

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

P R O T O K Ó Ł

lustracji pełnej **Spółdzielni Mieszkaniowej DOM DLA MŁODYCH w Krakowie**
przeprowadzonej na podstawie art. 91 do 93 oraz 240 ustawy Prawo spółdzielcze
z dnia 16 września 1982 r., z p. zm. oraz umowy nr 1/2025/LSN ze Spółdzielnią
za lata 2022–2024

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 20.09.2024 r. pomiędzy Małopolskim Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie a Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej DOM DLA MŁODYCH w Krakowie.
2. Lustrację przeprowadził lustrator: **Aneta Piękoś**, posiadająca uprawnienia lustracyjne nr **4869/02** nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie działająca na podstawie upoważnienia nr ID: n119 wystawionego przez Przewodniczącego i Zastępcę Przewodniczącego Rady z dniem 12.02.2025 r. wpisano do książki kontroli Spółdzielni pod nr 45.
3. Lustracja została przeprowadzona na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r.(2021.04.08 Tekst jednolity-Dz. U. z 2021 r. poz. 648),Uchwały nr 10/2020 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 7 lipca 2020 r. w sprawie „Trybu i zasad przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych” oraz Uchwały nr 4/2020 Zarządu Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie z dnia 16 listopada 2020 r. w sprawie: „Przyjęcia zasad przeprowadzania lustracji w spółdzielniach mieszkaniowych”.
4. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2022r. do 31.12.2024 r.
5. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:
 - I. REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI (2019-2021)**
 - II. PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁANIA**
 - III. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE**
 - IV. ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH**

- V. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE I REALIZACJA USTAWY Z DNIA 15 GRUDNIA 2000R. O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH Z PÓŹN. ZMIANAMI**
 - VI. PLANOWANIE DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**
 - VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**
 - VIII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**
 - IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA**
 - X. RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE.**
6. Zgodnie z zawartą umową o przeprowadzenie lustracji, lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.
7. Tematykę lustracji przedstawiono Zarządowi pisemnie w dniu 12.02.2025 r. Radę Nadzorczą o rozpoczęciu i zakresie lustracji powiadomiono za pośrednictwem Zarządu. Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili wniosku dotyczącego udziału w czynnościach lustracyjnych, jak również nie wyrazili życzenia rozszerzenia zakresu tematycznego badania. Spotkanie z Radą Nadzorczą zaplanowano po zakończeniu lustracji.
8. Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 23.05.2022r. do 10.08.2022r. przez Lustratorów o nr uprawnień 4869/02 oraz 6354/2017 działających z ramienia Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie i obejmowała funkcjonowanie Spółdzielni za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2021 r.
9. Niniejszą lustrację przeprowadzano w biurze Spółdzielni, w dniach od 03 marca do 23 kwietnia 2025 r. z przerwami i wpisano do książki ewidencji kontroli zewnętrznych prowadzonej przez Spółdzielnię w pozycji nr 45.
10. W trakcie lustracji Spółdzielni, wyjaśnień udzielali członkowie Zarządu oraz pracownicy odpowiedzialni za poszczególne dziedziny działalności Spółdzielni.
11. W czasie objętym lustracją w skład Zarządu wchodził:
- Jerzy Trojan – Prezes Zarządu
 - Ewa Nowak – Członek Zarządu, Główna Księgowa.

W Krajowym Rejestrze Sądowym nie ma ujawnionych prokurentów czy pełnomocników.

Zarząd udzielił notarialnego pełnomocnictwa ogólnego p. Karolinie Marczuk – Specjaliście ds. organizacyjnych oraz członkowsko-mieszkaniowych – m.in. współreprezentacji do spraw w zakresie ustanawiania praw, załatwiania spraw przed urzędami.



12. Księgi rachunkowe prowadzone były w siedzibie jednostki. Funkcję Głównego Księgowego od 01.03.2013 r. pełni Pani Ewa Nowak.
13. Powołując się w dalszej części protokołu na paragrafy Statutu (stan na koniec 2024 r.) zmienionego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej DOM DLA MŁODYCH w Krakowie:
 - w dniu 15.06.2018r., Uchwałą Nr 15/2018. Wniosek złożono 20.06.2018 r. Zmian dokonano wpisem dnia 30.07.2018 r.
 - dnia 14.06.2019 r. Uchwały nr 15, 16,17,18,19,20, i 21/2019. Zgłoszone 29.07.2019 r. Zmiany zarejestrowane w KRS w dniu 26.08.2019 r.
 - dnia 30 czerwca 2023 r. (Uchwały nr 47 do 60). Wniosek złożony 25.07.2023 r. Zmiany zarejestrowane w KRS w dniu 03.08.2023 r.
 - dnia 28 czerwca 2024 r. – Uchwały nr 16/2024 i 17/2024. Wniosek złożony 30.07.2024 r. Zmiany zarejestrowane w KRS w dniu 17.10.2024 r.

B. INFORMACJE OGÓLNE

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Dom dla Młodych w Krakowie została powołana na Zebraniu Założycielskim do życia w 1984r. i wpisana do Rejestru Spółdzielni S-354/a prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, Wydział VI Gospodarczy Rejestrowy. Z dniem 27.03.2002 r. Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców pod numerem 0000102922 przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
Nazwa pełna Spółdzielni: Spółdzielnia Mieszkaniowa Dom dla Młodych.
Siedzibą jest miasto Kraków.

2. Dane identyfikujące Spółdzielnię:
 - Nazwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa DOM DLA MŁODYCH
 - Adres: ul. Turniejowa 65, 30-619 Kraków
 - Numer Identyfikacji Podatkowej NIP: 675 000 68 08 – nadany przez Urząd Skarbowy Kraków - Podgórze w Krakowie dnia 22.01.1998 r.
 - REGON: 001101364 dnia 21.10.1998 r. nadany przez Urząd Statystyczny w Krakowie
 - KRS Nr: 0000102922 wpisany postanowieniem Sądu Rejonowego w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dnia 27.03.2002 r.
 - Adres: e-mail: info@smddm.pl
 - strona internetowa: www.smddm.pl

Adres do E-doręczeń nie został ujawniony w KRS. Zgodnie z oświadczeniem Zarządu wniosek został złożony w terminie. Procedura utworzenia adresu jest w trakcie uwierzytelniania.

3. Obowiązujący Statut nie ogranicza czasu trwania, terenem działania zaś jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.



4. Rodzaj przeważającej działalności wg Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) to 68.32, Z – zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy.
5. Ponadto statutowym celem pozostałej działalności zawartym w Krajowym Rejestrze Sądowym są działalności opisane w przedmiotach działalności:
- 41, 20, Z, BUDOWANIE LUB NABYWANIE BUDYNKÓW W CELU USTANOWIENIA NA RZECZ CZŁONKÓW ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W TYCH BUDYNKACH LOKALI MIESZKALNYCH LUB LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU, A TAKŻE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH
 - 41, 20, Z, BUDOWANIE LUB NABYWANIE DOMÓW JEDNORODZINNYCH W CELU PRZENIESIENIA NA RZECZ CZŁONKÓW WŁASNOŚCI TYCH DOMÓW
 - 41, 20, Z, BUDOWANIE LUB NABYWANIE BUDYNKÓW W CELU WYNAJMOWANIA ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W TYCH BUDYNKACH LOKALI MIESZKALNYCH LUB LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU
 - 41, 20, Z, BUDOWANIE LUB NABYWANIE BUDYNKÓW W CELU SPRZEDAŻY ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W TYCH BUDYNKACH LOKALI MIESZKALNYCH LUB LOKALI O Strona 19 z 23 INNYM PRZEZNACZENIU OSOBOM NIEBĘDĄCYM CZŁONKAMI SPÓŁDZIELNI
 - 68, 20, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI MIENIE SPÓŁDZIELNI
 - 68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NIESTANOWIĄCYMI MIENIA SPÓŁDZIELNI ANI MIENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI, NA PODSTAWIE: UMOWY ZAWARTEJ Z WŁAŚCICIELEM (WŁAŚCICIELAMI) TYCH NIERUCHOMOŚCI, POWIERZENIA ZARZĄDU W SPOSÓB OKREŚLONY W ART. 18 USTAWY O WŁASNOŚCI LOKALI, W DRODZE UCHWAŁY ZEBRANIA OGÓŁU WŁAŚCICIELI LOKALI LUB W DRODZE UMOWY Z WŁAŚCIWĄ WSPÓLNOTĄ WŁAŚCICIELI LOKALI
 - 68, 20, Z, WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI I INNYCH SKŁADNIKÓW MAJĄTKU SPÓŁDZIELNI NA WŁASNY RACHUNEK
 - 68, 20, Z, DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH JAK I NIEZABUDOWANYCH CELEM POPRAWY INFRASTRUKTURY MIESZKANIOWEJ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI I ICH RODZIN

Zapisy statutowe wykazane w KRS są spójne z zapisami uchwalonego Statutu.

6. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zatrudniła pracowników na podstawie umów o pracę. Zatrudnienie na koniec roku 2024 wyniosło 12 etatów.
7. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie podlegała obligatoryjnemu badaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta w oparciu o art. 64 ustawy o rachunkowości.
8. Spółdzielnia nie była zrzeszona w żadnym związku rewizyjnym.
9. Spółdzielnia opłacała składki na Krajową Radę Spółdzielczą zgodnie z zapisami prawa spółdzielczego w terminach:
- za 2022 r. – 01.02.2022 r.
 - za 2023 r. – 30.01.2023 r.
 - za 2024 r. – 26.01.2024 r.
10. W okresie objętym lustracją Spółdzielnię kontrolowały zewnętrzne organy kontrolne:

2022 r.

- Lustracja pełna za lata 2019-2021 przeprowadzona przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie.

Lustracja zakończona protokołem z lustracji oraz syntezą ustaleń polustracyjnych.

2023 r.

- 28.03.2023 do 19.04.2023 r. ZUS o/Kraków, Wydział Kontroli Płatników Składek – kontrola okresowa. Kontrola zakończona protokołem.

Kontrola związana z badaniem sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta, które odbywało się corocznie, nie została wpisana do książki kontroli.

Sposób rejestracji i dokumentowanie kontroli zewnętrznych przeprowadzonych w Spółdzielni były zgodne z Ustawą z dnia 6 marca 2018r. Prawo przedsiębiorców.

11. Zarząd Spółdzielni oświadczył, że wobec Spółdzielni nie toczy się postępowanie sądowe lub inne postępowanie zmierzające do zabezpieczenia, ustalenia, zasądzenia lub wyegzekwowania należności pieniężnych lub świadczenia niepieniężnego o wartości mogącej wpłynąć na stan sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.
12. Członkowie Zarządu Spółdzielni zgodnie z wymogami ustawy figurują w centralnym rejestrze beneficjentów rzeczywistych.
13. W związku z nałożeniem na każdego właściciela/zarządcę nieruchomości z dniem 1 lipca 2021r. nowego obowiązku wynikającego z zapisów nowelizacji Ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów- dot. złożenia deklaracji dotyczącej źródeł ciepła i spalania paliw w ostatecznym terminie do dnia 30 czerwca 2022r., Spółdzielnia Mieszkaniowa DOM DLA MŁODYCH realizując ww. obowiązek złożyła elektronicznie w dniu 21.06.2022r. deklaracje dla każdego budynku oddzielnie w Urzędzie Miasta Krakowa Wydziale ds. Jakości Powietrza ul. Rynek Podgórski 1.
14. Podstawowe dane charakteryzujące Spółdzielnię:

C. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

Lp	Treść	Jedn. miary	Stan na dzień 31 grudnia		
			2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6
I	ZASOBY MIESZKANIOWE				
1	Ilość nieruchomości będących podstawą rozliczenia - art.4 ustawy o sm	szt.	29	29	29
2	Liczba bud. mieszkalnych	szt.	28	28	28
3	Liczba mieszkań ogółem	szt.	1856	1856	1856
	w tym: - lokatorskie	szt.	2	1	1
	- własnościowe	szt.	785	781	773
	odrębna własność	szt.	1069	1074	1082

4	Powierzchnia zasobów ogółem , w tym	m ²	116 120,74	116 120,74	116 120,74
	lokali mieszkalnych spółdzielczych	m ²	41 216,46	40 996,91	40 638,49
	lokali mieszkalnych wyodrębnionych	m ²	57 454,91	57 674,46	58 032,88
	garaży spółdzielczych	m ²	3 188,26	3 156,80	3 051,52
	garaży wyodrębnionych	m ²	12 065,52	12 096,98	12 202,26
	lokale o innym przeznaczeniu stanowiące mienie spółdzielni	m ²	299,7	299,7	299,7
	lokale o innym przeznaczeniu stanowiące mienie spółdzielni w najmie	m ²	76,4	76,4	76,4
	lokale o innym przeznaczeniu własnościowe prawa	m ²	486,31	486,31	486,31
	lokale o innym przeznaczeniu wyodrębnione	m ²	1 333,18	1 333,18	1 333,18
5	Wspólnoty mieszkaniowe zarządzane przez Spółdzielnię				
	liczba budynków mieszkalnych	szt.	-	-	-
	powierzchnia zasobów	m ²	-	-	-
	ilość mieszkań	szt.	-	-	-
6	ilość wyodrębnionych wspólnot - nie zarządzanych przez Spółdzielnię	szt.	-	-	-
II	WSKAŹNIKI EKONOMICZNE				
1	Zadłużenie czynszowe ogółem,	zł	540 308,26	573 028,12	630 069,78
	w tym: - lokali mieszkalnych	zł	511 372,84	540 320,63	595 233,02
	- lokali o innym przeznaczeniu	zł	28 935,42	32 707,49	34 836,76
2	Wskaźniki zadłużenia do naliczeń rocznych	%	3,91	3,53	3,50
3	Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszkaniowych ogółem	zł	1 816,43	94 106,73	28 302,74
a	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (ujemny wynik na GZM)	zł	-67 960,85	-60 788,26	-83 879,13
b	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dodatni wynik GZM)	zł	69 777,28	154 894,99	112 181,87
4	Wynik roczny brutto na pozostałych działalnościach spółdzielni (nadwyżka/strata bilansowa brutto)	zł	201 526,92	363 137,06	252 138,37
5	Stawki opłat od lokali mieszkalnych:				
	zależnych od Spółdzielni:				
	eksploatacja podstawowa- (stawka od -do)	zł/m2	2,38 – 3,59	2,80 – 4,26	3,03 – 4,64
	fundusz remontowy + konserwacja (stawka od-do)	zł/m2	0,70 – 3,00	0,80 – 3,00	0,90 - 4,22
	niezależnych od Spółdzielni:				
	zimna woda	zł/m3	11,00	12,33	13,62
	ciepła woda - (stawka od -do)	zł/m3	11,00 – 16,70	11,00 – 21,00	14,00 – 21,00
	centralne ogrzewanie - (stawka od -do)	zł/m2	2,95 – 3,17	4,28 – 5,44	4,28 – 5,72
	podatki	zł/m2	0,11 – 0,18	0,14 – 0,21	0,16 – 0,24
	wywóz odpadów	zł/m-c/os	23	27	27
	inne - dopisać katalogowo wg Spółdzielni tj. azart	zł/m-c	1,40 – 3,30	1,40 – 3,30	1,40 – 3,30
6	Stan funduszy podstawowych ogółem, w tym:	zł	44 066 464,81	43 106 828,40	41 875 186,87
	fundusz udziałowy	zł	794 898,08	794 898,08	794 898,08
	fundusz zasobowy	zł	1 866 836,02	2 085 897,59	2 038 993,88
	fundusz z aktualizacji wyceny	zł	3 032 111,92	3 032 111,92	3 126 474,79
	fundusz wkładów ogółem (mieszkaniowy, budowlany,)	zł	37 943 391,77	36 927 358,29	35 743 291,78
	zysk /strata bilansowa	zł	429 227,02	266 563,02	171 528,34

7	Stan funduszy specjalnych, w tym:	zł	-	-	-
	ZFŚŚ		-	-	-
	Fundusz remontowy ogółem, w tym:	zł	6 186 497,74	6 325 670,63	5 419 518,51
	- nieruchomości	zł	4 286 963,04	4 390 867,84	3 444 535,86
	- mienie spółdzielni	zł	1 899 534,70	1 934 802,79	1 974 982,65
	rozliczenie funduszu remontowego - saldo Wn	zł	-73 555,35	-53 820,85	-971 158,10
	rozliczenie funduszu remontowego - saldo Ma	zł	4 360 518,39	4 444 688,69	4 415 693,96
8	Należności ogółem	zł	498 712,41	853 322,67	638 732,23
9	Zobowiązania ogółem bez fund. specjalnych	zł	2 780 338,84	3 073 285,64	4 167 548,06
10	Środki pieniężne ogółem, w tym	zł	9 201 919,87	9 635 355,14	11 182 010,42
	środki pieniężne w kasie	zł	1 333,49	2 064,86	303,31
	środki pieniężne na lokatach	zł	3 840 891,58	6 447 376,46	7 647 644,61
	pozostałe środki pieniężne w banku	zł	5 359 694,80	3 185 913,82	3 534 062,50
11	Wynik na administrowaniu Wspólnotami mieszkaniowymi	zł	-	-	-
12	Wynik na działalności społeczno - kulturalnej	zł	-	-	-
III ZATRUDNIENIE OGÓŁEM					
	(średnioroczne), w tym pracownicy	osoby	12	12	12
	średnioroczne zatrudnienie	etaty	12	12	12

I. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH ZA LATA 2019 – 2021

Na podstawie danych z ustaleń zawartych w protokole z lustracji pełnej za lata 2019-2021 Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie w liście polustracyjnym przekazał Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej DOM DLA MŁODYCH do realizacji 1 wniosek.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej DOM DLA MŁODYCH z wnioskiem zapoznała się na posiedzeniu w dniu 29.08.2022 r. przyjmując do realizacji. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 19.09.2022 r. został zaproszony lustrator, który omówił wyniki lustracji.

Wnioski zostały przedłożone na Walnemu Zgromadzeniu w 2023 r.

Zarząd przystąpił do ich realizacji. Stopień realizacji wniosków opisano poniżej.

Spółdzielnia przesłała informację o realizacji wniosków do podmiotu przeprowadzającego lustrację, spełniając tym samym wymóg art.93 §1b ustawy Prawo spółdzielcze.

Realizacja wniosków:

Wniosek nr 1

Kontynuować realizację wniosków z poprzedniej lustracji nr 2 i 3 w zakresie dostosowania regulacji wewnętrznych Spółdzielni.

Opis wniosku

Wniosek 2 – w związku z istotnymi zmianami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przeanalizować zapisy statutu i dostosować go do potrzeb Spółdzielni.



Wniosek 3 – W związku z istotnymi zmianami Statutu SM, zweryfikować wszystkie regulaminy obowiązujące w Spółdzielni i dostosować je do zmienionych przepisów. Regulaminy nieaktualne wycofać z obrotu prawnego.

Na stronach (7,8,9) protokołu z przeprowadzonej lustracji znajduje się wykaz aktualnych Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie w latach objętych lustracją dokonywało zmian w Statucie, podobnie zarówno Zarząd, jak i Rada Nadzorcza analizowała regulaminy, co skutkowało wycofaniem niektórych regulaminów, a innych - aktualizacją zapisów.

Wniosek jest w trakcie realizacji, gdyż są regulaminy, które wymagają dostosowania, co zostało wykazane w niniejszym protokole.

II. PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁANIA

1. Podstawę działania Spółdzielni w latach 2022–2024 stanowił Statut, uchwalony w dniu 15.06.2018r., kolejne Walne Zgromadzenie dokonywało zmian: w 2019 r., 2023 r. oraz w 2024 r.

2. Analiza tekstu Statutu wykazała, że był on zmieniany i aktualizowany i jest on w istotnych sprawach dostosowany do obowiązujących przepisów prawa.

Uwagi lustracji dotyczą rozważenia zmiany m.in. zapisów w zakresie:

- § 5 ust. 1 pkt 5) i ust. 5 pkt 7), § 12 ust. 4 – nieaktualny
- § 31 ust. 1, 2 – nieaktualny
- zapisy dotyczące inwestycji – rozważyć zasadność
- § 49 pkt 13) – na podstawie art. 35 Prawa spółdzielczego ust. 6 – zapisy regulaminu walnego zgromadzenia winny być przeniesione do statutu.
- § 8³ ust. 10 usm - materiały na wz winny być wykładane na 14 dni
- § 52 ust.2 – członkowie mają prawo zgłaszać uwagi do porządku obrad przed wz
- § 58 ust. 4 - uwzględnić wymóg 50%+1
- § 62 ust. 1 pkt 25) – Rada Nadzorcza ma mieć katalog zamknięty ustalanych regulaminów
- wymienić regulaminy będące w kompetencjach Zarządu
- § 73 ust. 5 – zapis niepotrzebny, Rada Nadzorcza w okrojonym składzie może skutecznie podejmować uchwały (minimum 8)
- § 60 ust. 3 – Statut wymaga obecności nie mniej niż 7 członków rady nadzorczej, aby skutecznie podejmować decyzje. Zasadą jest, że rada nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. (art. 222 § 1 K.s.h.). Stąd winno być: nie mniej niż 8 członków
- § 77 ust. 1 pkt 4) – nieaktualne (nie ma administratorów nieruchomości).

3. W Spółdzielni w okresie objętym lustracją funkcjonowały m.in. następujące regulaminy:

LP	Nazwa Regulaminu
1	Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony

	przez WZ w dniu 24.06.2016 uchwałą nr 17/2016 – wymaga aktualizacji i dostosowania do statutu
2	Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 24.06.2016 r., uchwała nr 16/2016 – zbędny, w kontekście przepisów art. 35 ust. 6 Prawa spółdzielczego, dodatkowo nieaktualny. W poprzednim protokole z lustracji widnieje uwaga Lustratora o konieczności zmiany
3.1.	Regulamin Zebrania Członkowskiego Nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.10.2015 r., uchwała nr 66/X/2015 – w poprzednim protokole adnotacja: do uchylenia przez RN po zmianie Statutu SM poprzez wykreślenie § 76 i 77
3.2.	Regulamin zebrania mieszkańców nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.01.2020 r. uchwała nr 1/I/2020 – Uchylony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.09.2023 r. Uchwałą Nr 19/IX/2023
4	Regulamin Komisji Rady Nadzorczej d/s Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni uchwalony przez RN w dniu 26.02.2018 r., uchwała nr 8/II/2018
5	Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej uchwalony przez RN w dniu 26.02.2018 r., uchwała nr 9/II/2018
6	Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez RN w dniu 26.10.2015 r., uchwała nr 64/X/2015 – wymaga aktualizacji
7	Regulamin Wynagradzania Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony w oparciu o art. 48 par. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze uchwalony przez Zarząd SM „Dom dla Młodych” w dniu 24.05.2007 r., uchwała nr 85/2007 z późniejszymi zmianami z dnia 06.03.2014 r., uchwała nr 54, 17.08.2015 r. – wymaga aktualizacji
8	Regulamin Premiowania Pracowników uchwalony przez RN w dniu 27.01.2014 r., uchwała nr 2/I/2014 - kompetencja Zarządu
9	Regulamin zlecania robót budowlano-remontowych i modernizacyjno – inwestycyjnych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Dom dla Młodych” uchwalony przez RN w dniu 15.02.2022, uchwała nr 5/II/2022
10	Regulamin Premiowania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.02.2018 r., uchwała nr 10/II/2018
11	Regulamin rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.11.2018 r., uchwała nr 36/XI/2018
12	Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.11.2018 r., uchwała nr 35/XI/2018
13	Regulamin przyjmowania w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez RN w dniu 21.10.2019 r., uchwała nr 33/X/2019 – nieaktualny, nie dostosowany do Statutu i ustaw spółdzielczych
14	Regulamin Gospodarki Finansowej uchwalony przez RN w dniu 28.09.2020 r., Uchwała nr 21/IX/2020
15	Regulamin przyjmowania, rozpatrywania oraz załatwiania skarg i wniosków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 24.04.2002 r., uchwała 109/2002 – w poprzednim protokole informacja o konieczności zmiany
16	Regulamin Pracy uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 31.12.2003 uchwała nr 206
17	Regulamin udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez RN w dniu 24.10.2016 r., uchwała 24/X/2016 – w poprzednim protokole adnotacja, że pozostaje do zmiany w kolejności
18	Regulamin ochrony danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez RN w dniu 27.04.2021 r., uchwała 7/IV/2021

19	Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni uchwalony przez RN w dniu 26.01.2021 r., uchwała nr 1/I/2021
20	Regulamin Porządku Domowego uchwalony przez RN w dniu 22.10.2007 r., uchwała nr 184/X/2007 wraz z późn. zmianami z dnia 29.06.2020 r., uchwała nr 18/VI/2020
21	Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych uchwalony przez RN w dniu 23.11.2021 r., uchwała nr 24/XI/2021
22	Regulamin określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali uchwalony przez RN w dniu 18.01.2016 r., uchwała nr 2/I/2016
23	Regulamin przeprowadzenia przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” na sprzedaż prawa odrębnych własności lokali o przeznaczeniu mieszkalnym i innym niż mieszkalne – lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz ekspektatywy praw odrębnej własności uchwalona przez RN w dniu 21.10.2013 r., Uchwała Nr 35/X/2013
24	Regulamin procedury windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” w zakresie opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości uchwalony przez RN w dniu 23.03.2020 r., uchwała nr 6/III/2020
25	Regulamin parkowania na wewnętrznym parkingu budynku przy ul. Orawskiej 3 w Krakowie uchwalony przez Zarząd w dniu 20.12.2012 r., uchwała nr 313
26	Instrukcja opracowywania i sposobu realizacji planu remontów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalona przez RN w dniu 23.11.2015 r., uchwała 69/XI/2015
27	Regulamin określający zasady wjazdu, przejazdu, parkowania i wydawania identyfikatorów uprawniających do parkowania pojazdów samochodowych na terenie nieruchomości pozostających w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej „Dom dla Młodych” położonych przy ul. Kordiana 52, 54, 56 i ul. Turniejowej 59, 61, 63, 65, 65a uchwalona uchwałą RN w dniu 29 kwietnia 2019 nr 7/IV/2019 – kompetencja Zarządu

Kompetencje statutowe w zakresie uchwalania poszczególnych regulaminów przez wymienione wyżej organy samorządowe Spółdzielni nie zawsze były zachowane.

III. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE

Do podstawowych aktów prawa zakładowego należy regulamin pracy i wynagradzania. Obowiązek tworzenia prawa wewnątrzzakładowego zależy od kryterium staniu zatrudnienia (art.104 § 1 i 2 KP).

Organizację i zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej DOM DLA MŁODYCH w Krakowie normował:

- Regulamin pracy przyjęty Uchwałą Zarządu nr 206 z dnia 31.12.2003 r.- wymaga aktualizacji m.in. stawek, dostosowania do stosowanej praktyki tj. usunięcie zapisów, które dotyczą pracowników fizycznych
- Regulamin wynagradzania pracowników SM Dom dla Młodych uchwalony przez Zarząd Spółdzielni Uchwałą nr 85/2007 w dniu 24.05.2007, ze zmianami Uchwałą nr 54 z dnia - 06.03.2014 r., Uchwałą nr 54 z dnia 17.08.2015 r.
- Regulamin Premiowania Pracowników uchwalony przez RN w dniu 27.01.2014 r., Uchwałą nr 2/I/2014 – sprawy pracownicze leżą w kompetencjach Zarządu

- Regulamin premiowania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Dom dla Młodych – uchwalony dnia 26.02.2018 r. Uchwałą Nr 10/II/2018.

Zgodnie z § 62 ust. 1.5) Statutu do zakresu działania Rady Nadzorczej należy zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni. Zatwierdzona struktura spełniała wymagania ustawowe bowiem: była układem stanowisk i składających się z nich komórek organizacyjnych wewnątrz Spółdzielni.

Struktura organizacyjna była zatwierdzana corocznie w ramach planu finansowo-gospodarczego według poniższego:

- na 2022 r. - uchwała nr 2/II/2022 z dnia 15.02.2022 roku,
- na 2023 r. - uchwała nr 2/I/2023 z dnia 20.01.2023 roku,
- na 2024 r. - uchwała nr 1/II/2024 z dnia 19.02.2024 roku.

Stan zatrudnienia, zakres czynności oraz podział kompetencji są dostosowane do praktyki w Spółdzielni.

Plan zatrudnienia kształtował się następująco:

Analiza zatrudnienia			
	2022 rok	2023 rok	2024 rok
1. Planowane wg struktury organizacyjnej, z tego:	12	12	12
a) na stanowiskach nierobotniczych	12	12	12
b) na stanowiskach robotniczych	0	0	0
2. Wykonanie wg sprawozdawczości, z tego:			
a) na stanowiskach nierobotniczych	12	12	12
b) na stanowiskach robotniczych	0	0	0
3. Rozliczenie zatrudnienia w stosunku do planowanej struktury organizacyjnej			
a) przekroczenie	0	0	0
b) oszczędność	0	0	0

Z przedstawionej tabeli wynika, iż zatrudnienie zgodne było z planowanym.

Przy tej wielkości Spółdzielni i nałożonych na nią zadaniach i obligatoryjnych obowiązkach, powyższe zatrudnienie jest wystarczające, jednak bardzo ograniczone i w warunkach konieczności ustalenia zastępstwa może prowadzić do niepełnego zabezpieczenia interesów Spółdzielni i jej członków.

Fundusz płac

Osobowy i bezosobowy fundusz płac był planowany na każdy rok odrębnie i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą uchwałami, które określały jego wysokość.

Lp	Wyszczególnienie	2022 r.	2023 r.	2024 r.
1.	Plan funduszu płac na rok (w zł), w tym:	1 006 818,00	1 111 548,00	1 233 348,00
	- osobowy fundusz płac pracownicy	617 760,00	675 360,00	747 360,00

	- bezosobowy fundusz płac	13 200,00	14 760,00	15 600,00
	-Inne i odprawy emerytalne	0,00	0,00	0,00
	- wynagrodzenie Rady Nadzorczej	156 978,00	175 188,00	211 188,00
	- wynagrodzenie Zarządu	226 080,00	246 240,00	259 200,00
2.	Wyplacone wynagrodzenia (w zł) w tym:	977 361,50	1 100 836,99	1 195 020,59
	- osobowy fundusz płac pracownicy	615 116,11	683 522,15	743 539,55
	- bezosobowy fundusz płac	13 200,00	14 760,00	16 960,00
	- Inne i odprawy emerytalne	0,00	19 955,00	0,00
	- wynagrodzenie Rady Nadzorczej	141 248,94	166 179,00	202 268,00
	- wynagrodzenie Zarządu	207 796,45	216 420,84	232 253,04
3.	Wskaźnik wykonania funduszu płac(w %) tym:	97,07%	99,04%	96,89%
	- osobowy fundusz płac pracownicy	99,57%	101,21%	99,49%
	- bezosobowy fundusz płac	100,00%	100,00%	108,72%
	-Inne i odprawy emerytalne	-	-	-
	- wynagrodzenie Rady Nadzorczej	89,98%	94,86%	95,78%
	- wynagrodzenie Zarządu	91,91%	87,89%	89,60%

Realizacja osobowego i bezosobowego funduszu płac przebiegała planowo.

Wynagrodzenia w ramach bezosobowego funduszu obejmowały wynagrodzenia z tytułu zawartych umów cywilno-prawnych niezbędnych do bieżącego funkcjonowania Spółdzielni.

Zgodnie z zapisami § 62 ust. 4 i 5 Statutu Spółdzielni, Członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie ryczałtu miesięcznego:

- Przewodniczący Rady – 55% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- Zastępca Przewodniczącego Rady – 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- Sekretarz – 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- Przewodniczący Komisji Rady – 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- Dodatek za protokolowanie 13% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Dokonano kontroli wynagrodzenia z w/w tytułu za październik 2024 r.

Uwag nie wniesiono.

Rada Nadzorcza corocznie analizowała politykę kadrową oraz zapoznawała z wykorzystaniem środków przeznaczonych na wynagrodzenia.

Dokumentacja pracownicza

Pracodawca zobowiązany jest, zgodnie z przepisami zawartymi w art. 94 pkt. 9a Kodeksu pracy, do prowadzenia :

- dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz
- akt osobowych swoich pracowników.

Dokumentacja świadczeń pracowniczych.

W Spółdzielni nie jest tworzony ZFŚS.

Wypłacane są świadczenia urlopowe.

Akta osobowe

Dokonano kontroli losowo wybranej dokumentacji pracowniczej akt osobowych EK, JT, KT, JS.

Ustalono, że:

- Dokumentację pracowniczą jest dostosowana do Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej (Dz. U. z 2018 r. poz. 2369)
- Pracodawca prowadził odrębnie akta osobowe dla każdego pracownika, które składały się z czterech części.
- Dokumenty były pogrupowane zgodnie z rozporządzeniem, i ułożone w porządku chronologicznym, ponumerowane. Pracownicy posiadali aktualne badania lekarskie, oraz szkolenia BHP.
- Akta osobowe pracownicze jak również dostęp do nich był odpowiednio zabezpieczony.

Ewidencja czasu pracy

Kodeks pracy nakłada na pracodawcę obowiązek prowadzenia ewidencji czasu pracy (art. 149 K.p.) dla każdego pracownika odrębnie w formie elektronicznej. Dodatkowo archiwizowana jest w formie papierowej.

Ewidencja czasu pracy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10.12.2018r. §6 pkt 1, uwzględnia rozpoczęcie i zakończenie pracy oraz liczbę przepracowanych godzin, dni wolnych od pracy z oznaczeniem tytułu ich udzielenia, rodzaju i wymiaru zwolnień od pracy, rodzaju i wymiaru innych usprawiedliwionych nieobecności w pracy, wymiarze nieusprawiedliwionych nieobecności w pracy.

W Spółdzielni była prowadzona kontrola czasu pracy. Pracownicy podpisywali listy obecności, które znajdowały się w sekretariacie Spółdzielni. Ewidencja czasu pracy umożliwiała kontrolę przestrzegania norm dotyczących czasu pracy oraz możliwość sprawdzenia prawidłowego ustalania wynagrodzenia i innych świadczeń związanych z pracą. Karty ewidencji czasu pracy były prowadzone w formie elektronicznej i archiwizowane na wydrukach papierowych, dostosowane do wytycznych w zakresie RODO.

Ewidencja urlopów prowadzona była elektronicznie, dla celów archiwizacyjnych również w wersji papierowej. Na dzień 28.02.2025r. stwierdzono 333 dni urlopów, w tym 88 z 2024r. u 9 osób. Urlopu niewykorzystanego należy udzielić do końca września następnego roku kalendarzowego.

Corocznie tworzony jest plan urlopów wypoczynkowych, uzgadniany jest z pracownikami oraz ich przełożonymi i zatwierdzany przez Kierownika Spółdzielni.

Ewidencja delegacji. W Spółdzielni nie był prowadzony rejestr wyjazdów służbowych. Pracownikom wykorzystującym prywatne samochody w celach służbowych, był wypłacany ryczałt, czyli zwrot poniesionych kosztów. Umów takich zawarto 8.

Dokumentacja płacowa i podatkowa.

W zakresie dokumentacji płacowej pracodawca ma obowiązek prowadzić odrębnie dla każdego pracownika Imienną kartę (listę) wypłacanego wynagrodzenia za pracę i inne świadczenia związane z pracą. Przepisy prawa pracy nie regulują tego, jakie informacje

powinna zawierać lista płac. Jednak jej układ wynika z realizacji obowiązków rozliczeniowych wobec ZUS i urzędów skarbowych, co jest zachowane.

- ✓ Podstawą naliczenia płac był bilans czasu pracy, który uwzględniał zaświadczenia lekarskie, urlopy i inne nieobecności.
- ✓ Regulaminy Pracy przewidywały termin wypłat, był to ostatni dzień miesiąca.

Dokonano kontroli terminowości wypłat za październik 2024 r. Wypłata wynagrodzenia dla pracowników odbyła się 29.10.2024 r. (WB- nr 214/2024 z 2024r.). Wynagrodzenie było płacone w formie bezgotówkowej. Pracownicy na bezgotówkową formę wynagrodzeń wyrazili zgodę udostępniając swoje rachunki bankowe.

Bez uwag.

Normy prawne dotyczące równego traktowania w zatrudnieniu.

W aktach pracowniczych znajdują się adnotacje, w których zawarte są normy prawne dotyczące równego traktowania w zatrudnieniu.

Bezpieczeństwo i higiena pracy

Obowiązki pracodawcy zostały określone w Dziale X Kodeksu pracy, który nakłada na pracodawcę obowiązek ochrony zdrowia i życia pracowników przez zapewnienie bezpiecznych i higienicznych warunków pracy.

Spółdzielnia nie zatrudnia etatowego pracownika ds. BHP, korzysta z usług podmiotu zewnętrznego. W Spółdzielni służbę BHP pełniła firma Henryk Syrek Zakład Handlowo-Uslugowy ATLEX, ul. Garbarska 18 w Gorlicach, na podstawie zawartej umowy. Umowa została rozwiązana z dniem 31.12.2023 r.

W Spółdzielni zadaniami BHP zajmował się Prezes Zarządu.

W 2023 r. odnotowano 1 wypadek w pracy p. E.N. - dokumentacja znajduje się w aktach pracownika tj: protokół wysłuchania świadka w postępowaniu powypadkowym, protokół ustalenia okoliczności i przyczyn wypadku przy pracy, zgłoszenie wypadku przy pracy pracownika – dnia 21.03.2023 r., korespondencja z ZUS, dokumentacja medyczna, wniosek o wypłatę jednorazowego odszkodowania.

Sprawa została zakończona.

Od 01.01.2024 nie odnotowano wypadków w pracy.

Spółdzielnia posiada opracowane i wdrożone procedury w zakresie prawidłowego zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy:

Dokumentacja wypadków jest założona; w okresie objętym lustracją wypadki przy pracy nie wystąpiły, poza sytuacją opisaną wyżej z 2023 r.

Ocena ryzyka zawodowego, a także jej analiza była dokonywana okresowo. Pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie i szkolenia BHP. Są zapoznawani z ryzykiem zawodowym, jak również ze szczegółowymi zasadami bezpieczeństwa.

Ocenie BHP podlegały miejsca dotyczące organizacji pracy takie jak:

- pomieszczenia pracy
- stanowiska pracy
- pomieszczenia higieniczno-sanitarne

Spółdzielnia posiadała opracowane i wdrożone procedury w zakresie prawidłowego zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy.

Spółdzielnia nie wyznaczyła i nie przeszkoliła pracownika do udzielania pierwszej pomocy. W związku z art. 304, 304¹ KP działania z zakresu BHP rozciągnięto na osoby trzecie wymienione w w/w artykułach, a ponadto na zagadnienia określone w art.207, 208 KP.

Podnoszenie poziomu wiedzy i umiejętności zawodowych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia szkoliła i podnosiła kwalifikacje zawodowe pracowników w niezbędnym zakresie.

Tematyka szkoleń dotyczyła spraw związanych z zamknięciem ksiąg rachunkowych, prawa pracy, windykacji zadłużeń, spraw członkowsko-mieszkaniowych, przepisów podatkowych, zmiany ustaw, z zakresu prawa budowlanego, energetycznego i innych.

W świetle zmieniających się interpretacji przepisów tematyka szkoleń była wystarczająca, zapewniała zabezpieczenie interesów członków.

Dokumentacja świadczeń pracowniczych.

W Spółdzielni nie prowadzono działalności socjalnej.

Dokumentacja umów cywilno-prawnych.

W okresie objętym lustracją występowały umowy zlecenia:

- obsługa strony internetowej,
- sprzątanie pomieszczeń biurowych,
- obsługa komisji przetargowej.

Wypłaty realizowane były na podstawie rachunku.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

Zasady postępowania wewnątrzspółdzielczego w Spółdzielni Mieszkaniowej DOM DLA MŁODYCH reguluje rozdział V Statutu Spółdzielni (§19-20 Statutu). Ponadto w Spółdzielni obowiązuje Regulamin przyjmowania, rozpatrywania oraz załatwiania skarg i wniosków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 24.04.2002 r., uchwała 109/2002.

Zgodnie z Regulaminem skargi i wnioski wnoszone na piśmie podlegają rejestracji w dzienniku korespondencji i kierowane przez członka Zarządu rozdzielającego pocztę do rozpatrzenia i załatwienia przez pracownika merytorycznie odpowiedzialnego. Skargi i wnioski zgłaszane w formie ustnej członkom Zarządu oraz zgłaszane przedstawicielom Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej przyjmują zainteresowanych po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu terminu. Telefon kontaktowy podany jest do wiadomości na tablicach ogłoszeń.

Z wyjaśnień ustnych członków Zarządu Spółdzielni wynika, że strony przyjmowane są przez Członków Zarządu w wyznaczone dni w godzinach urzędowania Spółdzielni.

Ubezpieczenia majątkowe.

Za okres objęty lustracją majątek Spółdzielni był ubezpieczony w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA S.A. z siedzibą w Łodzi przy ul. Gdańskiej 132.

Budynki mieszkalne w okresie objętym lustracją były ubezpieczone w wartości odtworzeniowej i wynosiły w roku 2024 po 7.000 zł/m².

Członkowie organów samorządowych byli ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej.

Ochrona mienia.

Biura Spółdzielni były zabezpieczone w sposób staranny. Podlegały również ubezpieczeniu.

Ochrona danych osobowych

Regulamin ochrony danych osobowych przyjęty został Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/IV/2021 z dnia 27.IV.2021 r. Każdy pracownik został upoważniony do przetwarzania danych osobowych zawartych w zbiorach, w celach związanych z wykonywaniem obowiązków na zajmowanym stanowisku w ramach zawartej umowy o pracę.

W związku z w/w przepisami pracownicy pisemnie oświadczyli, że zapoznali się z opracowaną przez Spółdzielnię polityką ochrony danych osobowych.

Pisemne upoważnienia wraz z oświadczeniami zarejestrowane są w „ewidencji osób upoważnionych do przetwarzania danych”.

Wprowadzono:

- Politykę bezpieczeństwa danych osobowych
- Podręcznik bezpieczeństwa,
- Procedurę zarządzania systemem informatycznym,
- Procedurę oceny ryzyka,
- Regulamin Ochrony Danych Osobowych.

W Spółdzielni prowadzony jest w formie elektronicznej rejestr udzielonych upoważnień oraz rejestr umów powierzenia danych osobowych.

Rejestry są na bieżąco weryfikowane.

Nadzór i kontrolę nad przestrzeganiem przepisów w zakresie ochrony danych osobowych Zarząd powierzył Specjaliście ds. organizacyjnych oraz członkowsko-mieszkaniowych.

Obsługa prawna.

Spółdzielnia korzysta z obsługi prawnej na podstawie umowy zawartej z:

- Kancelarią Adwokacką Katarzyna Regucka
- Kancelarią Radców Prawnych – Radca Prawny Agnieszka Skrzypulec
- Kancelarią Adwokacką – mec. Michał Szymeczko.

Umowy zostały zawarte na czas nieokreślony.

Wypłata wynagrodzenia odbywała się na podstawie wystawionych faktur vat.



Rejestr skarg i wniosków.

W Spółdzielni nie jest prowadzony rejestr skarg i wniosków. Według oświadczenia Zarządu sprawy zgłaszane przez członków są na bieżąco rozpatrywane przez odpowiednie organy.

IV. ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

W okresie objętym lustracją, zgodnie z obowiązującym Statutem, w Spółdzielni funkcjonowały następujące organy samorządowe:

- A. Walne Zgromadzenie;
- B. Rada Nadzorcza;
- C. Zarząd Spółdzielni.
- D. Zebrania Członkowskie Nieruchomości.

A. Walne Zgromadzenie

1. Stosownie do § 47 obowiązującego Statutu Spółdzielni najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.

W okresie objętym lustracją Zarząd zgodnie z § 49 ust. 1 Statutu Spółdzielni zwołał w 2023 i w 2024 r. Walne Zgromadzenie, które odbyło się w:

- 2023 roku w dniu 29.06.2023 r. zakończono 30.06.2024 r. i obejmowało sprawozdania za lata 2019,2020,2021 i 2022.
- 2024 roku w dniu 28.06.2024.

W roku 2022 z powodu stanu epidemii zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374,567,568,695), termin odbycia WZ został odroczony.

Szczegółowe zasady organizacji i przebiegu Walnego Zgromadzenia określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 24.06.2016 r., uchwałą nr 16/2016.

Zgodnie z art. 35 ust. 6) Prawa spółdzielczego szczegółowe zasady organizacji i przebiegu Walnego Zgromadzenia powinny być zawarte w Statucie.

2. Przedmiotem analizy była dokumentacja obrad Walnego Zgromadzenia, a to:
 - protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia, wraz z podjętymi uchwałami,
 - listy obecności,
 - protokoły Komisji Skrutacyjnej wybranej na Walnym Zgromadzeniu,
 - materiały informacyjne, zawierające m.in. sprawozdania z działalności Zarządu, sprawozdania finansowe, sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej,
 - kopie zawiadomień o czasie miejscu i porządku obrad.

Zgodnie z § 50 obowiązującego Statutu zawiadomiono członków o czasie miejscu porządku obrad na piśmie na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Wg dokumentacji z Walnego Zgromadzenia odbytego w 2023 r. i 2024 r.

zawiadomienia o zwołaniu walnego zgromadzenia były zawieszane na tablicach ogłoszeń w budynkach spółdzielczych.

Jak wynika z list obecności i pozostałej dokumentacji wyszczególnionej wyżej, w Walnym Zgromadzeniu brało udział:

- w 2023 r. - 47 członków na 1 982 uprawnionych, z czego 19 osobiście a 28 poprzez pełnomocników, co stanowi ok. 2,37 % uprawnionych.
- w 2024 r. - 46 członków na 1 976 uprawnionych, z czego 41 osobiście a 5 poprzez pełnomocników, co stanowi ok. 2,33 % uprawnionych.

Nadmienić należy, że Statut Spółdzielni w § 52 ust. 3 stanowi, że: „Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. Na podstawie analizy dokumentów, wyszczególnionych wyżej, stwierdzono, że tryb zwoływania i zawiadamiania członków Spółdzielni o Walnym Zgromadzeniu był zgodny z postanowieniami Statutu. Zapisy w protokołach komisji mandatowo-skrutacyjnej, wybieranej przez Walne Zgromadzenia w każdym badanym roku, stwierdzają: prawomocność obrad (ważność), stwierdzenie, że Walne Zgromadzenie było zdolne do podejmowania uchwał.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia był zgodny ze Statutem oraz porządkiem obrad.
5. Podjęte uchwały były zgodne z przepisami prawa, kompetencjami określonymi w Statucie oraz ustalonym porządkiem obrad, a w szczególności dotyczyły:
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu, sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej (za okres od lipca do czerwca),
 - przyjęcia wniosków polustracyjnych i informacji o ich realizacji,
 - podziału i przeznaczenia osiągniętej nadwyżki bilansowej Spółdzielni,
 - przyjęcia najwyższej sumy zobowiązań,
 - przyjęcia kierunków działania na najbliższe lata 2023-2027 (w 2023 r.)
 - przyjęcia zmian do Statutu,
 - udzielania absolutorium Członkom Zarządu
 - wyboru członków Rady Nadzorczej w 2023 r.
6. Zgodnie z postanowieniami Statutu z obrad Walnego Zgromadzenia sporządzono protokoły, które zostały podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia. W dokumentacji Walnych Zgromadzeń przechowywanej w siedzibie Spółdzielni zawarte są m.in.:
 - zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia z podanym porządkiem obrad,
 - udokumentowany sposób zawiadomienia zwołania Walnego Zgromadzenia
 - listy obecności członków i pełnomocników na Walnym Zgromadzeniu,
 - protokoły komisji wybranych na Walnym Zgromadzeniu,
 - sprawozdania będące przedmiotem podejmowanych uchwał,
 - wyniki głosowania nad poszczególnymi uchwałami oraz treść podjętych uchwał,
 - podpisane protokoły z obrad wraz z podjętymi uchwałami.

B. Rada Nadzorcza

1. Rada Nadzorcza stosownie do zapisów § 57 ust. 1 Statutu Spółdzielni składa się z 9-15 osób – Członków Spółdzielni, wybranych przez Walne Zgromadzenie, spośród kandydatów zgłoszonych podczas Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata.
2. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza pracowała w składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie w dniu 30.06. 2017 r. na kadencję 2017-2020. Nowy skład Rady Nadzorczej został prawidłowo uwidoczniiony w Krajowym Rejestrze Sądowym nr 0000102922.

W skład Rady Nadzorczej w okresie objętym lustracją wchodził:

Przewodniczący Rady Nadzorczej Janusz Bystranowski

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Józef Adamus

Sekretarz Rady Nadzorczej

Anna Binder

Skład Komisji GZM:

Przewodniczący

Witold Ziara

Z-ca Przewodniczącego

Dariusz Śliwka

Członek Komisji

Ewa Chorabik

Członek Komisji

Bartosz Boroń

Skład Komisji Rewizyjnej:

Przewodniczący

Leszek Kordas

Z-ca Przewodniczącego

Grzegorz Englert

Członek Komisji

Ewa Cygan

Członek Komisji

Ewa Maciejczyk

Członek Komisji

Krzysztof Schiff.

Ze względu na przedłużoną kadencję Rady Nadzorczej na mocy przepisów covidowych kadencja Rady Nadzorczej wybranej w 2017 r. trwała do roku 2023.

3. W 2023 r. Walne Zgromadzenie Członków podjęło decyzję o składzie ilościowym członków Rady Nadzorczej uchwałą nr 34/2023 ustalono skład ilościowy: w ilości 11 członków wybranych przez na kadencję 2023-2026, dokonano podziału mandatów na poszczególne grupy członków.
(Kurdwanów – 6 mandatów
Piltza – 1 mandat
Konopczyńskiego 1 mandat
Zakrzówek 2 mandaty
Bud. Rozproszone 1 mandat)
oraz dokonało wyboru członków nowej kadencji.

4. Uchwałami nr 35/2023- 45/2023 Walne Zgromadzenie Członków, dokonało wyboru:
- Kurdwanów:
- Dudek Małgorzata – 53 głosy
 - Bierówka Janusz – 48
 - Bober Przemysław- 45 głosów
 - Kosakowski Paweł – 39
 - Englert Grzegorz – 36 głosów
 - Nędza Bogdan – 33 głosy
- Piltza:
- Boroń Bartosz 45 głosów
- Konopczyńskiego:
- Mojkowska _Gawęlczyk Małgorzata – 54 głosy
- Zakrzówek –
- Mazur Tomasz
- Bystranowski Janusz 51 głosów
- Budynki rozproszone:
- Wójcik Anna 37 głosów
5. Działalność Rady Nadzorczej oparta była na § 56-67 Statutu Spółdzielni oraz na Regulaminie Rady Nadzorczej.
6. Rada Nadzorcza pracowała w składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie na kadencję 2023-2026.
Skład Rady Nadzorczej został prawidłowo uwidoczniony w Krajowym Rejestrze Sądowym.
7. Zgodnie z § 63 ust. 1 Statutu: posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał. Z powyższego wynika że posiedzenia odbywały się z większą częstotliwością niż wymagane Statutem.
W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła:
- w roku 2022 – 12 posiedzeń i uchwaliła 26 uchwał,
 - w roku 2023 – 12 posiedzeń i uchwaliła 29 uchwał,
 - w roku 2024 – 12 posiedzeń i uchwaliła 23 uchwały.
8. Posiedzenia Rady Nadzorczej były protokołowane. Określony był przedmiot posiedzeń Rady Nadzorczej oraz podejmowane przez ten organ uchwały.
9. Rada Nadzorcza podejmowała uchwały m.in. w zakresie:
- zatwierdzania regulaminów wewnętrznych, należących do kompetencji Rady Nadzorczej,
 - podejmowanie uchwał w sprawie sposobu badania sprawozdania finansowego,
 - przyjęcia planów remontów,



- przyjęcia sprawozdania finansowego oraz Zarządu,
- przyjęcia uchwał dotyczących zatwierdzenia planów finansowo-gospodarczych,
- spraw pracowniczych dotyczących Członków Zarządu,
- wyrażenie zgody na ustanowienie pełnomocników
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej w ramach planu finansowo-gospodarczego
- uchwały w sprawie zmian wysokości opłat eksploatacyjnych i opłat za korzystanie, w skład której wchodzi koszt obsługi dźwigów.
- uchwały w sprawie wysokości odpisu na fundusz remontowy.
- przyjmowanie regulaminów nie będących w kompetencjach Rady Nadzorczej.

10. Ponadto Rada Nadzorcza:

- dokonywała rocznych i okresowych analiz wyników gospodarczych Spółdzielni, realizacji planów finansowo-gospodarczych i planów remontów, kształtowania się kosztów, stanu regulowania opłat za używanie lokali mieszkalnych,
- dokonywała okresowych analiz zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych,
- opracowywała i przyjmowała sprawozdania roczne z działalności Rady i przedstawiała je Walnemu Zgromadzeniu,
- analizowała strukturę zatrudnienia oraz stopień wykorzystania funduszu płac,
- zajmowała stanowiska w innych ważnych sprawach i wydarzeniach gospodarczych w działalności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w swojej działalności realizowała pełny zakres kompetencji zapisanych w Statucie.

11. Podejmowane uchwały przez Radę Nadzorczą, w obecności wymaganego quorum.

12. Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej prowadzona jest właściwie. Protokoły z posiedzeń Rady pisane były według kolejności posiedzeń, każdorazowo podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady, zgodnie z postanowieniami Regulaminu Rady. Lista obecności znajduje się pod listą wypłat ryczałtu.

13. W protokołach zawarto informację o podjęciu uchwał podając treść. Dodatkowo uchwały były wpinane chronologicznie do segregatora z podziałem na lata.

14. Analiza protokołów Rady Nadzorczej i pozostałej dokumentacji wykazała, że:

- tryb zwoływania oraz przebieg obrad Rady był zgodny z postanowieniami Regulaminu Rady Nadzorczej;
- frekwencja na zebraniach umożliwiała podejmowanie prawomocnych uchwał;
- prace Rady koncentrowały się na sprawach objętych porządkiem obrad danego posiedzenia Rady;
- Rada Nadzorcza przedkładała sprawozdanie Rady obejmujące okres nie pokrywający się z okresem sprawozdawczym, który jest wskazany w Regulaminie gospodarki finansowej, lecz za okres od lipca do czerwca.

15. Rada Nadzorcza zgodnie z Regulaminem Rady powołała spośród swoich członków następujące komisje:
 - a) Komisję Rewizyjną,
 - b) Komisję GZM.
16. Komisje pracowały zgodnie z zapisami regulaminów wypełniając swoje zadania polegające m.in. na opiniowaniu, analizie, kontroli oraz weryfikacji planów i dokumentów związanych z działalnością Spółdzielni.

C. Zarząd Spółdzielni

1. W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni pracował w oparciu o Regulamin Zarządu.
2. W skład Zarządu wchodził:
 - Jerzy Trojan – Prezes Zarządu
 - Ewa Nowak – Członek Zarządu, Główny Księgowy.
3. Zarząd Spółdzielni zgodnie § 68 ust.1 Statutu składa się z 1-3 członków. Liczbę członków Zarządu Rada Nadzorca ustala w powyższych granicach.
4. Oświadczenia woli składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
5. W okresie objętym lustracją Zarząd odbył:
 - w roku 2022 – 49 posiedzeń, podejmując 426 uchwał,
 - w roku 2023 – 47 posiedzeń, podejmując 410 uchwał,
 - w roku 2024 – 53 posiedzenia, podejmując 425 uchwał.

Posiedzenia Zarządu były protokołowane i podpisywane na bieżąco przez członków Zarządu. Zgodnie z Regulaminem Zarządu decyzje są podejmowane kolegialnie, na odbywanych okresowo posiedzeniach, ale nie rzadziej niż raz w miesiącu, które stosownie do § 7 ust. 1 Statutu „zwołuje Prezes Zarządu”.

Porządek obrad obejmował:

- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
 - sprawy zadłużeń oraz windykacji,
 - kontrolę i analizę planu finansowo-gospodarczego,
 - sprawy administracyjno-gospodarcze,
 - sprawy pracownicze,
 - realizację zadań remontowo-konserwacyjnych,
 - pozostałe zagadnienia związane z bieżącą działalnością Spółdzielni.
6. Jak wynika z analizy dokumentacji - Zarząd na swoich posiedzeniach podejmował uchwały, które dotyczyły głównie spraw członkowskich, jak również bieżących,

wynikających z aktualnych potrzeb oraz realizacji zadań statutowych i gospodarczych Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Zarząd zajmował się problematyką wynikającą z jego kompetencji m.in.:

- ✓ bieżącą działalnością Spółdzielni,
- ✓ problematyką dotyczącą technicznego utrzymania nieruchomości,
- ✓ sprawami związanymi z inwentaryzacją roczną składników majątkowych oraz zakupem środków trwałych,
- ✓ sprawami członkowsko-mieszkaniowymi,
- ✓ podejmowaniem uchwał w sprawie przyjęcia członków,
- ✓ zawieraniem umów o ustanowienie odrębnej własności,
- ✓ sprawami zadłużeń czynszowych i ich windykacji,
- ✓ planowaniem i wykonywaniem remontów,
- ✓ opracowaniem planów finansowo-gospodarczych i remontowych,
- ✓ analiz ekonomiczno-finansowych i sprawozdań,
- ✓ przygotowaniem materiałów dla Rady Nadzorczej i na Walne Zgromadzenie,
- ✓ zatwierdzaniem regulaminów wewnętrznych oraz przygotowaniem projektów regulaminów wewnętrznych zastrzeżonych do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą,
- ✓ kwestiami związanymi z przygotowaniem Walnego Zgromadzenia,
- ✓ sprawami pracowniczymi.

D. Zebrania Członkowskie Nieruchomości.

Zebrania Członkowskie Nieruchomości są organem opiniotwórczym działającym w ramach § 76-77 Statutu oraz Regulaminu Zebrania Członkowskiego Nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 26.10.2015 r., Uchwałą nr 66/X/2015.

Zebrania Członkowskie Nieruchomości w okresie lustrowanym nie funkcjonowały. Sprawy będące w gestii Zebrań były rozpatrywane przez Zarząd po zasięgnięciu opinii poprzez informację uzyskaną z przeprowadzonych ankiet.

V. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE I REALIZACJA USTAWY Z DNIA 15 GRUDNIA 2000R. O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH Z PÓŹN. ZMIANAMI.

1. Statut Spółdzielni obowiązujący w okresie objętym lustracją w części dotyczącej zagadnień członkowsko-mieszkaniowych został dostosowany do postanowień ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozwinięcie i uszczegółowienie postanowień Statutu zapisano w regulaminach:

Regulamin przyjmowania w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez RN w dniu 21.10.2019 r., uchwałą nr 33/X/2019

Regulamin przyjmowania, rozpatrywania oraz załatwiania skarg i wniosków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 24.04.2002 r., uchwała 109/2002
Regulamin udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez RN w dniu 24.10.2016 r., uchwała 24/X/2016
Regulamin ochrony danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez RN w dniu 27.04.2021 r., uchwała 7/IV/2021
Regulamin Porządku Domowego uchwalony przez RN w dniu 22.10.2007 r., uchwała nr 184/X/2007 wraz z późn. zmianami z dnia 29.06.2020 r., uchwała nr 18/VI/2020
Regulamin określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali uchwalony przez RN w dniu 18.01.2016 r., uchwała nr 2/I/2016
Regulamin przeprowadzenia przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” na sprzedaż prawa odrębnych własności lokali o przeznaczeniu mieszkalnym i innym niż mieszkalne – lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz ekspektatywy praw odrębnej własności uchwalona przez RN w dniu 21.10.2013 r., Uchwała Nr 35/X/2013
Regulamin procedury windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” w zakresie opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości uchwalony przez RN w dniu 23.03.2020 r., uchwała nr 6/III/2020
Regulamin parkowania na wewnętrznym parkingu budynku przy ul. Orawskiej 3 w Krakowie uchwalony przez Zarząd w dniu 20.12.2012 r., uchwała nr 313
Instrukcja opracowywania i sposobu realizacji planu remontów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalona przez RN w dniu 23.11.2015 r., uchwała 69/XI/2015
Regulamin określający zasady wjazdu, przejazdu, parkowania i wydawania identyfikatorów uprawniających do parkowania pojazdów samochodowych na terenie nieruchomości pozostających w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej „Dom dla Młodych” położonych przy ul. Kordiana 52, 54, 56 i ul. Turniejowej 59, 61, 63, 65, 65a uchwalona uchwałą RN w dniu 29 kwietnia 2019 nr 7/IV/2019

2. Stosownie do postanowień art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze w Spółdzielni prowadzony jest rejestr członków. Rejestr prowadzony jest w wersji elektronicznej.

Analiza zapisów rejestru wykazała, że jest on prowadzony prawidłowo. W rejestrze członków wniesiono zapisy, że uzupełnieniem rejestru w zakresie wysokości wniesionych wkładów, jest ewidencja prowadzona w księgowości, co wypełnia wymogi ustawowe w tym zakresie.

Na dzień 07.04.2025 r. ostatni nr członkowski to 4381.

3. Stosownie do postanowień art. 17⁶ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w Spółdzielni prowadzone są rejestry lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. Rejestr ksiąg wieczystych w Spółdzielni prowadzony jest oddzielnie na poszczególne nieruchomości. Rejestr uwzględnia założone księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jak i dla odrębnej własności. Rejestr prowadzony jest w dziale ds. członkowskich.
- Sprawdzono metodą niepełną rejestry ksiąg wieczystych dla wybranych nieruchomości.

4. Podstawowe dane w zakresie liczby członków, przyjęć i skreśleń oraz pozostałych zagadnień członkowskich w okresie objętym lustracją zostały wykonane przez odpowiedzialnego pracownika Spółdzielni za sprawy członkowsko-mieszkaniowe i przedstawiały się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024
1.	Stan członków na początek roku	2007	2004	2000
2	Członkowie przyjęci ogółem, w tym:	51	35	46
	A/ współmałżonkowie	—	—	—
	B/ w związku z nabyciem prawa spółdzielczego, z tego:	36	27	19
	-ze względu na zakup mieszkania	18	21	12
	-ze względu na otrzymaną darowiznę	14	2	3
	-ze względu na otrzymany spadek	3	3	3
	-lokale użytkowe + garaże	2	1	1
	C/ w związku z nabyciem prawa odrębnej własności, z tego:	14	8	27
	-ze względu na zakup mieszkania	6	5	20
	-ze względu na otrzymaną darowiznę	5	1	5
	-ze względu na otrzymany spadek	3	2	2
	-lokale użytkowe + garaże	0	0	0
3	Członkowie skreśleni ogółem:	54	39	29
	A/ w związku z wypowiedzeniem członkostwa,	—	—	—
	B/ w związku ze zbyciem lokalu:	43	33	22
	- ze względu na sprzedaż	28	27	13
	- ze względu na darowiznę	15	6	9
	C/ w związku ze zgonem	11	6	7
	Stan członków na koniec roku	2004	2000	2017
4.	Członkowie oczekujący nie partycypujący w kosztach inwestycji.	—	—	—
5.	Ilość członków oczekujących	—	—	—
6.	Ilość mieszkań lokatorskich	2	1	1
7.	Ilość mieszkań spółdzielczych własnościowych	785	781	773
8.	Ilość mieszkań w odrębnej własności	1069	1074	1082
	Ilość lokali o innym przeznaczeniu	414	414	414
9.	Ilość lokali przysługujących osobom prawnym, w tym:	11	11	11
	- o innym przeznaczeniu	9	9	9
	- mieszkalnych	2	2	2
10.	Liczba orzeczonych eksmisji	—	—	—
11.	Liczba przeprowadzonych eksmisji	—	—	—
12.	Liczba dokonanych przekształceń w odrębną własność			
	- ogółem	1611	1616	1630

	- w tym w badanym roku	13	5	14
13.	Ilość mieszkań w najmie	—	—	—
14.	Liczba ustanowionych ksiąg wieczystych	1598	1668	1687
15.	Ilość dokonanych przekształceń lokali mieszkalnych ogółem, z tego:	9	4	8
	- z lokatorskiego na własnościowe	—	—	—
	- z lokatorskiego na odrębną własność	0	1	0
	- z własnościowego na odrębną własność	9	3	8
16.	Ilość lokali o innym przezn. przekształconych na odrębną własność	0	0	0

Zwiększenia i zmniejszenia liczby członków Spółdzielni w latach 2022-2024 przedstawia poniższa struktura

Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Liczba członków ogółem na 1.01	2007	2004	2000
Przyjęcia	51	35	46
Przyjęcia z mocy ustawy	-	-	-
Skreślenia	54	39	29
Liczba członków ogółem na 31.12	2004	2000	2017

Ponadto:

L.p.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024
1.	Liczba członków ogółem na 31 grudnia .. w tym :	2004	2000	2017
1.a	zamieszkali			
1.b	oczekujący	-	-	-
1.c	osoby prawne	11	11	11
1.d	współmałżonkowie-	-	-	-
1.e	pozostali	-	-	-
2.	Liczba osób przyjętych w poczet członków w ciągu roku, ogółem, w tym w wyniku:	51	35	46
2.a	nabycia spółdzielczego własnościowego prawa	36	27	19
2.b	nabycia prawa odrębnej własności	14	8	17
2.c	pierwszeństwa po byłym członku	-	-	-
2.d	współmałżonków	-	-	-
2.e	przetargów organizowanych przez Spółdz.	-	-	-
2.f	nowych inwestycji	-	-	-
2.g	inne	1	-	10
3.	Zmniejszenie liczby członków, ogółem	54	39	29

	w tym w wyniku:			
3.a	zbycia spółdzielczego własnościowego prawa	30	20	12
3.b	zbycia odrębnej własności	13	13	10
3.c	rezygnacji z członkostwa	-	-	-
3.d	decyzji organów Spółdzielni	-	-	-
3.e	zgony	11	6	7
3.f	zamiany	-	-	-
3.g	pozostałe -weryfikacja członków oczek.	-	-	-
4.	Liczba członków posiadających na dzień 31 XII .			
4.a	spół. lokatorskie pr do lokalu mieszkalnego	2	1	1
4.b	spół. własnościowe pr do lokalu mieszkalnego	994	989	977
4.c	odrębną własność	964	966	995
4.d	tylko lokale użytkowe	13	13	13
4.e	tylko garaże i miejsca postojowe	31	31	31
5.	Umowy najmu lokali mieszkalnych	-	-	-

Strukturę stanu prawnego lokali usytuowanych w zasobach Spółdzielni przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024
1	Liczba budynków wielorodzinnych	29	29	29
2	Liczba mieszkań ogółem	1856	1856	1856
3	Lokatorskie	2	1	1
4	Najem	-	-	-
5	Bez tytułu prawnego	-	-	-
6	Własnościowe	785	781	773
7	Odrębna własność	1069	1074	1082

Przyjęcia w poczet członków dotyczyły głównie:

nabycia prawa odrębnej własności

Skreślenia dotyczą członków rezygnujących z członkostwa, głównie z powodu:

zbycia praw do lokali własnościowych
zbycia odrębnej własności
zgonów

W okresie objętym lustracją nie przeprowadzono eksmisji.

Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni dokonywane były przez Zarząd Spółdzielni na podstawie deklaracji składanych przez zainteresowane osoby.

Deklaracje wypełniają wymagania statutowe.

Fakt przyjęcia w poczet członków następował w oparciu o podejmowane każdorazowo uchwały i potwierdzony był każdorazowo podpisami co najmniej dwóch członków Zarządu, zgodnie ze Statutem Spółdzielni. Przestrzegany był również wymóg podejmowania uchwały o przyjęciu w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji, jak również obowiązek o powiadamianiu każdorazowo członków w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Po 9.09.2017 r. Spółdzielnia ujęła w rejestrze członków zmieniony stan osobowy wynikający z wymogów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Dokonano metodą niepełną w oparciu o losowo wybrane akta przeglądu akt członkowskich dotyczących przyjęć w poczet członków Spółdzielni, skreśleń, spraw dotyczących darowizny oraz spraw związanych ze zgonem w latach objętych lustracją. Przy kontroli zastosowano metodę niepełną, w oparciu o losowo wybrane akta:teczka nr członkowski 4373, 4208, 4346, 2120, 4122, w teczkach członkowskich znajdują się dokumenty oraz korespondencja m.in.:

- Wniosek o przyjęcie w poczet członków
- Deklaracja przystąpienia do spółdzielni
- Wniosek o przydział mieszkania
- Przydział lokalu mieszkalnego
- Korespondencja z członkiem
- Umowa sprzedaży
- Uchwała Zarządu ws. przyjęcia w poczet członków
- Informacja ws. przyjęcia w poczet członków
- Wyciąg z ksiąg wieczystych.
- Akt notarialny – umowa sprzedaży
- Wniosek o rejestrację w systemie MOL.

Analiza dokumentów zgromadzonych w aktach członkowskich wykazała, że:

- są one kompletowane w indywidualnych teczkach,
- w teczkach znajdują się dokumenty, które nie naruszają ochrony danych osobowych,
- sposób tworzenia, kompletowania i przechowywania akt jest prawidłowy.

Uwag nie wniesiono.

Postępowanie wewnątrz spółdzielcze

Przyjęty w Spółdzielni sposób rozpatrywania skarg oparty jest na przyjmowaniu członków przez Radę Nadzorczą. Na tablicach ogłoszeń zamieszczona jest informacja wraz z nr telefonu, pod który należy zgłaszać chęć spotkania członkami Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej na czas pandemii zawiesili pełnienie dyżurów. Informacje w tym zakresie publikowane były na tablicy ogłoszeń siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej. Po zakończeniu stanu epidemicznego ogłoszonego na dzień 31.07.2023 r. dyżury Rady Nadzorczej zostały wznowione. Informacja o możliwości spotkania z Radą Nadzorczą z podanym nr telefonu kontaktowego umieszczona jest na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej.

Zgłoszone sprawy i wnioski kierowane były do załatwienia według ich właściwości. Sprawy dotyczące uregulowań prawnych kierowane są na posiedzenia organów, a sprawy wymagające tylko odpowiedzi bezpośrednio załatwiane są przez Zarząd.

Zarząd Spółdzielni przyjmuje członków Spółdzielni w godzinach i dniach pracy biura wyznaczonych przez Zarząd.

Dyspozycja lokalami i prawidłowość rozliczenia z byłymi członkami z tytułu wkładów.

W badanym okresie Spółdzielnia nie zbywała mieszkań w drodze przetargu zorganizowanym przez Spółdzielnię.

Przenoszenie na członków odrębnej własności lokali.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym zawarto łącznie 32 akty notarialne przeniesienia odrębnej własności (zdarzały się przypadki zawarta w jednym wniosku chęć przekształcenia prawa do dwóch lokali, albo mieszkania i garażu). Jak wynika z przedstawionej poniżej tabeli wnioski członków były realizowane na bieżąco.

	2022	2023	2024	RAZEM
Wnioski złożone	10	4	8	22
Wnioski zrealizowane	10	4	8	22

Złożone wnioski były realizowane na bieżąco.

Na podstawie wniosku złożonego przez Członka Spółdzielni, Zarząd informował go o warunkach koniecznych do spełnienia - związanych z przekształceniem prawa do lokalu - wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj.:

- spłaty z tytułu opłat za używany lokal.
- odsetek naliczonych za nieterminowe regulowanie należności.
- kosztów ułamkowej części działki nieruchomości
- kosztów związanych z zawarciem aktu notarialnego.

Przenoszenia na członków odrębnej własności lokali w okresie objętym lustracją odbywały się zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do końca 2024 r. na podstawie złożonych wniosków notarialnie przekształcono 1630 lokali.

Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

1. Zarząd Spółdzielni na posiadane nieruchomości gruntowe i budynkowe określił przedmiot odrębnej własności dla tych nieruchomości zgodnie z wymogami art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018r. poz. 845).
2. Stosownie do zmian przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został uchwalony Statut przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 15.06.2018 r., kolejne zmiany przyjęte przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 14.06.2019 r., następnie przyjęte przez WZ w 29-30.06.2023 r. i 28.06.2024, zmiany były zgłoszone do rejestracji w wymaganym terminie w Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia.

3. W okresie 2022–2024 r. nastąpiły w Spółdzielni ustanowienia odrębnej własności lokali, i tak:
 - w roku 2022 – 13 lokali mieszkalnych,
 - w roku 2023 – 5 lokali mieszkalnych,
 - w roku 2024 – 14 lokali mieszkalnych.
4. W okresie objętym lustracją złożono wnioski o przeniesienie własności w ilościach:
 - 2022r. – 10 wniosków,
 - 2023r. – 4 wnioski,
 - 2024r. – 8 wniosków.

Spółdzielnia nie posiada w swych zasobach nieruchomości, które podlegają przepisom Art. 26. 1.(wspólnota mieszkaniowa) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dnia 1 stycznia 2019r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Spółdzielnia skorzystała z art. 7 ust. 7 ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Spółdzielnia zgodnie z ustawą o rachunkowości corocznie inwentaryzowała stan gruntów oraz wykazywała je w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Regulacja gruntów

W okresie badanym regulacja gruntów w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej została zakończona.

Stan gruntów na dzień 31.12.2024 roku jest na wszystkich nieruchomościach uregulowany.

Od 01.01.2019 r. opłata za wieczyste użytkowanie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciła się w prawo własności tych gruntów.

Na koniec roku 2024 Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntów.

VI. PLANOWANIE DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ

Kierunki rozwoju

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej DOM DLA MŁODYCH w Krakowie w 2023 przyjęło Uchwałą Nr 46/2023 kierunki działania Spółdzielni na latach 2023-2027.

Zatwierdzenie kierunków rozwoju wynika z Prawem spółdzielczym (Art. 38 § 1.) oraz 48 pkt 1) Statutu Spółdzielni. Przewidywany rozwój Spółdzielni był przedstawiany Walnemu Zgromadzeniu również w ramach Sprawozdania z działalności Zarządu za kolejne lata, uwzględniający m.in.: plany finansowo-gospodarcze, remontowe, plany strategiczne nakreślone przez Walne Zgromadzenie oraz najbliższe zadania inwestycyjne (w ostatnich latach dotyczyły takich przedsięwzięć jak inwestycja związana z instalacją ciepłej wody użytkowej w poszczególnych budynkach).

Również zgodnie z art. 38 § 1 Prawa spółdzielczego do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy zatwierdzenie najwyższej sumy zobowiązań. Uchwała w tym temacie została podjęta.

Uaktualniona została o wszystkie zobowiązania. Podjęcie takiej uchwały miało na celu chronić członków przed nadmiernym zadłużaniem.

Plany gospodarcze, finansowe i ich realizacja

W badanym okresie gospodarka Spółdzielni była przedmiotem obrad Rady Nadzorczej. Corocznie Rada zatwierdzała plan roczny.

Plan finansowo-gospodarczy obejmował:

- koszty ogólne, koszty zarządu, plan przychodów i kosztów w rozbiciu na rodzaje działalności, plan kosztów i wpływów eksploatacji, kalkulacja i propozycja stawek eksploatacyjnych, fundusz płac.

Częścią planów był plan funduszu remontowego.

Plany zostały zatwierdzone:

✓ **na rok 2022**

- plan finansowo-gospodarczy Uchwałą nr 2/II/2022 z dnia 15.02.2022 roku,
- plan funduszu remontowego Uchwałą nr 27/XII/2021 z dnia 21.11.2021 roku, zmieniony Uchwałą korekta planu nr 17/VIII/2022 z dnia 29.08.2022 roku

✓ **na rok 2023**

- plan finansowo-gospodarczy funduszu remontowego Uchwałą nr 2/I/2023 z dnia 20.01.2023 roku,
- plan remontowy uchwałą nr 1/I/2023 z dnia 23.01.2023 roku, zmieniony Uchwałą korekta planu nr 3/II/2023 dnia 20.02.2023 r., zmieniony Uchwałą korekta planu nr 25/X/2023 dnia 23.10.2023 r.

✓ **na rok 2024**

- plan finansowo-gospodarczy funduszu remontowego Uchwałą nr 1/II/2024 z dnia 19.02.2024 roku, zmieniony Uchwałą korekta planu nr 13/VII/2/2024 z dnia 8.07.2024 roku.
- plan funduszu remontowego Uchwałą nr 29/XII/2023 z dnia 18.12.2023 roku, zmieniony Uchwałą korekta planu nr 14/VIII/2024 dnia 08.08.2024 r.

Nieodłączną częścią planów gospodarczych jest plan funduszu płac wraz ze schematem organizacyjnym, który Rada zatwierdzała w ramach rocznego Planu finansowo-gospodarczego.

Plany finansowe, czyli kalkulacja kosztów i przychodów były sporządzane na poszczególne nieruchomości, zgodnie z postanowieniami art.4 ust.1 oraz ust. 6⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Realizacja planów kosztów eksploatacji lokali

Wskaźnik wykonania planów gospodarczo-finansowych na gospodarce zasobami mieszkaniowymi

	2022	2023	2024
Plan kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	3 705 949,64	4 092 841,43	4 789 522,21
Wykonanie kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	3 782 448,63	4 391 415,89	4 892 290,24
Wskaźnik wykonania	102,06	107,30	102,15

Wykonanie planów za lata 2022-2024 różniło się w stosunku do planowanych głównie ze względu na postępującą inflację spowodowaną czynnikami wpływającymi na gospodarkę w Polsce.

Plany remontów.

Spółdzielnia na każdy rok sporządzała plan funduszu remontów. Projekty planu remontów na dany rok wynikały z obligatoryjnych przeglądów zasobów oraz zauważonych przez Zarząd potrzeb.

Plan remontów na dany rok był przygotowywany przez Zarząd w formie rzeczowej – opisowej z szacunkowym kosztem z podziałem na nieruchomości. Tak przygotowane plany kierowane były przez Zarząd do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. Plany Remontów, zgodnie z zapisami statutowymi były zatwierdzane uchwałami Rady Nadzorczej.

Zmiany funduszu remontowego Nieruchomości odzwierciedla poniższe zestawienie:

	2022	2023	2024
PLAN	3 829 800,00	2 836 960,94	4 122 372,00
REALIZACJA	2 733 884,43	2 358 898,91	3 568 658,26
Wskaźnik wykonania	71,38%	83,15%	86,57%

Fundusz remontowy rozliczany był odrębnie na nieruchomości, a wynik z roku poprzedniego przechodził w bilans otwarcia roku następnego. Rok 2024:

Nazwa	Fundusz remontowy Nieruchomości	Fundusz remontowy Mienia	Razem fundusz remontowy
Na Zjeździe 13	-5 588,65		-5 588,65
Turniejowa 59	350 948,98		350 948,98
Turniejowa 61	210 649,24		210 649,24
Turniejowa 63	15 540,91		15 540,91
Turniejowa 65	52 681,56		52 681,56
Turniejowa 65 A	241 609,59		241 609,59
Kordiana 52	97 453,92		97 453,92
Kordiana 54	131 262,96		131 262,96
Kordiana 56	384 267,24		384 267,24
Kordiana 58	-138 936,61		-138 936,61
Kordiana 58 A	-186 624,96		-186 624,96

Kordiana 58 B	-164 862,22		-164 862,22
Kordiana 60	-72 055,90		-72 055,90
Kordiana 66	111 660,13		111 660,13
Kordiana 68	337 079,54		337 079,54
Orawska 3	231 942,06		231 942,06
Starowiślna 88	-403 089,76		-403 089,76
Ceglarska 21	114 428,71		114 428,71
Ceglarska 23	354 325,06		354 325,06
Ceglarska 25	503 906,94		503 906,94
Ceglarska 27	167 188,67		167 188,67
Św. Jacka 22	249 478,93		249 478,93
Szwedzka 23	76 149,89		76 149,89
Konopczyńskiego 7	5 081,39		5 081,39
Konopczyńskiego 7 A	387 297,03		387 297,03
Piltza 33	149 555,85		149 555,85
Piltza 35	66 936,89		66 936,89
Piltza 29	135 871,16		135 871,16
Ceglarska 27 A	40 377,31		40 377,31
F-sz Remontowy Mienia	0,00	1 974 982,65	1 974 982,65
Razem	3 444 535,86	1 974 982,65	5 419 518,51

Wykonanie planów remontów według uchwalonego planu rzeczowego remontów.

Plan Funduszu remontowego Mienia

Realizacja funduszu remontowego	2022	2023	2024
PLAN	49 000,00	45 990,01	50 000,00
REALIZACJA	22 968,55	5 990,01	1 188,00
Wskaźnik wykonania	46,87%	13,02%	2,38%

Plany remontów były przedstawiane w formie rzeczowo–finansowej.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości plany sporządzano w cyklu rocznym.

Stawki opłat na fundusz remontowy były zróżnicowane dla użytkowników danej nieruchomości i wynosiły w latach objętych lustracją:

- dla nieruchomości w roku 2022 od 0,7 do 3,00 zł
- dla nieruchomości w roku 2023 od 0,8 do 3,00 zł
- dla nieruchomości w roku 2024 od 0,9 do 4,22 zł.

Stawki opłat eksploatacyjnych były zróżnicowane dla użytkowników nieruchomości i wynosiły w latach objętych lustracją:

- dla nieruchomości w roku 2022 od 2,38 do 3,59 zł
- dla nieruchomości w roku 2023 od 2,80 do 4,26 zł
- dla nieruchomości w roku 2024 od 3,03 do 4,64 zł.

Ustalenie opłat.

W oparciu o § 62 pkt 1 ust 12) Statutu oraz na podstawie planów finansowych Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, dokonywała zmian opłat.

Mieszkańcy w tutejszej Spółdzielni płacili zgodnie z ustawą opłaty zależne i niezależne.

Opłaty eksploatacyjne były zróżnicowane dla każdej nieruchomości. Różniły się również dla członków i osób niebędących członkami spółdzielni.

Zawiadomienia o zmianie opłat następowały w formie pisemnej, przestrzegano 3-miesięcznego terminu dla opłat zależnych i 14-dniowego dla opłat niezależnych (art. 4 ust.7 i 7¹ u.sm).

Zmiany opłat były uzasadniane w formie pisemnej.

Zapisy są spójne z Art. 4.1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który brzmi:” Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów 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.”

Wymóg ten spełnia art. 39 Statutu.

Kontrole wewnętrzne

Stałymi elementami kontroli były:

- sprawowanie przez Członków Zarządu kontroli funkcjonalności i poprawności formalnej i merytorycznej dokumentów mających stanowić dowody księgowe przeprowadzonych operacji gospodarczych,
- sprawowanie przez Głównego Księgowego, kontroli celowości operacji gospodarczych i ich zgodności z dyspozycjami wykonywania poprzez zatwierdzenie dowodów księgowych do realizacji oraz kontrola rachunkowa.

Statutowe powinności kontrolne powinna również wykonywać także Rada Nadzorcza poprzez:

- rozpatrywanie projektów planów finansowo-gospodarczych oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach,
- rozpatrywanie sprawozdań Zarządu z przebiegu wykonania planów,
- rozpatrywanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni za rok obrotowy.

Walne Zgromadzenie wykonywało czynności kontrolne, poprzez rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu oraz projektów uchwał w tych sprawach.

VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Analiza i kontrola zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

1. Lustrowana Spółdzielnia posiada zasoby mieszkaniowe, stanowiące własność Spółdzielni, które wg stanu na dzień 31.12.2024.r. wynoszą :



		2022	2023	2024
Powierzchnia zasobów ogółem , w tym	m²	116 120,74	116 120,74	116 120,74
lokali mieszkalnych spółdzielczych	m ²	41 216,46	40 996,91	40 638,49
lokali mieszkalnych wyodrębnionych	m ²	57 454,91	57 674,46	58 032,88
garaży spółdzielczych	m ²	3 188,26	3 156,80	3 051,52
garaży wyodrębnionych	m ²	12 065,52	12 096,98	12 202,26
lokale o innym przeznaczeniu stanowiące mienie spółdzielni	m ²	299,7	299,7	299,7
lokale o innym przeznaczeniu stanowiące mienie spółdzielni w najmie	m ²	76,4	76,4	76,4
lokale o innym przeznaczeniu własnościowe prawa	m ²	486,31	486,31	486,31
lokale o innym przeznaczeniu wyodrębnione	m ²	1 333,18	1 333,18	1 333,18

Zasoby stanowi 29 nieruchomości, w tym:

- 17 budynków mieszkalnych bez lokali użytkowych
- 11 budynków mieszkalnych z lokalami użytkowymi
- 6 budynków z windami
- 1 inny -budynek garażowy.

Charakterystykę lokali mieszkalnych, pod względem statusu własności przedstawione niżej:

Status własności lokali:

- Zasoby stanowiące własność Spółdzielni – ogółem 28 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i 1856 mieszkań w tym o charakterze:
 - lokatorskiego prawa do lokalu 1
 - własnościowego prawa do lokalu 773
 - o łącznej powierzchni: 40 638,49 m²
- Lokale użytkowe 41 o pow. uż. 2.195,59 m²
- Zasoby stanowiące odrębną własność członków zarządzane przez Spółdzielnię 1 082 (58 032,88 m²)
- 747 miejsc postojowych i garaży o powierzchni 15.253,78 m².

Spółdzielnia na 31.12.2024 r. administrowała gruntem, który przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Obręb	Nr działki	Pow.	Adres	Nr księgi wieczystej	Data aktu not.prawa własności	Rodzaj Nieruchom	Tytuł Prawny
1	Obr.63	Dz.nr 214/2	4 022	Turniejowa 59	KR1P/00296868/8	11.11.1991 Rep.A I 11544/91	budynek	własność
2	Obr.63	Dz.nr 214/4	1 274	Turniejowa 61	KR1P/00296870/5	11.11.1991 Rep.A I 11544/91	budynek	własność
3	Obr.63	Dz.nr 214/5	1 732	Turniejowa 63	KR1P/00296871/2	11.11.1991 Rep.A I 11544/91	budynek	własność
4	Obr.63	Dz.nr 214/7	3 960	Turniejowa 65	KR1P/00296873/6	11.11.1991 Rep.A I 11544/91	budynek	własność
5	Obr.63	Dz.nr 214/3	4 422	Turniejowa 65A	KR1P/00296869/5	11.11.1991 Rep.A I 11544/91	budynek	własność
6	Obr.63	Dz.nr 214/6	1486	Turniejowa parking wewn.	KR1P/00296872/9	23.04.1992 Rep.A I 560/92	działka	własność

7	Obr.63	Dz.nr 214/18	2319	droga wewn. przy ul. Turniejowej	KR1P/00181503/3	23.04.1992 Rep.A I 560/92	działka	własność
8	Obr.63	Dz.nr 214/19	162	droga wewn. przy ul. Turniejowej	KR1P/00181503/3	23.04.1992 Rep.A I 560/92	działka	własność
9	Obr.63	Dz.nr 214/9	2 081	Kordiana 52	KR1P/00296875/0	23.04.1992 Rep.A 560/92	budynek	własność
10	Obr.63	Dz.nr 214/8	3 363	Kordiana 54	KR1P/00296874/3	23.04.1992 Rep.A 560/92	budynek	własność
11	Obr.63	Dz.nr 214/21	5 056	Kordiana 56	KR1P/00296876/7	23.04.1992 Rep.A 560/92	budynek	własność
12	Obr.63	Dz.nr 214/23	2 261	Kordiana 58	KR1P/00296879/8	30.06.1993 Rep.A 2254/93	budynek	własność
13	Obr.63	Dz.nr 214/12	2 161	Kordiana 58A	KR1P/00296878/1	30.06.1993 Rep.A 2254/93	budynek	własność
14	Obr.63	Dz.nr 214/11	2 230	Kordiana 58B	KR1P/00296877/4	30.06.1993 Rep.A 2254/93	budynek	własność
15	Obr.63	Dz.nr 214/14	3 784	Kordiana 60	KR1P/00296880/8	30.06.1993 Rep.A 2254/93	budynek	własność
16	Obr.63	Dz.nr 214/16	667	droga wewn. przy ul. Kordiana	KR1P/00181503/3	23.04.1992 Rep.A I 560/92	działka	własność
17	Obr.63	Dz.nr 214/17	1448	droga wewn. przy ul. Kordiana	KR1P/00181503/3	23.04.1992 Rep.A I 560/92	działka	własność
18	Obr.63	Dz.nr 214/15	717	droga wewn. przy ul. Kordiana	KR1P/00181503/3	23.04.1992 Rep.A I 560/92	działka	własność
19	Obr.63	Dz.nr 212/8	4 632	Kordiana 66	KR1P/00296520/7	30.06.1993 Rep.A 2254/93	budynek	własność
20	Obr.63	Dz.nr 212/9	4 032	Kordiana 68	KR1P/00296521/4	29.09.1993 Rep.A 3475/93	budynek	własność
21	Obr.63	Dz.nr 212/10	481	droga wewn. przy ul. Kordiana	KR1P/00028619/9	29.09.1993 Rep.A 3475/93	działka	własność
22	Obr.63	Dz.nr 212/11	961	droga wewn. przy ul. Kordiana	KR1P/00028619/9	29.09.1993 Rep.A 3475/93	działka	własność
23	Obr.63	Dz.nr 212/12	228	droga wewn. przy ul. Kordiana	KR1P/00028619/9	29.09.1993 Rep.A 3475/93	działka	własność
24	Obr.9	Dz.nr 222/14	1 852	Ceglarska 21	KR1P/00292223/7	18.06.1996 Rep.A 3300/96	budynek	własność
25	Obr.9	Dz.nr 222/15	6 185	Ceglarska 23	KR1P/00292224/4	18.06.1996 Rep.A 3300/96	budynek	własność
26	Obr.9	Dz.nr 222/64	6 178	Ceglarska 25	KR1P/00292225/1	18.06.1996 Rep.A 3300/96	budynek	własność
27	Obr.9	Dz.nr 222/19	6 965	Ceglarska 27	KR1P/00292226/8	18.06.1996 Rep.A 3300/96	budynek	własność
28	Obr.9	Dz.nr 222/25	9 344	Św. Jacka 22	KR1P/00292228/2	18.06.1996 Rep.A 3300/96	budynek	własność
29	Obr.9	Dz.nr 222/24	36	droga wewn. przy ul. Ceglarskiej	KR1P00215624/5	18.06.1996 Rep.A 3300/96	działka	własność
30	Obr.9	Dz.nr 222/87	32	Ceglarska 27A garaż nr 3	KR1P/00292227/5	18.06.1996 Rep.A 3300/96	budynek	własność
31	Obr.9	Dz.nr 222/85	32	Ceglarska 27A garaż nr 4	KR1P/00292227/5	18.06.1996 Rep.A 3300/96	budynek	własność
32	Obr.9	Dz.nr 222/67; 222/70; 222/86; 222/90; 222/91;	517	parking wewn. przy ul. Ceglarskiej	KR1P/00292227/5	18.06.1996 Rep.A 3300/96	budynek	własność
33	Obr.12	Dz. nr 562	1631	Orawska 3	KR1P/00132714/7	31.08.2006 Rep.A 13100/2006	budynek	własność

34	Obr.13	Dz. nr 155/3, 155/6, 155/7	1077	Na Zjeździe 13	KR1P/00131082/0	11.05.1987 Rep.A 7014-5/97	budynek	własność
36	Obr. 43	Dz. nr 201/5	235	pas terenu dla poszerzenia terenu ulicy Obozowej	KR1P/00093622/9	29.11.2000 Rep.A 4605/00	działka	własność
37	Obr. 43	Dz. nr 201/3	1811	Obozowa 58A	KR1P/00304010/9	29.11.2000 Rep.A 4605/00	budynek	własność
39	Obr. 12	Dz. nr 89/6	2054	Starowiślna 88/ Św. Wawrzyńca 36a	KR1P/00146479/8	17.05.1989 Rep A II 5749/89	budynek	własność
40	Obr. 10	Dz. nr 136/22	5 497	Szwedzka 23	KR1P/00195318/0	27.04.1994 Rep. A II 3268/94	budynek	własność
41	Obr.35	Dz. nr 126/1	4469	Konopczyńskiego 7	KR1P/00343838/4	17.03.2004 Rep. A 1414/2004	budynek	własność
42	Obr.35	Dz. nr 126/2	6278	Konopczyńskiego 7A	KR1P/00313521/0	10.08.2007 Rep. A 13453/2007	budynek	własność
43	Obr. 35	Dz. nr 126/3	2127	ul. Konopczyńskiego	KR1P/00370056/6	17.03.2004 Rep. A 1414/2004	budynek	własność
44	Obr. 42	Dz. nr 217/1	2609	ul. Piltza 29	KR1P/00032459/0	05.06.2012 Rep. A 6281/2012	budynek	własność
45	Obr. 42	Dz. nr 214/3	2006	ul. Piltza 33	KR1P/00440606/9	24.03.2010 Rep. A 4129/2010	budynek	własność
46	Obr. 42	Dz. nr 214/1	3636	ul. Piltza 35	KR1P/00452794/0	31.05.2010 Rep. A 8040/2010	budynek	własność
47	Obr. 33	Dz. nr 804	93	ul. Łokietka	KR1P/00174552/9	18.11.1991 Rep. A 12896/91 13.12.1991 Rep. A 14205/91 20.12.1991 Rep. A 14749/91	działka	własność

Czterokondygnacyjnych budynków 22, pięciokondygnacyjnych i wyższych 6.

Spółdzielnia posiada wszystkie budynki wybudowane metodą tradycyjną.

Eksplloatowane budynki wielorodzinne wyposażone są w podstawowe instalacje, jak:

- instalacja elektryczna
- instalacja wodno-kanalizacyjna
- instalacja gazowa, z której zasilane są kuchenki
- teletechniczną (kablową, internetową, telefoniczną)
- centralne ogrzewanie 28 nieruchomości,
- w centralnie ciepłą wodę wyposażonych jest 21 budynków.

Budynki wysokie są wyposażone w urządzenia dźwigowe - 6 budynków.

Zasoby są ocieplone, w pełni opomiarowane.

Z Regulaminu Zarządu wynika, że za gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, ich konserwację i remonty odpowiada Prezes Zarządu Spółdzielni.

Obsługa członków-właścicieli i właścicieli w odniesieniu do spraw związanych z użytkowaniem mieszkań oraz funkcjonowaniem urządzeń technicznych odbywała się w godzinach urzędowania Spółdzielni.

Poza godzinami urzędowania oraz w dni wolne od pracy, a w szczególności w nagłych przypadkach zgłaszanie awarii odbywało się bezpośrednio na numery telefonów awaryjnych,

które były podane na tablicy ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych. Są to numery telefonów zleceniobiorców pełniących dyżury.

Analizę Działu Technicznego wykonano na podstawie:

1. Sprawdzenia zatrudnienia osób i ich uprawnień
2. Sprawdzenia działalności, który prowadzi dział techniczny w swoich zakresach tj.:
 - ❖ Na wybranych księgach obiektów
 - ❖ Prowadzenia książki zgłoszeń
 - ❖ Wykonanych zleceniach konserwatorskich
 - ❖ Przeprowadzonych przetargach do planu funduszu remontowego na w latach 2022-2024 r.
 - ❖ Zleceń obcych wykonawców i umowach
 - ❖ Na dokumentacji różnych zgłoszeń
 - ❖ Protokołach kominiarskich i ich realizacji
 - ❖ Protokołach z wykonania prób szczelności instalacji gazowej
 - ❖ Protokołach instalacji elektrycznej oraz odgromowej
 - ❖ Protokołach 5–cio letnich przeglądów budowlanych.

Dział Techniczny Spółdzielni Mieszkaniowej DOM DLA MŁODYCH w strukturze organizacyjnej SM na 31.12.2024r. składał się z 6-osób zatrudnionych na stanowiskach umysłowych w pełnym wymiarze czasu pracy.

Dział Techniczny prowadzi pełną dokumentację zgłoszeń usterek zgłaszanych przez lokatorów, gospodarzy budynków, służby techniczne Spółdzielni, które są rozpisywane na zlecenia do wykonania przez konserwatorów poszczególnych branż. Dział Techniczny prowadzi również pełną dokumentację zakupów i wydatków na ten cel i bieżące prowadzenie książek obiektów zgodnie z prawem budowlanym.

Obsługa konserwacyjna w zakresie centralnego ogrzewania i ciepłej wody polega na kontrolowaniu parametrów dostarczanego ciepła do węzła budynku, poprzez dobijanie wody, odpowietrzanie oraz usuwanie wszelkich przecieków na instalacji C.O. wraz z zdemontowaniem, uszczelnieniem ciekących grzejników radiatorowych, z rozkręceniem zestawu, wyczyszczeniem żeberek z osadu, uszczelnieniem i ponownym skręceniem z zamontowaniem. W okresie letnim po zakończeniu okresu grzewczego przegląd węzłów, instalacji, uzupełnienia, naprawy zinwentaryzowane w okresie zimowym.

Obsługa konserwacyjna w zakresie wodno–kanalizacyjnym polega również na usuwaniu wszelkich przecieków, przetykaniu zatkanych pionów, poziomów kanalizacyjnych, częściowej wymianie pionów i poziomów, wymiany skorodowanych rur, plombowanie indywidualne wodomierzy wraz ze sporządzeniem protokołu odbioru, wymianie zapieczonych zaworów podpionowych w mieszkaniach u lokatorów i piwnicach budynku.

Obsługa konserwacyjna w zakresie gazowym polega na corocznych przeglądach wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz usuwaniu ewentualnych nieszczelności, wykonywaniu prób szczelności ze sporządzeniem protokołów zgodnie z przepisami prawa budowlanego przy udziale lokatorów.

Obsługa konserwacyjna w zakresie elektrycznym polega na utrzymaniu instalacji elektrycznej w stanie ciągłej i bezpiecznej używalności oraz bezpieczeństwa. Usuwanie częstych awarii wynikających z przeciążeń związanych z używaniem coraz szerszego asortymentu urządzeń domowych, wymiana przepalonych fragmentów instalacji po uprzednim zlokalizowaniu, kucie bruzd z zatynkowaniem. Ponadto Dział Techniczny dokonuje przeglądu oświetlenia zewnętrznego, wymianę żarówek na klatkach schodowych, oraz wymianę zdewastowanego osprzętu elektrycznego.

Obsługa konserwacyjna w zakresie ogólnobudowlanym polega na konserwacji bram i drzwi wejściowych, pomieszczeń gospodarczych i suszarni, wymianie klamek, gałko-klamek, zamków, wkładek, samozamykaczy, szkleniu bram wejściowych i okien na klatkach schodowych, okienek piwnicznych, korytarzach piwnic. Wykonanie i montaż kradzionych wycieraczek stalowych w wejściach do klatek schodowych. Wykonanie i montaż krat zabezpieczających w klatkach (w razie potrzeby). Zamurowanie po przekuciach – rozkuciach przy usuwaniu awarii. Likwidacja zagrzybień (fragmenty ścian) po przeciekach. Drobne naprawy połaci dachowej (pęknięcie pokrycia) przecieki przy ofasowaniach itp. Wykonanie i montaż mini-ogrodzeń, kwietników i fragmentów zieleńców z krzewami ozdobnymi przy budynkach. Drobne roboty spawalnicze. W okresie letnim prace pielęgnacyjne przy utrzymaniu trawników (koszenie trawy, przycinanie krzewów). W okresie zimowym usuwanie nawisów śniegu i sopli z dachów budynków, oczyszczanie daszków nad wejściami do budynków z wyrzucanych z mieszkań wyższych kondygnacji butelek plastikowych, itp. Drobne roboty malarskie, sprawdzanie przyczyn słabego ciągu kominowego. Naprawy zapadniętych fragmentów opasek i dróg osiedlowych.

Koordinacją usuwania bieżących awarii instalacji: c.o. i wod.-kan. zajmuje się Firma Wielobranżowa CDD Bogdan Piaszczyński, ul. Jana Korepty 8, 30-864 Kraków.

Zadaniem ważnym jest przygotowanie planów remontów na podstawie przeglądów technicznych, których celem jest zakwalifikowanie robót, przygotowanie przedmiarów robót, przygotowanie specyfikacji do przetargów, przygotowanie przetargów, konstruowanie umów oraz nadzór nad prawidłową realizacją robót przez wykonawstwo obce.

Do pracy Działu Technicznego należy stała współpraca z dostawcami mediów dla Spółdzielni, jak również obsługa i przyjmowanie zgłoszeń dotyczących AZART, domofonów, bram i dźwigów.

Bieżąca obsługa lokatorów związana z pisaniem zawiadomień o usterkach po przeglądach, sprawdzenie usunięcia usterek jak np. współpraca z ubezpieczycielami budynków i mieszkań, domofony, Azart – udział w komisji z udziałem Dozoru Technicznego.

Administrator budynku/Insp. ds. techniczno-administracyjnych budynków - nadzoruje realizację uchwał podejmowanych przez Zarząd, poleceń kierownika działu, śledzi przebieg ich wykonania, prowadzi ewidencję zasobów mieszkaniowych, utrzymuje w należytym stanie sanitarno-porządkowym i estetycznym administrowane zasoby i ich otoczenie, zleca i nadzoruje dezynfekcję, dezynsekcję i deratyzację nieruchomości, nadzoruje prace związane z

odśnieżaniem chodników, dba o estetyczny wygląd terenów zielonych przy budynkach, dokonuje okresowych przeglądów zasobów mieszkaniowych i użytkowych w celu ustalenia potrzeb remontowych i konserwacyjnych, dokonuje wg potrzeb pomiarów z natury budynków i otoczenia, rozstrzyga wspólnie z Zarządem spory wynikłe między mieszkańcami z tytułu nie przestrzegania zasad współżycia społecznego, postanowień - Regulaminu Porządku Domowego, prowadzi korespondencję w tej sprawie, asystuje na wezwanie władz i organów Policji przy egzekucjach sądowych i eksmisjach, wyposaża budynki oraz pomieszczenia ogólnego użytku w niezbędne urządzenia i oznakowania, nadzoruje wykonanie zgłoszonych usterek, dokonuje codziennej kontroli budynków w ustalonych godzinach, kontroluje stan porządkowy i sanitarny pomieszczeń wspólnego użytku (korytarze piwniczne), nadzoruje zgodne z zawartymi umowami i obowiązkami wykonywanie usług służb komunalnych jak: wywóz śmieci, dostawę wody, odprowadzanie ścieków, naprawy dróg miejskich, chodników, utrzymanie zieleni, oświetlenie uliczne, parkowe itp., sprawuje ogólny nadzór nad eksploatowanymi budynkami pod względem zabezpieczenia przed niszczeniem, dewastacją, sporządza oraz przedkłada Zarządowi pisma dotyczące upomnień osób naruszających regulamin porządkowy, zasady współżycia społecznego, przepisy BHP i p.poż, w zasobach mieszkaniowych administrowanych przez Spółdzielnię, sporządza umowy z firmami usługowymi dotyczące utrzymania czystości w administrowanych budynkach.

W dniu 15 kwietnia 2025 roku przeprowadzono **kontrolę stanu techniczno-porządkowego zasobów Spółdzielni**. Stwierdzono, że stan porządkowy otoczenia budynków, terenów zielonych oraz klatek schodowych jest dobry. Przegląd obejmował tereny zielone, otoczenie budynków oraz budynki, szczególnie te znajdujące się w pobliżu siedziby Spółdzielni.

Z analizy zasobów mieszkaniowych wynika, że budynki należące do zasobów Spółdzielni zostały wybudowane w technologii tradycyjnej. Przeprowadzony przegląd potwierdził, że stan techniczny oraz czystość kontrolowanych budynków są w dobrym poziomie. Teren przyległy do budynku nie jest ogrodzony, ale z dużą ilością zieleni.

Tynki elewacji mineralne. Ściany attyk, filary, gzymsy – w dobrym stanie. Na części budynków przeprowadzono remonty, które znacząco poprawiły ich stan techniczny oraz estetyczny, co przyczyniło się do zwiększenia komfortu użytkowników i poprawy ogólnego wizerunku osiedla. Wszystkie budynki w zasobach Spółdzielni zostały ocieplone, co wpływa korzystnie na efektywność energetyczną oraz estetykę obiektów. Stan techniczny budynków jest oceniany jako dobry, a na elewacjach nie zaobserwowano uszkodzeń ani ubytków mogących stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników. Stolarka okienna wymieniona co podnosi walory estetyczne.

Do wejść prowadzą chodniki z kostki brukowej. Ciągi piesze, podobnie jak drogi wewnątrzosiedlowe, utrzymane są w dobrym stanie technicznym. Nawierzchnie dojazdów do budynku utwardzone kostką brukową i asfaltobetonem. Do budynków wykonane dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do dróg zewnętrznych, zapewniające odpowiedni sposób użytkowania budynku oraz spełniającą wymagania dotyczące ochrony p.poż. Ograniczone miejsce do wyznaczenia miejsc parkingowych stąd samochody zajmują ciągi piesze, aby nie blokować przejazdu innym pojazdom. Tam gdzie pozwala na to powierzchnia wyznaczone są miejsca do parkowania.

Miejsca postojowe zostały wykonane z asfaltu lub kostki. Wejścia do budynków są zadaszone, posiadają przedsionki. Wejścia są oświetlone elektrycznie. Biegi klatek schodowych zaopatrzone w balustrady. Przed klatkami schodowymi nie ma ławek ani zamontowanych stojaków na rowery.

Przegląd wykazał, że oszklenie drzwi i okien nie posiada ubytków ani uszkodzeń. Stolarka okienna, wykonana z materiałów PCV, została wymieniona w częściach wspólnych. Okna piwniczne nie były w ostatnich latach wymieniane. Piwnice zamykane, dostępne tylko dla mieszkańców. Ściany piwnic murowane, częściowo żelbetowe. Posadzka wylewki cementowe. Rozdzielnice elektryczne zamknięte w osobnym pomieszczeniu. Węzeł cieplny – ściany tynkowane, malowane emulsyjnie.

Na klatkach schodowych kontrolowanych budynków panuje porządek i czystość. W większości budynków ściany są odmalowane, utrzymane w dobrym stanie, bez większych uszkodzeń. Balustrady przytwierdzone stabilnie, stan dobry. W wejściach do klatek znajdują się tablice informacyjne. Umieszczono na nich kluczowe informacje, takie jak numery telefonów alarmowych, dane kontaktowe do Spółdzielni, regulaminy porządku domowego, informacje dotyczące wywozu odpadów oraz inne istotne komunikaty dla mieszkańców.

We wszystkich budynkach zainstalowano domofony, które poprawiają bezpieczeństwo oraz kontrolę dostępu.

Stan techniczny pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich oceniany jest jako dobry, choć wymagają obecnie przeprowadzania prac remontowych.

Tereny przyległe do budynków są utrzymywane w należytym stanie porządkowym i technicznym. Zieleńce przed budynkami są pielęgnowane, zagospodarowane właściwie. Drzewa i krzewy są regularnie przycinane oraz ogławiane. Zieleń wokół budynków jest uporządkowana, trawa jest wygrabiona i utrzymywana na odpowiednim poziomie.

Na osiedlowych budynkach są wydzielone pomieszczenia dla pojemników do gromadzenia śmieci komunalnych, zaopatrzone w wentylację grawitacyjną i sztuczne oświetlenie. Pojemniki mają pokrywy.

Kosze na śmieci rozmieszczone na terenie osiedla są regularnie opróżniane. Dodatkowo, na terenach zielonych umieszczono tabliczki przypominające o obowiązku sprzątania po swoich psach. Altany śmietnikowe oraz miejsca składowania odpadów są utrzymywane w należytej czystości i porządku. W miejscu tym nie stwierdzono również obecności przykrych zapachów.

Podsumowując, ogólny stan techniczny zasobów spółdzielni należy ocenić jako dobry. Regularnie podejmowane i planowane działania porządkowe i modernizacyjne mają na celu poprawę komfortu mieszkańców. Warto rozważyć remont balkonów i loggi, ubytki elewacji, uszczelnienia zadaszeń, należy sukcesywnie eliminować w ramach posiadanych środków finansowych. Wg oświadczenia Zarządu prace te są przewidziane do realizacji w planie remontów w kolejności.

Za gospodarkę zasobami mieszkaniowymi odpowiedzialny jest Prezes Zarządu.

Czystość administrowanych przez Spółdzielnię budynków

Sprzątanie budynków i otoczenia realizowane było w okresie objętym lustracją systemem zleconym, na podstawie zawartych umów:

- z firmą Michał Lis Ogrodnictwo na obsługę otoczenia i budynków: ul. Piltza 29,33 i 35, ul. Konopczyńskiego 7 i 7A, ul. Ceglarskiej 21,23,25,27 i 27A,, ul. Św. Jacka 22, ul. Orawska 3, ul. Szwedzka 23, ul. Na Zjeździe 13, ul. Starowiślna 88;
- Z firmą Krzysztof Chowaniec Firma Usługowa „POŁYSK”, na obsługę otoczenia i budynków: os. Kurdwanów, ul. Turniejowa 59,61,63,65 i 65A, Kordiana 52, 54, 56, 58, 58A ,58B ,60 ,66 i 68.

Utrzymanie zasobów w okresie zimowym:

Michał Lis Ogrodnictwo: budynki przy ul. Piltza 29, 33 i 35, ul. Konopczyńskiego 7i 7A, ul. Ceglarska 21, 23, 25 i 27, ul. Św. Jacka 22, ul.Orawska 3, ul. Szwedzka 23, ul. Na Zjeździe 13, ul. Starowiślna88.

Krzysztof Chowaniec Firma Usługowa „POŁYSK”: na osiedlu Kurdwanów: ul. Turniejowa 59, 61, 63, 65 i 65A, ul. Kordiana 52,54, 56, 58,58A,58B,60, 66 i 68.

Konserwacja bieżąca:

realizowane przez Firmę Wielobranżową „CDD” Bogdan Piaszczyński we wszystkich budynkach Spółdzielni.

Dbanie o estetykę terenów zielonych tj. koszenie trawy oraz cięcie żywopłotów realizowane przez firmę:

Michał Lis Ogrodnictwo: budynki przy ul. Piltza 29, 33 i 35, ul. Konopczyńskiego 7 i 7A, ul. Ceglarska 21, 23, 25 i 27, ul. Św.Jacka 22, ul.Orawska 3, ul. Szwedzka 23, ul.Na Zjeździe 13, ul. Starowiślna 88.

Krzysztof Chowaniec Firma Usługowa „POŁYSK” – osiedle Kurdwanów: ul. Turniejowa 59,61,63,65 i 65A, ul. Kordiana 52, 54,56, 58, 58A,58B,60,66 i 68.

Pielęgnacja krzewów w zasobach realizowane przez firmy:

Krzysztof Chowaniec Firma Usługowa „POŁYSK” - osiedle Kurdwanów: ul. Turniejowa 59,61,63,65 i 65A, ul. Kordiana 52, 54,56, 58, 58A,58B,60,66 i 68.

Michał Lis Ogrodnictwo – osiedle Zakrzówek Ceglarska 21, 23, 25 i 27, ul. Św. Jacka 22, ul. Orawska 3, ul. Starowiślna 88, ul. Konopczyńskiego 7 i 7A, ul. Szwedzka 23.

Obsługa budynków i otoczenia dokonywana jest w oparciu o dwie wymienione wyżej umowy, zawarte z firmami zewnętrznymi.

Zawarte umowy określają warunki i zakresy obowiązków zleceniobiorcy oraz zamawiającego, stawki wynagrodzenia za wykonaną usługę oraz zapisy regulujące system kar umownych za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy.

Bez uwag.

Książki obiektów budowlanych.

Powyższą problematykę regulują następujące akty prawne.:

- ustawa Prawo budowlane – tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz.1202 z 22.06.2018 r. z późn. zmianami; art.64

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego Dz. U. Nr.120, poz.1134 z dnia 10.07.2003 r. z mocą obowiązującą z dniem 11.07.2003 r.

Z przeglądu książek obiektów budowlanych wynika, że zostały założone dla wszystkich obiektów będących własnością Spółdzielni. Za prowadzenie książek obiektów budowlanych i dokonywanie wpisów odpowiedzialny jest upoważniony pracownik Spółdzielni.

W wyniku sprawdzenia losowo wybranych książek obiektów budowlanych dla 1 nieruchomości (ul. Ceglarska 21), należy stwierdzić, iż zapisy w tablicach były uzupełniane. W Tablicy nr 4 wpisywane są protokoły z przeglądów okresowych. Wykaz protokołów odbioru robót remontowych i modernizacyjnych w obiekcie (Tablica nr 8) jest uzupełniony prawidłowo, uwzględnia wykonanie świadectw charakterystyki energetycznej w 2022 r. W kolumnie dotyczącej podstaw realizacji robót są wpisywane dane dotyczące dokumentacji. Książki obiektów budowlanych są trwale zabezpieczone, a strony ponumerowane. W wybranej książce są regularnie prowadzone i uzupełniane o wpisy na bieżąco. Załączniki wraz z protokołami znajdują się w oddzielnych teczkach w Dziale Technicznym.

Dla Książki Obiektu Budowlanego osobą odpowiedzialną był: p.P.K. od 01.03.2001, a od 01.08.2024 p. K.T.

Okresowe kontrole wynikające z przepisów ustawy Prawo Budowlane art.62.

Analiza wykonania okresowych kontroli wynikających z art. 62 ustawy Prawo budowlane. Z analizy wynika, że w Spółdzielni w lustrowanym okresie były wykonywane obligatoryjne okresowe kontrole stanu technicznego wynikające z ustawy Prawo budowlane w zakresie dotyczącym elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, instalacji gazowych i stanu przewodów kominowych - przeglądy jednoroczne oraz w zakresie sprawdzenia stanu technicznego budynku i przydatności do użytkowania oraz instalacji elektrycznej i piorunochronnej (przegląd pięcioletni).

Okresowe kontrole sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych.

Obligatoryjne sprawdzenie stanu technicznego przewodów kominowych zostało uregulowane następującymi przepisami:

- ustawa Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r./ z późn. zmianami /art.62, ust1 pkt.1c/,
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków innych obiektów budowlanych i terenów Dz.U. z dnia 22 czerwca 2010) - Rozdział 7 § 34.1. dotyczący częstotliwości czyszczenia przewodów kominowych.

Przeglądy te wykonywała firma Zakład Usług Kominiarskich Cyganek Eugeniusz, 32-046 Minoga 70. (w 2024 r. miesiąc maj)

W imieniu firmy przeglądy wykonywał Mistrz Kominiarski, dyplom mistrzowski nr 833. Uwierzytelniona kserokopia dyplomu przeprowadzającego przeglądy kominiarskie znajduje się w aktach Spółdzielni. Protokoły z przeglądów sporządzane były oddzielnie na każdy budynek W protokołach zapisano, że przewody kominowe odpowiadają odpowiednim przepisom. W protokołach wyznaczona jest data następnego badania technicznego.

Jako załącznik do protokołu dołączona jest lista z podpisami lokatora, a lokator ustnie jest poinformowany przez Mistrza Kominiarskiego o zaleceniach po wykonaniu przeglądu.

Egzekucja wykonania usterek po stronie mieszkańców jest trudna, gdyż Spółdzielnia od części lokatorów nie otrzymuje powiadomienia o wykonaniu usterek (najczęściej występujące usterki to zaklejone kratki wentylacyjne w łazienkach, drzwiach łazienkowych, itp.)

Usterki, które leżą po stronie Spółdzielni, według oświadczenia Kierownika Działu Technicznego usuwane są na bieżąco. (najczęściej występujące usterki to: nieprawidłowe wyloty spalinowe i wentylacyjne na dachu, nieprawidłowe połączenia wentylacji w mieszkaniach itp.)

Z posiadanych przez Spółdzielnię dokumentów wynika, że mieszkańcy zostali powiadomieni o usterekach, które powinni usunąć.

W treści protokołu z następnego przeglądu kontrolujący oświadczał, że nie zapoznał się z protokołem poprzedniej kontroli.

W wyniku zmiany przepisów od 2024 r. protokoły kominiarskie prowadzone są online, na stronie GUNB, zgodnie z wytycznymi ustawowymi.

Systematycznie w terminach ustawowych przeprowadzane były również przeglądy kominowe garaży.

Czyszczenie przewodów kominowych.

Zgodnie z wymogami §34.1. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 (Dz.U. nr 109 poz.719) w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, czyszczenia przewodów kominowych i usuwania zanieczyszczeń z przewodów należy dokonywać:

- przewodów spalinowych, opalanych paliwem stałym w okresach ich użytkowania - co najmniej raz na 3 miesiące;
- przewodów spalinowych, opalanych paliwem płynnym i gazowym - co najmniej raz na 6 miesięcy;
- przewodów wentylacyjnych - co najmniej raz w roku.

Za lata 2022-2024 w Spółdzielni dokonywano czyszczeń przewodów kominowych. Przeprowadzała je firma, która dokonywała również przeglądu stanu technicznego przewodów kominowych. Fakt dokonania czyszczeń jest uzupełniany w „Książkach czyszczeń przewodów kominowych”. Dokonano kontroli czyszczeń dla budynku przy wykonanych w maju 2024r.

Protokoły z przeglądów sporządzane były oddzielnie na każdy budynek wraz z załączoną listą z podpisami lokatorów, którzy są poinformowani przez Mistrza Kominiarskiego o konieczności oraz sposobie dostarczenia odpowiedniej ilości powietrza w celu prawidłowego działania przewodów kominowych. W przypadku wystąpienia usterek lokator jest wzywany do usunięcia usterki i dostarczenia protokołu do Spółdzielni.

Usterki, które leżą po stronie Spółdzielni, według oświadczenia Inspektora Działu Technicznego usuwane są na bieżąco w ramach posiadanych środków finansowych (najczęściej występujące usterki to: nieprawidłowe wyloty spalinowe i wentylacyjne na dachu, nieprawidłowe połączenia wentylacji w mieszkaniach itp.)

Kontrola stanu technicznego instalacji gazowej i przyborów gazowych.

Powyższą tematykę regulują:

- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994r. z późniejszymi zmianami art. 62 ust.1”C” ust.1a i ust.5,
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami.

W związku z brakiem instalacji gazowej nie podlegały obowiązkowej kontroli przeglądu gazowego budynki tj.: Konopczyńskiego 7, Konopczyńskiego 7a, Piltza 29, Piltza 33, Piltza 35, Ceglarska 21, Ceglarska 23, Ceglarska 25, Ceglarska 27 oraz Św. Jacka 22 w Krakowie.

Okresowe kontrole roczne stanu elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.

Obligatoryjne przeprowadzenie kontroli zostało uregulowane w Ustawie Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994r. z późniejszymi zmianami (art.62, ust1 pkt.1a) oraz w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 16.08.1999r. (Dz. U. nr 74 poz. 836) w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (rozdział 2 – kontrole okresowe budynku §4 i §5).

Zakres rzeczowy sprawdzeń jest określony w przepisach rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych rozdział 2 – kontrole okresowe budynku § 4 i § 5. (protokół październik 2024 r.)

Protokoły kontroli okresowych, jak stanowi § 5 Rozporządzenia winny stanowić podstawę do opracowywania planu remontów.

Powinny więc zawierać informację w postaci zaleceń z określonym stopniem pilności, który odzwierciedlałby faktyczny stan potrzeb napraw doraźnych lub kompleksowych, jak również zapewnienie szybkiej eliminacji stwierdzonych zagrożeń bezpieczeństwa użytkowania w zakresie zdrowia i życia ludzi i ich mienia.

W latach objętych lustracją były przeprowadzane kontrole roczne. Dokonano analizy wybranego Protokołu Nr 1/Ceglarska21/2024 z dnia 17.10.2024 r. (Ceglarska 21) z okresowej kontroli stanu technicznego budynku przeprowadzonego przez Komisję w składzie: M.H., K.T. Od 1.08.2024 r. w Spółdzielni nie ma zatrudnionych Inspektorów z uprawnieniami budowlanymi. Obecni Inspektorzy ds. Technicznych nie posiadają uprawnień budowlanych. Protokoły z przeglądów zawierają ogólną ocenę wszystkich elementów budynku, oraz klauzulę, że budynek nadaje się do dalszego użytkowania. W protokołach wyznaczano też termin następnego badania. W każdym roku w wyniku wykonanych przeglądów sporządzany był wykaz robót wynikających z rocznych przeglądów technicznych zasobów SM, który był podstawą ustalania planów remontowych nieruchomości na kolejny rok.

Okresowe kontrole pięcioletnie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia.

(Prawo budowlane z dnia 07.07.1994r. z późniejszymi zmianami art.62 ust.1 pkt.2)

Kontrola została przeprowadzona w 2023 roku z zachowaniem okresu 5 letniego.

W/w kontrola w 2023 roku była przeprowadzana przez Inspektorów, którzy posiadali uprawnienia budowlane. Nadmieniam, iż z dniem 01.11.2023 r. zwolnił się jeden Inspektor P.K. z uprawnieniami budowlanymi, natomiast drugi inspektor z uprawnieniami P.K. zwolnił się z dniem 31.07.2024 r.). W świetle powyższego od sierpnia 2024 r. Spółdzielnia nie zatrudnia Inspektorów z uprawnieniami. Wykonanie okresowego przeglądu polegającego na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia zgodnie z Prawem Budowlanym art. 62 punkt 2 wykonali jeszcze w/w Inspektorzy, którzy byli zatrudnieni w Spółdzielni na umowę o pracę. Dokonano przeglądu protokołu z kontroli pięcioletniej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Ceglarska 21 protokół z 30.03.2023 r.

Wykonawca dokonał okresowego przeglądu polegającego na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia zgodnie z Prawem Budowlanym art. 62 punkt 2.

Przeglądy wykonał Inspektor ds. Technicznych P.K., na podstawie zawartej umowy o pracę. Przeglądów dokonywali:

- P.K. – uprawnienia w specjalności konstrukcyjno budowlanej bez ograniczeń, projektowanie nr 262/92. Wpisany na listę Polskich Inżynierów Budownictwa
- IS-P: posiadającej uprawnienia budowlane bez ograniczeń, zrzeszona w Małopolskiej Izbie Inżynierów Budownictwa.

Opracowanie zawiera:

- wyciąg z dokumentacji pięcioletniego przeglądu technicznego budynku,
- ogólną charakterystykę budynku,
- wnioski z oceny stanu technicznego budynku,
- wykaz usterek zgłoszonych przez użytkowników lokali oraz stwierdzonych podczas oględzin budynku.

Przegląd zakończono wnioskiem końcowym, że stan techniczny kontrolowanego budynku oraz otoczenia nie powoduje zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia i środowiska. Budynek nadaje się do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Stwierdzono, że stan budynku zadowalający i nadaje się do dalszej eksploatacji.

Protokół w zawiera informację o zapoznaniu się z wynikami poprzedzających kontroli.

W protokole wyszczególnione są zalecane prace konserwatorskie oraz wykaz prac do wykonania w kolejnych latach.

Okresowa pięcioletnia kontrola sprawdzenia stanu technicznego badania instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń osprzętu zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności, izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów. Powyższą tematykę regulują następujące przepisy:

- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994r./ z późniejszymi zmianami/ art.62 ust.1 pkt 2
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych rozdział 15 §52,53 i 55.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U.Nr.75 poz.690 z późniejszymi zmianami rozdział 8 „instalacja elektryczna”.

Zgodnie z zapisami art. 62.1 pkt 2 ustawy Prawo Budowlane kontrola okresowa w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i ochrony przeciwporażeniowej, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów winna objąć wszystkie budynki w wyznaczonym prawem okresie co najmniej raz na 5 lat.

Na podstawie dokonanej kontroli budynku mieszkalnego (01.2023 r.) przy ul. Ceglarska 21 ustalono, że prace Pomiarowo–Kontrolne wykonywała osoba posiadająca uprawnienia nr upr E1/707/3615/22 nr D1/707/3616/22. W poszczególnych punktach protokołów z kontroli ocena pomiarów jest skuteczna. W protokole podano, iż „Instalacja nadaje się do dalszej eksploatacji” oraz określono termin następnych badań. Protokół zawiera podpis lokatora informujący o przeprowadzonej kontroli i zapoznaniu się z zaleceniami.

W okresie objętym lustracją w 2023 r. wykonano okresową pięcioletnią kontrolę sprawdzenia stanu technicznego badania instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń osprzętu zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności, izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów z uwagi na ich obowiązywanie. Kolejna kontrola zgodnie z obowiązującymi przepisami będzie wykonywana w 2028r. i będzie ujęta przez Dział Techniczny w planie remontów.

Kontrola instalacji piorunochronnej w zakresie stanu połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, uziemień instalacji i aparatów.

(art. 62 ust.1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane)

W okresie objętym lustracją, w roku 2023 (styczeń) przeprowadzono kontrolę instalacji piorunochronnej w zakresie stanu połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, uziemień instalacji i aparatów, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego art.62 ust.1.

Na podstawie dokonanej kontroli budynku mieszkalnego przy ul. Ceglarska 21 ustalono, że w 18.01.2023 r. kontrolę, pomiary i ocenę przeprowadziła firma FUH E-Pomiar Kamil Kaleciński, ul. Miedzygorze 23, 32-332 Bukowno. Prace Pomiarowo – Kontrolne wykonywała osoba posiadająca uprawnienia nr upr G-1/D/470/2370/2019, G1/E/470/2371/2019, G1/D/470/2381/2019.

Kontroli dokonano przy pomocy urządzenia pomiarowego SONEL MPI-540 I MPI-530-IT oraz miernika impedancji pętli zwarcia oraz rezystancji izolacji. Wynik kontroli spełnia wymagania przepisów. Również określono datę następnego badania styczeń 2028r.

W protokole z kontroli nr 01/01/2023 ujęto, że instalacja odgromowa nadaje się do dalszej eksploatacji.

Przeglądy techniczne prowadzone przez Urząd Dozoru Technicznego

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada w zarządzanych budynkach urządzenia, które z mocy Ustawy z dnia 21.12.2000 r. o dozorze technicznym (Dz. U. nr 122, poz. 1321 ze zm.) oraz Art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 98, poz. 1071 ze zm.) podlegają obowiązkowym badaniom okresowym wykonywanym przez Urząd Dozoru Technicznego w Warszawie, Oddział UDT w Krakowie. Urządzeniami tymi są dźwigi osobowe w łącznej ilości 13 sztuk w 6 budynkach. W badanej próbie ul. Ceglarskiej 21, budynek nie jest wyposażony w dźwigi osobowe.

Księgi Rewizyjne urządzeń dźwigowych poszczególnych budynków:

- Starowiślna 88 – nr ewidencyjny N3112008690, N3112008859, N3112008964, N3112009085,
- Na Zjeździe 13 – nr ewidencyjny N3112006770,
- Konopczyńskiego 7A – nr ewidencyjny N3012000268, N3012000269,
- Piltza 29 – nr ewidencyjny N3112033521,
- Piltza 33 – nr ewidencyjny N3112032697,
- Piltza 35 – nr ewidencyjny N3112032810, N3112032799, N3112032772, N3112032771.

Z analizowanych zapisów w Księgach rewizyjnych wynika, że urządzenia dźwigowe są utrzymywane w należyтым, dobrym stanie technicznym oraz uzyskały dopuszczenie do eksploatacji na kolejny okres. Do Protokołów z badania okresowego UDT dołączone są Protokoły z badania rezystancji izolacji przewodów elektrycznych oraz skuteczności zerowania wykonanego przez Orona sp. z o.o. ul. Ciepłownicza 28, 31-674 Kraków, Schindler Polska sp. z o.o. ul. Postępu 12a, 02-676 Warszawa oraz Interlift Sp. z o.o., ul. Powstańców 50, 31-422 Kraków.

WYKONYWANIE PRAC NAPRAWCZO-KONSERWACYJNYCH

Spółdzielnia prowadziła działalność naprawczo-konserwacyjną systemem zleconym. Firmy wyłaniane są w drodze przeprowadzanych przetargów.

Zakres zadań wyłonionych firm ma na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków do korzystania z miejsc wspólnie użytkowanych, zgodnie z wymogami prawa budowlanego, przepisami przeciwpożarowymi, sanitarnymi i innymi przepisami ogólnie obowiązującymi, normującymi obowiązki zarządcy i mieszkańców budynków spółdzielczych. W Spółdzielni funkcjonuje Regulamin Porządku Domowego uchwalony przez RN w dniu 22.10.2007 r., Uchwałą nr 184/X/2007 wraz z późn. zmianami z dnia 29.06.2020 r., Uchwałą nr 18/VI/2020.

Dostawy mediów

Dostawy wody i kanalizacja były zakupywane

Na podstawie zawartej umów o dostawę wody i odprowadzenie ścieków zawarte z MPWiK Kraków dla poszczególnych budynków:

firma	nr umowy	data zawarcia	zawarte aneksy
MPWIK S.A.	U-200/9/98/I KURDWAŃÓW, PILTZA, SZWAI, ROZPR.	30.01.1998r.	nr1/2008,nr1/2009, nr2/2009
	USM-57372/2010 PILTZA 33	10.06.2010r.	nr1/2010, nr1/2011
	USM-58158/2010 PILTZA 35	10.06.2010r.	nr1/2010, nr1/2011
	USM-50395/2010 SZWAI 7	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-50433/2010 SZWAI 7	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-51438/2010 SZWAI 7A	10.06.2010r.	nr1/2011
	UMS-51439/2010 SZWAI 7A	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-51711/2010 SZWAI 7A	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-35477/2010 SZWEDZKA 23	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-35478/2010 SZWEDZKA 23	10.06.2010r.	nr1/2011
	UMS-31247/2010 NA ZJEŹDZIE 13	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-32482/2010 STAROWIŚLNA 88	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-32481/2010 ŚW.WAWRZYŃCA 36A	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-3979/2010 ORAWSKA 3	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-43144/2010 CEGLARSKA 21	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-40957/2010 CEGLARSKA 23	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-40956/2010 CEGLARSKA 23	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-40990/2010 ŚW.JACKA-CEGLARSKA 25	10.06.2010r.	nr1/2011, A-3/2016
	USM-40991/2010 ŚW.JACKA-CEGLARSKA 25	10.06.2010r.	nr1/2011, A-4/2016
	USM-42508/2010 CEGLARSKA 27	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-42511/2010 CEGLARSKA 27	10.06.2010r.	nr1/2011
	UNS-45941/2010 ŚW.JACKA 22	10.06.2010r.	nr1/2011
	U-45941/2010 ŚW.JACKA 22	10.06.2010r.	
	U-45886/2010 ŚW.JACKA-CEGLARSKA	10.06.2010r.	nr1/2011
	U-45887/2010 ŚW.JACKA-CEGLARSKA	10.06.2010r.	nr1/2011
	UNS-45887/2010 ŚW.JACKA-CEGLARSKA	10.06.2010r.	
	UNS-45886/2010 ŚW.JACKA-CEGLARSKA	10.06.2010r.	
	USM-44954/2010 ŚW.JACKA 22	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-45885/2010 ŚW.JACKA 22	10.06.2010r.	nr1/2011, A-4/2016
	USM-60519/2011 PILTZA 29	18.11.2011r.	nr1/2011
	UWK-206/2016/45886 ŚW.JACKA 22	11.01.2016r.	
	UWK-205/2019/45941 ŚW.JACKA 22	06.02.2019r.	
	USM-36691/2010 TURNIEJOWA 59	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-36692/2010 TURNIEJOWA 59	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-36693/2010 TURNIEJOWA 61	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-36812/2010 TURNIEJOWA 65	10.06.2010r.	nr1/2011

	USM-35319/2010	TURNIEJOWA 65A	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-35318/2010	TURNIEJOWA 65A	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-35317/2010	TURNIEJOWA 65A	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-36560/2010	KORDIANA 58B	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-36561/2010	KORDIANA 60	10.06.2010r.	nr1/2011
	UNS-58250/2010	KORDIANA 60	01.06.2010r.	
	U-58250/2010	KORDIANA 60	01.06.2010r.	nr1/2011
	USM-42122/2010	KORDIANA 66	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-42124/2010	KORDIANA 66	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-42123/2010	KORDIANA 66	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-39940/2010	KORDIANA 68	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-43774/2010	KORDIANA 68	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-35019/2010	KORDIANA 52	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-/34908/2010	KORDIANA 54	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-34909/2010	KORDIANA 54	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-34156/2010	KORDIANA 56	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-34157/2010	KORDIANA 56	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-35018/2010	KORDIANA 56	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-36558/2010	KORDIANA 58	10.06.2010r.	nr1/2011
	USM-36559/2010	KORDIANA 58A	10.06.2010r.	nr1/2011

Umowy te mają charakter umów kompleksowych, określających warunki dostawy wody i odprowadzenia ścieków bytowych z budynków Spółdzielni. Zapisy umów są standardowe i określają przedmiot umowy, adres nieruchomości, obowiązki stron umowy

Roczne koszty wody i kanalizacji kształtowały się następująco:

- 2022 wyniosły 1 755 122,41 zł
- 2023 wyniosły 1 979 823,91 zł
- 2024 wyniosły 2 165 889,42 zł

Ceny za wodę i kanalizację ustalone dla mieszkańców wynosiły:

- 2022 wynosiły 11,00 zł/m³
- 2023 wynosiły 12,33 zł/m³
- 2024 wynosiły 13,62 zł/m³

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonywane było w oparciu o:

- Regulamin rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.11.2018 r., uchwała nr 36/XI/2018.
- Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni uchwalony przez RN w dniu 26.01.2021 r., uchwała nr 1/I/2021

Zgodnie z Regulaminem... ubytki wody – (uchyb) rozlicza się na wszystkie lokale w danym budynku (budynkach), do których następuje dostawa wody, proporcjonalnie do ilości zużytej wody w danym lokalu.

Zgodnie z Regulaminem Rozliczania Kosztów Eksploatacji i Utrzymania Nieruchomości (Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi) i Ustalania Opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” w przypadku wystąpienia różnic wynikających z odczytu wskazań wodomierza głównego w budynku i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych – różnice kosztów (ubytki) rozlicza się proporcjonalnie do indywidualnego zużycia wody w poszczególnych lokalach.

W budynkach posiadających wodomierze główne, w których poszczególne ujęcia wody nie mają zainstalowanych wodomierzy indywidualnych, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku oraz odprowadzanie ścieków rozlicza się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób w danym lokalu. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest na żądanie Spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianach tej liczby. Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami przypadającymi na 1 osobę.

W budynkach posiadających wodomierze główne, w których poszczególne ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku i odprowadzanie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem kosztu podstawowego ustalonego, jako iloczyn m^3 zużycia wody w danym lokalu i ceny $1 m^3$ (obejmującej dostawę wody i odprowadzenia ścieków). Odczyty wskazań wodomierzy w lokalach dokonuje się w okresach półrocznych tj. dwa razy w roku (wg. stanu na koniec czerwca i na koniec grudnia każdego roku).

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” w różnych terminach przeprowadzano na budynkach legalizację lub wymianę wodomierzy dlatego terminy wymiany są różne. Spółdzielnia dokonuje legalizację lub wymianę w sposób planowy co 60 miesięcy (5 lat). Wymianę legalizacyjną liczników wraz z nakładkami radiowymi dokonuje zewnętrzna specjalistyczna Firma, która jest wybrana na podstawie przeprowadzonych przetargów.

Firma po wymianie wodomierzy przekazuje do siedziby Spółdzielni protokoły wymiany wodomierzy, które obejmują: datę wymiany, numery wodomierzy, stany wodomierzy.

Spółdzielnia posiada wszystkie budynki opomiarowane wodomierzami z funkcją odczytu radiowej transmisji danych. Wszystkie wodomierze posiadały ważną cechę legalizacyjną.

Odczyty dokonywane są za pośrednictwem platformy elektronicznej firmy ISTA Polska z siedzibą w Krakowie przy Al. 29 Listopada 155C oraz firmy TECHEM Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu os. Lecha 121.

Dostawy ciepła

Dostawa energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

Zakup energii cieplnej dokonywano na mocy umów:

MPEC S.A.	UMOWA KOMPLEKSOWA	09.12.1999r.
	UMOWA KOMPLEKSOWA1087/RS1/2004	
	UMOWA KOMPLEKSOWA189/2011/S	
	UMOWA KOMPLEKSOWA nr167/2012/S/PS	04.04.2012r.

zawarte z MPEC S.A. przy ul. al. Jana Pawła II 188 w Krakowie. Energia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania była dostarczana do 28 budynków (MPEC).

Koszty kształtowały się następująco:

Koszt energii cieplnej - centralne ogrzewanie				Wskaźnik wzrostu	
	2022	2023	2024	24/23	23/22
Budynki mieszkalne	28	28	28	100,00%	100,00%
Średni koszt energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w przeliczeniu na 1m ² p.u.m	3,08	4,50	4,56	101,33%	146,10%
Koszt energii cieplnej - centralna ciepła woda				Wskaźnik wzrostu	
	2022	2023	2024	24/23	23/22
Budynki mieszkalne	16	17	21	123,53%	106,25%
Średni koszt energii cieplnej na potrzeby centralnej ciepłej wody w przeliczeniu na 1m ³ odebranej wody.	23,89	35,52	45,40	127,82%	148,68%
Razem energia ciepła z tytułu c.o. i c.w.u.	Koszt energii cieplnej			Wskaźnik wzrostu	
	2022	2023	2024	24/23	23/22
	4 286 713,07	6 323 882,42	6 571 203,63	103,91%	147,52%

Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w podziale na źródło ciepła przedstawiały się następująco:

Koszt energii cieplnej - centralne ogrzewanie				Wskaźnik wzrostu	
	2022	2023	2024	24/23	23/22
Budynki mieszkalne	28	28	28	100,00%	100,00%
Średni koszt energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w przeliczeniu na 1m ² p.u.m	3,08	4,50	4,56	101,33%	146,10%

Koszt energii cieplnej - centralna ciepła woda				Wskaźnik wrostu	
	2022	2023	2024	24/23	23/22
Budynki mieszkalne	16	17	21	123,53%	106,25%
Średni koszt energii cieplnej na potrzeby centralnej ciepłej wody w przeliczeniu na 1m ³ odebranej wody.	23,89	35,52	45,40	127,82%	148,68%
Razem energia cieplna z tytułu c.o. i c.w.u.	Koszt energii cieplnej			Wskaźnik wzrostu	
	2022	2023	2024	24/23	23/22
	4 286 713,07	6 323 882,42	6 571 203,63	103,91%	147,52%

Stawki były ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości i wynosiły za cały okres objęty lustracją. Okresem rozliczeniowym był rok kalendarzowy tj. styczeń-grudzień.

2022 r. 2,95 – 3,17

2023 r. 4,28 - 5,44

2024 r. 4,28 – 5,72

Media zostały rozliczone z mieszkańcami.

Rozliczenie ciepła określa:

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.11.2018 r., uchwała nr 35/XI/2018.

Zgodnie z Regulaminem okresem rozliczeniowym był okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za dany okres rozliczeniowy odbywało się w terminie do końca miesiąca lutego każdego roku.

Koszty ogrzewania poszczególnych budynków ustalało się w oparciu o wskazania liczników ciepła, które były zamontowane w węzłach. Również rozliczenie centralnej ciepłej wody odbywało się na podstawie wskazań liczników zamontowanych w węzłach.

Ciepła woda użytkowa jest rozliczana dwa razy w roku.

Media zostały rozliczone z mieszkańcami.

Należy zaznaczyć, że Zarząd Spółdzielni corocznie dokonywał pełnej analizy zużycia energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania dla wszystkich mieszkań i na podstawie tej analizy ustalał wysokość zaliczek na pokrycie tych kosztów.

W okresie objętym lustracją w celu ochrony cen za energię ciepłą, w listopadzie 2022 r. Spółdzielnia złożyła Oświadczenia odbiorcy ciepła, o którym mowa w art.5 ust.1 Ustawy z dnia 15.09.2022r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw do Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. w Krakowie.

Wywóz odpadów komunalnych

W związku ze zmianą „Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach” obowiązek gospodarki odpadami z dniem 01.07.2013r. przejęły odpowiednie komórki Urzędu Miasta. Spółdzielnia odprowadzała opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi do Urzędu Miasta Krakowa.

Spółdzielnia Mieszkaniowa DOM DLA MŁODYCH na podstawie przesyłanych do Urzędu Miasta Krakowa obowiązujących deklaracji (zgodnie z Ustawą), uiszcza comiesięczną opłatę za wywóz odpadów komunalnych. Spółdzielnia ma w swoich zasobach nieruchomości, w których znajdują się lokale użytkowe oraz lokale o innym przeznaczeniu, czyli garaże i w związku z tym opłata za odpady komunalne jest rozliczana z kontenerów. W naliczeniach za odpady komunalne Spółdzielnia opiera się na oświadczeniach składanych przez dysponentów lokali mieszkalnych. Lokale użytkowe rozliczane są na podstawie załącznika Nr 1 do Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

Naliczenia kosztów z członkami za wywóz odpadów komunalnych dokonywane jest w okresach miesięcznych, w złotych/osobę. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami rozliczana jest bezpośrednio po zakończeniu roku kalendarzowego i odnoszona w koszty eksploatacji ogólnej.

Spółdzielnia zbierała i przekazywała odpady wyłącznie w sposób selektywny. Należności były regulowane terminowo. Sankcje w okresie objętym lustracją nie wystąpiły.

Energia elektryczna

Spółdzielnia posiada komplet umów na dostawę energii elektrycznej do budynków spółdzielczych zawartych z:

ZAKŁAD ENERGETYCZNY	UMOWA nr UM_RD3/508/3333/01 CEG.21,23,25	20.03.2001r.	
	UMOWA nr P36/1278/A/01 CEG.21,23,25	18.04.2001r.	
	UMOWA nr P36/197/A/01 CEG.21	18.01.2001r.	
	UMOWA nr P36/196/A/01 CEG.21	18.01.2001r.	
	UMOWA nr P36/1264/A/01 CEG.23 lok.1	18.01.2001r.	
	UMOWA nr P36/1263/A/01 CEG.23 lok.2	18.04.2001r.	
	UMOWA nr P36/1262/A/01 CEG.23 lok.3	18.04.2001r.	
	UMOWA nr P36/519/A/02 CEG.27 lok.3	25.02.2002r.	
	UMOWA nr P36/2751/A/01 ŚW.JACKA 22	18.12.2001r.	
	UMOWA nr P36/2752/A/01 ŚW.JACKA 22	18.12.2001r.	
	UMOWA nr P36/2753/A/01 ŚW.JACKA 22	18.12.2001r.	
	UMOWA nr 136/A/2003 ŚW.JACKA 22	07.01.2003r.	
	UMOWA nr 138/A/2003 ŚW.JACKA 22	07.01.2003r.	
ENION S.A.	UMOWA nr 354/BE/2002 STAROWIŚLNA 88	16.01.2002r.	nr1/2006
ENION S.A.	UMOWA nr 353/BE/2002 STAROWIŚLNA 88	16.01.2002r.	nr1/2006
ENION S.A.	UMOWA nr 1646/A/2006 SZWAI 7	12.06.2006r.	
ENION S.A.	UMOWA nr 2577/A/2005 SZWAI 7	07.07.2005r.	
ZAKŁAD ENERGETYCZNY	UMOWA nr P35/555/P/01 TURNIEJOWA 65	18.04.2001r.	
ZAKŁAD ENERGETYCZNY	UMOWA nr P35/1301/P/2002 OS.KURDWANÓW	28.06.2002r.	

ZAKŁAD ENERGETYCZNY	UMOWA nr 3771/P/2003 OS.KURDWANÓW	28.07.2003r.	
ZAKŁAD ENERGETYCZNY	UMOWA nr 3772/P/2003 TURNIEJOWA 65	28.07.2003r.	
TAURON S.A.	UMOWA nr UP/065595/2024/O09R03 K58A	28.07.2003r.	
TAURON S.A.	UMOWA nr UP/065601/2024/O09R03 K58	09.10.2024r.	

Umowy te są dostosowane do przepisów ustawy Prawo energetyczne i obejmują dostawę energii elektrycznej i koszty przesyłu.

Rozliczanie kosztów energii elektrycznej z członkami odbywa się w ramach opłat eksploatacyjnych, gdzie jednym z elementów kosztów wpływających na wysokość tych opłat jest energia elektryczna w części wspólnej i administracyjnej. Po każdorazowym dostarczeniu faktury za zużytą energię elektryczną w/w faktury są weryfikowane i sprawdzane ze stanem faktycznym przez pracowników Działu Technicznego.

Gaz ziemny

W latach poprzednich Spółdzielnia posiadała umowę na dostawę gazu ziemnego do budynku przy ul. Turniejowa 65A, klatka IV.

rozwiązanie

PGNiG UMOWA nr TP/N/96 TURNIEJOWA 65A 21.05.1996r. um.15.11.2023r.

Umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego Nr TP/N/96 na dostawę paliwa gazowego do budynku została zawarta w dniu 21.05.1996 r. W okresie objętym lustracją umowa została rozwiązana z dniem 15.11.2023r. ze względu na podłączenie ciepłej wody użytkowej do całego budynku.

Rozliczenie kosztów zużytego gazu dokonywane było w ramach centralnej ciepłej wody użytkowej. W ramach kosztów ujmowane były koszty gazu.

Domofony

We wszystkich budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni zamontowane są domofony, które były założone z inicjatywy lokatorów i na ich koszt. Jest podpisana umowa stała na konserwację domofonów wyłącznie cyfrowych z Firmą Zakład Instalacyjny Włodzimierz Kotyza, ul. Cienista 28, 31-831 Kraków.

W okresie objętym lustracją obowiązywały stawki regulowane Aneksem nr 10/2022 z dnia 15.12.2022 do Umowy Nr 1/2009 zawartej w dniu 15.12.2009 r., Aneksem nr 11/2023 z dnia 13.07.2023 do Umowy Nr 1/2009 zawartej w dniu 15.12.2009 r., Aneksem nr 12/2024 z dnia 08.01.2024 r. do Umowy Nr 1/2009 zawartej w dniu 15.12.2009 r.

W umowie został zawarty zakres konserwacji i napraw oraz cena ryczałtowa od mieszkania uaktualniana okresowo stosownymi aneksami.

Ustalona cena obejmuje koszt robocizny i materiałów, zużytych do napraw.

Koszty związane z konserwacją domofonów ujęte są w opłacie eksploatacyjnej danej nieruchomości.



Telewizja kablowa

Spółdzielnia posiada umowy zawarte do dostawy usługi telewizji kablowej.

firma	nr umowy	data zawarcia	zawarte aneksy
UPC obecnie PLAY	UMOWA nr 11/99	31.12.1999 r.	Nr 1/2000, 2/2001, 1/2002, 1/2003
UPC obecnie PLAY	UMOWA nr 11/100	31.12.1999 r.	1/2004, 1/2007, 1/2008, 1/2010, 1/2012
UPC obecnie PLAY	UMOWA	01.04.2010 r.	

Internet

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała umowy zawarte z dostawcami sygnału internetowego na udostępnienie zasobów do rozprowadzenia sieci internetowej. Na mocy zawartych umów, na podstawie zestawień przesyłanych przez dostawców sygnału internetowego Spółdzielnia dokonuje obciążeń zgodnie z warunkami zawartymi w umowach.

Zawarte zostały następujące umowy:

firma	nr umowy	data zawarcia	zawarte aneksy
"DWA ZERO"CAFE INTERNET	UMOWA nr 4/2008	30.06.2008r.	nr1/2017
MTNET	UMOWA nr 922222227	02.11.2022r.	
Orange Polska S.A.	UMOWA Nr UM/00216082/2018	15.10.2018 r.	Nr UM/00412369/2020 z 22.06.2020 r.
Orange Polska S.A.	UMOWA nr UM/00216082/2018	15.10.2018r.	nrUM/00412369/2020 22.06.2020r.

Brak zmian w badanym okresie lustracyjnym 2022-2024r.

Instalacje anten zbiorczych

W okresie kontroli Spółdzielnia posiadała Umowę Nr 1/2009 z dnia 15.12.2009 r. z Firmą Zakład Instalacyjny Włodzimierz Kotyza, ul. Cienista 28, 31-831 Kraków.

W okresie objętym lustracją obowiązywały stawki regulowane Aneksem nr 10/2022 z dnia 15.12.2022 do Umowy Nr 1/2009 zawartej w dniu 15.12.2009 r., Aneksem nr 11/2023 z dnia 13.07.2023 do Umowy Nr 1/2009 zawartej w dniu 15.12.2009 r., Aneksem nr 12/2024 z dnia 08.01.2024 r. do Umowy Nr 1/2009 zawartej w dniu 15.12.2009 r..

Umowa ta określa zakres świadczonych usług, obowiązki obydwu stron umowy, wysokość wynagrodzenia i sposób rozliczeń finansowych, a także system kar umownych.

Analiza zapisów umowy pozwala stwierdzić, iż zabezpiecza ona interes Spółdzielni i jej członków. Koszty konserwacji i obsługi obciążają eksploatację poszczególnych nieruchomości.

Gospodarka lokalami użytkowymi

Dokonano analizy losowo wybranych umów najmu na lokale użytkowe, zawartych w latach objętych lustracją.

Uwag nie wniesiono.

Dzierżawy terenów i reklamy

Dzierżawy terenów w Spółdzielni występują w ograniczonym zakresie. Zawartych jest aktualnie kilka umów na dzierżawę terenów i powierzchnię reklamową.

Z uwagi na obowiązującą na terenie Krakowa Ustawę Krajobrazową, dzierżawcy reklam rezygnują poprzez wypowiedzenie dotychczasowych umów, gdyż nie mogą spełnić wymogów narzuconych przez Ustawodawcę.

Postępowanie przetargowe

W latach objętych lustracją Zarząd Spółdzielni organizował przetargi na wybór Wykonawców do realizacji planów remontów w systemie zleconym. W trakcie lustracji dokonano kontroli realizacji planu i postępowań przetargowych wynikających z Planu Remontów na dany rok. Z udostępnionych materiałów wynika ile było w okresie lustracji zapytań i postępowań przetargowych oraz ile wpłynęło ofert.

- W roku 2022 ogłoszono 27 przetargów
- W roku 2023 ogłoszono 14 przetargów
- W roku 2024 ogłoszono 18 przetargów.

W okresie objętym lustracją obowiązywały regulaminy:

- Regulamin przeprowadzenia przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” na sprzedaż prawa odrębnych własności lokali o przeznaczeniu mieszkalnym i innym niż mieszkalne – lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz ekspektatywy praw odrębnej własności uchwalona przez RN w dniu 21.10.2013 r., Uchwała Nr 35/X/2013.
- Regulamin zlecania robót budowlano-remontowych i modernizacyjno – inwestycyjnych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Dom dla Młodych” uchwalony przez RN w dniu 15.02.2022, uchwała nr 5/II/2022.

POSTĘPOWANIA PRZETARGOWE W OKRESIE OBJĘTYM LUSTRACJĄ

Dokonano kontroli postępowania przetargowego przeprowadzonego w roku 2024 jako przetarg nieograniczony na:

1. Wykonanie naprawy fragmentu dachu w budynku Piltza 35.

W ramach przygotowania postępowania przetargowego Spółdzielnia sporządziła Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia, która określała szczegółowe warunki dla oferentów przystępujących do przetargu.

Przetarg ogłoszono w trybie określonym w Regulamin zlecania robót budowlano-remontowych i modernizacyjno-inwestycyjnych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Dom dla Młodych”, umieszczając ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni w dniu 09.08.2024 r. Termin składania ofert ustalono na dzień 21.08.2024 r.

Termin realizacji zamówienia: od 23.09.2024 r. do 15.11.2024.

W wyniku ogłoszonego przetargu Spółdzielnia otrzymała 1 ofertę, która były przedmiotem analizy Komisji przetargowej. Komisja przetargowa powołana decyzją Zarządu – Protokół z dnia 13.05.2024 r., rozpoznała w dniu 09.09.2024 r. złożoną ofertę.

W wyniku pracy komisja stwierdziła wybrała ofertę: STOL BAU EKO Sp. Z o.o. ze Szczecina, która spełniając warunki specyfikacji zaoferowała cenę brutto: 167.400,00 zł.

Komisja sporządziła protokół i wyznaczony został termin spotkania na dzień 20.09.2024 r. Ze spotkania sporządzono protokół.

Z oferentem zawarta została umowa Nr 24/2024 dnia 09.10.2024r., która określała:

- Przedmiot umowy,
- Przedstawicieli wykonawcy i zamawiającego
- Prawa i obowiązki stron
- Termin wykonania przedmiotu umowy oraz wysokość wynagrodzenia wykonawcy
- Warunki płatności
- Warunki rękojmi i gwarancji
- Zabezpieczenie należytego wykonania umowy oraz kary umowne i postanowienia końcowe.

Na dzień zakończenia lustracji wykonanie robót jest w trakcie realizacji i planowane jest ich zakończenie na 31.05.2025 r.

2. Wymiana ciepłomierzy w budynku Kordiana 60,66, 68 oraz Szwedzka 23.

W ramach przygotowania postępowania przetargowego Spółdzielnia sporządziła Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia, która określała szczegółowe warunki dla oferentów przystępujących do przetargu.

Przetarg ogłoszono w trybie w trybie określonym w Regulaminie zlecenia robót budowlano-remontowych i modernizacyjno-inwestycyjnych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Dom dla Młodych”, umieszczając ogłoszenie na na stronie internetowej Spółdzielni w dniu 03.09.2024 r. Termin składania ofert ustalono na dzień 17.09.2024 r.

W wyniku ogłoszonego przetargu Spółdzielnia zgłosiły się 3 firmy przedstawiając swoje oferty, które były przedmiotem analizy Komisji przetargowej:

- ISTA POLSKA sp. z o.o. w Krakowie- zaoferowała cenę brutto 144 976,90 zł
- TECHEM Techniki Pomiarowe Sp z o.o. w Krakowie – z ceną brutto: 145.509,93 z
- METRONA Polska Pomiary, Rozliczenia Sp z o.o. w Warszawie O/Kraków – cena brutto 145.070,90 zł.

Komisja przetargowa powołana decyzją Zarządu – Protokół z dnia 18.09.2024 r., rozpoznała w dniu 18.09.2024 r. złożone oferty.

Komisja stwierdziła, że warunki przetargowe spełniają tylko 2 firmy: ISTA Polska i TECHEM Techniki pomiarowe.

Firmy te zostały zaproszone do dalszych negocjacji.

Na kolejnym posiedzeniu Komisja Przetargowa w dniu 30.09.2024 r. w wyniku negocjacji uzyskała ceny:

- ISTA POLSKA sp. z o.o. w Krakowie- zaoferowała cenę brutto 145.079,88 zł
- TECHEM Techniki Pomiarowe Sp z o.o. w Krakowie – z ceną brutto: 142.548 zł



Wyznaczono kolejny termin posiedzenia Komisji na 02.10.2024 r.

Ostatecznie w wyniku rozpatrzenia ofert Komisja stwierdziła, że najkorzystniejsza z punktu widzenia Spółdzielni jest oferta z najniższą ceną i wybrała ofertę: ISTA POLSKA sp. z o.o. w Krakowie- zaoferowała cenę brutto 145.079,88 zł.

Z oferentem zawarta została umowa Nr 3/E/2024 z dnia 3.10.2024 r. która określała:

- Przedmiot umowy,
- Przedstawicieli wykonawcy i zamawiającego
- Prawa i obowiązki stron
- Termin wykonania przedmiotu umowy oraz wysokość wynagrodzenia wykonawcy
- Warunki płatności
- Warunki rękojmi i gwarancji
- Zabezpieczenie należytego wykonania umowy oraz kary umowne i postanowienia końcowe.

Realizowane prace zostały odebrane po zakończeniu robót (protokół z dnia 19.12.2024 r.) i rozliczone jedną fakturą końcową.

Faktura nr 4840386021 z dnia 20.12.2024 r. na kwotę 145.079,88 zł brutto.

Kwota zapłaconej faktury zgodna z wynagrodzeniem wykonawcy określonym w umowie, co potwierdzono pod względem formalnym i zatwierdzono do wypłaty.

Wpłaty dokonano 02.01.2025 r.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W okresie badanym, Spółdzielnia nie realizowała inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-OŚWIATOWA- KULTURALNA

W okresie badanym, Spółdzielnia nie realizowała działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej.

X. RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE

Kwestie finansowe regulowały w badanym okresie następujące przepisy:

- ustawa Prawo Spółdzielcze;
- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych;
- Statut Spółdzielni;
- Dokumentacja zasad Polityki Rachunkowości – przyjęta 30.12.2013 r. Uchwała Zarządu nr 272/2013, obowiązuje od 01.01.2013, z ostatnią aktualizacją w 2019 r. Aneks nr 4/2019 z 31.12.2019 Uchwała Zarządu 447.

- Regulamin Gospodarki Finansowej uchwalony przez RN w dniu 28.09.2020 r., Uchwała nr 21/IX/2020
- Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni uchwalony przez RN w dniu 26.01.2021 r., uchwała nr 1/I/2021
- Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych uchwalony przez RN w dniu 23.11.2021 r., uchwała nr 24/XI/2021
- Regulamin procedury windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” w zakresie opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości uchwalony przez RN w dniu 23.03.2020 r., uchwała nr 6/III/2020
- Instrukcja opracowywania i sposobu realizacji planu remontów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalona przez RN w dniu 23.11.2015 r., uchwała 69/XI/2015.
- Instrukcja obiegu dokumentów finansowo-księgowych z 01.06.1998 r. Uchwała Zarządu nr 64 - do uaktualnienia
- Instrukcja ws gospodarki kasowej z 7.05.1998 r. prot. 13 z mocą obowiązującą od dnia zatwierdzenia – do uaktualnienia
- Instrukcja dotycząca przeprowadzenia inwentaryzacji – z 14.05.1998 r. – do uaktualnienia.

1. Rachunkowość Spółdzielni w latach objętych lustracją prowadzona była w systemie ewidencji komputerowej przy pomocy programów komputerowych: Elektroniczny Obieg Dokumentów (przyjmowanie pism i ich wysyłka), baza danych członkowskich Finansowo-Księgowy, czynsze z modułem rozliczanie mediów i fakturowania, BDC, Środki trwałe, Analiza zaległości - licencja B.-W. „MARHAL”, płace-kadry licencja U (SPONSOR 2), płatnik.

2. Dokumentacja Zasady Polityka rachunkowości stosownie do wymogów postanowień art. 10 Ustawy o rachunkowości została wprowadzona Uchwałą Zarządu 272 z dnia 30.12.2013 r. z ostatnią aktualizacją w 2019 r. Aneks nr 4/2019 z 31.12.2019 Uchwała Zarządu 447.

Zakładowa polityka rachunkowości obejmuje:

- określenie roku obrotowego,
- zasady bieżącej i bilansowej wyceny aktywów i pasywów oraz metody ewidencji rzeczowych aktywów obrotowych,
- wykaz rocznych stawek amortyzacyjnych,
- wykaz kont Księgi głównej i powiązań z księgami pomocniczymi,
- wykaz symboli dokumentów księgowych,
- komentarz do Zakładowego Planu Kont,
- wykaz dopuszczonych do stosowania systemów komputerowych,
- terminarz inwentaryzacji aktywów i pasywów,
- opis systemu ochrony danych i ich zbiorów,
- instrukcję kasową,
- instrukcję obiegu dokumentów księgowo-finansowych,
- wykaz osób upoważnionych do przetwarzania danych.

Opracowana „Dokumentacja” w ogólnym pojęciu, spełnia warunki art. 10 Ustawy o rachunkowości.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym, a rachunek zysków i strat sporządza się w wersji porównawczej.

Zapisy księgowe prowadzone są na bieżąco w sposób kompletny i przejrzysty, operacje udokumentowane prawidłowo. Dokumenty zadekretowane, przechowywane w pokojach księgowości. Dokumenty księgowe zawierają klauzule stwierdzające dokonanie kontroli merytorycznej i formalno-rachunkowej przez pracowników oraz są zatwierdzane podpisami przez głównego księgowego i prezesa zarządu. Podpisy głównego księgowego lub prezesa na oryginale faktury.

Dowody księgowe PK (Polecenie Księgowania) zawierają podpis sporządzającego. Sposób prowadzenia ewidencji księgowej pozwala na sporządzanie sprawozdań finansowych, a także zabezpiecza kontrolę bieżącą i wtórną operacji gospodarczych.

System kontroli wewnętrznej Spółdzielni.

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

Podział funkcji w zakresie kontroli wewnętrznej ustalony jest w zakresach czynności poszczególnych pracowników.

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

Decyzje w sprawach gospodarczych i finansowych zapadają kolegiałnie na posiedzeniach Zarządu. Zarząd na bieżąco pełni funkcje kontrolne w zakresie całości zagadnień.

Ważnym ogniwem w systemie kontroli wewnętrznej jest również Rada Nadzorcza Spółdzielni, która corocznie zatwierdza plany finansowo-gospodarcze, stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe, strukturę organizacyjną i środki na wynagrodzenia, analizuje zadłużenia, a także kontroluje na bieżąco ich realizację poprzez dokonywanie ocen wykonywanych zadań wynikających z planów na podstawie sprawozdań i analiz przedkładanych przez Zarząd.

W okresie objętym lustracją były sporządzane plany roczne kosztów i przychodów oraz wyników Spółdzielni w ujęciu finansowym. Plany te opracowane przez Zarząd Spółdzielni przedkładane były Radzie Nadzorczej, która podejmowała uchwały o ich zatwierdzeniu.

Dane o Spółdzielni (na podstawie danych z bilansów Spółdzielni)

L.p.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024
1	Wartości niematerialne i prawne	0,00	16 467,64	6 445,72
2	Rzeczowe aktywa trwałe	43 094 885,75	42 016 354,38	40 863 114,81
3	Należności długoterminowe	398 538,20	371 968,97	395 139,76
4	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
5	Zapasy	0,00	0,00	0,00

6	Należności krótkoterminowe	498 712,41	853 322,67	638 732,23
7	Inwestycje krótkoterminowe	9 201 919,87	9 635 355,14	11 182 010,42
8	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	965 725,85	955 739,97	1 467 263,43
	Razem aktywa	54 159 782,08	53 849 208,77	54 552 706,37
9	Fundusze własne	44 066 464,81	43 106 829,40	41 875 186,87
10	Zobowiązania długoterminowe	435 060,35	406 053,02	1 407 182,83
11	Zobowiązania krótkoterminowe	9 040 391,93	9 452 777,12	10 558 224,67
12	Rozliczenia międzyokresowe	617 864,99	883 549,23	712 112,00
	Razem pasywa	54 159 782,08	53 849 208,77	54 552 706,37

3. Sprawozdania finansowe za rok 2021, 2022, 2023 zostały sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych, przy zachowaniu ciągłości bilansowej, zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Walne Zgromadzenie w 2021 r. przyjęło sprawozdanie finansowe:

- za rok 2021 – uchwałą na 19/2023 gdzie:

suma bilansowa wyniosła 54 776 163,51 zł,

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.1-31.12 - zysk netto 18 456,37

Zysk przeznaczono w całości zgodnie ze Statutem przyjmując Uchwałę nr 32/2023 na fundusz zasobowy tj. kwotę 18 456,37 zł.

- za rok 2022 - uchwałą nr 20/2023 gdzie:

suma bilansowa wyniosła 54 159 782,08 zł,

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.1-31.12 – zysk netto 145 448,13

Stratę pokryto przyjmując Uchwałę nr 33/2023 w całości na fundusz zasobowy

- za rok 2023 – uchwałą nr 8/2024 gdzie:

suma bilansowa wyniosła 53 849 208,77 zł,

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.1-31.12 - zysk netto 266 563,52 zł

Zysk przeznaczono przyjmując Uchwałę nr 12/2024:

- fundusz remontowy nieruchomości w kwocie 250 000 zł

- fundusz zasobowy w kwocie 16 563,52 zł

Sprawozdania zostały złożone do KRS w ciągu 15 dni od daty zatwierdzenia:

- za rok 2020 – 04.07.2023 r.

- za rok 2021 – 04.07.2023 r.

- za rok 2022 – 04.07.2023 r.

- za rok 2023 – 08.07.2023 r.

4. W latach objętych lustracją Spółdzielnia nie miała obowiązku poddawania weryfikacji sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta, stosownie do przepisów Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości, gdyż nie spełniała warunków zawartych w tej ustawie. Jednak Rada Nadzorcza dokonywała wyboru podmiotu do badania we wszystkich

lustrowanych latach. Każdorazowo opinia biegłego była pozytywna. Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego było prezentowane na walnym zgromadzeniu.

5. Gospodarka kasowa

Pogotowie kasowe zostało ustalone na kwotę: 3 000 zł Uchwałą Zarządu nr 251 z dnia 02.11.2015 r. W pomieszczeniu przechowywania kasy zainstalowano szafę stalową, przytwierdzoną do podłogi, szyby antywłamaniowe, alarm.

Gotówka w kasie ubezpieczona w Uniqą S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń. Obecnie funkcję kasjera – w ograniczonym zakresie - na potrzeby wewnętrzne Spółdzielni – pełni Pani M.T. zatrudniona w pełnym wymiarze czasu pracy na innym stanowisku.

Pani podpisała oświadczenie o odpowiedzialności majątkowej. Znajduje się one w aktach osobowych pracowników. Kasjerka jest zaznajomiona z zasadami udokumentowania operacji kasowych, przechowywania gotówki i obowiązkami kasjera.

W kasie znajduje się Instrukcja ws gospodarki kasowej z 7.05.1998 r. prot. 13 z mocą obowiązującą od dnia zatwierdzenia.

6. Inwentaryzacja składników majątkowych

Spółdzielnia posiada szczegółową Instrukcję ws gospodarki kasowej z 7.05.1998 r. prot. 13 z mocą obowiązującą od dnia zatwierdzenia.

W okresie objętym lustracją inwentaryzacje składników majątkowych przeprowadzano każdorazowo w oparciu o zarządzenia wewnętrzne (1/2022,1/2023 z dnia 25.10.2023 r., 1/2024 z dnia 28.10.2024 r.), a zespoły spisowe powoływane były zarządzeniem Prezesa Zarządu.

Inwentaryzacja została przeprowadzona z zachowaniem terminów o których mowa w art. 26 pkt 3 ustawy o rachunkowości i objęła aktywa i pasywa bilansu będące podstawą sporządzenia sprawozdania finansowego. Grunty były inwentaryzowane raz na 4 lata, a corocznie w drodze weryfikacji (ostatnia w 31.12.2023 r.). Pozostałe składniki majątku weryfikowane na koniec roku kalendarzowego.

7. Analiza należności i zobowiązań

Stany należności krótkoterminowych w głównej mierze wyznaczały rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych.

W okresie objętym lustracją stany należności kształtowały się następująco:

Pozycja bilansowa	konto	2022	2023	2024
Zapasy	310	0,00	0,00	0,00
Rozrachunki z odbiorcami	200 i 201	54 825,10	7 172,96	10 275,62
Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. mieszk.	204	255 350,50	303 622,71	308 118,40
Rozrachunki z tyt.wynagrodzeń	232	138,94	0,00	0,00
Rozrachunki z tytułu usług	208	0	0	0
Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. użytkowe	205	6 475,67	16 245,19	18 374,46
Pozostałe rozrachunki	249 i 250	26 757,74	26 569,23	30 455,40

Rozrachunki z tyt. c.o.,z.w.,c.w.u.	210	153 742,81	495 092,02	266 798,13
Pozostałe usługi	248	0	0	0
Rozrachunki publiczno - prawne	220	0	0	0
VAT naliczony	221	1 421,65	4 620,56	4710,22
Należności ogółem		498 712,41	853 322,67	638 732,23
Gotówka w kasie	101	1 333,49	2 064,86	303,31
Środki na rachunkach bankowych	131	9 199 958,16	9 633 290,28	11 181 707,11
Rachunek ZFŚS	135	0,00	0,00	0,00
inne rozrachunki bankowe	133	628,22	0,00	0,00
odsetki od lokat z przeł.roku	640	0,00	0	0
Razem środki pieniężne		9 201 919,87	9 635 355,14	11 182 010,42
Niedobór na F-szu Remontowym	856	73 555,35	53 820,85	971 158,10
Wynik GZM	647	735 854,61	723 101,49	465 969,17
inne rozliczenia międzyokresowe	649	156 315,89	178 817,63	30 136,16
OGÓŁEM AKTYWA OBROTOWE		10 666 358,13	11 444 417,78	13 288 006,08

Należności krótkoterminowe w latach 2022-2024 zwiększyły się o 124,58 %.

W okresie lustracji wystąpiły wartości niematerialne i prawne.

WNiP	2022	2023	2024
stan na 01.01.	59 877,27	59 877,27	79 921,03
zwiększenia, w tym	0,00	20 043,76	0,00
licencje programu	0,00	20 043,76	0,00
zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00
likwidacje	0,00	0,00	0,00
Razem brutto	59 877,27	79 921,03	79 921,03
Umorzenie	59 877,27	63 453,39	73 475,31
Wartość netto	0,00	16 467,64	6 445,72

Zwiększenie wynika z zakupu licencji do programu program antywłamaniowy.

Zasady amortyzacja WNiP są zapisane w polityce rachunkowości.

Inwestycje rozpoczęte

w okresie objętym lustracją w spółdzielni nie wystąpiły inwestycje.

Rzeczowe aktywa trwałe

środki trwałe były prowadzone komputerowo w ewidencji syntetycznej oraz analitycznie metodą tradycyjną.

W okresie objętym lustracją ruch środków trwałych przedstawiał się następująco:

	2022	2023	2024
stan na 01.01.	65 533 364,50	64 967 007,12	64 646 961,08
zwiększenia, w tym	38 812,51	104 765,17	387 473,54
Winda w budynku Na Zjeździe 13	30 216,30	0,00	0,00
Winda w budynku Starowiślna 88 i Św. Wawrzyńca 36A	0,00	0,00	287 805,09
Zwiększenie wartości przekształceniowej gruntu dot. ul. Starowiślna 88 i Św. Wawrzyńca 36A	0,00	0,00	62 227,60
zakup niszczarki, ekspresu, laptopa	8 596,21	0,00	0,00
zakup kserokopiarki, telewizora i in.	0,00	14 765,17	0,00
zakup kserokopiarki, klimatyzatora, ekspresu, laptopa	0,00	0,00	37 440,85
Działka Nr 804, ul. Łokietka (TONIE)	0,00	90 000,00	0,00
zmniejszenia, w tym	605 169,89	424 811,21	1 033 963,52
likwidacja starej windy w budynku Na Zjeździe 13	16 139,13	0,00	0,00
likwidacja starej windy w budynku Starowiślna 88 i Św. Wawrzyńca 36A	0,00	0,00	78 092,96
likwidacja instalacji videomofonowej, kserokopiarek, drukarek, laptopa i foteli	0,00	27 165,37	0,00
likwidacja kserokopiarki, ekspresu, laptopów	0,00	0,00	22 370,61
wyks. odrębnych własności - wartość budynków	555 912,68	372 421,38	884 872,89
wyks. odrębnych własności - wartość gruntów	33 118,08	25 224,46	48 627,06
stan na 31.12 brutto	64 967 007,12	64 646 961,08	64 000 471,10
umorzenie	21 872 121,37	22 630 606,70	23 137 356,29
stan na 31.12 netto	43 094 885,75	42 016 354,38	40 863 114,81

Zmniejszenia nastąpiły z tytułu przekształceń w odrębną własność i przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów we własność.

Spółdzielnia zgodnie z ustawą o rachunkowości w informacji dodatkowej do bilansu przedstawiała szczegółowe zmiany w środkach trwałych.

Ewidencję środków trwałych spółdzielnia prowadzi z podziałem na:

- środki trwałe mieszkaniowe umarzane w ciężar funduszy własnych
- środki trwałe nie mieszkaniowe amortyzowane w ciężar kosztów działalności.

Stan środków trwałych na 31.12.2024r.			
	Brutto	Umorzenie	Netto
Środki trwałe mieszkaniowe	63 602 927,32	22 780 420,65	40 822 506,67
Środki trwałe niemieszkaniowe	397 543,78	356 935,64	40 608,14
Razem	64 000 471,10	23 137 356,29	40 863 114,81

Środki trwałe mieszkaniowe są sfinansowane w 100 procentach funduszami własnymi.

Należności długoterminowe

W okresie objętym lustracją należności długoterminowe wynikały z:

Należności długoterminowe w tym:	2022	2023	2024
opłata przekształceniowa gruntów	398 538,20	371 968,97	398 538,20
Razem	398 538,20	371 968,97	398 538,20

Inwestycje długoterminowe

W okresie objętym lustracją nie wystąpiły.

Zapasy

Nie wystąpiły.

Należności krótkoterminowe.

Należności krótkoterminowe ujęte w bilansie w analizowanych okresach przedstawiały się:

Pozycja bilansowa	konto	2022	2023	2024
Zapasy	310	0,00	0,00	0,00
Rozrachunki z odbiorcami	200 i 201	54 825,10	7 172,96	10 275,62
Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. Mieszk.	204	255 350,50	303 622,71	308 118,40
Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	232	138,94	0,00	0,00
Rozrachunki z tytułu usług	208	0	0	0
Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. Użytkowe	205	6 475,67	16 245,19	18 374,46
Pozostałe rozrachunki	249 i 250	26 757,74	26 569,23	30 455,40
Rozrachunki z tyt. c.o., z.w., c.w.u.	210	153 742,81	495 092,02	266 798,13
Pozostałe usługi	248	0	0	0
Rozrachunki publiczno-prawne	220	0	0	0
VAT naliczony	221	1 421,65	4 620,56	4710,22
Należności ogółem		498 712,41	853 322,67	638 732,23
Gotówka w kasie	101	1 333,49	2 064,86	303,31
Środki na rachunkach bankowych	131	9 199 958,16	9 633 290,28	11 181 707,11
Rachunek ZFŚS	135	0,00	0,00	0,00
inne rozrachunki bankowe	133	628,22	0,00	0,00
odsetki od lokat z przeł.roku	640	0,00	0	0
Razem środki pieniężne		9 201 919,87	9 635 355,14	11 182 010,42
Niedobór na F-szu Remontowym	856	73 555,35	53 820,85	971 158,10
Wynik GZM	647	735 854,61	723 101,49	465 969,17
inne rozliczenia międzyokresowe	649	156 315,89	178 817,63	30 136,16
OGÓŁEM AKTYWA OBROTOWE		10 666 358,13	11 444 417,78	13 288 006,08

Należności obejmowały:

- rozrachunki, rozrachunki z tyt. usług dla mieszkańców i najemców, należności z tyt. opłat eksploatacyjnych. Sądowych i publiczno-prawnych.

Największy udział w należnościach krótkoterminowych miało zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali użytkowych i mieszkalnych.

Struktura z tytułu zadłużeń czynszowych przedstawiała się następująco:

Informacja o stanie zadłużeń czynszowych

Struktura zadłużenia	2022	2023	2024	2024/2023	2023/2022
do 1 miesiąca	60 413,66	66 414,36	68 751,38	104%	110%
2-3 miesiące	91 685,90	125 459,69	124 776,00	99%	137%
4-6 miesięcy	53 387,86	56 631,71	78 640,98	139%	106%
Powyżej 6 miesięcy	305 504,25	291 960,65	323 064,66	111%	96%
Razem lokale mieszkalne	510 991,67	540 466,41	595 233,02	110%	106%
w tym należności objęte odpisem aktualizującym konto 270	255 641,17	236 831,24	287 114,62	121%	93%
Razem lokale mieszkalne bez odpisu aktualizującego	255 350,50	303 635,17	308 118,40	101%	119%
Naliczenie czynszowe	13 421 920,45	15 750 010,85	17 493 204,04	111%	117%
Wskaźnik zadłużenia mieszkań	3,81%	3,43%	3,40%	99%	90%

Wskaźnik zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych i użytkowych w roku 2022 liczony do naliczeń opłat eksploatacyjnych wynosił 3,56%. W roku 2023 wynosił 4,36%, a w roku 2024 – 3,50%.

Należności zostały zaktualizowane o stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. (art. 35b ust. 1 ustawy o rachunkowości).

W 2024 r. nastąpił % spadek zadłużenia w stosunku do roku poprzedniego, co jest zjawiskiem pozytywnym.

Celem ograniczenia zaległości czynszowych podejmowano następujące czynności windykacyjne:

Rok	Liczba wysłanych wezwań do zapłaty	Liczba wysłanych powiadomień o zaległ. przez sms	Liczba podpisanych ugód	Liczba spraw o zapłatę	Liczba zasadzonych eksmisji	Liczba wykonanych eksmisji	Wysokość odszkodowania od gminy
2022	745	685	18	39	0	0	0
2023	724	1340	13	34	0	0	0
2024	679	981	15	30	0	0	0



Rada nadzorcza systematycznie dokonywała kwartalnych analiz zadłużeń. Działania spółdzielni były zgodne ze statutem, wskaźnik kształtuje się w granicy wskaźnika bezpiecznego.

Inwestycje krótkoterminowe

Środki pieniężne	Nr konta	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
inne rachunki bankowe	133	628,22	0,00	0,00
Kasa	101	1 33,49	2 064,86	303,31
Środki na rachunkach bankowych	131	9 199 958,16	9 633 290,28	11 181 707,11
ogółem stan środków pieniężnych		9 201 919,87	9 635 355,14	11 182 010,42

Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych był corocznie potwierdzany przez banki obsługujące spółdzielnię według stanu na koniec każdego roku.

Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe:

Badanym okresie rozliczenia te obejmowały:

- wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi które zgodnie z artykułem 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym
- inne rozliczenia międzyokresowe które spółdzielnia wykazała zgodnie z ustawą o rachunkowości, a które dotyczyły kosztów następnego roku na przykład ubezpieczenie, prenumerata, badanie sprawozdania finansowego, lustracja.

Kapitał i fundusze własne

W spółdzielni występowały następujące fundusze:

Pozycje bilansowe	Konto	2022	2023	2024
Fundusz wkładów mieszkaniowych	804	73 261,61	62 543,96	60 432,32
Fundusz wkładów budowlanych	805	37 870 130,16	36 864 814,33	35 682 859,46
Fundusz udziałowy	801	794 898,08	794 898,08	794 898,08
Razem fundusze własne finansujące środki trwałe		38 738 289,85	37 722 256,37	36 538 189,86
Fundusz zasobów mieszkaniowych	802	1 866 836,02	2 085 897,59	2 038 993,88
Fundusz aktualizacji wyceny	807	3 032 111,92	3 032 111,92	3 126 474,79
Fundusz podstawowy		43 637 237,79	42 840 265,88	41 703 658,53
Zysk z lat ubiegłych	860	283 778,89	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	860	145 448,13	266 563,52	171 528,34
Ogółem fundusz własny		44 066 464,81	43 106 829,40	41 875 186,87

Fundusze własne finansujące środki trwałe wykazują wzajemną zgodność.

Fundusz zasobowy

Zmiany na funduszu zasobowym wynikały z przekształcenia praw.

	2022	2023	2024
stan na 01.01	1 937 623,66	1 866 836,02	2 085 897,59
zwiększenia, w tym:	0,00	289 849,21	22 622,17
mienie Spółdzielni	0,00	0,00	0,00
zasil.fun.nadwyżką bilansową za 2019 r. WZ Uchw. Nr 30/23	0,00	53 661,97	0,00
zasil.fun. nadwyżką bilansową za 2020 r.WZ Uchw. Nr 31/23	0,00	27 329,92	0,00
zasil.fun. nadwyżką bilansową za 2021 r.WZ Uchw. Nr 32/23	0,00	18 456,37	0,00
zasil.fun. nadwyżką bilansową za 2022 r.WZ Uchw. Nr 33/23	0,00	145 448,13	0,00
zasil.fun. nadwyżką bilansową za 2023 r.WZ Uchw. Nr 12/24	0,00	0,00	16 563,52
Zmniejsz.umorz.Pom.Gosp.Szwedzka 23 Wyrok Sądu Sygn. Akt I ACa 982/19	0,00	44 952,82	0,00
Likwidacja umorzenia windy (lok.gospod. SM DdM) dot. Starowiślna 88	0,00	0,00	6 058,65
zmniejszenia, w tym:	70 787,64	70 787,64	69 525,88
uzgodnienie konta	0,00	0,00	0,00
umorzenie śrt.trwałych (mienie spółdzielni)	70 787,64	70 787,64	69 525,88
stan na 31.12.	1 866 836,02	2 085 897,59	2 038 993,88

Fundusz udziałowy - stan na dzień bilansowy 2024 r. wynosił 794 898,08 zł. Wybierając je syntetycznej było prowadzone konto 801. Ewidencja prowadzona była elektronicznie pozwalająca określić wartość udziału odrębnie dla każdego członka według adresu posiadanego lokalu.

Zgodnie z prawem spółdzielczym fundusz udziałowy powstał z wpłat członkowskich. Zmniejszenie funduszu udziałowego następuje z powodu zwrotu udziałów członkom występującym ze spółdzielni oraz pokrycie straty bilansowej w sytuacji, gdy nie znajduje ona pokrycia funduszu zasobowym.

W badanym okresie Spółdzielnia nie wypłacała udziałów.

Fundusz wkładów mieszkaniowych - stan na koniec 2024 r. w wysokości 60 432,32 zł.

Gospodarka funduszem w okresie objętym lustracją obejmowała ustanowienia odrębnej własności.

Fundusz wkładów budowlanych- stan na 31.12.2024 r. wynosił: 35 682 859,46 zł.

Ewidencja analityczna prowadzona było elektronicznie pozwalająca określić wartość wkładów budowlanych adresu posiadanego lokalu. Gospodarka związana z tym funduszem obejmowała ustanowienia odrębnej własności.

Spadek funduszy podstawowych związany jest z prowadzoną akcją ustanawiania odrębnych własności lokali na rzecz członków Spółdzielni. Fundusze własne w obrocie wykazują większą stabilność.



Prowadzone przez Spółdzielnię księgi rachunkowe uwzględniają wymogi stawiane przez Komitet Standardów Rachunkowości (Uchwały nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego) w zakresie rejestrowania i wykazywania stanu funduszy własnych.

Zobowiązania kredyty fundusze celowe

W okresie objętym lustracją stany zobowiązań kształtowały się w następujący sposób:

Pozycja bilansowa	konto	2022	2023	2024
Rozrachunki z odbiorcami	200 i 201	1 317 898,56	1 377 548,00	2 229 574,20
Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. Mieszk.	204	375 378,85	399 247,57	497 810,57
Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. Użytkowe	205	6 017,00	7 180,36	7 413,53
Rozrachunki z tyt. kaucji gwarancyjnych	207	138 748,39	181 974,93	153 249,72
Rozrachunki z tyt. c.o.,z.w.,c.w.u.	210	763 882,89	867 995,07	1 059 380,91
Rozrachunki publiczno - prawne	220	106 235,56	156 987,66	129 832,67
VAT naliczony	221	10 453,00	12 781,00	11 226,00
Pozostałe rozrachunki	249 i 299	61 724,59	69 571,05	79 060,46
Rozliczenie zakupu				
Zobowiązania		2 780 338,84	3 073 285,64	4 167 548,06
Zobowiązania długoterminowe	220	435 060,35	406 053,02	1 407 182,83
ZFŚŚ		0,00	0,00	0,00
Fundusz remontowy	856 i 855	6 260 053,09	6 379 491,48	6 390 676,61
Rozliczenie międzyokresowe kosztów	647	86 480,65	352 164,89	123 335,31
Przychody przyszłych okresów	845	531 384,34	531 384,34	588 776,69
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		10 093 317,27	10 742 379,37	12 677 519,50

Stany zobowiązań krótkoterminowych - za wyłączeniem funduszy specjalnych, w latach objętych lustracją mają tendencję rosnącą.

Zobowiązania te obejmują głównie:

- ✓ rozrachunków z dostawcami z tytułu robót i usług,
- ✓ zobowiązania wobec budżetu.

Zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadziła ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Rada Nadzorcza każdego roku, po analizie, przyjmowała fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia okresowe obejmowały wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przedstawiony w rachunku rocznym w szyku rozwartym.

Pomoc z budżetu państwa

W okresie objętym lustracją spółdzielnia nie korzystała z pomocy publicznej.

Koszty

Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w zespole kont rodzajowych 4 oraz w układzie kalkulacyjnym zespołu 5.

W księgach rachunkowych koszty zespołu 4 są ujęte w układzie rodzajowym dla potrzeb sporządzenia rachunku zysków i strat, sprawozdawczości GUS oraz własnej orientacji jednostki.

Koszty rodzajowe						
Pozycje RZiS	Konto księgowe	2022	2023	2024	2024/2023	2023/2022
Amortyzacja	400	37 079,23	21 864,10	31 666,11	144,83%	58,97%
Zużycie materiałów i energii	411, 419	5 979 528,02	7 318 457,46	7 694 877,86	105,14%	122,39%
Usługi obce	420, 427, 464	3 029 150,41	3 422 702,30	3 700 491,26	108,12%	112,99%
Podatki i opłaty	460, 461, 462	655 101,10	1 695 755,07	1 822 787,98	107,49%	258,85%
Wynagrodzenia	431	977 361,50	1 100 836,99	1 195 020,59	108,56%	112,63%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	445, 451	193 593,74	209 841,19	238 055,00	113,45%	108,39%
Pozostałe koszty rodzajowe	452, 463, 469	2 493 446,58	2 438 747,65	2 549 867,67	104,56%	97,81%
Razem		13 365 260,58	16 208 204,76	17 232 766,47	106,32%	121,27%

Wzrost kosztów wynikał ze wzrostu minimalnego wynagrodzenia, zmian innych przepisów, cen mediów, podatków oraz innych opłat niezależnych od spółdzielni.

Spółdzielnia zarządza 29 nieruchomościami, które były podstawą ustalenia wydatków członków, nie członków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, zgodnie z artykułem 4 ustawy o spółdzielniach.

Zmiany z pozycji amortyzacja wynikały z:

- zakupu nowych środków trwałych,
- amortyzowania środków trwałych.

Koszty zarządu odnoszone były w ciężar kosztów na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów i obejmowały:

KOSZTY ZARZĄDU

	2022	2023	2024	2024/2023	2023/2022
Wynagrodzenia Zarządu z narzutami	242 976,28	264 509,43	271 920,88	102,80%	108,86%
Wynagrodzenia RN i bezosobowego Funduszu Płac z narzutami	171 161,09	202 699,37	246 124,10	121,42%	118,43%
Świadczenia dla pracowników (urlopowe, BHP, OC Zarząd)	3 325,94	3 325,94	4 834,28	145,35%	100,00%
Materiały i energia	37 330,59	47 967,38	44 666,42	93,12%	128,49%
Amortyzacja	36 153,31	20 938,18	30 796,07	147,08%	57,91%
Media	13 874,05	16 890,97	17 131,84	101,43%	121,75%
Podatki i opłaty	290,17	318,75	354,12	111,10%	109,85%
Usługi pocztowo-telekomunikacyjne	1 752,60	0,00	737,40		0,00%
Usługi informatyczne	37 091,43	47 481,79	48 696,86	102,56%	128,01%
Usługi obce	68 080,62	74 705,25	71 603,21	95,85%	109,73%
Doradztwo prawne	50 498,24	55 839,40	63 365,58	113,48%	110,58%
Składki KRS	550,00	550,00	550,00	100,00%	100,00%
Delegacje i ryczałty	7 521,08	9 517,72	9 987,21	104,93%	126,55%
Opłaty bankowe	4 378,50	8 148,58	9 562,42	117,35%	186,10%
Szkolenia	3 941,76	7 520,99	4 197,82	55,81%	190,80%
Pozostałe koszty (w tym lustracja)	13 497,90	290,00	0,00	0,00%	2,15%
RAZEM	692 423,56	760 703,75	824 528,21	108,39%	109,86%

Koszty ogólne zarządu obejmowały wydatki związane z kierowaniem całokształtem działalności spółdzielni miały charakter ogólnozakładowy i obejmowały głównie utrzymanie lokali biurowych bezpieczeństwo higiena pracy szkolenia pracowników koszty dotyczące podatków i opłat lokalnych.

Koszty te są częścią planów finansowych, które corocznie zatwierdzała Rada Nadzorcza.

Koszty zarządu ogólnego ustalany był w stosunku do m².

UDZIAŁ KOSZTÓW ZARZĄDU W PRZELICZENIU NA 1M2/MIESIĄC POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ MIESZKAŃ

	2022	2023	2024	2024/2023	2023/2022
Eksplatacja lokale mieszkalne	0,53	0,58	0,63	108,42%	110,02%

Pow. użytk. Lok. Mieszkalnych:

- w 20022 r. 98 671,37 zł,
- w 2023 r. 98 671,37 zł,
- w 2024 r. 98 671,37 zł.

Koszty i przychody na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalenia opłat za używanie lokali

Wynik finansowy oraz gzm spółdzielni w okresie lustrowanym został zaprezentowany na zasadach ogólnych z uwzględnieniem ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

	2022			2023			2024		
	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja	3 746 017,95	3 726 417,13	19 600,82	4 437 000,40	4 343 495,56	93 504,84	4 875 555,23	4 851 164,80	24 390,43
Odpis na remonty	2 346 562,08	2 346 562,08	0,00	2 245 664,99	2 245 664,99	0,00	2 324 576,36	2 324 576,36	0,00
Dźwigi (Winda)	0,00	56 031,50	-56 031,50	0,00	47 920,33	-47 920,33	0,00	41 125,44	-41 125,44
Podatek od nieruchomości	93 026,90	105 696,30	-12 669,40	112 665,28	116 096,58	-3 431,30	130 959,52	136 180,21	-5 220,69
Wydów nieczystości	1 057 941,20	1 056 455,88	1 485,32	1 125 788,28	1 125 605,28	183,00	1 113 434,66	1 113 294,48	140,18
Azart i Telewizja kablowa	19 726,07	20 383,66	-657,59	17 144,35	13 404,57	3 739,78	15 328,14	14 820,08	508,06
Pożytki	64 794,82	2 956,83	61 837,99	61 670,79	2 373,59	59 297,20	63 870,70	2 623,53	61 247,17
Podatek dochod. od osób prawnych	0,00	11 749,21	-11 749,21	0,00	11 266,46	-11 266,46	0,00	11 636,97	-11 636,97
GZM	7 328 069,02	7 326 252,59	1 816,43	7 999 934,09	7 905 827,36	94 106,73	8 523 724,61	8 495 421,87	28 302,74
Woda i ścieki	1 755 122,41	1 755 122,41	0,00	1 979 823,91	1 979 823,91	0,00	2 165 889,42	2 165 889,42	0,00
Gaz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Centralne ogrzewanie	3 423 357,98	3 423 357,98	0,00	4 895 926,65	4 895 926,65	0,00	4 981 536,82	4 981 536,82	0,00
Ciepła woda	863 355,09	863 355,09	0,00	1 427 955,77	1 427 955,77	0,00	1 589 666,81	1 589 666,81	0,00
Media									
Razem	6 041 835,48	6 041 835,48	0,00	8 303 706,33	8 303 706,33	0,00	8 737 093,05	8 737 093,05	0,00
Działalność gospodarcza: Pożytki SM "DdM"	49 270,71	8 921,72	40 348,99	47 524,76	9 937,53	37 587,23	57 568,29	11 888,52	45 679,77
Działalność finansowa	213 918,31	8 184,44	205 733,87	399 921,28	6 597,95	393 323,33	396 327,14	20 236,33	376 090,81
Działalność operacyjna	183 404,65	227 960,59	-44 555,94	260 966,55	328 740,05	-67 773,50	157 968,41	327 600,62	-169 632,21
podatek od pożytków	0,00	7 666,30	-7 666,30	0,00	7 141,57	-7 141,57	0,00	8 679,16	-8 679,16
Podatek dochodowy	0,00	48 412,49	-48 412,49	0,00	89 431,97	-89 431,97	0,00	71 930,87	-71 930,87
Zysk netto	446 593,67	301 145,54	145 448,13	708 412,59	441 849,07	266 563,52	611 863,84	440 335,50	171 528,34

Wynik finansowy corocznie wykazywał zysk.

Media zostały zgodnie z regulacjami wewnętrznymi rozliczone z mieszkańcami.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w podziale na nieruchomości był integralną częścią corocznej informacji dodatkowej. Wysokość opłat ustalana była i weryfikowana przez Rady Nadzorczą na podstawie sporządzanych przez Zarząd planów kosztów.

Wynik na działalności operacyjnej i finansowej:

Przychody operacyjne	2022	2023	2024
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	183 404,65	260 281,45	164 103,42
- Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	85 401,07	69 604,52	26 637,94
- Inne przychody operacyjne	98 003,58	190 676,93	137 465,48
Razem	183 404,65	260 281,45	164 103,42

Pozostałe koszty operacyjne	2022	2023	2024
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	227 960,59	328 054,95	333 735,63
- Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	96 703,55	52 370,73	75 722,26
- Inne przychody operacyjne	131 257,04	275 684,22	258 013,37
Razem	227 960,59	328 054,95	333 735,63

Wynik na działalności operacyjnej	2022	2023	2024
	-44 555,94	-67 773,50	-169 632,21

Wynik na działalności operacyjnej jest to różnica między uzyskanymi przychodami operacyjnymi a kosztami operacyjnymi.

8. Środki pieniężne

Stan środków pieniężnych w latach 2022-2024 przedstawia się następująco:

Środki pieniężne	Nr konta	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Inne rachunki bankowe	133	628,22	0,00	0,00
Kasa	101	1 33,49	2 064,86	303,31
Środki na rachunkach bankowych	131	9 199 958,16	9 633 290,28	11 181 707,11
ogółem stan środków pieniężnych		9 201 919,87	9 635 355,14	11 182 010,42

Stany środków pieniężnych są zgodne z potwierdzeniami sald.

Spadek funduszy podstawowych związany jest z prowadzoną akcją ustanawiania odrębnych własności lokali na rzecz członków Spółdzielni. Fundusze własne w obrocie wykazują większą stabilność.

Prowadzone przez Spółdzielnię księgi rachunkowe powinny uwzględniać wymogi stawiane przez Komitet Standardów Rachunkowości (Uchwały nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego) w zakresie rejestrowania i wykazywania stanu funduszy własnych.

W/w stanowisko zobowiązało spółdzielnie mieszkaniowe do wyprowadzenia historycznej ewidencji funduszy własnych Spółdzielni, w szczególności wkładów mieszkaniowych i budowlanych przypadających na poszczególne lokale.

Ustalenie funduszu własnych w Spółdzielni nastąpiło w 2016 r.

Gospodarka lokalami użytkowymi i dzierżawą terenu oraz działalność gospodarcza

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją osiągała przychody z wynajmu lokali, dzierżaw terenu, które zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiły pożytki z mienia Spółdzielni.

Przychody wynikały z: lokali użytkowych oraz dzierżaw terenu.

Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych

Rozliczenia z budżetem

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

a) PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

Spółdzielnia jest płatnikiem podatku od nieruchomości na rzecz:

Miasta Krakowa gdzie podatek za rok:

- 2022 wyniósł **110 922,- zł**
- 2023 wyniósł **120 974,- zł**
- 2024 wyniósł **142 178,- zł**

Podatek został zapłacony w obowiązujących terminach.

b) OPŁATA PRZEKSZTAŁCENIOWA GRUNTÓW

Spółdzielnia jest płatnikiem opłat z tytułu opłaty przekształceniowej do Urzędu Miasta Krakowa, gdzie opłata za lata objęte lustracją:

- 2022 wynosiła **29 657,50 zł**
- 2023 wynosiła **29 007,33 zł**
- 2024 wynosiła **33 152,53 zł**

Opłata została uregulowana w obowiązujących terminach.



c) PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH

Podatek dochodowy od osób prawnych za lata objęte lustracją wynosił:

- 2022 wynosiła **67 828,- zł**
- 2023 wynosiła **107 840,- zł**
- 2024 wynosiła **92 247,- zł**

Podatek został zapłacony w obowiązujących terminach.

d) PODATEK VAT

Spółdzielnia jest **miesięcznym** płatnikiem podatku VAT o numerze podatkowym **675-000-68-08** gdzie podatek odprowadzony wyniósł za rok :

- 2022 wynosiła **162 960,- zł**
- 2023 wynosiła **167 713,- zł**
- 2024 wynosiła **167 010,- zł**

Podatek został zapłacony w obowiązujących terminach.

e) SKŁADKI ZUS

Składki ZUS zapłacone przez pracodawcę za lata objęte lustracją wyniosły:

- 2022 wynosiła **390 987,04 zł**
- 2023 wynosiła **431 206,87 zł**
- 2024 wynosiła **482 005,13 zł**

Składki zostały zapłacone w obowiązujących terminach.

f) PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH

Podatek dochodowy od osób fizycznych za lata objęte lustracją wynosił:

- 2022 wynosiła **70 584,- zł**
- 2023 wynosiła **78 547,- zł**
- 2024 wynosiła **99 159,- zł**

Podatek został zapłacony w obowiązujących terminach.

g) Opłaty na Krajową Radę Spółdzielczą za rok:

- 2022 wynosiła **550,-zł**
- 2023 wynosiła **550,- zł**
- 2024 wynosiła **550,- zł**

Zostały uregulowane.

h) Składka na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych

Spółdzielnia nie płaci składek na PFRON, ponieważ nie zatrudnia co najmniej 25 osób w przeliczeniu na pełne etaty.

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

Oplaty za korzystanie ze środowiska

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach
- Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów.

Oplata nie występuje.

W zasobach Spółdzielni nie funkcjonuje kotłownia gazowa jak również Spółdzielnia nie posiada samochodów, które podlegają uwidocznieniu w deklaracji środowiskowej. Oplata nie wystąpiła.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa jednostki w przedziale 3 lat (2022–2024).

BILANS-AKTYWA

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	Struktura %				Zmiana %	Zmiana PLN
	BZ I	RU	RZ	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022		BZ I / RU	(BZ I - RU)
	BZ wersja I	Rok ubiegły	Rok zaprzyszły	BZ I	RU	RZ	BW		
Aktywa razem	54 552 706,37	53 849 208,77	54 159 782,08	100%	100%	100%		1,31%	703 497,60
A. Aktywa trwałe	41 264 700,29	42 404 790,99	43 493 423,95	76%	79%	80%		-2,69%	-1 140 090,70
I. Wartości niematerialne i prawne	6 445,72	16 467,64	0,00	0%	0%	0%		-60,86%	-10 021,92
II. Rzeczowe aktywa trwałe	40 863 114,81	42 016 354,38	43 094 885,75	75%	78%	80%		-2,74%	-1 153 239,57
III. Należności długoterminowe	395 139,76	371 968,97	398 538,20	1%	1%	1%		6,23%	23 170,79
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0%			0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00		0%	0%	0%		
B. Aktywa obrotowe	13 288 006,08	11 444 417,78	10 666 358,13		24%	21%	20%		16,11%
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00		0%	0%	0%		
II. Należności krótkoterminowe	638 732,23	853 322,67	498 712,41		1%	2%	1%		-25,15%
III. Inwestycje krótkoterminowe	11 182 010,42	9 635 355,14	9 201 919,87		20%	18%	17%		16,05%
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 467 263,43	955 739,97	965 725,85		3%	2%	2%		53,52%
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00		0%	0%	0%		
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00		0%	0%	0%		

W wyniku zastosowanych procedur w ramach lustracji – nie ujawniono istotnego naruszenia przez jednostkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wysoki wskaźnik unieruchomienia środków.

Decydujący wpływ na wysokość tego wskaźnika ma duży udział majątku trwałego, w tym budynków i budowli, w aktywach bilansu.

Wysoki poziom wskaźnika unieruchomienia środków jest charakterystyczny dla spółdzielczości mieszkaniowej.

Spadek wartości aktywów trwałych spowodowany był przede wszystkim spadkiem wartości rzeczowego majątku trwałego z uwagi na obligatoryjne umorzenia majątku trwałego oraz przenoszenia praw na odrębną własność.

Wymiar opłat eksploatacyjnych wykazywał tendencję wzrostową z tytułu zmian cen opłat niezależnych od spółdzielni.

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	Struktura %			Zmiana %	Zmiana PLN
	BZ I	RU	RZ	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	BZ I / RU	(BZ I - RU)
	BZ wersja I	Rok ubiegły	Rok zaprzyszty	BZ I	RU	RZ		
Pasywa razem	54 552 706,37	53 849 208,77	54 159 782,08	100%	100%	100%	1%	703 497,60
A. Kapitał (fundusz) własny	41 875 186,87	43 106 829,40	44 066 464,81	77%	80%	81%	-2,86%	-1 231 642,53
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	36 538 189,86	37 722 256,37	38 738 289,85	67%	70%	72%	-3,14%	-1 184 066,51
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	2 038 993,88	2 085 897,59	1 866 836,02	4%	4%	3%	-2,25%	-46 903,71
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	3 126 474,79	3 032 111,92	3 032 111,92	6%	6%	6%	3,11%	94 362,87
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0%		0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	283 778,89	0%	0%	1%		0,00
VI. Zysk (strata) netto	171 528,34	266 563,52	145 448,13	0%	0%	0%	-35,65%	-95 035,18
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0%		0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	12 677 519,50	10 742 379,37	10 093 317,27	23%	20%	19%	18,01%	1 935 140,13
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0%		0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	1 407 182,83	406 053,02	435 060,35	3%	1%	1%	246,55%	1 001 129,81
III. Zobowiązania krótkoterminowe	10 558 224,67	9 452 777,12	9 040 391,93	19%	18%	17%	11,69%	
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	123 335,31	352 164,89	86 480,65	0%	1%	0%	-64,98%	



Źródłem finansowania aktywów trwałych mieszkaniowych w 100 procentach są fundusze własne. Kapitał własny wykazywał spadek w związku ze zmniejszeniem rzeczowych aktywów trwałych. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek znajdują pełne zabezpieczenie w posiadanych środkach pieniężnych.

Zmiany wartości zobowiązań krótkoterminowych to przede wszystkim efekt zwiększenia wartości funduszu remontowego.

Zobowiązania wobec pozostałych jednostek znajdują pełne zabezpieczenie w posiadanych środkach pieniężnych.

Rachunek zysków i strat wariant porównawczy

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	Struktura %				Zmiana %	Zmiana PLN
	BZ I	RU	RZ	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022		BZ I / RU	(BZ I - RU)
	BZ wersja I	Rok ubiegły	Rok zaprzyszły	BZ I	RU	RZ			
RZiS (jednostka INNA, wariant porównawczy)	0,00	0,00	0,00						
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	17 318 385,95	16 353 503,59	13 426 347,54	97%	96%	97%		5,90%	964 882,36
B. Koszty działalności operacyjnej	17 232 766,47	16 210 543,17	13 365 260,58	98%	98%	98%		6,31%	1 022 223,30
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	85 619,48	142 960,42	53 914,63	43%	40%	37%		-40,11%	-57 340,94
D. Pozostałe przychody operacyjne	164 103,42	260 281,45	183 404,65	1%	2%	1%		-36,95%	-96 178,03
E. Pozostałe koszty operacyjne	333 735,63	328 054,95	227 960,59	2%	2%	2%	1,73%		5 680,68
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-84 012,73	75 186,92	9 358,69	-42%	21%	6%	-211,74%		-159 199,65
G. Przychody finansowe	396 327,14	399 921,28	213 918,31	2%	2%	2%	-0,90%		-3 594,14
H. Koszty finansowe	20 236,33	6 597,95	8 184,44	0%	0%	0%	206,71%		13 638,38
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	292 078,08	468 510,25	215 092,56	146%	130%	146%	-37,66%		-176 432,17
J. Podatek dochodowy	92 247,00	107 840,00	67 828,00	1%	1%	0%	-14,46%		-15 593,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0%			0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	199 831,08	360 670,25	147 264,56	100%	100%	100%	-44,59%		-160 839,17
II. Nadwyżka przychodów roku bieżącego	112 181,87	154 894,99	69 777,28	56%	43%	47%	-27,58%		-42 713,12
III. Nadwyżka kosztów roku bieżącego	-83 879,13	-60 788,26	-67 960,85	-42%	-17%	-46%	37,99%		-23 090,87
III. Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	171 528,34	266 563,52	145 448,13	86%	74%	99%	-35,65%		-95 035,18

Rachunek zysków i strat w układzie dynamicznym umożliwia ocenę przyrostu lub spadku poszczególnych kategorii przychodów i kosztów.

W okresie ilustrowanym nastąpiło zmniejszenie zarówno kosztów działalności operacyjnej jak i przychodów netto ze sprzedaży.

Udział przychodów zmniejszył się w stosunku do kosztów.

W wyniku czego wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ukształtował się w wysokościach:

- za rok 2022 - 1 816,43 zł
- za rok 2023 - 94 106,73 zł
- za rok 2024 - 28 302,74 zł.

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

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

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

C. Część końcowa

1. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać Małopolskiemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Zarząd obowiązany jest na żądanie Członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
3. W przypadku lustracji, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia rozpatrzenie wniosków wynikających z protokołu przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni, natomiast Rada Nadzorcza obowiązana jest złożyć Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie zawierające m.in. wyniki lustracji.
4. Niniejszy protokół zawiera 80 kolejno ponumerowanych stron.
5. Niniejszy protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, wręczając po jednym egzemplarzu Zarządowi Spółdzielni i Radzie Nadzorczej Spółdzielni

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Kraków, dnia 23 kwietnia 2025r.

Lustrator

L U S T R A T O R
mgr Aneta PIĘKOŚ
- Upn. KRS nr 4869/02

Oświadczenie Zarządu

Nie wnosimy zastrzeżeń do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji.

Zarząd Spółdzielni

Kraków, dnia 23 kwietnia 2025.

Główny Księgowy,
Członek Zarządu
S.M. „Dom dla Młodych” S.M. „Dom dla Młodych”
mgr Ewa Nowak
Prezes Zarządu
mgr inż. Jerzy Trojan

Lustrator Aneta Piękoś – uprawnienia lustracyjne nr 4869/02

Prezes Zarządu
S.M. „Dom dla Młodych”

mgr inż. Jerzy Trojan

Potwierdzenie odbioru protokołu:

za Radę Nadzorczą

.....
(Imię i nazwisko, funkcja, data, podpis)

za Zarząd Spółdzielni

Główny Księgowy
Członek Zarządu
S.M. „Dom dla Młodych”

Prezes Zarządu
S.M. „Dom dla Młodych”

.....
(Imię i nazwisko, funkcja, data, podpis)

mgr inż. Jerzy Trojan

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Dom dla Młodych”
30-619 Kraków, ul. Turniejowa 65
tel. 12 654-59-08 e-mail: info@smddm.pl
NIP 675-000-68-08