

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWYCH W RADOMIU
26-600 RADOM UL. CZACHOWSKIEGO 34**

PROTOKÓŁ

lustracji pełnej

**Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”
im. Jana Kochanowskiego
za lata 2022– 2024**

Lustrator:

Małgorzata Stawiarska, posiadająca uprawnienia lustracyjne Nr **5147/2004** nadane przez
Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie

PROTOKÓŁ

lustracji pełnej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”
im. Jana Kochanowskiego
przeprowadzonej na podstawie art. 91 do 93 oraz 240 Ustawy Prawo
Spółdzielcze
z dnia 16 września 1982 roku z późn. zm.
(tekst jednolity z 2024.04.18 Dz.U. poz. 593.)
za lata 2022– 2024

A. Informacja wstępna

1. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy Nr 15/2025 zawartej w dniu 25.09.2025 r., pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu a Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe” im. Jana Kochanowskiego.
2. Lustrację przeprowadziła Małgorzata Stawiarska, posiadająca uprawnienia lustracyjne Nr 5147/2004, nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie, działająca na podstawie upoważnienia z dnia 25.09.2025 r. wystawionego przez Zarząd Związku.
3. Lustracja została przeprowadzona na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jedn.- Dz.U.2024.593 z dnia 18.04.2024 r.), Uchwały Nr 11/2025 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 27.03.2025 r. w sprawie przyjęcia trybu i zasad przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych oraz Uchwały Nr 3/2020 Zarządu Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie: przyjęcia instrukcji o lustracjach przeprowadzanych przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu.
4. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. PODSTAWY PRAWNE I ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI
- II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA SŁUŻB ETATOWYCH SPÓŁDZIELNI
- III. STAN PRAWNY GRUNTÓW
- IV. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI
- V. REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI
- VI. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
- VII. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH
- VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO- KULTURALNA
- IX. GOSPODARKA FINANSOWA, RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE
- X. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.

5. Zgodnie z zawartą umową o przeprowadzenie lustracji, lustracja nie obejmowała weryfikacji rozliczeń kosztorysowych, jak również weryfikacji wyliczeń budżetowych.
6. Tematykę lustracji przedstawiono Zarządowi w dniu podpisania umowy. W dniu 30.09.2025 r. odbyło się spotkanie z Przewodniczącym Rady Nadzorczej, który został poinformowany o rozpoczęciu lustracji i jej zakresie. Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili wniosku poszerzenia lustracji ani udziału w czynnościach lustracyjnych.
7. Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 19 września 2022 do 28 listopada 2022 r. przez lustratorów (Nr uprawnień 3446/97 oraz 6631/2022), działających z ramienia Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu i obejmowała funkcjonowanie Spółdzielni za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2021 r.
 - a. Na podstawie danych z ustaleń zawartych w protokole z lustracji kompleksowej (ustawowej) za lata 2017-2021 Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu w liście polustracyjnym przekazanym Zarządowi i Radzie Nadzorczej *Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego* sformułował do realizacji 4 wnioski.
 - b. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego nie zapoznała się z protokołem lustracji za lata 2017-2021, bowiem lustracja zakończyła się 28.11.2022 r., a wybór nowej Rady Nadzorczej, który nastąpił 19 listopada 2022, został zaskarżony. Postanowieniem Sądu Okręgowego w Radomiu I Wydział Cywilny z dnia 03.01.2023 r. sygn. akt IC 1844/22 zostało wstrzymane wykonanie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 19.11.2022 r. w sprawie wyboru Członków Rady Nadzorczej.
 - c. Wnioski z lustracji za lata 2017-2021 zostały przedłożone na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w dniu 24 czerwca 2023 oraz 18 czerwca 2024, 11 czerwca 2025.
Wnioski zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, zgodnie z art. 93§4 prawa spółdzielczego.
 - d. Realizacja wniosków:
 1. W realizacji dyspozycji art. 93 § 1 b ustawy Prawo spółdzielcze bezwzględnie przestrzegać obowiązku corocznego informowania Związku Rewizyjnego o realizacji wniosków polustracyjnych; ***wniosek realizowany na bieżąco.***
 2. Rozważyć redukcję liczby posiadanych regulaminów do wymogów wynikających ze Statutu oraz przepisów powszechnie obowiązujących; ***wniosek realizowany w miarę potrzeb.***
 3. Uchwalać stawki opłat eksploatacyjnych i za media oraz funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości – zgodnie z wymogami art. 4¹ ust. 1 i 2 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych; ***Spółdzielnia nie sporządzała planów rzeczowo finansowych i kalkulacji opłat eksploatacyjnych na poszczególne nieruchomości- lustracja zwraca uwagę, że art. 4 ust 6⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych brzmi: Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.***

4. W celu uniknięcia subsydiowania skrośnego wprowadzić w regulaminie rozliczania kosztów zimnej wody formułę indywidualnego rozliczania różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wodomierzy w lokalach i stosować ją w indywidualnych rozliczeniach z użytkownikami lokali; w **Spółdzielni różnica kosztów zużycia zimnej wody wodomierza głównego oraz liczników indywidualnych była rozliczana na nieruchomości, na których wystąpił niedobór.**

e. Informacja o sposobie realizacji wniosków została wysłana do RZRSM w Radomiu pismem:

- z dnia 06.06.2023 r. (l.dz. PA/1603/2023)
- z dnia 12.06.2024 r. (l.dz. PA/1780/2024)
- z dnia 16.06.2025 r. (l.dz. PA/1713/2025).

Zarząd przekazał podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych, zgodnie z zapisami art.93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze.

8. Niniejszą lustrację przeprowadzono w dniach **od 30.09.2025 r. do 27.10.2025 r.** i wpisano do książki ewidencji kontroli zewnętrznych prowadzonej przez Spółdzielnię w pozycji Nr 16/2025.

9. Dane identyfikacyjne spółdzielni:

- **Nazwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” im. Jana Kochanowskiego**
- **Adres: 26-600 Radom, ul. Gębarzewska nr 15,**
- **Numer Identyfikacji Podatkowej NIP: 7960008576**
- **REGON: 001004945**
- **KRS : 0000155657**
- **Adres e-mail: biuro_poludnie@op.pl**
- **strona internetowa: <https://www.smpoludnie.radom.pl>**
- **Nr telefonu: 48 389-88-00**

Spółdzielnia nie posiada adresu do doręczeń elektronicznych. Lustracja zwraca uwagę, że firmy zarejestrowane w KRS miały obowiązek posiadania takiego adresu od 1 kwietnia 2025 roku, a wnioski o jego utworzenie składa się przez portal [Biznes.gov.pl](https://biznes.gov.pl). W trakcie lustracji zlecono utworzenie adresu do doręczeń elektronicznych.

10. W czasie objętym lustracją, Zarząd był trzyosobowy. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składali dwaj członkowie Zarządu. W trakcie czynności lustracyjnych w skład Zarządu wchodził:

Prezes Zarządu	Ryszard Przyłucki	od 01.09.2022 r.
Zastępca Prezesa Zarządu	Marek Ratuszyński	od 01.10.2022 r.
Członek Zarządu	Elżbieta Podgórska	od 01.12.2004 r.

11. Księgi rachunkowe prowadzone były w siedzibie Spółdzielni. Funkcję Głównego Księgowego pełniła **Elżbieta Podgórska** od 01.12.2004 r. do nadal.
12. W trakcie lustracji Spółdzielni, wyjaśnień udzielał Zarząd oraz upoważnieni pracownicy Spółdzielni.
13. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia była zrzeszona w Regionalnym Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia nr 10/2008.
Składki na Związek były odprowadzane w wymaganym terminie i wymaganej wysokości, zgodnej z Uchwałą nr 2/2021 z dnia 27.05.2021 RZRSM w Radomiu.
14. Spółdzielnia opłacała składki na Krajową Radę Spółdzielczą zgodnie z zapisami prawa spółdzielczego, w następujący sposób:

Za rok	Kwota	Data zapłaty
2022	550,00	27.01.2022 r.
2023	550,00	24.01.2023 r.
2024	550,00	24.01.2024 r.

Składki zostały uregulowane terminowo w wymaganej wysokości.

15. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia podlegała obowiązkowemu badaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta w oparciu o art. 64 ustawy o rachunkowości.
16. Zarząd Spółdzielni oświadczył, że wobec Spółdzielni nie toczy się postępowanie sądowe lub inne postępowanie zmierzające do zabezpieczenia, ustalenia, zasądzenia lub wyegzekwowania należności pieniężnych lub świadczenia niepieniężnego o wartości mogącej wpłynąć na stan sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.
17. Członkowie Zarządu Spółdzielni, zgodnie z wymogami ustawy figurują w Centralnym Rejestrze Beneficjentów Rzeczywistych zgodnie z reprezentacją.
18. Spółdzielnia, zgodnie z obowiązującą ustawą w dniach od 21 czerwca 2022 r. zgłosiła swe zasoby do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków. Zgłoszenie odbyło się w obowiązującym terminie.
19. Podstawowe dane charakteryzujące Spółdzielnię:

LP	TREŚĆ	JEDN. MIARY	STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA		
			2022 rok	2023 rok	2024 rok
1	2	3	4	5	6
I	ZASOBY MIESZKANIOWE	szt.	85	85	85
1	Liczba budynków mieszkalnych wielorodzinnych	szt.	83	83	83
2	Liczba budynków o innym przeznaczeniu	szt.	2	2	2
2	Liczba mieszkań ogółem, w tym:	szt.	3 987	3 987	3 987
	- lokatorskie	szt.	75	69	64
	- własnościowe	szt.	2 352	2 347	2 343
	- odrębna własność	szt.	1 540	1 553	1 562
	- najem	szt.	3	3	3
	- bez tytułu prawnego	szt.	17	15	15
3	Powierzchnia zasobów ogółem, w tym:	m ²	232 596,72	232 576,42	232 576,42
	- lokali mieszkalnych	m ²	222 656,83	222 656,83	222 656,83
	- garaże	m ²	2 754,00	2 754,00	2 754,00
	- lokali o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe)	m ²	7 185,89	7 165,59	7 165,59
4	Stan członków	osoby	4 906	4 920	4 900
II	WSKAŹNIKI EKONOMICZNE				
1	Zadłużenie czynszowe ogółem,	zł	1 444 580,04	1 629 550,19	1 466 723,28
	w tym: - lokali mieszkalnych	zł	1 355 584,95	1 547 182,56	1 411 044,00
	- lokali o innym przeznaczeniu	zł	79 014,63	72 534,95	50 870,21

	- kredyt	zł	9 980,46	9 832,68	4 809,07
	Naliczenia roczne		24 844 653,48	30 920 406,89	29 784 759,09
2	Wskaźniki zadłużenia do naliczeń rocznych	%	5,81%	5,27%	4,92%
3	Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszkaniowych ogółem (+/-), w tym:	zł	-18 898,78	-21 997,83	-411 646,76
	- nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego	zł	128 680,87	172 901,08	469 084,18
	- nadwyżka przychodów na kosztami roku bieżącego	zł	109 782,09	150 903,25	57 437,42
4	Rozliczenia międzyokresowe GZM	zł	136 518,96	290 407,66	89 797,88
5	Stan funduszy podstawowych ogółem, w tym:	zł	47 564 340,53	46 068 792,88	44 713 471,65
	- fundusz własny	zł	47 385 454,00	45 820 255,90	44 368 293,07
	- zysk bilansowy	zł	178 886,53	248 536,98	345 178,58
6	Aktywa obrotowe, w tym:		8 376 386,11	10 993 408,97	10 571 731,36
	- zapasy	zł	26 016,23	18 668,18	17 116,75
	- należności ogółem	zł	1 463 662,62	1 646 663,97	1 495 672,94
	- środki pieniężne ogółem	zł	4 497 345,69	7 289 076,79	6 755 337,90
	- rozliczenia międzyokresowe	zł	2 389 361,57	2 039 000,03	2 303 603,77
7	Zobowiązania ogółem	zł	7 708 223,00	9 054 917,00	9 506 664,00
8	Stan funduszu remontowego, w tym	zł	777 534,66	1 583 259,13	1 068 212,23
	fundusz remontowy aktywny	zł	3 660 583,25	3 580 857,91	4 172 477,68
	fundusz remontowy pasywny	zł	4 438 117,91	5 164 117,04	5 240 689,91
III	ZATRUDNIENIE OGÓŁEM (średnioroczne) w tym pracownicy:	etaty	24,70	24,31	24,75
	- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	etaty	23,95	23,56	24,00
	- pracownicy na stanowiskach robotniczych	etaty	0,75	0,75	0,75
IV	ŚREDNIA PŁACA MIESIĘCZNA BRUTTO	zł	7 273,06	7 351,49	7 779,19

20. Informacja o realizacji zaleceń przedstawionych spółdzielni na podstawie kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.

W okresie objętym lustracją były przeprowadzane kontrole przez poniższe podmioty zewnętrzne:

LP	Podmiot kontrolujący	Data kontroli	Tematyka kontroli	Uwagi, wnioski
1	Urząd Miejski w Radomiu Wydział Gospodarowania Odpadami Komunalnymi	12.05.2022	utrzymanie czystości i porządku - nieruchomość Postów Greckich 6, Postów Greckich 3, Postów Greckich 2, Urszuli 7, Urszuli 9, Sycyńska 12, Sycyńska 10,	Przestrzegać zasad selektywnego zbierania odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Radomia
2	Urząd Miejski w Radomiu Wydział Gospodarowania Odpadami Komunalnymi	10.11.2022	utrzymanie czystości i porządku - nieruchomość Czarnoleska 23, Czarnoleska 25, Czarnoleska 21, Czarnoleska 27, Czarnoleska 19	Przestrzegać zasad selektywnego zbierania odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Radomia
3	RZRSM w Radomiu	19.09.2022- 28.11.2022	lustracja ustawowa z lata 2017-2021	lustracja zakończona listem polustracyjnym, który zawierał 4 wnioski; ich realizacja została omówiona w protokole niniejszej lustracji
4	Urząd Miejski w Radomiu Wydział Gospodarowania Odpadami Komunalnymi	21.06.2023	utrzymanie czystości i porządku - nieruchomość Renesansowa 1, Renesansowa 2, Renesansowa 3, Trojańska 3, Trojańska 2, Trojańska 1	Przestrzegać zasad selektywnego zbierania odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Radomia
5	Urząd Miejski w Radomiu Wydział Gospodarowania Odpadami Komunalnymi	17.01.2024	utrzymanie czystości i porządku - nieruchomość Elegii 1, Elegii 3, Pieśni 1, Pieśni 3, Sobótki 1, Sobótki 2, Sobótki 3, Sobótki 4, Renesansowa 5	Przestrzegać zasad selektywnego zbierania odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Radomia
6	Wojewódzki Inspektorat Ochrony Roślin i Nasiennictwa w Warszawie O/Radom	03.07.2024- 08.07.2024	stosowanie środków ochrony roślin na terenie działania Spółdzielni Mieszkaniowej "Południe"	brak uwag

7	Powiatowa Stacja Sanitarno Epidemiologiczna w Radomiu	16.09.2024	Ocena stanu sanitarnego Klubu Osiedlowego Południe	brak uwag
8	Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/Radom	04.10.2024-08.11.2024	Prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne	brak uwag
9	Powiatowa Stacja Sanitarno Epidemiologiczna w Radomiu	26.11.2024	Kontrola budynku ul. Zamoyskiego 1	brak uwag
10	Urząd Miejski w Radomiu Wydział Gospodarowania Odpadami Komunalnymi	28.11.2024	utrzymanie czystości i porządku - nieruchomości Parysa 5, Parysa 7, Kasandry 5, Kasandry 7, Parysa 1 Parysa 3	Przestrzegać zasad selektywnego zbierania odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Radomia

W okresie objętym lustracją wystąpiły również inne kontrole zewnętrzne, przeprowadzane corocznie, jak badanie sprawozdania finansowego w trybie ustawy o biegłych rewidentach.

Kontrole nie zostały wpisane do Książki Kontroli.

Wszystkie kontrole zewnętrzne w przyszłości należy wpisywać do książki kontroli, zgodnie z Ustawą z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców.

Przed każdą kontrolą organ, który ją przeprowadza, musi zawiadomić o tym przedsiębiorcę.

Kontrolę wszczyna się nie wcześniej niż **po upływie 7 dni** i **nie później niż przed upływem 30 dni** od dnia doręczenia zawiadomienia o zamiarze wszczęcia kontroli. Jeżeli kontrola nie zostanie wszczęta w **terminie 30 dni** od dnia doręczenia zawiadomienia, wszczęcie kontroli wymaga ponownego zawiadomienia.

B. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

I. PODSTAWY PRAWNE I ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 593) oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 558).

Podstawę działania Spółdzielni w latach 2022–2024 stanowił statut przyjęty na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w dniu 9 czerwca 2018 roku. Walne Zgromadzenie dokonało zmian statutu w paragrafach od § 8 do §150.

Statut Spółdzielni został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym Postanowieniem z dnia 28.09.2018 r. Sygnatura sprawy: WA.XIV NS-REJ.KRS/021107/18/018.

Spółdzielnia w terminie 1 roku od wejścia w życie przepisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dopełniła obowiązku zmiany statutu.

Zmiany statutu nastąpiły w każdym roku objętym lustracją:

- 19 listopada 2022 roku uchwałami Walnego Zgromadzenia Nr 1/2022, 2/2022, 3/2022,4/2022 dokonano zmian Statutu; § 82 pkt 8 zmieniono, w § 121 ust.1 dodaje się pkt. 30, § 125 ust. 2 zmieniono, w § 140 ust.1 wykreśla się pkt 4 i 5,
- 24 czerwca 2023 roku uchwałami Walnego Zgromadzenia Nr 9/2023, 10/2023, 11/2023,12/2023 zmieniono §51 pkt 5, §99, §106 pkt 1 ppkt 1, dodano §123pkt 6.
- 18.06.2024 r. - uchwałami Walnego Zgromadzenia Nr 8/2024, 9/2024, 10/2024,11/2024,12/2024 dokonano zmian statutu; par 109 pkt 1, par.102 pkt 3, par. 119 pkt.1, par.125 pkt.1 par 142.

Ostatnie zmiany statutowe nastąpiły 11.06.2025 roku, uchwałami Walnego Zgromadzenia Nr 9/2025,10/2025 dokonano zmian statutu; § 93 pkt. 1, § 111.

Zmiany Statutowe występujące w okresie objętym lustracją zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin Wschód w

Lublinie z Siedzibą W Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

2. Obowiązujący Statut nie ogranicza czasu trwania Spółdzielni. Statut nie określa terenu działania.
3. Statutowym przedmiotem działalności zawartym w Krajowym Rejestrze Sądowym jest:
 - 68, 32, Z, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
 - 68, 20, Z, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
 - 68, 10, Z, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
 - 90, 04, Z, działalność obiektów kulturalnych
 - 41, 10, Z, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

Przedmiot działalności wykazany w KRS był spójny z zapisami uchwalonego Statutu.
4. Rodzaj przeważającej działalności wg Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD): 68, 32, Z, - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Przedmiot przeważającej działalności określony w KRS w dziale 3 rubryce 1; powinien być spójny z art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

Lustracja zwraca uwagę, że przedsiębiorcy mają dwa lata od 1 stycznia 2025 na zmianę kodów PKD na PKD 2025, czyli do 31 grudnia 2026.

Analiza obecnie obowiązującego Statutu wykazała, że zapisy regulują wszystkie kwestie istotne z punktu widzenia działalności Spółdzielni i funkcjonowania jej organów. Wymaga dostosowania w następującym zakresie:

- **przedmiot przeważającej działalności Spółdzielni;** dostosować do Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD),
- §11 ust.1 pkt.1 Statutu-**przyjęcie w poczet Członków- jednoznacznie określić,**
- §119 ust.3 Statutu -**kadencyjność Rady Nadzorczej;** dostosować do zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 8² ust. 4); Kadencja rady nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.
- §93 ust.2 i §121 Statutu- **ustalenie opłat przez Radę Nadzorczą- rozważyć rozszerzenie kompetencji Zarządu w zakresie ustalania opłat niezależnych od Spółdzielni,**

Uzupełnieniem zapisów statutowych były następujące regulaminy:

lp	nazwa dokumentu	Organ zatwierdzający	Uchwała	z dnia	uwagi
1	Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.	WZ	Nr 8/2025	09.06.2018 zmiana 11.06.2025	
2	Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Radomiu	RN	Nr 33/2018	13.12.2018	
3	Regulamin Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.	RN	Nr 34/2018	13.12.2018	
4	Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” Im. Jana Kochanowskiego v Radomiu	RN	Nr 30/2018	29.11.2018	Należy uzupełnić o zapisy wynikłe z kodeksu pracy; rozważyć odniesienie się do zapisów regulaminu

Lustracja pełna za lata 2022-2024 Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego

					wynagradzania pracowników; należy również określić zasady wynagrodzeń Członków Zarządu- np. krotność minimalnego wynagrodzenia
5	Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu	RN zmiana Zarząd	Nr 19/2021 Zmiana NR 44/2024	29.07.2021 Zmiana 25.06.2024	Dostosować strukturę organizacyjną do charakteru organizacyjnego spółdzielni
6	REGULAMIN doręczania korespondencji do lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.	RN	Nr 1/2019	09.01.2019	
7	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu	RN	Nr 10/2020	26.03.2020	należy dostosować do obowiązujących przepisów tym: w zakresie eksploatacji dźwigów, bonifikat
8	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu	RN	Nr 32/2019	13.06.2019	
9	Regulamin Przetargowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu	RN	Nr 11/2019	28.02.2019	
10	Regulamin Przetargu Nieograniczonego na lokale mieszkalne i użytkowe z odzysku	RN	Nr 40/2019 zmiana Nr 14/2025	29.10.2019 zmiana 27.08.2025	§ 7 regulaminu dostosować do aktualnych przepisów; wycena nieruchomości przez osoby niebędące rzeczoznawcami majątkowymi jest zakazana (www.gov.pl- Ministerstwo Rozwoju Technologii)
11	Regulamin wynajmu lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu	RN	Nr 14/2019	28.02.2019	
12	Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.	RN	Nr 13/2019	28.02.2019	§ 2 dostosować do zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
13	Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasady dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu dla lokali rozliczanych wg podzielników kosztów ciepła.	RN	Nr 22/2021 zmiana Nr 12/2025	21.09.2021 zmiana 28.07.2025	dostosować do zapisów Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r w zakresie informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach; wykreślić stosowane bonifikaty
14	Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasady dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu dla lokali rozliczanych wg powierzchni użytkowej.	RN	Nr 23/2021 zmiana Nr 13/2025	21.09.2021 zmiana 28.07.2025	
15	REGULAMIN tworzenia i wydatkowania środków na działalność społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.	RN	Nr 47/2019	19.12.2019	Wymaga aktualizacji; dostosowania do ustawy CIT
16	Regulamin porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu	RN	Nr 11/2020	26.03.2020	
17	Regulamin przyjmowania w poczet członków i ustanawiania praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.	RN	Nr 26/2018	25.10.2018.	regulamin wymaga uchylecia; zapisy znajdują się w Statucie
18	Regulamin wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, ich rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali.	RN	Nr 108/2008	14.05.2008	regulamin wymaga usunięcia ze strony internetowej bowiem zastąpił go regulamin uchwalony poniżej

19	Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.	RN	Nr 29/2019	15.05.2019	
20	Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu	RN	Nr 33/2019	13.06.2019	zasady gospodarki finansowej reguluje Polityka Rachunkowości uchwalona przez Zarząd; dostosować zapisy lub uchylić
21	Regulamin budowy, finansowania, ustanawiania prawa i użytkowania lokali użytkowych oraz garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu	RN	Nr 28/2018	29.11.2018	
22	Regulamin rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych tj. spłaty kredytu mieszkaniowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.	RN	Nr 23/2019	25.04.2019	Wymaga uchylenia, obecnie nie ma zastosowania do SM Południe
23	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.	RN	Nr 20/2019	28.03.2019	Wymaga uchylenia, obecnie nie ma zastosowania do SM Południe
24	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu	RN	Nr 28/2019	15.05.2019	Wymaga aktualizacji

DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH SPÓŁDZIELNI.

- W okresie objętym niniejszą lustracją, zgodnie z § 96 Statutu organami samorządowymi Spółdzielni były:
 - Walne Zgromadzenie,
 - Rada Nadzorcza,
 - Zarząd,
- Zapisy Statutu dotyczące organów Spółdzielni są zgodne z postanowieniami ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dodatkowo, działalność Zarządu, Rady Nadzorczej uregulowane były regulaminami wewnętrznymi. Statut i Regulaminy zabezpieczały wypełnianie podstawowego zadania organów, jakim jest ochrona praw członków i osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni.
- W badanym okresie zachowane były obowiązujące reguły wyborów do Rady Nadzorczej; wybory dokonywane były w głosowaniu tajnym, liczba kandydatów, spośród których dokonywano wyboru była nieograniczona, każdy kandydat wyraził zgodę na poddanie się procedurze wyborczej.

I.A. Walne Zgromadzenie

- Stosownie do § 98 obowiązującego Statutu Spółdzielni najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
- W okresie objętym lustracją odbyły się Walne Zgromadzenia zwoływane zgodnie z § 102 Statutu w dniach:

Walne Zgromadzenie				
Wyszczególnienie	2022 rok		2023 rok	2024 rok
Data odbycia Walnego Zgromadzenia	29 września 2022	19 listopada 2022	24 czerwca 2023	18 czerwca 2024

- Członek mógł brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Każdy członek Spółdzielni dysponował jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów. Miał prawo zabierania głosu i głosowania oraz bierne i czynne prawo wyborcze. Członek miał prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie były uprawnione do zabierania głosu. Osoby prawne mogły brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników, a osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych przez

przedstawicieli ustawowych.

4. Szczegółowe zasady organizacji i przebiegu Walnego Zgromadzenia określały paragrafy 98-117 Statutu Spółdzielni.
5. Przedmiotem analizy była dokumentacja obrad Walnego Zgromadzenia:
 - zawiadomienia o zwoływaniu Walnych Zgromadzeń z ustalonymi porządkami obrad,
 - udzielone pełnomocnictwa,
 - protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia wraz z podjętymi uchwałami,
 - listy obecności,
 - protokoły Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, Komisji Wnioskowej oraz Komisji Wyborczej,
 - materiały informacyjne, zawierające m.in. sprawozdania z działalności Zarządu, sprawozdania finansowe, sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej,
 - wybór Rady Nadzorczej w roku 2022,
 - wybór przedstawiciela na zjazd organizacji spółdzielczych,
 - uchwały Walnego Zgromadzenia,
6. Zgodnie z § 12 obowiązującego Statutu, o czasie, miejscu i porządku obrad zawiadamia się członków na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez umieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych Spółdzielni, w siedzibie Zarządu. Do 18 czerwca 2024 r. zawiadomienie dostarczano również poprzez wrzucenie do skrzynek pocztowych Członków. Wprowadzona zmiana statutu wyeliminowała ten zapis - Uchwała WZ 9/2024.
7. Walne Zgromadzenie zostało zwołane w następujących terminach:

Walne Zgromadzenie	2022 rok		2023 rok	2024 rok
Data odbycia Walnego Zgromadzenia	29 września 2022 - pismenne głosowanie uchwał	19 listopada 2022 r.	24 czerwca 2023	18 czerwca 2024

Dnia 29 września 2022 odbyło się pismenne głosowanie nad uchwałami, w dwóch określonych przez Spółdzielnię miejscach. Głosowanie dotyczyło zatwierdzenia sprawozdania finansowego, Zarządu i Rady Nadzorczej za lata 2019 -2021 i podziału nadwyżki bilansowej za analogiczne lata. Głosowano również nad udzieleniem absolutorium Członkom Zarządu. W późniejszych terminach odbywało się stacjonarnie.

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

Walne Zgromadzenie	2022 rok		2023 rok	2024 rok
Data odbycia Walnego Zgromadzenia	29 września 2022 - pismenne głosowanie uchwał	19 listopada 2022 r.	24 czerwca 2023	18 czerwca 2024
Ilość członków uczestniczących w WZ oraz członków uczestniczących przez pełnomocników	138	251	199	103
Ilość członków uprawnionych do udziału w WZ	4 958	4 894	4 896	4 911
Frekwencja	2,78%	5,13%	4,06%	2,10%
Ilość członków uczestniczących w WZ poprzez pełnomocników	14	104	73	21

- w dniu 29.09.2022 r. w obradach WZ brało udział 138 Członków w tym 14 pełnomocników na 4 958 Członków,

- w dniu 19.11.2022 r. w obradach WZ brało udział 251 Członków w tym 104 pełnomocników na 4 894 Członków,
- w dniu 24.06.2023 r. w obradach WZ brało udział 199 Członków w tym 73 pełnomocników na 4 896 Członków,
- w dniu 18.06.2024 r. w obradach WZ brało udział 103 Członków w tym 21 pełnomocników na 4 911 Członków.

Do protokołu komisji mandatowej zaleca się podawać ilość Członków uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

9. Statut Spółdzielni w § 104 ust. 3 stanowi, że: *„Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych na nim członków. Zgodnie z § 104 ust. 1 „Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków”.*

10. Na podstawie analizy dokumentów, wyszczególnionych wyżej, stwierdzono, że:

- Komisja Mandatowa -Skrutacyjna i Komisja Wnioskowa i Wyborcza zostały wybrane prawidłowo, zgodnie z zapisami Statutowymi,
- tryb zwoływania i zawiadamiania członków Spółdzielni o Walnym Zgromadzeniu był zgodny z postanowieniami § 102 Statutu, co potwierdzone jest zapisami w protokołach komisji mandatowej wybieranej przez Walne Zgromadzenia, ponadto Komisja stwierdziła, iż Walne Zgromadzenia jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał.
- wybór Rady Nadzorczej w roku 2022 na kadencję 2022-2025 odbył się na podstawie zapisów statutowych w głosowaniu tajnym,
- przebieg obrad Walnego Zgromadzenia był zgodny ze Statutem oraz porządkiem obrad,
- w latach objętych lustracją nie wystąpiły wnioski członków o uzupełnienie porządku obrad,
- poprawki do treści uchwał nie zostały wniesione,
- odwołania grupy Członków nie wystąpiły,
- uchwały w sprawie zbycia nieruchomości nie wystąpiły,
- podjęte uchwały były zgodne z przepisami prawa, kompetencjami określonymi w Statucie oraz ustalonym porządkiem obrad, a w szczególności dotyczyły:
 - zatwierdzenia sprawozdań Zarządu, sprawozdania finansowego oraz sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej,
 - podziału i przeznaczenia osiągniętej nadwyżki bilansowej Spółdzielni,
 - przyjęcia wniosków polustracyjnych i informacji o ich realizacji,
 - udzielania absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu,
 - zmian statutowych w każdym roku objętym lustracją,
 - kierunków rozwoju (Prawo Spółdzielcze -Art. 38. § 1.), które były integralną częścią sprawozdania Zarządu.
 - wyboru do Rady Nadzorczej, który nastąpił w głosowaniu tajnym 19 listopada 2022- Uchwała WZ nr 6/2022; Lustracja zwraca uwagę na zapis art. 8³ ust.9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: **Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.**

W przyszłości podejmować uchwały w sprawie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać; zgodnie z art. 38 § 1 prawa spółdzielczego oraz § 100 ust. 9

Statutu Spółdzielni; podjęcie takiej uchwały ma chronić członków przed nadmiernym zadłużaniem

11. Zgodnie z postanowieniami Statutu §115, z obrad Walnego Zgromadzenia sporządzono protokół, który został podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia.
12. W dokumentacji z Walnych Zgromadzeń przechowywanych w siedzibie Spółdzielni zawarte są m.in.:
 - udokumentowane zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia z porządkiem obrad,
 - kierowane listownie zawiadomienia do Krajowej Rady Spółdzielczej, Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu,
 - listy obecności członków na Walnym Zgromadzeniu,
 - listy obecności pełnomocników wraz z udzielonym pełnomocnictwem,
 - protokoły komisji wybranych na Walnym Zgromadzeniu,
 - sprawozdania i wnioski będące przedmiotem podejmowanych uchwał,
 - wyniki głosowania nad poszczególnymi uchwałami oraz treść podjętych uchwał,
 - podpisany protokół wraz z podjętymi uchwałami.

Analiza protokołu Walnego Zgromadzenia i pozostałej dokumentacji wykazała, że zwoływanie oraz przebieg obrad był zgodny z postanowieniami Statutu, Prawa Spółdzielczego i ustawy COVID. Frekwencja na zebraniach umożliwiała podejmowanie prawomocnych uchwał, a prace koncentrowały się na sprawach objętych porządkiem obrad.

I.B. Rada Nadzorcza

1. Rada Nadzorcza zgodnie z § 119 ust.1 Statutu Spółdzielni składa się z 9 członków. Do zmian statutu, która nastąpiła 11 czerwca 2024, Rada Nadzorcza liczyła 11 Członków.
2. Członkowie RN wybierani są w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni, z zachowaniem trybu zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej przewidzianego w § 109 Statutu.
3. Działalność Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego oparta jest na Statucie Spółdzielni § 118 - §125.
4. Dodatkowymi dokumentami uszczegółowiającymi pracę tego organu były poniższe regulaminy:

Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.	WZ	Nr 10/2018 zmiana Nr 8/2025	09.06.2018 zmiana 11.06.2025
Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” W Radomiu	RN	Nr 33/2018	13.12.2018
Regulamin Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im Jana Kochanowskiego w Radomiu.	RN	Nr 34/2018	13.12.2018

Zapisy statutowe i regulaminowe normują zasady pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni takie jak:

- zwoływanie posiedzeń, obradowanie, podejmowanie uchwał,
- wybory członków Zarządu i ich odwoływanie,
- sposobu protokołowania obrad.

Zapisy statutowe i regulaminowe dotyczące Rady Nadzorczej nie naruszają postanowień Ustawy Prawo Spółdzielcze.

5. W dniu 19 listopada 2022 r. na podstawie Uchwały WZ Nr 6/2022, Rada Nadzorcza, została wybrana w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni, z zachowaniem trybu zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej przewidzianego w §109 Statutu na kadencję 2022-2025. Uzupełnienie wyborów nie nastąpiło.

Ustalenia:

- wybory dokonywane były w głosowaniu tajnym,
 - liczba kandydatów, spośród których dokonywano wyboru była nieograniczona,
 - obecni na Walnym Zgromadzeniu Członkowie zgłaszali pisemnie kandydatów do Rady Nadzorczej,
 - każdy kandydat wyraził zgodę na poddanie się procedurze wyborczej, był Członkiem SM,
 - do Rady Nadzorczej zostali zgłoszeni kandydaci, którzy nie sprawowali mandatu Członka RN przez dwie kolejne kadencje. Również nie byli pracownikami Spółdzielni.
6. Na podstawie zapisów Statutu § 123 ust. 1 pierwsze posiedzenie RN zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej. Statut nie określa terminu zwołania pierwszego posiedzenia. Faktycznie zwołano zebranie w dniu 16 grudnia 2022 r. Zgodnie z zapisami §122 ust.1 Statutu oraz § 6 Regulaminu RN, Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium w skład, którego wchodzi:
- Przewodniczący,
 - Zastępca Przewodniczącego,
 - Sekretarz,
 - Przewodniczący komisji stałych.
7. W dniu 16 grudnia 2022 r. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w następujący sposób:

Przewodniczący RN	Agnieszka Wielocha
Zastępca Przewodniczącego RN	Modest Sikora
Sekretarz RN	Anna Mularska
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	Renata Kosiec
Przewodnicząca Komisji GZM	Piotr Szczygieł
	Leszek Wulczyński
	Jolanta Grabowska
	Jerzy Kuczyński
	Danuta Bucka
	Teresa Skoczek
	Sylwia Sykuła

Zgodnie z art. 22 ustawy o KRS wniosek o wpis do rejestru powinien być złożony nie później niż w terminie 7 dni od dnia zdarzenia uzasadniającego dokonanie wpisu.

Zmiany składu Rady Nadzorczej zostały zgłoszone do KRS: wpis z dnia 30.12.2022 roku – LU.VI NS-REJ.KRS/28805/22/403.; zmiany zostały przez spółdzielnię zgłoszone terminowo.

- w dniu 14 grudnia 2022 wpłynął do Spółdzielni pozew z dnia 12.12.2022 r. o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie Uchwały WZ w sprawie wyboru Rady Nadzorczej.

- Dnia 16 grudnia 2022 r. Spółdzielnia udzieliła odpowiedzi, iż sprawę pozostawia do decyzji sądu.
- W dniu 3 stycznia 2023 r., sąd (syg. akt. IC 1844/22) udzielił zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania Uchwały w sprawie wyboru RN; spółdzielnia otrzymała dokument 12.01.2023 (ldz. 119).
- W styczniu 2023 r. Spółdzielnia poinformowała Członków RN o decyzji Sądu.
- W trakcie procesu do sprawy przystąpili po stronie Spółdzielni interwenienci uboczni (dwóch wybranych Członków RN w dniu 19.11.2022) w sprawie oddalenia powództwa, co spowodowało przedłużenie rozpatrywanej sprawy.
- Dnia 25 lipca 2024 r. sąd wydał wyrok (Syg. akt. IC 1844/12), w którym uchylił uchwałę WZ z 19 listopada 2022 w sprawie wyboru Rady Nadzorczej w całości. W treści postanowienia podano nazwiska członków. Wyrok uprawomocnił się 08 stycznia 2025 roku.
- Wyrok z klauzulą prawomocności został doręczony do Spółdzielni 7 marca 2025 (l.dz.702).

Wykreślenie z Krajowego Rejestru Sądowego w/w Rady Nadzorczej nastąpiło 26.03.2025r - LU.VI NS-REJ.KRS/6789/25/327.

W związku z toczącym się przed sądem procesem o uchyleniu Uchwał o wyborze Rady Nadzorczej, Zarząd nie posiadał możliwości prawnej zwołania Walnego Zgromadzenia w celu wyboru innej Rady Nadzorczej, ponieważ mogłoby dojść do sytuacji, że w Spółdzielni funkcjonowałyby dwie Rady Nadzorcze.

8. Poprzednia Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w dniu 10.06.2017 r., na kadencję 2017-2020. Przedłużenie jej funkcjonowania odbyło się zgodnie z zapisami ustawy COVID.
9. Zgodnie z § 7 ust.2 Regulaminu Rady Nadzorczej, posiedzenia Rady zwołuje Przewodniczący lub w razie jego nieobecności jego zastępca. Regulamin RN uszczegóławia, że posiedzenia odbywać mają się, nie rzadziej niż raz na kwartał. Zawiadomienia o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej wraz z proponowanym porządkiem obrad powinny być doręczone członkom Rady, co najmniej na 5 dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia. Nie jest określona forma dołączania materiałów w sprawach, które mają być rozpatrywane przez Radę.

Faktycznie posiedzenia odbywały się prawie co miesiąc, zwoływane były przez uprawnione osoby na piśmie.

Dostarczano zawiadomienia wraz z materiałami za pośrednictwem administracji poprzez wrzucenie do skrzynek pocztowych.

10. W badanym okresie Rada Nadzorcza odbyła następującą ilość posiedzeń:

RADA NADZORCZA			
Wyszczególnienie	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Ilość posiedzeń	15	0	0
Ilość podjętych uchwał	38	0	0

Wszystkie posiedzenia były protokołowane. W roku 2022 w lutym było posiedzenie w trybie korespondencyjnym.

11. Członkowie Rady Nadzorczej, zgodnie z obowiązującym Statutem (§125) pobierali wynagrodzenia za udział w posiedzeniach.
12. Rada Nadzorcza, w okresie jej funkcjonowania tj. od 01.01.2022 do 31.12.2022 zajmowała się następującą tematyką:

- uchwalaniem rocznych planów gospodarczo-finansowych i okresową analizą ich wykonania,
 - uchwalaniem rocznych planów remontów i okresową analizą ich wykonania,
 - uchwalanie rocznych planów działalności społeczno – oświatowej kulturalnej wraz z jej analizą.
 - analizowaniem sprawozdań z działalności przedstawianych przez Zarząd,
 - okresową analizą zadłużeń opłat eksploatacyjnych,
 - uchwalaniem wysokości stawek opłat eksploatacyjnych, w tym odpisów na fundusz remontowy i innych opłat,
 - analizą struktury organizacyjnej,
 - dokonaniem wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego,
 - opracowaniem sprawozdań rocznych z działalności Rady,
 - uchwalaniem regulaminów i ich zmian zgodnie ze swoimi kompetencjami,
 - rozpatrywaniem wniosków Członków Spółdzielni,
13. Protokoły z posiedzeń Rady były podpisywane przez przewodniczącego i sekretarza Rady, zgodnie z § 13 Regulaminu Rady Nadzorczej.
14. *Po sprawdzeniu protokołów z posiedzeń RN z okresu, w którym funkcjonowała, czyli okres od 01.01.2022 do 18.11.2022 r. lustracja stwierdza, że:*
- *Rada Nadzorcza pracowała na podstawie zapisów Statutowych i regulaminowych,*
 - *tryb obradowania Rady był zgodny z zapisami zawartymi w Regulaminie,*
 - *frekwencja na zebraniach plenarnych Rady zawsze umożliwiała podejmowanie prawomocnych uchwał,*
 - *prace Rady koncentrowały się na sprawach wynikających z kompetencji zapisanych w Statucie; nie nastąpiło naruszenie ustawy RODO.*
 - *w dokumentacji występują materiały informacyjne niezbędne do podejmowania uchwał,*
 - *sposób protokołowania posiedzeń oraz rejestr uchwał nie budzi zastrzeżeń,*
 - *podjęte uchwały są poprawnie zdefiniowane oparte na podstawie dokumentacji,*
 - *z dokumentacji Rady Nadzorczej wynika, że sprawowała nadzór wynikający z Prawa spółdzielczego nad całokształtem działalności Spółdzielni, w pełni nad działalnością finansową*
 - *dokumenty źródłowe będące podstawą obrad uporządkowane tematycznie w segregatorach pod zawiadomieniami o zwołaniu posiedzenia RN, dające się łatwo powiązać z tematyką obrad.*
- Lustracja nie wnosi zastrzeżenia do sposobu dokumentowania pracy Rady Nadzorczej. Wszelkie decyzje były podejmowane w formie uchwał, ponieważ uchwała jest podstawową formą podejmowania decyzji przez kolegialny organ Spółdzielni Mieszkaniowej, jakim jest Rada Nadzorcza.*
15. Na podstawie regulaminu RN, Rada Nadzorcza powołała ze swego grona komisje stałe:

– Komisję Rewizyjną
– Komisję GZM

Komisje pracowały na podstawie zapisów regulaminowych, które określały skład Komisji, organizację pracy oraz zakres działania. Komisje spotykały się w miarę potrzeb. Z prac Komisji powstały opinie w formie protokołów, które były kierowane do Rady Nadzorczej celem przekazania wniosków z dokonanych obszarów kontroli.

I.C. Zarząd

1. Sposób wybierania i odwoływania członków Zarządu, kompetencje i zadania Zarządu określa Statut Spółdzielni w §§ 126-133 natomiast szczegółowe przepisy dotyczące organizacji pracy Zarządu zawarte są w Regulaminie Zarządu uchwalonym w dniu 29.11.2018 r. przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 30/2018. Zgodnie z § 127 Statutu, Zarząd składa się z trzech osób w tym Prezesa, Zastępcy i Członka Zarządu wybranych zgodnie ze Statutem przez Radę Nadzorczą.
2. W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie osobowym:

Prezes Zarządu	Ryszard Przyłucki	od 01.09.2022 r.; Uchwała RN nr 24/2022 z dnia 03.08.2022- zatrudniony na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony
	Waldemar Walczuk	od 01.01.2005 r. do 17.03.2016 - przejście na emeryturę i od 21.03.2016 do 31.07.2022- rezygnacja z pracy na wniosek pracownika
Zastępca Prezesa Zarządu	Marek Ratuszyński	od 01.10.2022 r.; Uchwała RN nr 26/2022 z dnia 01.09.2022- zatrudniony na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony
	Ryszard Przyłucki	od 01.01.2015 do 31.08.2022; od 01.09.2022 zmiana stanowiska pracy; rezygnacja z funkcji Z-cy Prezesa z dniem wyboru na stanowisko Prezesa Zarządu
Członek Zarządu	Elżbieta Podgórska	od 01.12.2004 r.; Uchwała RN nr 38/2004 z dnia 17.11.2004- zatrudniona na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony

Członkowie Zarządu są prawidłowo ujawnieni w Krajowym Rejestrze Sądowym. Zatrudnieni na podstawie stosunku pracy. Wybór i odwołanie Członków Zarządu w okresie objętym lustracją nastąpił w głosowaniu tajnym. Wystąpiło jedno rozwiązanie umowy o pracę na mocy porozumienia stron. W drodze konkursów wyłoniono w głosowaniu tajnym w różnych datach dwóch Członków Zarządu.

3. Podział czynności, zakresy obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności dla Członków Zarządu, wynika z rozdziału IV Regulaminu Zarządu.
4. Stosownie do zapisu zawartego w § 11 Regulaminu Zarządu posiedzenia Zarządu zwoływane są przez Prezesa w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie. W razie nieobecności Prezesa zwołuje je Zastępca Prezesa Zarządu. *W Spółdzielni Członkowie Zarządu o posiedzeniu są zawiadamiani pisemnie trzy dni przed posiedzeniem (§11 pkt.6 Regulaminu Zarządu.)*
5. W latach objętych lustracją Zarząd odbył następującą ilość posiedzeń:

ZARZĄD			
Wyszczególnienie	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Ilość posiedzeń	43	54	50
Ilość podjętych uchwał	73	72	95

6. Zarząd zajmował się problematyką wynikającą z jego kompetencji, w tym m.in.:
 - sporządzaniem projektów planów finansowo-gospodarczych oraz projektów planów remontów przedkładanych Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia; w roku 2023 i 2024 plany i ich realizację zatwierdzał Zarząd - nastąpiło przekroczenie kompetencji w zakresie ich zatwierdzenia z uwagi na brak Rady Nadzorczej,
 - przygotowywaniem i zwoływaniem Walnych Zgromadzeń,
 - podejmowaniem decyzji w sprawie przyjęcia/skreślenia członków,

- tematyką dotyczącą spraw członkowsko – mieszkaniowych,
- zadłużeniami we wnoszeniu opłat przez użytkowników lokali,
- realizacją remontów, przygotowaniem i nadzorowaniem prac,
- prowadzeniem spraw terenowo – prawnych,
- gospodarką lokalami i nieruchomościami gruntowymi,
- gospodarką ciepłą,
- ustalaniem stawek odpłatności zgodnie ze swymi kompetencjami; w roku 2023 i 2024 stawki odpłatności zatwierdzał Zarząd - nastąpiło przekroczenie kompetencji w zakresie zatwierdzenia z uwagi na brak Rady Nadzorczej,
- kierowaniem do Rady Nadzorczej informacji w formie sprawozdań okresowych o realizacji planowanych zadań wyłącznie w roku 2022,
- opracowaniem regulaminów będących podstawą do zatwierdzenia przez RN w 2022; w roku 2023 i 2024 regulaminy zatwierdzał Zarząd - nastąpiło przekroczenie kompetencji w zakresie zatwierdzenia z uwagi na brak Rady Nadzorczej,
- sprawami organizacyjnymi, w tym zatrudnienia,
- organizowaniem przetargów,
- oraz innymi czynnościami wynikającymi z bieżącej działalności.

Ustalenia:

- *Wszystkie uchwały, decyzje, postanowienia, wyrażenia zgody, akceptacje podejmowane były przez Zarząd w ramach posiadanych kompetencji, określonych w Statucie i regulaminie wyłącznie w roku 2022. W późniejszych latach nastąpiło przekroczenie kompetencji w zakresie podejmowanych uchwał, które należały do Rady Nadzorczej z uwagi na brak Rady Nadzorczej.*
- *W trakcie lustracji na posiedzenie RN, które odbędzie się 27.10.2025 r. przygotowano komplet wszystkich Uchwał podjętych przez Zarząd w latach 2023 i 2024, a leżących w kompetencji Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza dokona ich weryfikacji celem zatwierdzenia.*
- *Wszystkie posiedzenia były protokołowane, zawierały:*
 - ✓ *nazwiska osób biorących udział w posiedzeniu Zarządu,*
 - ✓ *kolejne numery protokołów, datę posiedzenia,*
 - ✓ *przebieg posiedzenia z omawianymi sprawami,*
 - ✓ *przedmiot uchwał; uchwały znajdują się we właściwych komórkach,*
 - ✓ *decyzje Zarządu.*
- *Protokoły podpisywane były przez członków Zarządu. Materiały informacyjne do spraw omawianych na posiedzeniach były przygotowywane pod względem merytorycznym wyczerpująco i rzetelnie.*
- *Pisma oraz załączniki do protokołów będących przedmiotem obrad Zarządu, były pod protokołem, uporządkowane tematycznie zgodnie z przebiegiem posiedzenia,*
- *Wieloosobowy Zarząd Spółdzielni jest organem pracującym kolegialnie, dlatego też podejmował decyzje będące w jego kompetencji w trybie i w sposób określony w stosownych przepisach, w konkretnym przypadku w Regulaminie Zarządu. Decyzje były poprzedzone głosowaniem wszystkich obecnych na posiedzeniu Członków Zarządu.*

Analiza materiałów dokumentujących pracę Zarządu wykazała, że jego działalność zgodna była z przepisami prawa, z wyłączeniem przekroczenia kompetencji w okresie od 01.01.2022-31.12.2024 r. z uwagi na brak Rady Nadzorczej i zmierzała do zabezpieczenia interesów Spółdzielni i jej Członków.

Obecna Rada Nadzorcza została wybrana na Walnym Zgromadzeniu w dniu 11 czerwca 2025 r. – Uchwała WZ 12/2025. Ukonstytuowała się w następujący sposób:

Przewodniczący RN	Maciej Stępnikowski
Zastępca Przewodniczącego RN	Sylvia Rzepka-Sęderowska
Sekretarz RN	Paweł Jarosz
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	Halina Węgrzecka
Przewodnicząca Komisji GZM	Agnieszka Kowalczyk
Członek Rady Nadzorczej	Lech Barszcz
	Mirosław Ciucias
	Krzysztof Kowalski
	Małgorzata Mirecka

Uchwała w sprawie wyboru Rady Nadzorczej nie została zaskarżona.

I.I.1. Kontrole wewnętrzne

Stałymi elementami kontroli wewnętrznej były:

- sprawowanie przez Członków Zarządu kontroli funkcjonalności i poprawności formalnej i merytorycznej dokumentów mających stanowić dowody księgowe przeprowadzonych operacji gospodarczych,
- sprawowanie przez Głównego Księgowego, kontroli celowości operacji gospodarczych i ich zgodności z dyspozycjami wykonywania poprzez zatwierdzenie dowodów księgowych do realizacji oraz kontrola rachunkowa. Statutowe powinności kontrolne wypełniała także Rada Nadzorcza wyłącznie w roku 2022 (w latach 2023 i 2024 nie było Rady Nadzorczej z uwagi na jej wadliwy wybór) poprzez:
 - ✓ rozpatrywanie projektów planów finansowych oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach,
 - ✓ rozpatrywanie sprawozdania Zarządu z przebiegu wykonania planów,
 - ✓ rozpatrywanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni za rok obrotowy.
- Walne Zgromadzenie rozpatrywało sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu w dniu 29 września 2022 za rok 2019, 2020 i 2021, oraz sprawozdania Zarządu za rok 2022 rozpatrywane w dniu 24 czerwca 2023 r. oraz za rok 2023 rozpatrywane 18 czerwca 2024 r.

I.I.2. Rozpatrywanie skarg i wniosków, postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

Zasady przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania skarg i wniosków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego regulował rozdział VIII. pkt. E Statutu Spółdzielni oraz Regulamin przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania skarg i wniosków w SM Południe im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z dnia 28.09.2011 r. – Uchwała RN nr 51/2011. Spółdzielnia prowadzi odrębny rejestr skarg i wniosków.

Ustalenia:

- Strony przyjmowane były przez Członków Zarządu na bieżąco, w miarę potrzeb, choć wyznaczone są godziny przyjęć stron w poniedziałki od godz. 13-15. Istnieje również możliwość zapisu na konkretny dzień i godzinę. Natomiast Rada Nadzorcza przyjmowała w roku 2022 w pierwszy poniedziałek miesiąca od 16¹⁰ do 17¹⁰.
- Informacja o przyjmowaniu stron przez organy samorządowe widnieje na ogólnodostępnej stronie internetowej Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni.

- W Spółdzielni był założony odrębny segregator, gdzie wpinano pisma kierowane do Rady i w niektórych wypadkach do Zarządu wg poniższego wykazu:

	Ilość skarg i wniosków złożonych do:	
	Rady Nadzorczej	Zarządu
2022 rok	0	0
2023 rok	0	2
2024 rok	0	4
Razem	0	6

- Pisma skierowane do Spółdzielni dotyczyły konfliktów międzysąsiedzkich, nieprzestrzegania porządku domowego. Wówczas Spółdzielnia wysyłała pisma wzywające do przestrzegania Statutu i "Regulaminu porządku domowego" oraz informowała mieszkańców o potrzebie zgłaszania przypadków niewłaściwego zachowania do organów, których w zakresie działań jest podejmowanie interwencji.
- Zarejestrowano również wpisy, które nie miały właściwie znamion skarg. Były to wnioski dotyczące bieżącej działalności, spraw regulaminowych, spraw związanych z uchynieniem uchwały w sprawie wyboru Rady Nadzorczej. Spółdzielnia każdy wpis analizowała. Wnioskodawcy otrzymali odpowiedź na piśmie w zasadzie w wymaganym terminie z wyłączeniem jednego pisma, gdzie odpowiedzi udzielono na powtórne zażalenie Członka.

I.I.3. Ubezpieczenia majątkowe.

Za okres objęty lustracją majątek Spółdzielni był ubezpieczony w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA z siedzibą w Warszawie przy ul. Chłodnej 51. Budynki mieszkalne w okresie objętym lustracją były ubezpieczone w **wartości rzeczywistej**. Spółdzielnia urealniła polisę i dla celów ubezpieczenia nieruchomości podstawą było Obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego w sprawie wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na dany rok, pomniejszone o 46 %.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie byli ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej.

Lustracja zwraca uwagę, że:

- *W przypadku wartości odtworzeniowej (nazywanej też nową) w razie szkody zakład ubezpieczeń wypłaca odszkodowanie, które pozwoli naprawić szkodę całkowicie. Wartość rzeczywista (nazywana również wartością amortyzowaną) to nic innego, jak wartość odtworzeniowa nieruchomości pomniejszona o jej faktyczne zużycie.*

I.I.4. Ochrona mienia.

- Biura spółdzielni były zabezpieczone w sposób staranny. Podlegały ochronie w formie monitorowania elektronicznego systemu sygnalizacji włamania i napadu. Obsługę w tym zakresie prowadziła:
 - firma Usługi Elektroniczne WULKAN (nr koncesji L-0463/01) z siedzibą w Radomiu przy ul. Obrońców 25 dla administracji przy ul. Trojańskiej 10 oraz klubu SM przy ul. Gębarzewska 15.
 - Firma ALARM COBRA SYSTEM (nr koncesji L-1123/01 z siedzibą w Radomiu przy ul. Obrońców 25 dla siedziby Spółdzielni.
- Poniesione koszty z tego tytułu kształtowały się następująco:

Walne Zgromadzenie	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Usługi Elektroniczne Wulkan	1 613,88	1 613,88	1 613,88
Alarm Cobra System	2 492,64	2 694,27	2 994,97
Razem koszt	4 106,52	4 308,15	4 608,85

II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA SŁUŻB ETATOWYCH SPÓŁDZIELNI

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

II.1. Organizacja pracy i zatrudnienie.

Organizację pracy i zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego regulowały akty prawne, jakimi były:

Lp	Nazwa Regulaminu	Organ uchwalający Regulamin	Data zatwierdzenia	Uchwała zatwierdzająca	Uwagi
1	Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu	RN	29.07.2021	nr 19/2021	
		Zarząd	25.06.2024	Nr 44/2024	Wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą oraz dostosowania schematu organizacyjnego do struktury Spółdzielni; struktura została zaktualizowana przez Zarząd w dniu 07.10.2025 celem zatwierdzenia przez RN.
2	Regulamin Pracy	Zarząd	2.01.2015 Zmiana 20.09.2023	Zmiana uchwała Nr 53/2023	
5	Regulamin wynagradzania pracowników SM	Zarząd	07.06.2018 z późn. aneksami zmiana 04.01.2024	nr 72-A/2018 zmiana nr 1/2024	Zaktualizowany podczas lustracji w dniu 07.10.2025 Uchwałą Zarządu nr 39/2025

II.2. Struktura organizacyjna.

Zgodnie z Art. 46. § 1.5) Prawa Spółdzielczego do zakresu działania Rady Nadzorczej należy zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.

W każdej strukturze organizacyjnej można wyróżnić dwa niezbędne elementy:

- schemat organizacyjny; model struktury organizacyjnej firmy w przedstawieniu graficznym,
- regulamin organizacyjny; dokument regulujący zasady funkcjonowania i hierarchię w przedsiębiorstwie wraz z opisem stanowisk pracy; wytyczne dla poszczególnych pracowników, zakres ich kompetencji i obowiązków.

1. Z dokumentacji wynika, iż w Spółdzielni były wykonywane szczegółowe schematy organizacyjne z uwzględnieniem ilości etatów. Ramowy zakres czynności został określony w Regulaminie Organizacyjnym.

W analizowanym okresie Rada Nadzorcza zatwierdziła strukturę organizacyjną w następujący sposób:

	Plan zatrudnienia		
	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Nr Uchwały Rady Nadzorczej	42/2019	8/2022	8/2022
Data podjęcia Uchwały RN	29.10.2019	24.03.2022	24.03.2022
	8/2022		
	24.03.2022		

Korekta struktury organizacyjnej wystąpiła w roku 2022.

2. Plan zatrudnienia i jego wykonanie kształtowało się następująco:

Analiza zatrudnienia			
	2022 rok	2023 rok	2024 rok
1. Planowane wg struktury organizacyjnej, z tego:	26,00	24,50	24,50
a) na stanowiskach nierobotniczych	24,75	23,50	23,50
b) na stanowiskach robotniczych	1,25	1,00	1,00
2. Wykonanie wg sprawozdawczości, z tego:	24,70	24,31	24,75
a) na stanowiskach nierobotniczych	23,95	23,56	24,00
b) na stanowiskach robotniczych	0,75	0,75	0,75
3. Rozliczenie zatrudnienia w stosunku do planowanej struktury organizacyjnej			
a) przekroczenie			0,25
b) oszczędność	-1,30	-0,19	

Z przedstawionej tabeli wynika, iż zatrudnienie w latach objętych lustracją różniło się od planowanego. W latach 2022-2023 niższe zatrudnienie spowodowane było zmianami kadrowymi, głównie w składzie Zarządu. W 2024 roku nastąpiło przekroczenie w związku z reorganizacją Spółdzielni. Nie funkcjonowała Rada Nadzorcza, która mogłaby te zmiany zaakceptować.

Przy tej wielkości Spółdzielni i nałożonych na nią zadaniach i obligatoryjnych obowiązkach, powyższe zatrudnienie zabezpieczało interesy spółdzielni i jej członków.

II.3. Fundusz płac

- Osobowy i bezosobowy fundusz płac był planowany na każdy rok odrębnie w ramach Planu finansowego.

Planowanie funduszu płac i jego wykonanie kształtowało się następująco:

Planowany fundusz płac			
	2022 rok	2023 rok	2024 rok
1. Planowany fundusz płac, z tego:	2 255 934,00	2 288 982,00	2 579 819,40
a) osobowy fundusz płac	2 066 700,00	2 080 300,00	2 353 900,00
b) bezosobowy fundusz płac, w tym:	189 234,00	208 682,00	225 919,40
wynagrodzenie Rady Nadzorczej	108 360,00	140 382,00	141 134,40
2. Wykonanie wg sprawozdawczości, z tego:	2 345 574,64	2 217 994,09	2 410 844,23
a) osobowy fundusz płac	2 155 735,64	2 144 576,71	2 310 419,23
b) bezosobowy fundusz płac, w tym:	189 839,00	73 417,38	100 425,00
wynagrodzenie Rady Nadzorczej	106 554,00	0,00	0,00
3. Rozliczenie funduszu płac w stosunku do planowanego			
a) przekroczenie	89 640,64		
b) oszczędność		70 987,91	168 975,17

Przekroczenie funduszu w roku 2022 nastąpiło w związku z niedoszacowaniem planu. W pozostałych latach oszczędności wynikły z braku wypłat dla Członków Rady Nadzorczej.

- Wynagrodzenia w ramach bezosobowego funduszu obejmowały głównie:
 - wynagrodzenia organów samorządowych w roku 2022; zgodnie z zapisami Statutowymi §125; Członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej liczone od **najniższego wynagrodzenia**;
 - wynagrodzenia z tytułu umów cywilno-prawnych; dotyczyły czasowego zastępstwa umów o pracę, z tytułu sprzątania, zatrudnienia inspektora ochrony danych osobowych, inspektorów w zakresie przeglądów technicznych zasobów, odczytów wodomierzy i roznoszenia rachunków za wodę, zatrudnienia osób do prowadzenia działalności społeczno – wychowawczej.

3. Dokonano kontroli wypłat wynagrodzeń w zakresie osobowego i bezosobowego funduszu płac. Sprawdzono wyrywkowo zgodność naliczania wynagrodzeń z zawartymi umowami o pracę pracowników, umów zlecenia oraz postanowień Statutu. Na podstawie list płac za listopad 2024 r. ustalono, że:

- Wypłaty pracowników były zgodne z umowami i w oparciu o stosowne uchwały organów samorządowych;
- Ilość godzin pracy przy umowach zlecenia została prawidłowo udokumentowana. Stawka za godzinę nie była niższa niż wysokość minimalnej stawki godzinowej.
- Wypłaty wynagrodzeń Rady Nadzorczej były w wysokości procentowej określonej Statutem liczone od minimalnego wynagrodzenia; wypłacone wyłącznie w roku 2022.

Rada Nadzorcza w okresie jej funkcjonowania analizowała politykę kadrową oraz zapoznawała się z wykorzystaniem środków przeznaczonych na wynagrodzenia.

4. Średnia płaca.

Średnia płaca brutto w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w okresie objętym lustracją kształtowała się następująco:

Średnia płaca wynikająca z osobowego funduszu płac	wskaznik zmian			
	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2024/2022
Średnie wynagrodzenie w SM Południe im. Jana Kochanowskiego	7 273,06	7 351,49	7 779,19	1,07
Przeciętne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w Polsce	6 346,15	7 155,48	8 181,72	1,29
średnie wynagrodzenie w spółdzielni w stosunku do przeciętnego wynagrodzenia w Polsce	1,15	1,03	0,95	
minimalne wynagrodzenie	3 010,00	3 545,00	4 271,00	1,42
średnie wynagrodzenie w spółdzielni w stosunku do minimalnego wynagrodzenia	2,42	2,07	1,82	

Średnia płaca brutto obejmuje zsumowane wszystkie wynagrodzenia brutto pracowników (w tym wynagrodzenia zasadnicze, nagrody), które dzielone są przez średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni

Artykuł 13 Kodeksu pracy stanowi: „Pracownik ma prawo do godziwego wynagrodzenia za pracę. Warunki realizacji tego prawa określają przepisy prawa pracy oraz polityka państwa w dziedzinie płac, w szczególności poprzez ustalanie minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Płaca godziwa to pojęcie, które w ostatnich latach zyskuje na znaczeniu. Rosnące koszty życia i zmieniające się oczekiwania społeczne sprawiają, że temat godziwego wynagrodzenia staje się istotny.

Zgodnie z Europejską Kartą Społeczną, wynagrodzenie godziwe powinno stanowić około 68% przeciętnego wynagrodzenia w kraju.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją miała dostosowane wynagrodzenia do art. 13 Kodeksu Pracy. Widać ich spadek w stosunku do przeciętnego wynagrodzenia.

II.4. Dokumentacja pracownicza

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

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

1. Akta osobowe

Dokonano kontroli dokumentacji pracowniczej akt osobowych pracowników zaewidencjonowanych pod nr: 26,34,13,25,54,36,11 (28% zatrudnionych).

Ustalono, że:

- Dokumentacja pracownicza prowadzona jest w oparciu o Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej (Dz. U. z 2018 r. poz. 2369); obecnie Rozporządzenie Ministra Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 6 marca 2023 r. zmieniające Rozporządzenie w sprawie Dokumentacji Pracowniczej Dz.U.2023.471.
- Pracodawca prowadził odrębnie akta osobowe dla każdego pracownika, które składały się z 5 części,
- Dokumenty były pogrupowane i ułożone w porządku chronologicznym, ponumerowane. Pracownicy posiadali aktualne badania lekarskie oraz szkolenia BHP. W aktach osobowych uprawnionych pracowników występowały świadectwa w specjalności instalacji sanitarnych oraz uprawnienia budowlane,
- Akta zostały uzupełnione o informację w sprawie prowadzenia badania trzeźwości i środków działających podobnie do alkoholu.
- Akta osobowe pracownicze jak również dostęp do nich był zabezpieczony w sposób prawidłowy.

2. Normy prawne dotyczące równego traktowania w zatrudnieniu.

Pracodawca zapoznał pracowników w zakresie równego traktowania w zatrudnieniu poprzez stosowne oświadczenia; pisemne potwierdzenie znajduje się w aktach osobowych (art.94¹ kodeksu pracy).

3. Ewidencja czasu pracy

Kodeks pracy nakłada na pracodawcę obowiązek prowadzenia ewidencji czasu pracy (art. 149 K.p.) dla każdego pracownika odrębnie.

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

- W Spółdzielni była prowadzona kontrola czasu pracy. Pracownicy podpisywali listy obecności, które znajdowały się w siedzibie Spółdzielni oraz w administracji. Ewidencja czasu pracy umożliwiała kontrolę przestrzegania norm dotyczących czasu pracy oraz możliwość sprawdzenia prawidłowego ustalania wynagrodzenia i innych świadczeń związanych z pracą. Karty ewidencji czasu pracy były prowadzone w formie elektronicznej z wydrukiem, dostosowane do wytycznych w zakresie RODO.
- **Ewidencja urlopów** prowadzona była elektronicznie i tradycyjnie. Na dzień 01.10.2025 r. stwierdzono niewykorzystanego urlopu za rok poprzedni w ilości 36 dni u 2 osób. Przyczyną niewykorzystana u jednej osoby było długotrwałe zwolnienie lekarskie; pracownik jest obecnie na urlopie. W trakcie lustracji również druga osoba wypisała wniosek urlopowy.
- **Ewidencja delegacji.** W Spółdzielni prowadzony był chronologicznie rejestr wyjazdów służbowych (delegacji), zawierający: imię i nazwisko delegowanego, datę wyjazdu, miejsce oraz cel wyjazdu; Delegacje wystąpiły sporadycznie w ilości 7 wyjazdów w trzech kontrolowanych latach. Pracownikom na określonych stanowiskach przysługiwał ekwiwalent za używanie pojazdu samochodowego do celów służbowych na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra

Komunikacji z dnia 29.06.1987 r. w sprawie używania pojazdów samochodowych do celów służbowych. Zwrot kosztów następował w formie miesięcznego ryczału po złożeniu przez pracownika pisemnego oświadczenia o używaniu przez niego pojazdu do celów służbowych w danym miesiącu (kontrola dokumentu z października 2024 r., bez uwag). Ryczały za używanie samochodów do celów służbowych były wypłacane zgodnie z przepisami (przy wypłacie ryczału w dokumentacji spółdzielni znajdują się niezbędne pisemne oświadczenia pracownika, zawierające dane o marce samochodu, pojemności silnika, numerze rejestracyjnym oraz ilości dni nieobecności w pracy w danym miesiącu). Pracownicy używający swoje samochody do celów służbowych nie posiadali odpowiednich badań profilaktycznych, które należy uzupełnić.

4. Dokumentacja płacowa i podatkowa.

W zakresie dokumentacji płacowej pracodawca ma obowiązek prowadzić odrębnie dla każdego pracownika imienną kartę (listę) wypłacanego wynagrodzenia za pracę i inne świadczenia związane z pracą. Przepisy prawa pracy nie regulują tego, jakie informacje powinna zawierać lista płac. Jednak jej układ wynika z realizacji obowiązków rozliczeniowych wobec ZUS i urzędów skarbowych, co jest zachowane.

- Podstawą naliczenia płac był bilans czasu pracy, który uwzględniał zaświadczenia lekarskie, urlopy i inne nieobecności.
- Termin wypłat był ustalony i zachowany; w ostatnim dniu każdego miesiąca (rozdział III. §8 ust.1 regulaminu wynagradzania); *brak terminów wynagrodzeń dla Członków Zarządu,*
- Dokonano kontroli terminowości wypłat za listopad 2024 r. Wypłata wynagrodzenia dla pracowników odbyła się terminowo.
- Wynagrodzenie było płacone w większości w formie bezgotówkowej. Pracownicy na bezgotówkową formę wynagrodzeń wyrazili zgodę udostępniając swoje rachunki bankowe.

5. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 4.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 288 z dnia 29.02.2024 r. z późn. zmianami).

Ustalenia:

W Spółdzielni w okresie objętym lustracją były wypłacane świadczenie urlopowe, jednorazowy dodatek pieniężny dla pracownika, przyznawany przez firmy, które nie tworzą Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych (ZFŚS). Pracownik otrzymywał je, jeśli zadeklarował wykorzystanie co najmniej 14 kolejnych dni urlopu wypoczynkowego w danym roku kalendarzowym i nie zależał od sytuacji materialnej pracownika.

II.3. Bezpieczeństwo i higiena pracy

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

W Spółdzielni za sprawy związane z BHP był odpowiedzialny Członek Zarządu, posiadający wiedzę i doświadczenie w zakresie dokumentowania i przestrzegania zasad BHP.

Uregulowano zadania BHP w zakresie opracowania i wdrożenia procedur prawidłowego zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy, takie jak:

- *Ocenę ryzyka zawodowego,*
- *Dokumentację wypadków; w okresie objętym lustracją nie stwierdzono wypadków przy pracy,*

- Dokumentację w zakresie zasady dofinansowania okularów korekcyjnych i soczewek oraz innych zmian przepisów dotyczących obsługi monitorów ekranowych.
- Instrukcje dotyczące używania maszyn i urządzeń technicznych,
- Badania warunków pracy, w tym poziomu oświetlenia,
- Dokumentację w zakresie zmian wynikłych z kodeksu pracy, w tym: dotyczące badania zawartości alkoholu u pracowników, wpływu narkotyków czy też innych środków odurzających,

Pracownicy posiadali aktualne badania lekarskie i szkolenia BHP. Byli zapoznawani z ryzykiem zawodowym, jak również ze szczegółowymi zasadami bezpieczeństwa.

II.4. Szkolenia pracownicze

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

Tematyka szkoleń dotyczyła:

ILOŚĆ OSÓB BIORĄCYCH UDZIAŁ W SZKOLENIACH PRACOWNICZYCH			
Wyszczególnienie	2022 rok	2023 rok	2024 rok
szkolenia w zakresie spraw podatkowych, placowo-podatkowych i zasiłkowych,	3	1	2
szkolenia w zakresie spraw bilansowych	1	1	1
szkolenia w zakresie zmian prawa budowlanego	1	5	2
szkolenia w zakresie zmian prawa energetycznego	4	1	2
szkolenia w zakresie zmian RODO	3	22	23
szkolenia w zakresie zmian prawa pracy		2	23
Stan na 31.12.	12	32	53

W roku 2022 i 2023 w przeważającej większości były to szkolenia on-line, później stacjonarne.

W świetle zmieniających się interpretacji przepisów tematyka szkoleń była wystarczająca.

II.5. Ochrona danych osobowych

Obowiązujące od dnia 25.05.2018 roku nowe przepisy RODO rozszerzyły obowiązki Spółdzielni w tym zakresie.

Podstawa prawna:

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) - Zgodnie z art. 99 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych, rozporządzenie stosowane od dnia 25 maja 2018 r.
- Ustawa z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych- Tekst jednolity - Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 z mocą obowiązującą od 25 maja 2018 r.

Spółdzielnia przyjęła politykę RODO uchwałą Zarządu nr 71A/2018 z dnia 09 maja 2018 roku, która wymaga dalszej aktualizacji. Były opracowane następujące dokumenty:

- Instrukcja zarządzania systemem informatycznym – Uchwała Zarządu nr 8/2024 z 5.02.2024
- Regulamin Ochrony Danych osobowych – Uchwała Zarządu nr 15/2024 z 6.02.2024
- Regulaminu Użytkowania zewnętrznych nośników informacji – Uchwała Zarządu nr 39/2024 z 13.06.2024

W Spółdzielni obsługę w zakresie RODO powierzono własnemu pracownikowi. Następnie w dniu 28 kwietnia 2023 r. zawarto umowę z Polską Agencją Ochrony Danych z siedzibą w Radomiu przy ul. Sandomierskiej 22 m42 na usługi pełnienia obowiązków Inspektora

Danych Osobowych. Umowa obowiązywała do 31.01.2024 r., którą zastąpiono umową zlecenia zawartą od 01.02.2024r z Józefem Wańkiem zamieszkałym w Radomiu przy ul. Grzybowskiej 7/47 z takim samym zakresem przedmiotu umowy.

Inspektor Ochrony Danych Osobowych był zobowiązany do nadzorowania, opracowania i aktualizowania wymaganej ustawą dokumentacji oraz nadzorowania i przestrzegania określonych w niej zasad.

Pracownicy oraz organy samorządowe w zakresie RODO byli szkoleni na bieżąco.

Incydentów naruszenia danych osobowych nie stwierdzono.

W trakcie lustracji dostosowano politykę RODO do aktualnych przepisów Uchwałą Zarządu nr 40/2025 z dnia 07.10.2025 r.

III. STAN PRAWNY GRUNTÓW

III.1. Powierzchnia gruntów.

Na dzień 31 grudnia 2024 r., Spółdzielnia administrowała 232 nieruchomościami gruntowymi o łącznej powierzchni 309.334,00 m², w tym:

Grunt		
	Powierzchnia gruntu	Ilość działek
Odrębna własność na gruncie wykupionym	110 495,09	49
Współwłasność SM na gruncie wykupionym	176 899,78	
Własność SM; grunt własny	9 867,13	8
Grunt w wieczystym użytkowaniu	5 243,00	20
Odrębna własność na gruncie w wieczystym użytkowaniu	1 062,82	
Współwłasność SM na gruncie w wieczystym użytkowaniu	5 766,18	
Dzierżawa terenu	0,00	0
RAZEM GRUNT	309 334,00	232

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

III.2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów.

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

Spółdzielnia na mocy Uchwały Rady Miejskiej Nr 436/2004 w Radomiu z dnia 23.06.2004 r., w dniu 20.04.2006 r. dokonała wykupu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, wniosła do urzędu miasta tzw. jednorazową opłatę przekształceniową dla wszystkich nieruchomości budynkowych z wyłączeniem nieruchomości przy ul. Kasandry 7 i 9. Wykup tej nieruchomości nastąpił 01 kwietnia 2008 r.

W Spółdzielni wszystkie budynki zajęte pod budownictwo mieszkaniowe posiadają wykupiony grunt. Z mieszkańcami w latach wcześniejszych dokonano rozliczenia z tego tytułu.

III.3. Księgi Wieczyste.

Księgi wieczyste są jawne i pokazują stan prawny:

- nieruchomości, czyli mieszkań, domów, działek budowlanych oraz gruntów,
- spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania,
- prawa odrębnej własności.

Dokonano wrywkowej kontroli Ksiąg Wieczystych nieruchomości będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego oraz deklarowanej powierzchni podatku od nieruchomości.

Spółdzielnia na bieżąco monitoruje prawidłowość wpisów w Księdze Wieczyste. Obecnie dwie KW nr RA1R/00038972/2 oraz KW nr RA1R/00047003/6 wykazują niezgodność ze stanem faktycznym. W dniu 15.05.2024 r. Spółdzielnia pismem L.dz. KFK/1470/2024 wystosowała wniosek o sprostowanie treści. Do dnia zakończenia lustracji w Księgach Wieczystych nie dokonano zmian. W dniu 07.10.2025 r. Spółdzielnia ponownie wystąpiła o doprowadzenie treści KW do stanu rzeczywistego.

III.4. Zbycie/nabycie nieruchomości gruntowych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie zbyła nieruchomości gruntowych. Zmniejszenie nieruchomości gruntowych nastąpiło wyłącznie z tytułu ustanowienia odrębnych własności, w oparciu o ustawę spółdzielczą. Nabycie nieruchomości w okresie lustracji nie nastąpiło.

III.5. Służebności gruntowe.

W okresie objętym lustracją, w Spółdzielni nie ustanowiono służebności gruntowej. Spółdzielnia jest w trakcie ustanawiania służebności na działce 137/142 o powierzchni 83 m² spowodowaną ustanowieniem drogi koniecznej dla lokalu użytkowego – spółdzielczego własnościowego prawa.

III.6. Bezumowne korzystanie z gruntu.

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny z wyłączeniem bezumownego korzystania z działki nr 215/142 stanowiącej własność Gminy Miasta Radom, a zajętej przez Spółdzielnię w części, pod spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz część działki nr 137/12 stanowiącej użytkowanie wieczyste Spółdzielni zajętej w części pod infrastrukturę drogową stanowiącą własność Gminy Miasta Radom. Obecnie Spółdzielnia jest na etapie wzajemnej zamiany gruntu i uregulowania tytułu prawnego

IV. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI

IV.1. Wymagane i zalecane rejestry:

1. Rejestr członkowski:

Zgodnie z art.30 ustawy Prawo spółdzielcze w Spółdzielni prowadzony był Rejestr Członków Spółdzielni w formie tradycyjnej zawierający najważniejsze wymagania art. 30 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz §10 Statutu, takie jak:

- Nr członkowski, imiona i nazwiska członków, adres i rodzaj lokalu, miejsce zamieszkania, datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków i datę ustania członkostwa.
- Dla osób, które nabyły członkostwo przed 17 września 2017 r. wniesione udziały widniały w rejestrze oraz ewidencji księgowej analitycznej. Wypląt udziałów w okresie objętym lustracją nie stwierdzono.
- Ostatni wpis dokonany był pod Nr 12959 i dotyczył członka, który został wpisany do rejestru członków z chwilą nabycia prawa odrębnej własności w dniu 01.10.2025 r.

2. Rejestr Ksiąg Wieczystych:

Spółdzielnia zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zobowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

Rejestr Ksiąg Wieczystych prowadzony był w formie tradycyjnej oraz w programie PAPIRUS SQL w układzie chronologicznym. Można również przeglądać w układzie osiedli, budynków, praw do lokali i daty założenia KW. Tradycyjny rejestr zawierał: Nr kolejny, imię i nazwisko, adres lokalu, Nr KW, typ lokalu i datę założenia księgi. Ostatni

wpis w rejestrze nastąpił 26 września 2025 r. dla mieszkania (spółdzielcze własnościowe prawo) przy:

- ul. Posłów Greckich 4 m.39 w Radomiu.

IV.2. Sprawy członkowskie

1. Zgodnie ze Statutem - celem działalności Spółdzielni było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych albo lokali o innym przeznaczeniu.

W okresie objętym lustracją stan ilościowy członków wynosił:

STRUKTURA ILOŚCIOWA CZŁONKÓW SM			
Wyszczególnienie	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Liczba członków ogółem na 1.01	4 986	4 906	4 920
Przyjęcia	62	124	126
Wykreślenia	142	110	146
Liczba członków ogółem na 31.12	4 906	4 920	4 900

W obecnym stanie prawnym stan członków ustala się z chwilą nabycia lub zbycia spółdzielczego prawa. Zależy od daty dostarczenia tytułu prawnego do lokalu przez Członka do siedziby Spółdzielni. Spółdzielnia w rejestrach Członkowskich ujmuje z chwilą dostarczenia dokumentacji z informacją o faktycznej dacie nabycia. Na 31 grudnia każdego roku stan Członków jest zgodny z danymi wykazanymi w sprawozdaniach rocznych Zarządu. Spółdzielnia nie posiada w swych zasobach Członków oczekujących. Spółdzielnia w latach wcześniejszych dopełniła obowiązku przyjęcia członków z mocy ustawy. Obecnie zapisy ustawy w zakresie przyjmowania członków są realizowane na bieżąco.

2. W spółdzielni występuje grupa osób, która posiada prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, a nie złożyła deklaracji Członkowskiej.

Struktura osób niebędących członkami przedstawia się następująco:

STRUKTURA ILOŚCIOWA OSÓB NIEBĘDĄCYCH CZŁONKAMI SM			
Wyszczególnienie	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Liczba osób posiadających mieszkania, którzy nie są członkami SM ogółem na 31.12	402	418	424

W/w osoby **nie powinny korzystać z nadwyżek bilansowych Spółdzielni a także nie przysługiwało im m.in.:**

- czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni,
- prawo do czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością spółdzielni oraz do udziału z głosem decydującym w walnym zgromadzeniu członków,
- nie przysługiwało prawo żądania zamieszczenia określonych spraw w jego porządku obrad.

3. Akta członkowskie.

W celu sprawdzenia prawidłowości stosowania procedur związanych z przyjmowaniem w poczet członków i skreślaniem z rejestru członków dokonano przeglądu losowo wybranej dokumentacji i stwierdzono, że akta członków są dostosowane w pełni do Art. 5 ustawy RODO.

Dokonano kontroli akt członkowskich nr 12604, nr 12671, nr 12665, nr 12589, nr 12590, nr 12797, nr 12798.

Ustalono:

Akta członkowskie były przechowywane w siedzibie Spółdzielni. Ułożone w teczkach według budynków i mieszkań. Zawierały dane dotyczące Członka posiadającego tytuł prawny. Dostosowane do ustawy RODO. Obejmowały między innymi:

- tytuł prawny do lokalu; w tym akty notarialne i informacje z Ksiąg Wieczystych,
- deklarację członkowską przystąpienia do Spółdzielni właściciela,
- w Spółdzielni po 17.09.2017 r. obowiązuje nowy wzór deklaracji Członkowskiej, którą w trakcie lustracji dostosowano do RODO.
- zawiadomienie o przyjęciu w poczet Członków wraz z Uchwałą Zarządu w przypadku Członków z tytułu odrębnej własności były zgodne z zapisami statutowymi określonymi w §11 ust.2 Statutu,
- dla Członków posiadających spółdzielcze prawa wysyłano informację o nabyciu Członkostwa; stwierdzano nabycie Członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu- § 11 ust.1 Statutu; z chwilą dostarczenia aktu notarialnego o nabyciu prawa, nabywcy podpisywali oświadczenie, że zostali poinformowani o Członkostwie w Spółdzielni.

akta były zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych. Teczki członkowskie dostosowywane do ustawy RODO.

IV.3. Struktura budynków i mieszkań.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia realizowała cel swojej działalności poprzez zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi współwłasność Spółdzielni w zakresie budynków mieszkalnych.

STRUKTURA PRAW LOKALI MIESZKALNYCH SM			
Wyszczególnienie	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Liczba budynków wielorodzinnych	83	83	83
Liczba budynków jednorodzinnych			
liczba mieszkańców ogółem	3 987	3 987	3 987
Lokatorskie	75	69	64
Najem	3	3	3
Bez tytułu prawnego	17	15	15
Własnościowe	2 352	2 347	2 343
Odrębna własność	1 540	1 553	1 562

- Najem dotyczył osób, z którymi z różnych przyczyn nie można było uregulować tytułów prawnych; dotyczy byłych mieszkań lokatorskich, które Spółdzielnia przekształciła w odrębna własność stanowiącą mienie Spółdzielni. Osoby zamieszkałe zgłosiły się do Spółdzielni celem zawarcia umów.
- Lokale mieszkalne bez tytułu prawnego; również w tym wypadku dotyczy osób z którymi z różnych przyczyn nie można było uregulować stanu prawnego; niektórzy lokatorzy są w trakcie postępowań egzekucyjnych. Spółdzielnia na bieżąco monitoruje sytuację prawną osób zamieszkałych w tych mieszkaniach.

V. REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

1. Zarząd Spółdzielni na posiadane nieruchomości gruntowe i budynkowe określił w drodze uchwały przedmiot odrębnej własności dla tych nieruchomości zgodnie z wymogami art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845).

Zgodnie z art.42 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wymieniona uchwała od dnia jej uprawomocnienia stanowi podstawę oznaczenia lokali i przypadających na każdy lokal udział w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowienie odrębnej własności lokali na rzecz osób uprawnionych.

2. W okresie objętym badaniem lustracyjnym członkowie złożyli łącznie 41 wniosków o ustanowienie odrębnych własności wg poniższego:

USTANAWIANIE ODREBNYCH WŁASNOŚCI			
Wyszczególnienie	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Wnioski złożone	19	13	9
Wnioski zrealizowane	19	13	9

Wnioski zostały zrealizowane terminowo. Nie wystąpiły przeszkody prawne w ich realizacji.

W Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. występuje 1 562 lokali o statusie odrębnej własności lokali co daje wskaźnik wyodrębnień 39,18 %.

3. Ustanawianie prawa odrębnej własności dla lokali odzyskanych, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

W okresie objętym lustracją ogłoszono 4 przetargi na ustanowienie odrębnej własności, wg. poniższego:

WYKAZ ORGANIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ PRZETARGÓW W LATACH 2022-2024 na ustanowienie odrębnej własności				
Lp.	Data przetargu	Tematyka przetargu- lokal, który podlegał licytacji	Ilość ofert, które wpłynęły do spółdzielni	Wybór
1	12.04.2023	mieszkanie przy ul. Baryckiej 5 m.19	0	
2	18.05.2023		0	
3	10.08.2023		0	
4	21.07.2023	mieszkanie przy ul. Czarnoleska 8 m.17	1	Wybór za 278 100zł; jedna oferta

W okresie objętym lustracją w wyniku przetargów ustanowiono 1 odrębną własność do lokalu mieszkalnego przy ul. Czarnoleska 8 m.17. Było to mieszkanie, gdzie wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo. Lokal był wolny w sensie fizycznym i prawnym, mógł być zbyty na przetargu. Natomiast lokal przy ul. Baryckiej 5 m.19 stanowił mienie Spółdzielni, które nie było wolne w sensie fizycznym (pozostaje zamieszkałe przez użytkownika bez tytułu prawnego).

Dokonano kontroli przetargu na zbycie mieszkania przy ul. Czarnoleska 8 m.17.

Ustalenia:

- Zasady zbywania praw do lokali mieszkalnych normował „Regulamin przetargów na lokale mieszkalne i użytkowe z odzysku” zatwierdzony przez RN Uchwała Nr 40/2019 z dnia 29.10.2019 r. z późn. zmianami. – *regulamin wymaga aktualizacji.*
- Wartość rynkowa lokalu według operatu szacunkowego wynosiła 276 000,00 zł; w dniu przetargu operat nie utracił swej ważności,
- W dniu 06.07.2023 r. Zarząd uchwałą nr 44/2022 powołał Komisję Przetargową składającą się z 3 osób posiadających wiedzę i doświadczenie w organizacji w/w licytacji,
- Regulamin nie normował obecności Członków Rady Nadzorczej w tego typu przetargach,
- Ogłoszenie o przetargu „pisemnym ofertowym: ukazało się na stronie internetowej SM „Południe” im. Jana Kochanowskiego, w Gazecie Wyborczej oraz na tablicach ogłoszeń będących w zasobach Spółdzielni. Zawierało charakterystykę mieszkania, cenę wywoławczą, kwotę wadium 13.800 zł, informację o terminie i miejscu przetargu. Były podane również inne informacje zgodnie z regulaminem wewnętrznym w powyższej sprawie.

- Przetarg odbył się 21 lipca 2023 r.; do przetargu przystąpiła jedna osoba, które spełniała warunki przetargowe; regulamin w rozdziale §13 ust. 2 mówi, że przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą od wywoławczej.
- Ofertę pisemną złożyła w wymaganym terminie jedna osoba z ceną oferowaną 278.100zł; spełniała wszystkie warunki przetargowe.
- Przed zawarciem umowy została uzupełniona kwota wylicytowanej wartości do wysokości 278.100 tys. zł. o czym mowa w §4 aktu notarialnego z dnia 06.09.2023 r. Rep.4246/2023,
- *Nadwyżka ponad wartość rynkową w kwocie 2.100 zł została niepoprawnie zaksięgowana na waloryzację wkładów (konto księgowo -807), a następnie zarachowane do wypłaty do masy spadkowej.*

4. Rozliczenie z osobą opuszczającą lokal.

Powyższe mieszkanie stanowiło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Dla mieszkania nastąpiło rozliczenie wkładu, które Zarząd przyjął w dniu 07.09.2023 r. -prot. nr 36/2023. Z wylicytowanej wartości w kwocie 278.100 zł potrącono należne Spółdzielni opłaty. *Rozliczenie należy skorygować rozliczenie do wartości rynkowej o kwotę 2.100 zł i przeksięgować na pozostałe przychody operacyjne. W trakcie lustracji dokonano stosownych korekt.* Obecnie Spółdzielnia posiada postanowienie sądu o nabyciu spadku – Syg. Akt I Ns 124/24 z dnia 19.08.2025 r.

5. Wyodrębnienie wspólnoty mieszkaniowej z zasobów spółdzielczych.

W okresie objętym lustracją nie wpłynął wniosek większości właścicieli nieruchomości o zwołanie przez Zarząd Spółdzielni zebrania właścicieli nieruchomości w celu powstania wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 24¹ ust.1o sm.

VI. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

VI.1. Analiza i kontrola zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

W myśl uchwały określającej odrębną własność, w Spółdzielni zostały wyodrębnionych 51 nieruchomości, w tym:

	Budynki w zasobach SM	
	ilość budynków	ilość nieruchomości - art.4
Budynki wielorodzinne	83	49
Budynki wielorodzinne; nie podlegające ustanowieniu odrębnej własności (własność SM)		
RAZEM	83	49
Garaże spółdzielcze prawa -153 garaże	7	2
Budynki o innym przeznaczeniu; spółdzielcze prawa i odrębnej własności		
Ogółem	90	51

Spółdzielnia według stanu na 31.12.2024 r. zarządzała:

- 49 nieruchomościami mieszkalnymi obejmujących 83 budynki wielorodzinne o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych 222.656,83 m² oraz zawierające 78 lokali użytkowych stanowiących spółdzielcze prawo bądź odrębną własność o powierzchni 6.248,46m², w tym 1 lokal administracji Spółdzielni, który stanowi mienie Spółdzielni o powierzchni 75,19 m².
- 7 budynków garaży obejmujących 153 garaże o powierzchni 2 754, 00 m²,
- 10 przybudówek, stanowiących spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz 2 lokale stanowiące mienie Spółdzielni o powierzchni 774,23 m²

- 1 budynek o powierzchni 2 097,12 m², zajmowany przez siedzibę Spółdzielni, w której są wynajmowane lokale wg. stanu na 31.12.2024 w ilości 16 sztuk o powierzchni 657,73 m².

Budynki znajdujące się w zasobach Spółdzielni zostały oddane do eksploatacji w latach 1982-1997. Zostały sukcesywnie docieplone w latach 2002-2011.

Wybudowano je w różnych technologiach, wg. poniższego zestawienia:

- 79 budynków w technologii W-70
- 4 budynki w technologii kielecko – szczecińskiej

Budynki mieszkalne wielorodzinne znajdujące się w zasobach Spółdzielni charakteryzują się tym, że występuje:

- 74 budynki nieprzekraczające wysokości 5-ciu kondygnacji,
- 9 budynków powyżej pięciu kondygnacji.

Eksploatowane budynki wielorodzinne wyposażone były w podstawowe instalacje, takie jak:

- instalacja elektryczna,
- instalacja wodno – kanalizacyjna,
- instalacja gazowa,
- centralne ogrzewanie,
- ciepła woda centralna,
- 9 budynków jest wyposażone w 18 urządzeń dźwigowych.

Spółdzielnia posiadała w swych zasobach 10 placów zabaw. W skład placów zabaw nie wchodziły siłownie plenerowe, zewnętrzne służących aktywności fizycznej mieszkańców.

Spółdzielnia nie zarządzała wspólnotami mieszkaniowymi.

Zgodnie z obowiązującą w latach objętych lustracją, strukturą organizacyjną oraz zakresem obowiązków wynikających z Regulaminu Zarządu za gospodarkę zasobami mieszkaniowymi odpowiedzialny był:

- Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych – w zakresie administracji zasobów, utrzymania porządku i estetyki zamieszkiwania, gospodarki remontowej i konserwacji oraz realizacji inwestycji; nadzoru nad służbami obcymi.

W dniu 20 października 2025 r. przeprowadzono kontrolę stanu techniczno-porządkowego zasobów Spółdzielni. Z przeprowadzonych czynności sporządzono protokół, który stanowi załącznik Nr 1 do protokołu lustracji.

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

Poza godzinami urzędowania oraz w dni wolne od pracy, a w szczególności w nagłych przypadkach zgłaszanie usterek lub awarii odbywało się bezpośrednio na funkcjonujący telefon Pogotowia Technicznego SM Południe Spółdzielnia posiada stronę internetową na której uwidocznione są numery alarmowe, umożliwiające kontakt z poszczególnymi działami Spółdzielni.

VI.2. Książki obiektów budowlanych.

Powyższą problematykę regulują następujące akty prawne.:

- Ustawa Prawo Budowlane – tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz.682 z 19.04.2023 r. z póź. zmianami;
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego Dz. U. 2022 poz.2778.

Z przeglądu książek obiektów budowlanych wynika, że zostały założone dla wszystkich obiektów będących własnością Spółdzielni z wyłączeniem garaży, dla których należy założyć niezwłocznie. Prowadzenie Książek Obiektów Budowlanych wynika z art.

60b. Prawa budowlanego.

Książkę obiektu budowlanego prowadzi się na bieżąco dla każdego: 1) budynku, 2) obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności.

Książki przechowywane były w administracjach Spółdzielni.

Lustracja zwraca uwagę, że:

- *Od 1 stycznia 2024 roku dla nowych obiektów zarządca zakłada książkę obiektu budowlanego wyłącznie w formie cyfrowej.*
- *Książki papierowe założone do 31 grudnia 2023 roku mogą być prowadzone w tej formie do końca 2026 r.*

W Spółdzielni są prowadzone KOB wyłącznie w formie papierowej. Należy rozważyć sukcesywne przechodzenie na Cyfrową Książkę Obiektu Budowlanego.

1. Za prowadzenie książek obiektów budowlanych odpowiedzialny był Zarząd Spółdzielni jako osoba sprawująca zarząd w imieniu właścicieli i współwłaścicieli obiektów, osobami zaś upoważnionymi do dokonywania wpisów były osoby wyznaczone i wpisane w Tablicy Nr I Książki Obiektu Budowlanego.
2. Książki obiektu budowlanego zostały założone według rozporządzenia z 1998 r. Nie wystąpiło zapełnienie całych tomów by dostosowywać je do obowiązującego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. 120 poz. 1134 z dnia 10.07.2003 r.). Należy uznać, że były dostosowane do wzoru książki obiektu budowlanego określonego w rozporządzeniach.
3. Dokonano kontroli wrywkowej KOB dla budynku:
 - przy ul. Urszuli 3
 - przy ul. Czarnoleskiej 25
 - przy ul. Sycyńskiej 12
4. Z toku czynności sprawdzających wynika, że wpisy do książek obiektów, należy uzupełniać z zachowaniem chronologii. Zatem cel prowadzenia książek jako systematyczne dokumentowanie wszystkich decyzji i czynności mających znaczenie dla utrzymania należytego stanu technicznego obiektów budowlanych (zgodnie z § 6.1 przytaczanego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury, mówiącego, iż „wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu”) jest realizowany przez Spółdzielnię.
5. Na podstawie wpisów w kontrolowanych Książkach obiektów należy stwierdzić, że w latach lustracji dokonywano obowiązkowych kontroli. Protokoły odbioru robót remontowych w obiekcie były uzupełniane. Książki obiektów budowlanych były ponumerowane i zabezpieczone.
6. Z informacji uzyskanej od Wiceprezesa Zarządu wynika, że nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na bezpieczeństwo użytkowania (awarie lub katastrofy).

W czasie lustracji stwierdzono, że w oddzielnych teczkach obok książek obiektów znajdują się niezbędne protokoły z przeglądów okresowych, wynikających z przepisów art. 62 ustawy prawo budowlane.

VI.3. Okresowe kontrole wynikające z przepisów ustawy Prawo Budowlane art.62.

Z analizy wykonania okresowych kontroli wynikających z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane wynika, że w Spółdzielni w lustrowanym okresie były wykonywane obligatoryjne okresowe kontrole stanu technicznego wynikające z ustawy Prawo Budowlane w zakresie dotyczącym elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, instalacji gazowych i stanu przewodów kominowych -

przeglądy jednoroczne oraz w zakresie sprawdzenia stanu technicznego budynku i przydatności do użytkowania oraz instalacji elektrycznej i piorunochronnej (przeгляд pięcioletni).

W Spółdzielni według zapewnień Zarządu nie znajdują się obiekty budowlane, które wymagają w myśl art. 62 ust.1 pkt 3 Prawa budowlanego okresowej kontroli stanu technicznego co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, tj. budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m² oraz inne obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m².

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

- *Obligatoryjne przeprowadzenie kontroli zostało uregulowane w Ustawie Prawo Budowlane Tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z dnia 14.05.2024 r. (art.62, ust1 pkt.1a) oraz w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 16.08.1999 r. (Dz.U. Nr 74 poz. 836) w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (rozdział 2 – kontrole okresowe budynku §4 i §5).*
- *Zakres rzeczowy sprawdzeń jest określony w przepisach rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych rozdział 2 – kontrole okresowe budynku § 4 i § 5.*
- *Protokoły kontroli okresowych, jak stanowi §5 Rozporządzenia winny stanowić podstawę do opracowywania planu remontów. Powinny więc zawierać informację w postaci zaleceń z określonym stopniem pilności, który odzwierciedlałby faktyczny stan potrzeb napraw doraźnych lub kompleksowych, jak również zapewnienie szybkiej eliminacji stwierdzonych zagrożeń bezpieczeństwa użytkowania w zakresie zdrowia i życia ludzi i ich mienia.*

3.1.1. W latach objętych lustracją były przeprowadzane kontrole roczne w każdym roku objętym lustracją.

Przeглядów dokonywali pracownicy Spółdzielni posiadający uprawnienia:

Okresowe kontrole roczne stanu elementów budynku i instalacji		
rok 2022- 2024		
Uprawnienia	Nr uprawnień	przynależność do Izby
uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej	UAN-II-8386/49/88	MAZ/BO/0593/07
uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci instalacji i urządzeń wodociagowych i kanalizacyjnych, cieplnych,	BUA-III-8386/138/89	MAZ/IS/0374/09

W przypadku gdy uprawnienia budowlane zostały wydane od dnia 1 stycznia 1995 roku powinny figurować w rejestrze e-CRUB <https://e-crub.gunb.gov.pl>.

W przypadku gdy uprawnienia budowlane zostały wydane przed dniem 1 stycznia 1995 roku, a osoby te nie złożyły wniosku o wpis do e-CRUB, mają obowiązek legitymowania się kopią uprawnień budowlanych i zaświadczeniem o przynależności do izby w formie dotychczasowej (Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 28 marca 2023 roku w sprawie systemu Centralny Rejestr Osób Posiadających Uprawnienia Budowlane (Dz. U. 2023, poz. 746).

3.1.2. Na podstawie protokołów budynków przy ul. Urszuli 3, ul. Czarnoleskiej 25, ul. Sycyńskiej 12 ustalono, że:

- dokonano obligatoryjnej kontroli w każdym roku objętym lustracją,
- w trakcie kontroli nie zapoznano się z protokołem z poprzedniej kontroli,
- w opisie stanu technicznego poszczególnych elementów kontroli podano ocenę stanu technicznego,

- nadmienić należy, że budynki zostały poddane procesowi termomodernizacji w zakresie ścian zewnętrznych zgodnie z zaleceniami audytowymi:
 - b) przy ul. Urszuli 3 w roku 2010,
 - c) przy ul. Czarnoleskiej 25 w roku 2008,
 - d) przy ul. Sycyńskiej 12 w roku 2010,
- w części końcowej protokołu stwierdzono, iż budynek nadaje się do dalszej eksploatacji,
- podano termin następnej kontroli.

3.2. Kontrola stanu technicznego instalacji gazowej i przyborów gazowych.

Powyższą tematykę regulują:

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

3.2.1. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała roczne kontrole stanu technicznego instalacji gazowych. W tutejszej Spółdzielni gaz jest dostarczany wyłącznie do kuchенок gazowych. Dokonano kontroli przeglądów dla budynków:

- przy ul. Urszuli 3, ul. Czarnoleskiej 25, ul. Sycyńskiej 12.

Kontrolę zlecono firmie zewnętrznej: Przedsiębiorstwu Wielobranżowemu Agēt z siedzibą w Radomiu przy ul. Gębarzewskiej 15.

W imieniu firmy przegląd dokonały osoby posiadające następujące uprawnienia dozoru i eksploatacji w w/w zakresie.

Kontrola stanu technicznego instalacji gazowej		
rok 2022 -2024		
Upewnienia	Nr uprawnień eksploatacyjnych	Nr uprawnień dozorowych
świadcetwo kwalifikacyjne	180/E3/632/22	48/D3/632/20
świadcetwo kwalifikacyjne	179/E3/632/22	
świadcetwo kwalifikacyjne	6/E3/633/25	
świadcetwo kwalifikacyjne	5/E3/633/25	
świadcetwo kwalifikacyjne	7/E3/633/25	
świadcetwo kwalifikacyjne	8/E3/633/25	

Na podstawie protokołów budynków stwierdzono:

- przeglądu dokonały osoby posiadające uprawnienia dozorowe i eksploatacyjne w w/w zakresie.
- przeprowadzający nie odnieśli się do protokołów poprzedniej kontroli.
- określono przyrząd pomiarowy, którym sprawdzono szczelność instalacji gazowej; detektor wycieku gazu Ridg d CD-100,
- z protokołów wynika, że w dniu przeglądu urządzenie, którym dokonano badania było sprawne technicznie i metrologicznie;
- kontrola objęła indywidualne mieszkania. Mieszkańcy potwierdzili pisemnie protokoły kontroli okresowej instalacji gazowej. Nie wszyscy mieszkańcy udostępniili swe lokale; pomimo powtórnych wezwań Spółdzielni do ich udostępnienia; odsetek udostępnień mieszkań w tutejszej Spółdzielni jest

niewielki- wg. stanu na 09.10.2025 na 3987 mieszkań nie udostępniono 70 mieszkań.

- oceniono stan szczelności instalacji w budynku, rurociągów gazowych w piwnicy, zaworów gazowych, gazomierzy, kuchni. Sprawdzono, czy występują przecieki gazu na przyłączach gazowych w mieszkaniach.

Występujące nieprawidłowości były usuwane na bieżąco, na koszt spółdzielni.

3.3. Okresowe kontrole sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych.

Obligatoryjne sprawdzenie stanu technicznego przewodów kominowych zostało uregulowane następującymi przepisami:

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

3.3.1. Spółdzielnia w swych zasobach posiada wyłącznie przewody wentylacyjne.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała roczne kontrole sprawdzenia stanu technicznego przewodów wentylacyjnych. Kontrolę kompleksową w powyższym zakresie zlecono firmie AGET z siedzibą w Radomiu przy ul. Gembarzewskiej 15.

W imieniu firmy badania przeprowadziły osoby posiadające uprawnienia:

Uprawnienia	Nr uprawnień
Mistrz kominiarski	1517

3.3.2. Na podstawie protokołów budynków przy ul. Urszuli 3, ul. Czarnoleskiej 25, ul. Sycyńskiej 12 ustalono:

- Kontrola została dokonana przez uprawnione osoby,
- *Wykonawca nie odniósł się do poprzedniej kontroli,*
- Wykonawca stwierdził, że przeglądy zostały dokonane w oparciu o zapisy ustawy prawo budowlane oraz wydane na jej podstawie szczegółowe i obowiązujące normy techniczne,
- Wykonawca dokonał indywidualnych przeglądów, co mieszkańcy potwierdzali własnoręcznym podpisem na indywidualnych protokołach. Zdarzało się jednak, że wykonawca nie dokonał przeglądu w mieszkaniu pomimo, ponownych wywieszonych informacji na klatkach schodowych Spółdzielni w tym zakresie.
- Spółdzielnia dokonała przeglądów kominiarskich w wersji papierowej. Od roku 2024 dokonywała przeglądów w formie elektronicznej, które są w ewidencji CEEB. *Należy dopilnować wykonawcę w zakresie należytej staranności wypełniania protokołów w wersji elektronicznej.*

3.3.3. Czyszczenie przewodów kominowych.

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

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

W spółdzielni w przyszłości należy dokonać czyszczenia przewodów wentylacyjnych.

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

- (Prawo budowlane: Tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z dnia 14.05.2024 r. art.62 ust.1 pkt.2)

W realizacji obowiązku nałożonego art. 62 ust 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane Spółdzielnia wykonywała kontrolę stanu technicznego, przydatności do użytkowania budynków i ich otoczenia dla całych zasobów.

3.4.1. W Spółdzielni przeglądy budowlane 5-cio letnie są przeprowadzane co 5 lat dla całych zasobów Spółdzielni. Ostatnie były wykonane w roku 2020 i były przedmiotem kontroli poprzedniej lustracji.

Na podstawie Książek Obiektów Budowlanych stwierdzono, że przegląd pięcioletni dla budynku:

- przy ul. Urszuli 3 był dokonany 12 lutego 2020 r.
- przy ul. Czarnoleskiej 25 był dokonany 6 lutego 2020 r.
- przy ul. Sycyńskiej 12 był dokonany 8 lutego 2020 r.

Na podstawie protokołów w/w budynków stwierdzono, że przeglądy dokonali pracownicy Spółdzielni posiadający uprawnienia:

Okresowe kontrole roczne stanu elementów budynku i instalacji		
rok 2022- 2024		
Uprawnienia	Nr uprawnień	przynależność do Izby
uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej	UAN-II-8386/49/88	MAZ/BO/0593/07
uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, ciepłych,	BUA-III-8386/138/89	MAZ/IS/0374/09

- w protokole nie odniesiono się do wyników poprzedniej kontroli,
- w książce obiektów występują wpisy odnośnie w/w kontroli,
- oceniono poszczególne elementy budynku,
- w części końcowej protokołu stwierdzono, iż budynek nadaje się do dalszej eksploatacji,
- podano termin następnej kontroli; kontrola w tym zakresie została przeprowadzona w roku 2025 i będzie przedmiotem następnej lustracji.

3.5. Okresowa pięcioletnia kontrola sprawdzenia stanu technicznego badania instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń osprzętu zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów oraz kontrola instalacji piorunochronnej w zakresie stanu połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, uziemień instalacji i aparatów.

Powyższą tematykę regulują następujące przepisy:

- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994 r. z późniejszymi zmianami- art.62 ust.1 pkt.2.
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych rozdział 15 §52,53 i 55.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U.Nr.75 poz.690 z późniejszymi zmianami rozdział 8 „instalacja elektryczna”. Zgodnie z zapisami art. 62.1 pkt.2 Ustawy Prawo Budowlane kontrola okresowa w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i ochrony

przeciwporażeniowej, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów winna objąć wszystkie budynki w wyznaczonym prawem okresie co najmniej raz na 5 lat.

3.5.1. W Spółdzielni przeglądy elektryczne dokonuje się dla całych zasobów Spółdzielni jednym roku. Ostatnia kontrola została przeprowadzona w roku 2024. Dokonano wyrywkowej kontroli przeprowadzonej kontroli obiektów:

- przy ul. Urszuli 3
- przy ul. Czarnoleskiej 25
- przy ul. Sycyńskiej 12
- Kontrolę przeprowadziła firma P.W. Agat Zygmunt Szpak z siedzibą w Radomiu przy ul. Gębarzewskiej 15. W imieniu firmy kontrole przeprowadziły osoby posiadające uprawnienia dozоровe i eksploatacyjne w powyższym zakresie:

Uprawnienia	nr uprawnień
Wykonywanie i dozór nad wykonywaniem prac eksploatacyjnych i pomiarów elektrycznych przy urządzeniach elektroenergetycznych i sieciach o napięciu do 1 KV	Nr 155/E1/632/21 oraz 156/D1/632/21
Wykonywanie prac eksploatacyjnych i pomiarów elektrycznych przy urządzeniach elektroenergetycznych	Nr 334/E1/632/22

Na podstawie protokołów przeglądu nieruchomości oraz KOB przy ul. Urszuli 3 przy ul. Czarnoleskiej 25, przy ul. Sycyńskiej 12 ustalono:

- Prace zostały wykonane z zachowaniem terminów wymaganych ustawą,
- Zostały wpisane do KOB,
- Wykonawca nie odniósł się do poprzedniej kontroli.
- Kontrolą objęto mieszkania w budynku oraz nieruchomość wspólną,
- Podano przyrząd pomiarowy; MPI-505 nr seryjny 580240- przyrząd sprawny w dniu badania.
- Stwierdzono, że izolacja badanych obwodów elektrycznych spełnia wymagania przepisów zgodnie z polską normą PN-HD 60364-6.
- Podano termin następných pomiarów, styczeń 2029.

3.6. Przeglądy instalacji odgromowej regulują:

- przepisy prawa budowlanego (art.62) oraz normy dotyczące ochrony odgromowej, w szczególności PN-EN 62305 oraz PN-EN 62305-3 (*ochrona budynków przed skutkami wyładowań atmosferycznych*). Norma PN-EN 62305 określa cztery klasy ochrony odgromowej i reguluje m.in. dobór elementów instalacji, odstępów izolacyjnych, rozmieszczenie zwodów i przewodów odprowadzających oraz parametry uziemienia. Przeglądy instalacji odgromowej są obowiązkowe i obejmują sprawdzenie stanu technicznego, ciągłości elektrycznej, rezystancji uziomu oraz dokumentacji.
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zawiera wymagania dotyczące instalacji odgromowych w § 53. ust.2. Budynek należy wyposażyc w instalację chroniącą od wyładowań atmosferycznych. Obowiązek ten odnosi się do budynków wyszczególnionych w Polskiej Normie dotyczącej ochrony odgromowej obiektów budowlanych.*

3.6.1. W Spółdzielni wszystkie budynki mieszkalne są wyposażone w instalacje odgromowe. Garaże znajdujące się w zasobach Spółdzielni nie posiadają instalacji odgromowej.

Lustracja zwraca uwagę, że wszystkie budynki z instalacją elektryczną i użytkowane przez ludzi powinny być wyposażone w instalację odgromową. Dodatkowo, przepisy prawa budowlanego wymagają instalacji odgromowej w budynkach, których

powierzchnia użytkowa przekracza 500 m² lub wysokość 15 m, a także w budynkach wykonanych z materiałów łatwopalnych. Obowiązek ten wynika również z analizy ryzyka uderzenia pioruna, która powinna uwzględniać lokalizację, przeznaczenie, konstrukcję i otoczenie budynku.

W Spółdzielni dla całych zasobów była przeprowadzana kontrola instalacji odgromowej w jednym roku. Ostatnia miała miejsce w roku 2024. Dokonano wyrywkowej kontroli przeprowadzonej kontroli obiektów:

- przy ul. Urszuli 3
- przy ul. Czarnoleskiej 25
- przy ul. Sycyńskiej 12

Ustalenia:

- Kontrolę przeprowadziła firma P.W. Agēt Zygmunt Szpak z siedzibą w Radomiu przy ul. Gębarzewskiej 15.
- W imieniu firmy kontrole przeprowadziły osoby posiadające uprawnienia dozоровe i eksploatacyjne w powyższym zakresie:

Uprawnienia	nr uprawnień
Wykonywanie i dozór nad wykonywaniem prac eksploatacyjnych i pomiarów elektrycznych przy urządzeniach elektroenergetycznych i sieciach o napięciu do 1 KV	Nr 155/E1/632/21 oraz 156/D1/632/21
Wykonywanie prac eksploatacyjnych i pomiarów elektrycznych przy urządzeniach elektroenergetycznych	Nr 334/E1/632/22

- Przeglądy zostały wpisane do KOB,
- Pomiarów dokonano metodą udarową, przy określeniu warunków pogodowych, przyrządem pomiarowym WQG-407 Nr seryny 121835,
- Wydano orzeczenie, że instalacja odgromowa spełnia warunki ochrony odgromowej i nadaje się do eksploatacji.
- Nie podano daty następnych pomiarów.

3.7. Urządzenia dźwigowe.

Zagadnienie to reguluje:

Rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29.10.2003 w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego (Dz.U. Nr 193, poz.1890).

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem, na eksploatującego nałożone zostały następujące wymagania:

- § 7.4. Eksploatujący, w przypadku braku rejestracji przebiegu eksploatacji UTB z przyczyn od niego niezależnych, odtwarza go na podstawie aktualnego stanu wiedzy technicznej i dobrej praktyki inżynierskiej.
- § 7.5. Eksploatujący, w przypadku, gdy nie jest znany resurs UTB, określa go na podstawie aktualnego stanu wiedzy technicznej i dobrej praktyki inżynierskiej.

Resurs, czyli okres zdolności użytkowej to ustalony teoretycznie lub doświadczalnie czas eksploatacji urządzenia, wyrażony w odpowiednich dla niego jednostkach. Przyjmuje się, że w tym okresie zagwarantowane jest bezpieczeństwo i sprawność użytkowania. Dla urządzeń transportu bliskiego resurs określa się liczbą wykonanych cykli oraz wypracowanym przez główne mechanizmy czasem pracy podanym w godzinach.

W przypadku braku informacji o przebiegu eksploatacji UTB należy taką informację uzyskać w oparciu o przyjęte założenia niniejszego dokumentu, norm, uznanych specyfikacji technicznych, wytycznych producentów podobnych urządzeń lub obowiązujących przepisów.

Sytuacja tu opisywana w głównej mierze dotyczy urządzeń:

- dla których wcześniej nie prowadzono rejestracji eksploatacji, czasu pracy lub cykli roboczych wykonywanych przez UTB;
- urządzeń zakupionych na rynku wtórnym, które nie posiadają historii eksploatacji.

Przyjęte założenia muszą być określone w przedstawionych dokumentach dotyczących założonego przebiegu eksploatacji z uwzględnieniem wymagań określonych dla resursu, o którym mowa w rozporządzeniu i wyjaśnieniach dotyczących tego aspektu.

§ 7.6. Eksploatujący, w przypadku przekroczenia resursu UTB, przeprowadza ocenę stanu technicznego UTB lub zleca jej przeprowadzenie. Dopuszczalnym jest w przypadku przekroczenia resursu UTB zlecenie wykonania stosownych działań, związanych z oceną stanu technicznego UTB.

3.7.1. W zasobach Spółdzielni funkcjonowało 18 urządzeń dźwigowych w budynkach wielorodzinnych. Obsługa dźwigów osobowych odbywała się za pośrednictwem Zakładu Elektromechaniki Dźwigowej z siedzibą w Radomiu przy ul. Czarnoleskiej 19/22 na podstawie umowy nr 1/90 z 1 września 1990 r. z późn. zmianami. Pracownicy w/w firmy posiadali stosowne uprawnienia w tym zakresie. Dla urządzeń dźwigowych prowadzone były książki rewizji urządzenia UDT.

Dokonano kontroli urządzeń dźwigowych znajdujących się w budynku przy ul. Czarnoleskiej 8:

- w budynku są zamontowane 2 dźwigi osobowe o udźwigu 450 kg każdy,
- urządzenia dźwigowe wymieniono w 2012 roku,
- urządzenia podlegały corocznie badaniu przez Urząd Dozoru Technicznego, który pozytywnie ocenił badanie, zezwalając na dalszą eksploatację,
- określono termin następnego badania UDT,
- urządzenia mają wyznaczony resurs dźwigu elektrycznego, który został sporządzony 05.12.2019 r.; ważność do grudnia 2037; resurs jest raz w roku weryfikowany (ocena wszystkich podzespołów pracujących)
- uprawnione osoby dokonują systematycznego przeglądu urządzeń, dokonując napraw; przeglądy P1 raz w miesiącu, przeglądy P2 raz w roku.
- osoby dokonujące przeglądu posiadały zaświadczenia kwalifikacyjne wydane przez UDT w zakresie konserwacji urządzeń transportu bliskiego oraz uprawnienia eksploatacyjne i dozоровe w zakresie instalacji i sieci elektrycznych.

Zgodnie z ustawą o własności lokali art. 14 (Tekst jednolity Dz. U. poz. 1048 z dnia 10.06.2021 r.), urządzenia dźwigowe są elementem wspólnym nieruchomości.

3.8. Kontrola systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynkach- art. 23 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. 2024, poz. 101).

Ustawa z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. 2022, poz. 2206) weszła w życie w dniu 28 kwietnia 2023 roku.

Oprócz zmian w zakresie sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej budynków wprowadzone zostały również zmiany w art. 23 ustawy dotyczącym przeprowadzania kontroli systemu ogrzewania i klimatyzacji.

*W Spółdzielni dla budynków nie zostało sporządzone „Świadectwo charakterystyki energetycznej budynków” bowiem, świadectwo charakterystyki energetycznej jest **potrzebne** dla lokali w budynkach spółdzielczych, ale **nie jest obowiązkowe** dla samej spółdzielni w każdym przypadku. Obowiązek sporządzenia świadectwa powstaje w momencie sprzedaży lub wynajmu lokalu przez jego właściciela (właściciel mieszkania spółdzielczego, a nie spółdzielnia). Spółdzielnia **nie ma** obowiązku sporządzania świadectwa, ale musi **nieodpłatnie przekazać** właścicielowi dokumentację techniczną potrzebną do jego uzyskania na pisemny wniosek.*

3.8.1. Przedmiot kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji.

„Art. 23 1. Właściciel lub zarządca budynku poddaje budynki w czasie ich użytkowania okresowej kontroli w zakresie systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji, polegającej na:

- 1) sprawdzeniu stanu technicznego systemu ogrzewania, z uwzględnieniem efektywności energetycznej źródeł ciepła oraz dostosowania ich mocy do potrzeb użytkowych:
 - a) co najmniej raz na 5 lat – dla kotłów o nominalnej mocy cieplnej od 20 kW do 100 kW,
 - b) co najmniej raz na 2 lata – dla kotłów opalanych paliwem ciekłym lub stałym o nominalnej mocy cieplnej większej niż 100 kW,
 - c) co najmniej raz na 4 lata – dla kotłów opalanych gazem o nominalnej mocy cieplnej większej niż 100 kW,
 - d) co najmniej raz na 3 lata – dla źródeł ciepła niewymienionych w lit. a–c, dostępnych części systemu ogrzewania lub połączonego systemu ogrzewania i wentylacji, o sumarycznej nominalnej mocy cieplnej większej niż 70 kW;
- 2) ocenie efektywności energetycznej, co najmniej raz na 5 lat:
 - a) dostępnych części systemu klimatyzacji o nominalnej mocy chłodniczej większej niż 12 KW,
 - b) połączonego systemu klimatyzacji i wentylacji o sumarycznej nominalnej mocy chłodniczej większej niż 70 KW.

Przed nowelizacją ustawy właściciel lub zarządca budynku obowiązany był poddać budynki w czasie ich użytkowania kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego systemu ogrzewania z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz dostosowania ich mocy do potrzeb użytkowych. **Przed nowelizacją ustawy system ogrzewania w budynkach wyposażonych w węzeł cieplny nie musiał być poddawany kontroli.**

Zapis art. 23 ust. 1 pkt 1 lit. d nałożył na właścicieli lub zarządców budynków obowiązek przeprowadzania kontroli okresowej systemu ogrzewania o sumarycznej nominalnej mocy cieplnej większej niż 70 kW, w którym ciepło dostarczane jest poprzez węzeł cieplny z sieci ciepłej np. miejskiej.

Spółdzielnia nie dokonała okresowej kontroli systemu ogrzewania wynikającej z art. 23 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków bowiem węzły cieplne stanowią własność dostawcy ciepła jakim jest Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „RADPEC” Spółka Akcyjna z siedzibą w Radomiu przy ul. Żelazna 7 i na nim spoczywa obowiązek ich kontroli.

3.9. Kontrola instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,

Przepisy ustawy Prawo budowlane nie definiują pojęcia instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy. Są to urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem m.in. urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki, zbiorniki bezodpływowe na nieczystości płynne. Potwierdza to wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 27 lutego 2013 roku sygn. Akt II SA/Rz 761/12.

Osoby przeprowadzające kontrolę:

Kontrolę tę przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności (uprawnienia budowlane w zakresie instalacji sanitarnych).

W przyszłości w trakcie przeglądów rocznych rozszerzyć kontrole w powyższym zakresie.

3.10. Kontrola stanu technicznego placów zabaw oraz obiektów zewnętrznych służących aktywności fizycznej mieszkańców (art. 62 ust.1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane).

Place zabaw w myśl Prawa Budowlanego stanowią elementy małej architektury, a odpowiedzialność karna za stan bezpieczeństwa i prawidłową eksploatację placu

zabaw ciąży na właścicielu lub zarządcy. Szczegółowe wymagania stawiane urządzeniom służącym rekreacji na placach zabaw, sposoby montażu zapewniające bezpieczne ich użytkowanie znajdują się w Polskich Normach z grupy PN-EN 1176: Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie, w tym PN-EN 1176-2:2017-12 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie – Część 2: Dodatkowe szczegółowe wymagania bezpieczeństwa i metody badań huštawek oraz PN-EN 1176-7:2009 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie – Część 7: Wytyczne instalowania, kontroli, konserwacji i eksploatacji.

Zgodnie z wytycznymi GUNB oraz przytaczanymi wyżej normami kontrole winny odbywać się jako:

- kontrola regularna – realizowana co 1-7 dni, poprzez oględziny mające na celu wykrycie zagrożeń wynikających ze zużycia elementów oraz skutków wandalizmu;
- kontrola funkcjonalna – realizowana co 1-3 miesięcy, w trakcie której sprawdza się stabilność urządzeń, funkcjonalność, zużycie i kompletność elementów;
- coroczna kontrola podstawowa – realizowana po okresie zimowym, w trakcie której następuje ocena stanu fundamentów i nawierzchni, sposobu przytwierdzenia do podłoża, ujawnienie skutków korozji, itp. i zakończona Protokołem Przeglądu, stwierdzającym stan sprawności technicznej urządzenia.

Spółdzielnia obecnie w swoich zasobach posiada 10 placów. Spółdzielnia dokonywała w latach 2022-2024 rocznych (wiosennych) przeglądów placów zabaw, pod kątem zapewnienia bezpiecznych i higienicznych warunków ich użytkowania, co odzwierciedlone protokołami wpiętymi do segregatora.

Urządzenia zabawowe posiadały stosowne atesty.

W Spółdzielni dokonywano regularnych kontroli placów zabaw co jest udokumentowane odpowiednimi wpisami do „Książki placów zabaw”. Zauważone usterki zgłaszano do usunięcia przez firmę dostarczającą urządzenia zabawowe. Wszystkie place zabaw były zgłoszone do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz Państwowej Powiatowej Stacji Inspektora Sanitarnego w Radomiu. Kontrole powyższych organów w okresie objętym lustracją wystąpiły i uwag nie wniosły.

VI.4. Koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali.

W badanym okresie gospodarka zasobami mieszkaniowymi była przedmiotem obrad Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza zatwierdziła plan gospodarczy w okresie jej funkcjonowania. Plan obejmował koszty eksploatacji, w tym: koszt wynagrodzeń, koszty zarządzania, napraw i konserwacji, mediów i inne koszty rodzajowe.

4.1 Plany kosztów zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą i Zarząd według poniższego zestawienia:

Plan kosztów			
	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Nr Uchwały Rady Nadzorczej	nr 5/2022		
Nr Uchwały Zarządu		nr 16/2023	nr 19/2024
Data podjęcia Uchwały	24.02.2022	16.02.2023	25.03.2024

Plany finansowe, czyli kalkulacja kosztów i przychodów były sporządzane globalnie na Spółdzielnię. Należy sporządzać na nieruchomości, zgodnie z postanowieniami art.4 ust.1 oraz ust. 6⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Plan obejmował wszystkie koszty rodzajowe oraz ich wartość, uwzględniał wynik GZM z lat ubiegłych.

Plany jak również ich wykonanie były przedmiotem obrad Rady Nadzorczej w roku 2022, co wynika z dokumentacji RN. W późniejszych latach nie funkcjonowała Rada Nadzorcza, plany zatwierdzał Zarząd.

4.2. Wykonanie planu kosztów:

PLAN KOSZTÓW			
	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Plan	23 160 859,00	27 259 378,00	31 995 350,00
Realizacja	23 980 783,71	29 109 647,99	30 283 491,19
Wskaźnik wykonania	103,54%	106,79%	94,65%

W okresie objętym lustracją wystąpiły różnice w stosunku planu. Zaplanowany koszt zużycia mediów, znacznie różnił się od zużycia przez użytkowników lokali.

4.3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata objęte lustracją przedstawiały się następująco:

Ustalenie wyniku na GZM oraz pozostałej działalności									
	ROK 2022			ROK 2023			ROK 2024		
	koszt	przychód	wynik	Koszt	przychód	Wynik	koszt	przychód	wynik
Eksploatacja	6 225 139,47	6 272 817,82	47 678,35	6 257 426,09	6 254 214,23	-3 211,86	6 659 280,71	6 255 382,61	-403 898,10
Odpis na remonty	2 746 863,48	2 746 863,48	0,00	2 746 663,68	2 746 663,68	0,00	2 746 863,48	2 746 863,48	0,00
Pożytki		69 506,65	69 506,65		80 804,07	80 804,07		116 764,78	116 764,78
GZM	8 972 002,95	9 089 187,95	117 185,00	9 004 089,77	9 081 681,98	77 592,21	9 406 144,19	9 119 010,87	-287 133,32
Woda	3 016 925,94	2 883 535,56	-133 390,38	2 904 462,23	2 804 871,92	-99 590,31	3 228 908,28	3 104 497,11	-124 411,17
Gaz	92 109,78	92 109,78	0,00	1 159 362,12	1 159 362,12	0,00	1 169 640,76	1 169 640,76	0,00
Wywóz nieczystości	1 328 374,68	1 325 681,28	-2 693,40	1 457 810,12	1 457 810,39	0,27	1 708 697,67	1 708 595,40	-102,27
Centralne ogrzewanie	7 432 031,30	7 432 031,30	0,00	10 067 141,26	10 067 141,26	0,00	10 287 036,01	10 287 036,01	0,00
Ciepła woda	2 858 042,47	2 858 042,47	0,00	4 221 275,28	4 221 275,28	0,00	4 165 024,47	4 165 024,47	0,00
Media	14 727 484,17	14 591 400,39	-136 083,78	19 810 051,01	19 710 460,97	-99 590,04	20 559 307,19	20 434 793,75	-124 513,44
Razem	23 699 487,12	23 680 588,34	-18 898,78	28 814 140,78	28 792 142,95	-21 997,83	29 965 451,38	29 553 804,62	-411 646,76

4.4. W przekroju na nieruchomości za lata objęte lustracją wynosił:

	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego	109 782,09	150 903,25	57 437,42
Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego	128 680,87	172 901,08	469 084,18
Wynik roczny na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	-18 898,78	-21 997,83	-411 646,76

4.5. Narastająco na nieruchomościach kształtował się następująco:

	2022 rok	2023 rok	2024 rok
stan na 01.01	-33 755,36	136 518,96	290 407,66
zwiększenia, w tym:	170 274,32	153 888,70	-200 609,78
Wynik roku	-18 898,78	-21 997,83	-411 646,76
Nadwyżka bilansowa	189 173,10	175 886,53	211 036,98
stan na 31.12 w tym:	136 518,96	290 407,66	89 797,88
Nadwyżka kosztów nad przychodami na GZM	-1 239 033,58	-1 144 728,62	-1 302 840,52
Nadwyżka przychodów nad kosztami na GZM	1 375 552,54	1 435 136,28	1 392 638,40

4.6. Stan eksploatacji i utrzymania nieruchomości wg. stanu na 31.12.2024 r.

Nieruchomości	Wynik GZM za 2024	Wynik GZM narastająco na dzień 31.12.2024	Fundusz remontowy na nieruchomości wg stanu na 31.12.2024

Lustracja pełna za lata 2022-2024 Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego

	nadwyżka kosztów nad przychodami na GZM -rocznie	nadwyżka przychodów nad kosztami na GZM-rocznie	nadwyżka kosztów nad przychodami na GZM- narastająco	nadwyżka przychodów nad kosztami na GZM- narastająco	Ujemny fundusz remontowy nieruchomości; spółdzielnia wydała na remonty więcej pieniędzy niż zgromadziła na funduszu remontowym niektórych nieruchomości	Dodatni fundusz remontowy; spółdzielnia ma nadwyżkę środków finansowych przeznaczonych na remonty części wspólnych poszczególnych nieruchomości.
Nieruchomość I	-3 322,36	0,00	-482,30	0,00		61 600,57
Nieruchomość II	-2 672,27	0,00	0,00	3 501,44	-30 942,28	
Nieruchomość III	0,00	8 705,48	0,00	15 740,48	-254 350,21	
Nieruchomość IV	-8 563,38	0,00	-45 060,45	0,00		83 530,92
Nieruchomość V	0,00	30,15	-2 282,40	0,00	-30 608,50	
Nieruchomość VI	0,00	3 387,50	-187 850,80	0,00	-222 417,37	
Nieruchomość VII	-6 840,62	0,00	-105 427,22	0,00		436 242,00
Nieruchomość VIII	-4 199,94	0,00	0,00	883,53		167 081,54
Nieruchomość IX	-4 255,59	0,00	-35 119,15	0,00		220 399,57
Nieruchomość X	-6 546,77	0,00	-19 068,66	0,00		106 899,15
Nieruchomość XI	-5 408,76	0,00	-1 944,14	0,00		72 528,67
Nieruchomość XII	-912,00	0,00	0,00	20 484,00		109 129,96
Nieruchomość XIII	-979,71	0,00	-16 688,12	0,00		98 621,23
Nieruchomość XIV	-25 361,97	0,00	-127 594,14	0,00	-305 469,94	
Nieruchomość XV	-7 384,77	0,00	-9 167,89	0,00		231,14
Nieruchomość XVI	-20 900,36	0,00		17 037,97		47 301,28
Nieruchomość XVII	-9 485,34	0,00	-64 366,53	0,00		54 579,66
Nieruchomość XVIII	-10 840,46	0,00	0,00	10 162,08		75 638,78
Nieruchomość XIX	-9 414,29	0,00	0,00	4 743,44	-245 486,56	
Nieruchomość XX	-21 561,20	0,00	0,00	21 141,31		132 223,54
Nieruchomość XXI	-26 292,51	0,00	-46 158,15	0,00	-255 777,23	
Nieruchomość XXII	-14 187,22	0,00	0,00	19 130,40	-101 170,73	
Nieruchomość XXIII	-22 875,38	0,00	-33 815,18	0,00		314 737,24
Nieruchomość XXIV	-9 148,91	0,00	0,00	37 972,70		180 717,08
Nieruchomość XXV	-18 598,41	0,00	0,00	39 643,01		158 932,01
Nieruchomość XXVI	-10 914,81	0,00	0,00	21 620,35		323 780,91
Nieruchomość XXVII	-8 966,06	0,00	-26 038,27	0,00	-258 595,95	
Nieruchomość XXVIII	-15 523,61	0,00	-135 838,17	0,00	-295 420,60	
Nieruchomość XXIX	-27 422,22	0,00	-26 634,02	0,00	-671 911,94	
Nieruchomość XXX	-14 956,73	0,00	-110 869,93	0,00	-579 979,94	
Nieruchomość XXXI	-7 440,12	0,00	-50 982,62	0,00		125 896,63
Nieruchomość XXXII	-5 480,04	0,00	-23 324,88	0,00		87 729,23
Nieruchomość XXXIII	-5 956,50	0,00	-13 508,45	0,00		115 851,88
Nieruchomość XXXIV	-5 891,71	0,00	0,00	118,41		174 084,07
Nieruchomość XXXV	-6 693,99	0,00	-10 300,24	0,00		175 412,77
Nieruchomość XXXVI	-5 601,60	0,00	-43 277,50	0,00		147 360,20
Nieruchomość XXXVII	-2 554,94	0,00	0,00	38 705,89		118 935,66
Nieruchomość XXXVIII	-3 404,67	0,00	0,00	12 379,84	-49 038,28	
Nieruchomość XXXIX	-20 429,06	0,00	-28 261,66	0,00		405 296,58
Nieruchomość XL	-13 957,59	0,00	0,00	15 632,44		243 474,32
Nieruchomość XLI	-18 435,42	0,00	0,00	6 678,62		103 431,06
Nieruchomość XLII	-13 498,77	0,00	0,00	41 477,63		141 959,70
Nieruchomość XLIII	0,00	22 797,37	0,00	305 358,49	-4 661,45	
Nieruchomość XLIV	0,00	3 068,16	0,00	163 399,97	-59 398,79	
Nieruchomość XLV	0,00	7 652,03	0,00	295 314,63		29 830,93
Nieruchomość XLVI	0,00	5 301,06	0,00	229 521,23		78 176,84
Nieruchomość XLVII	-11 172,87	0,00	-33 446,44	0,00	-39 832,84	
Nieruchomość XLVIII	-18 856,68	0,00	-91 739,33	0,00	-70 172,68	
Nieruchomość XLIX	-11 853,43	0,00	-5 709,75	0,00		23 420,68
Garáže Tygodniowa	0,00	2 484,38	0,00	5 334,48		
Garáže Posłów	0,00	451,87	-7 884,13	0,00		
Nieruchomość LII	-47,01	0,00	0,00	1 609,31		3 257,82
Nieruchomość LIII	-19,60	0,00	0,00	1 781,22		2 216,94
Nieruchomość LIV	-20,09	0,00	0,00	1 883,90		2 305,92
Nieruchomość LV	-47,82	0,00	0,00	1 905,77		4 783,67

Nieruchomość LVI	0,00	1 887,76	0,00	18 596,22		12 566,17
Nieruchomość LVII	-84,08	0,00	0,00	4 482,62		10 329,21
Nieruchomość LVIII A	-22,28	0,00	0,00	3 109,26		3 924,10
Nieruchomość LVIII B	-27,43	0,00	0,00	3 873,53		3 924,11
Nieruchomość LIX	0,00	1 671,66	0,00	26 348,68		29 249,92
MIENIE SM	-52,83	0,00	0,00	3 065,55	-144 146,14	
Wynik GZM w podziale na nieruchomości	-469 084,18	57 437,42	-1 302 840,52	1 392 638,40	-3 619 381,43	4 687 593,66
Razem nieruchomości	-411 646,76		89 797,88		1 068 212,23	

Ustalenia:

- Wynik GZM został ustalony w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, zaprezentowany zgodnie ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości wg załącznika Nr2 w wariantcie porównawczym,
- Z przedstawionej wyżej tabeli wynika konieczność urealnienia stawki opłat eksploatacyjnych oraz funduszu remontowego, gdzie ich niedobór jest istotny.
- Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służyły pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem zgodnie z zapisami ustawy o sm i wynosiły w latach objętych lustracją odpowiednio:

Pożytki nieruchomości					
	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2023
RAZEM	69 506,65	80 804,07	116 764,78	1,16	1,44

- Wynik GZM był przedstawiony w informacji dodatkowej w podziale na nieruchomości zgodnie z Uchwałą w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości (art.42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Zaprezentowano wynik poprawnie. Ponadto wynik GZM obejmuje również garaże i lokale użytkowe stanowiące spółdzielcze prawa; w przyszłości naliczać fundusz remontowy na garaże stanowiące spółdzielcze prawa, w tym celu należy uaktualnić regulamin.
- Gaz z mieszkańcami został rozliczony we wszystkich latach w stosunku do lokalu; zgodnie z zapisami „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu pkt. 2.7. Koszty zbiorczej dostawy gazu oraz Uchwałą nr 16/2017 z dnia 17.08.2017 r.
- Przy kalkulacji opłat były uwzględnione wyniki za lata ubiegłe.
- Zaliczki na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę zostały rozliczone zgodnie z regulacjami wewnętrznymi.
- Zimna woda została rozliczona zgodnie z zapisami regulaminowymi pkt. 2.3.9. Różnica wynikająca z sumy wskazań liczników indywidualnych, a wskazaniem wodomierza głównego obciąża koszty eksploatacji tej nieruchomości;
- Odpady komunalne zostały rozliczone, a wykazane różnice obejmowały dodatkowe opłaty za niesegregowanie odpadów. Rozliczono przez wynik GZM.

VI.5. Gospodarka lokalami użytkowymi w najmie oraz dzierżawy terenów.

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego na dzień 31.12.2024 r. znajduje się 20 lokali użytkowych o powierzchni 917,13m² będących mieniem Spółdzielni. Również Spółdzielnia wydierżawia grunty.

Koszty i przychody lokali wynajmowanych i dzierżaw terenów kształtowały się następująco:

KOSZT LOKALI UŻYTKOWYCH W NAJMIE I DZIERŻAW TERENU					
	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2023
Lokale użytkowe w najmie	99 394,27	104 241,42	112 314,34	105%	108%

Dzierżawa terenu	2 010,82	2 190,40	1 931,11	109%	88%
RAZEM	101 405,09	106 431,82	114 245,45	105%	107%

PRZYCHÓD -LOKALI UŻYTKOWYCH W NAJMIE I DZIERŻAW TERENU

	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2023
Lokale użytkowe w najmie	116 238,92	129 054,15	122 734,78	111%	95%
Dzierżawa terenu	4 376,40	4 446,00	3 744,00	102%	84%
RAZEM	120 615,32	133 500,15	126 478,78	111%	95%

WYNIK - LOKALI UŻYTKOWYCH W NAJMIE I DZIERŻAW TERENU

	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2023
RAZEM	19 210,23	27 068,33	12 233,33	141%	45%

Zasady wynajmu lokali oraz dzierżaw terenu były określone w umowach. Większość lokali była wynajmowana na działalność usługową.

Dokonano kontroli umowy najmu nr C-7/2024 zawartej dnia 24.10.2024 r.

Ustalenia:

- *umowa najmu lokalu zawierała wszystkie, niezbędne informacje, jak dane identyfikacyjne wynajmującego i najemcy. nazwa firmy, jej adres i dane rejestrowe (NIP),*
- *oznaczenie przedmiotu umowy najmu, jego adres, metraż,*
- *protokół zdawczo – odbiorcze przekazania lokalu,*
- *strona wynajmująca ujęła zapis o prawie do dysponowania lokalem oraz przedstawiała świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu,*
- *okres obowiązywania umowy oraz okres jej wypowiedzenia,*
- *zobowiązanie najemcy do zapłaty czynszu oraz utrzymania właściwego stanu technicznego lokalu,*
- *określenie rodzaju działalności, która będzie prowadzona w danym lokalu,*
- *kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu oraz ewentualnych uszkodzeń,*
- *terminy płatności.*

Dokonano kontroli faktury 1248/KF/24 z dnia 13.12.2024 r., wystawionej na mocy obowiązującej umowy; umowa wymaga aktualizacji w zakresie mediów.

VI.6. Gospodarka wspólnotami mieszkaniowymi.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła wspólnot mieszkaniowych.

VI.7. Ustalenie opłat, terminowość ich wnoszenia, windykacja.

1. Ustalenie opłat.

W oparciu o § 121 Statutu oraz na podstawie planów finansowych Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu dokonywała zmian opłat

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

Opłaty eksploatacyjne nie były różnicowane na nieruchomości. Również fundusz remontowy nie był różnicowany na nieruchomości. W Spółdzielni występowało 44 nieruchomości, obejmujące łącznie 83 budynki wielorodzinne. Opłaty wynosiły:

Lp	Opłaty eksploatacyjne		2022	2023	2024
1	eksploatacja	zł/m2	2,09	2,09	2,09

2	dźwigi osobowe od 1 piętra	zł/lokal	6,1-7,00	7-7,75	7,75
3	dźwigi osobowe powyżej 1 piętra		12,20- 14,00	14,00-15,50	15,50
4	domofon	zł/lokal	2,10	2,10-1,15	1,15
5	podatek od nieruchomości lokale mieszkalne	zł/m2	0,095		
6	Odpis na fundusz remontowy	zł/m2	1,00	1,00	1,00

- W Spółdzielni naliczane były odpisy na fundusz lokali użytkowych, w których były ustalone spółdzielcze prawa, należy również naliczać od garaży; obowiązek tworzenia wynika z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych są niewątpliwie jednym z kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych. Toteż nie ma znaczenia czy lokal położony jest na parterze, pierwszym piętrze, czy też na innej kondygnacji. Różnicowanie obowiązków pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (w tym przypadku dźwigów osobowych) w zależności od tego, gdzie jest położony lokal nie znajduje oparcia w przepisach prawa. Właściciele poszczególnych lokali zobowiązani są ponosić wydatki związane z **utrzymaniem nieruchomości wspólnej** (art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali). Do kosztów tych zalicza się między innymi opłaty za windę (art. 14 pkt 2 ustawy o własności lokali); dostosować „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu regulamin do zapisów ustawowych,
- Zawiadomienia o zmianie opłat następowały w formie pisemnej, przestrzegano 3 miesięcznego terminu dla opłat zależnych i 14 dniowego dla opłat niezależnych (art. 4 ust. 7 i 7¹u.sm).
- Zmiany opłat były uzasadniane w formie pisemnej.

2. Wnoszenie opłat

Istotny udział w należnościach krótkoterminowych miało zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Poniżej jest prezentowane zadłużenie lokali mieszkalnych i użytkowych w podziale na lata:

a) Lokale mieszkalne

Struktura zadłużenia	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2023
do 1 miesiąca	482 728,78	564 002,17	661 301,16	117%	117%
do 3 miesięcy	343 102,35	476 770,47	339 022,40	139%	71%
do 12 miesięcy	251 080,64	274 182,87	173 561,11	109%	63%
powyżej roku	297 290,90	259 621,16	262 681,54	87%	101%
koszty sądowe i komornicze	25 781,58	28 313,77	31 959,89	110%	113%
Odsetki	208 440,82	215 029,62	175 825,02		
należności objęte odpisem aktualizującym	-252 840,12	-270 737,50	-233 307,12	107%	86%
Razem lokale mieszkalne	1 355 584,95	1 547 182,56	1 411 044,00	114%	91%
Naliczenie czynszowe	23 637 324,28	29 499 615,34	28 404 910,46	125%	96%
Wskaźnik zadłużenia	5,73%	5,24%	4,97%		

b) Lokale użytkowe

Struktura zadłużenia	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2023
do 1 miesiąca	11 122,20	11 301,72	11 323,63	102%	100%
do 3 miesięcy	24 008,94	23 130,91	22 072,63	96%	95%
do 12 miesięcy	39 157,65	34 443,34	7 740,99	88%	22%
powyżej roku	6 429,15	3 379,37	9 523,20	53%	0%

koszty sądowe i komornicze	519,25	279,61	209,76	54%	75%
Odsetki	60 104,16	57 664,26	51 273,27	96%	89%
należności objęte odpisem aktualizującym	-62 326,72	-57 664,26	-51 273,27	93%	0%
Razem lokale użytkowe	79 014,63	72 534,95	50 870,21	92%	70%
Naliczenie czynszowe	1 207 329,20	1 420 791,55	1 379 848,63	118%	97%
Wskaźnik zadłużenia	6,54%	5,11%	3,69%		

Wskaźnik zaległości opłat eksploatacyjnych na lokalach był liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru opłat. Kształtował się w granicy wskaźnika bezpiecznego. W okresie objętym lustracją opłaty zależne od Spółdzielni uległy uzasadnionej zmianie. Pomimo wzrostu opłat, wskaźnik zadłużeń w stosunku do roku 2022 uległ poprawie.

3. Windykacja

W celu obniżenia zaległości czynszowych, wysyłano wezwania do zapłaty zgodnie z przyjętymi procedurami.

Windykacja kształtowała się następująco:

Rok	Liczba wysłanych wezwań do zapłaty	Liczba podpisanych ugód	Liczba spraw o zapłatę	Liczba zasadzonych eksmisji	Liczba wykonanych eksmisji	Wysokość odszkodowania od gminy
2022 r.	402	27	100	0	0	7 668,00
2023 r.	481	24	101	0	0	9 902,00
2024 r.	432	23	94	0	0	7 904,00

Spółdzielnia pomagała mieszkańcom uzyskać świadczenie pieniężne wypłacane przez gminę w celu dofinansowania wydatków mieszkaniowych użytkownikom lokali.

4. Sankcje za nieterminowe płatności

Podstawa prawna:

- Zapisy § 93 pkt.1 Statutu - opłaty za lokale wnosi się do ostatniego dnia każdego miesiąca.
- Zgodnie z zapisami § 93 pkt.7. Statutu - od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.

W Spółdzielni były naliczane odsetki automatycznie od nieterminowych płatności w księdze pomocniczej, które na koniec roku były korygowane do kwoty 5 zł. W tym zakresie należy rozważyć zaktualizowanie Polityki rachunkowości do zapisów ordynacji podatkowej. Do mieszkańców wysyłano informację o wysokości odsetek na koniec każdego roku. Wpłaty w pierwszej kolejności były zaliczane na należność wskazaną przez użytkownika lokalu, następnie na pozostałą należność, koszty sądowe i odsetki. Dodatkowo w Spółdzielni są stosowane miesięczne rozliczenia z tytułu zużycia wody.

Działania Zarządu w zakresie windykacji należności wspierała także w okresie jej działania Rada Nadzorcza poprzez analizy zadłużeń.

VI.8. Usługi komunalne i ich realizacja, w tym dostawy ciepła

1. Dostawy wody i kanalizacja

W latach objętych lustracją, wodę na potrzeby bytowe mieszkańców dostarczały Spółdzielni:

Wodociągi Miejskie Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Filtrowa 4 w Radomiu na podstawie zawartej umowy:

- Nr 121/2005 z dnia 10.03.2005 r. w zakresie dostawy wody i odbioru nieczystości
- Nr 357/DS.-D/2009 z dnia 09.03.2009 w zakresie odbioru ścieków opadowych i roztopowych

1.1. Roczne koszty kształtowały się następująco:

ZIMNA WODA			wskaźnik wzrostu		
	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2023
KOSZT	3 022 048,39	2 909 709,18	3 235 729,21	0,96	1,11

1.2. Ceny ustalone dla mieszkańców wynosiły:

Rok	Nośnik ceny	Ceny zimnej wody
2022	zł/m ³	11,36 zł/m ³
2023	zł/m ³	11,36 do 11.2023; od 12.2023 - 12,66 zł/m ³
2024	zł/m ³	12,66 zł/m ³

Według stanu na 31.12.2024 r. w Spółdzielni na 3.987 mieszkań było opomiarowanych 3.984 mieszkań w radiowe liczniki j wody w ilości 11.093 urządzeń, w tym:

- do pomiaru zużytej zimnej wody 5.548 sztuk a
- do pomiaru zużytej wody podgrzewanej 5.545 sztuk.

W 3 lokalach nie zainstalowano liczników zimnej wody z powodu niewyrażenia zgody przez osoby mające tytuł prawny do lokalu. W tych mieszkaniach wodę rozliczano ryczałtowo, zgodnie z Uchwałą RN nr 65/202 z dnia 28.12.2023 w wartości 50,64 zł/osobę /m-c (ilość 4 m³ na osobę) dla zimnej wody oraz 113,94/zł/osobę/m-c (2 m³ wody), która jest podgrzana; *w przyszłości podejmować uchwałę w zakresie ilości wody a nie wartości.*

Odczytów wodomierzy Spółdzielnia dokonywała we własnym zakresie, za pośrednictwem pracowników do 10 dnia następnego miesiąca. Wodomierze posiadały legalizację. Obecnie Spółdzielnia kończy II etap wymiany wodomierzy. Były ewidencjonowane w systemie SOFT-HARD, który obejmował:

- numery wodomierzy i nakładek radiowych, datę montażu, stany wodomierzy, datę ważności legalizacji.

Zasady rozliczenia wody określono w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z dnia 26.03.2020 r. zatwierdzonego Uchwałą RN Nr 10/2020.

W latach 2022-2024 Spółdzielnia miesięcznie odczytywała radiowo stany zużytej wody, wystawiając rachunki na podstawie faktycznego zużycia. Na koniec roku różnica między zużyciem na wodomierzach głównych a wskazaniem wodomierzy indywidualnych obciążała daną nieruchomość (*pkt 2.3.9. Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu).*

Zgodnie z zapisami art. 26. ust 3. ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków: *Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań, o której mowa w art. 6 ust. 6 pkt 3. Należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach.*

2. Dostawy ciepła. Dostawa energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Spółdzielnia zakupowała ciepło od Radomskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej RADPEC S. A. przy ul. Żelaznej 17 na podstawie umowy Nr 9/2000 z dnia 01.03.2000 r. z póź. zmianami:

- energia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania była dostarczana do 83 budynków mieszkalnych;
- energia ciepła na potrzeby ciepłej wody była dostarczana do 83 budynków mieszkalnych (stan na 31.12.2024 r.).

2.1. Koszty ogrzewania poszczególnych budynków ustalało się w oparciu o wskazania liczników ciepła, które były zamontowane w 31 budynkach oraz w oparciu o 31 węzłów grupowych.

2.2. W Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego występowały węzły grupowe i jeden węzeł pojedynczy stanowiące własność przedsiębiorstwa energetycznego. *W celu uzyskania oszczędności na energii cieplnej, Spółdzielnia w planach remontowych powinna rozważyć zamontowanie węzła cieplnego w każdym budynku, który go nie posiada.*

Art. 45a ustawy Prawo energetyczne stanowi, że wysokość opłat pobieranych od osób zamieszkujących bądź użytkujących lokale powinna być ustalona w taki sposób, żeby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej bądź ciepła.

Węzły ciepłe mają umożliwiać zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrznej instalacji odbiorczej.

Dzięki zastąpieniu węzła grupowego indywidualnymi węzłami cieplnymi przynależnymi do każdego budynku wyeliminowana zostaje sieć zewnętrzna. Tym samym następuje przeniesienie granicy dostawy ciepła i punktu rozliczeniowego.

2.3. Ustalenie opłat odbywało się zgodnie z regulaminem wewnętrznym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Zaliczki były ustalone w jednakowej wysokości dla wszystkich budynków.

2.4. Zaliczki wynosiły:

Rok	Nośnik ceny	Zaliczki na centralne ogrzewanie w Spółdzielni
		Zaliczka
2022	zł/m ²	od 2,38 do 3,30
2023	zł/m ²	od 3,86 do 4,16
2024	zł/m ²	od 4,16

2.5. Roczne koszty z tytułu zakupu oraz wytworzenia energii cieplnej w skali całej Spółdzielni kształtowały się następująco:

CENTRALNE OGRZEWANIE				wskaźnik wzrostu	
	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2023
KOSZT	7 510 270,96	10 177 090,42	10 397 052,60	1,36	1,02

Zasady rozliczenia energii cieplnej normują zapisy:

- Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasady dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu dla lokali rozliczanych wg podzielników kosztów ciepła z dnia 21.09.2021 r. zatwierdzony Uchwałą nr 22/2021. Zmieniony uchwałą RN nr 12/2025 z dnia 28.07.2025 r.
- Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasady dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu dla lokali rozliczanych wg powierzchni użytkowej zatwierdzony uchwałą nr 23/2021 Rady Nadzorczej z 21.09.2021 r. Zmieniony uchwałą nr RN 13/2025 Rady Nadzorczej z 28.07.2025 r.

Regulaminy nie zostały dostosowane do ROZPORZĄDZENIA MINISTRA KLIMATU I ŚRODOWISKA) z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.

Lustracja zwraca uwagę, że w regulaminie są zasady przyznania bonifikat; Sąd Najwyższy w wyroku z 14.01.2011 r. wyraził pogląd, iż działalność spółdzielni mieszkaniowej nie ma jednolitego charakteru. W ramach stosunków z członkami działalność ta jest prowadzona na ich rzecz i nie ma charakteru gospodarczego, bowiem członkowie są beneficjentami a nie uczestnikami tej działalności, natomiast prowadzona "na zewnątrz" na rzecz innych przedsiębiorców ma charakter gospodarczy. Osiąganie zasadniczego celu spółdzielni mieszkaniowych odbywa się za pomocą prowadzonej przez te spółdzielnie działalności gospodarczej, której beneficjentem są sami członkowie spółdzielni, do których w sensie ekonomicznym należy majątek spółdzielni"; ewentualne bonifikaty lub odszkodowania jednej grupie osób mogą być przyznane na podstawie Uchwał Walnego Zgromadzenia,

2.6. Ceny c.o. były ustalone globalnie, w jednakowej wysokości dla całej Spółdzielni.

Okresem grzewczym był sezon grzewczy obejmujący rok od czerwca do maja roku następnego. Wszystkie mieszkania w Spółdzielni są opomiarowane w podzielniki kosztów. Rozliczeń dokonuje firma zewnętrzna METRONA POLSKA z siedzibą w Warszawie przy ul. Taborowej 4 – umowa nr A32/2006 z 24.08.2006 z póź. zmianami. Koszt odczytu 1 podzielnika wynosił:

- w roku 2022 i 2023 wynosił 7,62 zł netto/ sztuka
- w roku 2024 wynosił 8,98 zł netto/sztuka a od 2025 roku wynosi 9,78 zł/sztukę.

Na 31 węzłów grupowych rozliczanych było 17 z uwzględnieniem podzielników kosztów a pozostałe 14 rozliczanych było zgodnie z zapisami regulaminowymi z powierzchni użytkowej, wg poniższego:

Nr. węzła	Węzeł ciepły grupowy z ciepłomierzem	Węzeł ciepły indywidualny	Obsługiwane budynki bez ciepłomierza	Rozliczenie mieszkań z powierzchni 1 m ²	Rozliczenie mieszkań z podzielników kosztów
1	Kasandry 5		Parysa 1,3,5,7, Kasandry 5	226	
2	Kasandry 3		Kasandry 1,2, Kasandry 3		130
3	Kasandry 7		Kasandry 4,9, Kasandry 7	130	
4	Helleńska 1		Helleńska 1,3		100
5	Helleńska 5		Helleńska 7,5	100	
6	Trojańska 12		Trojańska 6,8,12		156
7	Trojańska 10		Trojańska 2,4,10		138
8	Gródecka 1		Helleńska 2, Gródecka 1		110
9		Policka 2			70
10	Policka 4		Gródecka 3, Policka 4		110
11	Konarska 5		Konarska 2,3		170
12	Sobótki 1		Sobótki 1, 3	60	
13	Sobótki 4		Renesansowa 5		80
14	Renesansowa 3		Sobótki 2, Renesansowa 1,3		130
15	Trojańska 1		Renesansowa 2, 4, Trojańska 1		114
16	Trojańska 3		Renesansowa 6, Trojańska 3, 3A		110

17	Zamoyskiego 2	Zamoyskiego 1,2, Padewska 1,3	300	
18	Padewska 5	Pieśni 3, Padewska 5, 7	165	
19	Barycka 2	Barycka 1,2,5, Konarska 1		220
20	Elegii 3	Elegii 1,3, Pieśni 1	170	
21	Czarsoleska 2	Świętojańska 2,3		105
22	Świętojańska 7	Świętojańska 4,7	95	
23	Czarsoleska 6	Czarsoleska 4,6,8	198	
24	Czarsoleska 19	Czarsoleska 19, 21		64
25	Czarsoleska 25	Czarsoleska 23,25		64
26	Urszuli 2	Urszuli 2, 3	60	
27	Urszuli 5	Urszuli 5,7,9	120	
28	Sycyńska 6	Sycyńska 6, 8, Czarsoleska 14	162	
29	Sycyńska 10	Sycyńska 10, 12	110	
30	Postów Greckich 6	Postów Greckich 4, 6	90	
31	Czarsoleska 27	Postów Greckich 2,4,27		130
RAZEM			1 986	2 001
			3 987	

Obowiązek prowadzenia ewidencji podzielników ciepła spoczywa na właścicielu lub zarządcy budynku wielolokalowego. To oni decydują o metodzie rozliczania kosztów ogrzewania, a w przypadku zastosowania podzielników, muszą prowadzić ich ewidencję.

Spółdzielnia prowadziła rejestr w programie „EXCEL” zawierający informacje o zainstalowanych w budynku podzielnikach kosztów ogrzewania. Obejmuje ona numer identyfikacyjny podzielnika, lokalizację (numer mieszkania), datę instalacji, typ podzielnika (np. mechaniczny, elektroniczny), a także odczyty z podzielników, które są wykorzystywane do rozliczania kosztów ogrzewania.

Wymiana podzielników wymuszona jest trwałością baterii około 10 lat + 1 rok. Nie jest to legalizacja jak w przypadku wodomierzy, ale właśnie trwałość baterii, które to baterie są najważniejszym i jednocześnie najdroższym elementem urządzenia.

Lustracja zwraca uwagę, że do dnia 1 stycznia 2027 r. ciepłomierze, podzielniki kosztów ogrzewania lub wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej zamontowane przed dniem wejścia w życie nowelizacji (22.05.2021) muszą być zastąpione urządzeniami posiadającymi funkcję zdalnego odczytu. Obowiązek montażu zdalnych urządzeń dotyczy nowych budynków oraz istniejących.

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2021 poz. 868)
- Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.

- dokonano kontroli rozliczenia centralnego ogrzewania za rok 2024, dokument z 30.09.2025 -RCO- rozliczenie ryczałtowe od m² oraz dokument z dnia 01.09.2025 – RCO- rozliczenie wg. podzielników; media rozliczono z mieszkańcami zgodnie z zapisami regulaminowymi.

2.7.Roczne koszty podgrzania centralnej ciepłej wody kształtowały się następująco:

CIEPŁA WODA			wskaźnik wzrostu		
	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2023
KOSZT	2 858 700,26	4 221 980,23	4 165 702,54	1,48	0,99

2.8. Ceny c.c.w. wynosiły w okresie objętym lustracją: (stała w latach 2022-2024 zł/powierzchnię lokalu oraz zmienna zł/m³)

Rok	Zaliczki na centralną ciepłą wodę	
	opłata stała	opłata zmienna
2022	0,26-0,35zł/m ²	26,50 zł/m ³ - 31,75zł/m ³
2023	0,41 zł/m ²	31,75 zł/m ³ -40,10 zł/m ³
2024	0,41 zł/m ²	40,10 zł/m ³

- Ceny ustalone były odrębnie dla nieruchomości. Okresem rozliczeniowym był okres analogiczny jak w rozliczeniach zimnej wody. Media zostały rozliczone z mieszkańcami co zostało ustalone w oparciu o dokument z 30.09.2025¹ -RWO;² rozliczono z mieszkańcami zgodnie z zapisami regulaminowymi

2.9. Ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej.

Ustawa z dnia 20 kwietnia 2021 roku o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2021, poz. 868), która weszła w życie 22 maja 2021 roku dokonała zmian w art. 45a ustawy Prawo energetyczne oraz wprowadziła dodatkowo art. 45 c i art. 45d.

Zgodnie z art. 45d ust. 1 ustawy Prawo energetyczne Minister właściwy do spraw energii został zobowiązany do określenia w drodze rozporządzenia:

- szczegółowych warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania urządzeń, o których mowa w art.45a ust.7 pkt 2;
- szczegółowych warunków wyboru metody, o której mowa w art.45a ust.9;
- zakresu informacji, o których mowa w art.45c, zawartych w indywidualnych rozliczeniach.

W dniu 24 grudnia 2021 roku weszło w życie Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U.2021, poz. 2273).

Spółdzielnia w swych zasobach nie posiada budynków wielorodzinnych nieopomiarowanych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania – analiza zbędna. W Spółdzielni pomimo opomiarowania w podzielniki kosztów wszystkich mieszkań z wyjątkiem 3 mieszkań, 1 986 mieszkań rozlicza się ryczałtem.

Lustracja zwraca uwagę, że od 22 maja 2021 r. obowiązuje dodany ust. 7a do art. 45a Prawa energetycznego, zgodnie z którym budynki z instalacją ogrzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej lub budynki mające więcej niż jedno mieszkanie lub lokal użytkowy zasilane z kotłowni wyposaża się w urządzenia służące do rozliczenia zużytego ciepła lub chłodu. Skoro więc ustawodawca zobowiązał zarządców do rozliczania kosztów ogrzewania wg wskazań ciepłomierzy lub podzielników (wg m² tylko wtedy, gdy jest to technicznie niemożliwe lub nieopłacalne), to brakuje uzasadnienia dla pozostawienia „furtki” dla lokali bez podzielników.

Metoda rozliczania kosztów czy to wg ciepłomierzy, czy podzielników, ma sens tylko wtedy, gdy wszyscy właściciele są rozliczani wg tych samych zasad. W jednym budynku nie mogą funkcjonować dwa różne systemy rozliczania kosztów ogrzewania.

W praktyce spotykana jest również taka interpretacja przepisów zamiennego rozliczania, o której mowa w art. 45a ust. 12, która sprowadza się do tego, iż **celem tego przepisu jest nie tylko rozliczenie niektórych lokali bez podzielników wg ich powierzchni, ale w ogóle umożliwienie „wyjścia” nieruchomości z podzielnikowego sposobu rozliczania kosztów ogrzewania i rozliczanie ich wg powierzchni użytkowej.** Po wejściu w życie nowelizacji Prawa energetycznego – dla nieruchomości, w których w 2021 r. funkcjonowały podzielniki kosztów ogrzewania, nie ma możliwości zmiany sposobu rozliczeń na metodę wg powierzchni użytkowej. Wynika to z art. 45a ust. 7a pkt 2 i art. 45a ust. 8 pkt 1 litera a tiret trzecie Prawa energetycznego w związku z § 11 ust. 1 rozporządzenia z 7 grudnia 2021 r. Zgodnie z pierwszym przepisem budynku z instalacją ogrzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej lub budynku mające więcej niż jedno mieszkanie lub lokal użytkowy zasilane z kotłowni wyposaża się w urządzenia służące do rozliczenia zużytego ciepła lub chłodu obejmujące podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku, o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne.

- Z drugiego przepisu wynika, że koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania, stosując kubaturę lub powierzchnię lokali – wyłącznie w przypadkach, gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.
- Z kolei z trzeciego przepisu wynika, że przepisów dotyczących warunków stosowania podzielników nie stosuje się w przypadku budynku wielolokalowego, który w dniu wejścia w życie tego rozporządzenia był wyposażony w ciepłomierze albo w podzielniki kosztów ogrzewania, zarówno posiadające, jak i nieposiadające funkcji zdalnego odczytu, umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych lokali.

Stąd też ustawodawca przesądził, że tam, gdzie podzielniki funkcjonowały w dniu 24 grudnia 2021 r., zarządca nie przeprowadza analizy technicznej i ekonomicznej ich opłacalności, a tym samym materializuje się obowiązek rozliczania kosztów wyłącznie w formule podzielnikowej.

2.10. GAZ

Spółdzielnia zawarła umowy na dostarczanie paliwa gazowego na każdy budynek odrębnie z późn. zmianami z PGNiG Obrót Detaliczny sp. z o.o. w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza 3.

Do 83 budynków był dostarczany gaz na potrzeby socjalno - bytowe do licznika głównego, którego koszt wynosił:

	GAZ			wskaznik wzrostu	
	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2023
KOSZT	92 109,78	1 159 362,12	1 169 640,76	12,59	1,01

W roku 2022 wystąpiły mniejsze koszty zakupu gazu, w wyniku negocjacji Spółdzielni z Zakładem Gazowniczym i przejścia z taryf biznesowych na taryfy obowiązujące gospodarstwa domowe.

Odpłatność za gaz była odrębną pozycją opłat.

Ceny wynosiły:

Rok	Nośnik ceny	Zaliczki na gaz
2022	zł/lokal	od 26,25/ lokal do 24,31/lokal
2023-2024	zł/lokal	29,90/ lokal

Zgodnie z obowiązującym regulaminem i uchwałą RN w okresie lustracji koszty rozliczało się

rocznie proporcjonalnie do lokali. Koszt zużycia gazu został rozliczony z użytkownikami lokali corocznie, w I kwartale roku następnego.

2.11. GOSPODARKA ODPADAMI KOMUNALNYMI.

Spółdzielnia odprowadzała opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi do Miasta i Gminy Radom. Koszt w okresie objętym lustracją kształtował się następująco:

ODPADY KOMUNALNE			wskaźnik wzrostu		
	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2023
KOSZT	1 201 890,00	1 304 949,00	1 548 432,00	1,09	1,19

Spółdzielnia płaciła za odpady segregowane liczone od gospodarstwa.

Rok	Nośnik ceny	Ceny odpadów komunalnych w SM
2022-2023		15,00 zł gospodarstwo jednoosobowe
		33 zł gospodarstwo wieloosobowe
2024		15,00 zł gospodarstwo jednoosobowe; od 1.10.2024 zł 30,00zł
		33 zł gospodarstwo wieloosobowe, od 1.10.2024 zł 60

Spółdzielnia zbierała i przekazywała odpady w sposób selektywny. Należności były regulowane terminowo. Opłaty za brak segregacji wystąpiły w roku 2022.

2.12. ENERGIA ELEKTRYCZNA

Spółdzielnia zawarła umowy na każdy budynek odrębnie z PGE Obrót S.A. z późn. zmianami z siedzibą w Rzeszowie przy ul. 8 Marca 6. Umowy obejmowały dystrybucję i sprzedaż; zabezpieczała interesy Członków i spółdzielni.

Energia elektryczna w tutejszej spółdzielni jest dostarczana do nieruchomości wspólnych. Była rozliczana zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2.15. DOMOFONY

W Spółdzielni domofony były instalowane w różnych latach. Są to w większości ujednolicone urządzenia.

Konserwację i drobne naprawy domofonów w Spółdzielni zlecane było firmie RAD-BIT z siedzibą w Radomiu przy ul. Gębarzewskiej 15 do kwietnia 2024 r. Później zlecona firmie BOR-MAR z siedzibą w Radomiu przy ul. Wyścigowej 19, z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę Nr 8/2024 z 01.05.2024 r. z późn. zmianami na konserwację. Opłata za domofon była odrębną pozycją opłat eksploatacyjnych. Była rozliczana zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

VI.9. Konserwacja zasobów.

- Spółdzielnia prowadziła działalność naprawczo-konserwacyjną oraz działalność remontową w oparciu o zewnętrznych wykonawców. Koszty tej działalności kształtowały się następująco:

Firma konserwująca	umowa nr	okres obowiązywania umowy	koszt 2022	koszt 2023	koszt 2024
AGET Zygmunt Szpak	A-1/2010	01.03.2010 - 31.03.2024	609 186,24	676 486,80	186 033,87
AGET Izabela Sikora	A-7/2024	01.04.2024			611 338,11
Razem			609 186,24	676 486,80	797 371,98

Koszty ryczałtowe zostały rozliczone strukturą powierzchni. Natomiast dodatkowo zlecone prace wg. miejsc ich poniesienia.

2. Gospodarka magazynowa.

Gospodarka magazynowa dotyczyła prowadzenia 1 magazynu podręcznego Spółdzielni, który znajdował się w siedzibie Spółdzielni. Właściwie to nie były to zapasy magazynowe tylko

drobne materiały, które nie zostały zużyte. Obowiązek dokonania ich korekty spowodowany jest koniecznością doprowadzenia kosztów do ich faktycznej wartości, tj. do wyłączenia z nich wartości bilansowej materiałów nieużytych. W ten sposób w kosztach pozostaje wyłącznie wartość materiałów zużytych- art. 17 ust. 2 pkt 4 ustawy o rachunkowości, Wg stanu na 31.12.2024 obejmowały niewielkie zapasy w postaci koksowników, wodomierzy i soli drogowej. Wartość na 31.12.2024 wynosiła 17 116, 95zł.

Za stan zapasów byli odpowiedzialni pracownicy zajmujący się daną tematyką. W Spółdzielni stan zapasów corocznie był inwentaryzowany. Różnic nie stwierdzono.

VI.10. Utrzymanie czystości i porządku w zasobach Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE” im. Jana Kochanowskiego posiadała umowy stałe na bieżące utrzymanie i pielęgnację terenów zieleni oraz zimowego utrzymania ciągu pieszych, utrzymanie czystości i porządku na nieruchomościach wspólnych, na terenach przyległych do budynków mieszkalnych.

Koszty obowiązujących umów kształtowały się następująco:

Firma sprzątająca	umowa	okres obowiązywania umowy	koszt 2022	koszt 2023	koszt 2024
ELDA Adam Chętnik	A-1/2022	01.01.2022 - 31.10.2022	902 152,90		
WOLF Paweł Piwowarczyk	A-17/2022	01.11.2022 - 31.05.2024	195 513,34	1 319 535,64	562 011,11
WOLF Łukasz Piwowarczyk	A-14/2024	01.06.2024			786 899,84
Razem			1 097 666,24	1 319 535,64	1 348 910,95

Poniesione koszty zostały rozliczone do m² powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych.

Ponadto, mając na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków do korzystania z miejsc wspólnie użytkowanych, zgodnie z wymogami prawa budowlanego, przepisami przeciwpożarowymi, sanitarnymi i innymi przepisami ogólnie obowiązującymi, normującymi obowiązki zarządcy i mieszkańców budynków spółdzielczych w Spółdzielni funkcjonował „Regulamin porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu” zatwierdzony Uchwałą Nr 11/2020 Rady Nadzorczej z dnia 26.03.2020 r.

VII. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH

Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych

Spółdzielnie mieszkaniowe zgodnie z przyjętą wykładnią decyzję o remoncie budynku podejmują w ramach ogólnego planu remontów całej spółdzielni bez zgody mieszkańców danego budynku. Ponadto spółdzielnia mieszkaniowa ma jeden fundusz remontowy. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni. Zatem w spółdzielni mieszkaniowej budynek można remontować pieniędzmi wszystkich członków danej spółdzielni mieszkaniowej, a nie tylko pieniędzmi mieszkańców danego budynku. Na tym polega zasada solidaryzmu w spółdzielni. Spółdzielnia ma obowiązek prowadzenia wpływów i wydatków funduszu remontowego na nieruchomości.

Co do zasady spółdzielnie mieszkaniowe kierują się pilnością określonych remontów wynikających z przeglądów budowlanych, zauważonych potrzeb oraz dostępnymi środkami finansowymi.

VII. 1. Plan remontów i jego realizacja.

1. Spółdzielnia na każdy rok sporządzała prognozę planu funduszu remontów. Projekt planu remontów na dany rok wynikał z obligatoryjnych przeglądów zasobów oraz zauważonych przez Zarząd potrzeb i wniosków mieszkańców. Plan remontów na dany rok był

przygotowywany przez Zarząd w formie rzeczowo – opisowej z szacunkowym kosztem. Tak przygotowane plany kierowane były przez Zarząd do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. Plan Remontów, zgodnie z zapisami statutowymi był zatwierdzony Uchwałami Rady Nadzorczej w 2022 r., w późniejszym czasie z uwagi na brak Rady Nadzorczej plany zatwierdzał Zarząd.

Plany remontów zostały zatwierdzone następującymi uchwałami:

Plan funduszu remontowego			
	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Nr Uchwały Rady Nadzorczej	28/2021		
Nr Uchwały Zarządu		19/2023	11A/2024
Data podjęcia Uchwały	25.11.2021	27.02.2023	13.02.2024
Korekta			
Nr Uchwały Rady Nadzorczej	35/2022		
Nr Uchwały Zarządu		59A/2023	68/2024
Data podjęcia Uchwały	27.10.2022	23.10.2023	24.10.2024

Plany remontów były korygowane stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej lub Zarządu w latach objętych lustracją.

2. Wykonanie remontów w stosunku do planu kształtowało się następująco:

FUNDUSZ REMONTOWY			
	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Plan	3 039 700,00	2 834 614,63	3 183 773,19
Realizacja	2 484 878,18	2 034 202,47	3 283 525,37
Wskaźnik wykonania	81,75%	71,76%	103,13%

Plany remontów były przedstawiane w formie rzeczowo – finansowej.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości plany sporządzano w cyklu rocznym na nieruchomości. Plany w zakresie rzeczowym zostały w każdym roku wykonane. Mniejsze wykonanie w stosunku do planu w zakresie kosztów było skutkiem przetargów i negocjacji cen. W 2024 roku zostały niedoszacowane koszty z tytułu remontów klatek schodowych, zrobiono większy zakres niż planowano.

Nie wystąpiły zaniechane prace, których brak realizacji zagrażałby życiu mieszkańców.

Prace były realizowane wyłącznie przez wykonawców zewnętrznych. Globalne zmiany funduszu remontowego przedstawiały się następująco:

FUNDUSZ REMONTOWY			
stan na 01.01	2022 rok	2023 rok	2024 rok
		117 319,73	777 534,66
zwiększenia funduszu	3 145 093,11	2 839 926,94	2 768 478,47
zmniejszenia, w tym	2 484 878,18	2 034 202,47	3 283 525,37
remonty wykonane systemem zleconym	2 484 878,18	2 034 202,47	3 283 525,37
remonty systemem własnym			
stan na 31.12	777 534,66	1 583 259,13	1 068 212,23

W Spółdzielni ewidencja funduszu remontowego była prowadzona szczegółowo na nieruchomości z uwzględnieniem budynków. Tworzony jest także fundusz remontowy na lokale użytkowe stanowiące spółdzielcze prawa i prawa odrębnej własności; obowiązek wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych- należy utworzyć na garaże.

3. Akumulacja środków finansowych na remonty i finansowanie remontów przedstawiała się następująco:

FUNDUSZ REMONTOWY				
Lp.	TREŚĆ	2022 rok	2023 rok	2024 rok
1.	Stan na 01.01. Funduszu remontowego nieruchomości	198 885,01	781 025,43	1 613 203,18
2.	Zwiększenia z tytułu:	3 035 093,11	2 834 742,12	2 760 920,35
-	Odpis lokale mieszkalne	3 030 880,74	2 834 742,12	2 739 305,36
-	Odszkodowania	4 212,37		14 056,87
-	Inne wpływy			7 558,12
3.	Zmniejszenia z tytułu:	2 452 952,69	2 002 564,37	3 272 986,48
-	Remont chodnika			5 401,08
-	Remont dachu, pokryć daszków	306 025,55	345 368,06	303 200,00
-	Malowanie i remont klatek schodowych	450 201,77	330 813,58	555 566,98
-	Remont instalacji elektrycznej w piwnicach	8 255,19		
-	Remont nawierzchni, budowa, remont zatok parkingowych	62 906,00		
-	Remont wejść do klatek		34 932,00	52 791,60
-	Remont dźwigów osobowych	10 549,71	20 537,61	40 403,73
-	Remont oświetlenia na klatkach schodowych (LED)	39 875,04	38 719,21	52 500,00
-	Remont balkonów, montażem osłon, reparacja płyt	361 845,70	231 552,00	151 800,05
-	Budowa altany śmietnikowej	45 861,68		
-	Wymiana wodomierzy			1 045 192,00
-	Inne wydatki	260 695,87	426 494,96	801 921,16
-	Docieplenie stropodachów, stropów piwnic			34 350,48
	Remont infrastruktury	93 340,53	58 549,87	88 692,15
	Remont klatek schodowych	126 048,78	114 952,66	141 167,25
	Wymiana zaworów termostatycznych wraz z głowicami	587 515,08	144 264,43	
	Montaż daszków nad ostatnią kondygnacją	99 831,79	256 379,99	
4.	Stan na 31.12 funduszu remontowego nieruchomości	781 025,43	1 613 203,18	1 101 137,05
5.	Stan na 01.01 Funduszu remontowego mienia	-81 565,28	-3 490,77	-29 944,05
6.	Zwiększenia, w tym	110 000,00	5 184,82	7 558,12
	Odpis lokale mieszkalne	110 000,00	5 184,82	7 558,12
7.	Zmniejszenia, w tym	31 925,49	31 638,10	10 538,89
	Remont budynku	31 925,49	31 638,10	10 538,89
8.	Stan na 31.12 funduszu remontowego mienia	-3 490,77	-29 944,05	-32 924,82
9.	Stan na 31.12 funduszu remontowego razem, w tym	777 534,66	1 583 259,13	1 068 212,23
	Pasywa bilansu	4 438 117,91	5 164 117,04	5 240 689,91
	Aktywa bilansu - długoterminowe rozliczenia	2 548 538,51	2 720 058,16	3 204 990,13
	Aktywa bilansu - krótkoterminowe rozliczenia	1 112 044,74	860 799,75	967 487,55

W okresie objętym lustracją prace remontowe obejmowały głównie remont klatek schodowych, remont dachów, remonty instalacji wewnętrznych, remont infrastruktury i innych prac remontowych mających na celu podniesienie komfortu zamieszkania.

Ustalenia:

- Szczegółowe informacje o remontach na nieruchomościach znajdowały się w sprawozdaniu Zarządu z działalności za każdy rok kontrolowany,
- Wydatki z funduszu nosiły znamiona remontów,
- Ewidencja księgową była dostosowana do wymagań ustawy o sm, na nieruchomości.

- Stan funduszu na nieruchomości wg stanu na 31.12. każdego roku był przedstawiany w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego
- Stawki opłat na fundusz remontowy na nieruchomościach nie były zróżnicowane.

VII.2. Tryb doboru wykonawców robót remontowych.

W latach objętych lustracją Zarząd Spółdzielni ogłaszał i organizował przetargi oraz konkursy ofert na wybór Wykonawców do realizacji usług i robót w systemie zleconym (firmy zewnętrzne). Zasady wyboru wykonawców określał „Regulamin Przetargowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu” z dnia 28.02.2019 r. zatwierdzony Uchwałą nr 11/2019.

W okresie objętym lustracją zorganizowano 13 przetargów i konkursów ofert, na które wpłynęło łącznie 38 ofert, mianowicie:

WYKAZ ORGANIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ PRZETARGÓW W LATACH 2022-2024 na dostawę robót i usług					
LP.	DATA PRZETARGU	TEMATYKA PRZETARGU	ILOŚĆ ZAPYTAŃ I POSTĘPOWAŃ PRZETARGOWYCH	ILOŚĆ OFERT, KTÓRE WPŁYŃEŁY DO SPÓŁDZIELNI	WYBÓR WYKONAWCY - NAZWA I SIEDZIBA FIRMY
1	22.07.2022	Przetarg nieograniczony na usługi porządkowe w budynkach i na terenach należących do zasobów Spółdzielni	1	5	Przetarg unieważniono. Po negocjacjach wybrano firmę WOLF Paweł Piwowarczyk ul. Wośnicka 96A, 26-600 Radom
2	15.03.2022	Przetarg nieograniczony na koszenie terenów zielonych położonych na Jedn. „A” i „G” należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” w Radomiu	brak	4	GEO-CERTUS Jacek Węglowski, ul. Włodarzewska 57b / lok. 68, 02-384 WARSZAWA
3	06.09.2023	Przetarg nieograniczony na wykonanie okresowych pomiarów instalacji elektrycznych wewnętrznych w lokalach mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”	2	5	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „AGET” Zygmunt Szpak, ul. Gębarzewska 15, 26-600 Radom
4	13.07.2023	Przetarg nieograniczony na remont dachów budynków zlokalizowanych na Jednostkach „A” i „G”, należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE”	Brak	2	1. „BUDMAR” s.c., Marian Marszałek i Piotr Marszałek, ul. Jackiewiczowej 4, 26-600 Radom 2. Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „AGET” Zygmunt Szpak, ul. Gębarzewska 15, 26-600 Radom
5	14.04.2023	Przetarg nieograniczony na malowanie klatek schodowych i wiatrołapów wewnątrz budynków należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE”	Brak	3	1. Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „AGET” Zygmunt Szpak, ul. Gębarzewska 15, 26-600 Radom 2. Zakład Usługowo-Handlowy „SET-MAL” ul. Bławatna 4A lok. 2b, Radom
6	22.09.2022	Przetarg nieograniczony na wykonanie projektu i wyposażenia budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Parysa 7 w Radomiu, należącego do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, w instalację wodociągową przeciwpożarową	Brak	brak	
7	23.09.2022	Przetarg nieograniczony na wykonanie projektu i wyposażenia - budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Parysa 7 w Radomiu, należącego do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, w przeciwpożarowy wyłącznik prądu	Brak	brak	

8	13.10.2023	Przetarg nieograniczony na wykonanie instalacji wewnętrznej wody pożarowej dla potrzeb budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Parysa 7 w Radomiu, należącego do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”	Brak	2	PROINSTAL Łukasz Witczak, ul. Lubelska 139/C, 26-600 Radom
9	10.08.2023	Przetarg nieograniczony na wymianę płyt osłonowych loggii balkonowych oraz wymianę pokrycia daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji w budynkach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE”	Brak	3	1. Alpin-Group Maciej Molenda, ul. Grenadierów 12/14/16 nr 26, 26-600 Radom 2. ALPINMED Artur Błach, ul. Inwalidów Wojennych 4/1, 26-600 Radom
10	13.07.2023	Przetarg nieograniczony na remont dachów budynków zlokalizowanych na Jednostkach „A” i „G”, należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE”	Brak	2	1. „BUDMAR” s.c., Marian Marszałek i Piotr Marszałek, ul. Jackiewiczowej 4, 26-600 Radom 2. Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „AGET” Zygmunt Szpak, ul. Gębarzewska 15, 26-600 Radom
11	04.06.2024	Przetarg nieograniczony na remont dachów budynków zlokalizowanych na Jednostkach „A” i „G”, należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE”	1	7	1. Zakład Budowlano-Montażowy Energetyki „IZOLTER KOZIENICE” Sp. z o.o. ul. Vietha 90, 26-600 Radom 2. „AGET” Izabela Sikora, ul. Gębarzewska 15, 26-600 Radom
12	25.04.2024	Przetarg nieograniczony na malowanie klatek schodowych i wiatrołapów wewnątrz budynków (i wymianę oświetlenia klatek w budynkach wieżowych) należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE”	Brak	2	1. „AGET” Izabela Sikora, ul. Gębarzewska 15, 26-600 Radom 2. Zakład Usługowo-Handlowy „SET-MAL” ul. Bławatna 4A lok. 2b, Radom
13	03.06.2024	Przetarg nieograniczony na wymianę wodomierzy zamontowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE”	4	3	B-METERS POLSKA Sp. z o.o., ul. Główna 60, 51-188 Psary

Dokonano kontroli postępowania przetargowego pt. „Wymiana wodomierzy zamontowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.

Ustalenia:

- Planowane prace obejmowały dostawę i wymianę wodomierzy wody ciepłej i zimnej, konstrukcyjnie wyposażonych w moduły radiowe. Przeznaczonych do eksploatacji z wykorzystaniem radiowego systemu odczytu w ilości 11 200 sztuk w zasobach całej Spółdzielni odczytywanych drogą radiową oraz dostawę inkasenckiego systemu zdalnego odczytu wodomierzy wraz z niezbędnym oprzyrządowaniem i oprogramowaniem dla 3 osób, szkoleniem obsługi oraz wdrożeniem do eksploatacji.
- Termin realizacji zamówienia określono na 2 etapy, w tym: I etap do 30.12.2024 r i II etap do 30.12.2025 r.
- W planie remontów na rok 2024 zaplanowano kwotę w wysokości 1.120.000,00 zł; natomiast realizację prac zaplanowano z funduszu remontowego bez udziału kredytu bankowego.
- Zarząd powołał Komisję Przetargową w dniu 16.05.2024 uchwałą nr 28/2024 drodze decyzji ustnej. Komisja przetargowa składała się z upoważnionych pracowników, którzy mieli odpowiednią wiedzę i byli kompetentni do przeprowadzenia przetargu w ilości 3 osób.
- Członkowie RN mogą uczestniczyć w przetargach w charakterze obserwatorów. W roku 2024 nie funkcjonowała RN w związku z czym nie informowano jej o przetargach,

- Opracowano SIWZ w dacie 16 maja 2024, która zawierała niezbędne elementy między innymi wadium w wysokości od 0,5 do 3 % (określono na 20 tys. złotych), termin wykonania, płatności, kryteria wyboru oferty,
- Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym ukazało się 16 maja 2024 r. w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz tablicy ogłoszeń siedziby spółdzielni.
- W dniu 03 czerwca 2024 r. Komisja dokonała protokolarnego otwarcia ofert; wpłynęły trzy oferty, z których jedna spełniała warunki formalne.
- W dniu 10 czerwca 2024 Komisja dokonała analizy i oceny złożonej oferty. Wybrano ofertę na kwotę wykonania 2 600 651,07 zł brutto, którą złożyła firma **B-METERS POLSKA Sp. z o.o. Psarach przy ul. Głównej 60.**
- Zgodnie ze SIWZ po stronie wykonawcy był odbiór i utylizacja starych wodomierzy nieodpłatnie.
- Przy wyborze wykonawcy kierowano się jakością wodomierzy, ceną wykonania, okresem płatności, okresem udzielonej gwarancji i wiarygodnością wykonawcy.
- Zgodnie z zapisami regulaminowymi § 19 przetarg uznaje się za ważny, gdy wpłynie co najmniej jedna ważna oferta; *rozważyć zmiany zapisów regulaminowych w zakresie zapytania o cenę- również odnieść się do jednego oferenta.*
- Zarząd zatwierdził wybór proponowanego przez Komisję wykonawcy podpisując protokół w dniu 26.06.2024 r. – protokół nr 26/2024.
- Ostatecznie za całość zadania po negocjacjach z Zarządem ustalono cenę w kwocie **2.419.211,07 brutto**, okresem gwarancji 60 miesięcy oraz terminem płatności 14 dni. Dopuszczono fakturowanie częściowe. Ustalenia przeniesiono na zapisy umowne w dniu 17.07.2024 r. – Umowa nr A-20/2024
- W umowie nie zawarto zasad zwrotu wadium, było określone w SIWZ i zostało rozliczone. Nie przewidziano zamiany na polisy gwarancyjne.
- Aneksy do umowy nie wystąpiły.
- Prace zostały zgłoszone do odebrania etapami po wykonaniu montażu na grupie budynków przynależnych do węzła.
- Wykonawcę nie obciążono kosztami energii elektrycznej i wody z uwagi na znikome koszty zużycia mediów.
- Wykonawca wystawił faktury FS-30/U/10/24 z dnia 09.10.2024, FS-224/U/09/24 z dnia 26.09.2024, FS-291/U/10/24 z dnia 31.10.2024, FS-197/U/11/24 z dnia 29.11.2024, FS-64/U/1/24 z dnia 17.12.2024. Pod fakturami znajdowały się protokoły odbioru prac ze wskazaniem nieruchomości, na których wymieniono wodomierze. Łączny koszt faktur wyniósł 1 045 192 zł.
- Koszt remontu został ujęty w księgach rachunkowych w czwartym kwartale 2024 roku na wskazane nieruchomości- *bez uwag.*

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO- KULTURALNA

Podstawa prawna

- *Art. 4 ustęp 5. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.*

- Statut Spółdzielni.
- Regulamin wewnętrzny.

1. W Spółdzielni Mieszkaniowej, działalność społeczno – oświatowo - kulturalna w okresie objętym lustracją prowadzona była na podstawie:
 - a. § 5 ust.4 Statutu Spółdzielni
 - b. Występuje brak Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w sprawie prowadzenia działalności społeczno – oświatowo – kulturalnej. Zgodnie z zapisami art. 4 ustęp 5. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Walne Zgromadzenie tutejszej Spółdzielni akceptowało tę działalność poprzez coroczne jej dofinansowanie na podstawie swej decyzji podejmując stosowne Uchwały w tym kierunku.
 - c. Regulamin tworzenia i wydatkowania środków na działalność społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu- zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2019 z dnia 25.04.2019 r.

2. Działalność prowadzona była na podstawie opracowywanego planu pracy, który zatwierdzał Zarząd.
Rada Nadzorcza w okresie jej działania zatwierdzała koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. W późniejszym okresie plany były zatwierdzane przez Zarząd. Plany stanowiły integralną część planu finansowego i zostały zatwierdzone wg. poniższego:

Plan działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,			
	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Nr Uchwały Rady Nadzorczej	7/2022		
Nr Uchwały Zarządu		10/2023	14/2024
Data podjęcia Uchwały	24.03.2022	07.02.2023	06.03.2024

3. Zadania działalności społeczno- oświatowo-kulturalnej realizowano w 1 placówce, „Klubie Osiedlowym Południe” przy ul. Gembarzewskiego 15 w Radomiu.
4. Oferta programowa placówek skierowana była do wszystkich grup wiekowych mieszkańców osiedli. Głównym celem działalności placówek było efektywne zagospodarowanie i wykorzystanie czasu wolnego dzieci i młodzieży, odkrywanie oraz doskonalenie ich zdolności i umiejętności. Pozwoliło rozwijać swoje pasje, nawiązywać nowe znajomości i zwiększać udział w życiu społecznym.
Klub oferował różnorodne zajęcia, od ćwiczeń fizycznych po spotkania z zakresu kultury i służył jako przestrzeń do integracji i aktywizacji seniorów
5. Zajęcia stałe prowadzone były przez pracowników i instruktorów a dotyczyły między innymi:
 - Zajęć tanecznych dla dzieci,
 - Gry na gitarze dla dzieci i młodzieży,
 - Zajęcia gimnastyki ogólnousprawniającej dla dorosłych.
6. W okresie ferii zimowych i wakacji placówka spółdzielcza kieruje ofertę do dzieci i młodzieży, mieszkających w zasobach spółdzielczych, a pozostających w okresie ferii i wakacji w miejscu zamieszkania. „Akcja Zima” i „Akcja Lato” zagospodarowuje czas młodzieży przez okres 5 dni zimowych i 15 dni letnich.
7. Koszty, przychody i wyniki działalności społeczno - oświatowo – kulturalnej.

Część kosztów Spółdzielnia prowadziła poprzez wynik Spółdzielni a część poprzez wydzielony fundusz na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

- a) Działalność społeczno – kulturalna prowadzona poprzez koszty i przychody kształtowała się następująco:

Działalność społeczno – kulturalna prowadzona poprzez koszty i przychody				
	konto księgowo	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Koszt, w tym		170 353,82	178 848,38	190 351,36
Plące z narzutami		139 220,47	144 919,07	154 218,69
Materiały i sprzęt		274,59	2 097,04	2 353,56
Koszt imprez	504	6 359,13	7 180,70	794,37
Pozostały koszty		24 499,63	24 651,57	32 984,74
Przychód, w tym		170 353,82	173 311,51	173 856,98
Wpłaty członków	704	170 353,82	173 311,51	173 856,98
Wynik		0,00	-5 536,87	-16 494,38

- b) Działalność społeczno – kulturalna prowadzona w ramach funduszu na działalność społeczną, oświatową i kulturalną przedstawiała się następująco:

Działalność społeczno – kulturalna prowadzona w ramach funduszu				
	konto księgowo	2022 rok	2023 rok	2024 rok
stan na 01.01		24 218,26	5 971,61	0,00
Zwiększenia z podziału zysku – Uchwała WZ	852	7 554,24	3 000,00	37 500,00
Zmniejszenia - Koszty imprez		25 800,89	8 971,61	25 226,90
stan na 31.12		5 971,61	0,00	12 273,10

Działalność społeczno-kulturalną w spółdzielniach mieszkaniowych ewidencjonuje się oddzielnie, w ramach działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Dotyczy to zarówno przychodów, jak i kosztów z nią związanych. Należy je rozliczać osobno od działalności podstawowej, prowadząc odrębne księgowania, co jest konieczne ze względu na zasady opodatkowania, a także wpływa na sprawozdanie z działalności spółdzielni; rozważyć ujednoczenie ewidencji.

8. Działalność finansowana była z opłat wnoszonych przez Członków Spółdzielni co było zgodne z zapisami art.4 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Za okres objęty lustracją odpłatność od członków wynosiła:
- 0,07 zł/m² za cały okres objęty lustracją. Została wprowadzona Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2013 z dnia 20.03.2013 r.
- Dodatkowo w badanym okresie uzyskano dodatkowe dochody z tytułu odpłatności za zajęcia w kótkach zainteresowań, wycieczkach czy też półkoloniach.
9. W ramach prowadzonej działalności poniesione koszty, to koszty utrzymania obiektów, koszty osobowe pracowników, koszty zakupu materiałów i sprzętu oraz koszty organizacji imprez.
10. Wynik z działalności społeczno- oświatowo-kulturalnej był elementem składowym wyniku z działalności gospodarczej, która skupiała się na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin.
11. W okresie objętym lustracją, Spółdzielnia współpracowała ze środowiskiem lokalnym, jak:
- z placówkami Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz z placówkami oświatowymi i kultury (szkołami, przedszkolami) usytuowanymi w osiedlach spółdzielczych oraz z policją.

12. Corocznie były sporządzane sprawozdania z merytorycznej i finansowej działalności społeczno -oświatowej i kulturalnej, stanowiły integralną część analiz finansowych i były przedmiotem obrad Rady Nadzorczej w okresie jej funkcjonowania.
13. Również sprawozdania z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej były przedstawiane na Walnym Zgromadzeniu.

IX. GOSPODARKA FINANSOWA, RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE

IX.1. PODSTAWY NORMATYWNE GOSPODARKI FINANSOWEJ.

1. Polityka rachunkowości

Księgowość funkcjonuje na podstawie przyjętych przez Spółdzielnię zasad zwanych **Polityką Rachunkowości**, zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni, z mocą obowiązującą od dnia 11.08.2006 r. z póź. zmianami.

Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i jest stosowana w sposób ciągły. Zmiany polityki rachunkowości następowały w formie pisemnej, na podstawie uchwał Zarządu. Ostatnie zmiany do „Polityki Rachunkowości” wprowadzone zostały w dniu 08.03.2021 r. Uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 8A/2021.

Politykę rachunkowości uaktualniono o zmiany wynikające ze stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości i zmiany ustawy o rachunkowości, w szczególności prezentacji w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych, funduszy specjalnych oraz należności i zobowiązań od osób uprawnionych, zobowiązań z tytułu dostaw mediów, zobowiązań z tytułu zwrotu wkładów i z tytułu wniesionych wkładów. *Należy zaktualizować dostosowując do:*

- **art. 9.1. ustawy CIT** - *Podatnicy są obowiązani do prowadzenia ewidencji rachunkowej, zgodnie z odrębnymi przepisami, w sposób zapewniający określenie wysokości dochodu (straty), podstawy opodatkowania i wysokości należnego podatku za rok podatkowy, a także do uwzględnienia w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych informacji niezbędnych do obliczenia wysokości odpisów amortyzacyjnych zgodnie z przepisami art. 16a–16m”.*

2. Prawidłowości stosowanego systemu księgowości:

- a) Spółdzielnia przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 1 stycznia każdego roku lustrowanego,
- b) księgi rachunkowe prowadzone były w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu systemu komputerowego firmy SOFTHARD Spółka akcyjna z siedzibą w Płocku przy ul. Padlewskiego 18C. Zmiana systemu komputerowego w okresie lustrowanym nie wystąpiła, aktualizacje nie miały wpływu na zasady pomiaru wyniku finansowego za poszczególne lata,
- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

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

- a) Spółdzielnia przechowuje zbiory z częściowym dokonaniem wydruków papierowych.

- b) Dane znajdują się na dyskach twardych, czyli są to nośniki trwałe, na których raz zapisana informacja nie może być zmieniana lub modyfikowana (art. 71 i art. 72 ustawy o rachunkowości); rozważyć by firma dostarczająca oprogramowanie przechowywała dane Spółdzielni w ramach umowy,
- c) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane było w siedzibie Zarządu Spółdzielni, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,
- d) okresy przechowywania danych były zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości, tj.: sprawozdania finansowe – przechowywanie trwałe, a pozostałe zbiory 5 lat - liczone od początku roku następnego.
- e) Rokiem obrotowym jednostki był rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.
- f) Gospodarkę Spółdzielni prowadziła w oparciu o Statut Spółdzielni i inne wewnętrzne akty prawne w postaci regulaminów i instrukcji.
- g) Na każdy rok obrotowy Spółdzielnia sporządzała plany finansowo – gospodarcze, które były zatwierdzane uchwałami Rady Nadzorczej w okresie jej funkcjonowania.

IX.2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI.

Odpowiedzialnym za sporządzenie sprawozdania finansowego był Zarząd Spółdzielni oraz Rada Nadzorcza (art.4a pkt.1 uor). Na roczne sprawozdanie finansowe tutejszej Spółdzielni składało się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans
- rachunek zysków i strat
- rachunek przepływów pieniężnych,
- zmiany w kapitale własnym,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Uzupełnieniem sprawozdania finansowego było Sprawozdanie Zarządu.

1. Sprawozdanie finansowe

Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdania finansowe za lata objęte lustracją według poniższego:

Walne Zgromadzenie za rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Data odbycia Walnego Zgromadzenia	24 czerwca 2023	18 czerwca 2024	11 czerwca 2025
Nr Uchwały Walnego Zgromadzenia	Nr 1/2023	Nr 1/2024	Nr 1/2025
Suma bilansowa- Bilans sporządzony na 31.12	57 237 139,48 zł	58 483 915,97 zł	57 110 543,58 zł
Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.1-31.12 - zysk netto	178 886,53 zł	248 536,98 zł	345 178,58 zł

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie zgodnie z Art. 53 ust. ustawy o rachunkowości.

2. Podział nadwyżki bilansowej za lata objęte lustracją przedstawiał się następująco:

Sprawozdanie finansowe za rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Nr Uchwały Walnego Zgromadzenia	Nr 7/2023	Nr 6/2024	Nr 6/2025
Podział zysku bilansowego, na:	178 886,53	248 536,98	345 178,58
działalność społeczno – kulturalną	3 000,00	37 500,00	

koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	175 886,53	211 036,98	245 178,58
fundusz remontowy mienia			100 000,00

Podział nadwyżki bilansowej był zgodny z postanowieniami statutu.

3. Terminowość przekazania sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia przekazała sprawozdania finansowe, do Krajowego Rejestru Sądowego według poniższego:

Sprawozdanie finansowe	Data złożenia do Krajowego Rejestru Sądowego
za rok 2022	03.07.2023
za rok 2023	25.06.2024
za rok 2024	20.03.2025

Sprawozdania należy składać, 15 dni od dnia zatwierdzenia lub w przypadku ich niezatwierdzenia do 15 października roku następnego. Zostały prawidłowo terminowo złożone do KRS.

4. WERYFIKACJA SPRAWOZDAŃ.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE” im. Jana Kochanowskiego miała obowiązek poddania weryfikacji sprawozdania finansowego za rok 2021 - 2023 przez biegłych rewidentów, stosownie do postanowień art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości, gdzie badaniu podlegają roczne sprawozdania finansowe jednostek kontynuujących działalność, które w poprzedzającym roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdania finansowe, spełniły co najmniej dwa z następujących warunków:

- średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło co najmniej 50 osób,
- suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego stanowiła równowartość w walucie polskiej co najmniej 2.500.000 euro,
- przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy stanowiły równowartość w walucie polskiej co najmniej 5.000.000 euro.

Rada Nadzorcza na podstawie Art. 46. § ust.1. pkt 2) ustawy Prawo Spółdzielcze ma obowiązek weryfikacji sprawozdania.

Na podstawie Uchwał Rady Nadzorczej weryfikację sprawozdań za lata 2022-2024 dokonał uprawniony podmiot Biuro Audytorskie, Wojciech Sadowski z siedzibą w **Lublinie przy ul. Chopina 24/17: firma audytorska Nr 1723**, biegły rewident Nr 442. Za lata 2022, 2023 i 2024 zbadane sprawozdania były bez zastrzeżeń.

Sprawozdania finansowe za lata 2022-2024 zostały prawidłowo sporządzone oraz podpisane terminowo przez uprawnione osoby.

IX.3. GOSPODARKA KASOWA

W latach objętych lustracją w Spółdzielni prowadzono obrót gotówkowy. Dotyczył drobnych zakupów i rozliczeń zaliczek. Jego zasady regulowała „Instrukcja gospodarki kasowej” zatwierdzona przez Zarząd Uchwałą nr 95/2013 z dnia 17.12.2013 r.

W Spółdzielni była prowadzona jedna kasa:

- w siedzibie Zarządu.

W aktach osobowych kasjera znajdują się dokumenty uprawniające do dokonywania obrotu gotówkowego.

Inwentaryzacja kasy odbywała się corocznie na 31 grudnia każdego roku na podstawie odpowiedniego Zarządzenia.

Dokonano kontroli stanu gotówki w kasach na dzień 14 października 2025 r.

Stan gotówki był zgodny z raportem kasowym. Wartość pogotowia kasowego 4 tys. złotych nie była przekraczana.

Kasa nie ma odrębnego pomieszczenia. Budynek był chroniony przez firmę ochroniarską ALARM COBRA SYSTEM (nr koncesji L-1123/01 z siedzibą w Radomiu przy ul. Obrońców 25 Majątek był ubezpieczony w towarzystwie ubezpieczeniowym „UNIQA” i jego zakres obejmował ubezpieczenie gotówki od kradzieży.

IX.4. INWENTARYZACJA MAJĄTKU

Sposób przeprowadzenia inwentaryzacji wynika z przepisów art.4 ust. 2 pkt 3 oraz art.26 i 27 ustawy o rachunkowości i zależy od rodzaju składników aktywów i pasywów oraz innych czynników i zdarzeń.

Szczegółowe zasady i tryb przeprowadzenia inwentaryzacji tutejszej Spółdzielni uregulowane były w Instrukcji inwentaryzacyjnej stanowiącej załącznik do polityki rachunkowości, zatwierdzonej przez Zarząd.

W oparciu o wewnętrzne decyzje w latach objętych lustracją przeprowadzono inwentaryzację składników majątkowych. Inwentaryzacja została przeprowadzona z zachowaniem terminów, o których mowa w art.26 pkt. 3 ustawy o rachunkowości i objęła aktywa i pasywa bilansu, będąca podstawą sporządzenia sprawozdania finansowego.

IX.5. AKTYWA BILANSU

1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Spółdzielnia posiada wartości niematerialne i prawne, które obejmowały wyłącznie oprogramowania komputerowe.

W okresie objętym lustracją nie stwierdzono zmian w zakresie wartości niematerialnych i prawnych, co obrazuje poniższa tabela:

WNiP	2022 rok	2023 rok	2024 rok
stan na 01.01.	171 244,85	171 244,85	171 244,85
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00
Razem brutto	171 244,85	171 244,85	171 244,85
Umorzenie stan na 31.12	171 244,85	171 244,85	171 244,85
Wartość netto	0,00	0,00	0,00

Wartości niematerialne i prawne obejmowały licencje wykorzystywane do prowadzenia ksiąg rachunkowych, ewidencji opłat eksploatacyjnych, obsługi technicznej nieruchomości, w tym rozliczenia mediów i inne.

Były umarzane według stawki amortyzacyjnej określonej w polityce rachunkowości. Inwentaryzowane corocznie; obejmują programy przydatne jednostce gospodarczo.

2. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczono te nieruchomości (lokale stanowiące mienie), które są posiadane przez Spółdzielnię w celu osiągnięcia bezpośrednich korzyści, w postaci wzrostu ich wartości lub uzyskania pożytków z najmu, dzierżawy.

Inwestycje długoterminowe w okresie objętym lustracją przedstawiały się następująco:

stan na 31.12	konto księgowo	2022 rok	2023 rok	2023rok
Inwestycje długoterminowe	040	114 952,00	114 952,00	114 952,00

Ustalenia:

- Inwestycje obejmowały lokal mieszkalny przy ul. Baryckiej 5 m.19, który stanowi mienie Spółdzielni przeznaczone do sprzedaży. Lokal jest zamieszkały przez byłego lokatora.
- W przyszłości należy naliczać umorzenie majątku w oparciu o przepisy ustawowe.

3. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Środki trwałe były prowadzone metodą elektroniczną. W okresie objętym lustracją ruch środków trwałych przedstawiał się następująco:

	2022 rok	2023 rok	2024 rok
stan na 01.01.	88 196 878,09	87 870 689,89	87 453 433,12
zwiększenia, w tym	242 982,00	117 751,17	19 802,32
Grunty własne i prawo użytkowania wieczystego gruntu	0,00	0,00	0,00
Budynki, lokale, obiekty inż. lądowej i wodnej	0,00	0,00	0,00
Urządzenia techniczne i maszyny	27 202,76	63 741,99	12 044,45
Środki transportu	0,00	0,00	0,00
Inne środki trwałe	215 779,24	54 009,18	7 757,87
zmniejszenia, w tym	569 170,20	535 007,94	350 108,79
Grunty wł. i prawo użytkowania wieczystego gruntu	2 995,97	1 681,77	860,57
Budynki, lokale, obiekty inż. lądowej i wodnej	539 863,50	515 032,72	312 276,25
Urządzenia techniczne i maszyny	20 845,73	16 745,55	29 024,28
Środki transportu	0,00	0,00	0,00
Inne środki trwałe	5 465,00	1 547,90	7 947,69
stan na 31.12 brutto	87 870 689,89	87 453 433,12	87 123 126,65
Umorzenie stan na 31.12	41 731 186,91	42 816 334,29	43 976 756,40
stan na 31.12 netto	46 139 502,98	44 637 098,83	43 146 370,25
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	30 125,00
Rzeczowe aktywa trwałe	46 139 502,98	44 637 098,83	43 176 495,25

Zwiększenia

- W okresie objętym lustracją zakupiono urządzenia biurowe jak: komputery, drukarki i inne. Uzupełniono wyposażenie Spółdzielni. Inwestowano również w wymianę altan śmietnikowych wraz z pojemnikami. Zamontowano kamery monitoringu.

Zmniejszenia:

- Zmniejszenia w każdym roku nastąpiły głównie z tytułu ustanowienia odrębnej własności oraz umorzenia. Nastąpiła likwidacja urządzeń biurowych i wyposażenia nieprzydatnego gospodarczo.

Na podstawie dokumentów ustalono:

- Zakupy środków trwałych były planowe i uzasadnione; dotyczyły zakupu urządzeń w celu zwiększenia wydajności, poprawy bezpieczeństwa danych i zmniejszenia kosztów operacyjnych oraz wyposażenia mienia Spółdzielni.
- Wyodrębnienia nastąpiły w oparciu o zapisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Pozostałe zmniejszenia dotyczyły likwidacji urządzeń biurowych, elektrośmieci wystąpiły i były przekazywane na podstawie odpowiednich protokołów do utylizacji,
- Złom ze zlikwidowanych środków trwałych nie wystąpił,
- Zbycie nieruchomości nastąpiło w oparciu o uchwały WZ.
- Umorzenie środków trwałych następowało w oparciu o przepisy ustawowe

– Zmiany w zakresie środków trwałych zostały wykazane w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

4. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Należności długoterminowe przedstawiały się następująco:

Należności długoterminowe tym:	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Skapitalizowane odsetki od kredytów mieszkaniowych	26 278,04	5 130,35	3 253,59
Razem	26 278,04	5 130,35	3 253,59

Odsetki skapitalizowane od kredytów mieszkaniowych dotyczą kredytów na finansowanie spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu z udziałem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Osoby uprawnione spłacają odsetki ratalnie.

5. AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe ujęte w bilansie na 31 grudnia lustrowanych lat kształtowały się następująco:

Aktywa obrotowe				
Pozycja bilansowa	konto	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Zapasy	311	26 016,23	18 668,18	17 116,75
Rozrachunki z odbiorcami	201	3 999,62	8 464,15	20 085,71
Rozliczenia z tytułu gazu	203	7 397,17	6 641,07	8 219,24
Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych	204	1 120 590,23	1 288 923,66	1 210 577,88
Rozrachunki z tytułu co i ccw	207	1 030,00		60,38
Rozrachunki z tytułu odsetek	209	94 620,72	103 455,51	92 484,27
Rozrachunki z tytułu odsetek skapitalizowanych	210	41 813,38	19 268,28	1 647,75
Należności zasądzone	214	206 571,49	210 700,50	184 635,29
Należności w sądzie	215	112 246,34	156 532,95	122 535,39
Odsetki od spraw sądowych	216	5 956,67	7 318,47	4 626,08
Rozrachunki z tytułu odsetek zasądzonych	219	167 967,59	161 919,90	129 987,94
Rozrachunki z tytułu remontu garaży	247	165,82	626,62	47,05
Pozostałe rozrachunki	249	2 614 367,92	2 631 514,57	2 398 535,10
Odpis aktualizujący	290	-2 913 064,33	-2 948 701,71	-2 677 769,14
Należności ogółem		1 463 662,62	1 646 663,97	1 495 672,94
Gotówka w kasie	101	1 560,01	2 549,74	729,32
Środki na rachunkach bankowych	131	3 696 181,68	4 036 462,04	5 902 914,75
Rachunek bankowy	139	688 238,11	3 082 392,86	820 311,22
Środki pieniężne w drodze	140	111 365,88	167 672,15	31 382,61
Razem środki pieniężne		4 497 345,68	7 289 076,79	6 755 337,90
VAT naliczony	221	5 531,24	12 796,99	14 212,00
Wynik GZM	647	1 239 033,58	1 144 728,62	1 302 840,52
Rozliczenie remontu garaży	251	29 244,99	17 950,21	
Rozliczenie międzyokresowe kosztów	648			5 547,80
Inne rozliczenia kosztów	649	3 507,02	2 724,46	13 515,90
Fundusz remontowy	856	1 112 044,74	860 799,75	967 487,55
Rozliczenia międzyokresowe		2 389 361,57	2 039 000,03	2 303 603,77
OGÓŁEM AKTYWA OBROTOWE		8 376 386,10	10 993 408,97	10 571 731,36

Ustalono:

- Zgodnie z polityką rachunkowości zakup materiałów dotyczących materiałów biurowych i środków czystości był odnoszony bezpośrednio w ciężar kosztów; na magazynie występują śladowe ilości materiałów, które nie zostały zużyte. Gospodarka zapasami prowadzona była w oparciu o zapisy polityki rachunkowości.

Należności:

- Należności były wyceniane z zastosowaniem art. 28 ust. 1 pkt 7 ustawy o rachunkowości, w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.
- Należności wątpliwe wystąpiły, dotyczyły byłych członków. Spółdzielnia utworzyła odpis aktualizujący,
- Należności nie wykazywały cech przedawnienia,
- Należności były corocznie weryfikowane w drodze potwierdzenia sald,
- Należności wykazywane zgodnie z zaleceniem Komitetu Standardów rachunkowości Nr 7 z roku 2015,
- Były prawidłowo ewidencjonowane dla celów VAT,
- Roszczenia sporne wystąpiły i obejmowały pozwy sądowe, które nie posiadały tytułu wykonawczego.

5.1. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE

W tej pozycji bilansowej wykazane były krótkoterminowe aktywa finansowe i równocześnie środki pieniężne.

Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych był corocznie potwierdzany przez banki obsługujące Spółdzielnię.

Wszystkie banki posiadają bankowy fundusz gwarancyjny w kwocie 100 tys. euro dla klienta. Występowała zgodność potwierdzenia salda bankowego z wyciągami za każdy rok obrotowy.

Środki pieniężne w drodze zostały rozliczone do 02 stycznia roku następnego; w przyszłości księgować wpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych w dacie uznania konta bankowego.

Dokonano kontroli wpisu rachunków bankowych w białych księgach opublikowanych przez Ministerstwo Finansów. Spółdzielnia wszystkie rachunki bankowe uwidoczniała w białych księgach. Zgodne z interpretacją KIS:

„Podatnicy muszą podawać urzędowi skarbowemu wszystkie rachunki bankowe – dotyczy to również rachunków bankowych lokat terminowych (interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 9 października 2017 r., Nr 0111-KDIB3-1.4018.2.2017.1.KO)”

5.2. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KRÓTKOTERMINOWE

OBEJMOWAŁY:

- a) Wykazany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w bilansie, zgodnie z stanowiskiem komitetu standardów rachunkowości Nr 7 z roku 2015 oraz polityką rachunkowości, niedobór na opłatach eksploatacyjnych w podziale na nieruchomości,

Zgodnie z art. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Przedstawiał się następująco:

stan na 01.01	2022 rok	2023 rok	2024 rok
---------------	----------	----------	----------

	-33 755,36	136 518,96	290 407,66
zwiększenia, w tym:	170 274,32	153 888,70	-200 609,78
Wynik roku	-18 898,78	-21 997,83	-411 646,76
Nadwyżka bilansowa	189 173,10	175 886,53	211 036,98
stan na 31.12 w tym:	136 518,96	290 407,66	89 797,88
Nadwyżka kosztów nad przychodami na GZM	-1 239 033,58	-1 144 728,62	-1 302 840,52
Nadwyżka przychodów nad kosztami na GZM	1 375 552,54	1 435 136,28	1 392 638,40

- b) Fundusz remontowy nieruchomości, gdzie wykonane prace remontowe niemające pokrycia w posiadanych środkach nieruchomości. Fundusz remontowy był tworzony na podstawie art. 4.ust 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni oraz Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi. W latach objętych lustracją Spółdzielnia, zgodnie z art. 4. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadziła ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości w pełni uwzględniały wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
- Stan funduszu remontowego w przekroju na nieruchomości był corocznie przedstawiany w załączniku do sprawozdania finansowego.
- c) Inne rozliczenia międzyokresowe obejmowały koszty, których aktywowanie kończy się w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego, jak np. prenumeraty.

IX.6. PASYWA BILANSU

1.KAPITAŁ- FUNDUSZE WŁASNE

Kapitały – fundusze własne przedstawiały się następująco:

Fundusze własne				
Pozycje bilansowe	Konto	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Fundusz udziałowy	801	219 106,00	211 918,10	-201 837,60
Fundusz zasobowy	802	3 860 371,98	3 650 215,12	3 506 236,64
Fundusz wkładów mieszkaniowych	804	2 666 087,35	2 406 382,41	2 228 993,20
Fundusz wkładów budowlanych	805	110 894 556,08	109 334 160,45	107 924 862,37
Fundusze wydzielone	806	1 033 319,97	1 031 638,20	1 030 777,63
Fundusz umorzeń	807	-71 287 987,38	-70 814 058,38	-70 524 414,37
Razem fundusze własne		47 385 454,00	45 820 255,90	44 368 293,07
Zysk netto	860	178 886,53	248 536,98	345 178,58
Ogółem fundusz własny	8	47 564 340,53	46 068 792,88	44 713 471,65

Na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Jeżeli lokale użytkowe finansowane są z funduszu zasobowego, wówczas umorzenie ich wartości obciąża fundusz zasobowy. W spółdzielni umorzenie lokali mieszkalnych i mienia Spółdzielni księgowano w ciężar konta 807- Fundusz umorzeń; *należy dokonać korekt w tym zakresie. Korekty nie będą mieć wpływu na sytuację finansową Spółdzielni, pozwolą prawidłowo prezentować w bilansie fundusze własne.*

W czasie lustracji dokonano szczegółowej analizy wdrożenia Uchwały Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Kontrola wdrożenia w/w stanowiska w zakresie funduszy własnych. Analizy dokonano na podstawie roku 2024.

Uzgodnienie syntetyczne stanu posiadania wolnych środków w obrocie:

a. środki trwałe:

Środki trwałe na 31.12.2024 r.			
Pozycje bilansowe	Brutto	Zużycie	Netto
Środki trwałe podlegające umorzeniu oraz grunty	85 999 990,04	43 250 175,13	42 749 814,91
Środki trwałe podlegające amortyzacji	1 294 381,46	897 826,12	396 555,34
Zaliczki na środki trwałe w budowie			30 125,00
Razem środki trwałe	87 294 371,50	44 148 001,25	43 176 495,25

b. finansowanie spółdzielczego zasobu mieszkaniowego; kontrola posiadanych środków:

Fundusze własne		
Pozycje bilansowe	Konto	31.12.2024 rok
Fundusz wkładów mieszkaniowych	804	2 228 993,20
Fundusz wkładów budowlanych	805	107 924 862,37
Fundusz wydzielony - wykup gruntów	806	1 030 777,63
Fundusz umorzeń	808	-70 524 414,37
Fundusz zasobów mieszkaniowych	802	2 089 596,08
Razem fundusze własne finansujące środki trwałe		42 749 814,91
Fundusz udziałowy	801	201 837,60
Fundusz zasobowy	802	1 416 640,56
Razem fundusze własne		44 368 293,07
Zysk netto	860	345 178,58
Ogółem fundusz własny		44 713 471,65

W przyszłości w Spółdzielni należy w sposób prawidłowy przedstawiać sposób finansowania majątku trwałego. Według ustaleń lustracji, Spółdzielnia posiada wolne środki w obrocie, które na 31.12.2024 r. wynosiły kwotę 1.416.640,56 zł. Należy niezwłocznie analitycznie ustalić sposób finansowania spółdzielczego zasobu mieszkaniowego.

2. Fundusz udziałowy.

Zgodnie z Prawem spółdzielczym fundusz udziałowy powstał z wpłat udziałów członkowskich.

W Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, po nowelizacji z 2017 r., nie uregulowano zasad zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Zgodnie z art. 21 Prawa spółdzielczego, członek spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

Statut w § 12 reguluje zasady zwrotu udziałów.

W związku z wejściem znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, po dniu 8 września 2017 r. nie stwierdzono wpłat z tytułu udziałów. Wyплаты udziałów następowały na żądanie członka po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

3. Fundusz zasobowy

W okresie objętym lustracją fundusz zasobowy wykazywał zmiany w poniższym zakresie:

fundusz zasobowy			
	2022 rok	2023 rok	2024 rok
stan na 01.01	2 557 571,27	2 790 386,61	2 700 341,87
zwiększenia, w tym:	364 448,10	0,00	0,00

podział nadwyżki bilansowej	364 448,10	0,00	0,00
zmniejszenia, w tym:	131 629,76	90 044,74	66 343,67
zwrot umorzenia do banku	20 814,43	12 385,29	9 812,20
Ustanowienie odrębnej własności w zakresie gruntów		36 023,12	16 350,28
Ustawowe umorzenie	110 815,33	41 636,33	40 181,19
stan na 31.12.	2 790 389,61	2 700 341,87	2 633 998,20

Fundusz zasobowy został zwiększony o nadwyżkę bilansową zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia. Zmniejszenia stanowiły obligatoryjne umorzenia oraz zwrot umorzenia do banku.

4. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania kształtowały się następująco:

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania				
Pozycja bilansowa	konto	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Rozrachunki z odbiorcami	200	2 259 465,82	2 612 921,58	2 686 061,75
Rozrachunki z tytułu rozliczenia Gazu	203	237 943,37	249 965,35	237 468,44
Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych	204	603 036,51	564 165,67	901 608,87
Rozrachunki publiczno - prawne	220	103 390,30	127 678,07	114 179,25
Rozrachunki z tytułu udziałów i wkładów	242	29 578,83	28 182,03	292 146,44
Pozostałe rozrachunki - kaucje	249	30 718,15	307 887,21	22 236,68
Zobowiązania razem		3 264 132,98	3 890 799,91	4 253 701,43
GZM	647	1 375 552,54	1 435 136,28	1 392 638,40
Fundusz remontowy	856	4 438 117,91	5 164 117,04	5 240 689,91
Fundusz społeczno-kulturalny	852	5 971,61		12 273,10
Przychody przyszłych okresów - c.o. i ccw	845	584 305,31	1 920 991,22	1 489 730,91
Nadpłaty dla celów VAT	846	4 718,60	4 078,64	8 038,18
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		9 672 798,95	12 415 123,09	12 397 071,93

- Spółdzielnia wyceniała, lecz nie tworzyła rezerw na świadczenia emerytalne i podobne; *lustracja zwraca uwagę, że obowiązek tworzenia rezerw na świadczenia pracownicze wynika bezpośrednio z ustawy o rachunkowości (art. 39 ust. 2 pkt 2), która stanowi o obowiązku dokonywania biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów na rzecz pracownika wynikających w szczególności z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń na rzecz pracowników. Warto w tym miejscu zaznaczyć, iż rezerwy na świadczenia pracownicze tworzy się tylko wtedy, gdy z przepisów prawa, układu pracy lub umów o pracę jednoznacznie wynika, że na pracodawcy ciąży obowiązek ich wypłaty i ich wysokość jest istotna. Art. 39 ust. 6-7 UoR wyjaśnia kto jest zwolniony z obowiązku tworzenia aktuarialnych rezerw na świadczenia pracownicze. Jest to lista zamknięta, obejmująca nieliczne rodzaje jednostek. Wycena aktuarialna rezerw może też nie być konieczna ze względu na tzw. nieistotność bilansową rezerw pracowniczych. Ponadto by nie tworzyć rezerw, Walne Zgromadzenie Spółdzielni podejmuje uchwałę w sprawie jednostki małej (art. 3. 1. Ustawy o rachunkowości).*
- Rozrachunki z dostawcami –zostały uregulowane w całości a dotyczyły zobowiązań z tytułu dostaw towarów i usług,
- Rozrachunki z tytułu gazu, rozliczone zgodnie z regulacjami wewnętrznymi, nadpłaty zwrócone poprzez rozrachunki,
- Nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych, rozliczane zostały w opłatach na bieżąco,
- Zobowiązania publiczno- prawne obejmowały zobowiązania z tytułu podatku od osób fizycznych, składki ZUS, podatek VAT. Wykazane salda na dzień 31.12.2024 r. były

zgodne z deklaracjami. Zobowiązania budżetowe uregulowano w obowiązujących terminach,

- Wkład budowlany; stosownie do art. 11 ust. 2(1) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu; Roszczenia o wypłatę udziałów, udziału w nadwyżce bilansowej oraz z tytułu zwrotu wkładów albo ich równowartości pieniężnej ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat - Art. 29. § 1.Prawo spółdzielcze,
- Pozostałe rozrachunki obejmowały gwarancyjne za najem jakim był depozyt pieniężny wpłacany przez najemcę na rzecz Spółdzielni, zabezpieczający ewentualne przyszłe należności z tytułu umowy najmu.
- Stan funduszu remontowego przedstawiał się następująco:

Stan na 31.12 funduszu remontowego razem, w tym	777 534,66	1 583 259,13	1 068 212,23
Pasywa bilansu	4 438 117,91	5 164 117,04	5 240 689,91
Aktywa bilansu - długoterminowe rozliczenia	2 548 538,51	2 720 058,16	3 204 990,13
Aktywa bilansu - krótkoterminowe rozliczenia	1 112 044,74	860 799,75	967 487,55

Ustalenia:

- Spółdzielnia tworzyła fundusz remontowy z podziałem na nieruchomości oraz mienia;
- Odpis na fundusz remontowy naliczany zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych
- Został prawidłowo zaprezentowany w bilansie, w każdym roku objętym lustracją.

5.ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Rozliczenia międzyokresowe obejmowały wynik GZM wg poniższego.

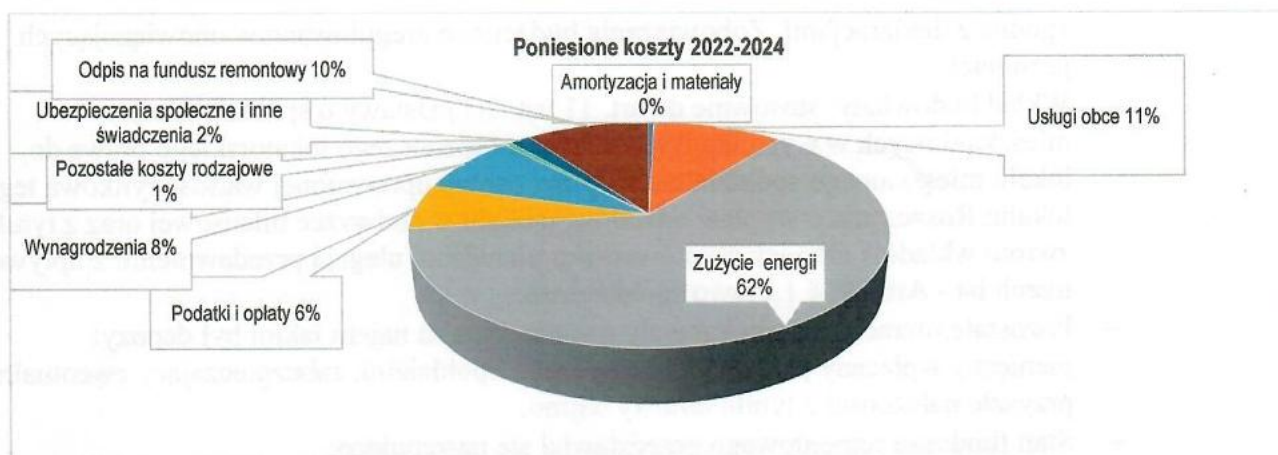
	2022 rok	2023 rok	2024 rok
stan na 01.01	-33 755,36	136 518,96	290 407,66
zwiększenia, w tym:	170 274,32	153 888,70	-200 609,78
Wynik roku	-18 898,78	-21 997,83	-411 646,76
Nadwyżka bilansowa	189 173,10	175 886,53	211 036,98
stan na 31.12 w tym:	136 518,96	290 407,66	89 797,88
Nadwyżka kosztów nad przychodami na GZM	-1 239 033,58	-1 144 728,62	-1 302 840,52
Nadwyżka przychodów nad kosztami na GZM	1 375 552,54	1 435 136,28	1 392 638,40

- Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ustalono w oparciu o zapisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- Przychody przyszłych okresów obejmują równowartość otrzymanych lub należnych środków z tytułu zaliczek na centralne ogrzewanie, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych bowiem w tutejszej Spółdzielni okres rozliczeniowy z tytułu energii cieplnej jest rok obejmujący przedział czasowy od 1 czerwca do 31 maja roku następnego.

IX.7. EFEKTYWNOŚĆ GOSPODARKI FINANSOWEJ

1. Spółdzielnia prowadziła ewidencję kosztów w zespole kont rodzajowych „4” oraz w układzie kalkulacyjnym zespołu „5”.

Udział kosztów w okresie objętym lustracją obrazuje poniższa tabela:



Z powyższej tabeli wynika, że w okresie objętym lustracją udział kosztów niezależnych od Spółdzielni jakimi były podatki, opłaty a także zużycie energii wynosił aż 68%.

2. W księgach rachunkowych koszty zespołu „4” były ujęte w układzie rodzajowym dla potrzeb sporządzenia rachunku zysków i strat, sprawozdawczości GUS oraz własnej orientacji jednostki i kształtowały się następująco:

Koszty rodzajowe						
Pozycje RZIS	Konto księgowo	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2023
Amortyzacja	400	54 039,91	61 953,55	67 152,81	115%	108%
Zużycie materiałów	411	62 905,71	47 226,17	42 419,74	75%	90%
Zużycie energii	419	13 788 256,17	18 805 736,43	19 326 334,44	136%	103%
Usługi obce	420	2 759 451,75	2 908 326,90	3 059 542,10	105%	105%
Podatki i opłaty	461,462	1 617 437,21	1 722 311,44	1 970 607,70	106%	114%
Wynagrodzenia	431	2 345 574,64	2 217 994,09	2 410 844,23	95%	109%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	445,45	462 538,20	441 183,06	494 917,47	95%	112%
Odpis na fundusz remontowy	452	2 746 863,48	2 746 663,68	2 746 863,48	100%	100%
Pozostałe koszty rodzajowe	469	143 716,64	158 252,67	164 809,22	110%	104%
Razem		23 980 783,71	29 109 647,99	30 283 491,19	121%	104%

- Amortyzacja wykazywała zmniejszenie w związku z zakończonym okresem umorzenia niektórych środków trwałych.
 - W pozycji zużycie energii, główną pozycją wzrostu, był koszt energii ciepłej.
 - Usługi obce wykazywały wzrost w stosunku do roku 2022, nie większy niż wskaźnik inflacji. Obejmowały głównie koszty firm sprzątających, koszty konserwacji zasobów, usług informatycznych, obsługi prawnej, przeglądy i inne.
 - Na każdy rok był planowany fundusz płac uwzględniający przepisy o minimalnym wynagrodzeniu. Fundusz płac w roku 2023 i 2024 nie przekroczył planowanego.
 - W ślad za zmieniającymi się przepisami prawnymi jak: minimalne wynagrodzenie, wzrosły również składki ZUS.
 - Odpis na fundusz remontowy kształtował się na podobnym poziomie.
 - Pozostałe koszty rodzajowe obejmowały głównie koszty ubezpieczenia, delegacji i inne.
3. Według ksiąg wieczystych w Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 r. funkcjonowało 49 nieruchomości mieszkalnych obejmujące 83 budynki wielorodzinne będące podstawą ustalenia wydatków członków, właścicieli związanych z eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale (art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) oraz 2 nieruchomości garażowe.

Ewidencja kosztów i przychodów powinna być prowadzona na nieruchomości w oparciu o art.4 ust.41 u.s.m., który nakłada na zarząd spółdzielni obowiązek prowadzenia ewidencji i rozliczenia kosztów, o których mowa w art.4 ust.1,2 i 4 oraz art.6 ust.3 u.s.m., odrębnie dla każdej nieruchomości. Oznacza to, że osoby mające tytuł prawny do lokali w danej nieruchomości nie mogą być obciążane kosztami eksploatacji i utrzymania innych nieruchomości.

Spółdzielnia prowadziła ewidencję, wymaganą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych nieruchomości, w zakresie budynków mieszkalnych, garaży oraz lokali użytkowych posiadających spółdzielcze prawa i prawa odrębnej własności.

Na kontach zespołu „5” Spółdzielnia prowadziła koszty w układzie kalkulacyjnym oraz w przekroju na poszczególne nieruchomości budynkowe, w systemie F-K.

4. Koszty zarządu ogólnego

Koszty ogólnego zarządu to zgodnie z art. 28 ust 3 ustawy o rachunkowości koszty ogólne i administracyjno-gospodarcze. Koszty ogólnego zarządu w okresie objętym lustracją obejmowały:

KOSZTY ZARZĄDU					
	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2022/2021	2023/2022
Wynagrodzenia z narzutami	2 579 334,99	2 436 533,55	2 646 516,90	94%	109%
Świadczenia dla pracowników (urlopowe, BHP, OC Zarząd)	50 140,88	48 670,04	65 694,53	97%	135%
Materiały i usługi	150 968,76	140 972,01	155 612,87	93%	110%
Amortyzacja	12 657,88	10 930,38	19 552,31	86%	179%
Usługi pocztowo-telekomunikacyjne	23 406,24	20 222,76	21 827,61	86%	108%
Usługi informatyczne	51 605,21	52 389,49	57 348,32	102%	109%
Obsługa prawna	88 097,55	95 043,00	99 307,75	108%	104%
Składki - Związki Rewizyjne, KRS	4 550,00	4 550,00	4 550,00	100%	100%
Podróże służbowe	48,00		719,90	0%	0%
Opłaty bankowe	77 249,70	76 248,20	71 090,27	99%	93%
Pozostałe koszty (w tym konserwacja urządzeń, ubezpieczenia, obsługa WZ, pustostan, ogłoszenia, opłaty sądowe skarbowe i inne)	132 452,01	165 494,94	163 507,38	125%	99%
RAZEM	3 170 511,22	3 051 054,37	3 305 727,84	96%	108%

Koszty ogólne zarządu obejmowały wydatki związane z kierowaniem całokształtem działalności Spółdzielni. Były to koszty związane z utrzymaniem komórek zarządu Spółdzielni oraz o charakterze ogólnozakładowym, a w szczególności: utrzymanie biura, bezpieczeństwo i higiena pracy, szkolenia, usługi informatycznych, obsługi prawnej oraz innych.

Koszty zarządu zostały rozliczone strukturą sprzedaży.

IX.8. KOSZTY I PRZYCHODY NA GOSPODARCE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ PRAWIDŁOWOŚĆ USTALENIA WYNIKU FINANSOWEGO

1. Wynik finansowy oraz wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” im. Jana Kochanowskiego za lata 2022-2024 został

zaprezentowany na zasadach ogólnych z uwzględnieniem ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz z uwzględnieniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalenie wyniku na GZM oraz pozostałej działalności:

Ustalenie wyniku na GZM oraz pozostałej działalności									
	ROK 2022			ROK 2023			ROK 2024		
	koszt	przychód	wynik	koszt	przychód	wynik	koszt	przychód	wynik
Eksploatacja	6 225 139,47	6 272 817,82	47 678,35	6 257 426,09	6 254 214,23	-3 211,86	6 659 280,71	6 255 382,61	-403 898,10
Odpis na remonty	2 746 863,48	2 746 863,48	0,00	2 746 663,68	2 746 663,68	0,00	2 746 863,48	2 746 863,48	0,00
Pożytki		69 506,65	69 506,65		80 804,07	80 804,07		116 764,78	116 764,78
GZM	8 972 002,95	9 089 187,95	117 185,00	9 004 089,77	9 081 681,98	77 592,21	9 406 144,19	9 119 010,87	-287 133,32
Woda	3 016 925,94	2 883 535,56	-133 390,38	2 904 462,23	2 804 871,92	-99 590,31	3 228 908,28	3 104 497,11	-124 411,17
Gaz	92 109,78	92 109,78	0,00	1 159 362,12	1 159 362,12	0,00	1 169 640,76	1 169 640,76	0,00
Wywóz nieczystości	1 328 374,68	1 325 681,28	-2 693,40	1 457 810,12	1 457 810,39	0,27	1 708 697,67	1 708 595,40	-102,27
Centralne ogrzewanie	7 432 031,30	7 432 031,30	0,00	10 067 141,26	10 067 141,26	0,00	10 287 036,01	10 287 036,01	0,00
Ciepła woda	2 858 042,47	2 858 042,47	0,00	4 221 275,28	4 221 275,28	0,00	4 165 024,47	4 165 024,47	0,00
Media	14 727 484,17	14 591 400,39	-136 083,78	19 810 051,01	19 710 460,97	-99 590,04	20 559 307,19	20 434 793,75	-124 513,44
Razem	23 699 487,12	23 680 588,34	-18 898,78	28 814 140,78	28 792 142,95	-21 997,83	29 965 451,38	29 553 804,62	-411 646,76
Działalność gospodarcza	281 296,59	319 847,82	38 551,23	295 507,21	332 143,07	36 635,86	318 039,81	337 747,88	19 708,07
Działalność finansowa	140 474,06	275 778,37	135 304,31	162 755,91	402 249,70	239 493,79	143 341,30	508 753,49	365 412,19
Działalność operacyjna	58 868,75	90 182,74	31 313,99	100 034,44	120 439,77	20 405,33	91 269,93	112 909,25	21 639,32
Podatek dochodowy	26 283,00		-26 283,00	47 998,00		-47 998,00	61 581,00		-61 581,00
Zysk netto	506 922,40	685 808,93	178 886,53	510 299,56	854 832,54	248 536,98	614 232,04	959 410,62	345 178,58

2. Zysk netto ustalony na podstawie danych wynikający z bilansu za lata objęte lustracją wynosił:

- za rok 2022 **178 886,53zł**
- za rok 2023 **248 536,98zł**
- za rok 2024 **345 178,58zł**

3. Natomiast wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi kształtował się następująco:

	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego	109 782,09	150 903,25	57 437,42
Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego	128 680,87	172 901,08	469 084,18
Wynik roczny na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	-18 898,78	-21 997,83	-411 646,76

Ustalenia:

- Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w podziale na nieruchomości był integralną częścią sprawozdania finansowego,
- Media zostały rozliczone zgodnie z regulacjami wewnętrznymi,
- Wysokość opłat była weryfikowana przez Radę Nadzorczą. W okresie lustracji nie wystąpiły zmiany opłat zależnych; należy urealnić stawki opłat eksploatacyjnych na nieruchomościach, na których występuje niedobór
- Spółdzielnia wyliczała w każdym roku podatek dochodowy od osób prawnych,
- Wynik GZM w Rachunku Zysków i Strat wykazano w podziale na niedobór i nadwyżkę na GZM
- Rachunek Zysków i Strat został sporządzony w wariantcie Nr 2 do Stanowiska KSR.
- Ustalając wynik GZM uwzględniono również koszty i przychody garaży oraz lokali użytkowych osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności,

4. WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ:

a) wynik na kosztach i przychodach operacyjnych:

Przychody operacyjne	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		1 353,67	565,69

Inne przychody operacyjne	89 878,26	119 078,77	110 974,28
- pozostałe, w tym zwrot opłat sądowych	3 625,93	14 012,00	10 469,52
- naliczone koszty procesu	33 863,21	35 042,39	45 188,35
- ustanie przyczyn dokonanych odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	28 316,20	41 866,69	22 341,40
- odszkodowanie z gminy za brak lokali socjalnych	7 667,58	9 901,07	7 903,23
- Pozostałe	16 405,34	18 256,62	25 071,78
Razem	89 878,26	120 432,44	111 539,97

Pozostałe koszty operacyjne	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 993,01		
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	9 723,75	32 859,39	14 594,95
Inne koszty operacyjne	46 847,51	67 167,72	75 305,70
- opłaty sądowe i komornicze	38 265,01	53 862,61	56 966,16
- koszty z tytułu rozliczenia co- pustostan	5 083,79	7 275,45	4 718,39
- Pozostałe	3 498,71	6 029,66	6 550,90
- zwrot odszkodowania do Gminy na mocy umowy – lokator wpłacił zaległość			7 070,25
Razem	58 564,27	100 027,11	89 900,65

Wynik na działalności operacyjnej	2022 rok	2023 rok	2024 rok
	31 313,99	20 405,33	21 639,32

Ustalenia:

- Na kosztach i przychodach operacyjnych Spółdzielnia ewidencjonowała pojedyncze, niepowtarzalne i nieplanowane zdarzenia gospodarcze, które stanowiły składnik wyniku bilansowego.
- Obejmowały odszkodowania od gminy za niedostarczenie lokali socjalnych, opłaty sądowe oraz zwrot poniesionych kosztów sądowych, odpisy aktualizujące i inne.

b) wynik na kosztach i przychodach finansowych:

Przychody finansowe	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Odsetki, w tym naliczone odsetki, które nie zostały wpłacone	275 778,37	402 249,70	508 753,49
Wynik na działalności finansowej	275 778,37	402 249,70	508 753,49

Koszty finansowe	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Odsetki	107,48	905,91	397,35
Aktualizacja wartości aktywów finansowych- naliczone odsetki, które nie zostały wpłacone	140 366,58	161 850,00	142 943,95
Razem	140 474,06	162 755,91	143 341,30

Wynik na działalności finansowej	2022 rok	2023 rok	2024 rok
	135 304,31	239 493,79	365 412,19

Nadwyżki środków pieniężnych były lokowane na lokatach bankowych przynosząc Spółdzielni korzyści w postaci odsetek. Pobierano odsetki od użytkowników lokali regulujących nieterminowo opłaty. Występujące odsetki dotyczyły głównie odpisów aktualizujących oraz drobnych odsetek od kontrahentów i budżetowych.

IX.9. ROZLICZENIA Z BUDŻETEM ORAZ INNE SKŁADKI I OPŁATY

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

Spółdzielnia jest płatnikiem podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Miasta Radom.

Podatek za rok:

- 2022 wyniósł	333 796,00 zł
- 2023 wyniósł	331 248,00 zł

- 2024 wyniósł	329 118,00 zł
----------------	---------------

Podatek został zapłacony w obowiązujących terminach z wyjątkiem roku 2023 gdzie wystąpiły drobne odsetki w kwocie 55,00 zł oraz w 2024 roku kwoty 397,35 zł.

WIECZYSTE UŻYTKOWANIE

Spółdzielnia jest płatnikiem opłat z tytułu wieczystego użytkowania do Gminy Miasta Radom, gdzie opłata za lata objęte lustracją wyniosła:

- 2022 wynosiła	31 369,98 zł
- 2023 wynosiła	30 710,39 zł
- 2024 wynosiła	30 710,39 zł

Opłata została uregulowana w obowiązujących terminach.

PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH

Podatek dochodowy od osób prawnych za lata objęte lustracją wynosił:

- 2022 wyniósł	26 283,00 zł
- 2023 wyniósł	47 998,00 zł
- 2024 wyniósł	61 581,00 zł

Podatek został zapłacony w obowiązujących terminach.

PODATEK VAT

Spółdzielnia jest miesięcznym płatnikiem podatku VAT o numerze podatkowym 7960008575. Podatek odprowadzony za rok wyniósł:

- 2022 wyniósł	172 278,63 zł
- 2023 wyniósł	265 104,08 zł
- 2024 wyniósł	275 355,92 zł

Podatek został zapłacony w obowiązujących terminach.

SKŁADKI ZUS

Składki ZUS za lata objęte lustracją wyniosły:

- 2022 wyniosły	879 504,50 zł
- 2023 wyniosły	828 994,76 zł
- 2024 wyniosły	895 827,73 zł

Składki zostały zapłacone w obowiązujących terminach z wyłączeniem roku 2023 gdzie wystąpiły drobne odsetki w kwocie 115,00 zł.

PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH

Podatek dochodowy od osób fizycznych za lata objęte lustracją wynosił:

- 2022 wyniósł	224 464,00 zł
- 2023 wyniósł	219 770,00 zł
- 2024 wyniósł	242 235,00 zł

Podatek został zapłacony w obowiązujących terminach.

PEFRON

Obowiązki pracodawcy wobec PFRON obejmują przede wszystkim dokonywanie wpłat na Fundusz, gdy pracodawca zatrudnia minimum 25 pracowników, a wskaźnik zatrudnienia osób z niepełnosprawnościami jest poniżej 6%) oraz składanie sprawozdań w formie elektronicznej (miesięcznych i rocznych) za pomocą systemu e-PFRON2.

Opłata PEFRON za lata objęte lustracją nie wystąpiła, deklaracje były składane miesięcznie.

OCHRONĘ ŚRODOWISKA reguluje ustawa z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska. (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz.799 z dnia 27.04.2018 r.)

W Spółdzielni nie wystąpiły obowiązki jakie dotyczą przedsiębiorców w zakresie ochrony środowiska.

IX.10. OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ

Sytuację finansową i majątkową Spółdzielni za rok sprawozdawczy w stosunku do roku poprzedniego charakteryzują wskaźniki ekonomiczne, wprowadzone na podstawie danych zawartych w bilansach. Analizę ekonomiczno – finansową jednostkę przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2022 –2024.

Analiza bilansu

Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w syntetyczny sposób przedstawia stan posiadania oraz wszystkie źródła finansowania majątku na dzień bilansowy.

Aktywa, dane w zł:

Lp.	Wyszczególnienie	BILANS -AKTYWA				
		31.12.2022 r.	31.12.2023 r.	31.12.2024 r.	zmiana stanu	
					w złotych	w złotych
1	2	3	4	5	6	7
		w złotych	w złotych	w złotych	2023/2022	2024/2023
A.	Aktywa trwałe	48 860 753,37	47 490 507,00	46 538 812,22	-1 371 538,37	-951 694,78
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	46 139 502,98	44 637 098,83	43 176 495,25	-1 502 404,15	-1 460 603,58
III.	Należności długoterminowe	26 278,04	5 130,35	3 253,59	-21 147,69	-1 876,76
IV.	Inwestycje długoterminowe	113 660,00	114 952,00	114 952,00	1 292,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 581 312,35	2 733 325,82	3 244 111,38	152 013,47	510 785,56
B.	Aktywa obrotowe	8 376 386,11	10 993 408,97	10 571 731,36	2 624 370,91	-420 126,18
I	Zapasy	26 016,23	18 668,18	17 116,75	-7 348,05	-1 551,43
II.	Należności krótkoterminowe	1 463 662,62	1 646 663,97	1 495 672,94	183 001,35	-150 991,03
III.	Inwestycje krótkoterminowe	4 497 345,69	7 289 076,79	6 755 337,90	2 791 731,10	-533 738,89
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 389 361,57	2 039 000,03	2 303 603,77	-350 361,54	264 603,74
C.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Aktywa razem	57 237 139,48	58 483 915,97	57 110 543,58	1 252 832,54	-1 371 820,96

Rzeczowe aktywa trwałe stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy są w 100% finansowane funduszami własnymi.

Spadek rzeczowych aktywów trwałych nastąpił głównie z tytułu obligatoryjnego umorzenia oraz ustanowienia odrębnych własności.

Inwestycje długoterminowe kształtowały się na podobnym poziomie. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe wykazywały wzrost w związku z wykonaniem prac remontowych, które będą sfinansowane w przyszłym okresie.

W aktywach obrotowych, pozycją wpływającą na sytuację Spółdzielni stanowiły zadłużenia z tytułu nieterminowego regulowania opłat eksploatacyjnych. Wykazywały tendencję

zniżkową. Na koniec roku 2024 wskaźnik zalegania lokali mieszkalnych wynosił 4,97 % a lokali użytkowych 3,69 %. Były liczone jako stan zadłużenia do wymiaru opłat rocznych; kształtowały się w granicy wskaźnika bezpiecznego.

Środki pieniężne wykazywały zmniejszenie w stosunku do roku 2023, co było odbiciem zmniejszenia funduszu remontowego i zwiększenia nadwyżki kosztów nad przychodami na GZM.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kształtowały się na poziomie roku 2022.

Pasywa, dane w zł:

Lp.	Wyszczególnienie	BILANS -PASYWA				
		31.12.2022 r.	31.12.2023 r.	31.12.2024 r.	zmiana stanu	
					w złotych	w złotych
1	2	3	4	5	6	7
		w złotych	w złotych	w złotych	2023/2022	2024/2023
A	Kapitał własny	47 564 340,53	46 068 792,88	44 713 471,65	-1 495 547,65	-1 355 321,23
I.	Fundusz podstawowy	44 450 392,75	42 990 035,66	41 619 212,77	-1 460 357,09	-1 370 822,89
II.	Fundusz zasobowy	2 790 386,61	2 700 341,87	2 633 998,20	-90 044,74	-66 343,67
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny	144 674,64	129 878,37	115 082,10	-14 796,27	-14 796,27
VI.	Zysk/- strata netto w tym z lat ubiegłych	178 886,53	248 536,98	345 178,58	69 650,45	96 641,60
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 672 798,95	12 415 123,09	12 397 071,93	2 742 324,14	(18 051,16)
II.	Zobowiązania długoterminowe					
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	7 708 222,50	9 054 916,95	9 506 664,44	1 346 694,45	451 747,49
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 964 576,45	3 360 206,14	2 890 407,49	1 395 629,69	-469 798,65
	Pasywa razem	57 237 139,48	58 483 915,97	57 110 543,58	1 246 776,49	-1 373 372,39

Kapitał własny w stosunku do roku 2022 wykazywał spadek w związku ze zmniejszeniem rzeczowych aktywów trwałych. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek znajdowały pełne zabezpieczenie w posiadanych środkach pieniężnych. Kredytów i pożyczek Spółdzielnia nie posiada.

Rachunek zysków i strat w zł:

Lp.	Wyszczególnienie	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - wariant porównawczy				
		31.12.2022 r.	31.12.2023 r.	31.12.2024 r.	zmiana stanu	
					w złotych	w złotych
1	2	3	4	5	6	7
		w złotych	w złotych	w złotych	2023/2022	2024/2023
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	24 000 436,16	29 124 286,02	29 891 552,50	5 123 849,86	767 266,48
B.	Koszty działalności operacyjnej	23 980 783,71	29 109 647,99	30 283 491,19	5 128 864,28	1 173 843,20
C.	Wynik na sprzedaży	19 652,45	14 638,03	-391 938,69	-5 014,42	-406 576,72
D.	Pozostałe przychody operacyjne	89 878,26	120 432,44	111 539,97	30 554,18	-8 892,47
E.	Pozostałe koszty operacyjne	58 564,27	100 027,11	89 900,65	41 462,84	-10 126,46
F.	Wynik działalności operacyjnej	31 313,99	20 405,33	21 639,32	-10 908,66	1 233,99
G.	Przychody finansowe	275 778,37	402 249,70	508 753,49	126 471,33	106 503,79

H.	Koszty finansowe	140 474,06	162 755,91	143 341,30	22 281,85	-19 414,61
	Wynik działalności finansowej	135 304,31	239 493,79	365 412,19	104 189,48	125 918,40
I.	Nadwyżka przychodów nad kosztami roku ubiegłego (+)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nadwyżka kosztów nad przychodami roku ubiegłego (-)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zysk brutto	186 270,75	274 537,15	-4 887,18	88 266,40	-279 424,33
J.	Podatek dochodowy	26 283,00	47 998,00	61 581,00	21 715,00	13 583,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
L.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego (-)	109 782,09	150 903,25	57 437,42	41 121,16	-93 465,83
M.	Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (+)	128 680,87	172 901,08	469 084,18	44 220,21	296 183,10
O.	Zysk (strata) netto (L-M-N-O+P)	178 886,53	248 536,98	345 178,58	151 892,77	96 641,60

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

Nastąpiło zwiększenie zarówno kosztów działalności operacyjnej jak przychodów netto ze sprzedaży. Przychody rosły wolniej niż koszty, w związku z czym uzyskano nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w każdym roku objętym lustracją. Wynik na działalności finansowej w każdym roku był dodatni. Również wynik na pozostałej działalności operacyjnej przybierał wartości dodatnie.

Prawidłowy obrót środkami wnoszonymi przez mieszkańców Spółdzielni oraz racjonalna gospodarka w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym umożliwiło uzyskanie w każdym roku zysku.

Analiza wskaźnikowa:

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik	miernik	2022 r	2023 r.	2024 r.
	bezpieczny				
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia	1,2 - 2,0	krotność	1,09	1,21	1,11
aktywa obrotowe - należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc					
zobowiązania krótkoterm. - zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc					
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia	1	krotność	1,46	1,93	1,60
aktywa obrot. - zapasy - kr.term.RMK czynne - należ.z tyt.dost.i usł.pow.12 mc					
zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc -RMK					
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia	0,1-0,2	krotność	0,58	0,80	0,71
inwestycje krótkoterminowe					
zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc					

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych – nie wskazuje na występowanie w jednostce istotnych zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań.

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki sprawozdań finansowych i zdarzeń gospodarczych, stwierdza się, że aktualna sytuacja nie wskazuje na wystąpienie zagrożenia w zakresie płynności finansowej.

X. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła działalność inwestycyjną.

W okresie objętym lustracją koszty przedstawiały się następująco:

Środki trwale w budowie	B.O.	2022 rok		2023 rok		2024 rok		B.Z.
		ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	
Pojemniki na śmieci	0,00	28 013,50	28 013,50					0,00
Wiaty śmietnikowe		161 763,00	161 763,00	55 645,00	55 645,00	30 125,00		30 125,00
Monitoring				33 696,17	33 696,17			0,00
Razem	0,00	189 776,50	189 776,50	89 341,17	89 341,17	30 125,00	0,00	30 125,00

Ustalenia:

- W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
- Nakłady inwestycyjne obejmowały montaż wiat śmietnikowych wraz z pojemnikami na śmieci oraz monitoring, który stanowi mienie Spółdzielni. W roku 2022 i 2023 nakłady zostały rozliczone i przyjęto je na stan ewidencji środków trwałych.

Załączniki:

1. Kontrola stanu techniczno-porządkowego w zasobach Spółdzielni.

C. INFORMACJE KOŃCOWE

1. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu i Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Zarząd obowiązany jest na żądanie Członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia rozpatrzenie wniosków wynikających z protokołu przeprowadzonej lustracji z działalności Spółdzielni, natomiast Rada Nadzorcza obowiązana jest złożyć Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie zawierające m.in. wyniki lustracji.
4. Niniejszy protokół zawiera 87 kolejno ponumerowanych stron.
5. Niniejszy protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, wręczając po jednym egzemplarzu Zarządowi Spółdzielni i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Lustrator

L U S T R A T O R
Małgorzata Stawiarska
Małgorzata STAWIARSKA
 nr 5147/2004

Radom, dnia 27.10.2025 r.

Oświadczenie Zarządu

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji nie wnosimy zastrzeżeń.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„POLUDNIE”
im. JANA KOCHANOWSKIEGO
26-600 RADOM, ul. Gebarzewska 15
tel. 48/389-88-00
REGON: 001004945 NIP 796-000-85-76

Zarząd Spółdzielni

Radom, dnia 27.10.2025 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Elżbieta Podgórska

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Marek Racuszyński

PREZES ZARZĄDU
Ryszard Przyłucki

Potwierdzenie odbioru protokołu:

za Zarząd Spółdzielni

PREZES ZARZĄDU
Ryszard Przyłucki

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

za Radę Nadzorczą

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POLUDNIE”
im. Jana Kochanowskiego
w RADOMIU

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Maciej Stępnikowski

Spis treści	
A. Informacja wstępna	2
B. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE	7
I. PODSTAWY PRAWNE I ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI	7
DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH SPÓŁDZIELNI	10
I.A. Walne Zgromadzenie	10
I.B. Rada Nadzorcza	13
I.C. Zarząd	17
I.I.1. Kontrole wewnętrzne	19
I.I.2. Rozpatrywanie skarg i wniosków, postępowanie wewnątrzspółdzielcze	19
I.I.3. Ubezpieczenia majątkowe.	20
I.I.4. Ochrona mienia	20
II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA SŁUŻB ETATOWYCH SPÓŁDZIELNI	21
II.1. Organizacja pracy i zatrudnienie.	21
II.2. Struktura organizacyjna.	21
II.3. Fundusz plac	22
II.4. Dokumentacja pracownicza	23
II.3. Bezpieczeństwo i higiena pracy	25
II.4. Szkolenia pracownicze	26
II.5. Ochrona danych osobowych	26
III. STAN PRAWNY GRUNTÓW	27
III.1. Powierzchnia gruntów	27
III.2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów	27
III.3. Księgi Wieczyste.	27
III.4. Zbycie/nabycie nieruchomości gruntowych.	28
III.5. Służebności gruntowe.	28
IV. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI	28
IV.1. Wymagane i zalecane rejestry:	28
IV.2. Sprawy członkowskie	29
IV.3. Struktura budynków i mieszkań.	30
V. REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI	30

VI. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	32
VI.1. Analiza i kontrola zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.	32
VI.2. Książki obiektów budowlanych	33
VI.3. Okresowe kontrole wynikające z przepisów ustawy Prawo Budowlane art.62.	34
VI.4. Koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali.	43
VI.5. Gospodarka lokalami użytkowymi w najmie oraz dzierżawy terenów	46
VI.6. Gospodarka wspólnotami mieszkaniowymi.....	47
VI.7. Ustalenie opłat, terminowość ich wnoszenia, windykacja.....	47
VI.8. Usługi komunalne i ich realizacja, w tym dostawy ciepła	49
VI.9. Konserwacja zasobów.....	56
VI.10. Utrzymanie czystości i porządku w zasobach Spółdzielni.	57
VII. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH	57
VII. 1. Plan remontów i jego realizacja.....	57
VII.2. Tryb doboru wykonawców robót remontowych.	60
VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO- KULTURALNA	62
IX. GOSPODARKA FINANSOWA, RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE	65
IX.1. PODSTAWY NORMATYWNE GOSPODARKI FINANSOWEJ.....	65
IX.2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI	66
IX.3. GOSPODARKA KASOWA.....	67
IX.4. INWENTARYZACJA MAJĄTKU.....	68
IX.5. AKTYWA BILANSU	68
IX.6. PASYWA BILANSU	72
IX.7. EFEKTYWNOŚĆ GOSPODARKI FINANSOWEJ.....	75
IX.8. KOSZTY I PRZYCHODY NA GOSPODARCE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ PRAWIDŁOWOŚĆ USTALENIA WYNIKU FINANSOWEGO	77
IX.9. ROZLICZENIA Z BUDŻETEM ORAZ INNE SKŁADKI I OPŁATY	79
IX.10. OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ	81
X. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA	84
C. INFORMACJE KOŃCOWE	84

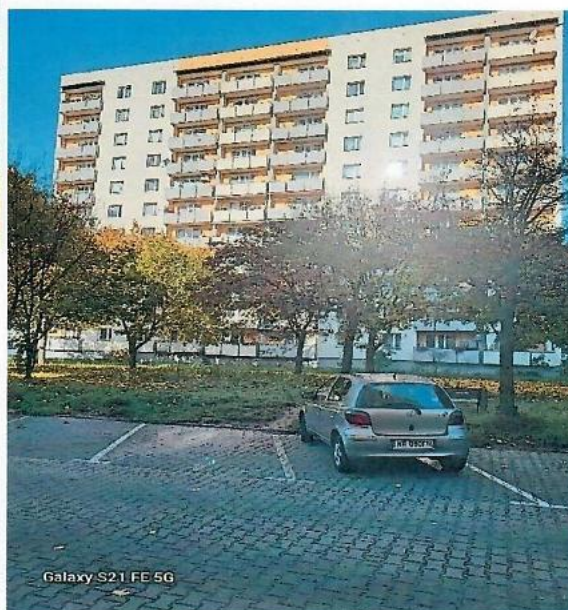
Protokół kontroli zasobów

W dniu 20.10.2025 r. lustrator w obecności Zastępcy Prezesa Zarządu przeprowadził kontrolę stanu techniczno-porządkowego zasobów Spółdzielni.

W czasie kontroli dokonano wrywkowego przeglądu budynków.



- W trakcie obchodu stwierdzono, że budynki znajdują się w należytym stanie porządkowym i technicznym.
- Tereny zielone wokół budynków



uporządkowane.

- Elewacja budynku, balkony, obróbki blacharskie, rury spustowe są w należytym stanie; wymagają odświeżenia elewacje na których występują glony.
- Wzdłuż budynków do wejść prowadzą chodniki, które są w należytym stanie technicznym.
- W budynkach szczelność drzwi wejściowych nie budzi zastrzeżeń.
- W oszkleniu drzwi i okien nie stwierdzono ubytków.
- Stan pokrycia dachowego według przedstawicieli Spółdzielni jest ogólnie dobry.
- Wejścia na dachy zabezpieczone.
- Na klatkach schodowych kontrolowanych budynków panuje porządek, ściany klatek schodowych czyste, zadbane.
- Balustrady schodowe w dobrym stanie technicznym.
- Na klatkach zamontowane są skrzynki listowe oraz tablice ogłoszeniowe. Znajdują się na nich podstawowe informacje jak nr telefonów awaryjnych i inne niezbędne informacje; niektóre informacje zostały podczas lustracji uzupełnione.
- Rurociągi instalacji ciepłej w korytarzach piwnicznych w otulinach termicznych wymagają uzupełnienia.
- Kable znajdujące się w piwnicy są podwieszane.
- Na miejscach składowania śmieci w dniu kontroli panował porządek z wyłączeniem 1 altany, obok której mieszkańcy złożyli gruz poremontowy, zabezpieczony w workach foliowych. Nie stwierdzono przykrych zapachów przy altanach wolnostojących, zsypy są zaspawane. Mieszkańcy składują nieczystości do pomieszczenia zsykowego na parterze; rozważyć likwidację zsyków na rzecz altan śmietnikowych.

101

- Ilość miejsc parkingowych na osiedlu jest nie wystarczająca.
Nie wydano zarządzeń doraźnych, nie stwierdzono istotnych usterek w czasie przeglądu.

Radom dnia 20.10.2025.

L U S T R A T O R
Ma
Małgorzata STAWIARSKA
UdC. KRS 14 5147/2004

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Ma
Marek Batuszyński

Ma