia majątkowe,
- e) pogotowia technicznego,
- f) usuwania awarii,
- g) usuwania skutków dewastacji,
- h) przeglądów instalacji elektrycznej,
- i) wywozu nietypowych śmieci,
- j) konserwacja substancji technicznej i urządzeń,
- k) podatek VAT obciążający koszty,
- l) wydatki związane z eksploatacją i konserwacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- l) wydatki związane z zarządzaniem nieruchomościami,
- m) utrzymanie w należytym stanie terenów zielonych.

Koszty eksploatacji i konserwacji rozlicza się na powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości. Nie obciąża się kosztami eksploatacji i konserwacji lokali i pomieszczeń wspólnych.

Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach może wystąpić w ciągu roku obrachunkowego do Rady Nadzorczej o skorygowanie uchwalonego planu.

Podwyższenie opłat zależnych od Spółdzielni, za używanie lokali mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Na podstawie przedstawionych dokumentów ustalono, że w okresie objętym lustracją podjęto następujące uchwały w sprawie podwyżki wysokości stawek eksploatacyjnych i odpisu na fundusz remontowy:

Uchwała nr 55/RN-XI/2020 z dnia 14.01/2020 r., dot. uchwalenia stawki podatku od nieruchomości dla lokali niewyodrębnionych,

Uchwała nr 52/RN-XI/2020 z dnia 14.01.2020 r., dot. stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości Imbramowska 7,

Uchwała nr 51/RN-XI/2020 z dnia 14.01.2020 r., dot. stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości Pachońskiego 32 b,

Uchwała nr 53/RN-XI/2020 z dnia 14.01.2020 r., dot. podziału stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości Pachońskiego 32 b w rozbiciu na fundusz celowy modernizacji c.c.w.c. i fundusz remontowy,

Uchwała nr 60/RN-XI/2020 z dnia 11.02.2020 r., dot. stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości Turystyczna 5,

Uchwała nr 61/RN-XI/2020 z dnia 11.02.2020 r., dot. stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości Imbramowska 1,

Uchwała nr 62/RN-XI/2020 z dnia 11.02.20220 r., dot. zatwierdzenia stawki za ciepłą wodę użytkową dla nieruchomości Mackiewicza 18, Mackiewicza 20, Siewna 21, Siewna 22, Siewna 23b, Mackiewicza 21, Mackiewicza 23,

Uchwała nr 71/RN-XI/2020 z dnia 15.05.2020 r., dot. zatwierdzenia stawki za wodę i ścieki,

Uchwała nr 81/RN-XI/2020 z dnia 14.07.20220 r., dot. zatwierdzenia stawki za ciepłą wodę użytkową dla nieruchomości Mackiewicza 18, Mackiewicza 20, Siewna 21, Siewna 23b, Mackiewicza 21, Mackiewicza 23,



Uchwała nr 85/RN-XI/2020 z dnia 28.08.2020 r., dot. zatwierdzenia planu finansowego i stawek eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości,
Uchwała nr 86/RN-XI/2020 z dnia 25.08.2020 r., dot. zatwierdzenia stawek za centralne ogrzewanie dla poszczególnych nieruchomości,
Uchwała nr 89/RN-XI/2020 z dnia 15.09.2020 r., w sprawie zatwierdzenia stawek za konserwację domofonów,
Uchwała nr 90/RN-XI/2020 z dnia 15.09.2020 r., w sprawie uchwalenia stawki eksploatacyjnej na poszczególne nieruchomości,
Uchwała nr 91/RN-XI/2020 z dnia 15.09.2020 r., dot. zatwierdzenia stawki za ciepłą wodę r., użytkową dla nieruchomości Bałtycka 26, Mackiewicza 21, Mackiewicza 23, Pachońskiego 34,
Uchwała nr 93/RN-XI/2020 z dnia 2020 r., w sprawie zatwierdzenia stawki za wywóz nieczystości oraz opłatę za dzierżawę kontenerów,
Uchwała nr 94/RN-XI/2020 z dnia 13.10.2020 r., dot. zatwierdzenia stawki za ciepłą wodę użytkową dla nieruchomości Narutowicza 22, Siewna 21 d. Siewna 21,
Uchwała nr 99/RN-XI/2020 z dnia 08.12.2020 r., w sprawie zatwierdzenia opłaty na podatek od nieruchomości dla lokali niewyodrębnionych na rok 2021,
Uchwała nr 101/RN-XI/2021 z dnia 19.01.2021 r., dot. zatwierdzenia stawki za ciepłą wodę użytkową dla nieruchomości Narutowicza 22, Siewna 21 d. Siewna 21, Siewna 23b, Bałtycka 26, Pachońskiego 34, Mackiewicza 18, Mackiewicza 20, Mackiewicza 21, Mackiewicza 23,
Uchwała nr 118/RN-XI/2021 z dnia 22.06.2021
Uchwała nr 03/02/2021 z dnia 22.02.2021 r., w sprawie zatwierdzenia stawki za wodę i ścieki obowiązującą od 1.07.2021 r.,
Uchwała nr 119/RN-XI/2021 z dnia 22.06.2021 r., w sprawie zatwierdzenia stawki za centralne ogrzewanie,
Uchwała nr 122/RN-XI/2021 z dnia 13.07.2021 r., dot. zatwierdzenia stawki za ciepłą wodę użytkową dla nieruchomości Narutowicza 22, Siewna 21 d. Siewna 21, Siewna 23b, Bałtycka 26, Pachońskiego 34, Mackiewicza 18, Mackiewicza 20, Mackiewicza 21, Mackiewicza 23,
Uchwała nr 128/RN-XI/2021 z dnia 21.09.2021 r., dot. zatwierdzenia stawki za ciepłą wodę użytkową dla nieruchomości Narutowicza 22, Imbramowska 5, Pachońskiego 32, Narutowicza 20, Pachońskiego 34, Bałtycka 26,
Uchwała nr 131/RN-XI/2021 z dnia 21.09.2021 r., w sprawie zatwierdzenia stawki za przeglądy gazowe i kominiarskie na rok 2022,
Uchwała nr 133/RN-XI/2021 z dnia 21.09.2021 r., w sprawie zatwierdzenia stawki eksploatacyjnej dla poszczególnych nieruchomości,
Uchwała nr 154/RN-XI/2021 z dnia 14.12.2021 r., dot. zatwierdzenia stawki za ciepłą wodę użytkową dla nieruchomości Pachońskiego 32a, Mackiewicza 25,
Uchwała nr 148/RN-XI/2021 z dnia 14.12.2021 r., w sprawie zatwierdzenia opłaty za dzierżawę kontenerów na rok 2022,
Uchwała nr 147/RN-XI/2021 z dnia 14.12.2021 r., w sprawie zatwierdzenia opłaty na podatek od nieruchomości lokali nie wyodrębnionych w roku 2022,
Uchwała nr 160/RN-XI/2022 z dnia 11.01.2022 r., w sprawie zatwierdzenia opłaty za ciepłą wodę użytkową dla nieruchomości Siewna 21d, obowiązującą od 01.02.2022 r.,
Uchwała nr 159/RN-XI/2022 z dnia 11.01.2022 r., w sprawie zatwierdzenia opłaty na podatki od mienia (wieczyste użytkowanie) na rok 2022,
Uchwałę nr 168/RN-XI/2022 z dnia 22.02.2022 r. w sprawie zatwierdzenia stawki za ciepłą wodę użytkową,
Uchwała nr 167/RN-XI/2022 z dnia 22.02.2022 r., w sprawie zatwierdzenia stawki za centralne ogrzewanie obowiązującej od dnia 01.03.2022 r.,

Uchwała nr 166/RN-XI/2022 z dnia 22.02.2022 r., w sprawie stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości Pachońskiego 34,

Uchwała nr 189/RN-XI/2022 z dnia 21.06.2022 r., w sprawie zatwierdzenia stawki za ciepłą wodę użytkową obowiązującą od 01.07.2022 r., oraz zatwierdza cenę zimnej wody od dnia 01.07.2022r.,

Uchwała nr 190/RN-XI/2022 z dnia 19.07.2022 r., w sprawie zatwierdzenia stawki za wywóz nieczystości obowiązującej od dnia 01.07.2022 r.,

Uchwała nr 205/RN-XI/2022 z dnia 20.09.2022 r. w sprawie stawki eksploatacyjnej dla poszczególnych nieruchomości na rok 2023,

Uchwała nr 206/RN-XI/2022 z dnia 11.10.2022 r., w sprawie zatwierdzenia opłaty za ciepłą wodę użytkową dla nieruchomości Siewna 23a obowiązującą od 01.11.2022 r.,

Uchwała nr 6/RN-XII/2022 z dnia 15.11.2022 r., w sprawie zatwierdzenia opłaty na podatek od nieruchomości dla lokali nie wyodrębnionych na rok 2023,

Uchwała nr 7/RN-XII/2022 z dnia 15.11.2022 r., w sprawie opłaty na podatki od mienia obowiązującej w roku 2023,

Uchwała nr 9/RN-XII/2022 z dnia 20.12.2022 r., w sprawie stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości Imbramowska 1 obowiązująca od 01.04.2023 r.,

Uchwała nr 10/RN-XII/2022 z dnia 20.12.2022 w sprawie stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości Imbramowska 3 obowiązująca od 01.04.2023 r.,

Uchwała 15/RN-XII/2022 w sprawie zatwierdzenia opłaty za ciepłą wodę użytkową dla nieruchomości Pachońskiego 32 a.

Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- m² powierzchni użytkowej – w przypadku rozliczenia kosztów eksploatacji podstawowej i konserwacji, kosztów remontów,
- osoba – w przypadku rozliczania kosztów wywozu nieczystości oraz kosztów dostaw wody i odprowadzenia ścieków a także kosztów eksploatacji dźwigów osobowych,
- lokal jako 1 szt. W przypadku rozliczania np. wody gospodarczej,
- udział w nieruchomości wspólnej,
- wskazania urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych,

Do kosztów utrzymania nieruchomości zalicza się w szczególności koszty:

- obowiązkowych przeglądów wynikających z przepisów Prawa Budowlanego,
- prowadzenia obsługi technicznej i konserwacji elementów budynku i instalacji oraz wyposażenia nieruchomości,
- utrzymania czystości i porządku w pomieszczenia wspólnych i klatkach schodowych budynku,
- utrzymanie czystości i porządku na terenach zielonych i utwardzonych przynależnych do danej nieruchomości,
- urządzeń technicznych służących nieruchomości,
- materiałów zużywanych na potrzeby eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- usług pogotowia techniczno-awaryjnego,
- ubezpieczeń majątkowych nieruchomości oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomością,
- kosztów ogólnych Spółdzielni przypadających na daną nieruchomość,
- monitoringu terenu wokół danej nieruchomości,
- udział, w kosztach utrzymania mienia Spółdzielni,
- eksploatacji zestawów hydroforowych,
- koszty osobowej związanej z zarządzaniem nieruchomością,



- pozostałe koszty mogące powstać z tytułu funkcjonowania nieruchomości.

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Koszty eksploatacji nieruchomości po pomniejszeniu o pożytki uzyskane z nieruchomości wspólnej, powinny być w całości pokrywane przez wpływy z tytułu opłat wnoszonych przez użytkowników lokali znajdujących się w tej nieruchomości.

Po zakończeniu okresu rozliczeniowego następuje rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów eksploatacji nieruchomości z przychodami z tego tytułu.

Powstałą różnica z tytułu tego rozliczenia odpowiednio zwiększa przychody lub koszty w następnym okresie rozliczeniowym.

Zasady rozliczania kosztów oraz wpływów na fundusz remontowy nieruchomości zawarte są w § 5 Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód.

Zgodnie z powyższym regulaminem wszystkie lokale znajdujące się w danej nieruchomości obciążane są odpisami na fundusz remontowy tej nieruchomości.

Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie planu gospodarczego Spółdzielni ustala:

- wysokość odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości wyrażony w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu,
- zakres rzeczowy planowanych remontów do wykonania dla danej nieruchomości,
- okres realizacji tych prac remontowych.

Wynik rozliczenia funduszu remontowego danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty funduszu remontowego tej nieruchomości w roku następnym.

Koszty gospodarowania odpadami są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Spółdzielnia pobiera od poszczególnych lokali opłaty na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości. Właściciele lokali, posiadający odrębną własność lokalu, rozliczają się indywidualnie z Gminą Miejską Kraków z tytułu podatku od nieruchomości.

Koszty podatku od nieruchomości wyliczone są na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa i ewidencjonuje się je odrębnie dla każdej nieruchomości. Podstawą wnoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości jest złożona drogą elektroniczną deklaracja podatku od nieruchomości.

Koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, obejmujące mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników nieruchomości budynkowych, rozlicza się na poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tej nieruchomości.

Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale, ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty.

Opłaty za używanie lokali wnoszone są na rachunek bankowy Spółdzielni.

Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne ustala się na poziomie kosztów poniesionych w poprzednim okresie obrachunkowym, z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu kosztów niezależnych od Spółdzielni a także uwzględniając różnicę między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi roku poprzedniego oraz pożytków uzyskanych z nieruchomości wspólnej.

Z danych zawartych w tabeli stanowiącej załącznik nr 6 do protokołu lustracji wynika, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym, koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi wraz z przychodami z nieruchomości wspólnej kształtowały się następująco:

• 2020 r.:

Koszty	-	12 163 692,65 zł,
Przychody	-	12 216 255,21 zł,

co stanowiło nadwyżkę przychodów w stosunku do kosztów w kwocie: 81 973,69 zł. dla 20 nieruchomości, a niedobór przychodów w stosunku do kosztów w kwocie 29 411,13 zł występuje w 10 nieruchomościach.

• 2021 r.:

Koszty	-	13 306 222,12 zł
Przychody	-	13 380 327,58 zł,

co stanowiło nadwyżkę przychodów w stosunku do kosztów w kwocie: 93 457,61 zł. dla 22 nieruchomości, a niedobór przychodów w stosunku do kosztów w kwocie 19 352,15 zł występuje w 8 nieruchomościach.

• 2022 r.:

Koszty	-	13 324 154,83 zł,
Przychody	-	13 298 233,15 zł,

co stanowiło nadwyżkę przychodów w stosunku do kosztów w kwocie: 61 500,10 zł. dla 12 nieruchomości, a niedobór przychodów w stosunku do kosztów w kwocie 87 421,78 zł występuje w 18 nieruchomościach.

Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali mieszkalnych.

Zgodnie z § 71 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód „członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu oraz członkowie posiadający odrębną własność lokalu są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu”.

W § 73 określono, że: „właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach”.

Członkowie Spółdzielni oraz osoby posiadające tytuły prawne do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat.

Opłaty te są wnoszone co miesiąc z góry w terminie do 15 dnia każdego miesiąca.

W § 79 ust. 5 Statutu Spółdzielni określono również, że od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe, a w ust. 6 określono, że w uzasadnionych przypadkach Zarząd może wstrzymać naliczanie odsetek lub je umorzyć, pod warunkiem, że członek uregułuje zadłużenie w wyznaczonym przez Zarząd terminie.

Poziom zaległości w z tytułu terminowości wnoszonych opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy przedstawia tabelę, stanowiącą załącznik nr 7 do protokołu lustracji.

Z tabeli wynika, że stan zaległości dla:

1. lokali mieszkalnych i garaży wynosił:

- na 31.12.2020 r. - 484 367,66 zł, co stanowi 3,86 % rocznego wymiaru opłat, w tym zaległości za okres 1 i 2 miesiące wynoszą 77 944,60 zł, (276 lokali mieszkalnych), natomiast zaległości za 6 i więcej miesięcy wynoszą 316 731,65 zł i dotyczą 16 lokali,
- na 31.12.2021 r. - 564 694,18 zł, co stanowi 4,11 % rocznego wymiaru opłat, w tym zaległości za okres do dwóch miesięcy wynoszą 131 800,84 zł (563 lokale), natomiast zaległości powyżej 6 miesięcy wynoszą 324 534,90 zł i dotyczą 19 lokali.
- na 31.12.2022 r. - 493 741,30 zł, co stanowi 3,58 % rocznego wymiaru opłat, w tym zaległości do dwóch miesięcy 54 198,00 zł (151 lokali), natomiast zaległości powyżej 6 miesięcy wynoszą 366 028,95 zł i dotyczą 15 lokali.

Wskaźniki zaległości dla lokali mieszkalnych liczony w stosunku do liczby lokali zadłużonych przedstawia się następująco:

- na 31.12.2020 r. - 343 lokale zadłużone, co stanowi 16,81 % ogólnej liczby lokali mieszkalnych, w tym 70 lokali posiada zadłużenie dłuższe niż 3 miesiące,
- na 31.12.2021 r. - 638 lokali zadłużonych, co stanowi 31,27 % ogólnej liczby lokali mieszkalnych, w tym 75 lokali posiada zaległości dłuższe niż 3 miesiące,
- na 31.12.2022 r. - 203 lokale zadłużone, co stanowi 9,95 % ogólnej liczby lokali, w tym 52 lokale posiadające zaległości dłuższe niż 3 miesiące.

2. lokali użytkowych wynosił:

- na 31.12.2020 r. - 14 817,60 zł, co stanowi 3,08 % rocznego wymiaru opłat, w tym zaległości powyżej 3 miesięcy wynoszą 8 511,98 zł i dotyczą 2 lokali,
- na 31.12.2021 r. - 10 893,69 zł, co stanowi 2,26 % rocznego wymiaru opłat, w tym zaległości powyżej 3 miesięcy 2 262,72 zł i dotyczą 1 lokalu.
- na 31.12.2022 r. - 16 383,69 zł, co stanowi 3,11 % rocznego wymiaru opłat, w tym zaległości powyżej 6 miesięcy 6 233,39 zł i dotyczą 4 lokali.

W celu przeciwdziałania negatywnym skutkom, wynikającym z zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielnia na bieżąco prowadzi postępowania windykacyjne.

Procedura windykacyjna obejmuje wszystkich użytkowników lokali stanowiących zasób Spółdzielni oraz lokali wyodrębnionych. Windykacją objęte jest zadłużenie stanowiące równowartość kwoty nieuiszczonych a należnych opłat, odsetek naliczonych od każdego zadłużenia podstawowego i zasądzonego oraz kosztów postępowania windykacyjnego.

Postępowania Spółdzielni w procedurze windykacyjnej obejmuje następujące działania:

- monitorowanie zadłużenia,
- postępowanie upominawcze,
- postępowanie przedsądowe,
- postępowanie sądowe,
- postępowanie egzekucyjne.

Do dłużników posiadających zaległości w opłatach 1 lub 2 miesięcznych wysyłane są monity z informacją o powstałej zaległości wraz z wysokością naliczonych odsetek za zwłokę.

Do dłużników zalegających z opłatami za trzy lub więcej miesięcy wysyłane są pisemne wezwania do zapłaty.

W przypadku bezskutecznego upływu terminu zapłaty określonego w wezwaniu wysyłane jest wezwanie przedsądowe z określeniem ostatecznego terminu zapłaty, W przypadku bez skutecznego upływu terminu zapłaty określonego w wezwaniu przedsądowym z Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego. W ramach postępowania sądowego możliwe jest zawarcie ugody sądowej.

Jeżeli po wydaniu przez sąd postanowienia i po jego uprawomocnieniu dłużnik nadal nie reguluje zasądzonych należności, Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o skierowaniu sprawy do postępowania egzekucyjnego.

Zarząd Spółdzielni jest uprawniony także do:

- wystąpienia z wnioskiem o ujawnienie majątku dłużnika,
- zabezpieczenie roszczenia poprzez wpisanie w księdze wieczystej
- prowadzonej dla lokalu hipoteki przymusowej,
- wystąpienie do sądu z żądaniem wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu w drodze egzekucji komorniczej.

W ramach prowadzonych postępowań egzekucyjnych przeciwko dłużnikom, którym przysługuje prawo własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – o ile Spółdzielnia uzyska informacje od komornika, że egzekucja jest bezskuteczna wobec nieustalenia majątku- wszczyna się egzekucję z prawa własności lub ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Spółdzielnia podejmuje również czynności zmierzające do dobrowolnej spłaty należności, poprzez:

- indywidualne rozmowy z dłużnikami,
- propagowanie możliwości korzystania z pomocy instytucji państwowych i samorządowych, w tym z opieki społecznej,
- korzystania z dodatków mieszkaniowych.

Na każdym etapie windykacji dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę o dobrowolnej spłacie zadłużenia w ratach.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że poziom zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych wynosił między 2,26 % a 4,11 % w stosunku do rocznych naliczeń opłat. Taki poziom zaległości nie zagraża płynności finansowej Spółdzielni. W latach następnych należy wzmocnić procedury windykacyjne celem wyegzekwowania powstałych zaległości.

Gospodarka lokalami użytkowymi

W zasobach Spółdzielni są 3 lokale użytkowe w najmie o łącznej powierzchni 127,31m². W okresie objętym lustracją nie występowały zmiana najemcy lokali.

IX. Gospodarka remontowa

Art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, a art. 4 określa krąg osób zobowiązanych do świadczenia na ten fundusz. Ustawodawca nie określił jednak zasad tworzenia tego funduszu oraz sposobu gospodarowania nim. Wobec tego, wspomniana problematyka powinna mieć szczegółowe regulacje w statucie lub w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą na podstawie delegacji statutowej.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie w § 125 ust. 2 pkt. 1 przewiduje tworzenie funduszu remontowego Spółdzielni jako całości – źródłami finansowania tego funduszu są między innymi:

- a) dochody z najmu lokali użytkowych i dzierżaw terenu,
- b) środki finansowe uzyskane w wyniku podziału nadwyżki bilansowej,
- c) środki uzyskane ze zbycia mienia Spółdzielni.

W § 125 ust. 2. pkt. 2 Statucie Spółdzielni przewiduje się tworzenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, którego źródłami finansowania są:

- a) odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni od członków posiadających spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu,
- b) wpłaty właścicieli posiadających odrębną własność lokalu.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni w zakresie gospodarki remontowej obowiązywały następujące regulaminy:

1. Regulaminu w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali, dodatkowego i ponad normatywnego wyposażenia lokali oraz zasad rozliczenia Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie.
3. Regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Regulamin zwrotu kosztów za wymianę okien.
5. Regulamin funduszu celowego na modernizację centralnej ciepłej wody użytkowej.

Zgodnie z § 4 Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie fundusz na remonty mienia tworzy się z:

- części nadwyżki bilansowej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- kwot odszkodowań uzyskanych przez Spółdzielnię z tytułu szkód powstałych w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowi wydatki funduszu remontowego,
- kwot uzyskanych z tytułu kar umownych pobieranych od wykonawców robót remontowych mienia Spółdzielni,
- odpisów w koszty od lokali o innym przeznaczeniu stanowiących mienie Spółdzielni w wysokości wynikającej z planu gospodarczo-finansowego,
- odszkodowań za czasowe udostępnienie mienia Spółdzielni osobom trzecim,
- środków uzyskanych z innych tytułów (np. dotacje, subwencje, darowizny itp.).

Natomiast w § 5 powyższego Regulaminu podano, że fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:

- odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które zobowiązani są ponosić członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- kwot odszkodowań za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
- kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań wykonawców robót remontowych w danej nieruchomości,
- odszkodowań za czasowe udostępnienie części nieruchomości osobom trzecim,
- pożytków z nieruchomości za zgodą wszystkich jej współwłaścicieli.
- innych tytułów (np. dotacje, subwencje, darowizny).

Dla każdej nieruchomości prowadzona jest oddzielnie ewidencja przychodów i kosztów funduszu remontowego.

Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu dla poszczególnych nieruchomości oddzielnie w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji

budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia oraz zaciągniętych zobowiązań.

Remonty wykonywane są w oparciu o roczne plany rzeczowo-finansowe.

Rozliczanie wydatków i przychodów funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

Nadwyżki lub niedobory powstałe w wyniku rozliczenia funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości odnoszone są na dobro lub w ciężar kosztów tej nieruchomości w kolejnych okresach rozliczeniowych.

Z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych nie mogą być finansowane naprawy obciążające użytkowników lokali, w zakresie napraw wewnątrz lokali, o których mowa w „Regulaminie w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali, dodatkowego i ponadnormatywnego wyposażenia lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami zwalniającymi lokale mieszkalne i użytkowe”, a także przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów Prawo budowlane i przepisów BHP.

Zgodnie z art.4¹ ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości”.

W załączniku nr 8 przedstawiono wykaz wykonanych prac remontowych w roku 2020.

Lustrator nie wnosi uwag do prowadzonego sposobu rozliczania środków finansowych.

Plany remontów i źródła ich finansowania.

Podstawą gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych są roczne plany remontów nieruchomości mieszkaniowych uchwalane przez Radę Nadzorczą.

Projekty planów remontów na lata 2020-2022 przygotowywał Zarząd Spółdzielni i przedkładał Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza podjęła następujące Uchwały dotyczące planów remontowych na poszczególne lata:

1. Uchwała nr 64/XI/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały-Wschód z dnia 11.02.2020 r. uchwalająca plan remontów na rok 2020 dla 30 nieruchomości budynkowych w wysokości:
 - a) z funduszu remontowego przeznacza kwotę 1 048 547,00 zł,
 - b) z funduszu celowego na wykonanie centralnej ciepłej wody kwotę 1 220 467,94 zł.
2. Uchwała nr 106/RN-XI/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały-Wschód z dnia 16.02.2021 r. uchwalająca plan remontów na rok 2021 dla 30 nieruchomości budynkowych na łączną wartość prac remontowych w wysokości 3 285 824,47 zł, w tym:
 - a) finansowane z funduszu remontowego nieruchomości prace na kwotę 513 931,30 zł,
 - b) finansowane z funduszu celowego na wykonanie centralnej ciepłej wody użytkowej prace na łączną kwotę 2 771 893,17 zł.
3. Uchwała nr 170/XI/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały-Wschód z dnia 22.02.2022 r. uchwalająca plan remontów dla 30 nieruchomości budynkowych na łączną wartość prac remontowych w kwocie 4 609 785,98 zł, w tym:
 - a) Prace remontowe finansowane z funduszu remontowego nieruchomości na kwotę 1 672 879,20 zł,

- b) Prace remontowe finansowane z funduszu celowego na wykonanie centralnej ciepłej wody użytkowej na kwotę 2 936 906,78 zł.
4. Uchwała nr 188/XI/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód z dnia 21.06.2022 r. w sprawie uchwalenia planu remontów mienia Spółdzielni na rok 2022 na planowane prace remontowe w wysokości 1 317 000,00 zł wydatkowane z funduszu remontowego mienia.

Zakresy rzeczowe planów remontowych dostosowane zostały do możliwości finansowych, określonych we wskaźnikach planów gospodarczych (np. wysokość odpisu na fundusz remontowy, możliwość pozyskania środków zewnętrznych czy też planowany odpis z zysku do podziału).

Planowanie potrzeb remontowych zasobów Spółdzielni odbywa się na podstawie:

1. Przepisów art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 1994 r. nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami), które nakładają na właściciela (zarządcę) obiektów budowlanych obowiązek poddawania ich – w okresie użytkowania – kontroli:
 - o okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. Przeglądy te wykonują osoby posiadające stosowne uprawnienia i w sporządzanych protokołach wykazują stwierdzone usterki i określają zakres prac niezbędnych do ich usunięcia,
 - o okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinny być objęte również instalacje elektryczne i piorunochronne; przeglądy te wykonują firmy zewnętrzne na zlecenie Spółdzielni, w protokołach wykazują stwierdzone nieprawidłowości i określają zakres prac niezbędnych do ich usunięcia.
2. Wyników bieżących przeglądów i kontroli wykonywanych przez inspektora nadzoru w konsultacji z komisją eksploatacyjną Rady Nadzorczej,
3. Propozycji mieszkańców zgłaszanych bezpośrednio do Zarządu Spółdzielni oraz wynikających z konsultacji z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości, dotyczącymi propozycji planów remontowych na dany rok kalendarzowy.

W załączniku nr 6 przedstawiono plany remontowe i ich wykonanie w rozbiciu na poszczególne nieruchomości i oraz rodzaj planowanych prac remontowych za rok 2022.

Stwierdza się również, że Spółdzielnia przestrzega dyspozycji zawartej w ust. 4¹, pkt. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie ewidencjonowania i rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego, na poszczególne nieruchomości.

Wylanianie wykonawców robót remontowych, zawieranie umów, wykonawstwo oraz nadzór techniczny.

Roboty remontowo-budowlane, wynikające z rocznych planów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą, prowadzone były przez podmioty zewnętrzne.

Kwestie związane z wyborem wykonawców prac remontowych, uregulowane zostały w Regulaminie udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonywania remontów i eksploatacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie.

Zgodnie z cytowanym Regulaminem, w Spółdzielni Prądnik Biały Wschód, wyboru wykonawców robót remontowych i usługodawców w zakresie eksploatacji zasobów przeprowadza się poprzez stosowanie następujących trybów:

- a) przetarg pisemny nieograniczony dla zamówień powyżej 100 000,00 zł,
- b) zapytanie ofertowe dla zamówień o wartości 20 000,00 – 100 000,00 zł,



c) zlecenie z wolnej ręki dla zamówień o wartości 20 000,00 zł.

Od przetargowego trybu zlecenia robót można odstąpić, jeżeli:

- a) robota wymaga natychmiastowego wykonania (np. konieczność usunięcia skutków awarii),
- b) w trakcie realizacji zamówienia została stwierdzona konieczność wykonania przez tego samego wykonawcę dodatkowych robót o wartości nie przekraczającej 30% kosztów umowy.
- c) wykonanie robót ma charakter zastępczy.

Podstawowym trybem wyboru wykonawcy lub dostawcy jest przetarg nieograniczony. Przed ogłoszeniem przetargu Spółdzielnia przygotowuje specyfikację istotnych warunków zamówień, które zawierają między innymi:

- a) opis przedmiotu zamówienia, specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót,
- b) termin wykonania zamówienia,
- c) opis warunków udziału w postępowaniu przetargowym,
- d) informację o oświadczeniach i dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy,
- e) wymagania dotyczące wadium i należytego wykonania umowy,
- f) opis sposobu przygotowania oferty,
- g) miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert,
- h) opis kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty.

Przetarg nieograniczony rozpoczyna się publicznym ogłoszeniem na portalach internetowych, na stronie internetowej zamawiającego i w siedzibie Spółdzielni. Ogłoszenia musi zawierać:

- a) formę przetargu,
- b) przedmiot przetargu,
- c) rodzaj robót,
- d) termin i miejsce składania ofert,
- e) wysokość wadium,
- f) informacje dotyczące specyfikacji – miejsca, czasu i sposobu jej otrzymania,
- g) zastrzeżenie, że zamawiającemu przysługuje prawo wyboru oferty oraz że zamawiający ma prawo unieważnić przetarg bez podania przyczyn.

Przetarg nieograniczony składa się z części jawnej i niejawnej.

1. W części jawnej komisja przetargowa dokonuje, w obecności obserwatorów i oferentów, następujące czynności:

- a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
- b) sporządza listę obecności obserwatorów,
- c) bada nienaruszalność kopert zawierających oferty,
- d) otwiera złożone oferty wg liczby dziennika oraz numeru jej kolejności,
- f) odczytuje oferty cenowe.

Komisja przetargowa odrzuca oferty zgłoszone po wyznaczonym w ogłoszeniu terminie oraz te w których brak jest podanej ceny wykonania robót lub usług, lub brak jest wpłaty wadium.

Komisja sporządza protokół z otwarcia ofert.

2. W części niejawnej komisja przetargowa dokonuje:

- a) szczegółowej analizy ofert pod kątem ważności z uwzględnieniem czy do oferty dołączone są wszystkie wymagane dokumenty i czy te dokumenty są ważne oraz czy oferta została złożona na formularzu przetargowym pobranym od zamawiającego,
- b) dokonuje analizy i sprawdzenia kosztorysu ofertowego,
- c) analizy ofert w oparciu o kryteria zawarte we specyfikacji takie jak:
 - cena przedmiotu zamówienia,
 - termin realizacji,
 - okres gwarancji,
 - referencje,

- d) wnioskuje do Zarządu Spółdzielni przeprowadzenie negocjacji z oferentami, których oferty

zostały określone za najkorzystniejsze w oparciu o kryteria oceny.

Komisja przetargowa z części niejawnej sporządza protokół, w którym opisuje kwalifikacje oferentów zaproponowanych do negocjacji cenowych.

Negocjacje cenowe prowadzone są w obecności Zarządu Spółdzielni. Wyniki negocjacji muszą być potwierdzone pisemnie przez komisję oraz osoby upoważnione do reprezentowania oferenta. Do protokołu z negocjacji załącza się upoważnienie do reprezentowania oferenta.

O wyniku przetargu Spółdzielnia zawiadamia niezwłocznie wszystkich oferentów, którzy złożyli oferty, podając firmę, której oferta została wybrana.

Zapytanie ofertowe może być organizowane dla robót budowlanych, dostaw i usług, których wartość nie przekracza 100 000,00 zł. Dla zapytania ofertowego nie jest wymagana pełna specyfikacja istotnych warunków zamówienia jak przy przetargu nieograniczonym.

W zapytaniu ofertowym Spółdzielnia wysyła zapytania ofertowe minimum do 3-4 firm. Treść zapytania ofertowego zamieszcza się również na stronie internetowej i w siedzibie Spółdzielni.

Komisja przetargowa po dokonaniu sprawdzenia ważności i kompletności złożonych ofert sporządza protokół i przekazuje do dalszego procedowania Zarządowi Spółdzielni.

Jeżeli w dwóch kolejnych postępowaniach wg procedury zapytania ofertowego nie zostanie wyłoniony wykonawca, należy sporządzić protokół wraz z uzasadnieniem i przekazać go na posiedzenie Zarządu, który podejmie decyzję w sprawie ewentualnego zamówienia z wolnej ręki.

Zamówienie z wolnej ręki organizuje się każdorazowo dla robót, których wartość nie przekracza 20 000,00 zł.

Zamówienie z wolnej ręki stosuje się również w przypadkach, gdy zachodzi jedna z następujących:

- a) gdy jedyny odpowiedni oferent jest z góry znany,
- b) gdy w dwóch kolejnych postępowaniach wg procedury zapytania ofertowego nie zostanie wyłoniony wykonawca,
- c) przy zawieraniu umowy o przeprowadzanie badań, ekspertyz lub sporządzeniu opinii naukowej, dokumentacji projektowej lub kosztorysu,
- d) gdy konieczne jest natychmiastowe wykonanie zamówienia, w celu usunięcia skutków zdarzenia losowego.

O rodzaju przeprowadzanego przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę przede wszystkim wartość robót oraz termin ich planowanego rozpoczęcia i zakończenia.

Komisja przetargowa składa się z 3 osób, w tym przewodniczącego. Skład osobowy komisji powinien odpowiadać merytorycznie przedmiotowi przetargu.

Członkowie Rady Nadzorczej mają prawo do obecności podczas prac komisji przetargowej w charakterze obserwatora w części niejawnej. Obserwatorów z ramienia Rady Nadzorczej do prac komisji wyznacza Rada Nadzorcza.

Komisja czuwa nad właściwym zorganizowaniem przetargu, jego przebiegiem i zakończeniem.

Zakres działania komisji obejmuje:

- 1) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,
- 2) zbadanie nienaruszalności kopert,
- 3) otwarcie ofert i zaopatrzenie każdej oferty bieżącym numerem,
- 4) stwierdzenie, które oferty są nieważne i ustalenie powodów ich nieważności,
- 5) odczytanie ofert nadających się do rozpatrzenia, wyszczególnienie oferenta i oferowanej ceny,
- 6) sporządzenie protokołu z przebiegu przetargu,
- 7) odczytanie protokołu z zaznaczeniem czy został on przyjęty z zastrzeżeniem (wymienić jakie) czy bez,
- 8) zabezpieczenie ofert.

Badaniu lustracyjnemu poddano losowe wybrane umowy na roboty remontowe wykonywane na rzecz Spółdzielni w latach 2020-2022.

Wykonanie płytek gresowych na klatkach schodowych w budynku mieszkalnym przy ul. Siewnej 21 B

W dniu 26.02.2020 r. Zarząd Spółdzielni ogłosił przetarg nieograniczony na ułożenie płytek gresowych w budynku mieszkalnym przy ul. Siewnej 21 B.

Przetarg został ogłoszony w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni opracował Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) na ułożenie płytek na:

1. Klatkach schodowych,
2. Wiatrołapach,
3. Podestach zewnętrznych,

W nieruchomości ul. Siewna 21 B.

W SIWZ został określony w przedmiot zamówienia wraz ze szczegółowym opisem robót na klatkach schodowych, wiatrołapach i podestach zewnętrznych.

Ustalono termin wykonania prac, który określona na 15.12.2020 r. dla klatek schodowych 1 do 7 oraz 31.03.2021 r. dla klatki 8 i 9.

Określono warunki udziału w postępowaniu przetargowym obejmujące m.in.:

1. Posiadanie niezbędnej wiedzy i doświadczenia oraz dysponowanie potencjałem technicznym i osobowym zdolnym do wykonania zamówienia,
2. Złożenie oferty i wpłacenie wadium w wysokości 7 000,00 zł,
3. Posiadanie polisy ubezpieczeniowej związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą na min. 100 000,00 zł.

Wyszczególniono dokumenty jakie oferent zobowiązany jest przedstawić w ofercie jak również określono informacje dotyczące sposobu sporządzenia oferty.

Określono termin otwarcia ofert na dzień 11.03.2020 r. godz. 13⁰⁰.

Podano również kryteria i zasady oceny ofert.

Przy wyborze ofert Spółdzielnia kieruje się następującym kryterium oceny oferty:

- | | |
|--|-----------|
| a) Referencje – pisemne potwierdzenie już wykonanych robót | 0-2 pkt., |
| b) Udzielony okres gwarancji | 0-3 pkt. |
| c) Oferowana wartość wykonania prac | 1-15 pkt. |

Maksymalna ilość pkt. wynosi 20.

W dniu 11.03.2020 r. odbyło się posiedzenie komisji przetargowej Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie w celu zapoznania się ze złożonymi ofertami na przetarg w zakresie ułożenia płytek na klatkach schodowych przy ul. Siewnej 21 B.

Komisja przetargowa stwierdziła, że 1 firma pobrała Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia i 1 firma złożyła ofertę. W związku ze złożeniem jednej oferty Komisja Przetargowa unieważniła przetarg na wykonanie płytek gresowych ul. Siewna 21B.

Zarząd Spółdzielni w dniu 23.03.2020 r. wysłał zapytania ofertowe w zakresie wykonania prac dot. remontu posadzki ul. Siewna 21 B.

Zapytania ofertowe wysłano do następujących firm:

1. Spółdzielnia Rzemieślnicza „BUDMED” 31-975Kraków, os. Szkoine 3,
2. MK FLIZ Michał Kołodziejczyk,
3. PHU „OLIPRA” Paweł Olipra 30-826 Kraków, ul. Bieżanowska 86 lik. 35,
4. PROFIL-BUD Maciej Piwowar, 30-617 Kraków, ul. Wyżynna 16A,
5. Krajewski BAU 32-080 Ujazd, ul. Ogrodowa,

W dniu 06.04.2020 r. odbyło się posiedzenie Komisji Przetargowej, która stwierdziła że na zapytanie ofertowe w zakresie ułożenia płytek na klatkach schodowych, wiatrołapach i podestach zewnętrznych w nieruchomości ul. Siewna 21 B zostały złożone 3 oferty.

Oferta nr 1 Firma PHU „OLIMPRA” na kwotę 202 392,96 zł brutto,

Oferta nr 2 Firma MK FLIZ na kwotę 153 184,00 zł brutto,

Oferta nr 3 firma Krajewski BAU na kwotę 110,0 zł netto za 1 roboczogodzinę.

W dniu 06.04.2020 r. odbyła o godz. 11⁴⁵ II część przetargu ofertowego, która po dokładnym przeanalizowaniu złożonych ofert stwierdziła, że oferta firmy PHU OLIPRA spełnia wszystkie wymagania zapytania ofertowego i Komisja wnioskuje o przeprowadzenie rozmowy z w/w firmą. Jednocześnie Komisja stwierdza, że pozostałe oferty firm nie posiadały wymaganych dokumentów zgodnie z zapytaniem ofertowym i wnioskuje o odrzucenie tych ofert.

W dniu 10.04.2020 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód przeprowadził rozmowy z Firmą MK FLIZ, która zaproponowała o prawie 50 000,00 niższą kwotę za wykonaną usługę, jak również zadecydował fakt, że Firma ta uzupełniła wszystkie brakujące dokumenty oraz to, że już wykonywała na terenie Spółdzielni podobne prace i nie były zgłaszane negatywne uwagi na temat pracy Firmy.

W wyniku przeprowadzonych negocjacji cenowych z Firma MK FLIZ ustalono ostateczne wynagrodzenie za wykonane prace w wysokości:

1. Ułożenie płytek na klatkach schodowych 146 000,00 zł brutto,
2. Ułożenie płytek w wiatrołapach 5 300,00 zł brutto,
3. Ułożenie płytek na podestach zewnętrznych 3 100,00 zł brutto
4. Dodatkowo ustalono wynagrodzenie za wykończenie cokolików ze ścianą (prace te nie były wyszczególnione w zapytaniu ofertowym), na kwotę 10 000,00 zł w 9 klatkach schodowych.

Ponadto podczas negocjacji ustalono, że wynagrodzenie będzie wypłacane częściowo po zakończeniu prac na danej klatce schodowej.

W dniu 14.04.2020 r. Zarząd podejmuje Uchwałę nr 99/2020 określając, że Zarząd Spółdzielni po przeprowadzeniu procedury przetargowej na wykonanie płytek na 9 klatkach schodowych budynku Siewna 21 b o wyborze Firmy MK FLIZ Michał Kołodziejczyk. Koszt wykonania w/w robót wyniesie 164 400,00 zł.

W dniu 30.04.2020 r. Zarząd Spółdzielni podpisuje umowę nr 50/PT/2020 na ułożenie płytek, skucie istniejącego lastrico na powierzchni 1,5 m²z Panem Michałem Kołodziejczykiem właścicielem Firmy MK FLIZ Michał Kołodziejczyk 30-653 Kraków, ul. Kordiana 50B/52.

W umowie został określony następujący zakres rzeczowy robót:

- przygotowanie podłoża – lastrico (podkucie, wyrównanie, odłuszczenie, warstwa zszczępna).

1). Klatki schodowe ułożenie płytek antypoślizgowych na 9 klatkach schodowych (stopnice płytki ryflowane) o wymiarze (30X30 lub 33x33) na zaprawie klejowej szybkoschnącej (płytki w cenie 30,00 zł netto),

- ułożenie cokolików szer. 7,5-10 cm oraz progów z płytek,

- razem (podesty, schody, cokoliki, progi) 9 x 102 m² = 918 m².

- fugowanie,

2) wiatrołapy skucie istniejącego lastrico na powierzchni 1,5 m² – płytki antypoślizgowe, mrozoodporne razem 9 x 3,7 m² = 33,4 m².

- cokolik szerokości 10 cm,

-fugowanie

3) podest zewnętrzny – płytki antypoślizgowe mrozoodporne razem za 9 klatek 19,7 m².

- demontaż i montaż wycieraczek 9 szt.,

- wykonanie fugowania spoin,

4) prace tynkarskie i malarskie przy cokolikach,

5) prace porządkowe.

W § 3 umowy określono termin realizacji prac na:

Etap I – klatki 1 do 7 rozpoczęcie prac 01.06.2020 r.,

Zakończenie prac 15.12.2020 r.

Etap II – klatki 8-9 rozpoczęcie prac 11.01.2021 r.

Zakończenie prac 31.03.2021 r.

W § 5 umowy określono wynagrodzenie za wykonane prace w wysokości:

a) I etap 119 000,00 zł brutto,

b) II etap 45 400,00 zł brutto.

W § 6 pkt 3 strony ustaliły możliwość etapowego odbioru prac.

W umowie w §7 określono wysokość kaucji gwarancyjnej na 5% wartość wykonanych robót na okres 36 miesięcy ob. Owiązywania gwarancji.

W umowie zostały również określone w §10 kart umowne, które wynoszą:

- a) Za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy 0,5% umownego wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki,
- b) Za zwłokę w usunięciu wad i usterek ujawnionych w protokole odbioru lub w okresie gwarancji w wysokości 0,2% wartości umowy za każdy dzień zwłoki.
- c) W przypadku niewykonania lub odstąpienia od umowy z przyczyn zawinionych przez jedną ze stron zapłaci ona drugiej stronie karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenie.

W dniu 03.08.2020 r. podpisano protokół częściowego odbioru robót obejmujący wykonanie płytek na klatkach schodowych 1 i 2 w budynku Siewna 21 B.

Komisja stwierdziła, że roboty zostały wykonane w okresie od 01.07.2020 r. do 3.08.2020 r. o wartości 36 533,30 zł.

Firma MK FLIZ Michał Kołodziejczyk w dniu 03.08.2020 r. wystawiła Fakturę 05/2020 na kwotę 36 533,30 zł, która to faktura po potrąceniu kaucji gwarancyjnej w wysokości 1 826,70 zł została zapłacona z funduszu remontowego w dniu 05.08.2020 r. w wysokości 34 706,60 zł.

W dniu 07.09.2020 r. podpisano protokół częściowego odbioru robót obejmujący wykonanie płytek na klatkach schodowych 3,4 i 5 w budynku Siewna 21 B.

Komisja stwierdziła, że roboty zostały wykonane w okresie od 30.07.2020 r. do 3.08.2020 r. o wartości 54 800,10 zł.

Firma MK FLIZ Michał Kołodziejczyk w dniu 07.09.2020 r. wystawiła Fakturę 06/2020 na kwotę 54 800,10 zł, która to faktura po potrąceniu kaucji gwarancyjnej w wysokości 2 740,- zł została zapłacona z funduszu remontowego w dniu 15.09.2020 r. w wysokości 52 059,95 zł.

W dniu 12.11.2020 r. podpisano protokół częściowego odbioru robót obejmujący wykonanie płytek na klatkach schodowych 6 i 7 w budynku Siewna 21 B.

Komisja stwierdziła, że roboty zostały wykonane w okresie od 21.10.2020 r. do 9.11.2020 r. o wartości 36 533,30 zł.

Firma MK FLIZ Michał Kołodziejczyk w dniu 12.11.2020 r. wystawiła Fakturę 07/2020 na kwotę 36 533,30 zł, która to faktura po potrąceniu kaucji gwarancyjnej w 1 826,70,- zł została zapłacona z funduszu remontowego w dniu 19.11.2020 r. w wysokości 34 706,60 zł.

W dniu 19.01.2021 r. podpisano końcowy protokół odbioru robót obejmujący wykonanie płytek na klatkach schodowych 8 i 9 w budynku Siewna 21 B.

Komisja stwierdziła, że roboty zostały wykonane w okresie od 04.01.2021 r. do 15.01.2021 r. o wartości 36 533,30 zł. Jakość wykonanych prac określono jako dobra.

Firma MK FLIZ Michał Kołodziejczyk w dniu 21.01.2021 r. wystawiła Fakturę 01/2021 na kwotę 36 533,30 zł, która to faktura po potrąceniu kaucji gwarancyjnej w 1 826,70,- zł została zapłacona z funduszu remontowego w dniu 26.01.2021 r. w wysokości 34 706,60 zł.

Malowanie klatki schodowej ul. Pachońskiego 30

W dniu 26.02.2020 r. zamieszczono w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni ogłoszenie o przetargu nieograniczonym na wykonanie malowania klatki schodowej ul. Pachońskiego 30.

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia była dostępna w siedzibie Spółdzielni. Specyfikacja zawierała szczegółowy opis przedmiotu zamówienia, który obejmował wykonanie malowania klatki schodowej od spocznika między piętrowego powyżej partery do XI piętra.

Określono termin wykonania zamówienia na VI-IX 2020 r.

Określono również warunki udziału w postępowaniu przetargowym, które wynosiły m.in.:

- 1) Złożenie oświadczenia, że wykonawca posiada uprawnienia do wykonywania określonej działalności, posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponują potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia oraz znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienie.
- 2) Złożenie oferty i wpłacenie wadium w wysokości 5 000,00 zł,
- 3) Posiadanie polisy ubezpieczeniowej związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą na min. 100 000,00 zł,
- 4) Wyrażenie zgody na zatrzymanie wadium na okres gwarancji jako zabezpieczenie należytego wykonania robót.

Termin składania ofert ustalono na dzień 11.03.2020 r. do godz. 12⁰⁰.

Otwarcie ofert określono na dzień 11.03.2020 r. godz. 13⁰⁰.

Określono również szczegółowe zasady, którymi Spółdzielnia będzie kierować się przy ocenie ofert:

- | | |
|--|-----------|
| a) Referencje – pisemne potwierdzenie już wykonanych robót | 0-2 pkt. |
| b) Udzielony okres gwarancji | 0-3 pkt. |
| c) Oferowana wartość wykonania | 1-15 pkt. |
| d) Termin realizacji | 1-2 pkt. |

Maksymalna ilość punktów wynosi 22.

Określono również w SIWZ, że ze wszystkich ofert, które spełniają warunki podane w specyfikacji wybrane zostaną 2 oferty, które w wyniku oceny dokonanej o powyższe kryterium uzyskają największą liczbę punktów do dalszych negocjacji cenowych.

Komisja przetargowa na posiedzeniu w dniu 11.03.2020 r. w części jawnej dokonała otwarcia ofert. Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia pobrały 3 firmy i wpłynęły 3 oferty.

Komisja przetargowa określiła, że wszystkie oferty złożone zostały prawidłowo.

Oferta nr 1 wpłynęła od Firmy „Budmet” Spółdzielnia Rzemieślnicza 31-975 Kraków, os. Szkolne 3, proponowana cena wykonania usługi 70 200,00 zł brutto. Firma dokonała wpłaty wadium w wysokości 5 000,00 zł.

Oferta nr 2 wpłynęła od Firmy Zakład Remontowo-Budowlany Jerzy Kowal 32-090 Słomniki ul. Kościuszki 50c, proponowana cena wykonania usługi 85 290,01 zł brutto, i złożyła zabezpieczenie bankowe na poczet wadium.

Oferta nr 3 wpłynęła od firmy PHU Euro Inwest Łukasz Rażny 32-051 Wielkie Drogi, Ochodza 187, proponowana cena wykonania usługi 79 646,44 zł dokonano wpłaty wadium w wysokości 5 000,00 zł.

W dniu 11.03.2020 r. odbyła się również część niejawna dot. weryfikacji i ceny ofert.

Wyniki oceny poszczególnych ofert przedstawiają się następująco:

Oferta nr 1 firma BUDMED Spółdzielnia Rzemieślnicza 20 pkt.,

Oferta nr 2 Zakład Remontowo-Budowlany Jerzy Kowal 15 pkt.

Oferta nr 3 Firma PHU Euro Inwest Łukasz Rażny 18 pkt.

dw

Komisja przetargowa po sprawdzeniu ofert i ich ocenie oraz biorąc pod uwagę większe doświadczenie przy wykonywaniu podobnych prac stwierdziła, że najkorzystniejszą ofertą jest oferta nr 3 firmy PHU Euro Inwest Łukasz Rażny za kwotę 79 646,44 zł brutto i wnioskuje do Zarządu Spółdzielni o zatwierdzenie wykonawcy malowania klatki schodowej.

Zarząd Spółdzielni przeprowadza w dniu 20.03.2020 r. negocjacje cenowe z oferentem nr 1 i 3.

Oferent nr 1 Firma „Budmed” ostatecznie proponuje wykonać malowanie klatki schodowej za kwotę 65 000,00 zł.

Oferent nr 3 Firma Euro Inwest proponuje wykonać malowanie klatki schodowej za kwotę 75 000,00 zł.

Zarząd Spółdzielni w dniu 23.03.2020 r. podejmuje w trybie obiegowym Uchwałę nr 78/2020 o wyborze wykonawcy na malowanie klatki schodowej i korytarzy budynku przy ul. Pachońskiego 30 Firmę Spółdzielnię Rzemieśniczą „BUDMET” Kraków, os. Szkolne 3 za kwotę 65 000,00 zł.

W dniu 01.04.2020 r. została podpisana Umowa nr 41/PT/2020 na wykonanie robót remontowych klatki schodowej – roboty malarskie przy ul. Pachońskiego 30. Pomiędzy Zarządem Spółdzielni a Spółdzielnią Rzemieśniczą „BUDMET” 31-975 Kraków, os. Szkolne 3.

Zakres rzeczowy robót określonych w umowie obejmował:

- przygotowanie podłoża pod malowanie,
- wzmocnienie narożników, narożnikami PCV,
- malowanie emulsyjne ściany,
- malowanie olejne lamperii i fartuchów „biegów schodowych”,
- malowanie olejne rur gazowych, grzejników, balustrad
- malowanie parapetów przy zsypach śmietnikowych,
- wymiana drzwi do piwnicy na stalowe wraz z futryną,
- malowanie parapetów wewnętrznych okien klatki schodowej,
- malowanie drzwi i futryn od strony korytarza do komórek w zsypach,
- wykonanie nowej nakładki PCV na pochwytych balustrady,
- generalne sprzątanie po zakończeniu robót.

W umowie został określony następujący termin realizacji prac:

- rozpoczęcie pracy 03.06.2020 r.
- zakończenie prac do dnia 30.08.2020 r.

Za wykonanie robót w umowie określono wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 65 000,00 zł brutto.

Potwierdzeniem przedmiotu wykonania robót jest spisany protokół odbioru robót. Zamawiający w umowie dopuszcza częściowy odbiór robót.

Zabezpieczeniem należytego wykonania umowy jest wpłata 5% wartości umowy na okres wykonania robót i czas trwania gwarancji (36 miesięcy).

Podstawą do zapłaty wynagrodzenia jest faktura wystawiona przez Wykonawcę po dokonaniu protokolarnego, podpisania przez Zamawiającego odbioru końcowego robót.

W umowie zostały określone następujące kary umowne:

- za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5% umownego wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki,
- za zwłokę w usunięciu wad i usterek ujawnionych w protokole odbioru lub w okresie gwarancji w wysokości 0,2% wartości umowy za każdy dzień zwłoki,
- w przypadku niewykonania lub odstąpienia od umowy z przyczyn zawinionych przez jedną ze stron zapłaci ona drugiej stronie karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia.

Odstąpienie od umowy może nastąpić od umowy w następujących przypadkach:

- zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie członków spółdzielni, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach,

- 7 dniowej zwłoki Wykonawcy z wykonaniem przedmiotu umowy,
- 7 dniowej zwłoki Wykonawcy w usunięciu usterek ujawnionych przy odbiorze,
- rażącego naruszenie postanowień umowy przez Wykonawcę.

W dniu 17.07.2020 r. został podpisany protokół końcowy odbioru robót malowania klatki schodowej i korytarzy piętro 1-11 w budynku Pachońskiego 30. Komisja stwierdziła, że roboty zostały wykonane w okresie 01.06.2020 r do 17.07.2020 r., jakość robót oceniono na plus dobry. Wartość wykonanych prac została oceniona na kwotę 65 000,00 brutto.

W dniu 17.07.2020 r. Spółdzielnia Rzemieślnicza „BUDMED” wystawiła fakturę nr 26/07/2020 za malowanie klatki schodowej od 1 do 11 piętra w budynku przy ul. Pachońskiego 30 zgodnie z umową nr 41/PT/20202 z dnia 01.04.2020 r. na kwotę 65 000,00 zł brutto.

Kwota ta została zapłacona w dniu 21.07.2020 r. Kaucja gwarancyjna została zatrzymana z wpłaconego wadium.

Do zapisów w Regulaminie udzielania zamówień na dostaw, usługi i roboty budowlane w celu wykonania remontów i eksploatacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie oraz do sposobu wyboru wykonawców lustrator nie wnosi zastrzeżeń.

X. Działalność inwestycyjna

W okresie objętym niniejszym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

XI. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna

W latach 2020-2022 Spółdzielnia prowadziła działalności społecznej oraz oświatowo-kulturalnej w „Klubie Mieszkańców” na rzecz swoich członków.

Rada Nadzorcza Spółdzielni w dniu 13.X.2015 r. Uchwałą nr 148/RN-IX/2015 zatwierdziła Regulamin Klubu Mieszkańca.

Działalność Klubu określono w §2 regulaminu i polega ona na organizowaniu:

- grupowych i indywidualnych form doskonalenia,
- imprez okolicznościowych,
- spotkań seniorów,
- organizowanie wystaw i wernisaży,
- zajęć ruchowych,
- prowadzenie mini biblioteki mieszkańców,
- prowadzenie grup hobbystycznych,
- innych form działalności.

Pracą klubu kieruje koordynator wybierany przez mieszkańców Spółdzielni. Działalność koordynatora jest społeczna. Zarząd Spółdzielni opiniuje pracę koordynatora. Klub czynny jest w każdy czwartek w godzinach od 16⁰⁰ do 20⁰⁰.

Zgodnie z § 3 ust. 11 regulaminu działalność Klubu jest finansowana w ramach kosztów zarządu, które co rocznie są zatwierdzane przez Radę Nadzorczą przy zatwierdzaniu planu finansowego na dany rok.

W roku 2020 Klub Mieszkańców ze względu na ogłoszenie pandemii COVID 19 odbyły się tylko 4 spotkania, a w roku 2021 nie odbyło się żadne spotkanie.

W roku 2022 Klub wznowił swoją działalność i cieszył się bardzo dużym zainteresowaniem mieszkańców. Organizowane były dla mieszkańców spotkania towarzyskie, prelekcje oraz wycieczki. Zarząd Spółdzielni pokrywał koszty wynajmu autokaru na wycieczki, natomiast wstępy do muzeum pokrywali uczestnicy we własnym zakresie.

dw

Ze względu na duże zapotrzebowanie na działalność Klubu Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć część środków finansowych na potrzeby Klubu.

XII. Rachunkowość i finanse z elementami analizy sprawozdań finansowych

Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

W sprawach prowadzenia rachunkowości i gospodarki finansowej mają zastosowanie przepisy: Ustawy o rachunkowości, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz rozdziału X Statutu Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada Politykę rachunkowości, wprowadzoną do stosowania Uchwałą Zarządu nr 507/2017 z dnia 28.12.2017 r. (tekst jednolity), która została zaktualizowana Uchwałą Zarządu nr 310/2019 z dnia 19.12.2019 r. Aktualizacja wynikała ze zmiany przepisów Ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U.2004 Nr 54 poz.535 z późniejszymi zmianami). i wykonaniem nowej instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej i jej rozliczania z mieszkańcami.

Zasady Polityki rachunkowości, obowiązujące w Spółdzielni obejmują:

- ogólne zasady prowadzenia rachunkowości,
- metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- elementy ksiąg rachunkowych, takich jak:
 - Zakładowy Plan Kont,
 - Zasady ewidencji przebiegu przetwarzania danych wraz z zasadami ochrony danych,
 - opis systemu przetwarzania danych /system informatyczny/.

Lustrator nie wnosi uwag w zakresie opracowanej polityki rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód”.

Ewidencja księgowa Spółdzielni jest skomputeryzowana. Księgi rachunkowe prowadzone są przy użyciu programów informatycznych, autorstwa firmy MARHAL.

Wykorzystywane programy objęte są licencją firmy autorskiej.

Oprócz oprogramowania finansowo-księgowego Spółdzielnia do swojej działalności wykorzystuje oprogramowanie operacyjne Windows oraz oprogramowanie biurowe Office.

Oprogramowanie wykorzystywane przez Spółdzielnię funkcjonuje w formie sieci i wiele czynności jest zautomatyzowanych.

Zakładowy Plan Kont Spółdzielni zawiera wykaz kont księgi głównej i kont pomocniczych oraz opisuje przyjęte przez Spółdzielnię zasady klasyfikacji zdarzeń gospodarczych, zasady prowadzenia ksiąg pomocniczych oraz powiązania kont ksiąg pomocniczych z kontami księgi głównej.

Plan kont przewiduje prowadzenie następujących zespołów kont:

- zespół „0” - Aktywa trwałe,
- zespół „1” - Środki pieniężne, rachunki bankowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe,
- zespół „2” - Rozrachunki i roszczenia,
- zespół „3” - Materiały i towary,
- zespół „4” - Koszty według rodzaju i ich rozliczenie,
- zespół „5” - Koszty według typów działalności i ich rozliczenie,
- zespół „6” - Produkty i rozliczenia międzyokresowe,

du

- zespół „7” - Przychody i koszty związane z ich osiągnięciem,
- zespół „8” - Kapitały (fundusze) własne, fundusze specjalne, rezerwy i wynik finansowy.

Poprawność i rzetelność prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Kompletność i poprawność prowadzonych zapisów w księgach rachunkowych i ich powiązania z dokumentami źródłowymi i sprawozdawczością, nie budzi zastrzeżeń lustratora.

Zestawienia obrotów i sald sporządzane były na koniec każdego miesiąca. Zawierały one dane wymienione w art. 18 ust. 1 Ustawy o rachunkowości.

W trakcie badania lustracyjnego sprawdzono prawidłowość dokumentowania operacji gospodarczych i stwierdzono, że dowody księgowe spełniają wymogi określone w art. 21 i 22 wymienionej Ustawy o rachunkowości. Na dokumentach stanowiących podstawę do zapisów w księgach znajdują się niezbędne dane. Dokumenty księgowe są kontrolowane i weryfikowane przed wprowadzeniem ich do ksiąg rachunkowych.

Kontrola funkcjonalna prowadzona jest przez Prezesa Spółdzielni i Głównego Księgowego oraz przez Inspektora Nadzoru. Ten system kontroli wewnętrznej zabezpiecza prawidłowości i racjonalność wydatków i ich kwalifikowanie do poszczególnych rodzajów działalności. Sprzyja też kompletnemu i poprawnemu ujęciu i udokumentowaniu przychodów i rozchodów, rozliczeń i wypłat wynagrodzeń oraz rozliczeń z członkami i budżetem.

Spółdzielnia sporządza **rachunek zysków i strat** z uwzględnieniem postanowień art. 47 Ustawy o rachunkowości w wersji porównawczej, zgodnie z wyborem przyjętym w Polityce rachunkowości.

Ustalony wynik finansowy uwzględnia przepisy art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 17 ust. 1 pkt. 44 oraz art. 12, 15 i 16 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz art. 42 Ustawy o rachunkowości. Tak ustalony wynik na GZM jest prezentowany w bilansie, zgodnie z Krajowymi Standardami Rachunkowości, tj. nadwyżki przychodów nad kosztami – po stronie pasywów w dziale IV Rozliczenia międzyokresowe- poz. 3 Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, natomiast w przypadku niedoborów – po stronie aktywów w dziale IV krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – poz. 2 niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Wynik na pozostałej działalności, w tym gospodarczej, jest prezentowany w rachunku zysków i strat netto i podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

Środki trwałe wyceniane są według ceny nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie lub rozbudowę, po aktualizacji wyceny składników majątkowych pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe a także odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Przedmioty o wartości do 1 000,00 zł odpisywane są jednorazowo w koszty działalności Spółdzielni i traktowane jako przedmioty niskocenne.

Odpisów amortyzacyjnych Spółdzielnia dokonuje w okresach miesięcznych. Dla celów podatkowych stawki amortyzacyjne przyjmowane były na podstawie załącznika do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych określającego wysokość odpisów amortyzacyjnych stanowiących koszty uzyskania przychodów.

Składniki majątku o wartości początkowej od 1 000,00 zł do 3 500,00 zł amortyzowane są jednorazowo i w całości odpisywane w ciężar kosztów w momencie przyjęcia do użytkowania.

Nieruchomości ewidencjonuje się według cen nabycia.

Materiały techniczne i biurowe odpisywane są w koszty w dacie zakupu i inwentaryzowane na dzień bilansowy.

M

Należności wyceniane są w kwotach wymagalnej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują wynik na GZM, który w bilansie prezentowany jest po stronie Wn jako niedobór przychodów GZM w stosunku do kosztów w podziale na poszczególne nieruchomości, a po stronie Ma jako nadwyżka przychodów GZM w stosunku do kosztów GZM w podziale na poszczególne nieruchomości.

Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.

Zgodnie z § 93 Statutu, Spółdzielnia tworzy fundusze własne i celowe.

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:

- fundusz udziałowy, służący finansowaniu bieżącej działalności Spółdzielni, powstający z wpłat udziałów członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni, a zmniejszany jest z tytułu zwrotu udziałów członkowskich i pokrycia straty bilansowej. Zwrot udziałów dokonywany jest w kwotach nominalnych w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo ustało.
- fundusz zasobowy, finansujący majątek Spółdzielni, powstaje z:
 - a) wpłat wpisowego, wnoszonego przez członków do 20 lipca 2017 roku,
 - b) części nadwyżki bilansowej,
 - c) równowartości skutków wzrostu wartości środków trwałych w wyniku przeszacowania,
 - d) innych źródeł.Fundusz zasobowy pomniejsza się o:
 - a) spłaty umorzeń kredytu bankowego w związku z przeniesieniem własności lokali,
 - b) równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - c) spadek wartości środków trwałych, których nabycie sfinansowano funduszem zasobowym,
 - d) straty finansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia.
- fundusz zasobów mieszkaniowych odzwierciedla źródła finansowania majątku Spółdzielni,
- fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się w celu sfinansowania procesu inwestycyjnego lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- fundusz wkładów budowlanych tworzy się w celu sfinansowania procesu inwestycyjnego lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- zmniejszenie funduszu z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych,
- fundusz remontowy, tworzony z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszony przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Stan funduszy własnych na koniec każdego roku przedstawia poniższa tabela:

				w złotych
Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1.	Fundusz udziałowy	108 668,86	107 006,51	106 305,96
2.	Fundusz zasobowy	7 307 856,71	7 190 338,55	7 028 276,57
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	115 597,53	112 043,49	91 863,55
4.	Fundusz wkładów budowlanych	7 069 389,01	6 780 806,53	6 514 803,15
	Razem fundusze	14 601 512,11	14 190 195,08	13 741 249,23

Dokumentacja funduszy prowadzona w Spółdzielni spełnia wymogi Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Ustawy o rachunkowości.

Do tworzenia i wykorzystania funduszy lustrator nie wnosi uwag.

Sprawozdawczość finansowa.

Spółdzielnia – zgodnie z wymogami art. 4 ust. 3 Ustawy o rachunkowości – sporządzała sprawozdania finansowe za poszczególne lata badanego okresu, nie spełniała jednak kryteriów opisanych w art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy i wobec tego nie była zobowiązana do poddawania sporządzonych sprawozdań finansowych badaniu przez biegłego rewidenta.

Zestawienie liczbowe kwot bilansowych za lata 2020-2022 zawiera załącznik nr 11, a danych liczbowych zaprezentowanych z rachunku zysków i strat załącznik nr 12.

Sprawozdania finansowe sporządzane były w terminach przewidzianych w Ustawie o rachunkowości.

- sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2020 r. zawiera:
 - bilans sporządzony na 31.12.2020 r., wskazujący po stronie aktywów i pasywów sumę 20 435 135,83 zł,
 - rachunek zysków i strat, wykazuje na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nadwyżkę przychodów w stosunku do kosztów w kwocie: 81 973,69 zł. dla 20 nieruchomości, a niedobór przychodów w stosunku do kosztów w kwocie 29 411,13 zł występuje w 10 nieruchomościach, oraz zysk netto w wysokości 594 629,86 zł,
 - wprowadzenie do sprawozdania,
 - informację dodatkową i objaśnienia.
- sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 r. zawiera:
 - bilans sporządzony na 31.12.2021 r., wskazujący po stronie aktywów i pasywów sumę 20 914 035,50 zł,
 - rachunek zysków i strat, wykazuje na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nadwyżkę przychodów w stosunku do kosztów w kwocie: 93 457,61 zł. dla 22 nieruchomości, a niedobór przychodów w stosunku do kosztów w kwocie 19 352,15 zł występuje w 8 nieruchomościach oraz zysk netto w wysokości 477 659,68 zł,
 - wprowadzenie do sprawozdania,
 - informację dodatkową i objaśnienia.
- sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 r. zawiera:
 - bilans sporządzony na 31.12.2022 r. wskazujący po stronie aktywów i pasywów sumę 23 952 836,28 zł,
 - rachunek zysków i strat, wykazuje na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nadwyżkę przychodów w stosunku do kosztów w kwocie: 61 500,10 zł. dla

12 nieruchomości, a niedobór przychodów w stosunku do kosztów w kwocie 87 421,78 zł występuje w 18 nieruchomościach oraz zysk netto w wysokości 2 989 476,00 zł,

- o wprowadzenie do sprawozdania,
- o informację dodatkową i objaśnienia.

W sprawozdaniach finansowych za lata 2020-2021 Spółdzielnia wykazuje na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nadwyżkę przychodami nad kosztami, co świadczy o pełnym finansowaniu z opłat eksploatacyjnych ponoszonych kosztów eksploatacji przez użytkowników lokali mieszkalnych. Za rok 2022 wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest ujemny i konieczne jest jego pokrycie w roku następnym przez poszczególne nieruchomości.

Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód za lata 2020 i 2021 były badane przez Biegłego Rewidenta, natomiast sprawozdanie finansowe za rok 2022 nie było weryfikowane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.

Załącznik nr 13 stanowi protokół z weryfikacji sprawozdania finansowego za rok 2022.

Zarząd Spółdzielni każdorazowo przygotowywał propozycje podziału nadwyżki bilansowej do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu.

W załączniku nr 14 przedstawiono przychody, koszty oraz wynik eksploatacji poszczególnych nieruchomości za lata 2020-2022.

Sprawozdania za lata 2019 - 2021 zostały zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie w dniu 15.06.2022 r. Sprawozdania te zostały złożone do KRS w następujących terminach:

- za rok 2019 w dniu 08.09.2020 r.,
- za rok 2020 w dniu 30.03.2021 r.,
- za rok 2021 w dniu 24.06.2022 r.

Gospodarka środkami finansowymi.

Spółdzielnia swoje rozliczenia finansowe, w tym z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych prowadzi za pośrednictwem rachunku bankowego otwartego w 31.10.2003 r. w Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Grzybowska 53/57. W ramach umowy na prowadzenie rachunku bieżącego nr 33 1240 4722 1111 0000 4854 1958, prowadzi rachunek bieżący służący do gromadzenia środków oraz rachunki pomocnicze służące do tytułu opłat za lokale, indywidualne rachunki bankowe oddzielnie dla każdego lokalu, a także rachunek VAT. W oddziale Banku złożone są wzory podpisów osób mogących dysponować środkami pieniężnymi, zgodnie z treścią danych osób zarządzających, umieszczonych w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Spółdzielnia korzysta z elektronicznego dostępu do rachunku bankowego. Obecnie czynne są aktywacje dla 5 osób, umożliwiając pełny dostęp do składania dyspozycji w imieniu Spółdzielni, w składzie dwuosobowym. Członkowie Zarządu mogą składać dyspozycję w dowolnym połączeniu, natomiast pełnomocnicy tylko w połączeniu z Prezesem lub jego zastępcą.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Prądnik Biały Wschód prowadzi kasę, w której przyjmuje się wpłaty gotówkowe z tytułu opłat za mieszkanie. W Spółdzielni można również opłacić mieszkanie w formie bezgotówkowej przy użyciu terminala płatniczego. Spółdzielnia podpisała umowę z Bankiem Pekao SA na obsługę terminala płatniczego.

Obrót gotówkowy prowadzony jest zgodnie z Instrukcją w sprawie gospodarki kasowej zatwierdzoną Uchwałą Zarządu nr 504/2015 z dnia 23.12.2015 r.

Udokumentowanie obrotu gotówkowego oraz powiązanie dowodów źródłowych z raportami kasowymi jest prawidłowe.

Dowody KP i KW traktowane są jako druki ścisłego zarachowania.

Pomieszczenie kasy oraz gotówka posiadają prawidłowe zabezpieczenie. Gotówka w kasie jest ubezpieczona od kradzieży z włamaniem i w transporcie oraz od rabunku w lokalu. W aktach osobowych kasjera jest deklaracja o odpowiedzialności materialnej oraz zaświadczenie

o niekaralności. Saldo środków pieniężnych w kasie było co roku inwentaryzowane na dzień 31 grudnia. Przekazywanie gotówki do banku odbywa się na podstawie zawartej umowy z Bankiem PKO PB dotyczącej transportu gotówki w dniu 01.03.2017 r. Zgodnie z umową konwój wartości pieniężnych realizowany jest w zabezpieczonych pakietach tzw. „bezpiecznych kopertach”. Wykaz pracowników Banku PKO BP SA odbierających gotówkę jest na bieżąco aktualizowany i przesyłany zabezpieczoną pocztą elektroniczną. W dniu 15.06.2023 r. przeprowadzona została inwentaryzacja kasy w obecności lustratora. Stan gotówki w kasie był zgodny z Raportem Kasowym zamykającym kasę na dzień 15.06.2023 r. i wynosił 2 438,33 zł. Protokół z kontroli kasy stanowi załącznik nr 15. Spółdzielnia prowadzi działania w celu ograniczenia obrotu gotówkowego między innymi poprzez skrócenie czasu pracy kasy. Kasjer w tym czasie wykonuje inne prace księgowe między innymi ewidencjuje wyodrębnienia mieszkań.

Spółdzielnia posiada udział w Spółdzielni Mieszkaniowych Krakus w Krakowie. Udział ten wynosi 900,00 zł, w bilansie przedstawiony jest jako inne należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek. Udział ten związany jest z udziałem we współwłasności pawilonu handlowego przy ul. Wybickiego w Krakowie.

Stany środków finansowych na rachunkach bankowych na dzień 31 grudnia poszczególnych okresów objętych badaniem lustracyjnym kształtowały się następująco:

- rok 2020 - 7 028 065,43 zł,
- rok 2021 - 7 693 570,31 zł,
- rok 2022 - 11 211 602,59 zł.

W zakresie gospodarki środkami finansowymi nie wnosi się uwag i zastrzeżeń.

Zobowiązania Spółdzielni o charakterze publiczno-prawnym.

W trakcie badania lustracyjnego ustalono, że Spółdzielnia zobowiązana była do dokonywania rozliczeń z podmiotami publiczno-prawnymi, w tym z budżetem z tytułu:

- podatku od nieruchomości,
- podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT),
- podatku dochodowego od osób prawnych (CIT),
- podatku od towarów i usług (VAT),
- składek na ubezpieczenia społeczne (ZUS).

Weryfikacji poddano:

- Deklarację na podatek od nieruchomości za rok 2020, złożono do Urzędu Miasta Krakowa drogą elektroniczną. Z deklaracji wynika, że na dzień 01.01.2020 r. kwota należnego podatku wyniosła 137 520,00 zł.
Na koniec 2020 r. kwota należnego podatku – wg. korekty deklaracji za miesiąc grudzień 2020 r. wyniosła 136 758,00 zł.
Zmniejszenie należności podatkowej wynikało z wyodrębnienia lokali.
- Deklarację roczną na podatek dochodowy od osób prawnych za 2020 r. (CIT-8) Spółdzielnia złożyła w formie dokumentu elektronicznego w dniu 31.03.2021 r. Kwota należnego podatku wyniosła 166 098,00 zł. Suma opłaconych zaliczek miesięcznych z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wyniosła 166 474,00 zł. Nadpłata w wysokości 376,00 zł została wykazana do rozliczenia podatku w roku 2021.
- Zobowiązania podatkowe z tytułu VAT Spółdzielnia realizowała w oparciu o miesięczne deklaracje podatku od towarów i usług VAT-7. Kontrolą objęto deklaracje podatku VAT sporządzone za miesiące od stycznia do grudnia 2020 r. Stwierdzono, że deklaracje- w formie dokumentu elektronicznego - składane były do Urzędu Skarbowego Kraków – Śródmieście w terminach przewidzianych ustawą, tj. najpóźniej do 25 następnego miesiąca.

miesiąc	Podatek należny	Podatek naliczony	Kwota do zapłaty	Data zapłaty
I	53 494,00	3 366,00	50 128,00	25.02.2020
II	10 925,00	1 515,00	9 410,00	24.03.2020
III	9 588,00	1 651,00	7 937,00	27.04.2020
IV	16 345,00	1 448,00	14 897,00	25.05.2020
V	9 043,00	1 167,00	7 876,00	25.06.2020
VI	9 626,00	1 131,00	8 495,00	24.07.2020
VII	17 505,00	640,00	16 865,00	25.08.2020
VIII	9 590,00	888,00	8 702,00	25.09.2020
IX	9 502,00	710,00	8 792,00	23.10.2020
X	9 566,00	859,00	8 707,00	26.11.2020
XI	9 497,00	1 790,00	8 318,00	22.12.2020
XII	9 883,00	1 440,00	8 443,00	25.01.2020

- Naliczenie podatku dochodowego od osób fizycznych za rok 2020 oraz wysokość dokonanej wpłaty zgodnie z wyciągiem bankowym przedstawia poniższa tabela:

m-c	Należny podatek	Podatek wpłacony	data wpłaty
I	4 702,00	4 702,00	17.02.2020
II	4 268,00	4 268,00	13.03.2020
III	4 278,00	4 278,00	10.04.2020
IV	5 049,00	5 049,00	11.05.2020
V	4 286,00	4 286,00	10.06.2020
VI	5 013,00	5 013,00	14.07.2020
VII	6 325,00	6 325,00	07.08.2020
VIII	4 319,00	4 319,00	10.09.2020
IX	4 701,00	4 701,00	13.10.2020
X	4 918,00	4 918,00	13.11.2020
XI	3 996,00	3 996,00	15.12.2020
XII	5 753,00	5 753,00	13.01.2021
razem;	57 608,00	57 608,00	

- Wysokość składek przekazywanych do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych była zgodna z deklaracjami ZUS DRA za poszczególne miesiące. Poniżej w tabeli przedstawiono naliczenia składek ZUS w rozbiu na składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych i Fundusz Pracy oraz datę i kwotę przelanych do ZUS należności.

m-c	Ubezpieczenie społeczne	ubezpieczenie zdrowotne	Fundusz pracy i FGŚP	Razem	data wpłaty
I	23 282,34	5 965,59	755,39	30 003,32	17.02.2020
II	21 618,65	5 543,92	724,03	27 886,60	13.03.2020
III	21 585,98	5 511,44	713,36	27 810,78	10.04.2020
IV	25 139,20	6 436,24	808,50	32 383,94	11.05.2020

V	21 689,13	5 561,78	606,73	27 857,64	10.06.2020
VI	24 477,37	6 268,50	716,38	31 462,25	14.07.2020
VII	24 666,02	6 309,75	661,81	31 637,58	07.08.2020
VIII	21 510,25	5 509,87	606,73	27 626,85	10.09.2020
IX	22 979,43	5 882,27	664,59	29 526,29	13.10.2020
X	23 253,85	6 176,87	506,50	29 937,22	13.11.2020
XI	19 160,94	5 205,12	487,96	24 854,02	15.12.2020
XII	27 265,75	6 975,27	660,45	34 901,47	13.01.2021
razem;	276 628,91	71 346,62	7 912,43	355 887,96	

W ramach badania lustracyjnego nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie prowadzonej dokumentacji obejmującej rozliczenia publiczno-prawne, w tym rozliczeń podatkowych.

XIII. Wykorzystanie środków publicznych, w tym pomocowych

W latach 2020-2022 Spółdzielnia otrzymała następującą pomoc publiczną:

- W 2020 roku PGE Energia Ciepła przekazała 220 357,25 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na inwestycję przyłączenie do instalacji ciepłej wody użytkowej budynków wielorodzinnych przy ul. Siewnej 21, Siewnej 23b, Mackiewicza 21, Mackiewicza 23, Mackiewicza 18, Mackiewicza 20.
- W 2021 roku PGE Energia Ciepła przekazała 166704,48 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na inwestycję przyłączenie budynków wielorodzinnych do instalacji ciepłej wody użytkowej przy ul. Bałtyckiej 26, Pachońskiego 34 i Narutowicza 22, Siewna 21 d. Narutowicza 20.
- W 2022 roku PGE Energia Ciepła przekazała 150 703,62 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na inwestycję przyłączenie do instalacji ciepłej wody użytkowej budynków wielorodzinnych przy ul. Imbramowskiej 5, Siewnej 23a, Pachońskiego 32, Pachońskiego 32a, Mackiewicza 25, Narutowicza 22., Narutowicza 20.
- W roku 2020 Spółdzielnia otrzymała zwrot środków z tytułu osiągniętej efektywności energetycznej tzw. białe certyfikaty w wysokości 34 732,15 zł.
- W roku 2022 Spółdzielnia otrzymała zwrot z tytułu osiągniętej efektywności energetycznej w wysokości 69 903,60 zł.

XIV. Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych

Zasady spółdzielcze zostały przyjęte przez Zgromadzenie Ogólne Międzynarodowego Związku Spółdzielczego, podczas odbytego w dniach 20.09.1995 r.

Spółdzielnie opierają swoją działalność na wartościach samopomocy, samoodpowiedzialności, demokracji, równości, sprawiedliwości i solidarności.

Zgodnie z tradycjami założycieli ruchu spółdzielczego, członkowie spółdzielni wyznają wartości etyczne uczciwości, otwartości, odpowiedzialności społecznej i troski o innych.

Zasady spółdzielcze są wytycznymi, przy pomocy których spółdzielnie wprowadzają swoje wartości do praktyki i dotyczą;

1. Dobrowolnego i otwartego członkostwa,
2. Demokratycznej kontroli członkowskiej,
3. Ekonomicznego uczestnictwa członków,
4. Autonomii i niezależności,
5. Kształcenia, szkolenia i informacji,
6. Współpracy między spółdzielniami,
7. Troski o społeczność lokalną.

Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych w lustrowanej Spółdzielni w zakresie statutu i regulaminów, działalności organów spółdzielczych, przestrzeganie praw członkowskich, oraz obowiązków związanych z lustracją opisano w poszczególnych rozdziałach niniejszego protokołu. W lustrowanej Spółdzielni w latach 2019-2021 nie wystąpiły przypadki prób podziału Spółdzielni na mocy art. 108a Ustawy Prawo spółdzielcze.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zapłaciła składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej zgodnie z art. 259 oraz art. 266 Ustawy Prawo spółdzielcze w następujących terminach;

Rok	Kwota składki	Data przelewu
2020	550,00	31.03.2020
2021	550,00	22.12.2020
2022	550,00	13.01.2022

Lustrator nie wnosi uwag z zakresie przestrzegania spółdzielczych zasad prawnych.

XV. Realizacja przepisów dotyczących ochrony danych osobowych.

Stosownie do przepisów Ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. nr 101/2002, poz. 926 z późniejszymi zmianami), spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązane są do prowadzenia dokumentacji ochrony danych osobowych, co wynika z art.36² znowelizowanej Ustawy o ochronie danych osobowych.

W dniu 10.02.2015 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód zatwierdziła Politykę bezpieczeństwa obejmującą: „Instrukcję zarządzania systemami informatycznymi służącymi do przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód” w Krakowie”. Natomiast w dniu 30.03.2019 r. Zarząd Spółdzielni zatwierdza „Instrukcję postępowania w przypadku naruszenia bezpieczeństwa danych osobowych”.

Dane osobowe przetwarzane przez Administratora Danych gromadzone są w Zbiorach danych.

Wszystkie dane osobowe są przetwarzane z poszanowaniem zasad przewidzianych przepisami prawa. Spółdzielnia Mieszkaniowa przetwarza dane osobowe swoich członków dla realizacji celów statutowych w zakresie:

- Prowadzenia rejestru członków i rejestru właścicieli nie będących członkami,
- Prowadzenia rejestru lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste,
- Sporządzanie list niezbędnych dla obliczania opłat za używanie lokali,
- Gromadzenie i przetwarzanie danych osobowych zawartych w indywidualnych aktach członków spółdzielni.

Spółdzielnia przetwarza dane osobowe swoich pracowników w zakresie określonym przepisami Kodeksu Pracy poprzez ich gromadzenie i przetwarzanie.

Dostęp do zbioru danych osobowych oraz ich przetwarzania mogą mieć wyłącznie osoby, które uzyskały pisemne upoważnienie wydane przez Zarząd Spółdzielni.

dn

Pracownikowi zatrudnionemu przy przetwarzaniu danych osobowych w systemie informatycznym przydzielony jest identyfikator (login) i odrębne hasło. Przydzielone hasło podlega zmianie raz na miesiąc.

Bezpośredni dostęp do systemu informatycznego zawierającego dane osobowe może nastąpić wyłącznie po podaniu identyfikatora i hasła.

Pracownicy Spółdzielni, którzy mają dostęp do danych osobowych złożyli oświadczenia o zapoznaniu się z przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych i zachowaniu przetwarzanych danych osobowych w tajemnicy.

W przypadku stwierdzenia okoliczności naruszenia zasad ochrony danych osobowych użytkownik zobowiązany jest do podjęcia wszystkich niezbędnych kroków, mających na celu ograniczenie skutków naruszenia i do niezwłocznego powiadomienia Administratora Danych.

Pracownik zatrudniony przy przetwarzaniu danych osobowych w systemie informatycznym zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarząd Spółdzielni, gdy stwierdzi naruszenie: systemu informatycznego, stan urządzeń, zawartości zbioru danych osobowych, sposobu działania programów, mogą wskazywać na naruszenie zabezpieczeń tych danych.

W przypadku naruszenia zasad ochrony danych osobowych Administrator podejmuje wszystkie czynności zmierzające do ustalenia zakresu, przyczyn i skutków naruszenia a następnie podejmuje wszystkie niezbędne środki do przywrócenia stanu sprzed naruszenia oraz zapobiegnięciu podobnemu naruszeniu w przyszłości.

Powierzenie przetwarzania danych osobowych może mieć miejsce, w przypadku wydzielenia ze struktury organizacyjnej Administratora niektórych realizowanych przez niego funkcji i przekazanie ich do wykonania innym podmiotom. Powierzenie przetwarzania danych osobowych poprzedzone jest zawarciem w formie pisemnej umowy o powierzenie przetwarzania danych osobowych. Warunkiem powierzenia jest zapewnienie przez przedmiot przetwarzający wystarczających gwarancji wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, aby przetwarzanie spełniało wymogi wynikające z przepisów o ochronie danych osobowych i chroniło prawa osób, których dane dotyczą.

W trakcie trwania lustracji pracownicy Spółdzielni:

- dokumenty wrażliwe zamykali w szafach,
- pracownicy logują się do komputerów za pomocą indywidualnych haseł,
- pomieszczenia każdorazowo zamykane są po wyjściu pracowników,
- dokumenty i brudnopisy, na których znajdują się dane osobowe są usuwane przy użyciu niszczarek,
- pracownicy Spółdzielni przestrzegają przepisów zawartych w Regulaminie określającym zasady udostępniania dokumentów i wydawania odpisów oraz kopii dokumentów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie, w tym celu wszystkie dane osobowe są zamazywane w sposób trwały.

W latach 2019-2021 nie stwierdzono przypadków naruszenia praw osób fizycznych.

Lustrator w zakresie ochrony danych osobowych zwraca uwagę na konieczność zaktualizowania Regulaminu ochrony danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód do aktualnie obowiązujących przepisów w tym temacie.

XVI. Informacja o dodatkowych sprawach objętych lustracją

W czasie trwania badania lustracyjnego nie zgłoszono do lustratora żadnych spraw do dodatkowego zbadania.

du

XVII. Informacje końcowe

Integralną część niniejszego protokołu stanowi wykaz załączników zamieszczony poniżej, a to:

- Załącznik nr 1 – Aktualny odpis z rejestru przedsiębiorstw KRS nr 0000218093.
- Załącznik nr 2 – Kserokopia listu polustracyjnego.
- Załącznik nr 3 – Wykaz działek, na których posadowione są budynki mieszkalne, będących we współwłasności Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie.
- Załącznik nr 4 – Wykaz działek stanowiących mienie Spółdzielni Prądnik Biały Wschód w Krakowie.
- Załącznik nr 5 – Zestawienie terminów realizacji przeglądów okresowych budynków.
- Załącznik nr 6 – Zestawienie przychodów, kosztów i wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata 2020-2022.
- Załącznik nr 7 – Zestawienie zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w latach 2020-2022.
- Załącznik nr 8 – Wykaz wykonanych prac remontowych w roku 2020.
- Załącznik nr 9 – Zestawienie środków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości za rok 2020
- Załącznik nr 10 – Zestawienie środków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości za rok 2021.
- Załącznik 10 a – Zestawienie środków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości za rok 2022.
- Załącznik nr 11 – Dane liczbowe przedstawione w Bilansach Spółdzielni za lata 2020-2022.
- Załącznik nr 12- Dane liczbowe przedstawione w Rachunkach zysków i strat Spółdzielni za lata 2020-2022.
- Załącznik nr 13 – Protokół z weryfikacji sprawozdania finansowego za 2022 rok,
- Załącznik nr 14 – Zestawienie przychodów i kosztów oraz wyników w podziale na poszczególne nieruchomości za lata 2020-2022.
- Załącznik nr 15 – Protokół inwentaryzacji kasy.

Treść ustaleń zawartych w protokole z lustracji została odczytana Zarządowi Spółdzielni.

Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu z mocy § 20 ust. 3, 4 i 5 „Trybu i zasad przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych”, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały 10/2020 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 07.07.2020 r. prawie do zgłaszania zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole, w terminie 7 dni.

Protokół niniejszy sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, wręczając po jednym egzemplarzu Zarządowi Spółdzielni, Radzie Nadzorczej Spółdzielni oraz Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie.

Protokół z lustracji zawiera 73 kolejno ponumerowanych stron. Każdą ze stron lustrator oznaczył, poprzez umieszczenie na niej swojej parafy.

Protokół lustracji jest dokumentem urzędowym. Członkowie Spółdzielni mają prawo wglądu do tego protokołu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zarząd Spółdzielni jest obowiązany corocznie przekazywać Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie i Walnemu Zgromadzeniu Członków – informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.



Kraków, dnia 31.07. 2023 r.

LUSTRATOR:

Maria Pierzchała

Maria Pierzchała

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

Zarząd Spółdzielni:

PREZES ZARZĄDU
Kierownik Spółdzielni

Michał Florek
Licencjonowany Zarządca Nieruchomości
NR 3152

Zastępca Prezesa Zarządu
Kierownik GZM

mgr inż. Jerzy Kłryk
Upr. bud. MAP/0382/OWOK/12

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Dorota Paczut

Potwierdzenie odbioru protokołu:

za Radę Nadzorczą:

ANNA TUSZYŃSKA, PRZEWODNICZĄCA RN, 2.08.2023, Anna Tuszyńska
(Imię i Nazwisko, funkcja, data, podpis)

za Zarząd Spółdzielni:

Michał Florek, Prezes Zarządu 02.08.2023r.

(Imię i Nazwisko, funkcja, data, podpis)

PREZES ZARZĄDU
Kierownik Spółdzielni

Michał Florek
Licencjonowany Zarządca Nieruchomości
NR 3152

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 17.04.2023 godz. 10:59:25

Numer KRS: 0000218093

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	15.10.2004		
Ostatni wpis	Numer wpisu	57	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/476736/23/470	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 003887759, NIP: 6750007156
3.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA PRĄDNIK BIAŁY WSCHÓD
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI S-577/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?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAŁOPOLSKIE, powiat M. KRAKÓW, gmina M. KRAKÓW, miejsc. KRAKÓW
2.Adres	ul. GRAŻYNY, nr 3, lok. ---, miejsc. KRAKÓW, kod 31-217, poczta KRAKÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@PRADNIKBIALYWSCH.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.PRADNIKBIALYWSCH.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1 20.01.1996 - UCHWALENIE STATUTU 13.03.2004R. - ZMIENIONO PAR. 1-22, 24-49 PKT 1 I 3-7, PAR. 50 PKT 2-4, PAR. 51-144
	2 23.11.2007 R. - PRZYJĘCIE NOWEGO TEKSTU STATUTU (§ 1-128)
	3 13.10.2012, 22.10.2012 - ZMIENIONO: § 1 UST. 2 PKT. 2, 3, 5, § 11 UST. 3, § 18 UST. 4, § 23

3.Numer PESEL	84092511075
4.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
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	BORATYN
		2.Imiona	PAWEŁ
		3.Numer PESEL/REGON	76020508291
		4.Numer KRS	****
	2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	LISTAK
		2.Imiona	IRENEUSZ
		3.Numer PESEL/REGON	48111504332
		4.Numer KRS	****
	3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KOŁKOWSKA
		2.Imiona	GRAŻYNA HELENA
		3.Numer PESEL/REGON	60012507944
		4.Numer KRS	****
	4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KOSIDŁOWSKA
		2.Imiona	BARBARA
		3.Numer PESEL/REGON	54091505643
		4.Numer KRS	****
	5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ALF
		2.Imiona	GENOWEFA
		3.Numer PESEL/REGON	54111200222
		4.Numer KRS	****
	6	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BŁASZCZYK
		2.Imiona	AGATA
3.Numer PESEL/REGON		80042504423	
4.Numer KRS		****	
7	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	NIECHCIAŁ	
	2.Imiona	PAULINA	
	3.Numer PESEL/REGON	80121403885	
	4.Numer KRS	****	
8	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PESZKOWSKA	
	2.Imiona	MARIA	
	3.Numer PESEL/REGON	48090600942	
	4.Numer KRS	****	

	7	07.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	8	11.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	9	11.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	10	17.07.2013	01.01.2012-31.12.2012
	11	15.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	12	26.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	13	24.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	14	22.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	15	19.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	16	19.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	17	08.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	18	30.03.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	19	24.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	20	30.03.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
	2	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2012-31.12.2012
	6	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	7	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	8	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	11	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2003- 31.12.2003
	2	*****	01.01.2004-31.12.2004
	3	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
	4	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	5	*****	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	6	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	7	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	8	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	9	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	10	*****	01.01.2012-31.12.2012
	11	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	12	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	13	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	14	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	15	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	16	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	17	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

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 17.04.2023

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

RZRSM Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie

tel./fax 12 649 29 58,
e-mail: rzrsm.krakow@op.pl

NIP: 675 133 5164
REGON: 120134816
KRS nr: 0000243965, Sąd Rej. dla Krakowa – Śródmieście w Krakowie,
XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

PKO BP S.A. II O/Kraków 40 1020 2906 0000 1902 0129 2523

31-423 Kraków, ul. Sudolska 7
SM Prądnik Biały Wschód

SEKRETARIAT

2021-02-25

L. dz. 874
Dekretacja RP-RW-112

Kraków, dn. 15 lutego 2021 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Prądnik Biały Wschód”**

**ul. Grażyny 3
31-217 Kraków**

LIST POLUSTRACYJNY

W wyniku umowy nr 9/2020/L z dnia 07.09.2020 r. zawartej pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym SM w Krakowie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie oraz stosownie do postanowień art.91-93 ustawy Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 275), uchwały nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010 r. dot. Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych, przeprowadzona została lustracja pełna Spółdzielni za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r.

Objęła następujące zagadnienia:

- I. Badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli.
- II. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.
- III. Organizacja i działalność organów samorządowych Spółdzielni.
- IV. Organizacja wewnętrzna jako zakładu pracy i zatrudnienie.
- V. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.
- VI. Realizacja postanowień wynikających Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- VII. Stan prawny terenów i budynków z nimi związanych będących we władaniu Spółdzielni.
- VIII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi – eksploatacja.
- IX. Gospodarka remontowa i konserwacyjna.
- X. Rachunkowość i gospodarka finansowa.
- XI. Działalność inwestycyjna.
- XII. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
- XIII. Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych.
- XIV. Wykorzystanie środków publicznych w tym pomocowych.
- XV. Informacja o dodatkowych sprawach objętych lustracją i przez kogo zleczanych.

Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Związkiem lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88a Prawa Spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych dokumentów oraz wyjaśnień i oświadczeń złożonych przez członków Zarządu i pracowników Spółdzielni.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość.

Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

Synteza ustaleń lustracji jest następująca

Ad.1. Badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli.

Spółdzielnia wywiązała się z obowiązku realizacji zaleceń z poprzedniej lustracji, jak również dopełniła obowiązku wynikającego z ustawy Prawo spółdzielcze dotyczącego poddania się lustracji. W Spółdzielni, w okresie objętym lustracją, przeprowadzono 2 kontrole zewnętrzne.

Ad.2. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Prądnik Biały Wschód” działa w oparciu o statut oraz wewnętrzne regulaminy, które są zgodne z obowiązującymi ustawami, w tym z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ad.3. Organizacja i działalność organów Spółdzielni.

Na podstawie zbadanej dokumentacji można stwierdzić, że organizacja i działalność organów Spółdzielni odbywa się w sposób zgodny z obowiązującym prawem i dokumentami wewnętrznymi Spółdzielni.

Ad.4. Organizacja wewnętrzna jako zakładu pracy i zatrudnienie.

Struktura organizacyjna, przyjęte regulaminy i realizacja obowiązujących przepisów przez Spółdzielnię nie budzą zastrzeżeń.

Ad. 5. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami

Do sposobu prowadzenia spraw członkowskich dokumentacji członkowskiej uwag się nie zgłasza.

Ad.6. Realizacja postanowień wynikających Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Realizując postanowienia Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia

wykonała całokształt działań potrzebnych do uzyskiwania praw odrębnej własności lokali.

Ad.7. Stan prawny terenów Spółdzielni i budynków z nimi związanych
Stan prawny gruntów w Spółdzielni jest uregulowany.

Ad.8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Stan zasobów mieszkaniowych za okres objęty lustracją- lata 2017-2019, utrzymywał się w niezmienionej wysokości. Zasady rozliczeń finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi określone zostały w regulaminie rozliczania kosztów GZM. Książki obiektów i przeprowadzane przeglądy wynikające z przepisów Prawa budowlanego były w Spółdzielni prawidłowo prowadzone. Zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych były na bieżąco monitorowane, nie stwierdzono przedawnionych należności.

Ad.9. Gospodarka remontowa zasobów mieszkaniowych.

W latach 2017-2019 Spółdzielnia corocznie opracowywała rzeczowo finansowe plany remontów.

Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, zgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną, przypisano Prezesowi i podległemu mu pracownikowi. Remonty wykonywano systemem zleconym.

Głównym źródłem przychodów, pokrywających koszty remontów wykonywanych przez Spółdzielnię, była wartość odpisów na fundusz remontowy, co jest zgodne z art. 4¹ pkt 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Fundusz remontowy prowadzony był memoriałowo dla każdej nieruchomości.

Ad.10. Rachunkowość i gospodarka finansowa.

Zapisy księgowe prowadzone były na bieżąco w sposób kompletny, operacje dokumentowano prawidłowo.

Terminowość i kompletność wykonywania czynności związanych z roczną sprawozdawczością finansową została każdego roku zachowana zgodnie z art. 45 Ustawy o rachunkowości.

Co roku przyjmowano sprawozdanie finansowe na posiedzeniu Rady Nadzorczej, która stawiała wniosek o zatwierdzenie go na Walnym Zgromadzeniu.

Ewidencja księgowa kosztów i przychodów prowadzona była w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym - systemem komputerowym.

Ewidencja analityczna wykazała pełną zgodność z ewidencją syntetyczną.

Powyższy zakres ewidencji kosztów i przychodów zapewniał prawidłowe sporządzenie porównawczego rachunku zysków i strat, sprawozdań finansowych, porównawczych analiz ekonomicznych, a także niezbędne informacje do prawidłowej kalkulacji opłat i cen za eksploatację w powyższych rodzajach działalności. Wskaźniki płynności kształtowały się na prawidłowym poziomie.

Ad. 11. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PBW” nie prowadziła w latach objętych lustracją działalności inwestycyjnej.

Ad.12. Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych.

W toku przeprowadzania czynności lustracyjnych nie stwierdzono nieprzestrzegania spółdzielczych zasad prawnych wywołujących skutki prawne lub finansowe dla Spółdzielni i dla jej członków.

Ad. 13. Wykorzystanie środków publicznych w tym pomocowych,
Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie korzystała ze środków publicznych.

Ad. 14. Informacja o dodatkowych sprawach objętych lustracją i przez kogo
zlecanych.
*W okresie trwania badania lustracyjnego Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni nie
zleciły żadnych dodatkowych problemów do zbadania.*

**Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz treści niniejszego
listu polustracyjnego Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni
Mieszkaniowych w Krakowie nie stawia wniosków polustracyjnych.**

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie
ponadto informuje, że zgodnie z:

- art. 93 § 2 Prawa Spółdzielczego „Zarząd obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji”.
- art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego „Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez radę nadzorczą najbliższemu walnemu zgromadzeniu”.

Prezes Zarządu
RZRSM w Krakowie

Dyrektor
mgr Magdalena Hawłowska

Z uwagi na obowiązek ochrony danych osobowych przed ich udostępnieniem nieupoważnionym osobom, w wypadku okazywania do wglądu treści przekazanych dokumentów z lustracji osobom trzecim, istnieje obowiązek anonimizacji (np. skutecznego zakreślenia czarnym markerem danych na udostępnianej kopii dokumentu) wszelkich danych osobowych, występujących w treści protokołu oraz listu polustracyjnego.

Zestawieni gruntów pod budynkami

L.p.	Jedn. Ewid. KROWODRZA Nr KW	Nr obr ębu	Nr działek - grunty własne	Ulica	Powierz. gruntów całkowita	Powierzchnia gruntów niewyodrębnionych	Powierzchnia gruntów wyodrębnionych
					m2	m2	m2
1	297937/0	43	Współwłasność dz. Nr 1179/2	Bałtycka 26	4438	2 190,15	2 247,85
2	298197/7	43	Współwłasność dz. Nr 1179/10	Bursztynowa 1	2885	1 049,86	1 835,14
3	298187/4	43	Współwłasność dz. Nr 1180/1	Grażyny 9	2128	925,47	1 202,53
4	298180/5	43	Współwłasność dz. Nr 1179/5	Imbramowska 1	2080	1 146,29	933,71
5	298181/2	43	Współwłasność dz. Nr 1179/6	Imbramowska 3	2156	1 515,02	640,98
6	298182/9	43	Współwłasność dz. Nr 1179/7	Imbramowska 5	1961	728,51	1 232,49
7	298183/6	43	Współwłasność dz. Nr 1179/8	Imbramowska 7	2541	1 002,17	1 538,83
8	297934/9	43	Współwłasność dz. Nr 1178/19	Mackiewicza 18	4072	1 430,90	2 641,10
9	297923/9	43	Współwłasność dz. Nr 1181/8	Mackiewicza 19	7305	2 410,66	4 894,34
10	297933/2	43	Współwłasność dz. Nr 1178/11	Mackiewicza 20	4622	2 168,94	2 453,06
11	366619/0	43	Współwłasność dz. Nr 1181/25	Mackiewicza 21	3529	1 190,68	2 338,32
12	369529/3	43	Współwłasność dz. Nr 1181/23	Mackiewicza 23	6815	2 912,73	3 902,27
13	297918/1	43	Współwłasność dz. Nr 1181/3	Mackiewicza 25	7605	2 674,68	4 930,32
14	298179/5	43	Współwłasność dz. Nr 1179/3	Narutowicza 20	7766	2 472,69	5 293,31
15	298178/8	43	Współwłasność dz. Nr 1179/4	Narutowicza 22	5662	1 610,84	4 051,16
16	297930/1	43	Współwłasność dz. Nr 1178/8	Pachońskiego 30	2140	896,02	1 243,98
17	297931/8	43	Współwłasność dz. Nr 1178/9	Pachońskiego 32	1851	760,76	1 090,24
18	297935/6	43	Współwłasność dz. Nr 1178/13	Pachońskiego 32A	3881	711,78	3 169,22
19	297936/3	43	Współwłasność dz. Nr 1178/14	Pachońskiego 32B	4094	1 428,40	2 665,60
20	297932/5	43	Współwłasność dz. Nr 1178/10	Pachońskiego 34	2580	833,34	1 746,66
21	297925/3	43	Współwłasność dz. Nr 1181/12	Siewna 21	6223	2 881,87	3 341,13
22	297926/0	43	Współwłasność dz. Nr 1181/13	Siewna 21A	6806	1 897,51	4 908,49
23	297928/4	43	Współwłasność dz. Nr 1181/16	Siewna 21B	5682	2 718,27	2 963,73
24	297927/7	43	Współwłasność dz. Nr 1181/14	Siewna 21C	3879	894,11	2 984,89
25	297829/1	43	Współwłasność dz. Nr 1181/17	Siewna 21D	4480	1 310,85	3 169,15
26	297919/8	43	Współwłasność dz. Nr 1181/4	Siewna 23	6640	2 755,60	3 884,40
27	297921/5	43	Współwłasność dz. Nr 1181/6	Siewna 23A	7227	3 218,18	4 008,82
28	297924/6	43	Współwłasność dz. Nr 1181/10	Siewna 23B	3642	1 172,36	2 469,64
29	297437/5	43	Współwłasność dz. Nr 1180/2	Turystyczna 5	2179	674,40	1 504,60
30	298184/3	43	Współwłasność dz. Nr 1179/9	Turystyczna 6	2001	1 222,41	778,59
					128 870,00	48 805,45	80 064,55

Zestawienie gruntów stanowiące mienie SMPBW

L.p.	Jedn. Ewid. KROWODRZA Nr KW	Nr obrę bu	Nr działek - grunty w użytkowaniu wieczystym	Ulica	Powierzchnia gruntów
					m2
1	48391/0	43	UW dz. Nr 902	Grażyny	197,00
2	48391/0	43	UW dz. Nr 903	Grażyny	213,00
3	101038/8	43	UW dz. Nr 904	Grażyny	1 530,00
4	48391/0	43	UW dz. Nr 905	Grażyny	158,00
5	101038/8	43	UW dz. Nr 1034	Turystyczna	281,00
6	191598/8	43	UW dz. Nr 1180/3	Grażyny	4 973,00
7	191598/8	43	UW dz. Nr 901/2	Grażyny	112,00
8	191598/8	43	UW dz. Nr 1179/1	Bursztynowa	7 578,00
9	191598/8	43	UW dz. Nr 1179/12	Imbramowska	581,00
10	191598/8	43	UW dz. Nr 1179/13	Narutowicza	715,00
11	17562/4	43	UW dz. Nr 941	Turystyczna	652,00
12	312783/7	43	UW dz. Nr 760/4	Bursztynowa	463,00
13	238318/4	43	UW dz. Nr 1181/11	Siewna	13 732,00
14	13456/0	43	UW dz. Nr 595	Siewna	611,00
15	238318/4	43	UW dz. Nr 1181/18	Grażyny	8 933,00
16	297920/8	43	UW dz. Nr 1181/22	Mackiewiczza	120,00
17	238318/4	43	UW 1181/37(stary1181/1)	Siewna	9 431,00
18	238318/4	43	UW dz. Nr 1181/9	Mackiewiczza	446,00
19	238318/4	43	UW dz. Nr 1181/21	Siewna	7 845,00
20	297922/2	43	UW dz. Nr 1181/24	Mackiewiczza	363,00
21	101038/8	43	UW 1178/21(stary1178/1)	Mackiewiczza	2 078,00
22	101038/8	43	UW dz. Nr 1178/2	Mackiewiczza	653,00
23	101038/8	43	UW dz. Nr 1178/17	Mackiewiczza	121,00
24	101038/8	43	UW dz. Nr 1178/16	Mackiewiczza	197,00
25	101038/8	43	UW dz. Nr 1178/4	Mackiewiczza	1 194,00
26	101038/8	43	UW dz. Nr 1178/6	Mackiewiczza	1 816,00
27	101038/8	43	UW dz. Nr 1178/15	Mackiewiczza	1 656,00
28	381099/9	43	UW dz. Nr 1178/18	Mackiewiczza	23,00
29	101038/8	43	UW 1178/23(stary1178/5)	Mackiewiczza	1 859,00
30	101038/8	43	UW dz. Nr 652/2	Mackiewiczza	2 181,00
31	187393/0	43	UW dz. Nr 14/4(stary14)	Pachońskiego	8 117,00
32	185305/3	43	UW dz. Nr 168/29 udz.36/100	Wybickiego	257,40
33	185305/3	43	UW dz. Nr 168/8 udz.36/100	Wybickiego	213,84
34	185305/3	43	UW dz. Nr 168/13 udz.36/100	Wybickiego	73,44
35	207172/2	43	UW dz. Nr 4/3 udz. 7/500	Pachońskiego	128,21
36	187393/0	43	UW dz. Nr 4/71	Pachońskiego	21,00
37	187393/0	43	UW dz. Nr 4/108	Pachońskiego	21,00
38	187393/0	43	UW dz. Nr 4/121	Pachońskiego	21,00
39	187393/0	43	UW dz. Nr 193 obr. 43	Pachońskiego	284,00
			Ogółem		79 848,89

PAW.WYBICKIEGO -544,68

79 304,21

Terminy przeprowadzenia przeglądów budowlanych rocznych w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały-Wschód

Lp.	Budynek	2020	2021	2022
1	2	3	4	5
1.	Bursztynowa 1	07-09-2020	07-09-2021	07-09-2022
2.	Bałycka 26	07-09-2020	07-09-2021	07-09-2022
3.	Narutowicza 20	07-09-2020	07-09-2021	07-09-2022
4.	Narutowicza 22	08-09-2020	08-09-2021	08-09-2022
5.	Imbramowska 1	09-09-2020	08-09-2021	09-09-2022
6.	Imbramowska 3	09-09-2020	09-09-2021	09-09-2022
7.	Imbramowska 5	09-09-2020	09-09-2021	09-09-2022
8.	Imbramowska 7	10-09-2020	10-09-2021	10-09-2022
9.	Turystyczna 5	06-11-2020	06-11-2021	06-11-2022
10.	Turystyczna 6	06-11-2020	06-11-2021	06-11-2022
11.	Grażyny 9	27-11-2020	27-11-2021	27-11-2022
12.	Pachońskiego 30	28-11-2020	28-11-2021	28-11-2022
13.	Pachońskiego 32	26-11-2020	26-11-2021	26-11-2022
14.	Pachońskiego 34	27-11-2020	27-11-2021	27-11-2022
15.	Pachońskiego 32 A	26-11-2020	26-11-2021	26-11-2022
16.	Pachońskiego 32 B	27-11-2020	27-11-2021	27-11-2022
17.	Mackiewicza 18	07-10-2020	07-10-2021	07-10-2022
18.	Mackiewicza 19	06-10-2020	06-10-2021	06-10-2022
19.	Mackiewicza 20	07-10-2020	07-10-2021	07-10-2022
20.	Mackiewicza 21	08-12-2020	08-10-2021	08-12-2022
21.	Mackiewicza 23	14-10-2020	14-10-2021	14-10-2022
22.	Mackiewicza 25	14-12-2020	14-12-2021	14-12-2022
23.	Siewna 21	14-10-2020	14-10-2021	14-10-2022
24.	Siewna 21 A	25-10-2020	25-10-2021	25-10-2022
25.	Siewna 21 B	28-10-2020	28-10-2021	28-10-2022
26.	Siewna 21 C	28-10-2020	28-10-2021	28-10-2022
27.	Siewna 21 D	28-10-2020	28-10-2021	28-10-2022
28.	Siewna 23	30-10-2020	30-10-2021	30-10-2022
29.	Siewna 23a	30-10-2020	30-10-2021	30-10-2022
30.	Siewna 23 b	30-10-2020	30-10-2021	30-10-2022

Terminy przeprowadzenia przeglądów instalacji gazowych w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały-Wschód

Lp.	Budynek	2020	2021	2022
1	2	3	4	5
1.	Bursztynowa 1	25.08-15.11.2020	24.02.2021	17.03.2022
2.	Bałycka 26	24.08.2020	11.02.2021	07.03.2022
3.	Narutowicza 20	19.08-28.09.2020	16-17-02.2021	10.03.2022
4.	Narutowicza 22	26.08-29.09.2020	04-02.2021	01.03.2022
5.	Imbramowska 1	6.08.-24.09.2020	22.02.2021	09.03.2022
6.	Imbramowska 3	17.08-22.09.2020	23.02.2021	08.03.2022
7.	Imbramowska 5	13.08-22.09.2020	17.02.2021	07.03.2022
8.	Imbramowska 7	11.08.2020	16.02.2021	07.03.2022
9.	Turystyczna 5	24.09.2020	18.02.2021	01.03.2022
10.	Turystyczna 6	10.08-22.09.2020	19.02.2021	02.03.2022
11.	Grażyny 9	12.08.2020	15.02.2021	02.03.2022
12.	Pachońskiego 30	3.08-25.09.2020	10.02.2021	30.03.2022
13.	Pachońskiego 32	4.08-23.09.2020	11.02.2021	09.03.2022
14.	Pachońskiego 34	5.08-23-09.2020	15.02.2021	14.03.2022
15.	Pachońskiego 32 A	23.08-2.09.2020	20.04.2021	09.03.2022
16.	Pachońskiego 32 B	23.08-2.09.2020	21.04.2021	08.03.2022
17.	Mackiewicza 18	9.07-21.09.2020	02.02.2021	14.03.2022
18.	Mackiewicza 19	30.11-1.12.2020	02.02.2021	09.09.2022
19.	Mackiewicza 20	14.07-29.07.2020	01.02.2021	
20.	Mackiewicza 21	23.07.25.07.2020	01.02.2021	14.03.2022
21.	Mackiewicza 23	30.06-02.07.2020	03.02.2021	10.03.2022
22.	Mackiewicza 25	31.08-1.09.2020	03.02.2021	21.03-22.03.2022
23.	Siewna 21	2.07-22.07.2020	08.02-09.02.2021	03.03.2022
24.	Siewna 21 A	7.09-08.09.2020	08.02.2021	10.03-11.03.2022
25.	Siewna 21 B	09-09-10.09.2020	27.04-28.04.2021	11.03.2022
26.	Siewna 21 C	14.09.2020	24.02.2021	15.03.2022
27.	Siewna 21 D	5.03-21.09.2020	09.02.2021	17.03.2022
28.	Siewna 23	31.08-01.09.2020	26.04-27.04.2021	15.03.2022
29.	Siewna 23a	17.11-25.11.2020	08.02.2021	15.03.2022
30.	Siewna 23 b	08.07-22.07.2020	08.02.2021	16.03.2022

**Terminy przeprowadzenia przeglądów kominiarskich w zasobach Spółdzielni
Mieszkaniowej Prądnik Biały-Wschód**

Lp.	Budynek	2020	2021	2022
1	2	3	4	5
1.	Bursztynowa 1	14-07-2020	23-06-2021	27-06-2022
2.	Bałtycka 26	14-07-2020	23-06-2021	27-06-2022
3.	Narutowicza 20	14-07-2020	23-06-2021	27-06-2022
4.	Narutowicza 22	14-07-2020	23-06-2021	27-06-2022
5.	Imbramowska 1	16-03-2020	16-03-2021	18-03-2022
6.	Imbramowska 3	16-03-2020	16-03-2021	18-03-2022
7.	Imbramowska 5	16-03-2020	16-03-2021	18-03-2022
8.	Imbramowska 7	16-03-2020	16-03-2021	18-03-2022
9.	Turystyczna 5	16-03-2020	16-03-2021	18-03-2022
10.	Turystyczna 6	16-03-2020	16-03-2021	18-03-2022
11.	Grażyny 9	01-06-2020	30-04-2021	29-04-2022
12.	Pachońskiego 30	09-10-2020	11-10-2021	30-09-2022
13.	Pachońskiego 32	09-10-2020	11-10-2021	30-09-2022
14.	Pachońskiego 34	14-12-2020	11-10-2021	30-09-2022
15.	Pachońskiego 32 A	23-12-2020	11-10-2021	30-09-2022
16.	Pachońskiego 32 B	09-10-2020	11-10-2021	30-09-2022
17.	Mackiewicza 18	14-07-2020	23-06-2021	27-06-2022
18.	Mackiewicza 19	23-12-2020	24-06-2021	27-06-2022
19.	Mackiewicza 20	14-07-2020	23-06-2021	27-06-2022
20.	Mackiewicza 21	14-07-2020	23-06-2021	27-06-2022
21.	Mackiewicza 23	14-07-2020	23-06-2021	27-06-2022
22.	Mackiewicza 25	09-10-2020	08-10-2021	30-09-2022
23.	Siewna 21	01-06-2020	30-04-2021	29-04-2022
24.	Siewna 21 A	01-06-2020	30-04-2021	29-04-2022
25.	Siewna 21 B	14-07-2020	23-06-2021	27-06-2022
26.	Siewna 21 C	01-06-2020	30-04-2021	29-04-2022
27.	Siewna 21 D	01-06-2020	30-04-2021	29-04-2022
28.	Siewna 23	14-07-2020	23-06-2021	27-06-2022
29.	Siewna 23a	16-03-2020	16-03-2021	18-03-2022
30.	Siewna 23 b	01-06-2020	30-04-2021	29-04-2022

Zestawienie wyników GZM w latach 2020-2022

w złotych

Rok 2020

Lp.	Wyszczególnienie	przychody	koszty	bilans zamknięcia
1.	eksploatacja	7 795 342,66	7 832 086,27	-36 743,61
2.	centralne ogrzewanie	4 167 643,73	4 167 644,22	-0,49
3.	eksploatacja dźwigów osobowych	108 324,73	107 965,16	359,57
4.	pracownie plastyczne	42 948,18	29 730,73	13 217,45
5.	pożytki na nieruchomościach	101 995,91	26 266,27	75 729,64
6.	Ogółem	12 216 255,21	12 163 692,65	52 562,56

Rok 2021

1.	eksploatacja	8 336 828,90	8 342 729,42	-5 900,52
2.	centralne ogrzewanie	4 804 799,39	4 804 799,05	0,34
3.	eksploatacja dźwigów osobowych	104 563,03	108 680,61	-4 117,58
4.	pracownie plastyczne	38 655,66	26 950,13	11 705,53
5.	pożytki na nieruchomościach	95 480,60	23 062,91	72 417,69
6.	Ogółem	13 380 327,58	13 306 222,12	74 105,46

Rok 2022

1.	eksploatacja	8 758 234,53	8 867 415,79	-109 181,26
2.	centralne ogrzewanie	4 309 203,27	4 309 202,64	0,63
3.	eksploatacja dźwigów osobowych	109 842,18	100 785,70	9 056,48
4.	pracownie plastyczne	39 490,09	27 463,87	12 026,22
5.	pożytki na nieruchomościach	81 463,08	19 286,83	62 176,25
6.	Ogółem	13 298 233,15	13 324 154,83	-25 921,68

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych za lata 2020-2022

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1.	Roczny wymiar opłat	12 536 481,84	13 726 360,07	13 780 990,20
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w złotych	484 367,66	564 694,18	493 741,30
3.	Wskaźnik % udziału zaległości do rocznego wymiaru opłat	3,86%	4,11%	3,58%
4.	Struktura zaległości:			
	0-2 miesięcy	42 096,28	73 395,87	26 857,84
	2-3 miesięcy	67 212,47	94 217,86	51 786,05
	3-6 miesięcy	58 327,26	72 545,55	49 068,46
	ponad 6 miesięcy	316 731,65	324 534,90	366 028,95
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	343	638	203

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych za lata 2020-2022

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1.	Roczny wymiar opłat	481 218,86	481 055,30	526 448,00
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w złotych	14 817,60	10 893,69	16 383,69
3.	Wskaźnik % udziału zaległości do rocznego wymiaru opłat	3,08%	4,47%	3,11%
4.	Struktura zaległości:			
	0-2 miesięcy	4 955,83	4 028,96	2 147,80
	2-3 miesięcy	1 349,79	4 602,01	8 002,50
	3-6 miesięcy	8 511,98	2 262,72	0,00
	ponad 6 miesięcy	0,00	0,00	6 233,39
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	25	17	15

Plan i wykonanie remontów za rok 2020 w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód

w złotych

Lp.	Nieruchomość	Rodzaj prac remontowych	Kwota planowana	Wartość wykonanych robót
1	2	3	4	5
1.	Bursztynowa 1	wymiana instalacji gazowej na spawaną	2 000,00	
		Prace awaryjne	6 000,00	216,00
		dofinansowanie do wymiany okien	2 328,00	
		czyszczenie kanalizacji	30 000,00	
		Razem prace remontowe	40 328,00	216,00
2.	Bałtycka 26	dofinansowanie do wymiany okien	5 029,00	5 029,00
		Prace awaryjne	1 200,00	4 036,48
		Ciepła woda użytkowa - projekt	196 515,06	186 237,53
		wykonanie poręczy przy schodach do piwnic	0,00	1 026,00
		Razem prace remontowe	202 744,06	196 329,01
3.	Narutowicza 20	wyniesienie zaworów wody na korytarze piwnic	36 000,00	20 000,00
		wymiana instalacji gazowej na spawaną	2 000,00	
		Prace awaryjne	4 000,00	6 797,01
		centralna ciepła woda użytkowa	100 535,18	27 255,66
		Razem prace remontowe	42 000,00	26 797,01
4.	Narutowicza 22	wymiana instalacji gazowej na spawaną	2 000,00	
		Prace awaryjne	7 000,00	2 070,00
		centralna ciepła woda użytkowa	212 608,08	200 650,68
		Razem prace remontowe	9 000,00	2 070,00
5.	Imbramowska 1	wyniesienie zaworów wody na korytarze piwnic	23 000,00	24 000,00
		malowanie klatki schodowej	40 000,00	44 965,57
		uporządkowanie kabli	1 500,00	3 300,00
		wymiana instalacji gazowej na spawaną	2 000,00	6 768,26
		Prace awaryjne	2 000,00	
		resurs dźwidu	0,00	910,00
		naprawa dźwigu	0,00	1 782,00
		Razem prace remontowe	68 500,00	81 725,83
6.	Imbramowska 3	wymiana instalacji gazowej na spawaną	2 000,00	
		Wykonanie resursu dźwigu	2 300,00	
		Prace awaryjne	4 000,00	1 780,00
		naprawa dźwigU	0,00	2 215,00
		Wykonanie resursu dźwigu	0,00	1 818,00
		remont dźwiczek elektrycznych	0,00	864,00
		Razem prace remontowe	8 300,00	6 677,00
7.	Imbramowska 5	wymiana zabezpieczeń elektrycznych na korytarzach	9 000,00	8 000,00
		wymiana instalacji gazowej na spawaną	1 600,00	1 770,18
		malowanie wiatrołapu i komory zsypu	2 000,00	1 620,00
		dofinansowanie do wymiany okien	1 800,00	
		naprawa dźwigów wymiana suwaków	0,00	3 997,00
		resurs dźwidu	0,00	1 818,00
		Prace awaryjne	2 000,00	1 913,26
		centralna ciepła woda użytkowa	15 000,00	10 839,85
		Razem prace remontowe	31 400,00	19 118,44

		Razem prace remontowe	377 200,00	3 080,09
19.	Mackiewicza 20	wymiana pionów wody zimnej	44 000,00	43 333,36
		Prace awaryjne	1 000,00	648,00
		centralna ciepła woda użytkowa	254 042,10	267 232,31
		Razem prace remontowe	45 000,00	43 981,36
20.	Mackiewicza 21	dofinansowanie do wymiany okien	1 279,00	
		Prace awaryjne	5 000,00	5 997,95
		centralna ciepła woda użytkowa	12 452,25	
		wymiana instalacji gazowej na spawaną	0,00	939,95
		Razem prace remontowe	6 279,00	6 937,90
21.	Maciekicza 23	czyszczenie kanalizacji wraz z wymianą wywiewek na d	30 000,00	29 479,68
		remont posadzki na korytarzach piwnic	38 000,00	38 000,00
		montaż klamer do czyszczenia obuwia	1 500,00	
		Prace awaryjne	5 000,00	3 751,97
		uzupełnienie poręczy przy schodach	0,00	1 641,60
		skrobaczki do butów przed wiatrołapem	0,00	356,40
		centralna ciepła woda użytkowa	33 279,83	
		Razem prace remontowe	74 500,00	73 229,65
22.	Mackiewicza 25	centralna ciepła woda użytkowa	20 000,00	16 039,86
		wymiana instalacji gazowej na spawaną	3 000,00	
		dofinansowanie do wymiany okien	723,00	723,00
		Prace awaryjne	5 000,00	3 922,99
		Prace remontowe na balkonie	0,00	5 472,36
		Remont suszarni	0,00	3 000,00
		montaż klamer do czyszczenia obuwia	0,00	356,40
		montaż pochwyty z zejść do piwnic	0,00	1 436,40
		Razem prace remontowe	28 723,00	14 911,15
23.	Siewna 21	WLZ	84 000,00	155,80
		wymiana drzwiczek gazowych	10 500,00	
		dofinansowanie do wymiany okien	4 360,00	2 180,00
		Prace awaryjne	2 400,00	5 667,28
		centralna ciepła woda użytkowa	23 776,56	12 875,23
		Razem prace remontowe	125 036,56	8 003,08
24.	Siewna 21a	wymiana instalacji gazowej na spawaną	3 000,00	
		nawiewniki powietrza	1 000,00	
		dofinansowanie do wymiany okien	3 098,00	1 291,00
		Prace awaryjne	6 000,00	1 753,80
		Razem prace remontowe	13 098,00	
25.	Siewna 21 b	Płytki na klatkach schodowych	119 000,00	127866,45
		wymiana instalacji gazowej na spawaną	2 000,00	
		dofinansowanie do wymiany okien	2 145,00	
		Prace awaryjne	6 000,00	1744,83
		Razem prace remontowe	129 145,00	129611,28
26.	Siewna 21 c	czyszczenie pionów i poziomów kanalizacji kuchennej	10 000,00	7377,48
		prezbudowa wywiewek kanalizacyjnych na dachu	10 000,00	
		wymiana instalacji gazowej na spawaną	2 000,00	
		zainstalowanie bojlera w pomieszczeniu dla sprzątajacej	3 500,00	
		Prace awaryjne	4 000,00	1 025,95
		Razem prace remontowe	29 500,00	8 403,43

Blokada funduszu CCWU na wykonanie niepodłączonych lok. Mieszkalnych -2021 r.

	WN	MA	PRIZYCHODY	KOSZTY	VN	NK
Blokada funduszu CCWU na wykonanie niepodłączonych lok. Mieskalnych -2021 r.						
	BO Salda nieruchomości na 01.01.2021	8O Salda nieruchomości na 01.01.2021	BLOKADA na LM niepodłącza.	Wykonanie podłączenia CCWU	Zwrot z: niepodłączonej CCWU jako urzalenie konta "204"	BZ Salda nieruchomości na 31.12.2021
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	10 901,33	0,00		10 901,33	0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	13 849,08	0,00		13 849,08	0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	22 881,00			0,00
	0,00	2 600,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	2 850,00			0,00
	0,00	12 452,25	0,00		12 452,25	0,00
	937,02	33 279,83	0,00			937,02
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	20 740,90	2 720,00		2 720,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	30 800,00	1 386,00		1 386,00
	0,00	0,00	8 020,00			0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	0,00	0,00	0,00			0,00
	937,02	73 082,49	85 293,00	4 106,00	37 202,66	5 043,02
	72 145,47			41 308,66		116 177,81

Fundusz CCWU nieruchomości - 2021

BO Fundusz CCWU salida nieruchomości na 01.01.2021	CCWU-Przychody 2021	CCWU-Koszty 2021	rozróżnienie nieruchomości na 31.12.2021
	0,00	0,00	0,00
76 895,19	47 735,04	175 698,15	-51 067,92
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
88 387,20	106 064,64	12 376,64	182 075,20
178 660,00	78 660,00	12 376,64	244 943,36
150 104,07	106 809,60	264 296,64	-7 082,97
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
77 880,00	47 880,00	8 440,64	117 319,36
191 675,68	63 785,00	255 440,68	0,00
6 995,01	0,00	6 995,01	0,00
206 134,53	110 241,00	12 376,64	303 998,89
-7 446,63	64 752,00	57 305,37	0,00
17 740,46	0,00	11 740,46	0,00
94 627,24	0,00	94 627,24	0,00
286 193,04	49 089,60	20 076,64	315 196,00
	0,00	0,00	0,00
40 425,59	51 765,44	177 283,67	-85 592,64
519,93	57 391,18	57 911,11	0,00
138 101,61	110 955,60	20 076,64	228 980,57
42 763,84	64 145,76	9 055,64	97 853,96
	0,00	0,00	0,00
59 742,66	175 213,63	322 670,01	-87 713,72
20,52	117 161,35	117 181,87	0,00
1 240,69	43 578,93	44 819,62	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
1 645 960,63	1 294 708,77	1 681 749,31	1 258 920,09
-7 446,63			-231 457,25
1 653 407,26			1 490 377,34

Fundusz remontowy nieruchomości - 2021

Nazwa / adres budynku	BO saldo nieruchomości na 01.01.2021	FR PRZYCHODY 2021	FR KOSZTY 2021	BZ saldo nieruchomości na 31.12.2021
Inbranowska 1	-9 947,51	74 946,00	52 766,53	12 231,96
Inbranowska 3	48 158,41	57 232,56	3 664,91	101 716,05
Inbranowska 5	-11 932,10	2 983,44	10 363,67	-19 312,33
Inbranowska 7	-5 831,62	59 668,80	2 102,25	51 734,93
Grażyny 9	-6 215,39	59 690,40	2 640,89	50 834,12
Siewna 21	-101 017,25	82 359,00	3 908,77	179 467,48
Siewna 23	-2 544,67	3 688,56	3 229,83	-2 085,94
Siewna 21A	14 822,57	4 104,00	9 869,17	9 57,40
Siewna 23A	1 057,83	6 675,60	7 829,86	-96,43
Siewna 21B	6 096,58	55 404,00	50 099,60	11 400,98
Siewna 23B	50 317,24	58 345,20	6 617,61	102 044,83
Siewna 21C	23 874,43	3 078,00	4 963,32	21 980,11
Siewna 21D	-5 004,67	43 694,26	11 505,91	27 185,68
Mackiewicza 18	-20 426,63	53 850,21	270,00	33 153,38
Mackiewicza 19	11 618,71	14 698,80	3 456,15	22 861,36
Mackiewicza 20	-34 451,61	22 495,37	437,00	-12 388,24
Mackiewicza 21	2 582,84	68 662,26	4 455,44	66 788,66
Mackiewicza 23	-69 678,44	210 262,94	18 060,09	122 524,31
Mackiewicza 25	40 494,05	55 405,20	6 321,00	89 578,25
Pachofskiego 30	24 881,21	48 449,16	4 935,55	68 494,82
Pachofskiego 32	-6 798,80	9 046,80	1 270,00	978,00
Pachofskiego 34	17 344,53	25 383,15	29 740,09	12 987,59
Pachofskiego 32A	-892,29	2 264,40	2 582,19	-1 210,08
Pachofskiego 32B	49 113,79	49 052,64	2 229,12	95 937,31
Bursztynowa 1	153 814,39	58 550,40	99 753,90	112 010,89
Namiotowa 20	17 409,90	3 437,04	7 621,68	13 225,26
Namiotowa 22	6 542,66	18 436,95	4 073,52	20 906,09
Bałtycka 26	3 827,67	57 522,83	1 425,61	52 769,55
Turystyczna 5	-23 522,88	89 539,20	80 662,05	-14 646,73
Turystyczna 6	14 280,35	71 048,76	8 994,08	76 535,03
R a z e m i:	382 351,26	1 369 975,83	445 645,79	1 306 681,30
Suma nieruchomości z wykazem słownym	-201 075,48			-49 739,75
Suma nieruchomości z wykazem dodatk.	583 426,74			1 356 421,05

**Dane z bilansów Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód
za lata 2020-2022**

w złotych				
Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	12 409 907,88	12 007 727,13	11 580 826,84
3.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
4.	Inwestycje długoterminowe	900,00	900,00	900,00
5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	192 378,38	154 783,57	109 986,60
6.	Zapasy	0,00	0,00	0,00
7.	Należności krótkoterminowe	418 732,67	554 670,23	579 719,59
8.	Inwestycja krótkoterminowe	7 031 272,49	7 696 237,35	11 215 668,73
9.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	381 486,07	499 717,22	465 734,52
10.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	458,34	0,00	0,00
11.	Razem aktywa	20 435 135,83	20 914 035,50	23 952 836,28
12.	Fundusze własne	15 828 176,38	15 894 519,03	16 730 725,23
13.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00
14.	Zobowiązania długoterminowe	190 372,37	146 284,26	214 502,56
15.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 358 739,07	4 775 523,89	6 909 275,95
16.	Rozliczenia międzyokresowe	57 848,01	97 708,32	98 332,54
	Razem pasywa	20 435 135,83	20 914 035,50	23 952 836,28

Dane liczbowe opracowane na podstawie sprawozdań finansowych za lata 2020-2022

Rachunek zysków i strat wariant porównawczy za lata 2020-2022

w złotych

Lp.	Nazwa pozycji	2020	2021	2022
A	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	12 949 614,04	14 121 344,22	14 241 131,26
I	Przychody netto ze sprzedaży, w tym:	12 949 614,04	14 121 344,22	14 241 131,26
	a) z opłat eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości	12 216 255,21	13 380 327,58	13 298 233,15
	b) z działalności własnej	733 358,83	741 016,64	942 898,11
II	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	12 831 729,03	13 967 437,42	14 230 268,06
I	Amortyzacja	7 135,80	5 669,55	6 550,27
II	Zużycie materiałów i energii	6 433 092,58	7 225 991,18	6 816 565,45
III	Usługi obce	1 889 552,05	1 864 987,57	2 154 490,45
IV	Podatki i opłaty	1 077 720,57	1 419 963,65	1 636 748,09
V	Wynagrodzenia	923 479,58	926 529,46	1 044 555,51
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	166 223,70	172 191,49	195 223,78
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	2 334 524,75	2 352 104,52	2 376 134,51
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
IX	Razem koszty eksploatacji, w tym:	12 831 729,03	13 967 437,42	14 240 268,06
	a) eksploatacji i utrzymania nieruchomości	12 146 050,65	13 289 835,12	13 309 570,83
	b) działalności własnej	685 678,38	677 602,30	930 697,23
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	117 885,01	153 906,80	10 863,20
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 083 899,65	741 639,72	3 774 111,54
E	Pozostałe koszty operacyjne	463 962,44	224 974,49	236 823,17
F	Zysk(strata) z działalności operacyjnej	737 822,22	670 572,03	3 548 151,57
G	Przychody finansowe	75 468,20	17 116,11	128 696,25
H	Koszty finansowe	0,00	2 961,00	10,50
I	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	813 290,42	684 727,14	3 676 837,32
J	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych			
	Zyski nadzwyczajne			
	Straty nadzwyczajne			
K	Zysk (strata) brutto	813 290,42	684 727,14	3 676 837,32
L	Podatek dochodowy	166 098,00	132 962,00	713 283,00
M	Nadwyżka przychodów GZM	81 973,69	93 457,61	61 500,10
N	Nadwyżka kosztów GZM	29 411,13	19 352,15	87 421,78
O	Zysk (strata) netto	594 629,86	477 659,68	2 989 476,00

Dane liczbowe przedstawiono na podstawie sprawozdań finansowych za lata 2020-2022.

PROTOKÓŁ

ZE SPRAWDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2022

(w przypadku nie badania go w innym trybie)

przeprowadzonego w dniu 13.05.2023 r., przez lustratora Panią Marię Pierzchałę działającą na podstawie upoważnienia nr 6/L/2023 do przeprowadzenia lustracji, wydane go przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie w dniu 29.03.2023 r.

Kontrolę sprawozdania finansowego przeprowadzono w obecności Członka Zarządu Główniej Księgowej Pani Doroty Paczut, w siedzibie lustrowanej Spółdzielni.

Główna Księgowa oświadcza, że sprawozdanie finansowe za rok 2022, zostało sporządzone w oparciu o Ustawę o rachunkowości z dnia 29.09.1994 (z późniejszymi zmianami), na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, przy zachowaniu ciągłości bilansowej, w oparciu o Zasady Polityki Rachunkowości, wraz z Zakładowym Planem Kont, zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni w dniu 28.12.2017 r., Uchwałą nr 507/2017 wraz z aneksem z dnia 19.12.2019 r., Uchwałą nr 310/2019 oraz, że kontrolowane sprawozdanie finansowe za rok 2022 zawiera wszystkie załączniki wymagane dla tej wielkości spółdzielni, a to;

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2022,
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r, wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w kwocie 23 952 836,28 zł,
3. Rachunek zysków i strat sporządzony za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku, wykazujący nadwyżkę przychodów nad kosztami (wynik dodatni) na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości 61 500,10 zł występująca w 12 nieruchomościach, ujętą w rachunku zysków i strat w pozycji Nadwyżka przychodów roku bieżącego, oraz niedobór przychodów nad kosztami (wynik ujemny) w wysokości 87 421,78 zł, występujący w 18 nieruchomościach, ujęty w rachunku zysków i strat w pozycji Nadwyżka kosztów roku bieżącego, przeniesione zostały na konto rozliczeń międzyokresowych – zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zysk netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 2 989 476,00 zł,
4. Dodatkowe Informacje i Objasnienia.

W prezentowanym sprawozdaniu zastosowano Krajowy Standard Rachunkowości nr 7 w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych.

Uzupełnienie Sprawozdania Finansowego za rok 2022 jest Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2022. Dane zawarte w sprawozdaniu są zgodne z ewidencją księgową.

Wszystkie elementy sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2022, zawierają daty i podpisy wszystkich członków Zarządu.

Sprawozdanie finansowe za rok 2022 zostało sporządzone na podstawie jednolitych plików kontrolnych ustalonych przez Ministerstwo Finansów w module e-sprawozdania.

ANALIZA POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO;

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera wszystkie elementy wynikające z ustawy o rachunkowości.
2. Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31.12.2022 r zawiera następujące dane;

AKTYWA BILANSU;

Aktywa trwałe;	11 691 713,44 zł,
w tym:	
wartości niematerialne i prawne	0,00 zł,
rzeczowe aktywa trwałe	11 580 826,84 zł,
należności długoterminowe	0,00 zł,
inwestycje długoterminowe	900,00 zł,
długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	109 986,60 zł.
Aktywa obrotowe	12 261 122,84 zł
w tym;	
zapasy	0,00 zł,
należności krótkoterminowe	579 719,59 zł,
inwestycje krótkoterminowe	11 215 668,73 zł,
krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	465 734,52 zł.
RAZEM AKTYWA	23 952 836,28 zł.

PASYWA BILANSU:

Kapitał (fundusz) własny	16 730 725,23 zł,
w tym;	
kapitał (fundusz) podstawowy	6 712 972,66 zł,
kapitał (fundusz) zapasowy	7 028 276,57 zł,
kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00 zł,
pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00 zł,
zysk z lat ubiegłych	0,00 zł,
zysk (strata) netto	2 989 476,00 zł,
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 222 111,05 zł,
w tym;	
rezerwy na zobowiązania	0,00 zł,
zobowiązania długoterminowe	214 502,56 zł,
zobowiązania krótkoterminowe	6 909 275,95 zł,
rozliczenia międzyokresowe	98 332,54 zł.
RAZEM PASYWA	23 952 836,28 zł.

Dane w bilansie wynikają z zestawienia obrotów i sald.

3. Rachunek zysków i strat sporządzony za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. zawiera następujące dane;
- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| przychody ze sprzedaży | 14 241 131,26 zł, |
| koszty działalności operacyjnej | 14 230 268,06 zł, |
| pozostałe przychody operacyjne | 3 774 111,54 zł, |
| pozostałe koszty operacyjne | 236 823,17 zł, |
| przychody finansowe | 128 696,25 zł, |
| koszty finansowe | 10,50 zł, |

zysk (strata) brutto	3 676 837,32 zł,
podatek dochodowy	713 283,00 zł,
nadwyżka przychodów GZM z roku bieżącego	61 500,00 zł,
Nadwyżka kosztów GZM roku bieżącego	87 421,78 zł,
zysk netto po korekcie wyniku GZM	2 989 476,00 zł.

Dane wynikające z ewidencji księgowej kont sprzedaży i kosztów są zgodne z rachunkiem zysków i strat.

Spółdzielnia prawidłowo rozlicza wynik finansowy oddzielnie dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi (oddzielnie dla każdej nieruchomości) i pozostałych działalności Spółdzielni.

4. Dodatkowe informacje i objaśnienia;

Wszystkie dane przedstawione w dodatkowych informacjach i objaśnieniach są zgodne z załącznikiem nr 7 do Ustawy o rachunkowości, zawierają one;

proponowany podział wyniku finansowego.

Spółdzielnia nie tworzy rezerw pracowniczy.

Lustrowana Spółdzielnia nie miała obowiązku poddawania weryfikacji sprawozdań finansowych za lata objęte lustracją przez biegłych rewidentów, stosownie do postanowień przepisów;

Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. z późniejszymi zmianami,

Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie z dnia 29.09.1994r, z późniejszymi zmianami, gdyż nie zostały przekroczone progi, określone w art.64 Ustawy o rachunkowości.

Na tym protokół zakończono i podpisano;

Protokół niniejszy sporządzony został w czterech jednobrzmiących egzemplarzach i podpisany. Jeden egzemplarz protokołu pozostawiono w lustrowanej Spółdzielni, a trzy stanowią załącznik do protokołu lustracji.

Główna Księgowa Spółdzielni;

Lustrator;

Przychody, koszty i wynik GZM w podziale na poszczególne nieruchomości za lata 2020-2022

Lp.	Nieruchomości	saldo nieruchomości na dzień 1.01.2020	2020			2021			2022			saldo nieruchomości na dzień 31.12.2022
			Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	
1.	Imbramowska 1	-12 511,57	278 137,30	280 040,08	-1 902,78	314 065,83	308 710,76	5 355,07	314 619,52	309 724,75	4 894,77	-4 164,51
2.	Imbramowska 3	-455,79	265 428,02	264 552,17	875,85	287 978,41	285 441,03	2 537,38	282 815,37	287 714,74	-4 899,37	-1 941,93
3.	Imbramowska 5	1 915,10	263 552,92	261 675,09	1 877,83	293 291,22	292 231,99	1 059,23	309 215,89	309 249,28	-33,39	4 818,77
4.	Imbramowska 7	5 270,00	273 367,59	276 882,10	-3 514,51	297 030,21	302 098,02	-5 067,81	305 259,95	305 955,79	-695,84	-4 008,16
5.	Grażyny 9	-1 906,88	277 210,09	270 429,73	6 780,36	293 348,67	293 593,14	244,47	285 915,25	287 810,95	-1 895,70	3 222,25
6.	Siewna 21	-6 754,48	503 226,75	495 992,08	7 234,67	556 142,54	551 428,20	4 714,34	539 140,91	538 265,75	875,16	6 069,69
7.	Siewna 23	-10 973,21	646 625,51	643 342,39	3 283,12	719 004,91	705 959,09	13 045,82	709 156,00	701 526,45	7 629,55	12 985,28
8.	Siewna 21 A	-79,41	580 816,04	571 029,92	9 786,12	621 729,09	623 644,51	-1 915,42	608 892,32	619 980,38	-11 088,06	-3 296,77
9.	Siewna 23A	3 342,43	635 229,86	630 344,04	4 885,82	680 125,60	679 598,28	527,32	660 489,26	671 495,80	-11 006,54	-2 250,97
10.	Siewna 21 B	-3 974,68	521 104,10	513 618,51	7 485,59	567 487,90	562 788,32	4 699,58	554 714,18	554 752,01	-37,83	8 172,66
11.	Siewna 23 B	-491,70	361 983,14	363 738,11	-1 754,97	394 560,49	394 203,24	357,25	386 375,90	388 761,93	-2 386,03	-4 275,45
12.	Siewna 21 C	1 098,32	304 458,11	304 340,49	117,62	331 766,46	332 059,90	-293,44	322 680,86	326 632,72	-3 951,86	-3 029,36
13.	Siewna 21 D	-2 509,34	383 745,45	380 905,25	2 840,20	440 270,91	438 973,41	1 297,50	440 745,44	439 183,24	1 562,20	3 190,56
14.	Mackiewicz 18	5 224,42	306 780,79	309 848,02	-3 067,23	328 567,56	330 146,39	-1 578,83	323 156,38	329 440,88	-6 284,50	-5 706,14
15.	Mackiewicz 19	-9 000,30	654 121,83	643 828,63	10 293,20	706 945,32	695 290,74	11 654,58	697 585,11	698 678,17	-1 093,06	11 854,42
16.	Mackiewicz 20	-5 745,36	392 117,54	394 463,85	-2 346,31	443 405,42	435 479,57	7 925,85	447 508,39	437 106,00	10 402,39	10 236,57
17.	Mackiewicz 21	8 096,79	344 677,34	344 650,06	27,28	373 739,59	379 681,88	-5 942,29	375 789,88	388 843,63	-13 053,75	-10 871,97
18.	Mackiewicz 23	-3 336,06	637 212,03	632 522,39	4 689,64	684 430,72	679 806,68	4 624,04	663 868,02	672 173,58	-8 705,77	-2 728,15
19.	Mackiewicz 25	-2 833,62	605 862,69	601 401,40	4 461,29	658 277,84	654 667,70	3 610,14	668 772,80	672 173,58	-3 400,78	1 837,03
20.	Pachońskiego 30	-6 844,77	264 853,30	268 188,65	-3 335,35	293 660,84	286 436,80	7 224,04	303 039,12	291 317,52	11 721,60	8 765,52
21.	Pachońskiego 32	4 082,29	280 495,17	281 999,17	-1 504,00	299 631,53	301 653,74	-2 022,21	306 494,92	306 899,01	-404,09	151,99
22.	Pachońskiego 34	-4 792,54	285 136,20	284 494,94	641,26	317 387,34	314 637,82	2 749,52	323 717,17	317 209,15	6 508,02	5 106,26
23.	Pachońskiego 32 A	-5 746,26	380 535,90	374 350,72	6 185,18	423 846,70	420 226,62	3 620,08	424 109,99	431 059,64	-6 949,65	-2 890,65
24.	Pachońskiego 32 B	243,96	386 940,49	385 097,07	1 843,42	432 649,70	430 851,16	1 798,54	430 503,33	437 187,68	-6 684,35	-2 798,43
25.	Bursztynowa 1	5 125,80	331 806,57	335 963,20	-4 156,63	352 998,36	354 980,44	-1 982,08	355 138,86	353 719,45	1 419,41	406,50
26.	Narutowicza 20	3 169,77	624 437,70	629 398,62	-4 960,92	685 668,90	683 069,14	2 599,76	694 595,76	688 960,09	5 635,67	6 444,28
27.	Narutowicza 22	1 800,90	492 858,16	495 726,59	-2 868,43	547 888,56	548 419,33	-550,77	547 791,40	543 994,23	3 797,17	2 178,87
28.	Bałtycka 26	-2 944,88	349 191,72	345 984,51	3 207,21	394 961,92	392 532,22	2 429,70	386 801,51	385 757,35	1 044,16	3 736,19
29.	Turystyczna 5	-2 498,83	302 468,90	297 328,38	5 140,52	333 201,65	329 390,78	3 810,87	321 354,56	326 205,77	-4 851,21	1 601,35
30.	Turystyczna 6	-6 345,69	281 874,00	281 556,49	317,51	306 038,92	298 466,39	7 572,53	307 985,10	301 975,10	6 010,00	7 554,35
	Razem	-50 375,59	12 216 255,21	12 163 692,65	52 562,56	13 380 327,58	13 306 222,82	74 104,76	13 298 233,15	13 324 154,83	-25 921,68	50 370,05

Protokół inwentaryzacji kasy przeprowadzonej w dniu 15-06-2023r.

Inwentaryzacji dokonał zespół spisowy w składzie :

1) Maria Pierzchała- Lustrator

2) Angelika Pleszka

Inwentaryzacja kasy odbyła się w obecności osoby materialnie odpowiedzialnej za kasę :

Kasjer – Aleksander Juzaszek

Dokonał komisyjnego przeliczenia znajdujących się w kasie środków pieniężnych, druków dotyczących gospodarki kasowej , tj. dowodów KP i KW

- 1) Stwierdzony stan gotówki komisja porównała z saldem raportu kasowego zamkniętego w dniu 14-06-2023. o numerze 69 wykazującego saldo 2438,83 zł

(w załączeniu specyfikacja gotówki w kasie na dzień 15-06-2023 r.)

- 2) Ostatni numer dowodów kasowych
KP -316/2023 z dnia 13-06-2023 r.
KW-59/2023 z dnia 12-06-2023 r.
- 3) Inne wartości pieniężne : NIE WYSTĘPUJĄ
- 4) Wyjaśnienie powstałych różnic: NIE WYSTĘPUJĄ

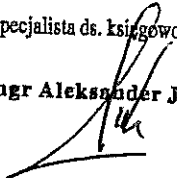
Uwagi do stanu zabezpieczenia kasy oraz gotówki w kasie:

-Ubezpieczenie polisa nr 640500100934 zawarta w dniu 05-12-2022 r.

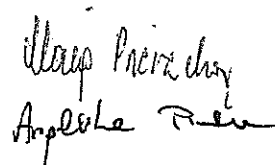
Podpis kasjera

Specjalista ds. księgowości - kasjer

mgr Aleksander Juzaszek



Podpisy członków zespołu



Kraków, 15-06-2023

PROTOKÓŁ Z KONTROLI KASY SM PBW

SPECYFIKACJA GOTÓWKI W KASIE		
NOMINAŁ zł	ILOŚĆ	WARTOŚĆ
500,00 zł	0	0,00 zł
200,00 zł	✓ 2	400,00 zł
100,00 zł	✓ 6	600,00 zł
50,00 zł	✓ 13	650,00 zł
20,00 zł	✓ 31	620,00 zł
10,00 zł	✓ 13	130,00 zł
5,00 zł	0	0,00 zł
2,00 zł	✓ 1	2,00 zł
1,00 zł	✓ 16	16,00 zł
0,50 zł	✓ 7	3,50 zł
0,20 zł	✓ 27	5,40 zł
0,10 zł	✓ 82	8,20 zł
0,05 zł	✓ 70	3,50 zł
0,02 zł	✓ 5	0,10 zł
0,01 zł	✓ 13	0,13 zł
RAZEM		2 438,83 zł
RAPORT KASOWY NR 69 Z DNIA 14-06-2023		2 438,83 zł
RÓŻNICA		0,00 zł

Podpis kasjera

Specjalista ds. księgowości - kasjer

mgr Aleksander Juzaszek

Podpis członków komisji

Wojciech Pieniąch

Agata Ruc