

PROTOKÓŁ z lustracji pełnej Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Kościuszki 31A 59-330 Ścinawa.

Zakres czasowy lustracji: 01.01.2022 r. – 31.12.2024 r.

Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Osoby posiadające prawa do lokalu niebędące członkami	0	0	0

Z przedstawionych danych wynika, że w okresie objętym lustracją liczba członków Spółdzielni wykazywała tendencję wzrostową, co pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianami właścicielskimi lokali w zasobach Spółdzielni.

Struktura tytułów prawnych do lokali

Analizie poddano również strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych w wybranych nieruchomościach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Lokatorskie	Własnościowe	Odrębna własność	Najem	Bez tytułu
Jagiello 33	8	1	1	6	0	0
Jagiello 31	7	1	1	5	0	0
Jagiello 29	7	1	1	5	0	0
Chopina 12	6	1	1	4	0	0
Paderewskiego 2	6	2	1	3	0	0

Z przedstawionego zestawienia wynika, że w strukturze tytułów prawnych do lokali dominującą formą jest odrębna własność lokali, przy jednoczesnym występowaniu spółdzielczego własnościowego oraz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

W analizowanych nieruchomościach nie występują lokale użytkowane na podstawie umowy najmu ani lokale zajmowane bez tytułu prawnego.

W toku czynności lustracyjnych ustalono, że sprawy członkowskie prowadzone są przez Zarząd Spółdzielni. Do podstawowych czynności Zarządu w tym zakresie należy:

- prowadzenie rejestru członków,
- podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków,
- aktualizacja danych członkowskich,
- dokonywanie zmian w rejestrze w przypadku ustania członkostwa.

Zmiany w stanie członkowskim następowały w szczególności w związku z:

- zbyciem prawa do lokalu,
- dziedziczeniem prawa do lokalu,

*2 uk
Kofu 74*

- wystąpieniem członka ze Spółdzielni,
- śmiercią członka.

Rejestr członków prowadzony jest zgodnie z wymaganiami Statutu i zawiera podstawowe dane identyfikacyjne członków oraz informacje o przysługujących im tytułach prawnych do lokali.

Analiza przedstawionej dokumentacji wskazuje, że liczba członków Spółdzielni pozostaje w bezpośrednim związku z liczbą lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Prowadzony przez Zarząd wykaz członków stanowi podstawową ewidencję osób posiadających prawa do lokali w zasobach Spółdzielni.

W toku lustracji nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości w zakresie prowadzenia ewidencji członków. Wskazuje się jednak na konieczność systematycznej aktualizacji danych członkowskich oraz archiwizacji dokumentacji stanowiącej podstawę przyjęcia w poczet członków lub ustania członkostwa.

Analiza przedstawionej dokumentacji wskazuje, że liczba członków Spółdzielni pozostaje w bezpośrednim związku z liczbą lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Prowadzony przez Zarząd wykaz członków stanowi podstawową ewidencję osób posiadających prawa do lokali w zasobach Spółdzielni.

W toku lustracji nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości w zakresie prowadzenia ewidencji członków. Wskazuje się jednak na konieczność systematycznej aktualizacji danych członkowskich oraz archiwizacji dokumentacji stanowiącej podstawę przyjęcia w poczet członków lub ustania członkostwa.

VIII. Gospodarka gruntami

W toku lustracji analizie poddano stan prawny gruntów pozostających w dyspozycji Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz sposób ich wykorzystania. Podstawą analizy były materiały przekazane przez Spółdzielnię obejmujące zestawienie powierzchni gruntów oraz tytułów prawnych do tych gruntów w latach objętych lustracją.

Z przedstawionej dokumentacji wynika, że powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni w latach 2022–2024 pozostawała na niezmienionym poziomie i wynosiła 42 434 m².

Strukturę gruntów pozostających w dyspozycji Spółdzielni przedstawia poniższa tabela.

PROTOKÓŁ z lustracji pełnej Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Kościuszki 31A 59-330 Ścinawa.**Zakres czasowy lustracji: 01.01.2022 r. – 31.12.2024 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024
1	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni	42 434	42 434	42 434
	w tym:			
	– zabudowanych	18 390	18 390	18 390
	– planowanych do zabudowy	0	0	0
	– nie nadających się do zabudowy	24 044	24 044	24 044
2	Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny	42 434	42 434	42 434
	w tym:			
	– własność	17 002	17 002	17 002
	– użytkowanie wieczyste	25 432	25 432	25 432

Z analizy przedstawionych danych wynika, że w okresie objętym lustracją nie nastąpiły zmiany w zakresie powierzchni gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni ani w strukturze tytułów prawnych do tych gruntów.

Grunty pozostające w dyspozycji Spółdzielni w części stanowią grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi i infrastrukturą towarzyszącą, natomiast pozostała część obejmuje tereny zielone, ciągi komunikacyjne oraz inne powierzchnie nieprzeznaczone pod zabudowę.

Z przedstawionych materiałów wynika również, że Spółdzielnia posiada tytuł prawny do wszystkich gruntów pozostających w jej władaniu. Tytuł ten przyjmuje formę prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego.

W strukturze tytułów prawnych do gruntów dominującą formą pozostaje użytkowanie wieczyste, które obejmuje 25 432 m², co stanowi ponad połowę gruntów znajdujących się w dyspozycji Spółdzielni. Pozostała część gruntów, o powierzchni 17 002 m², stanowi własność Spółdzielni.

Analiza dokumentacji nie wykazała zmian w zakresie gospodarowania gruntami w badanym okresie, w szczególności nie stwierdzono nabycia nowych nieruchomości gruntowych ani zbycia gruntów pozostających w dyspozycji Spółdzielni.

Na podstawie przedstawionej dokumentacji można stwierdzić, że gospodarka gruntami prowadzona jest w sposób stabilny, a Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntów wykorzystywanych dla potrzeb funkcjonowania zasobów mieszkaniowych.

IX. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych

W toku lustracji dokonano analizy struktury tytułów prawnych do lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Analiza została przeprowadzona na podstawie zestawienia sporządzonego przez Spółdzielnię według stanu na dzień 31 grudnia roku kończącego okres objęty lustracją. Z przedstawionej dokumentacji wynika, że zasoby mieszkaniowe Spółdzielni obejmują budynki zlokalizowane przy ulicach: Jagiełły, Lipowej, Kościuszki, Wołowskiej, Chopina oraz Paderewskiego.

Na podstawie przekazanych materiałów ustalono, że w zasobach Spółdzielni znajduje się łącznie 492 lokale mieszkalnych.

Szczegółową strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych przedstawiono w poniższej tabeli.

Struktura tytułów prawnych do lokali mieszkalnych

Rodzaj tytułu prawnego	Liczba lokali	Udział w zasobach
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	21	4,27 %
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	151	30,69 %
Odrębna własność lokalu	320	65,04 %
Lokale wynajmowane	0	0 %
Lokale bez tytułu prawnego	0	0 %
łącznie	492	100 %

Z przedstawionych danych wynika, że dominującą formą tytułu prawnego do lokali mieszkalnych jest odrębna własność lokalu, która obejmuje ponad 65% wszystkich lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Drugą pod względem liczebności kategorię stanowią lokale objęte spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, które stanowią ponad 30% zasobu mieszkaniowego.

Najmniejszą część zasobów stanowią lokale objęte spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, których udział w strukturze wynosi nieco ponad 4%.

Analiza zestawienia wykazała ponadto, że w zasobach Spółdzielni nie występują lokale użytkowane na podstawie umowy najmu ani lokale zajmowane bez tytułu prawnego, co świadczy o uregulowanym stanie prawnym lokali mieszkalnych.

Struktura tytułów prawnych wskazuje na postępujący w ostatnich latach proces przekształceń własnościowych w zasobach Spółdzielni, polegający na

Handwritten signatures and initials in blue ink.

stopniowym zwiększaniu liczby lokali stanowiących odrębną własność. Proces ten jest charakterystyczny dla wielu spółdzielni mieszkaniowych i wynika z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiających członkom Spółdzielni przekształcenie przysługujących im praw spółdzielczych w prawo odrębnej własności lokalu.

W wyniku tych przekształceń rośnie udział właścicieli lokali w strukturze mieszkańców Spółdzielni, co wpływa również na sposób funkcjonowania Spółdzielni oraz relacje pomiędzy Spółdzielnią a właścicielami lokali.

W toku lustracji nie stwierdzono przypadków użytkowania lokali bez tytułu prawnego ani lokali oddanych w najem przez Spółdzielnię.

Struktura tytułów prawnych lokali według budynków

Adres nieruchomości	Liczba lokali	Lokatorskie	Własnościowe	Odrębna własność	% wyodrębnionej własności
Jagielly 25	15	0	7	8	53 %
Jagielly 27	15	0	3	12	80 %
Jagielly 29	15	1	5	9	60 %
Jagielly 31	15	1	4	10	67 %
Jagielly 33-45	85	2	18	65	76 %
Lipowa 2-2B	35	0	13	22	63 %
Jagielly 17-23	60	2	27	31	52 %
Kościuszki 5-9	30	0	7	23	77 %
Kościuszki 19-23	30	1	10	19	63 %
Kościuszki 33-35	12	0	4	8	67 %
Wołowska 2-2B	24	0	8	16	67 %
Wołowska 4	14	0	4	10	71 %
Wołowska 6	14	0	4	10	71 %
Wołowska 8	14	0	5	9	64 %
Wołowska 10-12	32	2	7	23	72 %
Chopina 1-3	16	2	2	12	75 %
Chopina 2-6	24	1	4	19	79 %
Chopina 8	8	0	1	7	88 %
Chopina 10-12	20	0	5	15	75 %
Paderewskiego 1	8	1	2	5	63 %
Paderewskiego 2-4	16	3	0	13	81 %
Paderewskiego 6-8	20	0	1	19	95 %

[Handwritten signature]

X. Zasoby mieszkaniowe

W toku lustracji dokonano szczegółowej analizy wielkości, struktury oraz podstawowych parametrów technicznych zasobów mieszkaniowych pozostających w zarządzaniu Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Analiza została przeprowadzona na podstawie zestawień przedstawionych przez Spółdzielnię obejmujących lata 2022–2024.

Z przedstawionych materiałów wynika, że wielkość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w okresie objętym lustracją pozostawała na niezmiennym poziomie, co oznacza, że w badanym okresie nie następowały zmiany w liczbie budynków, liczbie lokali ani w powierzchni użytkowej zasobu.

Podstawowe dane dotyczące zasobów mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela.

Zasoby mieszkaniowe Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1	Liczba budynków	23	23	23
2	Liczba mieszkań	522	522	522
3	Liczba lokali użytkowych	1	1	1
4	Powierzchnia użytkowa ogółem (m ²)	28 191,95	28 191,95	28 191,95
	– w tym lokale mieszkalne (m ²)	27 954,95	27 954,95	27 954,95
	– w tym lokale użytkowe (m ²)	237,00	237,00	237,00
5	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie (m ²)	28 398	28 398	28 398
6	Powierzchnia lokali korzystających z centralnie dostarczanej ciepłej wody (m ²)	19 590,95	19 590,95	19 590,95
7	Liczba eksploatowanych dźwigów	0	0	0
8	Liczba budynków z ocieplonymi ścianami zgodnie z obowiązującymi normami	23	23	23
9	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	23	23	23
10	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	23	23	23
11	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	523	523	523
12	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	523	523	523

Z danych przedstawionych w tabeli wynika, że zasoby Spółdzielni obejmują 23 budynki mieszkalne, w których znajduje się 522 lokale mieszkalne oraz 1 lokal użytkowy.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Łączna powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni wynosi 28 191,95 m², z czego 27 954,95 m² przypada na lokale mieszkalne, natomiast 237,00 m² stanowi powierzchnia lokalu użytkowego.

Analiza danych wskazuje, że średnia liczba mieszkań przypadająca na jeden budynek wynosi około 23 lokale, natomiast średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi około 53,5 m². Parametry te wskazują na typową strukturę zasobów charakterystyczną dla zabudowy wielorodzinnej powstałej w okresie rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej.

Istotnym elementem infrastruktury technicznej budynków jest system zaopatrzenia w energię ciepłą. Z przedstawionych materiałów wynika, że wszystkie budynki znajdujące się w zasobach Spółdzielni korzystają z centralnego systemu ogrzewania, a powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie wynosi 28 398 m².

Ponadto część lokali korzysta z centralnie dostarczanej ciepłej wody użytkowej, której łączna powierzchnia wynosi 19 590,95 m².

W zasobach Spółdzielni nie występują budynki wyposażone w dźwigi osobowe, co wynika z charakteru zabudowy oraz wysokości budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Z przedstawionych materiałów wynika również, że wszystkie budynki znajdujące się w zasobach Spółdzielni posiadają ściany zewnętrzne ocieplone zgodnie z aktualnymi normami technicznymi, co świadczy o przeprowadzeniu prac termomodernizacyjnych. Działania te mają istotne znaczenie dla poprawy efektywności energetycznej budynków oraz ograniczenia kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez mieszkańców.

Wszystkie budynki objęte są również systemem opomiarowania zużycia mediów, zarówno w zakresie energii cieplnej, jak i wody.

Dodatkowo w lokalach stosowane jest indywidualne opomiarowanie zużycia mediów, co umożliwia rozliczanie kosztów eksploatacyjnych w oparciu o rzeczywiste zużycie. Z przedstawionej dokumentacji wynika, że 523 lokale wyposażone są w urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie zużycia ciepła oraz wody.

Stosowanie indywidualnego opomiarowania sprzyja racjonalnemu gospodarowaniu mediami oraz umożliwia bardziej sprawiedliwy podział kosztów eksploatacyjnych pomiędzy użytkowników lokali.

Analiza przedstawionych danych wskazuje, że zasoby mieszkaniowe Spółdzielni mają ustabilizowaną strukturę, a w okresie objętym lustracją nie nastąpiły zmiany w liczbie budynków, liczbie lokali ani w powierzchni użytkowej zasobów.

Można zatem stwierdzić, że zasoby mieszkaniowe Spółdzielni stanowią stabilny i ukształtowany zasób mieszkaniowy, w którym podstawowe elementy infrastruktury technicznej są w pełni funkcjonalne oraz objęte systemem opomiarowania umożliwiającym prawidłowe rozliczanie kosztów eksploatacyjnych.

XI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

W toku lustracji szczegółowej analizie poddano gospodarkę zasobami mieszkaniowymi prowadzoną przez Ścinawską Spółdzielnię Mieszkaniową w latach 2022–2024. Przedmiotem badania objęto w szczególności poziom kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, strukturę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, wynik finansowy osiągany na tej działalności oraz wpływ podstawowych składników kosztowych na poziom obciążeń ponoszonych przez użytkowników lokali.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi stanowi podstawowy obszar działalności Spółdzielni i obejmuje całokształt czynności związanych z utrzymaniem budynków mieszkalnych, części wspólnych nieruchomości, infrastruktury technicznej oraz terenów przynależnych do zasobów Spółdzielni. Z punktu widzenia oceny działalności Spółdzielni szczególne znaczenie ma zachowanie równowagi pomiędzy kosztami utrzymania zasobów a przychodami uzyskiwanymi z opłat eksploatacyjnych.

Podstawowe dane dotyczące kosztów, przychodów oraz wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawia poniższa tabela.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	3 837 875,09	4 663 552,94	4 612 387,15
	– eksploatacja i remonty	3 828 520,27	4 662 448,18	4 612 387,15
	– inne, w tym: pozostałe operacyjne, pozostałe finansowe, niedobór z poprzedniego okresu	0,00	1 104,76	0,00
2	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	3 865 302,46	4 609 771,21	4 686 693,31
	– opłaty od lokali mieszkalnych	3 738 278,97	4 538 602,58	4 601 953,51
	– inne, w tym: pozostałe operacyjne, pozostałe finansowe, nadwyżka z poprzedniego okresu	15 634,45	60 495,36	8 738,17

Handwritten signatures and initials in blue ink.

PROTOKÓŁ z lustracji pełnej Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Kościuszki 31A 59-330 Ścinawa.**Zakres czasowy lustracji: 01.01.2022 r. – 31.12.2024 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
3	Wynik finansowy GZM (poz. 2 – poz. 1)	27 427,37	58 622,09	74 306,16
4	Stan rozliczeń międzyokresowych w GZM na 31.12	0,00	0,00	0,00
5	Koszty działalności gospodarczej, w tym:	0,00	1 104,76	4 417,47
	– pozostałej operacyjnej	0,00	0,00	4 417,47
	– pozostałej finansowej	0,00	1 104,76	0,00
6	Przychody działalności gospodarczej, w tym:	9 354,82	43 458,27	9 899,40
	– pozostałej operacyjnej	9 354,82	43 458,27	9 800,30
	– pozostałej finansowej	0,00	0,00	99,10
7	Wynik finansowy na działalności gospodarczej (poz. 6 – 5)	9 354,82	42 353,51	5 481,93
8	Podatek dochodowy	2 438,48	4 840,36	6 496,56
9	Wynik finansowy netto	24 988,89	53 781,73	67 809,60

Z danych przedstawionych w tabeli wynika, że w całym okresie objętym lustracją gospodarka zasobami mieszkaniowymi była prowadzona przy dodatnim wyniku finansowym. W roku 2022 nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 27 427,37 zł, w roku 2023 wzrosła do 58 622,09 zł, natomiast w roku 2024 osiągnęła poziom 74 306,16 zł.

Oznacza to, że w badanym okresie wpływy uzyskiwane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrywały ponoszone koszty eksploatacyjne, a ponadto pozwalały na wygenerowanie dodatniego wyniku na tej działalności.

Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że największą pozycję kosztową stanowiły wydatki związane z eksploatacją i remontami, które praktycznie wyczerpywały całość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W roku 2022 koszty te wyniosły 3 828 520,27 zł, w roku 2023 wzrosły do 4 662 448,18 zł, a w roku 2024 ukształtowały się na poziomie 4 612 387,15 zł.

W porównaniu do roku 2022 oznacza to istotny wzrost kosztów utrzymania zasobów w roku 2023, a następnie ich częściową stabilizację w roku 2024. Zmiana ta pozostaje w bezpośrednim związku ze wzrostem kosztów mediów, usług komunalnych, energii cieplnej oraz ogólnym wzrostem cen usług i materiałów eksploatacyjnych obserwowanym w gospodarce.

Analiza strony przychodowej wskazuje, że podstawowym źródłem finansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostają opłaty od lokali mieszkalnych. Ich wysokość wyniosła odpowiednio:

- w roku 2022 – 3 738 278,97 zł,

CK
2
10/11 17/18

- w roku 2023 – 4 538 602,58 zł,
- w roku 2024 – 4 601 953,51 zł.

Oprócz opłat od lokali mieszkalnych Spółdzielnia uzyskiwała również inne przychody związane z gospodarką zasobami, jednak ich udział w strukturze przychodów był niewielki. W roku 2023 ta pozycja była relatywnie wyższa i wyniosła 60 495,36 zł, podczas gdy w roku 2022 wynosiła 15 634,45 zł, a w roku 2024 8 738,17 zł.

Z punktu widzenia oceny stabilności finansowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi istotne znaczenie ma również fakt, iż w latach objętych lustracją nie wykazano stanu rozliczeń międzyokresowych w GZM na dzień 31 grudnia, co oznacza brak nierozliczonych sald tej działalności na koniec każdego z analizowanych lat.

W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła również dodatkową działalność gospodarczą, jednak jej rozmiar był niewielki w stosunku do podstawowej działalności zasobowej. Wynik finansowy na tej działalności pozostawał dodatni i wynosił:

- 9 354,82 zł w roku 2022,
- 42 353,51 zł w roku 2023,
- 5 481,93 zł w roku 2024.

Po uwzględnieniu podatku dochodowego końcowy wynik finansowy netto Spółdzielni wynosił odpowiednio:

- 24 988,89 zł w roku 2022,
- 53 781,73 zł w roku 2023,
- 67 809,60 zł w roku 2024.

Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

Dla oceny prawidłowości gospodarki zasobami mieszkaniowymi szczególne znaczenie ma analiza kosztów utrzymania nieruchomości w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Pozwala ona ocenić nie tylko poziom obciążeń ponoszonych przez użytkowników lokali, ale również dynamikę zmian poszczególnych składników kosztowych w kolejnych latach.

Dane w tym zakresie przedstawia poniższa tabela.

ek
1. 17

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art. 4 u.s.m. (lokale mieszkalne), w zł/m²

Lp.	Rodzaj kosztów	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
I	Koszty zależne od Spółdzielni, w tym m.in.			
	energia elektryczna	0,95	1,94	1,72
	wynagrodzenia	22,96	25,03	24,92
	sprzątanie zasobów (outsourcing usług)	7,58	7,89	7,24
	odpis ZFŚS	0,47	0,48	0,69
II	Koszty niezależne od Spółdzielni, w tym m.in.			
	dostawa wody i odprowadzanie ścieków	14,51	14,16	17,01
	centralne ogrzewanie	29,72	41,88	38,78
	ciepła woda	11,51	14,27	13,65
	wywóz śmieci	12,59	15,52	15,30
III	Inne koszty	–	–	–
IV	Razem koszty	100,30	121,17	119,29

Z przedstawionego zestawienia wynika, że łączny koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosił:

- w roku 2022 – 100,30 zł/m²,
- w roku 2023 – 121,17 zł/m²,
- w roku 2024 – 119,29 zł/m².

Oznacza to, że w roku 2023 nastąpił wyraźny wzrost obciążeń eksploatacyjnych przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, natomiast w roku 2024 widoczna była niewielka korekta w dół, choć poziom kosztów nadal pozostawał istotnie wyższy niż w roku 2022.

Największy udział w strukturze kosztów eksploatacji mają koszty centralnego ogrzewania, które wynosiły:

- 29,72 zł/m² w roku 2022,
- 41,88 zł/m² w roku 2023,
- 38,78 zł/m² w roku 2024.

Koszty te były najwyższą pozycją kosztową w całym zestawieniu, co oznacza, że to właśnie wydatki związane z dostawą energii cieplnej w największym stopniu wpływały na poziom opłat ponoszonych przez mieszkańców. Szczególnie wyraźny wzrost nastąpił w roku 2023, co należy wiązać z ogólnym wzrostem cen ciepła systemowego oraz kosztów zakupu energii.

Drugą istotną grupę kosztów stanowią wynagrodzenia, których poziom kształtował się następująco:

- 22,96 zł/m² w roku 2022,
- 25,03 zł/m² w roku 2023,
- 24,92 zł/m² w roku 2024.

Koszty wynagrodzeń pozostają jedną z najważniejszych pozycji kosztowych zależnych od Spółdzielni. Ich poziom utrzymywał się w badanym okresie na zbliżonym poziomie, z niewielkim wzrostem w roku 2023 i praktyczną stabilizacją w roku 2024.

Istotny udział w kosztach mają również wydatki związane z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, które wyniosły:

- 14,51 zł/m² w roku 2022,
- 14,16 zł/m² w roku 2023,
- 17,01 zł/m² w roku 2024.

W tym przypadku zauważalny jest wzrost kosztów w roku 2024, co może być związane zarówno ze wzrostem cen taryfowych, jak i ze zmianami poziomu zużycia lub sposobu rozliczania kosztów.

Koszty ciepłej wody wynosiły odpowiednio:

- 11,51 zł/m² w roku 2022,
- 14,27 zł/m² w roku 2023,
- 13,65 zł/m² w roku 2024.

Podobnie jak w przypadku centralnego ogrzewania, najwyższy poziom tych kosztów wystąpił w roku 2023, a w roku 2024 nastąpiła niewielka korekta.

Znaczącą pozycją kosztową pozostają także koszty wywozu odpadów komunalnych, które ukształtowały się na poziomie:

- 12,59 zł/m² w roku 2022,

- 15,52 zł/m² w roku 2023,
- 15,30 zł/m² w roku 2024.

Koszty te mają charakter niezależny od Spółdzielni i wynikają z zewnętrznych systemów gospodarki odpadami oraz opłat ustalanych przez właściwe jednostki samorządowe lub wykonawców usług.

W grupie kosztów zależnych od Spółdzielni wskazać należy również koszty sprzątania zasobów, które wynosiły:

- 7,58 zł/m² w roku 2022,
- 7,89 zł/m² w roku 2023,
- 7,24 zł/m² w roku 2024.

Poziom tej pozycji kosztowej pozostawał relatywnie stabilny, z niewielkim obniżeniem w roku 2024.

Koszty energii elektrycznej części wspólnych kształtowały się następująco:

- 0,95 zł/m² w roku 2022,
- 1,94 zł/m² w roku 2023,
- 1,72 zł/m² w roku 2024.

Widoczny jest tu wzrost w roku 2023, a następnie częściowe obniżenie w roku 2024, co odpowiada zmianom cen energii elektrycznej na rynku.

Relatywnie najmniejszą pozycję kosztową stanowił odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, który wynosił:

- 0,47 zł/m² w roku 2022,
- 0,48 zł/m² w roku 2023,
- 0,69 zł/m² w roku 2024.

Przeprowadzona analiza wskazuje, że gospodarka zasobami mieszkaniowymi była w badanym okresie prowadzona w sposób stabilny pod względem finansowym, a Spółdzielnia utrzymywała zdolność do pokrywania kosztów eksploatacji zasobów z bieżących przychodów.

W każdym z analizowanych lat gospodarka zasobami mieszkaniowymi zakończyła się dodatnim wynikiem finansowym, przy czym widoczna jest tendencja wzrostowa tego wyniku. Świadczy to o zachowaniu równowagi finansowej w podstawowej działalności Spółdzielni.

uk
101 112

Jednocześnie analiza struktury kosztów wskazuje, że największy wpływ na poziom kosztów GZM mają składniki niezależne od Spółdzielni, w szczególności centralne ogrzewanie, ciepła woda, woda i ścieki oraz gospodarka odpadami. Oznacza to, że wzrost opłat ponoszonych przez mieszkańców w znacznej mierze zależy od czynników zewnętrznych, pozostających poza bezpośrednim wpływem Spółdzielni.

Z drugiej strony w grupie kosztów zależnych od Spółdzielni największą pozycją pozostają wynagrodzenia oraz koszty sprzątnięcia zasobów. Ich poziom nie wykazuje gwałtownych odchyleń, co świadczy o relatywnie stabilnym poziomie kosztów własnych zarządzania zasobami.

Na podstawie przedstawionej dokumentacji można stwierdzić, że gospodarka zasobami mieszkaniowymi Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach objętych lustracją była prowadzona w sposób zapewniający bieżące finansowanie kosztów utrzymania zasobów, przy zachowaniu dodatniego wyniku na tej działalności.

XII. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych

W toku lustracji dokonano analizy poziomu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez użytkowników lokali znajdujących się w zasobach Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Analiza obejmowała lata 2022–2024 i została przeprowadzona na podstawie zestawień przedstawionych przez Spółdzielnię.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych stanowią jeden z istotnych elementów oceny gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowej, ponieważ ich poziom wpływa bezpośrednio na płynność finansową oraz możliwość terminowego regulowania zobowiązań wobec dostawców mediów i usług.

Zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych

Podstawowe dane dotyczące poziomu zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych przedstawiono w poniższej tabeli.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych

Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
Roczny wymiar opłat	4 216 853,45 zł	5 095 374,55 zł	5 208 766,72 zł
Stan zaległości na 31.12	214 481,51 zł	207 620,30 zł	193 254,91 zł
Udział zaległości w rocznym wymiarze opłat	8 %	4 %	4 %

Z przedstawionych danych wynika, że pomimo wzrostu rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych w analizowanym okresie poziom zadłużenia utrzymywał się na stosunkowo stabilnym poziomie, a nawet wykazywał tendencję spadkową.

W roku 2022 zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych wynosiło 214 481,51 zł, co stanowiło około 8% rocznego wymiaru opłat. W roku 2023 zadłużenie spadło do poziomu 207 620,30 zł, a jego udział w rocznym wymiarze opłat zmniejszył się do 4%. W roku 2024 poziom zaległości uległ dalszemu obniżeniu i wynosił 193 254,91 zł, co odpowiadało również około 4% rocznego wymiaru opłat.

Oznacza to, że pomimo wzrostu wysokości opłat eksploatacyjnych, Spółdzielnia utrzymywała stosunkowo dobrą dyscyplinę płatniczą mieszkańców, a poziom zaległości pozostawał na umiarkowanym poziomie.

Struktura zaległości

Istotnym elementem oceny zadłużenia jest jego struktura, która pozwala określić, jaka część zaległości ma charakter krótkoterminowy, a jaka długoterminowy.

Struktura zaległości	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
Zaległości 1-miesięczne	31 855,86 zł	32 342,70 zł	25 308,59 zł
Zaległości 2-miesięczne	23 870,50 zł	23 314,25 zł	15 460,74 zł
Zaległości 3-miesięczne i dłuższe	158 755,15 zł	151 963,35 zł	152 485,58 zł

Z przedstawionych danych wynika, że największą część zadłużenia stanowią zaległości długoterminowe, przekraczające trzy miesiące. W całym analizowanym okresie ich udział w strukturze zadłużenia wynosił ponad 70% wszystkich zaległości.

Zaległości krótkoterminowe, obejmujące opóźnienia jedno- i dwumiesięczne, stanowią relatywnie niewielką część ogólnego zadłużenia.

Liczba lokali zalegających z opłatami

Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
Liczba lokali zalegających z opłatami	55	44	50
– zaległości 1-miesięczne	18	15	11
– zaległości 2-miesięczne	21	15	23
– zaległości 3-miesięczne i dłuższe	16	14	15

Z analizy danych wynika, że liczba lokali posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych wahała się w analizowanym okresie od 44 do 55 lokali.

W roku 2023 odnotowano najniższą liczbę lokali zalegających z opłatami, natomiast w roku 2024 liczba ta ponownie wzrosła do poziomu 50 lokali, jednak nadal pozostawała niższa niż w roku 2022.

Postępowania windykacyjne

Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
Liczba spraw skierowanych do sądu	1	2	1
Liczba orzeczonych eksmisji	0	0	0
Liczba wykonanych eksmisji	0	0	0

Z przedstawionych materiałów wynika, że w analizowanym okresie Spółdzielnia prowadziła ograniczoną liczbę postępowań sądowych w sprawach zadłużeń czynszowych. Do sądu skierowano odpowiednio 1 sprawę w roku 2022, 2 sprawy w roku 2023 oraz 1 sprawę w roku 2024.

W badanym okresie nie odnotowano orzeczeń eksmisyjnych ani wykonanych eksmisji, co wskazuje, że zadłużenia były w większości przypadków regulowane na etapie wcześniejszych działań windykacyjnych.

Zaległości w opłatach od lokali użytkowych

Analizie poddano również zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych.

Zaległości w opłatach od lokali użytkowych

Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
Roczny wymiar opłat	70 813,56 zł	73 799,76 zł	79 421,52 zł
Stan zaległości na 31.12	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Udział zaległości w rocznym wymiarze opłat	0 %	0 %	0 %

Z przedstawionych danych wynika, że w analizowanym okresie nie występowały zaległości w opłatach eksploatacyjnych dotyczących lokali użytkowych. Oznacza to, że użytkownicy lokali użytkowych regulowali należności wobec Spółdzielni terminowo.

Analiza zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych wskazuje, że poziom zaległości w Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pozostaje na umiarkowanym i stabilnym poziomie.

Udział zadłużenia w rocznym wymiarze opłat zmniejszył się z poziomu 8% w roku 2022 do około 4% w latach 2023–2024, co należy ocenić jako zjawisko pozytywne z punktu widzenia stabilności finansowej Spółdzielni.

Jednocześnie należy zauważyć, że znaczną część zadłużenia stanowią zaległości długoterminowe przekraczające trzy miesiące, co wskazuje na konieczność dalszego prowadzenia działań windykacyjnych wobec części dłużników.

W odniesieniu do lokali użytkowych nie stwierdzono występowania zadłużenia, co świadczy o prawidłowym regulowaniu należności przez użytkowników tych lokali.

XIII. Zatrudnienie i wynagrodzenia

W toku czynności lustracyjnych dokonano analizy zagadnień związanych z zatrudnieniem pracowników w Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w szczególności w zakresie:

- wielkości zatrudnienia,
- struktury zatrudnienia według grup pracowniczych,
- poziomu wynagrodzeń,
- organizacji pracy w Spółdzielni,
- zgodności prowadzenia spraw pracowniczych z obowiązującymi przepisami prawa.

Podstawę organizacyjną funkcjonowania Spółdzielni stanowi Regulamin Organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Ścinawie, który określa strukturę organizacyjną jednostki, podział kompetencji pomiędzy stanowiskami oraz zasady funkcjonowania poszczególnych komórek organizacyjnych.

Regulamin organizacyjny wskazuje podstawowe obszary działalności Spółdzielni oraz określa podział zadań pomiędzy pracowników administracyjnych, pracowników technicznych oraz pracowników odpowiedzialnych za utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w latach objętych lustracją przedstawiało się następująco:

PROTOKÓŁ z lustracji pełnej Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Kościuszki 31A 59-330 Ścinawa.**Zakres czasowy lustracji: 01.01.2022 r. – 31.12.2024 r.**

Rok	Zatrudnienie ogółem (etaty)
2022	8
2023	8
2024	9

Z powyższych danych wynika, że w analizowanym okresie poziom zatrudnienia w Spółdzielni pozostawał stabilny. W roku 2024 nastąpiło zwiększenie zatrudnienia o jeden etat w stosunku do lat poprzednich.

Struktura zatrudnienia według grup pracowników przedstawiała się następująco:

Grupa pracowników	2022	2023	2024
pracownicy umysłowi	5	5	5
dozorcy i sprzątacze	1	1	2
konserwatorzy	2	2	2
inni	0	0	0

Najliczniejszą grupę zatrudnionych stanowili pracownicy umysłowi, którzy wykonywali zadania związane z prowadzeniem spraw administracyjnych, finansowych oraz organizacyjnych Spółdzielni.

Drugą grupę stanowili pracownicy techniczni – konserwatorzy odpowiedzialni za bieżące utrzymanie techniczne zasobów mieszkaniowych.

W analizowanym okresie zatrudnieni byli również pracownicy odpowiedzialni za utrzymanie czystości oraz dozór nad nieruchomościami Spółdzielni. W roku 2024 nastąpiło zwiększenie liczby etatów w tej grupie.

Łączna kwota wynagrodzeń brutto wypłaconych pracownikom Spółdzielni wynosiła:

Rok	Wynagrodzenia ogółem (zł)
2022	542 922,57
2023	570 660,84
2024	587 386,78

Z przedstawionych danych wynika, że poziom wynagrodzeń w analizowanym okresie wykazywał stopniową tendencję wzrostową.

W strukturze wynagrodzeń wyróżniono:

Osobowy fundusz płac

Rok	Kwota (zł)
2022	542 922,57

ok
10/11/24

PROTOKÓŁ z lustracji pełnej Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Kościuszki 31A 59-330 Ścinawa.**Zakres czasowy lustracji: 01.01.2022 r. – 31.12.2024 r.**

Rok	Kwota (zł)
2023	549 076,59
2024	508 583,76

Bezosobowy fundusz płac

Rok	Kwota (zł)
2022	0,00
2023	21 584,25
2024	78 803,02

W latach 2023–2024 w strukturze kosztów wynagrodzeń pojawiły się wydatki zaliczane do bezosobowego funduszu płac, co wskazuje na korzystanie przez Spółdzielnię z usług wykonywanych na podstawie umów cywilnoprawnych.

Na podstawie danych dotyczących zrealizowanych wynagrodzeń oraz średniorocznego zatrudnienia dokonano obliczenia przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.

Rok	Wynagrodzenia ogółem (zł)	Zatrudnienie (etaty)	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto
2022	542 922,57	8	5 655,44 zł
2023	570 660,84	8	5 944,38 zł
2024	587 386,78	9	5 438,77 zł

Przeciętne wynagrodzenie obliczono jako iloraz rocznego funduszu wynagrodzeń, liczby miesięcy w roku oraz średniorocznego zatrudnienia.

Z przedstawionych danych wynika, że przeciętne wynagrodzenie pracowników Spółdzielni kształtowało się na stabilnym poziomie, z niewielkimi wahaniami wynikającymi zarówno ze zmian wysokości funduszu wynagrodzeń, jak również ze zmian w liczbie zatrudnionych pracowników.

Zgodnie z regulaminem organizacyjnym Spółdzielni zakres obowiązków pracowników określony jest w strukturze organizacyjnej jednostki.

Do podstawowych zadań pracowników administracyjnych należy w szczególności:

- prowadzenie spraw członkowskich,
- obsługa finansowo-księgowa Spółdzielni,
- prowadzenie rozliczeń opłat eksploatacyjnych,
- prowadzenie dokumentacji dotyczącej zasobów mieszkaniowych.

uk
2 kch 11

Do zadań pracowników technicznych należy natomiast:

- bieżące utrzymanie techniczne budynków,
- wykonywanie drobnych prac konserwacyjnych,
- nadzór nad stanem technicznym nieruchomości,
- współpraca z wykonawcami robót remontowych.

W toku lustracji ustalono, że dokumentacja pracownicza prowadzona jest w Spółdzielni w formie akt osobowych pracowników.

Akta osobowe prowadzone są w sposób uporządkowany i obejmują dokumenty wymagane przepisami prawa pracy.

W szczególności w dokumentacji znajdują się:

- umowy o pracę,
- zakresy obowiązków,
- dokumentacja dotycząca wynagrodzeń,
- ewidencja czasu pracy,
- dokumentacja urlopowa.

Urlopy wypoczynkowe pracowników wykorzystywane są na bieżąco.

Na podstawie przeprowadzonej analizy dokumentacji kadrowej stwierdzono, że:

- zatrudnienie w Spółdzielni utrzymywało się w analizowanym okresie na stabilnym poziomie,
- struktura zatrudnienia odpowiada zakresowi prowadzonej działalności oraz wielkości zasobów mieszkaniowych,
- wynagrodzenia pracowników wypłacane są w ramach planowanego funduszu płac,
- organizacja pracy w Spółdzielni oparta jest na regulaminie organizacyjnym określającym strukturę oraz zakres obowiązków pracowników.

uk
2 kor 15

XIV. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych

Gospodarka remontowa w Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzona jest w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia Statutu Spółdzielni. Podstawowym źródłem finansowania remontów jest fundusz remontowy tworzony z odpisów naliczanych od lokali mieszkalnych.

Fundusz remontowy przeznaczony jest na finansowanie robót remontowych i modernizacyjnych w zasobach Spółdzielni, w szczególności dotyczących elementów konstrukcyjnych budynków, instalacji technicznych oraz części wspólnych nieruchomości.

Podstawa planowania remontów i funkcjonowanie funduszu remontowego

W toku lustracji ustalono, że w Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonuje fundusz remontowy tworzony na podstawie uchwały właściwego organu Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami statutu oraz przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Środki funduszu remontowego gromadzone są z odpisów naliczanych od lokali mieszkalnych i przeznaczane są na finansowanie remontów, modernizacji oraz innych prac mających na celu utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym.

W toku lustracji stwierdzono, że w Spółdzielni obowiązuje uchwała regulująca zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym, a także uchwały dotyczące przyjmowania planów remontowych na poszczególne lata.

Plany remontowe sporządzane są na podstawie:

- wyników okresowych przeglądów technicznych budynków,
- zgłaszanych potrzeb remontowych,
- analizy stanu technicznego poszczególnych elementów budynków,
- możliwości finansowych funduszu remontowego.

Plany te określają zakres planowanych prac remontowych oraz przewidywane nakłady finansowe przeznaczone na ich realizację.

Na podstawie analizy przedstawionej dokumentacji stwierdzono, że gospodarka funduszem remontowym prowadzona jest w sposób umożliwiający planowanie i realizację prac remontowych w zasobach Spółdzielni.

W toku lustracji przeanalizowano poziom potrzeb remontowych, wysokość odpisów na fundusz remontowy oraz stan środków funduszu w latach 2022–2024.

Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych

Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości	150 000,00	150 000,00	162 000,00
Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych	0,00	0,00	16 834,63
– w tym na opomiarowanie zużycia wody i ciepła	0,00	0,00	16 834,63
Stan funduszu remontowego na 1.01	39 680,35	159 739,47	448 034,02
Odpisy na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych	965 944,98	1 192 710,94	1 161 321,68
Kredyty bankowe związane z funduszem remontowym	4 132 282,20	3 121 138,75	3 641 646,39
Inne przychody funduszu remontowego	0,00	0,00	0,00
Stan funduszu remontowego na 31.12	159 739,47	448 034,02	517 784,98

Z przedstawionych materiałów wynika, że potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów technicznych budynków utrzymywały się w analizowanym okresie na poziomie około 150 tys. zł rocznie, natomiast w roku 2024 wzrosły do 162 tys. zł.

Potrzeby te wynikały przede wszystkim z bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz konieczności wykonywania prac modernizacyjnych wynikających z eksploatacji budynków.

Z analizy danych wynika, że w latach 2022–2023 nie poniesiono wydatków na realizację wskazanych potrzeb remontowych, natomiast w roku 2024 Spółdzielnia poniosła nakłady w wysokości 16 834,63 zł.

Środki te przeznaczono na opomiarowanie zużycia wody i ciepła, co należy uznać za działanie zmierzające do poprawy efektywności gospodarowania mediami oraz zwiększenia kontroli nad kosztami eksploatacyjnymi.

Jednocześnie należy zauważyć, że w stosunku do zgłaszanych potrzeb remontowych skala wykonanych prac była relatywnie niewielka, co może wskazywać na odkładanie części prac remontowych na kolejne lata.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki remontowej były odpisy na fundusz remontowy naliczane od lokali mieszkalnych.

Wysokość odpisów kształtowała się następująco:

- rok 2022 – 965 944,98 zł
- rok 2023 – 1 192 710,94 zł

uc
2 kom 10

- rok 2024 – 1 161 321,68 zł

W analizowanym okresie nastąpił znaczny wzrost odpisów na fundusz remontowy, co wskazuje na zwiększenie poziomu finansowania przyszłych prac remontowych w zasobach Spółdzielni.

Stan funduszu remontowego w analizowanych latach ulegał systematycznemu zwiększeniu.

Na początku roku 2022 stan funduszu wynosił 39 680,35 zł, natomiast na koniec roku 2024 osiągnął poziom 517 784,98 zł.

Oznacza to ponad dwunastokrotny wzrost środków zgromadzonych na funduszu remontowym w analizowanym okresie.

Wzrost ten wynikał przede wszystkim z wysokiego poziomu odpisów oraz stosunkowo niewielkiego poziomu realizowanych prac remontowych.

W analizowanym okresie Spółdzielnia posiadała zobowiązania kredytowe związane z realizacją wcześniejszych przedsięwzięć remontowych.

Wysokość zadłużenia z tego tytułu wynosiła:

- rok 2022 – 4 132 282,20 zł
- rok 2023 – 3 121 138,75 zł
- rok 2024 – 3 641 646,39 zł

Z przedstawionych danych wynika, że zobowiązania kredytowe w roku 2023 uległy znacznemu zmniejszeniu, natomiast w roku 2024 nastąpił ponowny wzrost zadłużenia, co może być związane z refinansowaniem lub zmianą struktury finansowania wcześniejszych inwestycji.

Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych i przeglądy techniczne

W toku lustracji ustalono, że dla budynków pozostających w zasobach Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzone są książki obiektów budowlanych, zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Książki obiektów budowlanych prowadzone są w sposób umożliwiający ewidencjonowanie zdarzeń i czynności dotyczących eksploatacji obiektów budowlanych, w szczególności wykonywanych kontroli okresowych, przeglądów technicznych oraz robót remontowych i modernizacyjnych.

W toku czynności lustracyjnych stwierdzono, że w odniesieniu do budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni wykonywane są okresowe kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych, wymagane przepisami prawa budowlanego, w tym w szczególności:

- roczne przeglądy stanu technicznego budynków, obejmujące elementy budynków narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne oraz instalacje techniczne,
- pięcioletnie kontrole stanu technicznego obiektów, obejmujące ocenę stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia,
- kontrole instalacji gazowych,
- kontrole przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
- kontrole instalacji elektrycznych i piorunochronnych.

Przeglądy te wykonywane są przez osoby posiadające wymagane przepisami prawa budowlanego uprawnienia budowlane lub kwalifikacje zawodowe, zgodnie z zakresem wymagany dla danego rodzaju kontroli.

Dokumentacja przeglądów technicznych jest przechowywana w dokumentacji technicznej Spółdzielni oraz odnotowywana w książkach obiektów budowlanych.

Na podstawie przeprowadzonej analizy dokumentacji technicznej oraz książek obiektów budowlanych nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie prowadzenia dokumentacji technicznej budynków oraz wykonywania obowiązkowych przeglądów technicznych.

Stan techniczny budynków

Na podstawie przeprowadzonych oględzin wybranych budynków oraz analizy dokumentacji technicznej, w tym książek obiektów budowlanych oraz protokołów okresowych kontroli technicznych, ustalono, że stan techniczny budynków pozostających w zasobach Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej można ocenić jako zadowalający.

Budynki znajdujące się w zasobach Spółdzielni są obiektami wielorodzinnymi eksploatowanymi od wielu lat, co powoduje naturalne zużycie elementów konstrukcyjnych i instalacyjnych. W toku eksploatacji prowadzone są jednak prace remontowe oraz działania konserwacyjne mające na celu utrzymanie budynków w stanie zapewniającym ich bezpieczne użytkowanie.

Z analizy dokumentacji wynika, że Spółdzielnia prowadzi bieżący monitoring stanu technicznego budynków poprzez wykonywanie wymaganych przepisami przeglądów technicznych rocznych i pięcioletnich, a także przeglądów instalacji gazowych, elektrycznych oraz przewodów kominowych.

Na podstawie protokołów z przeprowadzonych przeglądów technicznych nie stwierdzono zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowania budynków.

Elementy konstrukcyjne budynków, w tym fundamenty, ściany nośne oraz stropy, znajdują się w stanie technicznym umożliwiającym dalszą bezpieczną eksploatację. Również stan techniczny dachów oraz elewacji budynków nie wskazuje na występowanie uszkodzeń mogących powodować zagrożenie dla użytkowników nieruchomości.

W toku lustracji ustalono również, że w zasobach Spółdzielni prowadzone są prace remontowe mające na celu poprawę stanu technicznego budynków, w tym między innymi prace związane z remontami pokryć dachowych oraz modernizacją instalacji.

Należy jednak wskazać, że z uwagi na wieloletni okres eksploatacji budynków w dalszym ciągu występują potrzeby remontowe dotyczące niektórych elementów infrastruktury technicznej oraz części wspólnych nieruchomości. Zakres tych prac jest identyfikowany w trakcie okresowych przeglądów technicznych i stanowi podstawę planowania kolejnych działań remontowych.

Na podstawie przeprowadzonej analizy dokumentacji oraz oględzin budynków należy stwierdzić, że stan techniczny zasobów mieszkaniowych Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń w zakresie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych, a prowadzone działania remontowe i konserwacyjne mają na celu utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym.

Kontrola wrywkowa umów zawieranych przez Spółdzielnię

W toku lustracji przeprowadzono wrywkową kontrolę wybranych umów zawieranych przez Ścinawską Spółdzielnię Mieszkaniową w latach objętych lustracją. Analizie poddano umowy dotyczące realizacji robót budowlanych oraz usług wykonywanych na rzecz Spółdzielni.

Celem kontroli było ustalenie w szczególności:

- czy umowy zawierane były w formie pisemnej,
- czy określono w nich jednoznacznie przedmiot umowy,
- czy określono wysokość wynagrodzenia i sposób jego zapłaty,

ck
P Kon M

- czy ustalono terminy realizacji prac,
- czy dokumentacja zawiera protokoły odbioru wykonanych robót,
- czy wykonawcy prowadzili działalność gospodarczą w zakresie objętym umową.

Kontroli poddano następujące umowy:

1. Umowa na usługi porządkowe – Transbud Clean (2022)

W ramach lustracji przeanalizowano umowę zawartą w roku 2022 pomiędzy Ścinawską Spółdzielnią Mieszkaniową a firmą Transbud Clean, dotyczącą wykonywania usług porządkowych w zasobach Spółdzielni.

Przedmiotem umowy było wykonywanie usług związanych z utrzymaniem czystości w częściach wspólnych budynków mieszkalnych oraz na terenach przyległych do nieruchomości pozostających w zarządzie Spółdzielni.

Umowa określała w szczególności:

- zakres wykonywanych usług porządkowych,
- obowiązki wykonawcy,
- sposób rozliczania wynagrodzenia,
- okres obowiązywania umowy.

Z analizy dokumentacji wynika, że umowa została zawarta w formie pisemnej, a zakres usług został określony w sposób umożliwiający weryfikację prawidłowości wykonywania prac.

2. Umowa na roboty budowlane – Dachy Minta (2023)

Kolejną analizowaną umową była umowa zawarta w roku 2023 pomiędzy Ścinawską Spółdzielnią Mieszkaniową a przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą DACHY-MINTA Jonatan Minta.

Przedmiotem umowy było wykonanie robót budowlanych związanych z pracami dekarскими w zasobach Spółdzielni.

Umowa określała:

- zakres robót budowlanych,
- termin realizacji prac,
- wynagrodzenie wykonawcy,

- zasady odbioru robót.

Dokumentacja zawierała również protokoły odbioru robót, potwierdzające wykonanie prac objętych umową.

3. Umowa na roboty budowlane – Daniel Bud (2023)

W toku lustracji poddano analizie również umowę zawartą w roku 2023 pomiędzy Ścinawską Spółdzielnią Mieszkaniową a firmą Daniel Bud.

Przedmiotem tej umowy było wykonanie robót budowlanych związanych z pracami remontowymi w zasobach Spółdzielni.

Umowa określała:

- zakres wykonywanych prac,
- terminy realizacji robót,
- wynagrodzenie wykonawcy,
- sposób odbioru wykonanych prac.

Z przedstawionej dokumentacji wynika, że po zakończeniu robót sporządzono protokoły odbioru robót, które zostały podpisane przez przedstawicieli Spółdzielni oraz wykonawcy.

4. Umowa o roboty budowlane – Dachy Minta (2024)

Szczegółowej analizie poddano również umowę o roboty budowlane zawartą w dniu 14 sierpnia 2024 r. w Ścinawie pomiędzy Ścinawską Spółdzielnią Mieszkaniową a przedsiębiorcą Jonatanem Mintą, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą DACHY-MINTA.

Przedmiotem umowy było wykonanie robót polegających na naprawie poszycia dachów systemem bezpoinowym na budynkach mieszkalnych przy ul.:

- Paderewskiego 6-8
- Kościuszki 19-23

Łączna powierzchnia remontowanych dachów wynosiła 822 m².

Strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 86 112,72 zł brutto.

Terminy realizacji robót określono następująco:

- rozpoczęcie prac – 19.08.2024 r.

ck
2 k. 118

- zakończenie prac – 27.09.2024 r.

W trakcie realizacji robót podpisano aneks do umowy z dnia 16.10.2024 r., w którym zmieniono termin zakończenia prac na 31.10.2024 r..

Odbiór końcowy robót nastąpił w dniu 23 października 2024 r., co zostało potwierdzone protokołem odbioru robót podpisanym przez przedstawicieli Spółdzielni oraz wykonawcy.

Wykonawca udzielił 10-letniej gwarancji na wykonane roboty.

Na podstawie przeprowadzonej wrywkowej kontroli stwierdzono, że analizowane umowy zawierały podstawowe elementy wymagane dla umów o świadczenie usług i robót budowlanych.

W szczególności w umowach określono:

- przedmiot umowy,
- strony umowy,
- zakres wykonywanych prac,
- wynagrodzenie wykonawcy,
- terminy realizacji robót,
- zasady odbioru wykonanych prac.

Dokumentacja dotycząca robót budowlanych zawierała również protokoły odbioru robót, potwierdzające wykonanie prac.

Lustrator nie stwierdził nieprawidłowości w zakresie formalnym zawieranych umów.

Analiza gospodarki remontowej Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wskazuje, że w latach 2022–2024 następował systematyczny wzrost środków gromadzonych na funduszu remontowym, przy jednocześnie ograniczonym poziomie realizowanych prac remontowych.

Z jednej strony świadczy to o budowaniu rezerwy finansowej na przyszłe remonty, z drugiej jednak strony wskazuje na stosunkowo niewielką skalę realizacji bieżących potrzeb remontowych w stosunku do zgłaszanych potrzeb technicznych budynków.

Z punktu widzenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi zasadne jest, aby w kolejnych latach środki zgromadzone na funduszu remontowym były wykorzystywane w większym stopniu na realizację prac remontowych

wynikających z przeglądów technicznych oraz potrzeb eksploatacyjnych zasobów.

XV. Fundusze własne Spółdzielni

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z późn. zm.) oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni, w spółdzielniach tworzone są fundusze własne służące finansowaniu działalności statutowej oraz zabezpieczeniu majątku Spółdzielni.

Do podstawowych funduszy tworzonych w spółdzielniach należą w szczególności:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy,
- fundusze związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi,
- fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Zgodnie z art. 78 §1 ustawy Prawo spółdzielcze, spółdzielnia tworzy fundusz zasobowy z wpisowego, części nadwyżki bilansowej oraz innych źródeł określonych w statucie.

Natomiast zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi odrębną ewidencję i rozliczanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a także tworzy fundusze związane z finansowaniem utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych.

Z przedstawionej dokumentacji finansowej wynika, że w Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonują następujące fundusze.

Fundusze Spółdzielni

Nazwa funduszu	Na 31.12.2022	Na 31.12.2023	Na 31.12.2024
Fundusz udziałowy	0,00	0,00	0,00
Fundusz zasobów mieszkaniowych	159 739,47	448 034,02	517 784,98
Fundusz zasobowy	496 020,37	496 061,41	467 486,76
Fundusz wkładów mieszkaniowych	197 042,06	193 901,97	185 448,78
Fundusz wkładów budowlanych	2 465 290,78	2 391 753,48	2 073 191,19
Inne fundusze własne	0,00	0,00	0,00

Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów wnoszonych przez członków Spółdzielni. Zgodnie z przepisami Prawa spółdzielczego oraz postanowieniami

statutu, każdy członek spółdzielni zobowiązany jest do wniesienia udziału lub udziałów w wysokości określonej w statucie.

Z przedstawionych danych finansowych wynika, że na dzień 31.12.2022 r., 31.12.2023 r. oraz 31.12.2024 r. fundusz udziałowy wykazywany jest w wysokości 0,00 zł.

Może to wynikać ze specyfiki struktury własnościowej zasobów lub z faktu, że udziały członkowskie nie są wykazywane w ewidencji księgowej jako odrębny fundusz.

Fundusz zasobów mieszkaniowych związany jest z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i obejmuje środki przeznaczone na finansowanie działalności związanej z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

W analizowanym okresie jego stan wynosił:

- 2022 r. – 159 739,47 zł
- 2023 r. – 448 034,02 zł
- 2024 r. – 517 784,98 zł

Widoczny jest wyraźny wzrost wartości tego funduszu w analizowanym okresie.

Fundusz zasobowy stanowi podstawowy fundusz własny spółdzielni tworzony zgodnie z art. 78 Prawa spółdzielczego. Fundusz ten pełni funkcję zabezpieczającą majątek Spółdzielni oraz stanowi element stabilności finansowej podmiotu.

W analizowanym okresie jego stan wynosił:

- 2022 r. – 496 020,37 zł
- 2023 r. – 496 061,41 zł
- 2024 r. – 467 486,76 zł

Fundusz ten utrzymuje się na zbliżonym poziomie w całym analizowanym okresie.

Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony jest z wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.

W analizowanym okresie jego stan wynosił:

- 2022 r. – 197 042,06 zł
- 2023 r. – 193 901,97 zł
- 2024 r. – 185 448,78 zł

Wartość funduszu ulega stopniowemu zmniejszeniu, co może wynikać z przekształceń praw do lokali lub rozliczeń wkładów.

Fundusz wkładów budowlanych tworzony jest z wkładów budowlanych wnoszonych przez członków spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Stan tego funduszu w analizowanym okresie wynosił:

- 2022 r. – 2 465 290,78 zł
- 2023 r. – 2 391 753,48 zł
- 2024 r. – 2 073 191,19 zł

Widoczny jest stopniowy spadek wartości tego funduszu w analizowanym okresie.

Zmiany te mogą wynikać z przekształceń praw do lokali, sprzedaży lokali lub innych rozliczeń związanych z wkładami budowlanymi.

W analizowanym okresie Spółdzielnia nie wykazywała innych funduszy własnych poza wskazanymi powyżej.

Na podstawie przedstawionej dokumentacji finansowej stwierdza się, że Spółdzielnia prowadzi ewidencję funduszy własnych zgodnie z zasadami rachunkowości oraz przepisami prawa spółdzielczego.

Struktura funduszy odpowiada charakterowi działalności spółdzielni mieszkaniowej oraz specyfice posiadanych zasobów mieszkaniowych.

XVI. Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zasadami gospodarki finansowej określonymi w ustawie Prawo spółdzielcze, spółdzielnie mieszkaniowe mogą zaciągać kredyty na finansowanie budowy budynków mieszkalnych oraz innych inwestycji związanych z realizacją celów statutowych.

Kredyty takie spłacane są najczęściej przez użytkowników lokali, których dotyczą dane inwestycje, poprzez odpowiednie opłaty wnoszone w ramach kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W toku lustracji przeanalizowano dane dotyczące zadłużenia Spółdzielni z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz obsługi ich spłaty w latach 2022–2024.

Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych

Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Zadłużenie Spółdzielni na 1.01 z tytułu kredytu na budowę mieszkań	83 319,00	79 153,06	75 820,29
Naliczona płatność obsługi zadłużenia	788,20	450,50	620,94
Dokonane płatności obsługi zadłużenia	4 165,95	3 332,76	3 332,76
Stan zadłużenia na 31.12	79 153,05	75 820,29	72 487,53

Z przedstawionej dokumentacji wynika, że Spółdzielnia posiada zobowiązanie kredytowe związane z finansowaniem budowy lokali mieszkalnych.

Stan zadłużenia z tego tytułu wynosił:

- na dzień 1.01.2022 r. – 83 319,00 zł,
- na dzień 1.01.2023 r. – 79 153,06 zł,
- na dzień 1.01.2024 r. – 75 820,29 zł.

Na koniec analizowanego okresu zadłużenie wynosiło:

- 31.12.2022 r. – 79 153,05 zł,
- 31.12.2023 r. – 75 820,29 zł,
- 31.12.2024 r. – 72 487,53 zł.

Z przedstawionych danych wynika, że zadłużenie z tytułu kredytu mieszkaniowego ulega systematycznemu zmniejszaniu w kolejnych latach, co świadczy o prawidłowej realizacji spłat.

W analizowanym okresie Spółdzielnia ponosiła koszty obsługi zadłużenia w postaci naliczanych odsetek i innych kosztów kredytu.

Naliczona obsługa zadłużenia wynosiła:

- 2022 r. – 788,20 zł,
- 2023 r. – 450,50 zł,
- 2024 r. – 620,94 zł.

Natomiast faktyczne płatności dokonane przez Spółdzielnię wynosiły:

- 2022 r. – 4 165,95 zł,
- 2023 r. – 3 332,76 zł,
- 2024 r. – 3 332,76 zł.

Na podstawie przeprowadzonej analizy dokumentacji finansowej stwierdza się, że zobowiązanie kredytowe Spółdzielni jest systematycznie spłacane, a poziom zadłużenia w kolejnych latach ulega stopniowemu zmniejszeniu.

Zadłużenie to dotyczy niewielkiej liczby lokali mieszkalnych, co oznacza, że obciążenie finansowe z tego tytułu nie ma istotnego wpływu na bieżącą gospodarkę finansową Spółdzielni.

W toku lustracji nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie obsługi spłaty analizowanego kredytu.

XVII. Gospodarka finansowa Spółdzielni

Gospodarka finansowa Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzona jest zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości,
- oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali są zobowiązani do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości poprzez wnoszenie opłat. Środki te stanowią podstawowe źródło finansowania działalności Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Jednocześnie zgodnie z przepisami Prawa spółdzielczego Spółdzielnia prowadzi gospodarkę finansową w oparciu o roczne plany gospodarcze oraz sporządza sprawozdania finansowe odzwierciedlające sytuację majątkową i finansową podmiotu.

W toku lustracji przeanalizowano podstawowe elementy gospodarki finansowej Spółdzielni w latach 2022–2024, w szczególności:

- poziom wolnych środków finansowych,
- sposób ich lokowania,
- przychody finansowe,
- poziom należności przeterminowanych,
- terminowość regulowania zobowiązań.

Z przedstawionej dokumentacji finansowej wynika, że Spółdzielnia w analizowanym okresie dysponowała znaczącym poziomem wolnych środków finansowych.

Stan wolnych środków pieniężnych na koniec poszczególnych lat wynosił:

- 31.12.2022 r. – 694 554,58 zł
- 31.12.2023 r. – 1 120 939,76 zł
- 31.12.2024 r. – 972 585,42 zł

Analiza danych wskazuje, że w roku 2023 nastąpił znaczący wzrost poziomu wolnych środków finansowych, który w stosunku do roku poprzedniego zwiększył się o ponad 426 tys. zł. W roku 2024 poziom wolnych środków uległ zmniejszeniu, jednak nadal pozostaje na wysokim poziomie, zapewniającym zachowanie płynności finansowej Spółdzielni.

Wysoki poziom wolnych środków finansowych świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni oraz o zachowaniu zdolności do bieżącego regulowania zobowiązań.

Część wolnych środków finansowych Spółdzielni była lokowana w formie lokat bankowych, co stanowi jedną z podstawowych i bezpiecznych form zarządzania nadwyżkami finansowymi.

Wartość środków ulokowanych w lokatach bankowych wynosiła:

- 2022 r. – 264 539,86 zł
- 2023 r. – 300 000,00 zł
- 2024 r. – 50 000,00 zł

Z przedstawionych danych wynika, że w roku 2023 nastąpiło zwiększenie poziomu środków lokowanych na lokatach bankowych, natomiast w roku 2024 wartość lokat uległa znacznemu zmniejszeniu.

Zmiana ta może wynikać z wykorzystania części środków na finansowanie bieżącej działalności Spółdzielni lub realizację planowanych wydatków.

Jednocześnie Spółdzielnia nie inwestowała środków finansowych w akcje, udziały w innych podmiotach gospodarczych ani obligacje, co wskazuje na zachowanie ostrożnej polityki finansowej polegającej na lokowaniu środków wyłącznie w bezpiecznych instrumentach finansowych.

W analizowanym okresie Spółdzielnia uzyskiwała przychody finansowe wyłącznie z tytułu odsetek od lokat bankowych.

Przychody te wynosiły:

- 2022 r. – 6 279,63 zł
- 2023 r. – 14 103,23 zł
- 2024 r. – 6 857,13 zł

Wzrost przychodów w roku 2023 wynikał prawdopodobnie z wyższego poziomu lokat bankowych oraz korzystniejszego oprocentowania depozytów bankowych.

W roku 2024 poziom tych przychodów uległ zmniejszeniu, co jest związane z ograniczeniem wartości środków lokowanych w bankach.

Należności przeterminowane

Z analizy danych finansowych wynika, że poziom przeterminowanych należności Spółdzielni w analizowanym okresie był bardzo niski.

Wartość przeterminowanych należności wynosiła:

- 2022 r. – 343,54 zł
- 2023 r. – 0,00 zł
- 2024 r. – 103,54 zł

Tak niski poziom należności przeterminowanych świadczy o skutecznym systemie kontroli należności oraz prawidłowej dyscyplinie płatniczej użytkowników lokali.

Jednocześnie Spółdzielnia naliczała odsetki za zwłokę w regulowaniu należności. Wysokość naliczonych odsetek wynosiła:

- 2022 r. – 4 205,85 zł
- 2023 r. – 2 933,86 zł
- 2024 r. – 1 669,44 zł

Wysokość tych kwot wskazuje na stopniowe zmniejszanie się zaległości w regulowaniu należności przez użytkowników lokali.

Terminowość regulowania zobowiązań

Z analizy dokumentacji finansowej wynika, że w latach objętych lustracją Spółdzielnia nie posiadała przeterminowanych zobowiązań.

Oznacza to, że wszystkie zobowiązania wobec kontrahentów, dostawców usług oraz instytucji publicznych były regulowane w terminach wynikających z zawartych umów.

W analizowanym okresie wystąpiły jedynie niewielkie kwoty odsetek zapłaconych przez Spółdzielnię z tytułu opóźnień w regulowaniu zobowiązań:

- 2022 r. – 2 145,02 zł
- 2023 r. – 1 104,76 zł
- 2024 r. – 99,10 zł

Widoczna jest wyraźna tendencja spadkowa tych kosztów, co świadczy o poprawie dyscypliny płatniczej Spółdzielni.

Na podstawie przeprowadzonej analizy dokumentacji finansowej stwierdza się, że gospodarka finansowa Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2022–2024 prowadzona była w sposób zapewniający stabilność finansową podmiotu.

Spółdzielnia utrzymuje wysoki poziom wolnych środków finansowych, co zapewnia jej zdolność do finansowania bieżącej działalności oraz realizacji planowanych zadań gospodarczych i remontowych.

Poziom należności przeterminowanych jest bardzo niski, a zobowiązania regulowane są terminowo, co świadczy o prawidłowym zarządzaniu finansami Spółdzielni.

W toku czynności lustracyjnych nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni.

XVIII. Analiza sprawozdania finansowego za rok 2022

W toku czynności lustracyjnych dokonano analizy sprawozdania finansowego Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok obrotowy obejmujący okres od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r., sporządzonego w dniu 29 marca 2023 r. .

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości i obejmuje bilans, rachunek zysków i strat, wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz informację dodatkową. Z dokumentacji wynika, że sporządzono je przy założeniu kontynuacji działalności Spółdzielni.

Z analizy rachunku zysków i strat wynika, że w 2022 roku Spółdzielnia osiągnęła:

uc
Q huc 118

- przychody z działalności operacyjnej na poziomie ok. 3 840 318,70 zł,
- koszty działalności operacyjnej na poziomie ok. 3 828 520,27 zł,
- wynik na działalności operacyjnej dodatni.

Po uwzględnieniu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz finansowych, Spółdzielnia osiągnęła:

- zysk brutto w wysokości 27 427,37 zł,
- podatek dochodowy w wysokości 2 438,48 zł,
- zysk netto w wysokości 24 988,89 zł.

Oznacza to, że działalność Spółdzielni w roku 2022 zakończyła się dodatnim wynikiem finansowym.

Zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi w Spółdzielni, wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) podlega rozliczeniu międzyokresowemu i przenoszony jest na kolejny rok, natomiast wynik pozostałej działalności pozostaje do dyspozycji Walnego Zgromadzenia.

Analiza bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 r. wykazała, że suma bilansowa wyniosła 8 342 567,33 zł.

Po stronie aktywów główne pozycje stanowiły:

- aktywa trwałe o wartości 2 862 956,23 zł, obejmujące przede wszystkim środki trwałe związane z infrastrukturą Spółdzielni,
- aktywa obrotowe o wartości 1 367 391,90 zł, w tym:
 - należności krótkoterminowe w wysokości 396 469,48 zł,
 - środki pieniężne w wysokości 694 554,58 zł.

Struktura aktywów wskazuje na posiadanie przez Spółdzielnię zarówno majątku trwałego, jak i środków obrotowych umożliwiających bieżące funkcjonowanie.

Po stronie pasywów ustalono, że:

- kapitały własne wynosiły 3 274 193,87 zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wynosiły 5 126 805,66 zł.

uc
2 Kasa 11

W strukturze zobowiązań istotną pozycję stanowiły zobowiązania długoterminowe, w tym kredyty związane z działalnością Spółdzielni, a także zobowiązania krótkoterminowe wynikające z bieżącej działalności.

Z analizy danych finansowych wynika, że Spółdzielnia w 2022 roku zachowywała płynność finansową. Stan środków pieniężnych na poziomie blisko 694,6 tys. zł umożliwiał bieżące regulowanie zobowiązań.

Nie stwierdzono występowania przeterminowanych zobowiązań wobec kontrahentów ani instytucji publicznych.

W zakresie zasad rachunkowości ustalono, że aktywa i pasywa wyceniane były zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, tj. według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, z uwzględnieniem odpisów amortyzacyjnych oraz odpisów aktualizujących.

Reasumując, analiza sprawozdania finansowego za rok 2022 wskazuje, że:

- Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy netto w wysokości 24 988,89 zł,
- zachowana została równowaga pomiędzy przychodami i kosztami działalności,
- struktura majątku i źródeł finansowania jest prawidłowa i typowa dla spółdzielni mieszkaniowej,
- Spółdzielnia zachowywała zdolność do bieżącego regulowania zobowiązań.

Sytuację finansową Spółdzielni na koniec 2022 roku należy ocenić jako stabilną.

XIX. Analiza sprawozdania finansowego za rok 2023

W toku czynności lustracyjnych dokonano analizy sprawozdania finansowego Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok obrotowy obejmujący okres od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r.,

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości i obejmuje bilans, rachunek zysków i strat oraz informacje uzupełniające. Z dokumentacji wynika, że zostało ono sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności Spółdzielni.

Analiza rachunku zysków i strat wykazała, że w 2023 roku Spółdzielnia osiągnęła:

ak
A *kon.* *15*

- przychody z działalności operacyjnej na poziomie ok. 4 021 077,67 zł,
- koszty działalności operacyjnej na poziomie ok. 4 002 448,08 zł,

co przełożyło się na dodatni wynik na działalności operacyjnej.

Po uwzględnieniu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz finansowych Spółdzielnia osiągnęła:

- zysk brutto w wysokości 58 622,09 zł,
- podatek dochodowy w wysokości 4 840,36 zł,
- zysk netto w wysokości 53 781,73 zł.

W porównaniu do roku poprzedniego nastąpił wyraźny wzrost wyniku finansowego, co świadczy o poprawie efektywności prowadzonej działalności.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) podlega rozliczeniu międzyokresowemu i przenoszony jest na kolejny okres, natomiast wynik pozostałej działalności pozostaje do dyspozycji Walnego Zgromadzenia.

Analiza bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 r. wykazała, że suma bilansowa wyniosła 8 447 705,80 zł, co oznacza wzrost w stosunku do roku poprzedniego.

Po stronie aktywów główne pozycje stanowiły:

- aktywa trwałe o wartości 2 762 171,30 zł,
- aktywa obrotowe o wartości 1 781 224,45 zł,

w tym:

- należności krótkoterminowe w wysokości 425 841,96 zł,
- środki pieniężne w wysokości 1 120 939,76 zł.

Wzrost środków pieniężnych w stosunku do roku 2022 (ok. 694 tys. zł) wskazuje na poprawę płynności finansowej Spółdzielni.

Po stronie pasywów ustalono, że:

- kapitały własne wynosiły 3 160 487,48 zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wynosiły 5 287 218,38 zł.

W strukturze zobowiązań dominowały zobowiązania długoterminowe związane z kredytami oraz zobowiązania krótkoterminowe wynikające z bieżącej działalności.

Z analizy wynika, że Spółdzielnia w 2023 roku utrzymywała zdolność do terminowego regulowania zobowiązań. Istotny wzrost środków pieniężnych oraz dodatni wynik finansowy wskazują na poprawę sytuacji finansowej w stosunku do roku poprzedniego.

W zakresie zasad rachunkowości ustalono, że aktywa i pasywa wyceniane były zgodnie z ustawą o rachunkowości, tj. według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem odpisów amortyzacyjnych.

Reasumując, analiza sprawozdania finansowego za rok 2023 wskazuje, że:

- Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy netto w wysokości 53 781,73 zł,
- nastąpiła poprawa wyniku finansowego w stosunku do roku 2022,
- zwiększył się poziom środków pieniężnych,
- zachowana została płynność finansowa,
- sytuację finansową Spółdzielni należy ocenić jako stabilną z tendencją poprawy.

XX. Analiza sprawozdania finansowego za rok 2024

W toku czynności lustracyjnych dokonano analizy sprawozdania finansowego Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok obrotowy obejmujący okres od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r., sporządzonego w dniu 10 lutego 2025 r. .

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o rachunkowości oraz przy założeniu kontynuacji działalności. Przyjęte zasady rachunkowości są zgodne z przepisami prawa, a aktywa i pasywa wyceniane były według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, z uwzględnieniem odpisów amortyzacyjnych.

Z analizy rachunku zysków i strat wynika, że Spółdzielnia w 2024 roku osiągnęła przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi w wysokości 4 017 031,43 zł, wobec 4 632 067,67 zł w roku poprzednim, co oznacza spadek przychodów. Koszty działalności operacyjnej ukształtowały się na poziomie 3 947 646,06 zł (wobec 4 068 499,48 zł w roku 2023), co wskazuje na jednoczesne ograniczenie kosztów działalności. W strukturze kosztów istotne pozycje stanowiły amortyzacja w wysokości 69 985,50 zł, zużycie materiałów i energii w kwocie 1 236 693,78 zł, usługi obce w wysokości 1 404 408,34 zł, podatki i opłaty w kwocie 112 728,57 zł,

uk
D
hote
P

wynagrodzenia w wysokości 587 386,78 zł oraz ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w wysokości 161 300,78 zł.

Po uwzględnieniu pozostałych przychodów operacyjnych w wysokości 9 800,30 zł oraz pozostałych kosztów operacyjnych w wysokości 4 411,47 zł, a także przychodów finansowych w wysokości 8 738,17 zł oraz kosztów finansowych na poziomie 99,10 zł, Spółdzielnia osiągnęła zysk brutto w wysokości 72 184,06 zł. Po pomniejszeniu o podatek dochodowy w wysokości 4 496,46 zł uzyskano zysk netto w wysokości 67 690,60 zł, który jest wyższy niż w roku 2023 (53 781,73 zł), co świadczy o poprawie efektywności gospodarowania.

Analiza bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2024 r. wykazała, że suma bilansowa wyniosła 8 447 705,80 zł, wobec 7 770 348,64 zł w roku 2023, co oznacza wzrost o 677 357,16 zł. Po stronie aktywów dominującą pozycję stanowiły aktywa trwałe w wysokości 2 762 171,30 zł, w tym środki trwałe o wartości 2 392 267,64 zł oraz grunty w wysokości 310 807,20 zł. Aktywa obrotowe wyniosły 2 284 726,47 zł i obejmowały przede wszystkim środki pieniężne w wysokości 972 585,42 zł (spadek z poziomu 1 120 939,76 zł w roku 2023), należności krótkoterminowe w wysokości 400 068,43 zł oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w wysokości 176 553,76 zł.

Po stronie pasywów kapitały własne wyniosły 3 160 467,48 zł, w tym fundusz podstawowy 2 793 263,95 zł oraz zysk netto roku obrotowego 67 690,60 zł. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wyniosły 5 287 218,32 zł, z czego zobowiązania długoterminowe stanowiły 3 714 133,92 zł (głównie kredyty związane z finansowaniem zasobów mieszkaniowych), natomiast zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 1 271 278,90 zł. W strukturze zobowiązań krótkoterminowych istotne były zobowiązania z tytułu dostaw i usług w wysokości 582 093,90 zł oraz fundusze specjalne w wysokości 694 942,73 zł.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że Spółdzielnia w 2024 roku utrzymywała zdolność do terminowego regulowania zobowiązań, a poziom środków pieniężnych, mimo spadku, nadal zapewniał bieżącą płynność finansową. Jednocześnie należy wskazać na utrzymujący się wysoki poziom zobowiązań długoterminowych, co jest związane z finansowaniem działalności inwestycyjnej i remontowej.

Reasumując, sytuację finansową Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2024 należy ocenić pozytywnie. Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy netto w wysokości 67 690,60 zł, poprawiła efektywność gospodarowania w stosunku do

roku poprzedniego, utrzymała płynność finansową oraz stabilną strukturę majątkowo-finansową.

XXI. Opłaty wnoszone na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, spółdzielnie zobowiązane są do wnoszenia opłat na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej, która jest naczelnym organem samorządu spółdzielczego w Rzeczypospolitej Polskiej.

Podstawę prawną obowiązku wnoszenia tych opłat stanowi art. 266 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym spółdzielnie uczestniczą w kosztach działalności Krajowej Rady Spółdzielczej poprzez wnoszenie odpowiednich wpłat ustalonych przez Krajową Radę Spółdzielczą.

W toku czynności lustracyjnych przeanalizowano dokumentację finansową Spółdzielni w zakresie realizacji tego obowiązku.

Ustalono, że Ścinawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w latach objętych lustracją dokonywała wpłat na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami ustalonymi przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Wpłaty te stanowią element kosztów funkcjonowania samorządu spółdzielczego i są ujmowane w kosztach działalności Spółdzielni.

Z przedstawionej dokumentacji wynika, że Spółdzielnia wywiązywała się z obowiązku wnoszenia opłat na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.

W toku lustracji nie stwierdzono zaległości w tym zakresie.

Informacje końcowe

1. Protokół zawiera 88 strony, kolejno ponumerowane i parafowane przez lustratora i Zarząd Spółdzielni. Integralną częścią są załączniki:
 - a) Protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe
 - b) Wypis z Krajowego Rejestru Sądowego
2. Protokół sporządzono w trzech egzemplarzach po jednym egzemplarzu: Radzie Nadzorczej, Zarządowi Spółdzielni, organowi zarządzającemu lustracją tj. Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze.
3. Zarząd i Główna Księgowa Spółdzielni oświadczają, że dane zawarte w protokole lustracyjnym i załącznikach do niego są zgodne z prawdą i nie zostały ukryte inne dane, które mogłyby mieć wpływ na wyniki lustrowanej działalności.
4. Integralną część protokołu stanowić będzie list polustracyjny sporządzony przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji
5. Prezes Zarządu Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu prawie złożenia pisemnych zastrzeżeń do protokołu w terminie 7 dni od daty podpisania i otrzymania protokołu.
6. Po zakończeniu lustracji należy na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej, omówić wyniki lustracji.
7. Poinformowano Zarząd Spółdzielni, że protokół lustracji wraz z listem polustracyjnym winien być do wglądu dla wszystkich członków Spółdzielni.
8. Poinformowano o obowiązku przedstawienia listu polustracyjnego wraz z wnioskami na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków zgodnie z Art. 93. §1 Ustawy Prawa Spółdzielczego.

PROTOKÓŁ z lustracji pełnej Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Kościuszki 31A 59-330 Ścinawa.

Zakres czasowy lustracji: 01.01.2022 r. – 31.12.2024 r.

Podpisy:
Lustrator

LUSTRATOR

Maciej Ostrowski

.....
M. 101. 6798/2024

Ja, niżej podpisany/na oświadczam, że zapoznałem/am się z treścią niniejszego protokołu, i nie wnoszę zastrzeżeń do zawartych w nim treści.

Prezes Zarządu

PREZES ZARZĄDU

Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

.....
Kamień Grubelny

z-ca Prezes Zarządu

GŁÓWNY KSIĘGOWY

.....
Z-ca Prezesa Zarządu

Ścinawa, dnia. 31 marzec 2026r.

Członek Zarządu
Ścinawskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej

.....
Danuta Zarzycka

Protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe za 2022 rok

Nazwa Spółdzielni: Ścinawska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Adres Spółdzielni: ul. T. Kościuszki 31 A

1. W dniu 31.03.2026 r. roku Lustrator p. Maciej Ostrowski dokonał sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2022.
2. Wobec Lustratora Macieja Ostrowskiego reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
 - 1) Marek Holtra – Prezes Zarządu
 - 2) Karina Grobelny – z-ca Prezesa Zarządu, Prezes Zarządu
3. Główny księgowy w osobie Karina Grobelny oświadczyła, że sprawozdanie finansowe za rok 2022 zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351 ze zmianami) na podstawie prawidłowości ksiąg rachunkowych i jest rzetelne, a także okazała Lustratorowi do wglądu:
 - a) bilans sporządzony według stanu na dzień 31.12.2022 roku,
 - b) rachunek zysków i strat obejmujący okres od dnia 01.01.2022 do dnia 31.12.2022,
 - c) informację dodatkową,
 - d) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2022.
4. W wyniku badania Lustrator stwierdził co następuje:
 - a) bilans Spółdzielni za rok 2022 wykazuje na dzień 31.12.2022 roku po stronie aktywów i pasywów sumy obrotowe 8.342.557,33 zł oraz wynik finansowy netto tj. 57.398,47 w kwocie 57.398,47 zł,
 - b) w wyniku sprawdzenia sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2022 r. roku nie zawiera błędów rachunkowych, co stwierdzono w oparciu o wtórne podsumowanie kontroli danych liczbowych wykazanych w bilansie,
 - c) jest ono prawidłowe pod względem formalnym. Zostało sporządzone na obowiązującym formularzu i podpisane przez osobę sporządzającą oraz osoby działające w imieniu spółdzielni,
 - d) w rachunku zysków i strat wykazane zostały następujące dane liczbowe:

1) przychody ze sprzedaży	3 840 313,19 zł
2) koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i mater.	3 828 520,27 zł
3) pozostałe przychody operacyjne i finansowe	15 634,45zł
4) pozostałe koszty operacyjne i finansowe	0,00 zł
5) zysk/strata działalności gospodarczej	21 147,74/0,00 zł



6) zyski nadzwyczajne	0,00 zł
7) straty nadzwyczajne	0,00 zł
8) zysk/strata brutto	27 427,37/0,00 zł
9) podatek dochodowy:	2 438,48 zł
a) część bieżąca	0,00 zł
b) część odroczone	0,00 zł
10) pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00 zł
11) zysk/strata netto	24 989,89,00 zł

5. Wyniki kontroli losowo wybranych dowodów dotyczących:

- 1) przychodów ze sprzedaży towarów, wyrobów, usług, przychodów z operacji finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych,
- 2) kosztów działalności gospodarczej i operacji finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych,
- 3) strat nadzwyczajnych,
- 4) zysków nadzwyczajnych

zostały omówione w ramach tematyki przeprowadzonej lustracji w protokole nie wnosząc zastrzeżeń i uwag/ wniesiono następujące zastrzeżenia i uwagi:

.....

6. Na podstawie wyników kontroli pod względem formalnym i rachunkowym Lustrator nie wnosi uwag/-wnosi uwagi do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok 2022 w wersji przedłożonej jako zgodnego z obowiązującymi przepisami.

Uwagi:

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

Podpisy:

Za Zarząd Spółdzielni

Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

1. **Karina Grobelny**
2. **Marek Holtra** **GŁÓWNY KSIĘGOWY**
3. **Z-ca Prezesa Zarządu**

Karina Grobelny

Główny księgowy:
 **GŁÓWNY KSIĘGOWY**
 **Z-ca Prezesa Zarządu**

ŚCINAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 59-330 Ścinawa, ul. Kościuszki 31 a
 tel./fax 76 843 63 34
 NIP 6920000705, KRS 0000165401

Lustrator:

LUSTRATOR

Maciej Ostrowski

..... **nr upr. 6768/2023**

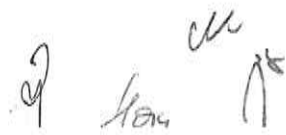
Członek Zarządu
Ścinawskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej
Danuta Zarzycka

Protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe za 2023 rok

Nazwa Spółdzielni: Ścinawska Spółdzielnia Mieszkaniowa
Adres Spółdzielni: ul. T. Kościuszki 31 A

1. W dniu 31.03.2026 r. roku Lustrator p. Maciej Ostrowski dokonał sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2023.
2. Wobec Lustratora Macieja Ostrowskiego reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
 - 1) Marek Hołtra – Prezes Zarządu
 - 2) Karina Grobelny – z-ca Prezesa Zarządu, Prezes Zarządu
3. Główny księgowy w osobie Karina Grobelny oświadczyła, że sprawozdanie finansowe za rok 2023 zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351 ze zmianami) na podstawie prawidłowości ksiąg rachunkowych i jest rzetelne, a także okazała Lustratorowi do wglądu:
 - a) bilans sporządzony według stanu na dzień 31.12.2023 roku,
 - b) rachunek zysków i strat obejmujący okres od dnia 01.01.2023 do dnia 31.12.2023,
 - c) informację dodatkową,
 - d) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2023.
4. W wyniku badania Lustrator stwierdził co następuje:
 - a) bilans Spółdzielni za rok 2023 wykazuje na dzień 31.12.2023 roku po stronie aktywów i pasywów sumy obrotowe 8.447.705,86 zł oraz wynik finansowy netto tj. 53.781,73 w kwocie 53.781,73zł,
 - b) w wyniku sprawdzenia sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2023 r. roku nie zawiera błędów rachunkowych, co stwierdzono w oparciu o wtórne podsumowanie kontroli danych liczbowych wykazanych w bilansie,
 - c) jest ono prawidłowe pod względem formalnym. Zostało sporządzone na obowiązującym formularzu i podpisane przez osobę sporządzającą oraz osoby działające w imieniu spółdzielni,
 - d) w rachunku zysków i strat wykazane zostały następujące dane liczbowe:

1) przychody ze sprzedaży	4 661 679,67 zł
2) koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i mater.	4 662 448,16 zł
3) pozostałe przychody operacyjne i finansowe	60 495,36zł
4) pozostałe koszty operacyjne i finansowe	1 104,76 zł
5) zysk/strata działalności gospodarczej	42 689,76/0,00 zł



6) zyski nadzwyczajne	0,00 zł
7) straty nadzwyczajne	0,00 zł
8) zysk/strata brutto	58 622,09 zł
9) podatek dochodowy:	4 840,36 zł
a) część bieżąca	0,00 zł
b) część odroczone	0,00 zł
10) pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00 zł
11) zysk/strata netto	53.781,70 zł

5. Wyniki kontroli losowo wybranych dowodów dotyczących:

- 1) przychodów ze sprzedaży towarów, wyrobów, usług, przychodów z operacji finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych,
- 2) kosztów działalności gospodarczej i operacji finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych,
- 3) strat nadzwyczajnych,
- 4) zysków nadzwyczajnych

zostały omówione w ramach tematyki przeprowadzonej lustracji w protokole nie wnosząc zastrzeżeń i uwag/ wniesiono następujące zastrzeżenia i uwagi:

.....

.....

.....

6. Na podstawie wyników kontroli pod względem formalnym i rachunkowym Lustrator nie wnosi uwag/wnosi uwagi do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok 2023 w wersji przedłożonej jako zgodnego z obowiązującymi przepisami.

Uwagi:

.....

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

Podpisy:

Za Zarząd Spółdzielni:
Prezes Zarządu
Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

1.
2.
Marek Holtra
3.

ŚCINAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
59-330 Ścinawa, ul. Kościuszki 31 a
tel./fax 76 843 63 34
NIP 6920000795, KRS 0000185401
Karina Grobelny
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Z-ca Prezesa Zarządu

Karina Grobelny

Główny księgowy:
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Z-ca Prezesa Zarządu

Członek Zarządu
Ścinawskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej
Danuta Zarzycka

Lustrator:

LUSTRATOR
Maciej Ostrowski
nr upr. 6768/2023

Protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe za 2024 rok

Nazwa Spółdzielni: Ścinawska Spółdzielnia Mieszkaniowa
Adres Spółdzielni: ul. T. Kościuszki 31 A

1. W dniu 31.03.2026 r. roku Lustrator p. Maciej Ostrowski dokonał sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024.
2. Wobec Lustratora Macieja Ostrowskiego reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
 - 1) Marek Hołtra – Prezes Zarządu
 - 2) Karina Grobelny – z-ca Prezesa Zarządu, Prezes Zarządu
3. Główny księgowy w osobie Karina Grobelny oświadczyła, że sprawozdanie finansowe za rok 2024 zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351 ze zmianami) na podstawie prawidłowości ksiąg rachunkowych i jest rzetelne, a także okazała Lustratorowi do wglądu:
 - a) bilans sporządzony według stanu na dzień 31.12.2024 roku,
 - b) rachunek zysków i strat obejmujący okres od dnia 01.01.2024 do dnia 31.12.2024,
 - c) informację dodatkową,
 - d) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2024.
4. W wyniku badania Lustrator stwierdził co następuje:
 - a) bilans Spółdzielni za rok 2024 wykazuje na dzień 31.12.2024 roku po stronie aktywów i pasywów sumy obrotowe 7.779.348,64 zł oraz wynik finansowy netto tj. 67.809,60 w kwocie 67.809,60 zł,
 - b) w wyniku sprawdzenia sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2024 r. roku nie zawiera błędów rachunkowych, co stwierdzono w oparciu o wtórne podsumowanie kontroli danych liczbowych wykazanych w bilansie,
 - c) jest ono prawidłowe pod względem formalnym. Zostało sporządzone na obowiązującym formularzu i podpisane przez osobę sporządzającą oraz osoby działające w imieniu spółdzielni,
 - d) w rachunku zysków i strat wykazane zostały następujące dane liczbowe:

1) przychody ze sprzedaży	4 672 651,41 zł
2) koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i mater.	4 612 367,15 zł
3) pozostałe przychody operacyjne i finansowe	18 538,47 zł
4) pozostałe koszty operacyjne i finansowe	99,10. zł
5) zysk/strata działalności gospodarczej	65 667,09/0,00 zł



6) zyski nadzwyczajne	0,00 zł
7) straty nadzwyczajne	0,00 zł
8) zysk/strata brutto	74 306,16,00 zł
9) podatek dochodowy:	6 496,56 zł
a) część bieżąca	0,00 zł
b) część odroczone	0,00 zł
10) pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00 zł
11) zysk/strata netto	67.809,60 zł

5. Wyniki kontroli losowo wybranych dowodów dotyczących:

- 1) przychodów ze sprzedaży towarów, wyrobów, usług, przychodów z operacji finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych,
- 2) kosztów działalności gospodarczej i operacji finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych,
- 3) strat nadzwyczajnych,
- 4) zysków nadzwyczajnych,

zostały omówione w ramach tematyki przeprowadzonej lustracji w protokole nie wnosząc zastrzeżeń i uwag/ ~~wnieiono następujące zastrzeżenia i uwagi:~~

.....

6. Na podstawie wyników kontroli pod względem formalnym i rachunkowym Lustrator nie wnosi uwag/ ~~wnosi uwagi~~ do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok 2024 w wersji przedłożonej jako zgodnego z obowiązującymi przepisami.

Uwagi:

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

Podpisy:

Za Zarząd Spółdzielni:

Ścinawska Spółdzielnia Mieszkaniowa
 Ścinawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. Kościuszki 31 a
 tel./fax 76 843 63 34
 NIP 6920000705, KRS 0000165401

1.
 Marek Holtra

2.
 Z-ca Prezesa Zarządu

Główny księgowy:
 Karina Grobelny
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Z-ca Prezesa Zarządu

Członek Zarządu
 Ścinawskiej Spółdzielni
 Mieszkaniowej
 Danuta Zarzycka

Lustrator:

Lustrator
 Maciej Ostrowski
 nr upr. 6768/2023

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 23.01.2026 godz. 03:23:07

Numer KRS: 0000185401

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	29.12.2003		
Ostatni wpis	Numer wpisu	49	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WR.IX NS-REJ.KRS/13494/24/131/ADE	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 000961550, NIP: 6920000705
3.Nazwa	ŚCINAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI 775 SĄD REJONOWY W LEGNICY WYDZIAŁ V GOSPODARCZY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat LUBIŃSKI, gmina ŚCINAWA, miejsc. ŚCINAWA
2.Adres	ul. TADEUSZA KOŚCIUSZKI, nr 31"A", lok. --, miejsc. ŚCINAWA, kod 59-330, poczta ŚCINAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-90285-17670-VDPEG-23

Rubryka 3 - Oddziały

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	02.12.1981 R. 24.06.2003 R. - UCHWAŁONO NOWY STATUT
	2	UCHWAŁĄ ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI NR 5/ZPCZ/2004 Z DN. 29.06.2004 R. ZMIENIONO: § 147 I § 183 PKT 3, USUNIĘTO Z § 86 PKT 2, 91 PKT 1 I 100 PKT 2.
	3	UCHWAŁĄ ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI NR 3/ZPCZ/2005 Z DN. 24.05.2005 R. ZMIENIONO: § 72, § 183 UST. 2; USUNIĘTO Z § 52 PKT 14 ORAZ DO § 11 DODANO UST. 3 STATUTU.
	4	UCHWAŁĄ ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI NR 2/ZPCZ/2006 Z DN. 29.06.2006 R. SKREŚLONO: § 11 UST. 2 PKT 6, § 87 PKT 1, § 91 UST. 3, § 127 UST. 3; ZMIENIONO TREŚĆ: § 7 UST. 2, § 11 UST. 1, § 18, § 20 UST. 1, § 24, § 25 UST. 1-2, § 26 UST. 1, § 44, § 67 UST. 1 I 5, § 81 UST. 1, § 82 UST. 1, § 86 UST. 5, § 88 UST. 2, § 89 UST. 2, § 91 UST. 2, § 93, § 94 UST. 2, § 95, § 108, § 119, § 126 UST. 2, § 127 UST. 2, § 128, § 131, § 137, § 138, § 141, § 143, § 144, § 145, § 146, § 147, § 156, § 161, § 166 UST. 2, § 179, § 183 UST. 3; DODANO: § 11 UST. 4, § 14 UST. 2, § 23 UST. 3, § 37 UST. 5 I 6, § 162 UST. 5 I 6 STATUTU.
	5	UCHWAŁĄ NR 2/2007 ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI Z DN. 30.11.2007R. PRZYJĘTO NOWY STATUT SPÓŁDZIELNI ORAZ Z DN. 28.04.2008R. ZMIENIONO: § 76 UST. 1 I 4, § 79 UST. 1 I 2, § 88 UST. 2, § 112, § 115, § 128 PKT 1, § 159 UST. 1, 2 I 3; SKREŚLONO W § 110 PKT 1 I W § 127 UST. 1 PKT 1 I UST. 4 STATUTU
	6	UCHWAŁĄ Z DNIA 30.06.2009R. ZMIENIONO BRZMIENIE § 16 I 41 STATUTU
	7	UCHWAŁĄ DNIA 25.05.2017 R. ZMIENIONO § 163 PKT. 2 I 5

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu	
Brak wpisów	

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	OŚWIADCZENIA WOLI ZA SPÓŁDZIELNIĘ SKŁADAJĄ PRZYNAJMNIEJ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU I PEŁNOMOCNIK	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko	ZARZYCKA
	2.Imiona	DANUTA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	58100909624, ----
	4.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	----
2	1.Nazwisko	GROBELNY
	2.Imiona	KARINA KLAUDIA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	88110600066, -----
	4.Funkcja w organie	Z-CA PREZESA ZARZĄDU

	reprezentującym	
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko	HOŁTRA
	2.Imiona	MAREK
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	64021408931, -----
	4.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	
	1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma
		RORZKOWSKA WITOWSKA
		2.Imiona
		ILONA
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia
		85040214767, -----
		4.Numer KRS

	2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma
		WOJTOWICZ
		2.Imiona
		HELENA
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia
		55022412782, -----
		4.Numer KRS

	3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma
		CIELEŃ
		2.Imiona
		BARBARA
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia
		58060601444, -----
		4.Numer KRS

	4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma
		KAMIENIARZ
		2.Imiona
		EWA
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia
		64042903543, -----
		4.Numer KRS

	5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma
		BOREJSZO
		2.Imiona
		BOŻENA
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia
		58052512547, -----
		4.Numer KRS

	6	1.Nazwisko / Nazwa lub firma
		URBANIAK
		2.Imiona
		SŁAWOMIR

7	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	58052700331, ----
	4.Numer KRS	****
	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BILEWICZ
	2.Imiona	TERESA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	49100210900, ----
	4.Numer KRS	****

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Rubryka 4 - Pełnomocnicy

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
	2	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	23.07.2004	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	2	23.06.2005	01.01.2004 - 31.12.2004
	3	28.07.2006	2005 ROK
	4	28.12.2007	01.01.2006 - 31.12.2006
	5	12.06.2008	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	6	18.08.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	7	09.07.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	8	08.07.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	9	01.08.2012	01.01.2012 - 31.12.2011
	10	10.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	11	09.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	12	28.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	13	19.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	14	20.09.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	15	09.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	16	22.10.2020	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

	17	30.03.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	18	10.07.2023	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	19	10.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	20	25.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	21	13.06.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	2	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	3	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	4	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	2	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	3	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	4	*****	01.01.2006 - 31.12.2006
	5	*****	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	6	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	7	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	8	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	9	*****	01.01.2012 - 31.12.2011
	10	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	11	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	12	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	13	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	14	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	15	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	16	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	17	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	18	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	19	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	20	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	2	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	3	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	4	*****	01.01.2006 - 31.12.2006
	5	*****	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	6	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	7	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	8	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	9	*****	01.01.2012 - 31.12.2011
	10	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	11	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	12	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	13	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

14	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
15	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
16	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
17	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
18	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

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

31.12.2003

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacja o połączeniu/podziale lub przekształceniu spółdzielni

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacje o rozwiązaniu Spółdzielni

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 23.01.2026

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