

Lublin, 10 czerwca 2025 r.

L.dz. 39/2025

**Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej „ Czuby ” w Lublinie
ul. Watykańska 6,
20-538 Lublin**

W wyniku zawartego w dniu 30 stycznia 2025 r. Porozumienia Nr. 6 pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „ Czuby ” w Lublinie została przeprowadzona lustracja pełna działalności przez Spółdzielnię za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.

Lustracją Spółdzielni objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień Trybu i Zasad przeprowadzenia lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 7 lipca 2020 r. tj.:

1. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni.
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
3. Organy samorządowe Spółdzielni, ich organizacja i działalność.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zakresie odrębnej własności lokali.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Gospodarka remontowa Spółdzielni.
9. Działalność inwestycyjna.
10. Działalność oświatowo – kulturalna.
11. Rachunkowość, sprawozdawczość finansowa i zagadnienia ekonomiczno-finansowe.
12. Informacje końcowe.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów, oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni i pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

Lustratorzy sporządzili protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie w dniu 15 maja 2025 r.

Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2020 r.

Ustalenia lustracji zostały przedłożone Zarządowi i Radzie Nadzorczej przez Związek Rewizyjny (pismo Związku Rewizyjnego z dnia 14 września 2021 r. L.dz. 48/2021).

Zostały sprecyzowane następujące zalecenia:

- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” jest w dobrej i stabilnej kondycji finansowej. W celu zapobieżenia skutkom inflacji, Spółdzielnia winna podjąć określone działania mające na celu zagospodarowanie wolnych środków m.in. poprzez zakup zintegrowanego systemu komputerowego.
- Spółdzielnia winna przygotować program działalności remontowej np. na najbliższe 3 lata z uwzględnieniem posiadanych środków finansowych przez poszczególne nieruchomości.
- Kontynuować wymianę instalacji gazowej w poszczególnych osiedlach w zależności od jej stanu technicznego.

Wnioski polustracyjne zostały przyjęte do realizacji uchwałą nr 1/2023 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach od 26.04.2023 r. do 14.06.2023 r. w brzmieniu:

- Spółdzielnia winna podjąć działania mające na celu zagospodarowanie wolnych środków w celu zapobieżenia skutkom inflacji. Działania te należy prowadzić z zachowaniem obowiązujących zasad i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.
- Spółdzielnia winna kontynuować prowadzenie działalności remontowej, zgodnie z wypracowaną i stosowaną procedurą. Bilanse potrzeb remontowych Spółdzielni, analizowane i zatwierdzane przez uprawnione organa statutowe, należy sporządzać

dla odpowiedniej perspektywy czasowej, z uwzględnieniem możliwości ich finansowania przez poszczególne nieruchomości.

- Należy kontynuować wymianę instalacji gazowej w poszczególnych budynkach zgodnie z zaleceniami zawartymi w protokołach po kontrolach stanu technicznego instalacji przeprowadzonych zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego.

Przeprowadzona obecnie lustracja pełna działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie – jak wynika z treści protokołu – wykazała co następuje:

1. Statut Spółdzielni.

W badanym okresie tj. w latach 2021 – 2023 Spółdzielnia prowadziła swoją działalność w oparciu o Uchwalony Statut wraz z jego jednolitym tekstem / uchwałą nr 8/2019 Walnego Zgromadzenia / , który został postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 28 sierpnia 2019 r. wpisany do KRS Spółdzielni Nr 0000082134 w Dziale 1, w Rubryce 4 w poz. 13.

Zapisy Statutu w §103b w zakresie działania Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla naruszają przepis art. 46 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593), zgodnie z którym to do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej, zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni, uchwalanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej.

Organ fakultatywny, jakim jest Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla winna mieć co najwyżej kompetencje opiniodawcze w wyżej wymienionym zakresie.

- 2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni zostały uchwalone i zatwierdzone przez statutowo uprawnione organy tj. Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni. Ich treść została dostosowana do postanowień obowiązującego Statutu.**

3. Organy statutowe Spółdzielni tj.:

- A. Walne Zgromadzenie** odbyte w roku 2023 zostało zwołane przez Zarząd Spółdzielni w częściach.

Analiza dokumentacji wskazuje, że Walne Zgromadzenie w roku 2023 **podejmowało uchwały i decyzje zgodne z postanowieniami obowiązującego Statutu.**

W związku z zagrożeniem epidemiologicznym Walne Zgromadzenie Członków w latach 2021 - 2022 nie obradowało na podstawie zapisów Ustawy z dnia 02.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem,

przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 innych chorób zakaźnych oraz wywołaniem nimi sytuacji kryzysowych.

- B. **Rada Nadzorcza** – w okresie objętym lustracją wykazywała dużą aktywność. Zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się **najistotniejszymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno – nadzorczej.**

Rada Nadzorcza w latach 2021 – 2023 odbyła 36 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła 106 uchwał.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały **były prawidłowe pod względem formalnym i merytorycznym**, a ich realizacja przez Zarząd Spółdzielni była systematycznie kontrolowana przez Rad Nadzorczą.

- C. **Zarząd Spółdzielni** – w okresie objętym lustracją – zajmował się sprawami, które nie były zastrzeżone do kompetencji innych organów oraz właściwie reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz.

Zarząd Spółdzielni w okresie objętym lustracją – odbył 154 posiedzeń na których podjął 253 uchwał.

Podjęte przez Zarząd Spółdzielni **uchwały były zgodne z postanowieniami Statutu i Regulaminu Zarządu.**

- D. **Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli** – w okresie objętym lustracją – działały w oparciu o postanowienia Statutu Spółdzielni i Regulamin oraz przyjętych na poszczególne lata planów pracy.

Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni była prowadzona właściwie i w sposób prawidłowy przedstawia treść ich obrad i podjęte uchwały.

4. Z analizy dokumentów w zakresie zatrudnienia i organizacji pracy służb wynika, że Zarząd działał w ramach określonych unormowań wewnętrznych, zatwierdzonych struktur organizacyjnych oraz poziomu etatów i wielkości środków na wynagrodzenia uchwalanych przez Radę Nadzorczą w ramach rocznych planów działalności gospodarczo – finansowej.

Dokumentacja osobowa pracowników zatrudnionych w Spółdzielni była prowadzona prawidłowo.

Lata objęte lustracją wykazują na bardzo dużą rotację w zatrudnieniu pracowników w Spółdzielni.

W roku 2023 stosunek pracy został rozwiązany z 37 osobami, zatrudniono 29 osób.

Zmiana w zatrudnieniu miała wpływ na organizację pracy, oraz bieżące wykonywanie obowiązków w związku z koniecznością wprowadzenia nowo- zatrudnionych do

wykonywania niezbędnymi pracami zapewniającymi prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni.

5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany.

Spółdzielnia na koniec roku 2023 posiadała w swoim władaniu ogółem 105,86 ha gruntów w tym:

- prawo własności 90,83 ha
- prawo wieczystego użytkowania 15,03 ha

Dokumentacja prowadzona przez Spółdzielnię jest prawidłowa.

6. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe były prowadzone i dokumentowane prawidłowo. Spółdzielnia prowadziła w sposób prawidłowy przewidziane prawem rejestry członków i użytkowników lokali. Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółdzielnia zrzeszała 12.825 członków.

7. Dotychczasowy proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali w Spółdzielni – jak wynika z ustaleń zawartych w protokole – przebiegał zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie było wyodrębnionych ogółem 6.356 lokali w tym:

- 6.065 lokali mieszkalnych co stanowi 54,40 % stanu zasobów lokali mieszkalnych,
- 48 lokali użytkowych, co stanowi 18,60 % wszystkich lokali użytkowych,
- 243 garaży co stanowi 40,03 % wszystkich garaży.

8. Zasady i tryb doboru najemców lokali użytkowych zostały określone w Statucie Spółdzielni. Analiza umów najmu zawartych w okresie badanym wykazała, że zapisy zawierają elementy przedmiotowo istotne dla tego rodzaju umów, określają obowiązki najemcy oraz należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni.

9. W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi badanie lustracyjne wykazało że:

- Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne określające zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali.
- podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat eksploatacji jest roczny plan gospodarczo – finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą.
- ewidencja księgową kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- analiza wyniku GZM (tj. działalności w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) wykazała, że w latach 2021 – 2023 wykazywała nadwyżkę przychodów nad kosztami w roku 2021 – 1.007.810,19 zł., w roku 2022 – 546.820,94 zł, w roku 2023 – 1.472.092,87 zł.

- Spółdzielnia realizuje wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym,

- Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy ciepła, oraz dostawy wody a rozliczenia te przeprowadzono zgodnie z przepisami prawa,

- Nieruchomości obejmujące 2.150 lokali nie posiadają zainstalowanych podzielników kosztów, bądź ciepłomierzy. Zużycie ciepła rozliczane przez pracowników Spółdzielni w oparciu o powierzchnię użytkową tych lokali.

Zgodnie z ustawą Prawo energetyczne art. 45d ust. 1 z dnia 10.04.2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273), Zarząd Spółdzielni winien dokonać montażu podzielników kosztów centralnego ogrzewania, bądź opracować analizę, która wskazywałaby na nieopłacalność zakupu i montażu podzielników w zasobach Spółdzielni.

- Spółdzielnia posiada umowy zawarte na usługi komunalne i inne związane z eksploatacją nieruchomości dotyczące dostawy ciepła, zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia cieków, dostawę energii elektrycznej postanowienia umów nie budzą zastrzeżeń.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i dzierżawy w roku 2023 wynosiły łącznie 6.477.417,92 co przy naliczeniu rocznym 102.140.196,16 stanowi 6,34% w skali roku.

Lokale mieszkalne wykazują, że zadłużenia w stosunku do rocznych naliczeń opłat eksploatacyjnych wynoszą w roku 2021 – 4,25 % w skali roku, w 2022 roku – 5,64 % w skali roku, w roku 2023 – 5,98% w skali roku.

Lustracja nie wnosi zastrzeżeń w zakresie podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych . Spółdzielnia powinna kontynuować prowadzone działania wobec zadłużonych użytkowników lokali.

Zgodnie z wymogami art. 64 ustawy Prawo budowlane dla budynków założone zostały książki obiektu budowlanego, które prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane ustawą Prawo Budowlane.

W zakresie gospodarki remontowej badanie lustracyjne wykazało że:

- zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- zasady tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego zostały określone w unormowaniach wewnętrznych,
- remonty realizowane były w oparciu o rzeczowo – finansowe plany remontów zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, które zostały opracowane na podstawie podjętych uchwał przez Rady Nieruchomości Przedstawicieli Osiedli,
- protokoły z przeglądu stanu technicznego budynków przy ul. Hetmańskiej 12, Husarskiej 6, Ułanów 14 i 16 wykazują że konieczność remontów jest pilna, a nie zostały one ujęte w planach funduszu remontowego nieruchomości,
- w związku z zaskarżeniem uchwały w zakresie zmiany stawki opłaty na fundusz remontowy przez 149 użytkowników lokali w nieruchomości przy ul. Watykańskiej 6, 8, 10 oraz toczącym się postępowaniem sądowym zaniechano wykonywania remontów ujętych w planie rzeczowo-finansowym co ma wpływ na stan techniczny nieruchomości do momentu uzyskania prawomocnych wyroków sądowych.
- poniesione w latach 2021 – 2023 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 17.954.356 zł., nakłady zostały sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na dzień 31.12.2023 r. wynosił 16.872.570 zł.
- analiza ewidencji funduszu remontowego wykazała, że na dzień 31.12.2023 r. dziesięć nieruchomości wykazuje nadwyżkę poniesionych nakładów nad uzyskanymi wpływami w kwocie 711.963,63 zł., pozostałe nieruchomości posiadają utworzony fundusz remontowy w kwocie 17.584.533,73 zł. do wykorzystania w okresie następnym,
- prace remontowe związane z potrzebami technicznymi były wykonywane przez wykonawców wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi.

W oparciu o przedłożone dokumenty lustracja stwierdza, że Domy Kultury „Skarpa”, „Błonie”, „Łęgi” i „Ruta” w latach 2021-2023 prowadziły bogate i ciekawe formy i metody działalności oświatowej, kulturalnej i rekreacyjnej. Były one adresowane do wszystkich grup wiekowych mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „ Czuby” w Lublinie.

Inwestycje realizowane w okresie objętym lustracją dotyczyły budowy ogólnodostępnego parkingu na 170 samochodów osobowych przy ul. Stokrotki/Ruciane. Działalność inwestycyjna była przedmiotem lustracji przeprowadzonej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie w dniach 22 marca 2021 r do 12 sierpnia 2021 r. Lustracja obejmowała działalność inwestycyjną Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. i potwierdziła prawidłowość w zakresie realizacji inwestycji.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o Zasady polityki rachunkowości, które zostały zatwierdzone przez Zarząd w 2018 roku – zmiany polityki rachunkowości wprowadzono uchwałą Zarządu nr 1/2020 z dnia 28.07.2020 r. oraz uchwałą nr 2/2021 z dnia 10.11.2021 r.

Związek przypomina, że regulacje związane z gospodarką finansową powinny podlegać ciągłej aktualizacji związanej ze zmieniającymi się przepisami wyższego rzędu.

Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia była zobowiązana do poddawania badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

Działania Spółdzielni w zakresie badań sprawozdań finansowych i ich ogłaszania tj. wybór podmiotów uprawnionych do badania, tryb przyjmowania sprawozdań i ogłaszanie sprawozdań finansowych są prawidłowe.

Stosownie do art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze sprawozdania finansowe były przedmiotem analizy przez Komisję Rewizyjną. Walne Zgromadzenia zatwierdziły sprawozdania finansowe za lata 2020, 2021 i 2022. Nie zostało zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok 2023.

Oceny sprawozdań przez Biegłych Rewidentów za lata 2020, 2021, 2022 wykazują, że zostały one sporządzone prawidłowo, a sprawozdania przedstawiają rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na koniec badanego okresu. Wynik finansowy za badany okres jest zgodny z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości.

Opinia z badania sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2023 r. wykazuje zastrzeżenie, którego podstawą jest:

„Spółdzielnia wykazuje stan majątku trwałego zasobów Spółdzielni 136.535.499,88 zł. oraz wartość funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych w wysokości 116.398.351,99 zł. Różnica w wysokości 20.137.147,89 zł. stanowi niezgodność źródła finansowania poszczególnych nieruchomości – wytyczne Komitetu Standardów Rachunkowości (Dz. Urz. Ministra Finansów z dnia 01 grudnia 2015 r.)

Z ustaleń biegłych rewidentów wynika, że księgi rachunkowe są prowadzone w sposób wystarczający dla ustalenia stanu majątkowego, ustalenia stanu rozliczeń z członkami Spółdzielni, budżetem oraz czerpania danych do bieżącego kierowania Spółdzielnią i sporządzania obowiązującej sprawozdawczości.

Analiza wykazała, że w całym okresie objętym lustracją sytuacja Spółdzielni była stabilna. Nie zachodzi obawa utraty płynności finansowej i kontynuacji działalności.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie działając na podstawie art. 93 § 1a ustawy Prawo spółdzielcze przekazuje Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „ Czuby ” w Lublinie następujące wnioski polustracyjne wynikające z ustaleń zawartych w protokole lustracji:

1. Zgodnie z ustawą Prawo energetyczne art. 45d ust. 1 z dnia 10.04.2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273) w sprawie: warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania - zainstalować podzielniki we wszystkich lokalach, bądź sporządzić analizę ekonomiczną która wskazywała by, że zainstalowanie podzielników centralnego ogrzewania jest nieopłacalne.
2. Doprowadzić do zgodności Statutu Spółdzielni z Ustawą Prawo Spółdzielcze w zakresie uprawnień Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli, które są przypisane innym organom Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.
3. Spółdzielnia winna kontynuować prowadzenie działalności remontowej, zgodnie z wypracowaną i stosowaną procedurą. Bilanse potrzeb remontowych Spółdzielni, analizowane i zatwierdzane przez uprawnione organa statutowe, należy sporządzać dla odpowiedniej perspektywy czasowej, z uwzględnieniem możliwości ich finansowania przez poszczególne nieruchomości.
4. Należy zwrócić uwagę na nieruchomości które w oparciu o przeglądy techniczne wymagają pilnego remontu, a nie zostały ujęte w planie funduszu remontowego.
5. Należy kontynuować wymianę instalacji gazowej w poszczególnych budynkach zgodnie z zaleceniami zawartymi w protokołach po kontrolach stanu technicznego instalacji przeprowadzonych zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego w/w wnioski powinny zostać przedstawiony przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie przypomina o dyspozycjach wymienionych w:

- art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;
- art. 38 pkt. 3 ustawy Prawo Spółdzielcze - określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosków z przeprowadzonej lustracji;
- art. 93 § 1b ustawy Prawo Spółdzielcze – czyli corocznego przekazywania Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postanowień „Trybu Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych” uchwalonego przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Spółdzielczej w dniu 7 lipca 2020 roku- uchwała Nr 10/2020, Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia informację o powyższym piśmie polustracyjnym.

Ponadto stosownie do art. 93 § 2 ustawy Prawo Spółdzielcze na żądanie członka Spółdzielni jest obowiązany udostępnić mu do wglądu protokół lustracji, wnioski polustracyjne oraz informacje o ich realizacji.

Z poważaniem,

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE

PROTOKÓŁ

Z LUSTRACJI PEŁNEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„CZUBY” W LUBLINIE

ZA OKRES OD 01.01.2021 ROKU DO 31.12.2023 ROKU

Maj, 2025

Zawartość

A. INFORMACJE WSTĘPNE	3
B. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁDZIELNI	6
C. USTALENIA Z LUSTRACJI	8
I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.....	8
II. Organizacja Spółdzielni, podstawy prawne i zakres działania	9
1. Statut Spółdzielni i regulacje wewnętrzne	9
2. Organizacja i działalność organów Spółdzielni.....	14
III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie	35
1. Struktura organizacyjna	35
2. Wynagrodzenia	37
3. Ochrona danych osobowych.....	39
IV. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami	40
1. Podstawy prawne.....	40
2. Członkowie Spółdzielni.....	40
3. Dokumentacja członkowska.....	42
4. Gospodarka lokalami użytkowymi.....	44
V. Realizacja obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	46
VI. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni	47
VII. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....	48
1. Podstawowe dane obrazujące zasoby Spółdzielni.....	48
2. Organizacja wewnętrzna GZM i praca służb technicznych	49
3. Spełnienie wymagań Ustawy o ochronie przyrody	51
4. Umowy na usługi komunalne.....	52
5. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali	54
6. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności..	60
7. Ubezpieczenie Spółdzielni.....	61
8. Przegląd zasobów mieszkaniowych	62
9. Eksploatacja dźwigów osobowych	62
VIII. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni.....	63
1. Kontrole okresowe i przeglądy stanu technicznego budynków i instalacji.....	63
2. Książka obiektów budowlanych	65
3. Gospodarka remontowa Spółdzielni.....	66

X. Inwestycje	79
XI. Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe.	80
1. Regulacje w zakresie rachunkowości	80
2. System kontroli wewnętrznej	82
3. Sprawozdawczość finansowa	87
4. Charakterystyka aktywów i pasywów bilansu.....	89
5. Źródła finansowania majątku Spółdzielni.	91
6. Rachunek zysków i strat	93
XI. Informacje końcowe	97

PROTOKÓŁ

Protokół z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, zwanej dalej Spółdzielnią, przeprowadzonej za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r. przez lustratorów:

- Janinę Kraska – Sirko, posiadającą uprawnienia lustracyjne nr 444/95 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie,
- Jarosława Sirko, posiadającego uprawnienia lustracyjne nr 6343/2017 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie.

Lustrację przeprowadzono na podstawie upoważnienia wydanego dla wyżej wymienionych lustratorów przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, stosownie do umowy zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Czuby” w Lublinie.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

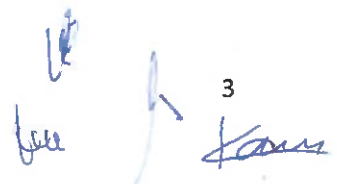
1. Podstawa

Lustracja przeprowadzona została na podstawie:

- Art. 91-93, 240 §3 ust. 1 oraz 259 §3 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1285) Ostatnia zmiana z dnia 18 kwietnia 2024 r. Dz.U z 2024 r. poz. 593.
- Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie z dnia 07.07.2020 r. (uchwała nr 10/2020).
- Upoważnienia wydanego przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, ul. Zana 38.

2. Dane identyfikacyjne Spółdzielni.

- Nazwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” w Lublinie.
- Adres: ul. Watykańska 6, 20 - 538 Lublin.
- REGON: 000823960 nadany przez Urząd Statystyczny w Lublinie w dniu 16.02.2009 r.
- Numer identyfikacji podatkowej NIP: 712 – 016 – 05 – 14 nadany przez Pierwszy Urząd Skarbowy w Lublinie w dniu 12 lipca 1993 r.
- Spółdzielnia wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16.01.2002 r. pod Numer KRS: 000000821345.
- Telefon: 81 464 17 00.

 3

- Adres e-mail: info@smczuby.pl.
- Strona internetowa: www.smczuby.pl.

3. Okres i termin lustracji.

Lustracja pełna Spółdzielni obejmowała lata 2021 – 2023 i została przeprowadzona w dniach od 05.02.2025 r. do 15.05.2025 r.

4. Powiadomienie organów Spółdzielni.

Tematykę lustracji przedstawiono Zarządowi Spółdzielni podczas spotkania otwierającego w dniu 05.02.2025 r. Zarząd poinformował Radę Nadzorczą o rozpoczęciu lustracji.

Uwag do zakresu lustracji nie wniesiono.

5. Zakres tematyczny lustracji.

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

- Informacja wstępna dotyczące Spółdzielni oraz realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji.
- Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
- Organy samorządowe Spółdzielni, ich organizacja i działalność,
- Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania.
- Sprawy członkowskie i dyspozycje lokalami oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali.
- Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni.
- Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe.

6. Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

7. Osoby kierujące działalnością Spółdzielni w czasie trwania lustracji reprezentowali i udzielali wyjaśnień:

- Pan Leszek Antoniewski – Członek Rady Nadzorczej delegowany do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni do dnia 3 kwietnia 2025 r.
- Pani Anna Wiejak – Zastępca Prezesa Zarządu ds. finansowych,
- Pan Dariusz Michałowski – Zastępca Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych.
- Pan Tomasz Kosiński – Prezes Zarządu powołany w dniu 3 kwietnia 2025 r.

8. W czasie lustracji informacji i wyjaśnień udzielali także kierownicy komórek organizacyjnych i pracownicy Spółdzielni, każdy zgodnie z zakresem ustalonych dla niego czynności:

Lp.	Imię i Nazwisko	Stanowisko
-----	-----------------	------------

9. Udział przedstawicieli Rady Nadzorczej w postępowaniu lustracyjnym.

Członkowie Rady Nadzorczej nie brali udziału w czynnościach lustracyjnych.

10. Wpis do książki kontroli.

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

11. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” w Lublinie przekazała opłaty na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej:

- za 2021 r. - 550,00 zł w dniu 05.01.2021 r.,
- za 2022 r. - 550,00 zł w dniu 24.01.2022 r.,
- za 2023 r. - 550,00 zł w dniu 16.01.2023 r.

10
5
tam

B. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” w Lublinie została zgłoszona do Rejestru Spółdzielni w dniu 06.04.1979 r. pod numerem S-748 postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie.
2. Spółdzielnia została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym aktualnie prowadzonym przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16.01.2002 r. pod numerem 0000082134.

Wypis z rejestru stanowi **Załącznik nr 1** do protokołu z lustracji.

3. Zgodnie z zapisami § 4 Statutu przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków:
 - lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
 - Budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.
 - Udzielanie pomocy członkom w budowaniu przez nich domów mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.
 - Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
 - Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie i w ramach tej działalności w szczególności może:
 - zarządzać innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
 - nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady budowlano-remontowe i pogotowie techniczne.

- budować lub nabywać lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne do realizacji dla realizacji tych celów,
- wdzierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
- zaciągać kredyty na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych Spółdzielni,
- prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu.

4. Informacje o Spółdzielni:

Wybrane dane na koniec roku, obrazujące wielkość i działalność Spółdzielni, kształtują się następująco:


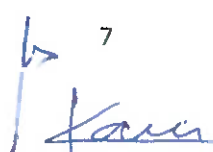
Lata	Liczba członków	Stan zatrudnienia	Suma bilansowa
2021 r.	13.136	201,02	205.594.106,84
2022 r.	12.964	196,15	207.666.595,44
2023 r.	12.825	193,20	209.339.949,17

Dane w m² na koniec roku obrazujące stan zasobów Spółdzielni kształtują się następująco:

Lata	Powierzchnia użytkowa	Mieszkania	Lokale użytkowe	Garaze
2021 r.	637.862,79 m ²	11.173	216	621
2022 r.	637.741,09 m ²	11.172	216	621
2023 r.	634.907,16 m ²	11.148	214	607

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni przeprowadzono następujące kontrole zewnętrzne przez:

- Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie przeprowadził w dniach 22 marca 2021 r do 12 sierpnia 2021 r. lustrację pełną działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2020 r.
- Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie przeprowadził w dniach 22 marca 2021 r do 12 sierpnia 2021 r. lustrację działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
- Wojewódzki Inspektorat Ochrony Roślin i Nasiennictwa Oddział w Lublinie w dniu 20.09.2021 r. w zakresie stosowania środków ochrony roślin, Adm. Os. Błonie.

Dokonano szkolenia pracowników w zakresie stosowania środków ochrony roślin.

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie w dniu 16.12.2021 r. w Os. Ruta, w dniu 26.05.2022 r. i 19.08.2022 r. Adm. Os. Błonie. Nieprawidłowości nie stwierdzono.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie w dniu 09.11.2022 r. w Domu Kultury Błonie, kontrola sprawdzająca w dniu 22.11.2022

Fakty przeprowadzonych kontroli zewnętrznych w latach 2021 -2023 zostały odnotowane w prowadzonej w Spółdzielni księżce kontroli.

C. USTALENIA Z LUSTRACJI

I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji

W wyniku umowy nr 6/2021 zawartej w dniu 16.03.2021 r. i Aneksu do umowy z dnia 23.06.2021 r. pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Czuby” w Lublinie w dniach od 22.03.2021 r. do 12.08.2021 r. została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od poprzedniej lustracji.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Na tle ustaleń zawartych w protokole z lustracji pełnej za lata 2018 – 2020 stwierdzono, że działalność Spółdzielni w badanym okresie była prowadzona prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie sformułował wnioski polustracyjne do przedstawienia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni:

- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” jest w dobrej i stabilnej kondycji finansowej. W celu zapobieżenia skutkom inflacji, Spółdzielnia winna podjąć określone działania mające na celu zagospodarowanie wolnych środków m.in. poprzez zakup zintegrowanego systemu komputerowego.
- Spółdzielnia winna przygotować program działalności remontowej np. na najbliższe 3 lata z uwzględnieniem posiadanych środków finansowych przez poszczególne nieruchomości.

- Kontynuować wymianę instalacji gazowej w poszczególnych osiedlach w zależności od jej stanu technicznego.

Wnioski polustracyjne zostały przyjęte do realizacji uchwałą nr 1/2023 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach od 26.04.2023 r. do 14.06.2023 r. w brzmieniu:

- Spółdzielnia winna podjąć działania mające na celu zagospodarowanie wolnych środków w celu zapobieżenia skutkom inflacji. Działania te należy prowadzić z zachowaniem obowiązujących zasad i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.
- Spółdzielnia winna kontynuować prowadzenie działalności remontowej, zgodnie z wypracowaną i stosowaną procedurą. Bilanse potrzeb remontowych Spółdzielni, analizowane i zatwierdzane przez uprawnione organa statutowe, należy sporządzać dla odpowiedniej perspektywy czasowej, z uwzględnieniem możliwości ich finansowania przez poszczególne nieruchomości.
- Należy kontynuować wymianę instalacji gazowej w poszczególnych budynkach zgodnie z zaleceniami zawartymi w protokołach po kontrolach stanu technicznego instalacji przeprowadzonych zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego.

Wnioski z lustracji ustawowej obejmującej działalność Spółdzielni w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. zostały przyjęte do realizacji na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach 26.04.2023 r. do 14.06.2023 r. uchwałą nr 1/2023.

II. Organizacja Spółdzielni, podstawy prawne i zakres działania

1. Statut Spółdzielni i regulacje wewnętrzne

W okresie objętym lustracją, tzn. w latach 2021–2023, w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, obowiązywał Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie odbyte w 21 częściach od 7 maja do 4 czerwca 2019 r. Uchwalony Statut wraz z jego jednolitym tekstem (uchwałą nr 8/2019 Walnego Zgromadzenia) został postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 28 sierpnia 2019 r. wpisany do KRS Spółdzielni Nr 0000082134 w Dziale 1, w Rubryce 4 w poz. 13.

Analiza obowiązującego w okresie objętym lustracją statutu wskazuje, że jego postanowienia zostały zdefiniowane w sposób precyzyjny i spójny i są zgodne z:

Uk
Jca
9
Jan

- Ustawą Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (t. jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 275 ze zmianami) z wyjątkiem z § 103b ust. 1 w którym ujęto kompetencje Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli.
- Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych dnia 15.12.2000 r. (t. jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.).
- Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001 r.,
- Ustawą o własności lokali z dnia 24.06.1995 r.,
- Ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r.

Podczas analizy zapisów Statutu potwierdzono, że opisane w nim wymagania w zakresie konieczności posiadania zdefiniowanych norm wewnętrznych zapewniają możliwość kompletnego uregulowania spraw związanych z działalnością spółdzielni, a dotyczy to określenia zasad:

- postępowania organów samorządowych,
- postępowania służb etatowych spółdzielni,
- gospodarki spółdzielni oraz stosunków między spółdzielnią, a członkami i innymi użytkownikami lokali.

Kompetencje oraz zasady działania organów określono:

- w § 73 - § 81 Statutu dla Walnego Zgromadzenia,
- w § 82 - § 90 Statutu dla Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- w § 91 - § 96 Statutu dla Zarządu Spółdzielni,
- w § 103a - § 103e Statutu dla Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla,
- w §104 - § 105 przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

Statut określa liczbę członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni.

Zgodnie z wymaganiami § 87 ust. 1 Statutu w Spółdzielni powinny zostać opracowane następujące regulacje wewnętrzne:

- zasady gospodarki finansowej Spółdzielni,
- regulamin nabycia członkostwa, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- regulamin wynajmu pomieszczeń wspólnych nieruchomości Spółdzielni,
- regulamin udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy,
- regulamin wynajmu lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym,
- regulamin wynajmu lokali, oraz dzierżawy terenu,

- regulamin porządku domowego,
- regulamin Zarządu,
- zasady wynagradzania członków Zarządu,
- regulamin wyboru członków Zarządu i odwoływania członków Zarządu,
- regulamin dla Komisji Rady Nadzorczej,
- regulamin Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagradzania,
- regulamin rozliczania wody,
- regulamin przetargu na odrębną własność,
- inne regulaminy niezastrzeżone do kompetencji innych organów statutowych Spółdzielni.

Poniższa tabela zawiera spis podstawowych regulacji wewnętrznych Spółdzielni zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą Spółdzielni:

Regulaminy	Data i nr uchwały zatwierdzającej ostatnie zmiany Regulaminu
Walnego Zgromadzenia SM „Czuby” w Lublinie	WZ 9/2018 z 05.06.2018 r.
Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie	WZ 9/2019 z 11.06.2019 r. WZ 15/2023 z 26.04.- 14.06.2023r.
Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie	RN 19/10/2018 z 21.08.2018 r.
Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie	RN 19/10/2018 z 21.08.2018 r.
Komisji Kulturalno-Oświatowej Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie	RN 19/10/20108 z 21.08.2018 r.
Pracy Zarządu SM „Czuby” w Lublinie	RN 125/1/2010 z 21.12.2010 r. RN 25/2/2022 z 20.09.2022 r. RN 51/3/2025 z 13.02.2025 r.
Wyboru członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie	RN 120/6/2011 z 25.10.2011 r. RN 26/8/2023 z 06.09.2023 r. RN 31/9/2024 z 07.11.2024 r.
Odwoływania członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie	RN 130/99/2002 z 08.10.2002 r. RN 7/2/2022 z 29.03.2022 r.
Wynagradzania członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie	RN 56/7/2014 z 24.06.2014 r. RN 32/20/2024 z 07.11.2024 r. RN 41/23/2025 z 09.01.2025 r.
Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli	RN 8/11/2020 z 26.05.2020 r. RN 36/12/2023 z 19.12.2023 r. RN 10/13/2024 z 14.05.2024 r.
Gospodarki finansowej SM „Czuby” w Lublinie	RN 8/1/2011 z 01.03.2011 r.
Porządku domowego obowiązującego w osiedlach SM „Czuby” w Lublinie	RN 5/14/2020 z 26.05.2020 r. RN 29/15/2021 z 20.12.2021 r. RN 7/16/2024 z 21.03.2024 r. RN 17/17/2025 z 18.03.2025 r.
Rozliczenia zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach Spółdzielni oraz użytkowania indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę SM „Czuby” w Lublinie	RN 34/15/2018 z 19.12.2018 r. RN 24/16/2021 z 16.11.2021 r.

Rozliczenia kosztów dostawy energii ciepłej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody	RN 9/14/2018 z 08.05.2018 r. RN 9/19/2021 z 30.03.2021 r. RN 39/20/2022 z 28.12.2022 r. RN 37/21/2024 z 18.12.2024 r.
Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia /Kalkulacji/ opłat za używanie lokali w SM „Czuby” w Lublinie	RN 30/8/2018 z 27.11.2018 r. RN 6/9/2021 z 25.02.2021 r. RN 32/10/2022 z 29.11.2022 r.
Tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego SM „Czuby” w Lublinie	RN 7/1/2011 z 01.03.2011 r. RN 33/4/2022 z 29.11.2022 r.
Nabycia członkostwa, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań SM „Czuby” w Lublinie	RN 32/2/2018 z 27.11.2018 r.
Przetargu na ustanowienie odrębnej własności SM „Czuby” w Lublinie	RN 18/5/2020 z 30.11.2020 r.
Działalności kulturalno-oświatowej w SM „Czuby” w Lublinie	RN 92/1/2012 z 09.10.2012 r.
Wynajmu lokali oraz dzierżawy terenu w SM „Czuby” w Lublinie	RN 35/9/2018 z 19.12.2018 r.
Wynajmu pomieszczeń wspólnych nieruchomości w SM „Czuby” w Lublinie	RN 148/5/2016 z 20.12.2016 r.
Udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach SM „Czuby” w Lublinie finansowane ze środków spółdzielczych	RN 2/14/2019 z 26.02.2019 r.
Monitoringu budynku, nieruchomości wraz z otoczeniem obowiązujący w zasobach SM „Czuby” w Lublinie	RN 112/2/2012 z 18.12.2012 r.
Rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali	RN 16/15/2013 z 08.04.2012 r.
Najmu lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym SM „Czuby” w Lublinie	RN 3/1/2011 z 07.02.2011 r.
Dotyczący zasad, warunków i trybu udostępniania dokumentów członkom SM „Czuby” w Lublinie	RN 19/3/2019 z 15.10.2019 r.
Zasady dofinansowania z odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na działania związane z utrzymaniem stanu technicznego obiektów i porządku w osiedlach SM „Czuby” w Lublinie	RN 29/3/2010 z 23.03.2010 r. RN 34/7/2022 z 29.11.2022 r.
Zasady i tryb przeprowadzania referendum w SM „Czuby” w Lublinie	RN 5/2/2013 z 26.02.2013 r.
Regulamin Komisji Statutowo-Regulaminowej Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie – komisja została zlikwidowana uchwałą RN nr 28/14/2024 z dnia 22.10.2024 r.	RN 32/19/2023 z 14.11.2023 r.

Wykaz regulaminów wewnętrznych, instrukcji, zasad i polityk Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni:

Regulaminy	Data i nr uchwały zatwierdzającej ostatnie zmiany
Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych	Z 26/2020 z 25.03.2020 r. Z 79/2021 z 21.12.2021 r. Z 17/2022 z 22.03.2022 r.
Regulamin Pracy SM „Czuby” w Lublinie	Z 16/2020 z 18.02.2020 r. Z 28/2021 z 25.05.2021 r. Z 5/2023 z 14.02.2023 r. Z 65/2023 z 13.06.2023 r.
Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy SM „Czuby” w Lublinie	Tekst jednolity z dnia 11.07.2007 r. 03.12.2018 r. 01.03.2023 r.
Polityka rachunkowości SM „Czuby” w Lublinie	16/2018 z 13.02.2018 r. 1/2025 z 28.01.2025 r.
Regulamin Organizacyjny SM „Czuby” w Lublinie	136/2018 z 03.10.2018 r. 64/2023 z 13.06.2023 r.
Wewnętrzna procedura w zakresie przeciwdziałania niewywiązywaniu się z obowiązku przekazywania informacji o schematach podatkowych	1/2022 z 04.01.2022 r.
Polityka Bezpieczeństwa Przetwarzania Danych Osobowych	137/2018 z 03.10.2018 r.
Instrukcja ochrony pomieszczeń Zarządu SM „Czuby” w Lublinie	1/2016 z 05.01.2016 r.
Instrukcja kancelaryjna SM „Czuby” w Lublinie	18/2010 z 07.12.2010 r.
Instrukcja stosowania kas fiskalnych w Domach Kultury SM „Czuby” w Lublinie	7/2017 z 07.02.2017 r.
Zasady archiwizacji dokumentów zgromadzonych w SM „Czuby” w Lublinie	6/2022 z 01.02.2022 r.
Instrukcja obiegu, kontroli i archiwizowania dokumentów księgowych Spółdzielni	16/2010 z 30.00.2010 r. 6/2024 z 02.04.2024 r.
Wewnętrzna polityka antymobbingowa w SM „Czuby” w Lublinie	7/2016 z 14.06.2016 r.
Instrukcja inwentaryzacyjna SM „Czuby” w Lublinie	8/2024 z 02.04.2024 r.

Lustracja potwierdza, iż aktualnie obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie wewnętrzne unormowania (regulaminy, zarządzenia i instrukcje) zostały w latach 2021 – 2023 uchwalone i zatwierdzone przez kompetentne organy statutowe, tj. Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni. Ich treść została dostosowana do postanowień obowiązującego Statutu.

W protokole lustracji przy omawianiu poszczególnych zagadnień prowadzonej działalności przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Czuby” w Lublinie, lustratorzy przytaczają treść regulaminów, zarządzeń i instrukcji obowiązujących.

13

2. Organizacja i działalność organów Spółdzielni

Aktualnie obowiązujący Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie w § 72 określa, że organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd,
- Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli.

Zwoływanie zebrań i posiedzeń poszczególnych organów reguluje Statut oraz uchwalone Regulaminy, które określają sposób i warunki obradowania oraz podejmowania uchwał i decyzji w ramach posiadanych kompetencji. § 103b ust. 1 Statutu Spółdzielni jest niezgodny z art. 46 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593).

3.1 Walne Zgromadzenie

Zgodnie z § 73 ust. 1 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

Zgodnie z § 73 ust. 2 Statutu Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części. Rada Nadzorcza ustalała zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

W § 90 zdefiniowano, że liczbę mandatów członków Rady Nadzorczej, które są do obsadzenia z nieruchomości obejmujących daną część Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza biorąc za podstawę liczbę członków danej części Walnego Zgromadzenia do liczby członków Spółdzielni, według stanu na dzień 1 stycznia, w którym dokonywane są wybory. Uchwałą nr 6/5/2023 z dnia 28.02.2023 r. w sprawie: ustalenia podziału Walnego Zgromadzenia na poszczególne części Rada Nadzorcza ustaliła części Walnego Zgromadzenia oraz podział mandatów członków Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie odbyte w dniach od 26.04.2023 r. do 14.06.2023 r. zostało zwołane przez Zarząd zgodnie z obowiązującym Statutem Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni zostali zawiadomieni pisemnie o czasie, miejscu i porządku obrad w terminach zgodnych z postanowieniami obowiązującego w danym czasie Statutu Spółdzielni, tj. na 21 dni przed terminem rozpoczęcia pierwszej części.

Porządek obrad wskazany w zawiadomieniu kształtował się następująco:

- Otwarcie obrad, wybór prezydium.
- Przyjęcie porządku obrad.
- Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej.
- Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w latach 2019, 2020, 2021, 2022.
- Sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności w latach 2019, 2020, 2021, 2022.
- Informacja niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2019, 2020, 2021, 2022.
- Informacja o realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w 2019 r.
- Informacja na temat lustracji oraz rozpatrzenie wniosków z lustracji pełnej przeprowadzonej w Spółdzielni za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r.
- Informacja na temat rozliczenia kosztów za 2019, 2020, 2021, 2022 r.
 - eksploatacji poszczególnych nieruchomości,
 - mienia Spółdzielni.
- Dyskusja nad sprawozdaniami.
- Głosowanie w sprawach:
 - przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2019, 2020, 2021, 2022 r.,
 - przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2019, 2020, 2021, 2022 r.,
 - przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019, 2020, 2021, 2022 r.,
 - udzielenie absolutorium Członkom Zarządu SM „Czuby” za działalność w 2019, 2020, 2021, 2022 r.,
 - podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku netto Spółdzielni za 2019, 2020, 2021, 2022 r.,
 - odpłatnego zbycia nieruchomości Spółdzielni.
- Przedstawienie proponowanych zmian statutu, głosowanie w sprawie podjęcia uchwały zmian statutu.
- Przedstawienie proponowanych zmian Regulaminu Rady Nadzorczej, głosowanie w sprawie podjęcia uchwały zmian Regulaminu Rady Nadzorczej.
- Wybór członków Rady Nadzorczej.
- Wybór delegata na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.
- Wybór przedstawiciela spółdzielni na Zjazd przedkongresowy w celu wyboru delegata na VII Kongres Spółdzielczości.
- Odczytanie wniosków zgłoszonych w toku obrad.
- Zamknięcie obrad.

Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach od 26.04.2023 r. do 14.06.2023 r. zostały podjęte uchwały w sprawie:

- Rozpatrzenia wniosków z lustracji ustawowej obejmującej działalność Spółdzielni w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. (uchwała nr 1/2023).
- Przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2019 r. (uchwała nr 2/2023).
- Przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2020 r. (uchwała nr 3/2023).
- Przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021 r. (uchwała nr 4/2023).
- Przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 r. (uchwała nr 5/2023).
- Odwołania członka Zarządu Prezesa Zarządu (uchwała nr 6/2023).
- Odwołania członka Zarządu Zastępcy Prezesa ds. finansowych – Głównego Księgowego (uchwała nr 7/2023).
- Odwołanie członka Zarządu Zastępcy Prezesa ds. eksploatacyjnych (uchwała nr 8/2023).
- Dokonać podziału zysku netto za rok 2019 (uchwała nr 9/2023).
- Dokonać podziału zysku netto za rok 2020 (uchwała nr 10/2023).
- Dokonać podziału zysku netto za rok 2021 (uchwała nr 11/2023).
- Dokonać podziału zysku netto za rok 2022 (uchwała nr 12/2023).
- Odpłatnego zbycia nieruchomości Spółdzielni (uchwała nr 13/2023).
- Uchwalenia zmian Statutu Spółdzielni (uchwała nr 14/2023).
- Uchwalenia zmian Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni (uchwała nr 15/2023).
- Dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej (uchwała nr 16/2023).

Frekwencję na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia obrazuje poniższa tabela:

Numer części	Cześć Walnego Zgromadzenia	Data WZ	Ilość obecnych członków	Ilość pełnomocników	Ilość uprawnionych członków	Udział
I.	Poręba	26.04.2023 r.	22	11	543	6,08%
II.	Poręba	27.04.2023 r.	29	13	532	7,75%
III.	Poręba	28.04.2023 r.	20	13	532	6,20%
IV.	Łęgi	24.05.2023 r.	78	33	603	18,41%
V.	Łęgi	29.05.2023 r.	84	53	751	18,24%
VI.	Łęgi	30.05.2023 r.	88	60	658	22,49%
VII.	Ruta	07.06.2023 r.	75	33	820	13,17%
VIII.	Ruta	12.06.2023 r.	72	37	683	15,96%
IX.	Ruta	13.06.2023 r.	46	23	585	11,79%

X.	Ruta	14.06.2023 r.	182	59	641	37,60%
XI.	Widok	8.05.2023 r.	116	39	717	21,62%
XII.	Widok	9.05.2023 r.	47	35	584	14,04%
XIII.	Widok	10.05.2023 r.	65	35	562	17,79%
XIV.	Błonie	31.05.2023 r.	45	15	526	11,41%
XV.	Błonie	05.06.2023 r.	90	74	682	10,45%
XVI.	Błonie	06.06.2023 r.	48	22	595	10,26%
XVII.	Skarpa	15.05.2023 r.	63	78	593	23,78%
XVIII.	Skarpa	16.05.2023 r.	58	19	546	14,10%
XIX.	Skarpa	17.05.2023 r.	106	27	651	20,43%
XX.	Skarpa	22.05.2023 r.	66	15	667	12,14%
XXI.	Skarpa	23.05.2023 r.	47	15	468	13,25%

Protokoły z obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia zostały podpisane przez Przewodniczących oraz Sekretarzy poszczególnych części.

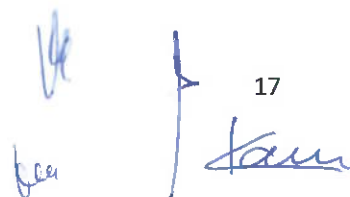
W dniu 21.06.2023 r. odbyło się posiedzenie Zarządu Spółdzielni z udziałem przewodniczących części Walnego Zgromadzenia na którym sporządzono protokół nr 26/2023 z datą 21.06.2023 r. zawierający:

- wyniki głosowań na członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
- wykaz kandydatów, którzy w wyniku głosowania uzyskali mandat członka Rady Nadzorczej na następną kadencję.

Z analizy protokołów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach od 26.04.2023r.do14.06.2023r.wynika, iż przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z postanowieniami Statutu. Dokumentacja z obrad nie nasuwa uwag, jest prawidłowa i zawiera wszystkie niezbędne dokumenty przewidziane wymogami Statutu i obowiązującymi Regulaminami.

W związku z zagrożeniem epidemiologicznym Walne Zgromadzenie Członków w latach 2021 - 2022 nie obradowało na podstawie zapisów Ustawy z dnia 02.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 innych chorób zakaźnych oraz wywołaniem nimi sytuacji kryzysowych.

Podsumowując, dokumentacja Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie w badanym okresie była kompletna i przechowywana w sposób prawidłowy.

17


3.2 Rada Nadzorcza

W § 82 Statutu Spółdzielni określono, że Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

W § 83 ust. 1 zdefiniowano, że w skład Rady Nadzorczej obejmuje 21 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Zgodnie z § 85 Statutu Spółdzielni kadencja członka Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od dokonania jej wyboru w trybie § 84d ust. 1-3 Statutu do dnia dokonania wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję w tym samym trybie.

Statut Spółdzielni w § 86 określa, że mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- odwołania większością głosów 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- zrzeczenia się mandatu,
- ustania członkostwa.
- zmiany przynależności do części Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z § 90 wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie obradujące w 21 częściach w dniach od 7 maja do 4 czerwca 2019 r. określa szczegółowo zakres i kompetencje Rady Nadzorczej oraz tryb obradowania i podejmowania uchwał. Zmiany do Regulaminu Rady Nadzorczej wprowadzono uchwałą nr 15/2023 przez Walne Zgromadzenie obradujące w 21 częściach w dniach od 26.04.2023 r. do 14.06.2023 r.

Obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” Regulamin Rady Nadzorczej jest zgodny z postanowieniami ustaw spółdzielczych i postanowieniami Statutu.

Rada Nadzorcza w okresie od 01.01.2021 r. do 06.07.2021 r. działała w składzie dwudziestu jeden osób:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| • Pan Andrzej Turski | - Przewodniczący Rady Nadzorczej, |
| • Pan Jerzy Kaczmarski | - Zastępca Przew. Rady Nadzorczej, |
| • Pan Zbigniew Gontarz | - Zastępca Przew. Rady Nadzorczej, |
| • Pani Danuta Przybyś – Ziemba | - Sekretarz Rady Nadzorczej, |
| • Pani Ewa Kosiniak | - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej, |
| • Pan Edward Dudek | - Przewodniczący Komisji GZM i |
| Inwestycji, | |

- Pan Waldemar Żak - Przewodniczący Komisji Kulturalno-Oświatowej,
- Pani Grażyna Kasprzak - Członek Rady Nadzorczej,
- Pani Elżbieta Janiak - Członek Rady Nadzorczej,
- Pani Agnieszka Kulikowska - Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Zbigniew Ławniczak - Członek Rady Nadzorczej,
- Pani Marta Brożyna - Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Stanisław Tanikowski - Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Jan Morawski - Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Dariusz Jaremek - Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Krzysztof Pieniak - Członek Rady Nadzorczej,
- Pani Grażyna Stadnik - Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Tomasz Buda - Członek Rady Nadzorczej,
- Pani Elżbieta Szabała - Członek Rady Nadzorczej.

Kadencja Rady Nadzorczej została przedłużona z uwagi na fakt, że w związku z zagrożeniem epidemiologicznym Walne Zgromadzenie Członków w latach 2021 - 2022 nie obradowało na podstawie zapisów Ustawy z dnia 02.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 innych chorób zakaźnych oraz wywołaniem nimi sytuacji kryzysowych.

Podczas Walnego Zgromadzenia w dniach 26.04.2023 r. do 14.06.2023 r. dokonano wyboru Rady Nadzorczej na nową kadencję 2023 – 2026. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 21.06.2023 r. (protokół nr 5/2023) Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w jak niżej:

- Pani Anna Nieśpiał - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Pan Konrad Gładosz - Zastępca Przew. Rady Nadzorczej,
- Pani Danuta Przybyś-Ziemba - Zastępca Przew. Rady Nadzorczej,
- Pani Katarzyna Podlecka - Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Pan Konrad Klimek - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej ,
- Pan Jerzy Kaczmarek - Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji,
- Pani Emilia Zamiejska - Przewodniczący Komisji Kulturalno-Oświatowej,
- Pani Ewa Czepińska - Członek Rady Nadzorczej,
- Pani Maria Gajewska-Mikołajewicz - Członek Rady Nadzorczej,
- Pani Marta Brożyna - Członek Rady Nadzorczej,
- Pani Anna Sieradzka - Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Paweł Ligęza - Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Marian Warych - Członek Rady Nadzorczej,

- Pan Mateusz Byra - Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Marcin Mielniczuk - Członek Rady Nadzorczej,
- Pani Małgorzata Zmysłowska - Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Andrzej Turski - Członek Rady Nadzorczej,
- Pani Jolanta Sławińska - Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Tomasz Buda - Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Krystian Farion - Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Piotr Zaręba - Członek Rady Nadzorczej.

Wyżej wymieniony skład Rady Nadzorczej został uaktualniony w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000064267.

Uchwałą nr 11/12/2023 z dnia 21.06.2023 r. w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na okres od dnia 21.06.2023 r. do czasu wyboru przez Radę Nadzorczą została Pani Marta Brożyna.

Uchwałą nr 12/13/2023 z dnia 21.06.2023 r. w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na okres od dnia 21.06.2023 r. do czasu wyboru przez Radę Nadzorczą został Pan Tomasz Buda.

Uchwałą nr 10/11/2023 z dnia 21.06.2023 r. w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na okres od dnia 21.06.2023 r. do czasu wyboru przez Radę Nadzorczą został Pan Paweł Ligęza.

Zgodnie z § 88a Statutu Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- Członkowie prezydium Rady – 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- Pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U.Nr.200.poz.1679 z późn.zm.), obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

Wynagrodzenie wypłacone członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni w okresie objętym lustracją przedstawia poniższa tabela, dane w zł:

Wypłacone wynagrodzenie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Rada Nadzorcza	290.800,00	292.170,99	210.160,00

Zgodnie z § 88 ust.1 posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na trzy miesiące.

Zgodnie z § 88 ust. 3 Statutu Spółdzielni posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane również na wniosek członka Rady Nadzorczej lub na wniosek członka Zarządu na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania przez przewodniczącego Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem § 72 ust.5-8 Statutu Spółdzielni.

Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące aktywności Rady Nadzorczej Spółdzielni w okresie objętym lustracją:

2021 r.		2022 r.		2023 r.	
Data	Obecni	Data	Obecni	Data	Obecni
28.01.2021 r.	21	31.01.2022 r.	18	31.01.2023 r.	19
25.02.2021 r.	21	28.02.2022 r.	21	28.02.2023 r.	19
30.03.2021 r.	21	29.03.2022 r.	18	21.03.2023 r.	19
26.04.2021 r.	21	26.04.2022 r.	20	23.03.2023 r.	19
27.05.2021 r.	21	10.05.2022 r.	19	11.04.2023 r.	20
28.06.2021 r.	20	07.06.2022 r.	19	21.06.2023 r.	18
05.07.2021 r.	21	20.06.2022 r.	18	06.09.2023 r.	18
24.08.2021 r.	20	12.07.2022 r.	19	16.08.2023 r.	18
16.09.2021 r.	21	26.07.2022 r.	19	06.09.2023 r.	18
16.11.2021 r.	18	30.08.2022 r.	19	03.10.2023 r.	18
20.12.2021 r.	18	20.09.2022 r.	18	19.12.2023 r.	17
28.12.2021 r.	18	25.10.2022 r.	19		
		29.11.2022 r.	19		
		28.12.2022 r.	18		

Analiza frekwencji na posiedzeniach Rady Nadzorczej Spółdzielni wskazuje, że pozwalała ona na sprawną realizację jej zadań.

21

Liczba odbytych posiedzeń oraz podjętych uchwał w poszczególnych latach objętych badaniem lustracyjnym pokazuje poniższa tabela:

Rok	Liczba posiedzeń Rady Nadzorczej	Liczba posiedzeń Prezydium RN	Liczba podjętych uchwał Przez Radę Nadzorczą
2021 r.	11	16	31
2022 r.	14	14	39
2023 r.	11	10	36

Zgodnie z § 99 ust. 4 Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.

W roku 2021 Rada Nadzorcza podjęła następujące uchwały:

Numer	Treść Uchwały/ w sprawie:	Data
1/2021	Korekty planu gospodarczo-finansowego na 2020 r.	28.01.2021 r.
2/2021	Wyrażenia zgody na montaż latarni fotowoltaicznej przy ul. Watykańskiej	28.01.2021 r.
3/2021	Wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy – dot. przebudowy instalacji gazowej w budynkach przy ul. Radości 1, 3, Romantycznej 17, 19 w nieruchomości 20ES w osiedlu „Skarpa”	28.01.2021 r.
4/2021	Odwołania od uchwały nr 44/2020 RPNO „Ruta” z dnia 21.12.2020 r. w sprawie: utworzenia dodatkowego miejsca parkingowego dla osoby niepełnosprawnej w okolicy budynków przy ul. Sasankowej 3	28.01.2021 r.
5/2021	Decyzji RN dot. pisemnego wyjaśnienia Zarządu w sprawach zawartych we wniosku prezydium z 14.12.2020 r. w opinii związków zawodowych działających w SM „Czuby” oraz we wniosku E. Szabały	28.01.2021 r.
6/2021	Zmian w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali.	25.02.2021 r.
7/2021	Wymiany instalacji gazowej w os. „Skarpa”	25.02.2021 r.
8/2021	Wprowadzenie dodatkowego odpisu na fundusz remontowy – dot. przebudowy instalacji gazowej w budynku przy ul. Gościnniej 1 w nieruchomości 19ES w os. „Skarpa”	30.03.2021 r.
9/2021	Zmian Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynku i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	30.03.2021 r.
10/2021	Oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020	30.03.2021 r.
11/2021	Zobowiązania Zarządu do przedłożenia informacji o stanie zatrudnienia w SM „Czuby”	30.03.2021 r.
12/2021	Powołania komisji doraźnej – wniosek p. Marty Brożyny	30.03.2021 r.
13/2021	Przyjęcie informacji Zarządu o stanie zatrudnienia w Zarządzie SM „Czuby” na 01.08.2020 r. i 1.03.2021 r.	26.04.2021 r.
14/2021	Upoważnienie Prezydium Rady do przeprowadzenia rozmów ze	26.04.2021 r.

	związkami zawodowymi działającymi w SM „Czuby” w sprawie obserwowanych przez nie działań Rady Nadzorczej skierowanych przeciwko pracownikom Spółdzielni	
15/2021	Zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości EW01 w os. „Widok”	27.05.2021 r.
16/2021	Budowy parkingu przy ul. Stokrotki os. „Ruta”	28.06.2021 r.
17/2021	Remontu i wymiany azbestowych ekranów balkonowych w os. „Ruta”	28.06.2021 r.
18/2021	Zatwierdzenia liczby etatów w planie zatrudnienia na 2022 r. w Zarządzie i Administracji Ogólnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie	24.08.2021 r.
19/2021	Zatwierdzenie planu kosztów zarządzania na 2022 r.	24.08.2021 r.

W roku 2022 Rada Nadzorcza podjęła następujące uchwały:

Numer	Treść Uchwały/ w sprawie:	Data
1/2022	Rozpatrzenia wniosku mieszkańców nieruchomości Watykańska 6, 8, 10 dot. uchylenia uchwał RPNO „Ruta” i zmiany uchwał RN	31.01.2022 r.
2/2022	Rozpatrzenia skargi z dnia 9 listopada 2021 r. członka SM „Czuby” z osiedla „Błonie” na działalność Zarządu	31.01.2022 r.
3/2022	Wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy – dot. przebudowy instalacji gazowej przy ul. Gościnniej 5 w nieruchomości 19ES os. „Skarpa”	31.01.2022 r.
4/2022	Korekty planu gospodarczo-finansowego SM „Czuby” w Lublinie	31.01.2022 r.
5/2022	Wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy – dot. przebudowy instalacji gazowej przy ul. Gościnniej 15 w nieruchomości ES19 os. „Skarpa”	28.02.2022 r.
6/2022	Oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 r.	29.03.2022 r.
7/2022	Regulaminu odwoływania członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie	29.03.2022 r.
8/2022	Rozpatrzenia odwołania członków SM „Czuby” od uchwały 2/52/2022 RPNO „Błonie” z dnia 07.03.2022 r.	26.04.2022 r.
9/2022	Uchylenia uchwały RN nr 18/64/2021 w sprawie: zatwierdzenia planu zatrudnienia na 2022 r. w Zarządzie i Administracji Ogólnej	26.04.2022 r.
10/2022	Zmiany uchwały RN 13/4/2018 z dnia 12.06.2018 r. w sprawie: wyboru Komisji Kulturalno-Oświatowej	26.04.2022 r.
11/2022	Zmiany uchwały RN 11/2/2018 z dnia 12.06.2018 r. w sprawie: wyboru Komisji Rewizyjnej	26.04.2022 r.
12/2022	Rozpatrzenie odwołania członka SM „Czuby” od uchwały 10/2022 RPNO „Skarpa” z dnia 01.04.2022 r.	10.05.2022 r.
13/2022	Rozpatrzenie odwołania członka SM „Czuby” od uchwały 11/2022 RPNO „Skarpa” z dnia 1.04.2022 r.	10.05.2022 r.
14/2022	Zatwierdzenia struktury organizacyjnej Zarządu i Administracji ogólnej SM „Czuby” w Lublinie na 2022 rok	10.05.2022 r.

15/2022	Zatwierdzenia struktury organizacyjnej SM „Czuby” w Lublinie na 2022 r.	10.05.2022 r.
16/2022	Zmiany stawki dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na przebudowę instalacji gazowej przy ul. Radości 1, 3 Romantycznej 17, 19 e nieruchomości 20ES w os. „Skarpa”	10.05.2022 r.
17/2022	Zmiany stawki dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na przebudowę instalacji przy ul. Gościnnej 1 w nieruchomości 19ES w os. „Skarpa”	10.05.2022 r.
18/2022	Zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości EB04 w os. „Błonie”	10.05.2022 r.
19/2022	Rozpatrzenia skargi i prośby o „ pomoc i interwencję merytoryczną” złożonej w dniu 06.05.2022 r. członków Spółdzielni z osiedla „Błonie”	07.06.2022 r.
20/2022	Zatwierdzenia planu kosztów zarządzania na 2023 rok	30.08.2022 r.
21/2022	Zatwierdzenia struktury organizacyjnej Zarządu i Administracji ogólnej na 2023 r.	20.09.2022 r.
22/2022	Zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego na 2023 r.	20.09.2022 r.
23/2022	Zatwierdzenia struktury organizacyjnej SM „Czuby” na 2023 r.	20.09.2022 r.
24/2022	Zakupu ciągnika dla administracji „Błonie”	20.09.2022 r.
25/2022	Zmian w Regulaminie pracy Zarządu SM „Czuby” w Lublinie	20.09.2022 r.
26/2022	Zmian w Regulaminie rozliczania kosztów GZM	25.10.2022 r.
27/2022	Zmian w Regulaminie tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego	25.10.2022 r.
28/2022	Zmian zasad dofinansowania z funduszu celowego działań związanych z utrzymaniem stanu technicznego i porządku na osiedlach	25.10.2022 r.
29/2022	Wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na wykonanie dźwigu osobowego i przystosowania wejścia dla osób niepełnosprawnych przy ul. Saszerów 9 w nieruchomości EB 06 w osiedlu „ Błonie”	25.10.2022 r.
30/2022	Wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na wykonanie dźwigu osobowego i przystosowania dla osób niepełnosprawnych przy ul. Kawaleryjskiej 16 w nieruchomości EB w osiedlu „Błonie”	25.10.2022 r.
31/2022	Zatwierdzenia ostatecznego rozliczenia nakładów poniesionych na budowę wielostanowiskowego parkingu na działce o nr ewidencyjnym 41/4, przy ulicy Rucianej i Stokrotki.	25.10.2022 r.
32/2022	Zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia (kalkulacji) opłat za używanie lokali w SM „Czuby” w Lublinie.	29.11.2022 r.
33/2022	Zmiany w Regulaminie tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w SM „Czuby” w Lublinie.	29.11.2022 r.
34/2022	Zmiany Zasad dofinansowania z funduszu celowego działań związanych z utrzymaniem stanu technicznego i porządku na	29.11.2022 r.

	osiedlach.	
35/2022	Obciążenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Radości 2A, polegającej na ustanowieniu nieodpłatnej służebności przesyłu na rzecz LPEC S.A	29.11.2022 r.
36/2022	Wprowadzenie opłaty za przesyłanie korespondencji za pośrednictwem operatora pocztowego w przypadku gdy adres nie dotyczy zasobów SM „Czuby”	29.11.2022 r.
37/2022	Uchylenia uchwały RPNO „Błonie” z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie: umieszczenia na klatkach schodowych informacji o liczbie osób mieszkających w lokalu.	29.11.2022 r.
38/2022	Zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości EW 22 os. Widok ul. Topazowa 4	29.11.2022 r.
39/2022	Uchwalenie Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody.	28.12.2022 r.

W roku 2023 Rada Nadzorcza podjęła następujące uchwały:

Numer	Treść Uchwały/ w sprawie:	Data
1/2023	Korekty Planu gospodarczo – finansowego SM „Czuby” w Lublinie na 2022 r.	31.01.2023 r.
2/2023	Uchylenia uchwały RN nr 29/25/2022 z dnia 25.10.2022 r. dot. wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na wykonanie dźwigu osobowego i przystosowanie wejścia dla osób niepełnosprawnych przy ul. Saszerów 9 w nieruchomości EB 06 w osiedlu „Błonie”	31.01.2023 r.
3/2023	Uchylenia uchwały RN nr 30/26/22 z dnia 25.10.2022 r. dot. wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na wykonanie dźwigu osobowego i przystosowanie wejścia dla osób niepełnosprawnych przy ul. Kawaleryjskiej 16 w nieruchomości EB 10 w osiedlu „Błonie”.	31.01.2023 r.
4/2023	Obciążenie nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie przy ul. Agatowej stanowiącej działkę o numerze 19/5 (obręb 27, arkusz 11) polegającego na ustanowieniu nieodpłatnej służebności przesyłu na rzecz MPWiK	28.02.2023 r.
5/2023	Zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy nieruchomości ER 13 przy ul. Jutrzenki 10 w osiedlu „Ruta”.	28.02.2023 r.
6/2023	Ustalenia podziału Walnego Zgromadzenia na części	28.02.2023 r.
7/2023	Wyboru Prezydium Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie – kadencja 2023-2026.	21.06.2023 r.
8/2023	Wyboru Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie – kadencja 2023 – 2026.	21.06.2023 r.
9/2023	Wyboru Komisji Kulturalno-Oświatowej Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie – kadencja 2023 – 2026.	21.06.2023 r.
10a/2023	Wyboru Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie – kadencja 2023 -2026.	21.06.2023 r.
10/2023	Wyznaczenie członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia	21.06.2023 r.

	funkcji Zastępcy Prezesa ds. finansowych SM „Czuby” w Lublinie na okres od dnia 21.06.2023 r. do czasu wyboru przez RN SM „Czuby” w Lublinie Zastępcy Prezesa SM „Czuby” w Lublinie.	
11/2023	Wyznaczenie członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu SM „Czuby” w Lublinie na okres od dnia 21.06.2023 r. do czasu wyboru przez RN SM „Czuby” w Lublinie Prezesa SM „Czuby” w Lublinie.	21.06.2023 r.
12/2023	Wyznaczenie członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa ds. eksploatacyjnych SM „Czuby” w Lublinie na okres od dnia 21.06.2023 r. do czasu wyboru przez RN SM „Czuby” w Lublinie Zastępcy Prezesa SM „Czuby” w Lublinie.	21.06.2023 r.
13/2023	Uchylenia Uchwały Rady Nadzorczej Nr 27/2010 z dnia 06.12.2010 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu wymiany stolarki okiennej w zasobach SBM „UNIA” w Lublinie	21.06.2023 r.
14/2023	Uzupełnienie składu Komisji Rewizyjnej i Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji RN SM „Czuby” w Lublinie – kadencja 2023 – 2026.	18.07.2023 r.
15/2023	Upoważnienia dwóch członków RN SM „Czuby” w Lublinie do zawarcia w imieniu Spółdzielni umów cywilnoprawnych z członkami RN wyznaczonymi do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu SM „Czuby”	18.07.2023 r.
16/2023	Zatwierdzenia kryteriów wyboru członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie, oraz przyjęcia treści ogłoszenia o konkursie na stanowiska: Prezesa Zarządu i Zastępców Prezesa Zarządu.	18.07.2023 r.
17/2023	Rozpatrzenia odwołania członka Spółdzielni od decyzji Zarządu a dnia 05.05.2023 r. w sprawie: zmniejszenia lub zniesienia zaliczki na CO w opłatach eksploatacyjnych.	18.07.2023 r.
18/2023	Rozpatrzenie skargi członka SM „Czuby” w Lublinie z dnia 25.08.2022 r. na działalność kierownika administracji osiedla „Błonie” oraz Zarząd Spółdzielni.	18.07.2023 r.
19/2023	Oceny pracy członków Zarządu – przyznania premii za II kwartał 2023 r.	18.07.2023 r.
20/2023	Wybór Prezesa Zarządu.	06.09.2023 r.
21/2023	Wybór Zastępcy Prezesa ds. eksploatacyjnych.	06.09.2023 r.
22/2023	Wybór zastępcy Prezesa ds. finansowych.	06.09.2023 r.
23/2023	Upoważnienia dwóch członków RN do zawarcia w imieniu Spółdzielni umowy o pracę z Prezesem Zarządu.	06.09.2023 r.
24/2023	Upoważnienia dwóch członków RN do zawarcia w imieniu Spółdzielni umowy o pracę z Zastępcą Prezesa ds. eksploatacyjnych.	06.09.2023 r.
25/2023	Upoważnienia dwóch członków RN do zawarcia w imieniu Spółdzielni umowy o pracę z Zastępcą Prezesa ds. finansowych.	06.09.2023 r.
26/2023	Zmiany Regulaminu wyboru członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie.	06.09.2023 r.
27/2023	Rozpatrzenia odwołania członków Spółdzielni od uchwały RPNO „Ruta” z dnia 28.07.2023 r. nr 32/2023 w sprawie: uchwalenia Planu gospodarczo – finansowego osiedla „Ruta” na 2024 r.	03.10.2023 r.

28/2023	Zatwierdzenia struktury organizacyjnej Zarządu i Administracji Ogólnej SM „Czuby” w Lublinie na 2024 rok	03.10.2023 r.
29/2023	Rozpatrzenie odwołania członków Spółdzielni od uchwały RPNO „Ruta” z dnia 27.06.2023 r. nr. 32/2023 w sprawie: wymiany wyciągarki, lin nośnych i ograniczników prędkości w dźwigu osobowym w budynku przy ul. Watykańskiej 10 -klatka druga	14.11.2023 r.
30/2023	Wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania za 2023 i 2024 r.	14.11.2023 r.
31/2023	Powołania Komisji Statutowo-Regulaminowej RN SM „Czuby” w Lublinie	14.11.2023 r.
32/2023	Uchwalenia Regulaminu Komisji Statutowo-Regulaminowej RN SM „Czuby” w Lublinie.	14.11.2023 r.
33/2023	Uchwalenia planu gospodarczo-finansowego SM „Czuby” w Lublinie na 2024 rok.	19.12.2023 r.
34/2023	Zatwierdzenia struktury organizacyjnej SM „Czuby” w Lublinie na 2024 rok.	19.12.2023 r.
35/2023	Wprowadzenie dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na montaż instalacji domofonowej w budynku przy ul. Tymiankowej 1 w nieruchomości EŁ na osiedlu „Łęgi”.	19.12.2023 r.
36/2023	zmiany Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagradzania.	19.12.2023 r.

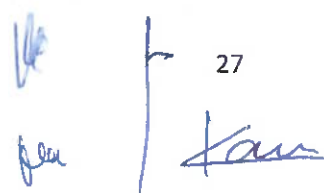
Dokumentacja związana z działaniem Rady Nadzorczej Spółdzielni była prowadzona prawidłowo. Posiedzenia były protokołowane. Do protokołów załączone zostały listy obecności. Protokoły znajdowały się w prowadzonej chronologicznie księdze protokołów, były numerowane oraz podpisane przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz jej Sekretarza. Podjęte uchwały zostały odnotowane w protokołach.

Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą były prawidłowe pod względem formalnym i merytoryczny, a ich realizacja przez Zarząd Spółdzielni była systematycznie kontrolowana przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza składała roczne sprawozdania ze swojej działalności, które podlegały zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Sprawozdania Rady Nadzorczej za lata 2020 – 2022 zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniach od 26.04. do 14.06.2023 r.

W okresie objętym lustracją tj. w latach 2021 – 2023 Komisje Problemowe Rady Nadzorczej: Komisja Rewizyjna, Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji, Komisja Kulturalno – Oświatowa pracowały w oparciu o postanowienia:

- Regulaminu Rady Nadzorczej,
- Regulaminów Komisji,
- Planów pracy,
- Statutu Spółdzielni.

27


Komisje problemowe – jak wynika z analizy dokumentów – przedkładały Radzie Nadzorczej na plenarnych posiedzeniach opinie, wnioski, które były podstawą do podejmowania uchwał i decyzji przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Praca Komisji Problemowych miała charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej Spółdzielni.

3.3 Zarząd

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie działał w oparciu o Statut Spółdzielni oraz Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 125/1/2010 z dnia 21.12.2010 r. Zmiany Regulaminu Zarządu wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2022 z dnia 20.09.2022 r.

Zgodnie z § 91 Statutu Spółdzielni Zarząd kierował jej działalnością oraz reprezentował ją na zewnątrz.

W § 92 ust. 1 i 2 Statutu Spółdzielni określono, że Zarząd składa się 3 osób, w tym prezesa i jego zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą. Członków Zarządu w tym: prezesa i jego zastępców wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Uchwała w przedmiocie odwołania zapada większością 2/3 oddanych głosów.

Statut Spółdzielni w § 92 ust. 3 wskazuje, że Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia Statutu wyboru i odwołania Członków dokonuje Rada Nadzorcza.

Zgodnie z § 93 Statutu Spółdzielni do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych do w Ustawie lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:

- Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcie lub odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- Zawieranie umów o budowę lokali,
- Zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali,
- Zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
- Sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
- Kształtowanie polityki kadrowej i płacowej,
- Prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- Zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- Sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- Udzielanie pełnomocnictw,
- Zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań.

Analiza protokołów z posiedzeń Zarządu wskazuje, że w okresie objętym lustracją zakres jego działalności obejmował w szczególności:

- sporządzanie projektów planów finansowo – gospodarczych, planów remontów,
- prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów,
- sprawy członkowskie,
- określanie przedmiotu odrębnej własności lokalu,
- zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
- zawieranie umów najmu,
- zatwierdzanie warunków przetargowych i przetargów,
- podejmowanie działań w zakresie redukcji zadłużeń w opłatach za lokale,
- wydawanie zarządzeń wewnętrznych, pism okólnych i poleceń,
- sprawy pracownicze i socjalne,
- bieżącą działalność Spółdzielni.

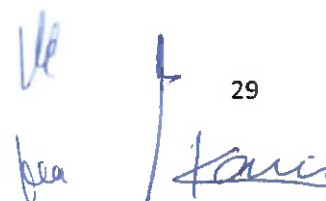
Zakres zagadnień, którymi zajmował się Zarząd w okresie objętym lustracją był zgodny z opisem jego kompetencji zawartym w § 104 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminie Zarządu. Omawiane na posiedzeniach Zarządu zagadnienia kończyły się wydaniem poleceń, decyzji oraz uchwał odnoszących się do omawianej tematyki.

W Spółdzielni prowadzony był chronologiczny Rejestr uchwał Zarządu. Protokoły z posiedzeń Zarządu były podpisane przez Członków Zarządu biorących udział w danym posiedzeniu.

Liczbę posiedzeń Zarządu i podjętych uchwał w okresie objętym badaniem lustracyjnym pokazuje poniższa tabela:

Rok	Liczba posiedzeń Zarządu	Liczba podjętych uchwał
2021 r.	53	81
2022 r.	49	72
2023 r.	52	98

Zarząd Spółdzielni brał udział w posiedzeniach Prezydium Rady Nadzorczej, posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, oraz posiedzeniach merytorycznych Komisji Rady Nadzorczej.

29


Zarząd sporządzał roczne sprawozdania ze swojej działalności. Sprawozdania Zarządu za lata 2020 – 2022 zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków odbyte w dniach 26.04. do 14.06.2023 r..

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

- Pan Ryszard Burski – Prezes Zarządu do dnia 21.06.2023 r.,
- Pani Bożena Zielińska – Zastępca Prezesa ds. eksploatacyjnych do dnia 21.06.2023 r.,
- Pan Adam Ziótek – Zastępca Prezesa ds. finansowych – Główny Księgowy Główny do dnia 21.06.2023 r.

W okresie od 22.06.2023 r. do 05.09.2023 r. czasową funkcję pełnili Członkowie Rady Nadzorczej w składzie:

- Pani Marta Brożyna - Prezes Zarządu,
- Pan Tomasz Buda - Zastępca Prezesa ds. eksploatacyjnych,
- Pan Paweł Ligęza - Zastępca Prezesa ds. finansowych.

Od dnia 06.09.2023 r. Spółdzielnię kieruje Zarząd w składzie:

- Pani Marta Brożyna - Prezes Zarządu,
- Pan Tomasz Buda - Zastępca Prezesa ds. eksploatacyjnych,
- Pan Jarosław Jagitka - Zastępca Prezesa ds. finansowych.

Zarząd Spółdzielni powołany przez Radę Nadzorczą uchwałami:

- uchwała nr 20/2023 z dnia 06.09.2023 r. w sprawie wyboru Prezesa Zarządu,
- uchwała nr 21/2023 z dnia 06.09.2023 r. w sprawie wyboru Zastępcy Prezesa ds. eksploatacyjnych,
- uchwała nr 22/2023 z dnia 06.09.2023 r. w sprawie wyboru Zastępcy Prezesa ds. finansowych Spółdzielni.

Analiza przedstawionych dokumentów oraz przekazane informacje wskazują, że Zarząd wykonywał swoje obowiązki zgodnie z kompetencjami nakreślonymi w Statucie Spółdzielni, Regulaminie Pracy Zarządu oraz Regulaminie Organizacyjnym.

3.4 Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie w Rozdziale XII, w Dziale F definiuje działalność Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli jako organu.

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania oraz kompetencje Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli Spółdzielni oraz zasady wynagradzania w okresie objętym lustracją określały Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą tj.

- Regulamin uchwalony w dniu 26 maja 2020 r. uchwałą nr 8/11/2020,
- Regulamin uchwalony w dniu 19 grudnia 2023 r. uchwałą nr 36/12/2023.

Treść obowiązującego Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagradzania jest zgodna z postanowieniami Statutu, lecz narusza art. 46 § 1 Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593), zgodnie z którym ustalone kompetencje tych rad należą do zakresu działania Rady Nadzorczej.

Obowiązujący Statut w § 103b oraz Regulamin w § 4 ust. 2 określają kompetencje Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją, tj. w latach 2021 - 2023 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie funkcjonowały Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli w dwóch składach osobowych tj.:

1. Rady wybrane w poszczególnych osiedlach na 3-letnią kadencję tj. w latach 2019 - 2022,
2. Rady wybrane w poszczególnych osiedlach na 3-letnią kadencję tj. w latach 2022-2025,

Obowiązujący Statut w § 103a i Regulamin w § 5 określają zasady wyboru członków Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli.

Wybory do Rad Przedstawicieli Nieruchomości na kadencję 2022-2025 zostały dokonane na zebraniach w poszczególnych osiedlach:

- os. Błonie zebrania mieszkańców w dniach 7-9.11.2022 r.,
- os. Ruta zebrania mieszkańców w dniach 24.10-3.11.2022 r.,
- os. Skarpa zebrania mieszkańców w dniach 24.10-28.10.2022 r.,
- os. Poręba zebrania mieszkańców w dniach 26.10-28.10.2022 r.
- os. Widok zebrania mieszkańców w dniach 27.09-04.10.2022 r.,
- os. Łęgi zebrania mieszkańców w dniach 12.09-15.09.2022 r.

Wybrane w 2022 roku w poszczególnych osiedlach Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli składają się z następującej liczby członków:

- Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Skarpa” - 18 członków,
- Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Ruta” - 19 członków,
- Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Łęgi” - 12 członków,
- Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Błonie” - 10 członków,
- Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Widok” - 14 członków,
- Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Poręba” - 12 członków.

Wynagrodzenie wypłacone członkom Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli wynika z ustaleń § 103 d Statutu Spółdzielni, który precyzuje, że „za udział w posiedzeniu Rady Przedstawicieli nieruchomości Osiedli i jej komisjach przyznane będzie wynagrodzenie w formie ryczałtu w wysokości:

- Przewodniczący Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla – 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o „minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U Nr. 200 poz. 1679 z późn.zm.),
- Członkom Prezydium Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla – 5% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- Członek Rady Przedstawiciela Nieruchomości Osiedla – 5% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

W okresie objętym lustracją wypłacone wynagrodzenie przedstawia poniższa tabela, dane w zł:

Wypłacone wynagrodzenie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli	801.850,00	863.870,00	620.931,20

Ustalone zapisy Statutu Spółdzielni wykazują naruszenie przepisu art. 46 § 1 Prawo spółdzielcze jak niżej:

- 1) zgodnie z § 103b ust. 1 pkt 1 Statutu SM „Czuby”, do zakresu działania Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla należy uchwalenie planów gospodarczo-finansowych i programów działalności kulturalno-oświatowej osiedla. Powołane wyżej postanowienie narusza przepis art. 46 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593), zgodnie z którym to do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej. Organ fakultatywny, jakim jest Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla winna mieć co najwyżej kompetencje opiniodawcze w wyżej wymienionym zakresie,

- 2) zgodnie z § 103b ust. 1 pkt 2 Statutu SM „Czuby”, do zakresu działania Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla należy uchwalanie struktury organizacyjnej oraz stanu zatrudnienia administracji osiedla i domu kultury. Powołane wyżej postanowienie narusza przepis art. 46 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593), zgodnie z którym to do zakresu działania Rady Nadzorczej należy zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, więc również jej elementów, jakimi są administracje osiedli i domy kultury. Organ fakultatywny, jakim jest Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla winna mieć co najwyżej kompetencje opiniodawcze w wyżej wymienionym zakresie,
- 3) zgodnie z § 103b ust. 1 pkt 3 Statutu SM „Czuby”, do zakresu działania Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla należy uchwalanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej w osiedlach. Powołane wyżej postanowienie narusza przepis art. 46 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593), zgodnie z którym to do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczych, w ramach których mieszczą się koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Organ fakultatywny, jakim jest Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla winna mieć co najwyżej kompetencje opiniodawcze w wyżej wymienionym zakresie,
- 4) zgodnie z § 103b ust. 1 pkt 4 Statutu SM „Czuby”, do zakresu działania Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla należy opiniowanie w sprawie zatrudnienia, zwalniania kierownika administracji i jego zastępcy oraz kierownika domu kultury a także sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością Administracji Osiedla. Część powołanego wyżej postanowienia, w zakresie w jakim uprawnia Radę Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla do sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Administracji Osiedla narusza przepis art. 46 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593), zgodnie z którym to do zakresu działania Rady Nadzorczej należy sprawowanie nadzoru i kontroli działalności spółdzielni,
- 5) zgodnie z § 103b ust. 1 pkt 5 i 6 Statutu SM „Czuby”, do zakresu działania Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla należy rozpatrywanie odwołań mieszkańców od decyzji kierownika administracji osiedla i domu kultury oraz rozpatrywanie skarg na działalność kierownika administracji osiedla. Powyższe winno leżeć w kompetencji Zarządu Spółdzielni, gdyż zgodnie z uchwalaną corocznie przez Radę Nadzorczą strukturą organizacyjną kierownicy administracji osiedla i domów kultury podlegają Zarządowi Spółdzielni,

- 6) zgodnie z § 103b ust. 1 pkt 7 Statutu SM „Czuby”, do zakresu działania Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla należy między innymi sprawowanie nadzoru nad działalnością placówek kulturalno-oświatowych w osiedlu. Powyższe leży w sprzeczności z art. 46 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593), zgodnie z którym to do zakresu działania Rady Nadzorczej należy sprawowanie nadzoru i kontroli działalności spółdzielni,
- 7) zgodnie z § 103b ust. 1 pkt 13 Statutu SM „Czuby”, do zakresu działania Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla należy rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla. Po pierwsze, wyżej wymienione postanowienie należy uznać za zbyt mało precyzyjne. Po drugie, narusza ono zasadę domniemania kompetencyjności zarządu wyrażoną w art. 48 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593),
- 8) ponadto należy rozważyć wprowadzenie w Statucie SM „Czuby” ograniczenia sprawowania funkcji przez członków Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla do 2 kolejnych kadencji, tak jak w przypadku członków Rady Nadzorczej, co wynika wprost z art. 8² ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 558),
- 9) ponadto należy rozważyć wprowadzenie w Statucie SM „Czuby” zakazu członkostwa w Radzie Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla osób będących pracownikami Spółdzielni, tak jak w przypadku członków Rady Nadzorczej, co wynika wprost z art. 8² ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 558),
- 10) ponadto należy rozważyć wprowadzenie w Statucie SM „Czuby” zakazu łączenia funkcji członka Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla z funkcją członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej, tak jak w przypadku ustawowego zakazu łączenia funkcji członka Zarządu i Rady Nadzorczej, wynikającego z art. 56 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593).

Podjęte uchwały w roku 2023 przez Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli stanowią **Załącznik nr 13** do protokołu lustracji.

III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie

1. Struktura organizacyjna

Stosownie do postanowień § 87 ust. 7 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza była upoważniona do zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni. W okresie objętym lustracją obowiązywał Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 136/2018 w dniu 3 października 2018 r. Zmiany Regulaminu dokonał Zarząd uchwałą nr 64/2023 w dniu 13.06.2023 r.

Zatwierdzając strukturę organizacyjną Rada Nadzorcza podjęła w tej sprawie stosowane uchwały:

- w dniu 16.09.2021 r. uchwałą nr 20/2021 w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Zarządu i Administracji Ogólnej Spółdzielni SM „Czuby” na rok 2022,
- w dniu 16.09.2021 r. uchwałą nr 21/2021 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego i struktury organizacyjnej SM „Czuby” na 2022 r.,
- w dniu 10.05.2022 r. uchwałą nr 14/2022 w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Zarządu i Administracji Ogólnej Spółdzielni SM „Czuby” na rok 2022,
- w dniu 10.05.2022 r. uchwałą nr 15/2022 w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej SM „Czuby” na 2022 r.,
- w dniu 20.09.2022 r. uchwałą nr 21/2022 w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Zarządu i Administracji Ogólnej Spółdzielni SM „Czuby” na rok 2023,
- w dniu 20.09.2022 r. uchwałą nr 23/2022 w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej SM „Czuby” na 2023 r.,
- w dniu 03.10.2023 r. uchwałą nr 28/2023 w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Zarządu i Administracji Ogólnej Spółdzielni SM „Czuby” na rok 2024,
- w dniu 19.12.2023 r. uchwałą nr 34/2023 w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej SM „Czuby” na 2024 r.

Dołączone do zatwierdzonych struktur organizacyjnych schematy organizacyjne w formie graficznej na 2022 i 2023 rok przedstawiają usytuowanie poszczególnych komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk pracy w Zarządzie i Administracji Ogólnej Spółdzielni, ich wielkość zatrudnienia, a także podporządkowania Prezesowi Zarządu, Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjnych oraz Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Finansowych – Głównemu Księgowemu.

Załącznik nr 14 do protokołu lustracji przedstawia schemat organizacyjny będący załącznikiem do uchwały nr 23/31/2022 z dnia 20.09.2022 r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni z wielkością zatrudnienia i podporządkowania komórek organizacyjnych i stanowisk pracy Członkom Zarządu.

Zatrudnienie w Spółdzielni w latach 2021 – 2023 obrazuje poniższa tabela, zgodna z **Załącznikiem nr 4** do protokołu lustracji:

Zatrudnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Zatrudnienie średnioroczne w etatach, w tym:	201,02	196,15	193,20
- na stanowiskach umysłowych,	99,20	95,68	91,34
- konserwatorzy i inni.	101,82	100,46	101,87

Sprawy zatrudnienia, organizacji pracy, obowiązki pracowników i pracodawcy regulował Regulamin pracy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni Uchwałą nr 16 z dnia 18 lutego 2020 r. zmieniony uchwałą nr 65/2023 z dnia 13.06.2023 r. Regulamin Pracy obowiązujący w Spółdzielni został uchwalony przez Zarząd w porozumieniu ze związkami zawodowymi działającymi w Spółdzielni od dnia 6 września 1996 r.

Z analizy dokumentów w zakresie zatrudnienia i organizacji pracy służb wynika, że Zarząd działał w ramach określonych unormowań wewnętrznych, zatwierdzonych struktur organizacyjnych oraz poziomu etatów i wielkości środków na wynagrodzenia uchwalanych przez Radę Nadzorczą w ramach rocznych planów działalności gospodarczo – finansowej.

Kontrola akt osobowych wykazała, że akta poszczególnych pracowników zawierały niezbędne dokumenty, między innymi kwestionariusz osobowy, umowy o pracę, zakresy czynności służbowych, informacje o warunkach zatrudnienia, świadectwa przeszkolenia w zakresie BHP, aktualne zaświadczenie lekarskie, upoważnienie do przetwarzania danych osobowych oraz dokumenty potwierdzające kwalifikacje i doświadczenie zawodowe, niezbędne do wykonywania powierzonych obowiązków służbowych.

Sprawdzono akta osobowe pracowników pracujących na następujących stanowiskach:

- Starszy specjalista działu kadrowo-organizacyjnego,
- Konserwator zieleni ,
- Specjalista ds. techn. Adm. w Osiedlu „Poręba”,
- Gospodarz rejonu w Administracji os. „Ruta”,
- Gospodarz rejonu w Administracji os. „Błonie”,
- Kierownik działu kadrowo-organizacyjnego,
- Konserwator elektryk w Administracji os. „Błonie”,
- Gospodarz rejonu w Administracji os. „Skarpa”

- Gospodarz rejonu w Administracji os. „Ruta”.

Lata objęte lustracją wykazują na bardzo dużą rotację w zatrudnieniu pracowników w Spółdzielni.

W roku 2022 stosunek pracy został rozwiązany z 23 osobami, w tym 4 osoby przeszły na emeryturę lub rentę. Zostały zatrudnione 24 osoby. Rotacja pracowników dotyczy głównie obsady pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych.

W roku 2023 stosunek pracy został rozwiązany z 37 osobami, zatrudniono 29 osób.

Zmiana w zatrudnieniu miała wpływ na organizację pracy, oraz bieżące wykonywanie obowiązków w związku z koniecznością wprowadzenia nowo- zatrudnionych do wykonywania niezbędnym prac zapewniających prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni.

Z osobami zatrudnionymi w roku 2023 zawarto: 4 umowy na okres próbny, 19 umów na czas określony, 5 umów na czas nieokreślony i 1 umowę na zastępstwo.

Spółdzielnia prowadziła akta osobowe pracowników zatrudnionych na podstawie umowy

o pracę w oparciu o Rozporządzenie Ministra Pracy i polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. Dz. U. nr 62, poz. 286 z późniejszymi zmianami. Dokumentacja osobowa pracowników przechowywana była w szafie w wydzielonym pomieszczeniu.

W lustrwanej Spółdzielni był opracowywany Plan Urlopów. Prowadzona ewidencja potwierdziła, że należne pracownikom urlopy wykorzystywane są zgodnie z przepisami. Zaległe urlopy na koniec roku ujmowane są w planie urlopów na rok następny.

Dokumentacja pracownicza była prowadzona prawidłowo i zawiera komplet niezbędnych dokumentów.

2. Wynagrodzenia

Zasady wynagradzania pracowników i przyznawania innych świadczeń wynikających ze stosunku pracy w Spółdzielni reguluje Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy sporządzony na dzień 11.07.2007 r., uaktualniony na dzień 01.03.2023 r. po wprowadzeniu zmian zatwierdzonych przez Państwową Inspekcję Pracy wynikających z n/w protokołów dodatkowych do układu zbiorowego (protokół dodatkowy nr 23 z dnia 02.01.2023 r., protokół dodatkowy nr 24 z dnia 01.03.2023 r.).

Zasady wynagradzania pracowników zatrudnionych w Spółdzielni będące załącznikiem nr 1 do Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy określają:

- Wynagrodzenia zasadnicze, kategorie zaszeregowania od I do XXII dla pracowników na stanowiskach nierobotniczych,
- Wynagrodzenia zasadnicze , kategorie zaszeregowania od I do XI dla pracowników na stanowiskach robotniczych.

Zakładowy Układ Zbiorowy nie obejmuje Członków Zarządu. Zasady wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni reguluje Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 56/7/2014 z dnia 24.06.2014 r. Zmiany Regulaminu wprowadzono uchwałami Rady Nadzorczej nr 32/20/2024 z dnia 7.11.2024 r, oraz nr 41/23/2025 z dnia 09.01.2025 r.

Wykorzystanie funduszu płac obrazuje poniższa tabela, która jest zgodna z danymi z **Załącznika nr 4** do protokołu z lustracji, dane w zł.

Okres	Wynagrodzenia z tyt. umów o dzieło	Osobowy fundusz płac	Razem
2021 r.	31.183,00	12.447.926,00	12.479.109,00
2022 r.	20.069,64	13.343.634,38	13.363.704,02
2023 r.	13.784,00	13.799.100,65	13.812.884,65

W toku lustracji stwierdzono, że listy wynagrodzeń wykazywały zgodność z angażami pracowników.

W latach 2021 – 2023 przeciętne wynagrodzenie brutto w Spółdzielni wynosiło:

- za 2021 r. – 5.173,00 zł,
- za 2022 r. – 5.678,00 zł,
- za 2023 r. – 5.958,00 zł.

Przeciętne zatrudnienie w grupach zawodowych pracowników, przedstawia **Załącznik nr 4** do protokołu lustracji.

W okresie objętym lustracją funkcjonował także Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni uchwałą w dniu 02.08.1996 r. Zmiany do Regulaminu wprowadzono uchwałą Zarządu nr 17/2022 z dnia 22.03.2022 r.

W okresie objętym lustracją Ewidencja Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych wykazuje następujące dane:

Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Stan funduszu na 1.01	68.528,99	36.208,34	8.197,80
Naliczenie na rok	344.291,35	365.435,46	386.790,92
Oprocentowanie pożyczek	7.786,00	4.307,00	3.178,00
Zmniejszenia:	384.398,00	397.753,00	400.044,00
- zapomogi	28.100,00	20.400,00	16.800,00
- wczasy turystyczne	239.650,00	242.250,00	220.300,00
- paczki choinkowe	11.820,00	12.910,00	17.900,00
- badania lekarskie	178,00	43,00	90,00
- świadczenia pieniężne	104.650,00	122.150,00	144.954,00
Stan na 31.12	36.208,34	8.197,80	-1.877,28

Tworzenie i gospodarowanie zakładowym funduszem świadczeń socjalnych zgodnie z zatwierdzonym Regulaminem.

3. Ochrona danych osobowych

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie funkcjonowały następujące regulacje wewnętrzne w zakresie ochrony danych osobowych:

- Polityka bezpieczeństwa danych osobowych zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 137 w dniu 03.10.2018 r. wraz z załącznikami:
 - Instrukcją zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych,
 - Instrukcją postępowania w przypadku wystąpienia incydentu związanego z naruszeniem zasad ochrony danych osobowych.

W dniu 24.02.2015 r. Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę nr 2/2015 r. w sprawie uchwalenia Polityki bezpieczeństwa oraz powołania Inspektora Ochrony Danych Osobowych zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Parlamentu i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 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.

Pracownicy otrzymali upoważnienia do przetwarzania danych osobowych oraz podpisali oświadczenia o zachowaniu poufności. Spółdzielnia na bieżąco zawierała umowy przetwarzania danych osobowych.

W Spółdzielni na bieżąco zawierane były umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych.

Spółdzielnia prowadziła następujące rejestry i wykazy:

- rejestr czynności przetwarzania danych osobowych prowadzony na podstawie art. 30 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych,
- wykaz zbiorów danych osobowych wraz ze wskazaniem programów zastosowanych do przetwarzania tych danych,
- wykaz budynków, pomieszczeń lub części pomieszczeń, tworzących obszar, w którym przetwarzane są dane osobowe,
- ewidencja osób przetwarzających dane w podmiocie posiadających upoważnienia.

IV. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami

1. Podstawy prawne

Zgodnie z treścią § 4 ust. 1 Statutu Spółdzielni jej celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków ich rodzin, oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.

Zasady i tryb przyjmowania w poczet członków ich prawa i obowiązki oraz ustanie członkostwa regulował Dział II, III i X Statutu Spółdzielni.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze reguluje § 10, 11 Statutu Spółdzielni. Ponadto Spółdzielnia posiada Regulamin nabycia członkostwa, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 32/2/2018 z dnia 27.11.2018 r.

2. Członkowie Spółdzielni

Podstawowe dane liczbowe z zakresu spraw członkowsko – mieszkaniowych przedstawia **Załącznik nr 3** do protokołu lustracji. Wynika z niego, że zgodnie z prowadzonym rejestrem członkowskim ilość członków Spółdzielni wynosiła:

- na dzień 31.12.2021 r. – 13.136 członków,

- na dzień 31.12.2022 r. – 12.964 członków,
- na dzień 31.12.2023 r. – 12.825 członków.

Zmiany w liczbie członków w okresie objętym lustracją wynikają w związku z nabyciem członkostwa, bądź skreślenia z tytułów które przedstawia poniższa tabela:



Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Skreślenie członków - zgon	102	136	155
Ustanie członkostwa w wyniku zbycia lub utraty prawa	242	242	240
Nabycie członkostwa z mocy ustawy lub w wyniku wyboru	166	174	150
Nabycie członkostwa -deklaracja wraz z decyzją Zarządu o przyjęciu w poczet członków	42	49	81

Przyjęcia, skreślenia z rejestru członków były merytorycznie uzasadnione oraz przeprowadzone w odpowiednim trybie zgodnym ze Statutem Spółdzielni przez odpowiedni organ Spółdzielni a wynikały z następujących faktów:

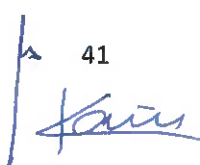
- przyjęcia w poczet członków osób i ich współmałżonków, którzy nabyli mieszkania na rynku wtórnym,
- rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni osób, które nabyły mieszkania na rynku wtórnym,
- uzyskanie aktami notarialnymi odrębnej własności zajmowanych mieszkań przez członków i ich współmałżonków wraz z ułamkową częścią gruntu,
- przyjęcia w poczet członków zgodnie z postanowieniami znowelizowanej w dniu 20 lipca 2017 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W omawianym okresie wszystkie zmiany ilościowe członków były przeprowadzone w ramach istniejących zasobów mieszkaniowych.

Zmiany stanu ilościowego członków w okresie objętym lustracją odpowiadają stanowi faktycznemu i są prawidłowo udokumentowane przez Dział Członkowsko-Prawny Spółdzielni.

41



3. Dokumentacja członkowska

W oparciu o ustawę Prawo spółdzielcze Spółdzielnia prowadziła dokumentację członkowską, która obejmowała:

- rejestr członków Spółdzielni odpowiadający wymogom określonym w art. 30 Ustawy Prawo spółdzielcze, a wpisy były w nim dokonywane na bieżąco ostatni wpis pod numerem 27630 w dniu 14.11.2023 r.
- rejestr lokali, dla których założone zostały księgi wieczyste zgodnie z art. 17 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- rejestr lokali posiadających prawo odrębnej własności ostatni wpis pod numerem 6658 w dniu 12.12.2023 r.
- rejestr osób, które zrezygnowały z członkostwa w Spółdzielni,
- akta członkowskie.

Dokumentacja prowadzona była w sposób prawidłowy. Rejestry członków zawierały dane wymagane Ustawą Prawo spółdzielcze, m.in. imię i nazwisko, adres, datę przyjęcia i skreślenia.

W ramach lustracji dokonano sprawdzenia akt członkowskich pod kątem kompletności zgromadzonych dokumentów oraz trybu i prawidłowości przyjęć i skreśleń z rejestru. Sprawdzone zostały akta członkowskie dla lokali znajdujących się pod następującymi adresami:

- ul. Dziewanny 5/18A,
- ul. Watykańska 6/31,
- ul. Bursztynowa 31/44,
- u. Sympatyczna 1/1,
- ul. Fabryczna 7/16,
- ul. Dziewanny 9/104,
- ul. Fantastyczna 8/14,
- ul. Sympatyczna 14/36,
- ul. Biedronki 7/46,
- ul. Różana 6/27,
- ul. Bursztynowa 35/34.

Przyjęcia w poczet członków dokonywane były zgodnie z wymaganiami Statutu Spółdzielni.

W losowo wybranych do kontroli aktach członkowskich znajdowały się deklaracje członkowskie złożone przez zainteresowane osoby, spełniające warunki statutowe. Deklaracje były podpisywane przez dwóch Członków Zarządu z podaniem daty przyjęcia w poczet członków i numeru protokołu z posiedzenia Zarządu, na którym podjęto uchwałę o przyjęciu.

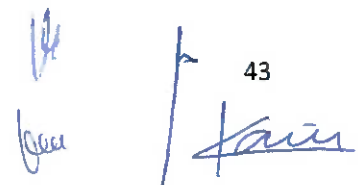
Stwierdzono, że akta członkowskie zawierały niezbędne dokumenty, a wszystkie osoby spełniały warunki statutowe, potwierdzone aktami notarialnymi, kupna – sprzedaży, darowizny, postanowieniami sądowymi, oświadczeniami byłych członków na ustalenie pierwszeństwa ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Akta członkowskie przechowywane są w archiwum oraz w szafach, do których dostęp posiada osoba prowadząca sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

W okresie objętym lustracją odzyskany lokal przy ul. Różanej 7/135B o powierzchni użytkowej 34,76 m² na IX piętrze zbyty w drodze przetargu.

Przedstawione dokumenty obejmowały:

- uchwałę Walnego Zgromadzenia nr 13/2023 odbytego w dniach od 26.04.2023 do 14.06.2023 r. w sprawie: odpłatnego zbycia nieruchomości Spółdzielni,
- ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w prasie lubelskiej,
- warunki przetargu z dnia 14.12.2023 r.,
- świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku,
- operat szacunkowy w sprawie określenia wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 135B w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Różanej 7 w Lublinie, sporządzony przez Rzeczoznawcę Majątkowego posiadającego uprawnienia nr 6991 wydane przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa,
- zarządzenie wewnętrzne nr 24/2023 Prezesa Zarządu Spółdzielni z dnia 11.12.2023 r. w sprawie powołania komisji prowadzącej przetarg ustalony na dzień 14.12.2023 r. na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Różanej 7/135B w Lublinie,
- listę osób przystępujących do przetargu,
- protokół komisji z przeprowadzonego przetargu w dniu 14.12.2023 r., wraz z wnioskiem komisji w sprawie zatwierdzenia wyników przetargu,
- akt notarialny Repertorium A Nr 536/2024 z dnia 26.01.2024 r. umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego.

43


Przetarg przeprowadzony w oparciu o Regulamin przetargu na ustanowienie odrębnej własności zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 18/5/2020 w dniu 30.11.2020 r.

4. Gospodarka lokalami użytkowymi

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Dziale I § 4 ust. 4 pkt. 4 jako przedmiot działalności przewiduje możliwość budowy lokali użytkowych, zaś w Dziale VI w §§ 50 i 51 reguluje najem lokali.

Najemcami lokali użytkowych mogą być członkowie, inne osoby fizyczne oraz osoby prawne. W okresie objętym lustracją tj. w latach 2021-2023 szczegółowe warunki w zakresie naboru najemców określał Regulamin wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27 lutego 2018 r. ze zmianą wprowadzoną w dniu 19 grudnia 2018 r.

Treść Regulaminu jest zgodna z postanowieniami obowiązującego Statutu Spółdzielni.

Stosownie do postanowień § 51 Statutu – prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą.

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „ Czuby ” w Lublinie posiadała ogółem 258 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 19.363,17 m² w tym:

- 70 lokali użytkowych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego,
- 48 lokali użytkowych posiadających odrębną własność,
- 1 lokal ekspektatywa,
- 94 lokale w najmie,
- 44 lokale stanowiące mienie Spółdzielni.

Obowiązujący Regulamin stanowi, iż najem lokali i dzierżawa terenu odbywa się w trybie wyboru ofert, który organizuje Zarząd Spółdzielni.

Regulamin przewiduje możliwość wynajmowania lokali za zgodą Zarządu Spółdzielni bez stosowania procedury wyboru ofert.

Wysokość stawek czynszu jest uzależniona od charakteru prowadzonej działalności, położenia i wielkości lokalu, potrzeb osiedli na daną działalność, opartych o opinie Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli.

Informacje o wolnych lokalach do wynajęcia podawane są na tablicach ogłoszeń w siedzibie Zarządu i Administracjach Osiedli oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

Lustratorzy zapoznali się z treścią zawartych umów najmu lokali użytkowych, które zostały wybrane losowo, tj.:

- Lokal przy ul. Różanej 4/5A o powierzchni 29,40 m² umowa zawarta w dniu 19.06.2023 r. Umowa zawarta na czas nieokreślony.

- Lokal przy ul. Turkusowej 1/U-1 o powierzchni 20,50 m² zawarta w dniu 15.07.2019 r.

Umowa zawarta na czas nieokreślony.

- Lokal przy ul. Bursztynowej 17 lok. 14 o powierzchni 232,90 m² zawarta w dniu 02.09.2019 r.

Umowa zawarta na czas nieokreślony.

- Lokal przy ul. Radości 4/9a o powierzchni 84,50 m² zawarta w dniu 29.10.2008 r.

Umowa zawarta na czas nieokreślony.

- Lokal przy ul. Kaczeńcowej 1/1a o powierzchni 60,30 m² zawarta w dniu 18.08.2020 r.

Umowa zawarta na czas nieokreślony.

- Lokal przy ul. Kaczeńcowej 8/1a o powierzchni 24,70 m² zawarta w dniu 13.03.2024 r.

Umowa zawarta na czas nieokreślony.

- Lokal przy ul. Dragonów 2 o powierzchni 17,00 m² zawarta w dniu 01.06.2022 r.

Umowa zawarta na czas nieokreślony.

- Lokal przy ul. Hetmańskiej 16 o powierzchni 7,00 m² zawarta w dniu 28.06.2021 r.

Umowa zawarta na czas nieokreślony.

W/w umowy określają miesięczne wysokości czynszu plus podatek VAT oraz opłaty za dostawę mediów, precyzują także wysokość kaucji oraz terminy uiszczania opłat podczas trwania umowy najmu.

Zawarte umowy na najem lokali użytkowych zabezpieczają interes Spółdzielni.

45
Kau

V. Realizacja obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

W okresie objętym badaniem kontynuowane były prace związane z realizacją zapisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych polegające na przygotowywaniu niezbędnych dokumentów umożliwiających ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu na rzecz członków, którym te prawa przysługują (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz spółdzielcze własnościowe prawa do garażu).

Na pisemne żądania członków, którym przysługuje prawo przekształcenia lokali, Spółdzielnia ustanowiła aktami notarialnymi odrębną własność lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

W roku 2021 zostało zawartych 80 aktów notarialnych w tym:

- 24 akty przeniesienia własności ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 49 aktów przeniesienia własności ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6 aktów przeniesienia własności ze spółdzielczego własnościowego prawa do garażu,
- 1 akt notarialny po przetargu.

W roku 2022 zostało zawartych 73 akty notarialne w tym:

- 15 aktów przeniesienia własności ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 52 akty przeniesienia własności ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6 aktów przeniesienia własności ze spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub lokalu użytkowego.

W roku 2023 zostało zawartych 67 aktów notarialnych w tym:

- 13 aktów przeniesienia własności ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 42 akty przeniesienia własności ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 11 aktów przeniesienia własności ze spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub lokalu użytkowego,
- 1 akt notarialny po ekspektatywie

łącznie stan przekształconych praw w odrębną własność na dzień 31.12.2023 r. wynosi 6.065 lokali mieszkalnych co stanowi 54,40 % stanu zasobów lokali mieszkalnych, 48 lokali użytkowych, co stanowi 18,60 % wszystkich lokali użytkowych oraz 243 garaży co stanowi 40,03 % wszystkich garaży.

Wraz z notarialnymi umowami odrębnej własności lokali Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” w Lublinie przekazała na rzecz wyodrębnionych właścicieli udziały procentowe w wyodrębnionej własności gruntów.

Na podstawie dokumentów wynika, że w Spółdzielni cały proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali w okresie badanym był uporządkowany.

VI. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” w Lublinie posiadała w swoim władaniu grunty ogółem o powierzchni 105,86 ha. Wielkość gruntów we władaniu Spółdzielni przedstawia **Załącznik nr 5** do protokołu lustracji.

Zmiany w tytule własności gruntów będących we władaniu Spółdzielni w okresie objętym lustracją obrazuje poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Powierzchnia gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię w ha, w tym:	106,62	106,62	105,86
- prawo własności	91,34	91,34	90,83
- prawo wieczystego użytkowania	15,31	15,31	15,03
- grunty bez tytułów prawnych	0,00	0,00	0,00

Stan prawny gruntów pozostający we władaniu Spółdzielni posiada wpisy w księgach wieczystych poszczególnych wydzielonych nieruchomości. Prowadzona ewidencja księgowa środków trwałych uwzględnia analityczny podział tych gruntów przypisanych do poszczególnych nieruchomości.

Zmiany zachodzące w powierzchni gruntów wynikały z ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienie tego prawa wraz z procentowym udziałem w gruncie.

Wykaz gruntów w wieczystym użytkowaniu, oraz gruntów własnych którymi zarządza Spółdzielnia w poszczególnych osiedlach ujmuje **Załącznik nr 15** do protokołu lustracji.

 47

VII. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi

1. Podstawowe dane obrazujące zasoby Spółdzielni

Załącznik nr 2 do protokołu lustracji przedstawia szczegółowo zasoby, którymi administrowała Spółdzielnia w latach objętych badaniem lustracyjnym. Wynika z niego, że w poszczególnych latach objętych lustracją Spółdzielnia posiadała w eksploatacji:

Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Budynki ogółem	205	205	204
Budynki mieszkalne	184	184	183
Mieszkania ogółem	11.173	11.172	11.148
Lokale użytkowe	216	216	214
Lokale użytkowe – mienie Spółdzielni	42	43	44
Garaże	621	621	607
Powierzchnia użytkowa ogółem	637.862,79 m ²	637.741,09 m ²	634.907,16 m ²
- lokali mieszkalnych	612.633,51 m ²	612.511,81 m ²	610.643,71 m ²
- lokali użytkowych	14.906,55 m ²	14.906,55 m ²	14.180,16 m ²
- lokale stanowiące mienie Spółdzielni	5.166,01 m ²	5.183,01 m ²	5.183,01 m ²
- garaży	10.322,73 m ²	10.322,73 m ²	10.083,29 m ²
Lokale korzystające z centralnej ciepłej wody	11.262	11.262	11.262
Lokale z opomiarowanym zużyciem ciepła	9.197	9.197	9.197
Lokale z opomiarowanym zużyciem wody	11.361	11.361	11.361

W okresie objętym lustracją powstała wspólnota obejmująca budynek przy ul. Różanej 12.

Budynek posadowiony na działce gruntowej nr 43/3 o powierzchni 4048 m² położonej w obrębie 30 art. 3 oraz działce nr 2/75 o powierzchni 799 m² położonej w obrębie 15 art. 4.

Jest to budynek wielorodzinny 6 klatkowy, 3 kondygnacyjny, podpiwniczony, obejmujący 30 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 2.274,00 m² oraz 24 garaży o powierzchni użytkowej 411,80 m². Budynek zbudowany w 1993 i 1994 roku.

Protokół przekazania zarządu nieruchomości wspólnej sporządzony w Kancelarii w dniu 6 czerwca 2023 r. pomiędzy przedstawicielami Spółdzielni i Zarządcą Nieruchomości Atrium 33. Akt notarialny repertorium A NR 1543/2023 z dnia 17.04.2023 r.

Zarządzanie nieruchomością przy ul. Różanej 12 przejął Zarządca Nieruchomości Atrium 33 z siedzibą przy ul. Chopina 33/7 w Lublinie na podstawie umowy zawartej w dniu 17.04.2023 r. ze Wspólnotą Mieszkaniową Różana 12 w Lublinie.

2. Organizacja wewnętrzna GZM i praca służb technicznych

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym z dnia 3 października 2018 r. oraz zmianami wprowadzonymi uchwałą Zarządu nr 81/2021 z dnia 28.12.2021 r. i nr. 64/2023 z dnia 13.06.2023 r. a także zatwierdzoną strukturą organizacyjną nadzór bezpośredni nad obszarem gospodarki zasobami mieszkaniowymi sprawował Zastępca Prezesa ds. eksploatacyjnych któremu na dzień 31.12.2023 r. podlegały:

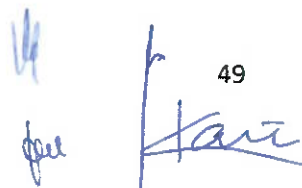
- Zespół ds. gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i lokalami - 2 etaty,
- Administracja os. „Skarpa” – 29 etatów,
- Administracja os. „Ruta” – 29 etatów,
- Administracja os. „Łęgi” - 24,5 etatu,
- Administracja os. „Błonie” - 23,5 etatu,
- Administracja os. „Widok” - 19 etatów,
- Administracja os. „Poręba” - 17 etatów.

Zastępca Prezesa ds. eksploatacji kieruje całokształtem spraw związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, wykonawstwem budowlanym, remontami, eksploatacją i konserwacją zasobów wykonywanych systemem zleconym, jak też i przez własnych konserwatorów branżowych.

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” w Lublinie zarządza zasobami o łącznej powierzchni 634.907,16 m².

Zasoby Spółdzielni zlokalizowane są organizacyjnie w 6 wydzielonych osiedlach:

- **Osiedle „Skarpa” – ES:**
 - 50 budynków mieszkalnych o 2.656 mieszkaniach,
 - 52 lokali użytkowych,
 - 43 garaże.
- **Niska „Skarpa”**
 - 3 budynki mieszkalne o 24 mieszkaniach,
- **Osiedle „Ruta” – ER:**
 - 34 budynki mieszkalne o 2.274 mieszkaniach,
 - 51 lokali użytkowych,
 - 105 garaży.
- **Osiedle „Łęgi” - EŁ:**
 - 32 budynki mieszkalne o 1.771 mieszkaniach,
 - 36 lokali użytkowych,



- 210 garaży.
- **Osiedle „Błonie” – EB:**
 - 29 budynków mieszkalnych o 1.585 mieszkaniach,
 - 10 lokali użytkowych.
- **Osiedle „Widok” – EW:**
 - 21 budynków mieszkalnych o 1.516 mieszkaniach,
 - 41 lokali użytkowych,
 - 190 garaży.
- **Osiedle „Poręba” – EP:**
 - 18 budynków mieszkalnych o 1.346 mieszkaniach,
 - 24 lokali użytkowych,
 - 59 garaży.

Administracje osiedlowe – w badanym okresie prowadziły bezpośrednio całokształt spraw związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, utrzymaniem stanu technicznego zasobów w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy.

Administracje Osiedlowe działały na zasadzie wewnętrznego ograniczonego rozrachunku gospodarczego w ramach określonych uprawnień.

Administracje Osiedli w ramach wykonywania swoich zadań współpracowały z Radami Przedstawicieli Nieruchomości Osiedlowych jako organami statutowymi, które miały wpływ na decyzje organizacyjne i gospodarcze danego Osiedla.

Zatrudnieni w Spółdzielni konserwatorzy wykonywali prace ujęte w książce zgłoszeń i obejmowały: naprawy usterek elektrycznych, hydraulicznych, ogólnobudowlanych, brukarskich, a także konserwacją zieleni i utrzymaniem w należytym porządku placów, ciągów pieszo-jezdných oraz placów zabaw.

Poniższa tabela przedstawia ilość zgłoszeń mieszkańców zrealizowanych przez pracowników Spółdzielni w okresie objętym lustracją, zgodnych z prowadzoną ewidencją :

Wyszczególnienie	„Ruta”	„Błonie”	„Skarpa”	„Widok”	„Łęgi”	„Poręba”
Zgłoszenia hydrauliczne						
- 2021 rok	342	320	655	511	501	363
- 2022 rok	348	319	782	470	634	358
- 2023 rok	485	509	716	474	749	331
Razem	1.175	1.148	2.153	1.455	1.884	1.052
Zgłoszenia budowlane						
- 2021 rok	411	424	1.179	646	910	389
- 2022 rok	356	294	1.297	622	1.004	335
- 2023 rok	519	265	1.115	653	863	380

Razem	1.286	983	3.591	1.921	2.777	1.104
Zgłoszenia elektryczne						
-2021	273	305	506	163	828	272
-2022	347	658	484	141	658	252
-2023	343	445	448	120	869	248
Razem	963	1.408	1.438	424	2.355	772

Zgłoszenia ujęte w książce zgłoszeń w okresie objętym lustracją zostały zrealizowane o czym świadczą podpisy osób je wykonujących. Wykaz zgłoszeń robót do wykonania przez konserwatorów osiedlowych w latach 2021 - 2022 przedstawia Załącznik nr 16 do protokołu lustracji.

3. Spełnienie wymagań Ustawy o ochronie przyrody

Zgodnie z Ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27.04.2001 r. oraz Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r. Spółdzielnia utrzymywała we właściwym stanie drzewostan i krzewostan znajdujący się na obszarze jej działania.

Z przekazanych informacji wynika, że w okresie objętym lustracją w przypadku konieczności wycięcia drzew lub krzewów występowało z wnioskiem do Urzędu Miejskiego w Lublinie zgodnie z Ustawą z dnia 16.10.1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. nr 99 poz. 1079 z dnia 02.07.2001 r. z późniejszymi zmianami)

Poniższa tabela ilustruje wnioski z którymi wystąpiono o wycięcie drzew do Urzędu Miejskiego w Lublinie i wskazań nasadzeń zastępczych:

Nr decyzji	Data wycinki drzew	Data zleconych nasadzeń zastępczych
Osiedle „Ruta”		
131/101/2023	Wrzesień 2023	Październik 2023
212/316/2023	Wrzesień 2023	Październik 2023
Osiedle „Widok”		
560/776/2021	28.02.2022 r.	13.06.2022 r.
550/774/2021	28.02.2022 r.	13.06.2022 r.
Osiedle „Poręba”		
509/1002/2022	15.11.2022 r.	24.05.2023 r.
Osiedle „Skarpa”		
780/1198/2021	28.02.2022 r.	30.04.2023 r.
330/558/2023	31.12.2023 r.	Bez nasadzeń
Osiedle „Łęgi”		
537/710/2021	Październik 2021 r.	Kwiecień 2022 r.

500/985/2022	Luty 2023 r.	Bez nasadzeń
Osiedle Błonie"		
301/302/2021	30.12.2021 r.	Bez nasadzeń
662/1360/2022	31.12.2022 r.	30.11.2023 r.
169/319/2022	28.04.2022 r.	27.10.2022 r.
408/674/2023	4.10.2023 r.	8.11.2023 r.

Na podstawie otrzymanych decyzji dotyczących wycinki drzew w poszczególnych Osiedlach potwierdzono realizację dokonania nasadzeń zastępczych.

4. Umowy na usługi komunalne

Budynki, którymi zarządza Spółdzielnia, są wyposażone w media, które dostarczane są przez dostawców na podstawie zawartych umów.

Zakres	Dostawca
Dostawa wody	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie
Dostawa ciepła	Lubelskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Lublinie
Energia elektryczna	PGE Oddział Rzeszów
Gaz	PGNiG Warszawa





Poza aktualizacją taryf i cen w latach 2021 – 2023 nie było zmian w umowach, a zatem aktualne są ustalenia zapisane w protokołach z poprzednich lustracji, dotyczące tych zagadnień. Ponadto w roku 2022 zostały podpisane porozumienia na dostawę energii elektrycznej z PGE co miało wpływ na wysokość cen za energię elektryczną.

Ponadto Spółdzielnia posiada zawarte umowy:

- Umowa nr 1/Z/2018 z dnia 10 października zawarta z Firmą TRAKMAR Marian Dyźma Lublin, ul. Bociania 8/4 na wykonanie usługi z zakresu zimowego utrzymania powierzchni jezdni, placów, parkingów, ciągów pieszo-jezdnych, chodników w osiedlach: Skarpa, Ruta, Błonie, Łęgi, Widok i Poręba, obejmującej usunięcie śniegu, śliskości i gołoledzi przy użyciu sprzętu i robocizny Wykonawcy. Umowa zawarta na czas nieokreślony, a przedmiot umowy określony a przedmiot umowy określony w § 1 wykonywany będzie od dnia 1 listopada do 31 marca każdego roku z możliwością jej przedłużenia na wniosek zamawiającego. Zmiany do umowy wprowadzono aneksami: nr 1 z dnia 19 października 2021 r., nr 2 z dnia 29 kwietnia 2022 r., nr 3 z dnia 17.11.2022 r.

- Umowa nr 35/UKR/07 z dnia 26.09.2007 r. zawarta z Firmą „INWESTRPROJEKT - DŹWIG” Sp. z o.o ul. Świtezianki 5 Lublin na utrzymanie w ruchu i remonty hydroforni w zakresie określonym instrukcją eksploatacji i przepisami Dozoru Technicznego oraz przeprowadzenia napraw średnich, sprawdzenie skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, okresowego uzupełnienia ciśnienia poduszki powietrznej. Umowa zawarta na czas nieokreślony. Zmiany do umowy zawierają podpisane aneksy od nr. 1 do nr. 7. W dniu 07 grudnia 2021 r. dokonano cesji praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy na Firmę Zakład Techniczny Spółdzielni Mieszkaniowych sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie przy ul. Skrzetuskiego 12.
- Umowa zawarta w dniu 26.03.1999 r. Panem Bogdanem Hruzewiczem prowadzącym działalność gospodarczą jako Zakład Dezynfekcji, Dezynsekcji i Deratyzacji z siedzibą w Lublinie ul. 1-go Maja 19/4. Umowa zawarta na czas nieokreślony. Zmiany do umowy łącznie ze zmianą nazwy Firmy na CENTRUS Centrum Usług Sanitarnych DDD wprowadzone podpisanymi przez obie strony aneksami.
- Umowa stała nr 68/VL/01 z dnia 27.03.2001r. zawarta z Przedsiębiorstwem Usługowo-Handlowym „VENTA” sp. z o.o. w Lublinie przy ul. Karpackiej 24 o wykonanie robót remontowych i konserwacji domofonów. Umowa zawarta na czas nieokreślony. Zmiany do umowy wprowadzane stosownymi aneksami podpisanymi przez obie strony.
- Umowa nr 1/PGW/2017 z dnia 10.03.2017 r. zawarta z Usługowym Zakładem Instalacji Sanitarnych C.O. i Gazowych Ireneusz Szwedo ul. Krańcowa 76/47 Lublin na przegląd instalacji gazowych i przewodów wentylacyjnych w zasobach SM „Czuby” w trybie przetargu nieograniczonego. Umowa zawarta na czas nieokreślony. Zmiany do umowy wprowadzono stosownymi Akcyjną z siedzibą w Lublinie.
- Umowa nr 1729 z dnia 17.05.2022 r. zawarta z Lubelskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółką Akcyjną w Lublinie o świadczenie usług konserwacyjnych. Zawarta umowa obowiązuje w trakcie trwania umowy kompleksowej dostarczania ciepła.

Zawarte umowy zawierają ustalenia w przedmiocie umowy, obowiązki zleceniobiorcy, obowiązki zleceniodawcy, zasady płatności, czas trwania umowy, gwarancje, kary umowne i odszkodowania, pozwalają na zabezpieczenie konserwacji urządzeń technicznych niezbędnych do prawidłowej eksploatacji zasobów mieszkaniowych, a ponadto zabezpieczają interesy Spółdzielni.

5. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali

W okresie objętym lustracją obowiązywał Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowym i ustalenia opłat za używanie lokali zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 30/8/2018 w dniu 27 listopada 2018 r. Zmiany do regulaminu wprowadzono: uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2021 z dnia 25.02.2021 r. oraz uchwałą nr 32/2022 z dnia 29.11.2022 r.

Treść Regulaminów jest zgodna z postanowieniami Statutu.

Zgodnie z wyżej wymienionym regulaminem podstawą ustalania opłat były wielkości planowanych kosztów Spółdzielni z podziałem na rodzaje lokali (lokale mieszkalne, użytkowe i garaże).

Podstawą do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat eksploatacyjnych jest roczny plan gospodarczo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą, obejmujący plan kosztów zarządzania oraz uchwały Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli:

- Uchwała Rady Nadzorczej nr 10/2020 z dnia 21.07.2020 r. w sprawie zatwierdzenia kosztów zarządzania na 2021 r.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 12/2020 z dnia 24.08.2020 r w sprawie zatwierdzenia „Planu gospodarczo – finansowego na 2021 r.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 1/2021 z dnia 28.01.2021 r. w sprawie korekty planu gospodarczo-finansowego na rok 2020.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 18/2021 z dnia 24.08.2021 r. w sprawie ilości etatów w Zarządzie i Administracji Ogólnej na 2022 r.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 19/2021 z dnia 24.08.2021 r. w sprawie zatwierdzenia kosztów zarządzania na 2022 r.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 21/2021 z dnia 16.09.2021 r w sprawie zatwierdzenia „ Planu gospodarczo – finansowego na 2022 r.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 22/2021 z dnia 16.09.2021 r. w sprawie planu zatrudnienia na rok 2022.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 4/2022 z dnia 31.01.2022 r. w sprawie korekty planu gospodarczo-finansowego na rok 2021.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 22/2022 z dnia 20.09.2022 r. w sprawie zatwierdzenia „ Planu gospodarczo-finansowego” na rok 2023.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 1/2023 z dnia 31.01.2023 r. w sprawie korekty planu gospodarczo-finansowego na rok 2022.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 28/2023 z dnia 03.10.2023 r. w sprawie struktury organizacyjnej zarządu i administracji ogólnej na rok 2024.

- Uchwała Rady Nadzorczej nr 33/2023 z dnia 19.12.2023 r. w sprawie zatwierdzenia „Planu gospodarczo-finansowego” na rok 2024.

Plany na lata 2021, 2022 i 2023 były opracowywane w oparciu o analizę kosztów poprzedniego roku z uwzględnieniem przewidywanych zmian w roku bieżącym. Przedstawiane na posiedzenia Rady Nadzorczej plany gospodarczo – finansowe zawierają informacje w zakresie:

- zbiorczych kosztów sumarycznych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w podziale na administrację - koszty zarządu, eksploatację w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
- zbiorczych danych w zakresie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- planowanego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.
- zbiorczych kosztów i przychodów mediów w tym: zimna woda i kanalizacja, centralne ogrzewanie, dostawy ciepłej wody.
- planowanego odpisu na fundusz remontowy.

Lustratorzy zapoznali się z planami i analizami wykonania, a dla prezentacji wybrali dane zestawione w poniższej tabeli, zgodnej z wielkościami ujętymi w Załączniku nr 6 do protokołu lustracji:

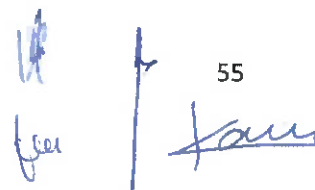
Wykonanie planu	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	31.539.036,15	33.670.419,75	36.604.034,94
Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	30.531.225,96	33.123.598,81	35.131.942,07
Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	1.007.810,19	546.820,94	1.472.092,87

Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych DZ. U. z 2015 r. poz.201 art. 6 ust. 1 / ze zmianami/ różnica między kosztami eksploatacji 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. Wynik na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi odnoszony jest w Spółdzielni na rozliczenia międzyokresowe.

Eksploatacja podstawowa corocznie zamykała się nadwyżką przychodów nad kosztami:

- w roku 2021 w wysokości - 1.007.810,19 zł,
- w roku 2022 w wysokości - 546.820,94 zł,
- w roku 2023 w wysokości - 1.472.092,87 zł.

55



Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na poszczególne nieruchomości stanowi **Załącznik nr 17** do protokołu z lustracji, z którego wynika, że 4 nieruchomości posiada niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2023 r. w kwocie 20.128,45 zł. natomiast pozostałe nieruchomości wykazują, że uzyskane przychody były wyższe od faktycznie poniesionych kosztów i wykazują nadwyżkę według stanu na dzień 31.12.2023 r. w kwocie 1.217.902,43 zł.

Analizie poddano kształtowanie się w latach 2021 – 2023 stawek opłat eksploatacyjnych przedstawionych w **Załączniku nr 7** do protokołu lustracji. Poniższa tabela prezentuje ustalone stawki opłat z lat 2021 – 2023:

Lp.	Rodzaj kosztów	2021	2022	2023
I	Eksplatacja stawka, w tym:			
	Zależne od Spółdzielni:	2,36	2,51	2,83
	- wynagrodzenia	1,73	1,78	1,90
	- zużycie materiałów	0,07	0,08	0,11
	- pozostałe	0,56	0,65	0,82
	Niezależne od Spółdzielni:			
	- energia elektryczna	0,10	0,09	0,10
	- gaz/ osoba	7,93	9,67	12,59
	- podatek od nieruchomości	0,13	0,14	0,16
	- ubezpieczenie budynku	0,08	0,08	0,10
	- konserwacja instalacji co	0,07	0,07	0,08
	- telewizja/lokal	6,19	6,564	7,78
	- sprzątanie klatek schodowych/lokal	13,34	14,30	16,03
	- konserwacja i przeglądy	0,04	0,05	0,03
	- konserwacja dźwigów/lokal	11,19	12,38	11,75
	Odpis na fundusz remontowy	0,75	0,83	0,96

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie wysokość stawek opłat eksploatacyjnych zatwierdzana przez Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedlowych przedkładana do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą w ramach zatwierdzenia planów gospodarczo-finansowych.

Zmiany w opłatach ustalane z zachowaniem ustawowego terminu w zakresie opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni.

ROZLICZENIE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

Koszty dostawy ciepła do budynków i dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody ujęte w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 09/14/2018 z dnia 08.05.2018 r. Zmiany Regulaminu wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 09/2021 z dnia 30.03.2021 r. oraz nr 39/2022 z dnia 28.12.2022 r.

Ponadto dokonano zmiany Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2024 z dnia 04.12.2024 r. wprowadzając ustalenia wynikające z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273) w sprawie: warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej w zakresie montażu podzielników kosztów.

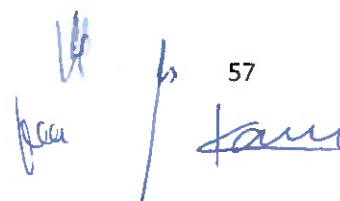
Zgodnie z powyższym regulaminem rozliczenie centralnego ogrzewania dokonywane jest w okresie od stycznia do grudnia danego roku.

Do rozliczenia kosztów podgrzania wody przyjmuje się okresy kwartalne zgodnie ze zużyciem wskazanym przez wodomierze zainstalowane w lokalach.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” w Lublinie posiada zasoby wyposażone w podzielniki wyparkowe w nieruchomościach: przy ul. Szmaragdowej 16, 30, 34, 46, przy ul. Bursztynowej 24, 30, 31, 32, 34, 35,37,41, podzielniki z odczytem radiowym w nieruchomości przy ul. Bursztynowej 29, ciepłomierze w nieruchomościach: przy ul. Bursztynowej 23, 25. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania zgodnie z zainstalowanymi podzielnikami i ciepłomierzami przez firmę ista Polska Sp. z o. o. z siedzibą w Lublinie ul. Turystyczna 7 kontynuującą postanowienia wynikające z zawartej umowy z Viterra Energy Services Sp. z o.o ul. Cybernetyki 7 w Warszawie nr R/Lu/065/005/04 w dniu 15.09.2004 r. Zmiany do umowy wprowadzane stosownymi aneksami. Zgodnie § 6 umowy ustalono czas nieokreślony.

Nieruchomości przy ul. Bursztynowej 19 i 21 posiadają ciepło z kotłowni gazowych. Rozliczanie poniesionych kosztów w oparciu o ciepłomierze przez pracowników administracji os. „Widok”, rozliczenia dokonuje firma APATOR Powogaz S.A na podstawie zawartej umowy.

Nieruchomości ujęte w **Załączniku nr 18** do protokołu lustracji obejmujące 2.150 lokali nie posiadają zainstalowanych podzielników kosztów, bądź ciepłomierzy. Zużycie ciepła



rozliczane przez pracowników Spółdzielni w oparciu o powierzchnię użytkową tych lokali.

Zgodnie z ustawą Prawo energetyczne art. 45d ust. 1 z dnia 10.04.2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273) w sprawie: warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności 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, „właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w tym budynku, tak aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalenie kosztów zakupu ciepła w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie” (§ 7.1 cytowanego Rozporządzenia).

W nawiązaniu do wyżej cytowanego przepisu Zarząd Spółdzielni winien dokonać montażu podzielników kosztów centralnego ogrzewania, bądź opracować analizę, która wskazywałaby na nieopłacalność zakupu i montażu podzielników w zasobach Spółdzielni wykazanych w **Załączniku 18** do protokołu lustracji.

Koszty i przychody centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach mieszkalnych, w latach 2021 – 2023 kształtowało się następująco w zł:

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
Przychody centralnego ogrzewania i podgrzania wody	24.867.991,84	31.715.672,64	45.909.541,30
Koszty dostawy ciepła	26.407.476,85	28.037.018,30	41.963.902,30
Wynik podlegający rozliczeniu	-1.539.485,01	3.678.654,34	3.945.639,00

Wykazane dane wynikają z **Załącznika nr 6** do protokołu z lustracji.

Opłaty w zakresie zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody zatwierdzone przez Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i ujmowane w planie gospodarczo-finansowym akceptowane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

ROZLICZENIE ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

Zasady rozliczania kosztów dostawy wody oraz odprowadzenia ścieków zostały ujęte w Regulaminie rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach Spółdzielni oraz użytkowania indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę w SM „ Czuby „ w Lublinie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 34/15/2018 z

dnia 19.12.2018 r. Zmiany do regulaminu zostały wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2021 z dnia 16.11.2021 r.

Zgodnie ze zmienionym Regulaminem w dniu 16.11.2021 r. § 1 i 2 dokonano uszczegółowienia: w zakresie jaki lokal uważany jest za lokal wyposażony w wodomierze, oraz obowiązków Spółdzielni o każdorazowym powiadomieniu o zmianie cen wody i odprowadzeniu ścieków przez podanie ich aktualnej wysokości w sposób ogólnie przyjęty w SM „Czuby” oraz ustalenie ilości wody zimnej – dla starej i nowej ceny .

Poniesione koszty dostawy zimnej wody podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali w oparciu o ustalenia wyżej powołanego regulaminu. Koszt podstawowy ustala się jako iloczyn m³ zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1m³ dostawcy. Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków oraz zapisów w § 14 Regulaminu różnicę między wskazaniem wodomierza głównego w budynkach a sumą liczników indywidualnych w lokalach rozlicza się z użytkownikami lokali proporcjonalnie do zużycia wody w tych lokalach.

W oparciu o ustalenia § 13 obowiązującego Regulaminu „lokale nie wyposażone w indywidualne wodomierze, bądź wyposażone w wodomierze dla których upłynął termin legalizacji, są obciążane miesięcznym ryczałtem w wysokości ryczałtowanej za wodę zimną w wysokości 10 m³ na 1 osobę miesięcznie, dla wody do podgrzania 5 m³ na 1 osobę miesięcznie.

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się w okresach kwartalnych na poszczególne nieruchomości, według stanu na dzień 31 marca, 30 czerwca, 30 września i 31 grudnia danego roku, na podstawie wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w tych nieruchomościach oraz na podstawie kosztów wynikających z faktur wystawionych przez MPWiK Lublin za ten okres.

Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Przychody wody zimnej i odprowadzenie ścieków	7.166.189,23	7.238.054,62	7.231.934,34
Koszty zimnej wody i odprowadzenie ścieków	7.357.461,08	7.542.691,08	7.531.163,14
Wynik podlegający rozliczeniu	-191.271,85	-304.636,46	-290.228,20

Odczyty zainstalowanych wodomierzy na Osiedlach Błonie i Widok wykonywane są siłami własnymi, na pozostałych Osiedlach przez firmę Ista, rozliczenie poniesionych kosztów na wszystkich Osiedlach dokonywane są przez pracowników Spółdzielni.

Wysokość opłat za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków ustalana w oparciu o taryfy zbiorowego zaopatrzenia w wodę i za zbiorowe odprowadzenie ścieków na terenie gminy Lublin zatwierdzone decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

6. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności.

Wielkość zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych przedstawia Załącznik nr 8 do protokołu lustracji, zaś zaległości w lokalach użytkowych zostały przedstawione w Załączniku nr 9, a w Załączniku nr 9a przedstawiono zaległości na dzierżawach, oraz w Załączniku 9b zaległości w garażach.

Na podstawie przedstawionych załączników ustalono, że należności Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych i innych comiesięcznych zobowiązań użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych garażach i z tytułu dzierżawy w latach 2021 – 2023 w stosunku do rocznego wymiaru opłat wykazują wskaźniki zadłużeń jak niżej:

Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Lokale mieszkalne	4,25	5,64	5,98
Lokale użytkowe	9,39	13,54	13,70
Garaże	1,24	1,94	1,81
Dzierżawy	4,19	12,00	9,46

Z analizy dokumentów wynika, że na dzień 31.12.2023 r. stan zadłużeń ogółem wynosił zł z czego:

Wyszczególnienie	Zadłużenie na 31.12.2023 r.	Naliczenia na 31.12.2023 r.	Wskaźnik zadłużenia
Czynsz – lokale mieszkalne	5.741.567,46	95.967.889,16	5,98
Czynsz – lokale użytkowe	653.703,68	4.772.234,65	13,70
Garaże	11.884,00	657.351,64	1,81
Dzierżawy	70.262,78	742.720,71	9,46
Razem	6.477.417,92	102.140.196,16	6,34

Z przedstawionych danych wynika że zadłużenia w lokalach mieszkalnych w okresie objętym lustracją wykazują tendencje wzrostowe o czym świadczą zwiększające się wskaźniki zadłużeń ustalone w stosunku do rocznych wymiarów opłat. Z roku na rok rośnie liczba zadłużonych mieszkań: na dzień 31.12.2021 r. – liczba mieszkań 4.885, na dzień 31.12.2022 r. – liczba mieszkań 5.035, na dzień 31.12.2023 r. – liczba mieszkań 5.128.

Na dzień 31.12.2023 r. zadłużenia wykazywało 5.128 mieszkań w tym:

- do 3 miesięcy - 4.317 mieszkań,
- powyżej 3 miesięcy - 811 mieszkań.

Analiza zaległości z tytułu opłat w lokalach użytkowych wskazuje, że opłaty te znacznie wzrosły, w roku 2022 w porównaniu do roku 2021 o 44,19%, w roku 2023 w porównaniu do roku 2022 o 1,18%

Analiza zadłużeń w lokalach użytkowych powyżej 10.000,00 na dzień 31.12.2023 r. wykazała, że 6 dłużników posiadających zadłużenie łączne w kwocie 146.080,96 uregulowało zalegające kwoty do dnia 15.02.2024 r.

Spółdzielnia prowadziła windykację zaległości w stosunku do osób zalegającymi z opłatami. Windykacja w Spółdzielni była prowadzona poprzez:

- wysyłanie wezwań do zapłaty,
- przeprowadzanie rozmów z dłużnikami,
- wzywania na rozmowę z propozycją spisania umów ugody,
- naliczanie odsetek ustawowych,
- kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” w Lublinie otrzymywała z urzędów dodatki mieszkaniowe dla osób w trudnej sytuacji materialnej, które spełniały określone wymogi formalne. W latach 2021 – 2023 środki, które wpłynęły na rachunek bankowy Spółdzielni kształtowały się następująco w zł:

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
Dodatki mieszkaniowe	197.077,32	244.531,25	402.858,40

Lustratorzy uznają za celowe, by Zarząd i Rada Nadzorcza w dalszym ciągu traktowały windykację jako jedno z kluczowych zadań. Pozwoli to na dalszą poprawę ściągłości zadłużeń, zmniejszenie wskaźnika zaległości, a także będzie miało wpływ na płynność finansową Spółdzielni.

7. Ubezpieczenie Spółdzielni

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała zawarte umowy ubezpieczenia z ERGO HESTIA SA Sopotkie Towarzystwo Ubezpieczeń Przedstawicielstwo Korporacyjne w Warszawie . Zakres posiadanych w ramach umowy polis obejmował:

- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w tytułu prowadzonej działalności oraz posiadanego mienia wraz z rozszerzeniami,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku z rozszerzeniem o wandalizm ,

- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego,
- ubezpieczenie mienia na zewnątrz budynków,
- ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych od stłuczenia.

Spółdzielnia posiadała polisy

- okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.
- okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
- okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Zawarte polisy na ubezpieczenie majątku zostały ustalone w oparciu o wartości odtworzeniowe majątku Spółdzielni.

8. Przegląd zasobów mieszkaniowych

W czasie lustracji w dniu 26.03.2025 r., dokonano przeglądu zasobów Spółdzielni. W przeglądzie wzięli udział Pan Prezes Zarządu oraz lustrator.

W czasie przeprowadzonego przeglądu lustrator zwrócił szczególną uwagę na stan techniczny budynków, tj. elewacji, klatek schodowych, balkonów, obróbek blacharskich i drzwi zewnętrznych.

Zwrócono także uwagę na czystość i porządek oraz wygląd estetyczny budynków i zagospodarowanie wokół nich, w tym place zabaw, chodniki, dojazdy do budynków i śmietniki.

Lustrator nie wnosi zastrzeżeń, co do utrzymania stanu estetyczno – porządkowego i technicznego zasobów. Budynki wymagające remontu elewacji zostały omówione w dalszej części raportu. Przegląd wykazał należyłą dbałość Zarządu Spółdzielni o dobry wygląd i porządek w obiektach i otoczeniu.

9. Eksploatacja dźwigów osobowych

W zasobach Spółdzielni eksploatowane są dźwigi osobowe. W ramach czynności lustracyjnych poddano sprawdzeniu Książki Rewizji Urządzeń Technicznych o następujących numerach:

- N3113061474 - ul. Bursztynowa 36,
- N3113061408 - ul. Bursztynowa 36.

- N3113065669 – ul. Dragonów 3,
- N3113061307 – ul. Dragonów 14,
- N3113061394 – ul. Bursztynowa 8,
- N3113061393 – ul. Bursztynowa 8,
- N3113061224 – ul. Biedronki 3,
- N3113065436 – ul. Kaczeńcowa 2,
- N3113061169 – ul. Stokrotki 1,
- N3113060943 – ul. Fantastyczna 11,
- N3113060902 – ul. Fantastyczna 17.

W toku lustracji potwierdzono, że za okresy objęte lustracją w książkach znajdują się wpisy dokonane przez Inspektora Dozoru Technicznego wraz z decyzjami o zezwoleniu na eksploatację.

VIII. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni

1. Kontrole okresowe i przeglądy stanu technicznego budynków i instalacji

Podczas lustracji zweryfikowano sposób realizacji obowiązków wynikających z art. 62 – 64 Ustawy Prawo budowlane z 07.07.1994 r. w zakresie technicznego utrzymania budynków.

Poniżej tabela wskazuje lata wykonania okresowych pięcioletnich kontroli obiektów budowlanych oraz instalacji elektrycznej:

Lp.	Nazwa osiedla	Nazwa ulicy	Rok wykonania okresowej pięcioletniej kontroli obiektów budowlanych	Rok wykonania okresowej pięcioletniej kontroli instalacji elektrycznej
1.	Łęgi	ul. Tatarakowa 8	2018 r.	2019 r.
2.		ul. Tymiankowa 58	2019 r.	2019 r.
3.	Ruta	ul. Watykańska 6	2022 r.	2022 r.
4.	Poręba	ul. Szafirowa 5	2023 r.	2021 r.
5.		ul. Bursztynowa 3	2023 r.	2021 r.
6.	Błonie	ul. Rycerska 4	2021 r.	2021 r.
7.		ul. Hetmańska 14	2021 r.	2021 r.
8.	Widok	ul. Bursztynowa 30	2023 r.	2023 r.

63
Wk
h
hau

9.		ul. Bursztynowa 23	2023 r.	2021 r.
10.		ul. Bursztynowa 34	2019 r.	2021 r.
11.	Skarpa	Ul. Fantastyczna 19	2023 r.	2019 r.
12.		Ul. Gościńska 1	2023 r.	2019 r.

Z przeprowadzonych kontroli zostały sporządzone protokoły przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia. Nie wszystkie ustalenia zawarte w sporządzonych protokołach z wykonania okresowej pięcioletniej kontroli obiektów budowlanych zostały ujęte w planach funduszu remontowego, a wymagały one pilnego remontu co zostało omówione w punkcie 3.1 Fundusz remontowy.

Poniżej tabela wskazuje lata wykonania okresowych rocznych kontroli obiektów budowlanych oraz instalacji elektrycznej:

Lp.	Nazwa osiedla	Nazwa ulicy	Budowlane			Gazowe i wentylacyjne		
			2021	2022	2023	2021	2022	2023
1.	Łęgi	ul. Tatarakowa 8	tak	tak	tak	tak	tak	tak
2.		ul. Tymiankowa 28	tak	tak	tak	tak	tak	tak
3.	Ruta	ul. Watykańska 6	tak	tak	tak	tak	tak	tak
4.	Poręba	ul. Szafirowa 5	tak	tak	tak	tak	tak	tak
5.		ul. Bursztynowa 3	tak	tak	tak	tak	tak	tak
6.	Błonie	ul. Rycerska 4	tak	tak	tak	tak	tak	tak
7.		ul. Hetmańska 14	tak	tak	tak	tak	tak	tak
8.	Widok	ul. Bursztynowa 30	tak	tak	tak	tak	tak	tak
9.		ul. Bursztynowa 23	tak	tak	tak	tak	tak	tak
10.		ul. Bursztynowa 34	tak	tak	tak	tak	tak	tak
11.	Skarpa	ul. Fantastyczna 19	tak	tak	tak	tak	tak	tak
12.		Ul. Gościńska 1	tak	tak	tak	tak	tak	tak

W latach 2021 – 2023 wykonywano kontrole obiektów budowlanych. Kontrole zostały wykonane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane. Protokoły z przeprowadzonych kontroli stanowiły podstawę do opracowania rocznych planów remontów.

W latach 2021 – 2023 wykonano okresowe kontrole instalacji i urządzeń gazowych i wentylacyjnych w budynkach. Kontrole zostały wykonane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane. Protokoły z przeprowadzonych kontroli stanowiły podstawę do opracowania rocznych planów remontów.

W toku badania lustracyjnego potwierdzono, że Spółdzielnia wywiązuje się z wymagań art. 62 Ustawy Prawo budowlane.

2. Książka obiektów budowlanych

Zgodnie z wymogami art. 64 ust. 1 Ustawy Prawo budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 r. oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. Spółdzielnia zobowiązana była do prowadzenia Książki Obiektów Budowlanych.

Podczas badania lustracyjnego potwierdzono, że w Spółdzielni prowadzona jest Książka Obiektów Budowlanych, zawierająca dane identyfikujące obiekty, dane charakteryzujące obiekty, plany sytuacyjne obiektów oraz wykaz protokołów okresowych stanu technicznej sprawności obiektów.

Dokonano sprawdzenia losowo wybranych Książek Obiektów Budowlanych prowadzonych dla:

- Osiedle Łęgi:
 - budynku przy ul. Tatarakowej 8,
 - budynku przy ul. Tymiankowa 58,
 - budynku przy ul. Biedronki 7.
- Osiedle Ruta:
 - budynku przy ul. Watykańska 6,
 - budynku przy ul. Dziewanny 8,
 - Budynku przy ul. Dziewanny 13.
- Osiedle Skarpa:
 - budynku przy ul. Gościnniej 1,
 - budynku przy ul. Radości 3,
 - budynku przy ul. Fantastycznej 19.
- Osiedle Widok:
 - budynku przy ul. Bursztynowa 30,
 - budynku przy ul. Bursztynowa 23,
 - budynku przy ul. Bursztynowa 34.
- Osiedle Błonie:
 - budynku przy ul. Rycerska 4,
 - budynku przy ul. Kawaleryjska 6,
 - budynku przy ul. Hetmańska 14.
- Osiedle Poręba:
 - budynku przy ul. Szafirowa 5,
 - budynku przy ul. Bursztynowa 3,
 - budynku przy ul. Agatowa 12.

65
Kaw
Kaw

Wpisy z okresu objętego lustracją dotyczą informacji o przeprowadzonych okresowych przeglądach budowlanych, instalacji gazowej i elektrycznej, opinii technicznych oraz wykonany pracach remontowych.

Podczas badania lustracyjnego potwierdzono, że Spółdzielnia wywiązuje się z wymagań art. 64 ust. 1 Ustawy Prawo budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 r. oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w zakresie prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.

3. Gospodarka remontowa Spółdzielni

3.1 Fundusz remontowy

Środki finansowe niezbędne do prawidłowej realizacji polityki remontowej gromadzone były zgodnie z § 108 ust. 1 pkt. 6 i 7 Statutu Spółdzielni, który przewidywał tworzenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, funduszu remontowego nieruchomości i obowiązku wnoszenia opłat uwzględniających wysokość odpisu przeznaczonego na finansowanie remontów.

Unormowania w zakresie tworzenia i wydatkowania środków na remonty zostały zawarte w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w SBM „Czuby”, który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 7/1/2011 z dnia 01.03.2011 r. Zmiany w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 33/4/2022 z dnia 29.11.2022 r.

Zgodnie z § 1 ust. 6 Regulaminu tworzenia i wykorzystania Funduszu Remontowego świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu od lokali mieszkalnych, garaży i odpisów lub wpłat od lokali użytkowych znajdujących się w danej nieruchomości. Jednostką naliczeniową odpisów jest m² powierzchni użytkowej lokali, a wysokość odpisu na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza.

Ponadto zgodnie z „Zasadami dofinansowania z funduszu celowego działań związanych z utrzymaniem stanu technicznego i porządku w osiedlach ” zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 29/3/2010 z dnia 30.03.2010 r., zmiany wprowadzone uchwałą nr 34/7/2022 z dnia 29.11.2022 r. może być udzielone dofinansowanie na podstawie uchwały Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli, zawierającej rzeczowy zakres robót, kalkulację kosztów, oraz decyzji Zarządu uznającej jego celowość. Kwota udzielonego dofinansowania powinna być umieszczona jako składnik opłat eksploatacyjnych i rozłożona do spłaty na okres nie dłuższy niż 3 lata.

W okresie objętym lustracją remonty w Spółdzielni były wykonywane na podstawie rocznych planów remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą jako element planu rzeczowo-finansowego, a wynikający z uchwał Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli:

- Uchwała Rady Nadzorczej nr 21/2021 z dnia 16.09.2021 r w sprawie: zatwierdzenia Planu gospodarczo – finansowego SM „Czuby” w Lublinie na 2022 r.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 4/2022 z dnia 31.01.2022 r w sprawie: korekty Planu gospodarczo – finansowego SM „Czuby” w Lublinie na 2022 r.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 22/2022 z dnia 20.09.2022 r w sprawie: zatwierdzenia Planu gospodarczo – finansowego SM „Czuby” w Lublinie na 2023 r.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 1/2023 z dnia 31.01.2023 r w sprawie: korekty Planu gospodarczo – finansowego SM „Czuby” w Lublinie na 2022 r.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 33/2023 z dnia 19.12.2023 r w sprawie: zatwierdzenia Planu gospodarczo – finansowego SM „Czuby” w Lublinie na 2024 r.

Załącznik nr 10 do protokołu lustracji szczegółowo przedstawia jak kształtowały się odpisy na fundusz remontowy i jak były wydatkowane środki w okresie objętym lustracją.

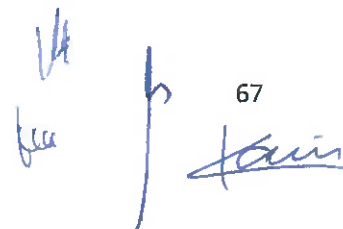
Stan funduszu remontowego w zł w poszczególnych latach 2021 – 2023 przedstawiał się z dnia następująco:

Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Ujawnione potrzeby remontowe	5.777.142	6.680.949	6.591.392
Stan środków funduszu remontowego na 01.01	20.807.138	22.453.676	22.741.594
Odpis na fundusz remontowy, rozliczenia w ciężar kosztów	5.934.019	6.421.515	7.411.360
Inne zwiększenia	53.460	54.035	132.879
Wydatki	4.829.012	7.256.320	5.869.024
Stan funduszu remontowego na 31.12	15.978.126	15.197.256	16.872.570

Odpis na fundusz remontowy dokonywany w wysokości ustalonej w opłatach stawki zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Inne zwiększenia funduszu remontowego uwzględniają:

- Odszkodowanie z polisy ubezpieczeniowej w roku 2021 – kwota 14.611,13, w roku 2022 – kwota 4.444,11, w roku 2023 – kwota 129.407,05,



 67

- Przekształcenia prawa do lokalu w roku 2021 – kwota 23.609,70, w roku 2022 – kwota 40.658,24,
- Rozliczenie funduszu remontowego powstałej wspólnoty kwota w roku 2023 – zwrot 32.425,82,
- Pożyczka w roku 2021 – kwota 10.000,00 ,
- Przeksięgowanie środków z funduszu kult. oświat. oś. Poręba zgodnie z uchwałą nr 7/2023 – kwota 2.786,14.

Zgodnie z obowiązującymi, przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu własnego Spółdzielni sporządza plany remontów w wymiarze rzeczowym i finansowym dla każdej nieruchomości.

Zestawienie, obejmujące poziom nakładów z funduszu remontowego w wielkościach łącznych za okres objęty lustracją, są zawarte w **Załączniku nr 10** do protokołu z lustracją.

Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Docieplenie ścian zewnętrznych	650.254	1.127.364	439.785
Remont dachów	356.933	409.509	748.367
Roboty drogowe	454.813	575.120	396.265
Remont klatek schodowych	572.159	79.923	257.092
Wymiana stolarki	0,00	0,00	0,00
Inne tytuły: remont instalacji	1.244.885	2.255.729	2.595.023
Remont dźwigów i hydroforni	364.147	422.090	339.769
Remont balkonów i tarasów	902.178	1.019.100	809.134
Spłata pożyczki	119.000	10.000	0,00
Wymiana dźwigów	0,00	1.122.993	161.8925
Inne /altany śmietnikowe, remont placu zabaw/	164.643	234.492	121.697
Razem	4.829.012	7.256.320	5.869.024

Załącznik nr 20 do protokołu lustracji przedstawia wyniki na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomościach, z którego wynika, że 10 nieruchomości posiada ujemny stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 r. w kwocie zł 711.963,63 Pozostałe nieruchomości posiadają utworzony i nie wykorzystany fundusz remontowy na dzień 31.12.2023 r. w kwocie 17.584.533,73 zł.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwały w zakresie zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy w nieruchomościach:

- uchwała nr 3/2021 z dnia 28.01.2021 r. w sprawie: dodatkowego odpisu na fundusz remontowy - dot. przebudowy instalacji gazowej w budynkach: przy ul. Radości 1, 3, ul. Romantycznej 17, 19 w nieruchomości 20ES w osiedlu „Skarpa”,

- uchwała nr 8/2021 z dnia 30.03.2021 r. w sprawie: wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy – dotyczy przebudowy instalacji gazowej w budynku przy ul. Gościnniej 1 w nieruchomości 19ES w osiedlu „Skarpa”,
- uchwała nr 15/2021 z dnia 27.05.2021 r. w sprawie: zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości EW01 w osiedlu „Widok”,
- uchwała nr 30/2021 z dnia 20.12.2021 r. w sprawie: wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy – dotyczy przebudowy instalacji gazowej w budynku przy ul. Gościnniej 15 w nieruchomości 19ES w osiedlu „Skarpa”,
- uchwała nr 3/2022 z dnia 31.01.2022 r. w sprawie: wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy – dotyczy przebudowy instalacji gazowej w budynku przy ul. Gościnniej 1 w nieruchomości 19ES w osiedlu „Skarpa”,
- uchwała nr 5/2022 z dnia 28.02.2022 r. w sprawie: wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy – dotyczy przebudowy instalacji gazowej w budynku przy ul. Gościnniej 15 w nieruchomości 19ES w osiedlu „Skarpa”,
- uchwała nr 16/2022 z dnia 10.05.2022 r. w sprawie: dodatkowego odpisu na fundusz remontowy - dot. przebudowy instalacji gazowej w budynkach: przy ul. Radości 1, 3, ul. Romantycznej 17, 19 w nieruchomości 20ES w osiedlu „Skarpa”,
- uchwała nr 17/2022 z dnia 10.05.2022 r. w sprawie: wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy – dotyczy przebudowy instalacji gazowej w budynku przy ul. Gościnniej 1 w nieruchomości 19ES w osiedlu „Skarpa”,
- uchwała nr 18/2022 z dnia 10.05.2022 r. w sprawie: zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości EW04 w osiedlu „Widok”,
- uchwała nr 29/2022 z dnia 25.10.2022 r. w sprawie: wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na wykonanie dźwigu osobowego i przystosowania wejścia dla osób niepełnosprawnych przy ul. Saszerów 9 w nieruchomości EB06 w osiedlu „Błonie”,
- uchwała nr 30/2022 z dnia 25.10.2022 r. w sprawie: wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na wykonanie dźwigu osobowego i przystosowania wejścia dla osób niepełnosprawnych przy ul. Kawaleryjskiej 16 w nieruchomości EB10 w osiedlu „Błonie”,
- uchwała nr 38/2022 z dnia 29.11.2022 r. w sprawie: zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości EW22 w osiedlu „Widok” ul. Topazowa 4,
- uchwała nr 2/2023 z dnia 31.01.2023 r. uchylenia uchwały nr 29/2022 z dnia 25.10.2022 r. w sprawie: wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na wykonanie dźwigu osobowego i przystosowania wejścia dla osób niepełnosprawnych przy ul. Saszerów 9 w nieruchomości EB06 w osiedlu „Błonie”,
- uchwała nr 3/2023 z dnia 31.01.2023 r. uchylenia uchwały nr 30/2022 z dnia 25.10.2022 r. w sprawie: wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na wykonanie dźwigu osobowego i przystosowania

wejścia dla osób niepełnosprawnych przy ul. Kawaleryjskiej 16 w nieruchomości EB10 w osiedlu „Błonie”,

- uchwała nr 5/2023 z dnia 28.02.2023 r. w sprawie: zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości ER13 w osiedlu „Ruta” ul. Jutrzenki 10,
 - uchwała nr 35/2023 z dnia 19.12.2023 r. w sprawie: wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na montaż instalacji domofonowej w budynku przy ul. Tymiankowej 1 w nieruchomości EŁ08 w osiedlu „Łęgi”,
- Zmiany odpisu na fundusz remontowy dokonywane z zachowaniem terminu ustawowego.

Lustratorzy zwrócili uwagę na nieruchomości, które w protokołach przeglądów wykazują, że konieczność dokonania remontów jest pilna, a nie zostały one ujęte w planach funduszu remontowego:

1. Nieruchomość przy ul. Hetmańskiej 12 – budynek z roku 1988. Przegląd 5-letni dokonany w dniu 25.10.2021 r. wskazuje że:
 - „elewacja budynku „ stan techniczny średni, budynek nie ocieplony – 50% zużycie – pilne,
 - „przemarzanie ścian” – 50% zużycie – pilne,
 - „ balkony” – stan techniczny średni, miejscowe tuszowanie malatury na ścianach – 32% zużycie – pilne,
 - „instalacja wewnętrzna gazowa” – ślady korozji w szachtach sanitarnych z powodu braku dostępu i możliwości zabezpieczenia, należy podjąć działania w zakresie modernizacji instalacji gazowej – zużycie 50%.

Dokonane przeglądy roczne w dniu 30.11.2021, 16.11.2022 r. i 30.11.2023 r. zawierają zapisy: „ nie wykonane roboty o najwyższym stopniu pilności wynikające z przeglądu pięcioletniego”.

2. Nieruchomość przy ul. Husarskiej 6 – budynek z roku 1990. Przegląd 5-letni dokonany w dniu 22.10.2021 r. wskazuje że:
 - „elewacja budynku stan średni, budynek niedocieplony, 30% zużycia,
 - pojawienie się pęknięć i ubytków na złączach elementów prefabrykowanych – pilne, 50% zużycia, stan techniczny średni, poziome i pionowe rysy na elewacji. Występujący przeciek na połączeniu ścian osłonowych ujęto w planie remontów na 2021 rok,
 - „przemarzanie ścian” – pilne 50 %, stan techniczny średni budynek nie docieplony,
 - „balkony” pilne 35% zużycia stan techniczny średni, miejscowe tuszowanie malatury na ścianach,

Dokonane przeglądy roczne w dniach 30.11.2021 r., 16.11.2022 r. i 30.11.2023 r. zawierają zapisy: „nie wykonane roboty o najwyższym stopniu pilności wynikające z przeglądu pięcioletniego”.

3. Nieruchomość przy ul. Ułanów 14 – budynek z 1989 roku. Przegląd 5-letni dokonany w dniu 25.10.2021 r. wskazuje że:

- „ elewacja budynku stan średni, budynek niedocieplony, 50% zużycia,
- pojawienie się pęknięć i ubytków na złączach elementów prefabrykowanych – pilne, 50% zużycia, stan techniczny średni, poziome i pionowe rysy na elewacji. Występujący przeciek na połączeniu ścian ostonowych ujęto w planie remontów na 2021 rok,
- „przemarzanie ścian” – pilne 50 % , stan techniczny średni budynek nie docieplony,
- „balkony” pilne 35% zużycia stan techniczny średni, miejscowe łuszczenie malatury na ścianach,
- „instalacje wewnętrzne gazowe” – stan średni (ślady korozji pionów gazowych w szachtach sanitarnych z powodu braku dostępu i możliwości zabezpieczenia antykorozyjnego pionów „ – 50% zużycia należy podjąć działania z zakresu modernizacji instalacji gazowej,
- „instalacja wewnętrzna – elektryczna”, średni stan 46% zużycia.

Dokonane przeglądy roczne w dniach 30.11.2021 r., 16.11.2022 r. i 30.11.2023 r. zawierają zapisy: „ nie wykonane roboty o najwyższym stopniu pilności wynikające z przeglądu pięcioletniego”.

4. Nieruchomość przy ul. Ułanów 16 – budynek z 1989 roku. Przegląd 5-letni dokonany w dniu 25.10.2021 r. wskazuje że:

- „elewacja budynku stan średni, budynek niedocieplony, 50% zużycia,
- pojawienie się pęknięć i ubytków na złączach elementów prefabrykowanych – pilne, 50% zużycia, stan techniczny średni, poziome i pionowe rysy na elewacji.
- „przemarzanie ścian” – pilne 50 % , stan techniczny średni budynek nie docieplony,
- „balkony” pilne 35% zużycia stan techniczny średni, miejscowe łuszczenie malatury na ścianach,
- „instalacje wewnętrzne gazowe” – stan średni (ślady korozji pionów gazowych w szachtach sanitarnych z powodu braku dostępu i możliwości zabezpieczenia antykorozyjnego pionów „ – 50% zużycia należy podjąć działania z zakresu modernizacji instalacji gazowej,
- „instalacja wewnętrzna – elektryczna”, średni stan 46% zużycia.

Dokonane przeglądy roczne w dniach 30.11.2021 r., 16.11.2022 r. i 30.11.2023 r. zawierają zapisy: „nie wykonane roboty o najwyższym stopniu pilności wynikające z przeglądu pięcioletniego”.

Protokół z przeglądu pięcioletniego stanu technicznego budynku przy ul. Ułanów 16 z dnia 25.10.2021 r. stanowi Załącznik nr 19 do protokołu lustracji.

Konieczność przeprowadzenia remontów w wyżej omówionych budynkach a wynikających z przeglądów stanu technicznego budynków nie znalazła odzwierciedlenia w zatwierdzonych planach rzeczowo- finansowych.

Nie zabezpieczono też środków na ich sfinansowanie, co ma wpływ na ciągłe pogarszanie się stanu technicznego tych budynków.

5. Budynek przy ul. Watykańskiej 6. Przegląd 5-letni ujmuje zapisy:” Należy wykonać docieplenie ścian zewnętrznych i wzmocnienie ścian osłonowych budynku, oraz remont loggi – liczne rysy i pęknięcia ścian osłonowych SEG, ubytki, pęknięcia tynku i zacieki logii oraz występujące przecieki do mieszkań na złączach płyt.

W maju 2021 r. wykonano audyt energetyczny budynku, aby pozyskać dotację na realizację prac związanych z dociepleniem i wzmocnieniem. W styczniu 2022 r. wykonano projekt budowlany na docieplenie konstrukcji ścian zewnętrznych. W miesiącu listopadzie 2022 r. dokonano uszczelnienia złączy w związku z przeciekaniem do mieszkań.

Celem dalszej kontynuacji prac remontowych w budynku przy ul. Watykańskiej 6 Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla podjęła uchwały:

- uchwałę nr 31/2021 z dnia 19.07.2021 r. w sprawie miesięcznej stawki opłaty na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Watykańskiej 6, 8, 10 ustalając stawkę 1,78 zł/m² na wykonanie napraw i wzmocnień ścian osłonowych SEG.
- uchwałę nr 40/2021 z dnia 28.10.2021 r. w sprawie realizacji remontu ścian osłonowych typu SEG w budynkach przy ul. Watykańskiej 6, 8, 10 w latach 2022, 2023, 2024.

Ponadto Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla postanawia wprowadzić do planu remontów w nieruchomości przy ul. Watykańskiej 6, 8, 10 pod warunkiem uzyskania środków finansowych na wyżej ustalony cel.

W związku z wniesieniem 149 pozwów zaskarżających uchwałę w zakresie zmiany stawki opłaty na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Watykańskiej 6, 8, 10 wstrzymano decyzją RPNO działania związane z remontem ścian osłonowych tych budynków do czasu uzyskania prawomocnych wyroków sądowych.

Zgodnie z uzyskaną informacją od Radcy prawnego 19 spraw zostało zakończonych (głównie to umorzenie postępowań w związku z cofnięciem pozwów lub zwrotu pozwów w związku z nieuzupełnieniem braków formalnych pozwów przez powoda) i 132 sprawy niezakończone (w tym 67 zakończonych w I instancji).

Brak środków na realizację koniecznych remontów w nieruchomości przy ul. Watykańskiej 6, 8, 10 nie pozwala na wykonywanie remontów ujętych w planie rzeczowo-finansowym remontów i ma wpływ na stan techniczny tej nieruchomości.

3.2 Zasady doboru wykonawców na roboty remontowe

Unormowania w zakresie wydatkowania środków na remonty obowiązujące w okresie objętym lustracją były zdefiniowane w Regulaminie udzielania zamówień na roboty remontowe – budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach SM „Czuby” w Lublinie finansowane ze środków spółdzielczych zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/4/2019 z 26.02.2019 r.

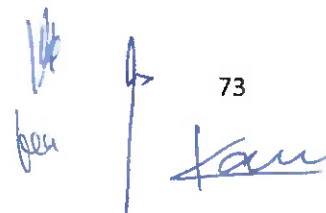
W § 2 Regulaminu określono, że zamówień udział się w trybie:

- przetargu nieograniczonego,
- zapytania o cenę,
- zamówienia z wolnej ręki.

Podstawowym trybem udzielania zamówień jest przetarg nieograniczony. W §§ 9 – 17 określono zasady powołania oraz działania Komisji Przetargowej. Członków Komisji Przetargowej powołuje Zarząd, a w § 10 określono, że w jej skład powinni wchodzić:

- specjalista ds. Technicznych Zarządu,
- Kierownik Administracji Osiedla,
- Specjalista ds. Administracji Osiedla,
- Przedstawiciel Pionu Finansowego,
- Przedstawiciel Rady Nadzorczej lub Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla, z nieruchomości, której dotyczą prace objęte postępowaniem przetargowym.

Komisja może mieć charakter stały lub być powoływana do przeprowadzania poszczególnych postępowań.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a vertical line and a signature that appears to be 'Kam'.

Członkowie Komisji zobowiązani są do zachowania poufności odnośnie informacji uzyskanych w trakcie postępowania przetargowego.

Członkowie Komisji podlegają wyłączeniu z udziału w pracach Komisji, jeżeli:

- ubiegają się o udzielenie zamówienia,
- ich małżonkowie oraz osoby będące w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa ubiegają się o udzielenie zamówienia,
- przed upływem trzech lat od wszczęcia postępowania przetargowego pozostawały w stosunku pracy, zależności lub dominacji z oferentem ubiegającym się o zamówienie,
- pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich stronności.

Członkowie Komisji składają pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywe zeznania pisemne oświadczenie o braku opisanych powyżej okoliczności.

Lustratorzy dokonali oceny następujących postępowań, dotyczących wyboru najkorzystniejszej oferty:

1. Postępowanie w trybie zapytania o cenę na wykonanie przebudowy instalacji gazowej w budynku przy ul. Sympatycznej 14 w Osiedlu Skarpa z 2021 r..

Przedstawione dokumenty zawierały: wniosek do Zarządu na przeprowadzenie przetargu z dnia 04.02. 2021 r., zaproszenia do złożenia oferty cenowej, przedmiar robót, protokół z przetargu z dnia 04.03.2021 r., oświadczenia członków komisji, wniosek o zatwierdzenie protokołu z przetargu na wykonanie przebudowy instalacji gazowej z dnia 04.03.2021 r., kosztorys powykonawczy, protokół odbioru końcowego i przekazania do eksploatacji z dnia 29.10.2021 r, faktury, uchwałę Rady Nadzorczej nr 32/2020 z dnia 20.11.2020 r. w sprawie korekty planu remontowego

2. Postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego na przebudowę instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Radości 1, Radości 3, Romantycznej 17, Romantycznej 19, Gościnnej 1, Radości 4 w Osiedlu Skarpa..

Przedstawione dokumenty zawierały: ogłoszenie o przetargu nieograniczonym, specyfikację istotnych warunków zamówienia, oświadczenia oferentów, nadesłane oferty, wniosek do Zarządu z dnia 08.02.2022 r. o wyrażenie zgody na przeprowadzenie przetargu, uchwałę nr 22/2021 Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Skarpa” z dnia 28.06.2021 r. w sprawie uchwalenia planu gospodarczo finansowego na 2022 r., wniosek o zatwierdzenie protokołu z przetargu z dnia 09.03.2022 r., protokół z przetargu z dnia 08.03.2022 r.,

oświadczenie członków komisji przetargowej, umowę z wykonawcą z dnia 08.04.2022 r.

3. Postępowanie w trybie zapytania o cenę na wykonanie remontu klatek schodowych budynku mieszkalnego przy ul. Bursztynowej 29 z 2021 r.

Przedstawione dokumenty zawierały: wniosek o wyrażenie zgody na przeprowadzenie przetargu z dnia 09.03.2021 r., wysłane zapytania o cenę, wniosek do Zarządu o zatwierdzenie protokołu z przetargu z dnia 12.04.2021 r., kosztorys, umowę zawartą z wykonawcą z dnia 21.06.2021 r. wraz z aneksem, wniosek do zarządu o wydłużenie terminu realizacji robót z dnia 13.12.2021 r., faktury.

4. Postępowanie w trybie zapytania o cenę na wykonanie remontu nawierzchni asfaltowej drogi ul. Dziewanny 1 wraz z remontem zatoki parkingowej z 2023 r.



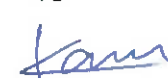
Przedstawione dokumenty zawierały: uchwałę 13/2023 Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Ruta” w sprawie zmiany planu wydatków z funduszu remontowego ogólnoośiedlowego na 2023 r., wysłane zapytania o cenę, wniosek Administracji Osiedla „Ruta” do Zarządu z dnia 14.03.2023 r. o przeprowadzenie przetargu, korespondencję z oferentami, oświadczenia członków komisji przetargowej, umowę z wykonawcą z 11.04.2023 r., protokół z przetargu ofert z dnia 30.03.2023 r., protokół z przetargu ofert z dnia 05.04.2023 r., wniosek do Zarządu Spółdzielni w sprawie zatwierdzenia protokołu z dnia 11.04.2023 r., kosztorys, protokół odbioru robót z dnia 11.04.2023 r., fakturę VAT.

Podsumowując, należy stwierdzić, że wszystkie analizowane powyżej postępowania przetargowe były przeprowadzone zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom.

IX. Działalność kulturalno-oświatowa.

Obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie Statut w § 4 ust.4 pkt. 7 określa, przedmiotem działalności Spółdzielni jest m.in. prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 92/1/2012 z dnia 9.10.2012 r. zatwierdziła Regulaminu działalności kulturalno-oświatowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.



75


Zgodnie z § 5 powyższego regulaminu Domy Kultury realizują działalność kulturalno-oświatową poprzez:

1. Edukację kulturalną dzieci, młodzieży i dorosłych.
2. Upowszechnianie wybranych dziedzin sztuki.
3. Prowadzenie działalności oświatowej.
4. Prowadzenie działalności rekreacyjno-rozrywkowej.
5. Prowadzenie działalności informacyjno-reklamowej.
6. Inspirowanie różnych form działań wynikających z potrzeby środowiska,
7. Popularyzację i promocję twórczości amatorskiej.
8. Współpracę z placówkami kulturalnymi i oświatowymi, organizacjami, organami społecznymi.
9. Organizowanie i uczestnictwo w imprezach artystycznych i kulturalnych.
10. Organizowanie wystaw, przeglądów i innych przedsięwzięć z zakresu kultury i sztuki.

W § 12 Regulaminu ustalono, że źródłem finansowania są:

1. Wpłaty członków Spółdzielni w ramach opłaty eksploatacyjnej uchwalonej przez organy spółdzielni zgodnie z kompetencjami określonymi w statucie.
2. Fundusze celowe na działalność kulturalną przekazywane przez organy administracji samorządowej w formie dofinansowania.
3. Wpłaty podmiotów gospodarczych, instytucji i organizacji z tytułu współdziałania w organizowanych przez Spółdzielnię imprezach.
4. Odpłatność mieszkańców za udział w zajęciach.
5. Dochody z wynajmowanych pomieszczeń i urządzeń.
6. Wsparcie finansowe organizacji i stowarzyszeń.
7. Inne wpływy.

W badanym okresie, tj. w latach 2021 -2023 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” w Lublinie prowadziła działalność społeczną, oświatową i kulturalną w czterech Domach Kultury mających swoje siedziby w Osiedlach: „Skarpa”, „Ruta”, „Łęgi” i „Błonie”.

Poniesione koszty i uzyskane przychody w okresie objętym lustracją w zł. wykazują poniższe wielkości:

Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Przychody w tym:	734.067	827.277	980.672
DK „Skarpa”	246.161	264.238	302.374
DK „Ruta”	181.455	210.388	265.592
DK „Łęgi”	189.478	212.928	249.225
DK „Błonie”	116.972	139.723	163.481
Koszty w tym:	782.212	852.274	911.089
DK „Skarpa”	249.371	264.665	271.472

DK „Ruta”	216.815	238.724	269.587
DK „Łęgi”	190.295	206.148	238.429
DK „Błonie”	125.732	142.737	131.602
Wynik	-48.145	-24.997	69.583

Jak wynika z treści dokumentów, wszystkie cztery Domy Kultury w latach 2021 -2023 prowadziły bogatą działalność edukacyjną, artystyczną, oświatową, kulturalną i rekreacyjną na rzecz mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie. Domy Kultury prowadziły różne formy zajęć: indywidualne i grupowe, które były skierowane do dzieci, młodzieży i dorosłych.

Dużym zainteresowaniem cieszyły się organizowane co roku przez Domy Kultury ferie zimowe w ramach akcji „Zima w mieście” oraz działania wakacyjne w ramach akcji „Lato w mieście”.

Ponadto były realizowane zajęcia cykliczne przez etatowych pracowników.

W Domu Kultury Błonie zajęcia obejmowały między innymi:





- Zajęcia prowadzone raz w tygodniu przez osoby posiadające wykształcenie jako animator, profilaktyk i terapeuta zajęciowy, wykorzystując te zajęcia jako okazję do wielowymiarowej pracy z młodzieżą,
- Zajęcia sobotnie dla opiekunów razem z dziećmi. Każde spotkanie trwało od 1,5 do 2 godzin pozwalając na spędzenie aktywnie sobotniego poranka,
- Warsztaty teatralne skierowane do różnych grup wiekowych od młodzieży po osoby dorosłe,

Poza zajęciami cyklicznymi realizowano również różnorodne wydarzenia kulturalne, a także organizowano wycieczki: coroczna wycieczka dofinansowana w ramach projektu „O!Błonie2023” do Wąwolnicy, Albrechtówki, Kazimierza Dolnego.

W Domu Kultury Łęgi odbywały się między innymi zajęcia dla różnych grup wiekowych:

- Plastyka – rysunek, malarstwo, zajęcia twórcze, techniki plastyczne,
- Taniec nowoczesny i współczesny, tanie solo dla pań, taniec hip hop, taniec klasyczny,
- Odbywały się bezpłatne warsztaty w Klubie Rękodzieła, spotkania oraz wycieczki dla seniorów w Klubie Seniora,
- Organizowano corocznie ogólnodostępne imprezy dla mieszkańców Osiedla Łęgi: jak Koncert Kolęd i Pastorałek, Święto Kobiet, Plenerowy pokaz tańca, Dzień Dziecka, koncert i występy zespołów, Mikołajki,
- Uczestnicy zajęć i zespołów DK Łęgi uczestniczyli w konkursach organizowanych przez inne placówki.

W Domu Kultury Ruta bogata oferta programowa skierowana do dzieci, młodzieży, dorosłych i seniorów obejmowała między innymi:




 77


- warsztaty plastyczne i rękodzieła dla dzieci i młodzieży gdzie poprzez prace plastyczne uczestnicy poznają: różne ciekawe techniki malarskie, graficzne, rzeźbiarskie.
- warsztaty muzyczne i plastyczne oraz rytmiczno-ruchowe. Uczestnicy warsztatów mają możliwość poznawania historii powstawania ikon, technik pisanie ikon, pozłotnictwa zgodnie z obowiązującym historycznym kanonem.
- tańce Freestyle z elementami tańca disco, które dają możliwość poznania elementów tańca klasycznego oraz podstawowych kroków tańca disco dance.
- balet dla dzieci, taniec towarzyski dla dzieci,
- naukę języka angielskiego, indywidualną naukę na gitarze, na fortepianie oraz podstawy obsługi komputera.

W Domu Kultury Skarpa zajęcia odbywają się w wielu różnorodnych pracowniach wyposażonych w niezbędne materiały i urządzenia zapewniające wygodę i bezpieczeństwo uczestników.

Zajęcia realizowane w:

- Sali Klubowej gdzie odbywały się spotkania przy kawie i herbacie z możliwością wykonywania: przedmiotów z zakresu tzw. robótek ręcznych, rękodzieła artystycznego, w zajęciach z zakresu propagowania zdrowego stylu życia, grę w szachy, tenisa stołowego.
- Pracowni technicznej: modelarnia, majsterklepka, siłownia.
- Sali widowiskowej gdzie odbywała się gimnastyka dla pań, balet, ćwiczenia fitness.
- Rękodzieła artystyczne gdzie w zajęcia była możliwość opanowania wielu technik artystycznych i rękodzielniczych, zajęcia doskonalące w malarstwie amatorskim.

Oprócz zajęć stałych organizowane były zajęcia cykliczne. Na przełomie sierpnia i września organizowane były mini festyny połączone z promocyjną ofertą na nowy rok szkolny.

W latach 2021 -2023 działalność Domów Kultury była finansowana głównie ze środków Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyby” w Lublinie zawartych w stawkach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych, co wynika z § 61 ust.6 „Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.” Jak wynika z dokumentów, Domy Kultury organizowały zajęcia dla dzieci, które były częściowo odpłatne. Domy Kultury za odpłatnością udostępniały swoje pomieszczenia na organizację imprez.

Prowadzona w latach 2021-2023 bardzo bogata działalność oświatowa, kulturalna i rekreacyjna cieszyła się bardzo dużym zainteresowaniem wszystkich grup wiekowych

mieszkańców o czym m.in. świadczyła ilość uczestników w poszczególnych zajęciach i imprezach prowadzonych w placówkach.

Jak wynika z dokumentacji Domy Kultury w latach 2021 – 2023 współpracowały z:

- Zarządem Spółdzielni i Radą Nadzorczą, a zwłaszcza z Komisją Oświatową – Kulturalną,
- z Administracjami Osiedli,
- szkołami osiedlowymi,
- placówkami oświatowo-kulturalnymi miasta Lublina.

Lustracja w oparciu o analizę przedłożonych dokumentów stwierdza, iż Domy Kultury „Skarpa”, „Błonie”, „Łęgi” i „Ruta” w latach 2021-2023 prowadziły bogate i ciekawe formy i metody działalności oświatowej, kulturalnej i rekreacyjnej. Były one adresowane do wszystkich grup wiekowych mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

Lustracja ocenia pozytywnie prowadzoną działalność przez Kluby Kultury.

X. Inwestycje

Inwestycje realizowane w okresie objętym lustracją dotyczyły budowy ogólnodostępnego parkingu na 170 samochodów osobowych wg koncepcji zagospodarowania terenu działki nr 41/4 (ob. 30 – Rury Wizytkowskie art. 3) przy ul. Stokrotki/Ruciane. Na realizację inwestycji wyraziła zgodę Rada Nadzorcza Spółdzielni podejmując uchwałę nr 16/11/2021 z dnia 28.06.2021 r. Rada Nadzorcza w dniu 25.10.2022 r. podjęła uchwałę nr 31/18/2022 dotyczącą zatwierdzenia ostatecznego rozliczenia nakładów poniesionych na budowę wielostanowiskowego parkingu na części działki 41/4 przy ul. Rucianej i Stokrotki. Dokumentem OT nr ER/01/2022 z dnia 30.09.2022 r. wielostanowiskowy parking przy ul. Rucianej i Stokrotki został przyjęty na majątek Spółdzielni. Działalność inwestycyjna była przedmiotem lustracji przeprowadzonej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie w dniach 22 marca 2021 r do 12 sierpnia 2021 r. Lustracja obejmowała działalność inwestycyjną Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. i potwierdziła prawidłowość w zakresie realizacji inwestycji.

XI. Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe.

1. Regulacje w zakresie rachunkowości

1. Na podstawie postanowień art. 67 Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” w Lublinie prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy czym w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi działalność zamyka się „bezwynikowo”, zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami). Na pozostałej działalności generowany jest wynik na zasadach ogólnych.

Rachunkowość Spółdzielni Mieszkaniowej „ Czuby ” w Lublinie prowadzona jest według zasad określonych w ustawie o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.). Szczegółowe zasady prowadzenia gospodarki finansowej i zarządzania funduszami Spółdzielni określały:

- Regulamin Gospodarki Finansowej uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 42/2012 z dnia 24.09.2012 r.
 - Zasady Polityki Rachunkowości zatwierdzone uchwałą Zarządu nr 16/2018 z dnia 13.02.2018 r. w skład których wchodzi Zakładowy Plan Kont oraz zmiany wprowadzane aneksami: nr 1/2020 z dnia 28.07.2020 r. i nr 2/2021 z dnia 10.11.2021 r.
2. Opracowane Zasady Polityki Rachunkowości zawierają między innymi wykazy księgi głównej, ksiąg pomocniczych, zasady księgowania i wyceny aktywów, ewidencji środków trwałych, ich umorzenia i amortyzacji.
 3. Z przyjętych zasad w Spółdzielni wynika, że:
 - Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy, a okresami sprawozdawczymi są poszczególne miesiące w roku obrotowym. Stosowane są metody ustalania wyniku finansowego zgodnie z wymogami rozdziału 4 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz art.6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - W zasadach stosowanych w Spółdzielni przyjęto następujące zasady wyceny:
 - środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne – według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia (art.28 ust.1 ustawy o rachunkowości),
 - środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych – według wartości nominalnej (art.28 ust. 1 pkt 10 ustawy o rachunkowości),

- rozrachunki i roszczenia – według wartości nominalnej z dnia ich powstania lub wymagalnej zapłaty (art.28 ust.1 pkt 7 i 8 ustawy o rachunkowości),
- fundusze własne – według wartości nominalnej (art.28 ust. 1 pkt 10 Ustawy o rachunkowości).

4. Rachunkowość Spółdzielni jest prowadzona techniką komputerową z wykorzystaniem:

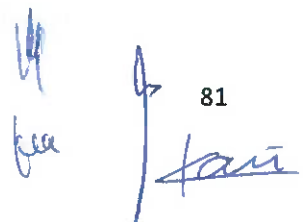
- Programu „ Finansowo - Księgowo -Koszty” – autorstwa Zakładu Zastosowań Komputerów „PiK – Dom” Maciej Markut, Krzysztof Majrowski Sp. s.c – zmieniony od 2017 roku.
- Programu „ Czynnosc „ – autorstwa Zakładu Zastosowań Komputerów „ PiK – Dom Ewidencja Nieruchomości „.
- Programu „ Wkłady – Dział Członkowski” – autorstwa Zakładu Zastosowań Komputerów „ PiK „ Gliwice.
- Programu ZETO ŚT do obsługi środków trwałych. Dostawcą oprogramowania jest Zakład Elektronicznej Techniki Obliczeniowej „ZETO” Sp. z o.o w Lublinie. Umowa z dnia 10.09.2018 r. Program ten służy do prowadzenia szczegółowej analityki środków trwałych z podziałem na grupy rodzajowe oraz miejsca użytkowania. Umorzenie i amortyzacja środków trwałych naliczane w rozbiću na poszczególne miesiące. Program ten daje możliwość prowadzenia ewidencji zakupu, inwestycji, przekazywania i wyodrębnienia środków trwałych.
- Programu Media – rozliczenie opłat za wodę i nośniki energii – „PiK” Gliwice.
- Programu Kadry- Płace – umowa z Firmą „ZETO” w Lublinie.
- Kasa zapomogowo-pożyczkowa i Kadry – „ZETO” Lublin.
- Kasa – „PiK” Gliwice.
- LEX-OMEGA – radcowie prawni – Wydawnictwo Prawnicze LEX Sopot.

Księgi rachunkowe prowadzone za pomocą elektronicznej techniki obliczeniowej i spełniają warunki określone ustawą o rachunkowości.

Spółdzielnia posiada dokumentację użytkową poszczególnych modułów.

5. Celem lustracji jest ustalenie legalności i rzetelności gospodarowania, prawidłowości prowadzonej ewidencji księgowej pod kątem dokonywanych rozliczeń i zgodności z przepisami ustawowymi, a wynikającego z ewidencji księgowej prawidłowego zaprezentowania wyników w rocznym sprawozdaniu finansowym.

81



6. Spółdzielnia spełnia wszystkie trzy warunki tj. suma bilansowa, suma przychodów oraz stan zatrudnienia, powodujących obowiązek poddawania sprawozdań finansowych do badania przez uprawniony do tej czynności podmiot, w rezultacie czego w świetle postanowień ustawy o rachunkowości określonych w art. 64 ust. 1 pkt. 4 sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby „ podlega obowiązkowi badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

2. System kontroli wewnętrznej

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej instytucjonalnej. Kontrola wewnętrzna ma charakter funkcjonalny i sprawowana jest przez Zarząd Spółdzielni, Głównego Księgowego i poszczególnych pracowników funkcyjnych na podstawie upoważnień i zobowiązań ujętych w zakresach czynności służbowych wyznaczonych pracownikom, stosownie do postanowień:

- Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni,
- Regulaminu kontroli wewnętrznej,
- Instrukcji obiegu dokumentów.

Powyższe unormowania zostały opracowane stosownie do :

- Kodeksu cywilnego,
- Ustawy Prawo spółdzielcze,
- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statutu Spółdzielni.

Dział II obowiązującej Polityki Rachunkowości ustala metody i terminy inwentaryzowania składników majątkowych w drodze spisu z natury, potwierdzenia i weryfikacji sald. Inwentaryzacji środków trwałych dokonuje się w cyklu czteroletnim, na dzień bilansowy każdego roku obrotowego inwentaryzacji podlegają aktywa pieniężne, kredyty bankowe, papiery wartościowe. W roku 2024 wprowadzono Instrukcję Inwentaryzacyjną

Inwentaryzacje w Spółdzielni przeprowadzane zgodnie z wydanymi Zarządzeniami wewnętrznymi:

- Zarządzeniem nr 74A/2021 Prezesa Zarządu z dnia 14.12.2021 r. w sprawie: utworzenia komisji dokonujących spisów kontrolnych w kasie SM „Czuby” w Lublinie.
- Nr 76/2021 Zarządu z dnia 14.12.2021 r. prowadzenia rocznych inwentaryzacji – weksle, czeki, akcje.

- Zarządzeniem nr 2/2022 Prezesa Zarządu z dnia 05.01.2022 r. w sprawie: powołania Głównej Komisji Inwentaryzacyjnej.
- Zarządzeniem nr 3/2022 Prezesa Zarządu z dnia 05.01.2022 r. w sprawie: powołania kontrolera spisu z natury składników majątkowych.
- Zarządzeniami od nr 7 do nr 20 Prezesa Zarządu z dnia 31.10.2022 r. w sprawie: prowadzenia inwentaryzacji składników majątkowych w poszczególnych osiedlach, oraz sporządzenia Załączników do bilansu.
- Zarządzeniami od nr 10 do nr 22 Zarządu z dnia 27.11.2023 r. w sprawie: prowadzenia inwentaryzacji składników majątkowych w poszczególnych osiedlach, oraz sporządzenia Załączników do bilansu.

W latach 2022 i 2023 były podejmowane decyzje w sprawie przeprowadzania inwentaryzacji, które potwierdziły prawidłowość ujętych wielkości majątku w ewidencji księgowej.

Lustratorzy sprawdzili dowody księgowe:

- za okres od 01.07.2022 r. do 31.07.2022 r. – dokumenty zakupu od numeru FP - 0497 do numeru FP - 0521 , oraz dokumenty od numeru FP - 534 do numeru FP – 573.
- za okres od 01.10.2023 r. do 31.10.2023 r. – dokumenty zakupu od numeru FP – 0752 do numeru FP – 0777, oraz od numeru FP – 800 do numeru FP – 819.

Na sprawdzonej próbie ustalono, że dokumenty źródłowe tworzą chronologicznie ułożone zbiory z kolejną numeracją.

Dokumenty sprawdzone pod względem merytorycznym (opis merytoryczny) i rachunkowym z kwalifikacją kosztów według miejsc powstawania, oraz zadekretowaniem do księgowania na dowód czego złożone są podpisy osób odpowiedzialnych, oraz zatwierdzających przez Prezesa Zarządu i Głównego Księgowego.

Procedury obowiązujące przy weryfikacji rocznych sprawozdań finansowych.

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego dokonywano zgodnie z zapisem § 87 ust. 1 pkt. 2 lit. a Statutu Spółdzielni, uchwałami Rady Nadzorczej.

W rezultacie podjętych prawomocnych uchwał Rady Nadzorczej sprawozdania finansowe za lata 2021, 2022, 2023 były badane przez:

- „Baster Audytor” Jan Jacek Oster w Lublinie wpisane na listę biegłych nr 313 – badanie sprawozdania finansowego za rok 2021 – opinia bez zastrzeżeń.

14
Jacek Oster
83
Kam

„Sprawozdanie przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni dzień 31.12.2021 r. oraz jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości. Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości prowadzonych ksiąg rachunkowych. Jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostką przepisami prawa i Statutem Spółdzielni”.

- „Baster Audytor „ Jan Jacek Oster w Lublinie wpisane na listę biegłych nr 313 – badanie sprawozdania finansowego za rok 2022 – opinia bez zastrzeżeń.

„Sprawozdanie przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni dzień 31.12.2022 r. oraz jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości. Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości prowadzonych ksiąg rachunkowych. Jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostką przepisami prawa i Statutem Spółdzielni”.

- „POL-TAX 2 Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91, Firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań finansowych nr 4090. Badanie przeprowadzone przez kluczowego biegłego rewidenta Pana Jerzego Więcha wpisanego na listę biegłych nr 5440 – badanie sprawozdania finansowego za rok 2023 – opinia z zastrzeżeniem.

„Sprawozdanie przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni dzień 31.12.2023 r. oraz jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości. Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości prowadzonych ksiąg rachunkowych. Jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostką przepisami prawa i Statutem Spółdzielni”.

Podstawą do opinii z zastrzeżeniem jest:

„Spółdzielnia wykazuje stan majątku trwałego zasobów Spółdzielni 136.535.499,88 zł. oraz wartość funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych w wysokości 116.398.351,99 zł. Różnica w wysokości 20.137.147,89 zł. stanowi niezgodność źródła finansowania poszczególnych nieruchomości – wytyczne Komitetu Standardów Rachunkowości (Dz. Urz. Ministra Finansów z dnia 01 grudnia 2015 r.)

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego za rok 2023 stanowi **Załącznik nr 21** do protokołu z lustracji.

Procedury wynikające z postanowień Ustawy o rachunkowości i Ustawy o biegłych rewidentach, Ustawy Prawo Spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni, **zostały spełnione** ponieważ:

- uprawniony statutowo organ samorządowy Spółdzielni dokonał wyboru podmiotu uprawnionego do badania,
- badanie przeprowadził podmiot wpisany na listę biegłych uprawniony do tej czynności, zachowane zostały procedury przyjęcia opinii (uchwały Rady Nadzorczej poprzedzone analizami Komisji rewizyjnej),
- sprawozdania finansowe za lata 2021 i 2022 na podstawie opinii biegłego zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia,
- nie zostało zatwierdzone sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2023.
- sprawozdania finansowe złożone zostały w Urzędzie Skarbowym oraz Sądzie Rejestrowym.

Działania Spółdzielni w zakresie badań sprawozdań finansowych i ich ogłaszania tj. wybór podmiotów uprawnionych do badania, tryb przyjmowania sprawozdań i ogłaszanie sprawozdań finansowych są prawidłowe.

Sprawozdanie finansowe za rok 2019 – suma bilansowa - 216.970.377,72 zatwierdzone uchwałą nr 2/2024 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach od 31.05.2024 r. do 28.06.2024 r.

Wynik za 2019 r. zatwierdzony uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 6/2024 odbytego w dniach 31.05.2024 r. do 28.06.2024 r.

Sprawozdanie finansowe za rok 2020 – suma bilansowa - 211.852.768,01 zatwierdzone uchwałą nr 3/2024 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach od 31.05.2024 r. do 28.06.2024 r.

Wynik za 2020 r. zatwierdzony uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 7/2024 odbytego w dniach 31.05.2024 r. do 28.06.2024 r.

1. Sprawozdania finansowe za lata 2021 -2023.:

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 r. zamykający się sumą bilansową: 205.594.106,84 zł. wykazującą zmniejszenie aktywów i pasywów o 6.258.768,01 zł. w stosunku do roku poprzedniego.

14
85
Kowalski

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazujący zysk netto w kwocie 843.606,69 zł.

Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 5.710.160,65 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 87.995,36 zł.

Sprawozdanie finansowe za rok 2021 zatwierdzone Uchwałą nr 4/2024 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach od 31.05.2024 r. do 28.06.2024 r.

Nadwyżkę bilansową Uchwałą nr 8/2024 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach od 31.05.2024 r. do 28.06.2024 r.

2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r. zamykający się sumą bilansową: 207.666.595,44 zł. wykazującą zwiększenie aktywów i pasywów o kwotę 2.072.488,60 zł. w stosunku do roku poprzedniego.

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący zysk netto w kwocie 1.775.971,80 zł.

Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 3.975.397,23 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 6.009.529,24 zł.

Sprawozdanie finansowe za rok 2022 zatwierdzone Uchwałą nr 5/2024 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach od 31.05.2024 r. do 28.06.2024 r.

Nadwyżkę bilansową Uchwałą nr 9/2024 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach od 31.05.2024 r. do 28.06.2024 r.

3. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r. zamykający się sumą bilansową: 209.339.949,17 zł. wykazującą zwiększenie aktywów i pasywów o kwotę 1.673.353,73 zł. w stosunku do roku poprzedniego.

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujący zysk netto w kwocie 1.772.389,85 zł.

Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 6.662.717,66 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 7.768.270,05 zł.

Sprawozdanie finansowe za rok 2023 nie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.

4. Zgodnie z art. 69 Ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe za poszczególne lata wraz z uchwałami zatwierdzającymi roczne sprawozdanie finansowe zostały złożone w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

3. Sprawozdawczość finansowa

Poniżej przedstawione Aktywa i Pasywa Bilansów za lata 2021, 2022 i 2023 dla lepszego poglądu ujęto w układzie syntetycznym.

Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Wartości niematerialne i prawne	51.257,01	49.549,44	164.712,06
Środki trwałe	154.670.948,72	148.744.896,86	142.243.158,76
Środki trwałe w budowie	14.033,17	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	117.270,00	117.270,00	117.270,00
Należności krótkoterminowe	6.383.369,53	7.020.309,94	8.345.696,53
Inwestycje krótkoterminowe	43.944.260,67	49.953.789,91	57.722.059,96
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	412.967,74	1.780.779,29	747.051,86
Razem aktywa	205.594.106,84	207.666.595,44	209.339.949,17
Fundusze własne	175.815.065,55	171.839.668,32	165.176.950,66
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	3.043.117,00
Zobowiązania długoterminowe	463.327,46	441.533,01	439.735,72
Zobowiązania krótkoterminowe	9.290.929,12	16.213.387,69	19.455.460,93
Fundusze specjalne	17.129.058,77	16.564.909,07	17.625.090,64
Rozliczenia	2.895.725,94	2.607.097,35	3.599.594,22

międzyokresowe			
Razem pasywa	205.594.106,84	207.665.595,44	209.339.949,17

Działania Spółdzielni w zakresie badań sprawozdań finansowych i ich ogłaszania tj. wybór podmiotów uprawnionych do badania, tryb przyjmowania sprawozdań i ogłaszanie sprawozdań finansowych są prawidłowe.

W związku z faktem, że sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „ Czuby” w Lublinie zostały zbadane przez biegłych rewidentów w niniejszej części lustracja ogranicza kontrolę niektórych zagadnień wyłącznie do roku 2023 a jedynie dane porównawcze ze sprawozdań finansowych obejmują lata 2021– 2023.

Z raportów podmiotów badających sprawozdania finansowe za lata objęte lustracją, wynika co następuje:

1. W toku sprawdzania ksiąg rachunkowych przez biegłych rewidentów nie ujawniono nieprawidłowości, które mogłyby wskazywać na naruszenie przepisów Ustawy o rachunkowości, a zwłaszcza w zakresie:
 - podstawowych zasad rachunkowości dotyczących kontynuacji, ciągłości, memoriału, ostrożnej wyceny,
 - kompletnego i poprawnego dokonywania zapisów w badanym okresie i zamknięcia księgi głównej, ksiąg pomocniczych i dziennika,
 - technicznych zasad prowadzenia ksiąg rachunkowych.
2. Spółdzielnia prowadzi oddzielnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja księgową prowadzona jest przy wykorzystaniu elektronicznej techniki obliczeniowej.

Dowody księgowe, księgi rachunkowe syntetyczne i analityczne (wydruki komputerowe) są odpowiednio kompletowane oraz w sposób uporządkowany przechowywane i archiwizowane.

System przetwarzania danych spełnia wymogi określone w art. 13 i 14 Ustawy o rachunkowości. Ochrona danych spełnia wymogi rozdziału 8 Ustawy o rachunkowości.
3. Przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych przestrzegane są przepisy dotyczące rachunkowości, a zwłaszcza:
 - sposób i forma prowadzenia ksiąg, ustalone w Zasadach Polityki Rachunkowości, oraz ustawie o rachunkowości,
 - operacje gospodarcze Spółdzielni są udokumentowane dowodami księgowymi, poddanymi kontroli wewnętrznej przed ich zaksięgowaniem,

- do kwalifikacji dokumentów księgowych, a także w odniesieniu do rodzajów działalności do właściwych okresów sprawozdawczych, biegli nie wnosili zastrzeżeń,
- składniki sprawozdania finansowego w poszczególnych latach są zgodne z obrotami, bądź saldami odpowiednich ksiąg rachunkowych,
- Bilans zachowuje ciągłość w sumach ogólnych oraz poszczególnych jego częściach,
- Sprawozdania finansowe obejmują wszystkie elementy składowe (formularze) obowiązujące Spółdzielnię zgodnie z Ustawą o rachunkowości i Zasadami polityki rachunkowości przyjętymi przez Spółdzielnię.

W toku badania stwierdzono kompletność i prawidłowość ksiąg rachunkowych oraz dokonanych tam zapisów w powiązaniu z dokumentami księgowymi.

Z ustaleń biegłych rewidentów wynika, że księgi rachunkowe są prowadzone w sposób wystarczający dla ustalenia stanu majątkowego, ustalenia stanu rozliczeń z członkami Spółdzielni, budżetem oraz czerpania danych do bieżącego kierowania Spółdzielnią i sporządzania obowiązującej sprawozdawczości.


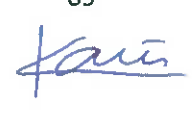
4. Charakterystyka aktywów i pasywów bilansu

Zmiany w aktywach trwałych, w okresie objętym lustracją, obrazują dane zawarte w tabelach stanowiących załączniki do informacji dodatkowej i objaśnień dotyczących sprawozdań finansowych za poszczególne lata:

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Inne wartości niematerialne i prawne	51.257,01	49.549,44	164.712,06
Środki trwałe	154.670.948,72	148.744.896,86	142.243.158,76
Środki trwałe w budowie	14.033,17	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	117.270,00	117.270,00	117.270,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Razem aktywa trwałe	154.853.508,90	148.911.716,30	142.525.140,82

Zmiany w badanym okresie mające wpływ na kształtowanie wartości majątku trwałego wynikają:

- ze zmian w wartościach niematerialnych i prawnych, które ujmuje zmniejszenie z uwagi na naliczenie amortyzacji za lata 2021 – 2023, oraz zwiększenie w związku z poniesionymi nakładami w roku 2023 na zakup Zintegrowanego Systemu


 89


Informatycznego od Firmy UNISOFT Sp. z o.o z siedzibą w Gdyni ul. Kazimierza Puławskiego 8.

- zmian w środkach trwałych.

W Spółdzielni ewidencja środków trwałych prowadzona jest w programie komputerowym z podziałem na grupy rodzajowe środków trwałych. W ewidencji budynków i gruntów nie figurują lokale wyodrębnione, których wartość wraz z gruntem zgodnie z ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych została wyksięgowana z ewidencji środków trwałych Spółdzielni.

Tabela przedstawia stan środków trwałych każdego roku w wartości netto:

Rodzaje środków trwałych	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.
Grunty	3.599.062,89	3.527.749,39	3.410.220,77
Budynki i budowle	150.812.135,29	144.854.069,65	138.477.227,90
Urządzenia i maszyny	36.398,53	21.290,30	75.720,27
Środki transportu	160.392,19	298.501,38	219.874,13
Pozostałe środki	62.959,82	43.286,14	60.115,69
Środki trwałe w budowie	14.033,17	0,00	0,00
Razem	154.684.981,89	148.744.896,86	142.243.158,76

Powyższe dane wskazują na spadek wartości budynków w wyniku sukcesywnego przenoszenia na członków odrębnej własności lokali, oraz naliczenia umorzenia. Taka sama prawidłowość występuje w spadku wartości gruntów. Zmiany w stanie środków trwałych w roku 2023 przedstawia **Załącznik nr 22** do protokołu lustracji. Stan środków trwałych potwierdzony sporządzonym spisem z natury na 31.12.2022 r. zgodnie z Zarządzeniem Prezesa Zarządu z dnia 31.10.2022 r. oraz zarządzeniem nr 12/2023 Zarządu SM „Czuby” w Lublinie w sprawie: przeprowadzenia inwentaryzacji doraźnej w związku ze zmianą Zarządu Spółdzielni. Przeprowadzone inwentaryzacje potwierdziły stan środków trwałych ujęty w ewidencji księgowej.

Inwestycje długoterminowe ujmujące aktywa finansowe tj. akcje w „Inwestprojekt” Lublin obejmują 11.060 akcji na kwotę 117.270,00. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie otrzymała dywidendy w związku z posiadaniem tych akcji.

Wykazana w bilansie wartość majątku trwałego, ustalona w wielkości netto, tj. po pomniejszeniu o planowe umorzenie i amortyzację, została ujęta w księgach rachunkowych i jest wykazana w bilansie za rok 2023 z uwzględnieniem ciągłości ewidencyjnej – prezentacja za lata objęte lustracją.

Zmiany w aktywach obrotowych za okres lustracji obejmują:

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Zapasy	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	6.383.369,53	7.020.309,94	8.345.696,53
Inwestycje krótkoterminowe	43.944.260,67	49.953.789,91	57.722.059,96
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	412.967,74	1.780.779,29	747.051,86

Zmiany w poszczególnych składnikach aktywów obrotowych dotyczą:

- należności krótkoterminowe wykazują zwiększenie w roku 2022 do roku 2021 (wzrost o 9,98%) , oraz zwiększenie w roku 2023 do 2022 o 18,87%,
- zmiany w inwestycjach krótkoterminowych – środkach pieniężnych według stanu na dzień 31.12.2023 r. wynikają z bieżącego finansowania działalności środkami na rachunkach bankowych. Wszystkie stany środków na rachunkach bankowych wynikają z prowadzonej ewidencji księgowej, wyciągów bankowych potwierdzonych przez Banki. Wolne środki gromadzone na rachunkach lokat terminowych.
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują koszty danego roku do sfinansowania w roku następnym - niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych w kwocie 20.128,45, niedobór funduszu remontowego w kwocie 711.963,63, oraz pozostałe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 14.959,78 ujmujące: wynik ujemny na działalności operacyjno-finansowej z lat ubiegłych.

Należności zostały ustalone zgodnie z ewidencją księgową, potwierdzone inwentaryzacją i prawidłowo ujęte w sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem ciągłości ewidencyjnej.

5. Źródła finansowania majątku Spółdzielni.

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Fundusz udziałowy	636.169,55	590.940,50	583.523,50
Fundusz wkładów mieszkaniowych	4.442.518,07	4.047.709,92	3.430.471,09
Fundusz wkładów budowlanych	123.552.620,85	117.873.940,27	112.967.880,90
Fundusz zasobowy	45.242.803,70	45.610.152,45	44.993.091,14
Zysk netto z lat ubiegłych	1.097.346,69	1.940.953,38	1.429.594,18
Zysk netto	843.606,69	1.775.971,80	1.772.389,85
Razem fundusze własne	175.815.065,55	171.839.668,32	165.176.950,66

91

Spółdzielnia nie wdrożyła stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości opublikowane jako Komunikat nr 3 Ministra Finansów w Dzienniku Urzędowym Min. Fin. z 2015 r. poz. 81., które dotyczy wykazania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego, co stanowiło podstawę wydania opinii z zastrzeżeniem przez niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku.

W opinii ujęto zapis: „Spółdzielnia wykazuje stan majątku trwałego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w wysokości 136.535.499,88 zł. oraz wartość funduszy wkładów mieszkaniowych, budowlanych w wysokości 116.398.351,99 zł. Różnica w wysokości 20.137.147,89 zł. stanowi niezgodność źródła finansowania poszczególnych nieruchomości.”

W księgach roku 2024 Spółdzielnia wdrożyła stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości ustalając prawidłowość finansowania majątku trwałego funduszami własnymi, czego potwierdzeniem jest opinia niezależnego Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. przez Firmę POL-TAX 2 z siedzibą w Warszawie ul. Marii Rodziewiczówny 1 lok. U5, stwierdzającą, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie za badany okres:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej, finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 r., oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Ustawa o rachunkowości tj. Dz.U z 2023 poz. 120 z późn.zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką rachunkowości),
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Ponadto wysokość funduszy własnych Spółdzielni została wykazana w **Załączniku nr 11** do protokołu lustracji.

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Rezerwa na zobowiązania	0,00	0,00	3.043.117,00
Zobowiązanie długoterminowe	463.327,46	441.533,01	439.735,72
Zobowiązania krótkoterminowe	9.290.929,12	16.213.387,69	19.455.460,93
Fundusze specjalne	17.129.058,77	16.564.909,07	17.625.090,64
Rozliczenia międzyokresowe	2.895.725,94	2.607.097,35	3.599.594,22
Razem	29.779.041,29	35.826.927,12	44.162.998,51

Rezerwa na zobowiązania w kwocie zł 3.043.117,00, ujmuje stan na dzień 31.12.2023 r. według stopy dyskontowej 5,20%:

- rezerwa na odprawy emerytalne - 1.033.558,00,
- rezerwa na odprawy rentowe - 49.320,00,
- rezerwa na nagrody jubileuszowe - 1.960.239,00.

Zobowiązania długoterminowe ujmują ewidencjonowane na koncie „ 249” Inne rozrachunki potrącone kaucje wykonawcom robót remontowych. Rozliczenie kaucji zgodnie z zapisami zawartymi w zawartych umowach przez Spółdzielnię z wykonawcami.

Zobowiązania krótkoterminowe, dotyczące wystawionych faktur za miesiąc grudzień 2023 r. oraz rozliczeń z budżetem wynikających z rozliczeń za miesiąc grudzień zostały w pełni sfinansowane w miesiącu styczniu 2024 r. Zobowiązania wobec członków z tytułu nadpłat zostały zakwalifikowane na poczet przyszłych opłat.

Fundusze specjalne ujmują: 17.625.090,64

- fundusz remontowy – Stan utworzonego i niewykorzystanego funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 r. 17.584.533,73
- Fundusz kulturalno-oświatowy 42.434,19
- Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych -1.877,28

Fundusze specjalne zostały omówione w poprzednich rozdziałach protokołu.

Rozliczenia międzyokresowe ujmują nadwyżkę przychodów nad kosztami nieruchomości w kwocie 1.217.902,43 zł. rozliczenia z tytułu ekwiwalentu za pranie odzieży w kwocie 66.478,20, rozliczenia podatku Vat w kwocie 10.416,03, oraz wynik lat ubiegłych do rozksięgowania w kwocie 1.776.642,66 zł.

Zestawienie obrotów i sald na dzień 31.12.2023 r. ujęte w **Załączniku nr 23** do protokołu z lustracji.

6. Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat sporządzono w wersji porównawczej.

Zbadano kompletność i prawidłowość pozycji kształtujących wyniki działalności Spółdzielni i ustalono, że wykazane w Rachunku Zysków i strat przychody i koszty są kompletne, poprawnie udokumentowane i wynikają z ewidencji księgowej.

1/1
pex
93
Karius

W lustrowanej Spółdzielni ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym w zespole „4” i poprzez konto „490” koszty rodzajowe przenoszone są na układ kalkulacyjny. W zakresie kosztów bezpośrednich w zespole „5” koszty działalności podstawowej eksploatacji zasobów mieszkaniowych ewidencjonowane są na koncie „501”, koszty energii cieplnej do CO ewidencjonowane na koncie „502”, koszty energii cieplnej do podgrzewu wody na koncie „503”, koszty odpady komunalne na koncie „504”, koszty dostarczania wody zimnej do nieruchomości na koncie „505”, koszty wspólnoty na koncie „506”, koszty gazu na koncie „508” koszty utrzymania mienia Spółdzielni na koncie „510”, koszty zespołu konserwatorów na koncie „511”, lokale użytkowe – własnościowe na koncie „521”, lokale użytkowe najem na koncie „522”, dzierżawa terenu na koncie „523”, garaże na koncie „524”, koszty transportu i zaopatrzenia na koncie „532” i koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej na koncie „548”. Koszty pośrednie ewidencjonowane na koncie „555” koszty ogólnego zarządu, koszty obsługi nieruchomości na koncie „556”.

Koszty rodzajowe w Rachunku Zysków i Strat w okresie objętym lustracją wykazują:

Rodzaj kosztu	32.12.2021 r.	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.
Amortyzacja	139.441,02	132.035,38	177.239,00
Materiały i energia	37.295.746,66	39.293.787,76	54.263.509,21
Usługi obce	4.376.995,63	5.186.340,51	5.385.399,10
Podatki i opłaty	6.916.525,49	7.487.054,65	8.123.497,67
Wynagrodzenia	14.762.001,30	15.512.748,77	16.148.560,50
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3.070.158,89	3.169.182,21	3.316.478,91
Pozostałe koszty rodzajowe	6.839.697,76	7.470.953,98	8.516.779,68
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
Razem	73.400.566,75	78.252.103,26	95.931.464,07

Z analizy kształtowania się kosztów w okresie objętym lustracją wynika, że:

- W roku 2022 poniesione koszty działalności wykazują wzrost w porównaniu do roku poprzedniego 2021 o 4.851.536,51 zł. czyli o 6,61%
- W roku 2023 poniesione koszty działalności wykazują wzrost do roku 2022 o 17.679.360,81 zł czyli o 22,59%.

Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.





Przychody netto za sprzedaży	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Przychody netto ze sprzedaży	74.209.795,38	78.537.857,15	97.953.261,17
Opłaty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości podstawowych art. 4 usm	69.301.364,47	73.323.524,47	91.719.123,46
Opłaty z tytułu pozostałej działalności	4.908.430,91	5.214.332,68	6.234.137,71
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	73.400.566,75	78.252.103,26	95.931.464,07
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	0,00	0,00	0,00
Razem	74.209.795,38	78.537.857,15	97.953.261,17
Przychody finansowe	155.513,58	1.423.372,46	2.266.881,53
Przychody operacyjne	228.813,46	202.553,95	180.722,36

Poniesione w roku 2023 koszty zarządu w kwocie 5.939.193,15 stanowią 6,19 % ogółu kosztów. Koszty te obciążą:

- działalność eksploatacyjną lokali mieszkalnych 5.025.090,67,
- działalność eksploatacyjną lokali użytkowych 215.771,28,
- lokale użytkowe stanowiące mienie Spółdzielni 619.668,99,
- działalność eksploatacyjną garaży 64.979,36,
- dzierżawy 14.689,05.

Rozliczenia kosztów w okresie objętym badaniem lustracyjnym dokonywano zgodnie z przyjętymi zasadami w uchwałach Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Zestawienie kosztów zarządu stanowi **Załącznik nr 12** do protokołu lustracji.




 95


7. Analiza wskaźnikowa

Wskaźniki charakteryzujące sytuację ekonomiczno – gospodarczą za lata 2021, 2022 i 2023:

Nazwa wskaźnika	Sposób wyczenia	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
Wskaźnik szybkiej płynności I	Płynne aktywa	<u>43.944.260,67</u>	<u>49.953.789,91</u>	<u>57.722.059,96</u>
	obrotowe	9.290.929,12	16.213.387,69	19.455.460,93
	Zobowiązania bieżące	4,72	3,08	2,97
Wskaźnik sfinansowania majątku kapitałami własnymi	Kapitał własny	<u>175.815.065,6</u>	<u>171.839.668,32</u>	<u>165.176.950,66</u>
	Aktywa trwałe	154.853.508,9	148.911.716,30	142.525.140,82
		1,14	1,15	1,16
Wskaźnik zadłużenia opłat eksploatacyjnych w lokalach mieszkalnych	Zadłużenie	<u>2.889.556,45</u>	<u>4.351.244,18</u>	<u>5.741.567,46</u>
	Roczny wymiar opłat	68.063.780,32	77.158.461,58	95.967.889,16
		4,25 %	5,64 %	5,98 %
Wskaźnik zadłużeń opłat eksploatacyjnych w lokalach użytkowych	Kwota	<u>358.407,10</u>	<u>549.842,89</u>	<u>653.703,68</u>
	zadłużenia	3.818.863,02	4.060.860,53	4.772.234,65
	Roczny wymiar opłat	9,39 %	13,54 %	13,70 %
Wskaźnik „ złotej reguły bilansowej”	Kapitały	<u>173.874.112,1</u>	<u>168.122.743,14</u>	<u>161.463.607,43</u>
	stałex100	154.853.508,9	148.911.716,30	142.525.140,82
	Aktywa trwałe	112,28 %	112,90 %	113,29 %

Wskaźnik szybkiej płynności I – określa zdolność szybkiego uregulowania wymagalnych zobowiązań i w analizowanym okresie utrzymywał się na wysokim poziomie wynoszącym: w roku 2021 – 4,72, w roku 2022 – 3,08, w roku 2023 – 2,97.

Wskaźnik sfinansowania majątku kapitałami własnymi – określa, w jakim stopniu majątek Spółdzielni pokryty jest kapitałami własnymi. Im bardziej wskaźnik zbliża się do jedności, tym podstawy finansowe są stabilniejsze. W badanym okresie wskaźnik ten utrzymywał się na poziomie: w roku 2021 – 1,14, w roku 2022 – 1,15, w roku 2023 – 1,16.

Wskaźniki zadłużeń opłat eksploatacyjnych w lokalach mieszkalnych kształtują się w wysokości: w roku 2021 – 4,25 %, w roku 2022 – 5,64 %, zaś w roku 2023 – 5,98 %

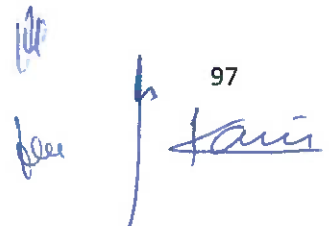
Wskaźniki zadłużeń opłat eksploatacyjnych w lokalach użytkowych kształtują się w wysokości: w roku 2021 – 9,39 %, w roku 2022 – 13,54 %, zaś w roku 2023 – 13,70 %

Wskaźnik „złotej reguły bilansowej” – informuje o stopniu pokrycia majątku trwałego kapitałami stałymi. W Spółdzielni wskaźnik ten wykazuje dobry poziom wynoszący: w roku 2021 – 112,28 %, w roku 2022 – 112,90 %, w roku 2023 – 113,29 %. Analiza wykazała, że w całym okresie objętym lustracją sytuacja Spółdzielni była stabilna. Nie zachodzi obawa utraty płynności finansowej i kontynuacji działalności.

XI. Informacje końcowe

Integralną częścią protokołu są następujące załączniki:

- nr 1 – Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego.
- nr 2 – Zasoby mieszkaniowe.
- nr 3 – Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.
- nr 4 – Zatrudnienie i wynagrodzenia.
- nr 5 – Gospodarka gruntami.
- nr 6 – Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- nr 7 – Jednostkowe stawki opłat eksploatacyjnych.
- nr 8 – Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych.
- nr 9 – Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali użytkowych.
- nr 9a – Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzierżawach.
- nr 9b – Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych w garażach.
- nr 10 – Gospodarka funduszem remontowym w zasobach mieszkaniowych.
- nr 11 – Stan funduszy zasadniczych na koniec roku.
- nr 12 – Rozliczenie kosztów zarządu ogólnego Spółdzielni za okres objęty lustracją.
- nr 13 – Wykaz uchwał Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla w roku 2023.
- nr 14 – Struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2023 zatwierdzona przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 23/31/2023 w dniu 20.09.2023 r.
- nr 15 – Wykaz gruntów Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r.
- nr 16 – Liczba zgłoszeń prac wykonywanych przez konserwatorów osiedlowych w latach 2021-2023.
- nr 17 – Wyniki na działalności eksploatacyjnej nieruchomości na dzień 31.12.2023 r.,
- nr 18 – Wykaz nieruchomości, które nie posiadają zainstalowanych podzielników centralnego ogrzewania.
- nr 19 – Protokół z przeglądu pięcioletniego stanu technicznego budynku przy ul. Ułanów 16 z dnia 25.10.2021 r.
- nr 20 – Zestawienie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2023 r.
- nr 21 – Sprawozdanie niezależnego Biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.
- nr 22 – Zmiany w środkach trwałych i umorzeniu w roku 2023.



nr 23 - Zestawienie obrotów i sald na dzień 31.12.2023 r.

Protokół z lustracji zawiera 98 stron kolejno ponumerowanych oraz 23 załączniki stanowiące integralną część protokołu.

Przed podpisaniem protokołu lustratorzy poinformowali Zarząd o przystępującym do niego z mocy prawa zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.

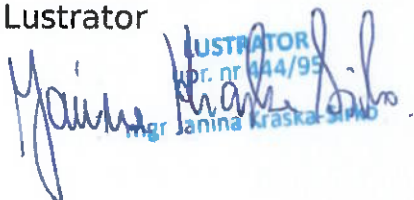
Stosownie do postanowień art. 93 § 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest na żądanie członka udostępnić protokół do wglądu w biurze Spółdzielni, natomiast wnioski polustracyjne przedstawić na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni (art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego)

Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa pozostawiono w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie z przeznaczeniem dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

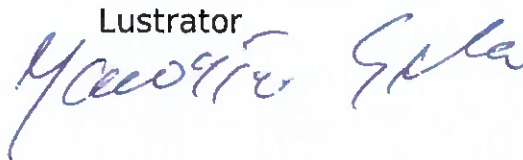
Trzeci egzemplarz przekazuje się do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.

Lublin, dnia 15 maja 2025 r.

Lustrator


Lustrator
odr. nr 044/95
mgr Janina Kraska-Simo

Lustrator



Do stwierdzeń zawartych w niniejszym protokole Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie nie wnosi zastrzeżeń.

Lublin, dnia 15 maja 2025 r.

Główny Księgowy

Główny Księgowy


mgr Ewa Szaruga

Zarząd

Z-ca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjnych
mgr inż. Dariusz Michałowski
Z-ca Prezesa Zarządu ds. Finansowych
mgr Anna Wiczak

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Tomasz Kosiński

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 06.02.2025 godz. 10:46:36

Numer KRS: 0000082134

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	16.01.2002			
Ostatni wpis	Numer wpisu	70	Data dokonania wpisu	24.01.2025
	Sygnatura akt	LU.VI NS-REJ.KRS/1441/25/177		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY LUBLIN WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 000823960, NIP: 7120160514
3.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "CZUBY" W LUBLINIE
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI 748 SĄD REJONOWY-SĄD GOSPODARCZY W LUBLINIE XI WYDZIAŁ GOSPODARCZY-REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. LUBELSKIE, powiat M. LUBLIN, gmina M. LUBLIN, miejsc. LUBLIN
2.Adres	ul. WATYKAŃSKA, nr 6, lok. ---, miejsc. LUBLIN, kod 20-538, poczta LUBLIN, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	INFO@SM.CZUBY.LUBLIN.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.SM.CZUBY.LUBLIN.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
-----------------------------------	--

g jk ika fan

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	-STATUT UCHWALONY W DNIU 20.09.1996 R. - 23.06.2001 R. - ZMIANA POLEGAJĄCA NA DODANIU USTĘPU 5 W PARAGRAFIE 4.
	2	UCHWAŁĄ ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "CZUBY" W LUBLINIE NR 7/2003 Z DNIA 13 GRUDNIA 2003R PRZYJĘTO ZMIANY DO STATUTU SPÓŁDZIELNI I UCHWALONO TEKST JEDNOLITY STATUTU Z WYJĄTKIEM: § 4 UST. 4 PKT. 8; § 8 UST. 2; § 16 UST. 2; § 28 UST. 1; § 30 UST. 2 PKT. 3, 6, 7; § 32 UST. 2; § 34 UST. 1, 2; § 43 UST. 1 PKT. 3; § 52 UST. 3; § 58 UST. 1 I 2; § 63 UST. 3; § 69 UST. 1 PKT. 5; § 76 UST. 3 PKT. 5; § 79 UST. 4.
	3	WYROK SĄDU OKRĘGOWEGO W LUBLINIE I WYDZIAŁ CYWILNY SYGN. AKT: IC 72/04 1. SKREŚLA SIĘ: § 72 UST. 2 STATUTU, 2. W KONSEKWENCJI UCHYLENIA PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W LUBLINIE ZAPIS § 72 UST. 7 STATUTU ZMIENIA SIĘ TREŚĆ § 83 UST. 3 POPRZEZ SKREŚLENIE W WERSECIE PIERWSZYM PO WYRAZIE "OSOBY" - WYRAZÓW: "BĘDĄCE PRACOWNIKAMI SPÓŁDZIELNI ORAZ OSOBY".
	4	UCHWAŁA NR 1/2006 ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "CZUBY" Z 15 LIPCA 2006 R. ZMIANY STATUTU WYKAZANE W ZAŁĄCZNIKU DO UCHWAŁY NR 1/2006 Z 15.07.2006 R. DOŁĄCZONEJ POD POZ. 1 LISTY DOKUMENTÓW NINIEJSZEGO WNIOSKU. ZMIENIONE: § 1 UST. 1, 2, 4 I 6, 5, 6 UST. 2 I 3, 7 UST. 1, 3 I 4, 8 UST. 1, 2 I 3, 9, 10, 11 UST. 2, 12 UST. 2, 3 I 4, 14 UST. 1, 15 UST. 1, 5 I 6, 16 UST. 1, 18 UST. 3, 19 UST. 3, 21, 22, 23 UST. 2 I 4, 24 UST. 3, 26 UST. 1, 3 I 4, 28 UST. 1 I 2, 29 UST. 4, 30 UST. 2 PKT 3 I UST. 4 I 6, 32 UST. 2, 33, 34, 35, 36, 37, 39 UST. 1 I 2, 40 UST. 1 I 3, 41 UST. 2, 42, 43, 44 UST. 1 I 3, 45 UST. 1, 2 I 3, 48, 49 UST. 4, 50 UST. 1 I 3, 52, 53, 53/1/, 55, 56 UST. 1 I 2, 57, 58, 59 UST. 1, 60, 61, 62 UST. 1, 63 UST. 1 I 4, 66 UST. 1, 66/1/ UST. 2 I 3, 67, 69 UST. 4 I 7, 71 UST. 2, 72 UST. 1, 3 I 7, 73 UST. 3, 74 UST. 1 I 2, 75, 76 UST. 2, 3, 4 I 5, 77, 78 UST. 1, 2 I 4, 79, 81 UST. 1, 83 UST. 2, 84, 85, 86 UST. 1 I 2, 87, 87 UST. 1 PKT 15, 89 UST. 1 I 4, 92 UST. 2 I 3, 94, 96 UST. 2, 97 UST. 1 I 4, 98 UST. 1 I 2, 100 UST. 1 I 3, 103, 104 UST. 1 I 3, 105, 109 UST. 1 I 2, 110, 111 UST. 2, 112, 113 UST. 1.
	5	12.06.2010R. - ZMIENIONO §1 UST. 1 I 3, §4 UST. 2, 4 I 6, §6 UST. 2, 3 I 4, §7 UST. 1, §8, § 8A, §8B, §9 §10 UST. 5 I 6, §12 UST. 2, §13 UST. 1, §15, §16, §17 UST. 3, §17A, §18, §21 PKT 4, §25A, §26, §28, §30 UST. 2, 4, 5, 6 I 7, §31 UST. 1, 2, 3 I 7, §32 UST. 3, §38, §38A, §39, §40, §43 PKT 3, §48A, §52, §53, §54, §55, §56, §57, §58, §59 UST. 1, §60, §61, §62, §63, §64 PKT 5, §69 UST. 3, 4, 5, 6, 7, 18, §72 UST. 1, 2, 3, 5, 6, 17, §73, §74, §75, §76, §77, §78, §78A, §78B, §78C, §78D, §78E, §78F, §78G, §78H, §79, §80, §81, §83, §84, §84A, §84B, §84C, §84D, §85, §86, §87, §88, §88A, §89 UST. 4, §92 UST. 2 I 3, §93, §95A, §97, §98, §99, §100, §101, §102, §103, §103A, §103B, §103C, §103D, §104 UST. 1, §107 UST. 2, §108 UST. 1, §109, §109A, §112, §113.
	6	25.06.2012 R. - ZMIANA STATUTU - ZMIENIONO: § 61, § 65 UST. 2, § 72 UST. 1, § 76 UST. 1, § 77 UST. 4, 6 I 7, § 78 UST. 2, § 78 G UST. 3 I 4, § 81 UST. 3, § 84 D UST. 1-3, § 85, § 87 UST. 1, § 93, § 103B, § 107 UST. 1, § 108 UST. 1 PKT 8, § 109, § 109A UST. 1, § 113. USUNIĘTO: § 100-103.
	7	UCHWAŁA NR 8/2013 WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "CZUBY" W LUBLINIE Z DNIA 11.06.2013 R. ZMIANY STATUTU WYKAZANE W ZAŁĄCZNIKU NR 1 DO UCHWAŁY NR 8/2013 Z DNIA 11.06.2013 R. DOŁĄCZONEJ POD POZ. 1 LISTY DOKUMENTÓW NINIEJSZEGO WNIOSKU. ZMIENIONE: § 12 UST. 7; § 79 PKT 13; § 84 B UST. 9; § 87 UST. 1; § 93; § 103 A; § 103 C; § 113. DODANE: § 12 UST. 8; § 103 A ZE ZN. 1; § 103 A ZE ZN. 2; § 103 A ZE ZN. 3; § 103 A ZE ZN. 4; § 103 A ZE ZN. 5
	8	16.06.2014 R. - ZMIENIONO PAR. 18 UST. 1 PKT 3, PAR. 48 UST. 1, SKREŚLONO PAR. 52, ZMIENIONO PAR. 55 UST. 2, PAR. 58 UST. 2, SKREŚLONO W PAR. 59 UST. 2, ZMIENIONO PAR. 61 UST. 8, PAR. 78D UST. 2, W PAR. 78E SKREŚLONO UST. 4, ZMIENIONO PAR. 87 UST. 1, PAR. 88A, W PAR. 93 PKT 8 DODANO LIT. E, ZMIENIONO PAR. 95 UST. 1, PAR. 103A UST. 4, PAR. 103A ZE ZN. 1 UST. 1, UST. 4, PAR. 103B UST. 1 PKT 3, PAR. 103B UST. 1 PKT 4, W PAR. 103 B UST. 1 SKREŚLONO PKT 8-9, W PAR. 103B DODANO PKT 16, SKREŚLONO PAR. 103C, ZMIENIONO PAR. 103D, PAR. 107 UST. 2, PAR. 109 UST. 2, W PAR. 109 UST. 3 DODANO PKT 6, ZMIENIONO PAR. 113
	9	24.06.2015 R. - UCHWAŁA NR 8/2015 WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "CZUBY" W LUBLINIE, ZMIENIONO : § 10 UST. 5, § 73 UST. 2, § 74 UST. 1 I 3, § 78B UST. 2, § 79 PKT 5, § 93 PKT 5, § 93 PKT 8 LIT. E, § 103 A UST. 1, § 103 A ZE ZNACZKIEM 4 UST. 2; § 113; DODANO : § 63 UST. 3 ZE ZNACZKIEM 1, § 103 A ZE ZNACZKIEM 1 UST. 1 ZE ZNACZKIEM 1.
	10	UCHWAŁA NR 9/2016 WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "CZUBY"

	W LUBLINIE Z DNIA 7.06.2016 R. ZMIANY STATUTU WYKAZANE W ZAŁĄCZNIKU NR 1 DO UCHWAŁY NR 9/2016 Z DNIA 7.06.2016 R. DOŁĄCZONEJ POD POZ. 1 LISTY DOKUMENTÓW NINIEJSZEGO WNIOSKU ZMIENIONE: § 6 UST. 3, § 78B UST 2, § 78 C UST. 1, § 93 PKT 2, § 103B PKT 3, § 113
11	07.06.2017 R. - ZMIENIONO: § 7 UST. 1, § 65 UST. 2, § 67 PKT 4 I 5, § 103A UST. 6, § 103A(1) UST. 4, § 103A(4) UST. 3, § 113; DODANO: § 78D UST. 1(1), § 87 UST. 1 PKT 38, § 103A(1) UST. 2(1), § 103E.
12	UCHWAŁA NR 8/2018 WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "CZUBY" W LUBLINIE Z DNIA 5.06.2018 R. ZMIENIONE: § 2, § 6, § 7, § 8B, § 13 UST. 1 I 3, § 15, § 17 UST. 1 I 3, § 18, § 19 UST. 1 I 2, § 21, § 23, § 24, § 25, § 25A, § 26, § 29, § 31, § 36 UST. 25 41, 543, § 44, § 45 UST. 1 I 2, § 46, § 47 UST. 1, § 48, § 55 UST. 2, § 64, § 65 UST. 1, § 72 UST. 4, § 74 UST. 1, § 74 UST. 4, § 77 UST. 4, § 78A UST. 3, § 78D UST. 1, § 79 PKT 13, § 81 UST. 4, § 87 UST. 1, § 93 PKT 8, § 103A UST. 1, § 103A4 UST. 2, § 107 UST. 2, § 109 UST. 3 PKT 3, § 113. SKREŚLONE: § 12, § 33, § 42, § 50 UST. 2, § 53, § 54, § 66, § 67, § 69, § 93 PKT 6 I 7, § 109 UST. 4 PKT 4.
13	UCHWAŁA NR 8/2019 WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "CZUBY" W LUBLINIE Z DNIA 11.06.2019 R.; ZMIENONO § 1 UST. 3, PODROZDZIAŁ D, § 28 UST. 3, § 38 UST. 1, § 39 UST. 1 I 2, § 56 UST. 3, § 63 UST. 3 ZE ZNACZKIEM 1, § 64 UST. 4, § 85 UST. 2, § 87 UST. 1, § 103A ZE ZNACZNIEM 4 UST. 3, § 113.; DODANO § 10 UST. 9. SKREŚLONO ROZDZIAŁ V, § 85 UST. 3.
14	UCHWAŁA NR 14/2023 WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "CZUBY" W LUBLINIE ODBYTEGO W DNIACH OD 26.04.2023 R. DO 14.06.2023 R.; ZMIENIONE: § 88 UST. 3, § 88A, § 103D, § 113; DODANE: § 72 UST. 5-10
15	UCHWAŁA NR 10/2024 WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "CZUBY" W LUBLINIE ODBYTEGO W DNIACH OD 31.05.2024 R. DO 28.06.2024 R.; ZMIENIONO: § 103A UST. 5, § 103A UST. 6, § 103A(1) UST. 2, § 103A(2) UST. 4

Rubryka 5

1. Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia

NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu

ZARZĄD

2. Sposób reprezentacji podmiotu

OŚWIADCZENIE WOLI ZA SPÓŁDZIELNIĘ SKŁADAJĄ PRZYNAJMNIEJ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU I OSOBA PRZEZ ZARZĄD DO TEGO UPOWAŻNIONA. (PEŁNOMOCNIK)

Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu

1	1. Nazwisko	ANTONIEWSKI
	2. Imiona	LESZEK KRZYSZTOF
	3. Numer PESEL lub data urodzenia	58051400270, -----
	4. Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK RADY NADZORCZEJ WYZNACZONY DO CZASOWEGO PEŁNIENIA FUNKCJI PREZESA ZARZĄDU
	5. Czy osoba wchodząca w skład	NIE

	zarządu została zawieszona w czynnościach?	
	6.Data do jakiej została zawieszona	----
2	1.Nazwisko	WIEJAK
	2.Imiona	ANNA KAROLINA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	69112702888, ----
	4.Funkcja w organie reprezentującym	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU DS. FINANSOWYCH
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	----
3	1.Nazwisko	MICHAŁOWSKI
	2.Imiona	DARIUSZ ANDRZEJ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	79122002056, -----
	4.Funkcja w organie reprezentującym	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU DS. EKSPLOATACYJNYCH
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru				
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA	
	Podrubryka 1			
	Dane osób wchodzących w skład organu			
	1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KACZMARSKI	
		2.Imiona	JERZY JANUSZ	
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	60032308738, -----	
		4.Numer KRS	****	
	2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	TURSKI	
		2.Imiona	ANDRZEJ	
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	54041904355, -----	
		4.Numer KRS	****	
	3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PRZYBYŚ ZIEMBA	
		2.Imiona	DANUTA	
		3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	49111906643, -----	
		4.Numer KRS	****	
	4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BYRA	
		2.Imiona	MATEUSZ	
3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia		98031102978, -----		
4.Numer KRS		****		

5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	CZĘPIŃSKA
	2.Imiona	EWA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	67103108541, -----
	4.Numer KRS	****
6	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	FARION
	2.Imiona	KRYSTIAN
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	79092405815, -----
	4.Numer KRS	****
7	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GAJEWSKA MIKOŁAJEWICZ
	2.Imiona	MARIA JOLANTA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	56013006001, -----
	4.Numer KRS	****
8	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GLADOSZ
	2.Imiona	KONRAD
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78032700252, -----
	4.Numer KRS	****
9	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KLIMEK
	2.Imiona	KONRAD
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	84090702499, -----
	4.Numer KRS	****
10	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	LIGĘZA
	2.Imiona	PAWEŁ ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	76091205477, -----
	4.Numer KRS	****
11	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MIELNICZUK
	2.Imiona	MARCIN PIOTR
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	82121402970, -----
	4.Numer KRS	****
12	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PODLECKA
	2.Imiona	KATARZYNA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	84072102066, -----
	4.Numer KRS	****
13	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SIERADZKA
	2.Imiona	ANNA ELŻBIETA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	65072600846, -----
	4.Numer KRS	****

4 10 100 Jani

14	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SŁAWIŃSKA
	2.Imiona	JOLANTA JANINA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	82020806765, -----
	4.Numer KRS	****
15	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WARYCH
	2.Imiona	MARIAN ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	51052604179, -----
	4.Numer KRS	****
16	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ZAMIEJSKA
	2.Imiona	EMILIA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	84100100581, -----
	4.Numer KRS	****
17	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ZMYSŁOWSKA
	2.Imiona	MAŁGORZATA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	85101703728, -----
	4.Numer KRS	****
18	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ANTONIEWSKI
	2.Imiona	LESZEK KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	58051400270, -----
	4.Numer KRS	****
19	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BOGUTA
	2.Imiona	MAGDALENA BLANKA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	76022411168, -----
	4.Numer KRS	****
20	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PONIEMIRSKI
	2.Imiona	ALBERT DANIEL
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	68100302051, -----
	4.Numer KRS	****
21	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ZUBRZYCKA
	2.Imiona	SYLWIA ANNA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	76072501365, -----
	4.Numer KRS	****

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Rubryka 4 - Pełnomocnicy

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1. Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
2. Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 1, , REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	2	41, 2, , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	3	42, 9, , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
	4	68, 1, , KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	5	68, 2, , WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	6	64, 1, , POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	7	90, 0, , DZIAŁALNOŚĆ TWÓRCZA ZWIĄZANA Z KULTURĄ I ROZRYWKĄ
	8	93, 1, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA ZE SPORTEM
	9	93, 2, , DZIAŁALNOŚĆ ROZRYWKOWA I REKREACYJNA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1. Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	10.07.2001	1999 ROK
	2	08.07.2003	2002 R.
	3	15.06.2004	2003 R.
	4	21.06.2005	2004R
	5	20.06.2006	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	06.06.2007	2006 R.
	7	16.06.2008	01.01.2007R. - 31.12.2007R.
	8	29.06.2009	2008R.
	9	22.06.2010	2009 ROK
	10	20.06.2011	ZA 2010 ROK
	11	05.07.2012	2011 ROK
	12	20.06.2013	2012 R.
	13	26.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	02.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	16.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	14.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	18.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	17.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	19	05.10.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019



	20	16.09.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	21	20.09.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	22	12.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	23	16.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	1999 ROK
	2	*****	2002 R.
	3	*****	2003 R.
	4	*****	2004R
	5	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	*****	2006 R.
	7	*****	01.01.2007R. - 31.12.2007R.
	8	*****	2008R.
	9	*****	2009 ROK
	10	*****	ZA 2010 ROK
	11	*****	2011 ROK
	12	*****	2012 R.
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	19	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	20	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	21	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	22	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	23	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	1999 ROK
	2	*****	2002 R.
	3	*****	2003 R.
	4	*****	2004R
	5	*****	01.01.2005 R. - 31.12.2005 R.
	6	*****	2006 R.
	7	*****	01.01.2007R. - 31.12.2007R.
	8	*****	2008R.
	9	*****	2009 ROK
	10	*****	ZA 2010 ROK
	11	*****	2011 ROK
	12	*****	2012 R.
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016	
17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017	
18	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018	
19	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019	
20	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020	
21	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021	
22	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022	
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	1999 ROK
	2	*****	2002 R.
	3	*****	2003 R.
	4	*****	2004R
	5	*****	2006 R.
	6	*****	01.01.2007R. - 31.12.2007R.
	7	*****	2008R.
	8	*****	2009 ROK
	9	*****	ZA 2010 ROK
	10	*****	2011 ROK
	11	*****	2012 R.
	12	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	13	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	14	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	15	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	16	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	17	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	18	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	19	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	20	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	21	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	22	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

[Handwritten signatures]

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

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

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacja o połączeniu/podziale lub przekształceniu spółdzielni

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacje o rozwiązaniu Spółdzielni

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 06.02.2025

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

f 16 1000 1000

Załącznik Nr 2 do protokołu lustracji

Zasoby mieszkaniowe

Lp.	Wyszczególnienie	Lata		
		2021	2022	2023
1	Liczba budynków ogółem	205	205	204
	w tym : budynki mieszkalne	184	184	183
2	Liczba mieszkań ogółem w tym o statusie :	11173	11172	11148
	- lokatorskiego prawa do lokalu	211	197	184
	- własnościowego prawa do lokalu	4982	4930	4888
	- odrębnej własności lokalu	5969	6035	6067
	- w najmie	11	10	9
3	Liczba lokali użytkowych	216	216	214
3a.	Liczba lokali użytkowych -mienie	42	43	44
4	Liczba garaży	621	621	607
5	Powierzchnia użytkowa w m2 ogółem w tym :	637 862,79	637 741,09	634 907,16
	-lokali mieszkalnych	612 633,51	612 511,81	610 643,71
	-lokali użytkowych	14 906,55	14 906,55	14 180,16
	-lokali użytkowych (mienie)	5 166,01	5 183,01	5 183,01
	-garaży	10 322,73	10 322,73	10 083,29
6	Liczba lokali korzystających z centralnej ciepłej wody	11 262	11 262	11 262
7	Liczba mieszkań z opomiarowanym zużyciem ciepła	9 197	9 197	9 167
8	Liczba mieszkań z opomiarowanym zużyciem wody	11 361	11 361	11 331
9	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm	0	0	0

Lublin
miejsowość

30.04.2025
data

Starszy Inspektor
Działu księgowości, finansów
i analiz ekonomicznych

Eryk Jędruska
sporządził

Z-ca Prezesa Zarządu

ds. Finansowych
mgr Anna Wójcik

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych

mgr inż. Dariusz Michałowski

Podpisy Członków zarządu

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Tomasz Kosiński

Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

	Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
1.	Liczba Członków ogółem na dzień 31.12.	13 136	12 964	12 825
2.	Liczba zrealizowanych eksmisji z lokali mieszkalnych	0	0	1
3.	Liczba aktów notarialnych zawartych na ustanowienie odrębnej własności lokali w danym roku	80	73	67

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Finansowych
[Signature]
mgr Anna Wicjak

.....
miejsowość.....
data.....
sporządził.....
Podpisy Członków Zarządu

31.01.2025.

Kierownik
Działu członkowsko-prawnego
[Signature]
mgr Iwona Głuska

CZŁONEK RADY NADZORCZEJ WYZNACZONY
DO CZASOWEGO PEŁNIENIA FUNKCJI
PREZESA ZARZĄDU

[Signature]
Leszek Antoniewski

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych
[Signature]
mgr inż. Dariusz Michałowski

[Signatures]

Załącznik nr 4 do protokołu lustracji

Zatrudnienie i wynagrodzenia

Wyszczególnienie		Lata		
		2021	2022	2023
1	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w latach w tym :	201,02	196,15	193,20
	- pracownicy umysłowi	99,20	95,68	91,34
	- konserwatorzy i inni	101,82	100,46	101,87
2	Zrealizowane wynagrodzenie ogółem w zł.: w tym :	12 479 109	13 363 704,02	13 812 884,65
	-osobowy fundusz wynagrodzeń z premiami i nagrodami	12 447 926	13 343 634,38	13 799 100,65
	-wynagrodzenia z tytułu umów zleceń i umów o dzieło	31 183	20 069,64	13 784,00
3	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł. w tym :	5 173	5 678	5 958
	-pracownicy umysłowi	6 106	6 625	7 036
	konserwatorzy i inni	4 009	4 376	4 663
4	Rada Nadzorcza -diety	290 080,00	292 170,99	210 160,00
5	Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedlowych - diety	801 850,00	863 870,00	620 931,20

Łublin
miejsowość

6.09.2025
data

Starszy Inspektor
Działu księgowości, finansów
i analiz ekonomicznych
sporządził
Elżbieta Jedlińska

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. finansowych

mgr Tomasz Wójcik

Podpisy Członków Zarządu

CZŁONEK RADY NADZORCZEJ WYZNACZONY
DO CZASOWEGO PEŁNIENIA FUNKCJI
PREZESA ZARZĄDU

Łaszek Antoniewicz

mgr inż. Andrzej Krawczuk
Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych

Ł *W* *Ł* *K*

Gospodarka gruntami

L.p.	Wyszczególnienie	Lata		
		2021	2022	2023
1.	Powierzchnia gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię w ha*, w tym:	106,62	106,62	105,86
	a) zabudowana			
	b) planowana do zabudowy	0	0	0
	c) nie nadająca się do zabudowy	0	0	0
2.	Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny w ha, w tym:	106,62	106,62	105,86
	a) prawo własności	91,34	91,34	90,83
	b) prawo wieczystego użytkowania	15,31	15,31	15,03
3.	Powierzchnia gruntów bez tytułu prawnego	0	0	0

* ha z dwoma miejscami po przecinku

lublin 30.04.2025r
 miejscowość data

Specjalista
 ds. administrowania mieniem spółdzielni
 mgr inż. Agata Rucińska
 sporządził

Z-ca Prezesa Zarządu ds. Finansowych
 mgr Anna Wiciak
 Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjnych
 mgr inż. Dariusz Michałowski
 Podpisy Członków Zarządu

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Tomasz Kozłowski

g k p

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi

L.p.	Wyszczególnienie	lata		
		2021	2022	2023
1	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł			
	w tym :	30 531 225,96	33 123 598,81	35 131 942,07
	-eksploatacja	29 177 229,08	31 673 397,32	33 535 813,39
	inne(wymienić jakie) :			
	-			
	I. użytkowe	941 746,60	1 002 388,93	1 121 287,89
	garaze	388 472,52	425 082,11	446 163,56
	dzierżawa terenu , pozytki	23 777,76	22 730,45	28 677,23
2	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł			
	w tym :	31 539 036,15	33 670 419,75	36 604 034,94
	-opłaty od lokali mieszkalnych	30 022 387,83	32 052 413,31	34 737 094,28
	-opłaty od lokali użytkowych	958 560,85	1 022 068,50	1 159 420,79
	inne (wymienić jakie)			
	garaze	411 772,22	443 402,36	481 780,15
	-dzierżawa terenu, pozytki,	146 315,25	152 535,58	225 739,72
3	Wynik finansowy (nadwyżka - niedobór przychodów względem ponoszonych kosztów) na eksploatacj ("GZM")	1 007 810,19	546 820,94	1 472 092,87
4	Koszty c.o i c.w.u.	26 407 476,85	28 037 018,30	41 963 902,30
5	Przychody c.o. i c.w.u.	24 867 991,84	31 715 672,64	45 909 541,30
6	Różnica do rozliczenia na c.o.	- 1 539 485,01	3 678 654,34	3 945 639,00
7	Różnica do rozliczeń z innych tytułów			
	w tym :	- 191 271,85	- 304 636,46	- 290 228,20
	-zuzycie wody	- 191 271,85	- 304 636,46	- 290 228,20
	-wywóz nieczystości			
	inne (wymienić jakie):			
	-			

Lublin 13.03.2025
miejsowość data

Starszy Inspektor
Działu księgowości, finansów
i analiz ekonomicznych
sporządził
Elżbieta Jedlińska

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Finansowych
mgr Anna Wiejak

podpisy Członków Zarządu

CZŁONEK RADY NADZORCZEJ WYZNACZONY
DO CZASOWEGO PEŁNIENIA FUNKCJI
PREZESA ZARZĄDU

Leszek Antoniewski

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych
mgr inż. Dariusz Michałowski

g
le
Jacek
Kas

Jednostkowe stawki opłat eksploatacyjnych

(w złotych z dokładnością do 1 grosza)

Lp.	Rodzaj kosztów	ustalone przez RN zł/m ² p.uż lub inne mierniki* na dany rok		
		Lata		
		2021	2022	2023
I	Eksploatacja (bez remontów)stawka w tym:			
	a) zależne od spółdzielni	2,36	2,51	2,83
	- wynagrodzenia	1,73	1,78	1,90
	- zużycie materiałów	0,07	0,08	0,11
	- pozostałe	0,56	0,65	0,82
	b) niezależne od Spółdzielni			
	- energia elektryczna (m ²)	0,10	0,09	0,10
	- ubezpieczenia (m ²)	0,08	0,08	0,10
	- zimna woda i kanalizacja			
	- wywóz śmieci (osoba)			
	- opłaty za użytkowanie terenu			
	- podatek od nieruchomości (m ²)	0,13	0,14	0,16
	- inne (wymienić) gaz (osoba)	7,93	9,67	12,59
	- utrzymanie dźwigów (lokal)	11,19	12,38	11,75
	- konserwacja co	0,07	0,07	0,08
	- abonament MPWiK (lokal)	0,36	0,35	0,36
	- konserwacja domofonów (lokal)	1,94	2,01	2,29
	- przeglądy techniczne - obowiązkowe	0,04	0,05	0,03
	- konserwacja RTV(lokal)	6,19	6,54	7,78
	- odpis na wymianę dźwigów (lokal)	10,00	10,00	10,00
	- sprzątnięcie klatek schodowych (lokal)	13,34	14,30	16,03
II	Odpis na fundusz remontowy	0,75	0,83	0,96
III	Koszty c.o.	17285502,12	18330722,64	26176240,93
IV	Koszty c.w.u.	9121974,73	9706295,66	15787661,37
V	inne koszty : (w przypadku rozliczenia odrębnego woda (m ³)	9,08	9,53	9,79

* inne mierniki-osoba,mieszkanie,inne

Lublin 30.04.2025

miejscowość:

data

Starszy Inspektor
Działu księgowości, finansów
i analiz ekonomicznych

Elżbieta Jedlińska
sprzątnięcia

Z-ca Prezosa Zarządu
ds. finansowych

mgr inż. Dariusz Michalowski

podpisy Członków Zarządu

Z-ca Prezosa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych

mgr inż. Dariusz Michalowski

4 16 16 16

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych

L-p	Wyszczególnienie	Rok		
		2021	2022	2023
1.	Roczny wymiar opłat na lokalach mieszkalnych w zł	68 063 780,32	77 158 461,58	95 967 889,16
2	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. zł (bez spraw sądowych)	2 889 556,45	4 351 244,18	5 741 567,46
3	Wskaźnik poziomu zadłużenia Poz. 2 / Poz. 1 w %	4,25	5,64	5,98
4	Struktura zaległości - do 3 miesięcy	1 490 642,28	2 317 421,70	2 310 260,61
	- 3 miesięczne i powyżej	1 398 914,17	2 033 822,48	3 431 306,85
5	Liczba lokali zalegających z opłatami ogółem w tym - powyżej 3- miesięcy	4 885	5 035,00	5 128
6	Liczba spraw skierowanych do sądu	92	89	23
7	Liczba lokali z orzeczoną eksmisją lokatorów (stan na koniec roku)	19	16	14
8	Liczba zrealizowanych eksmisji	-	-	1

Kierownik
Działu Opłat i Windykacji
Rozliczeń Wkładów
[Podpis]
sporządził

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Finansów
mgr Anna Wiejak
Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych
[Podpis]
mgr. inż. Bartosz Michałowski
podpisy Członków Zarządu

Lublin. 30.04.2025
miejscowość

[Podpis]

[Podpis]

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali użytkowych

L.p	Wyszczególnienie	Rok		
		2021	2022	2023
1.	Roczny wymiar opłat na lokalach użytkowych w zł	3 818 863,02	4 060 860,53	4 772 234,65
2	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. zł	358 407,10	549 842,89	653 703,68
3	Wskaźnik poziomu zadłużenia Poz. 2 / Poz. 1 w %	9,39	13,54	13,70
4	Struktura należności			
	- do 3 miesięcy	324 762,87	539 618,87	640 274,79
	- ponad 3 miesięczne	33 644,23	10 224,02	13 428,89
5	Liczba lokali zalegających z opłatami ogółem w tym	263	272	273
	- powyżej 3- miesięcy	6	5	7
6	Liczba spraw skierowanych do sądu	3	8	2
7	Liczba lokali z orzeczoną eksmisją (stan na koniec roku)	19	16	14

Kierownik
Działu Opłat i Windykacji
Rozliczeń i Wkładów
.....
Spółzadźwig

Z-ca Prezesa Zarządu Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Finansów ds. Eksploatacyjnych
MGR Anna Winiak mgr inż. Dariusz Michajowski
.....
podpisy Członków Zarządu

Lublin. 30.04.2025
miejscowość

[Signature]

[Signatures]

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzierżawach

L.p	Wyszczególnienie	Rok	
		2021	2022
1.	Roczny wymiar opłat na dzierżawach w zł	709 484,06	727 645,40
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. zł	29 753,96	87 336,86
3.	Wskaźnik poziomu zadłużenia Poz. 2 / Poz. 1 w %	4,19	12,00
4.	Struktura należności		
	- do 3 miesięcy	29 753,96	87 336,86
	- ponad 3 miesięczne		2 680,97
5.	Liczba dzierżaw zalegających z opłatami ogółem w tym	22	36
	- powyżej 3- miesięcy	-	3
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	-	-
7.	Liczba lokali z orzeczoną eksmisją	-	-

Kierownik
Działu Opłat i Windykacji
Rozliczeń, Wkładów

.....
sporządził

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych
Przesa Zarządu
inż.
Nagr inż.
Michałowski

podpisy Członków Zarządu

Lublin. 30.04.2025
miejscowość

Handwritten signature

Handwritten mark

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od garaży

L.p	Wyszczególnienie	Rok		
		2021	2022	2023
1.	Roczny wymiar opłat na lokalach użytkowych w zł	560 069,08	600 701,60	657 351,64
2	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. zł	6 935,65	11 632,14	11 884,00
3	Wskaźnik poziomu zadłużenia Poz. 2 / Poz. 1 w %	1,24	1,94	1,81
4	Struktura należności			
	- do 3 miesięcy	5 439,22	6 799,67	10 362,61
	- ponad 3 miesięczne	1 496,43	4 832,47	1 521,39
5	Liczba lokali zalegających z opłatami ogółem w tym	109	147	185
	- powyżej 3- miesięcy	5	6	4
6	Liczba spraw skierowanych do sądu	-	-	-
7	Liczba lokali z orzeczoną eksmisją (stan na koniec roku)	-	-	-

Lublin. 30.04.2025
miejsowość

Elżbieta Ożóg
Działu Opłat, Windykacji,
Rozliczeń i Wkładów
Elżbieta Ożóg

Z-ca Prezesa Zarządu ds. Finansowych
mgr Anna Wierzbicka
Z-ca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjnych
mgr Inż. Dariusz Michałowski
podpisy Członków Zarządu

[Handwritten signatures]

Stan funduszy zasadniczych na koniec roku

l.p	Nazwa funduszu	Rok		
		2021	2022	2023
1	Udziałowy	636 169,55	590 940,50	583 523,50
2	Zasobowy	51 475 254,99	52 322 314,17	52 176 614,71
	w tym zasobów mieszkaniowych	36 364 708,88	36 031 613,68	35 621 036,05
3	Wkładów mieszkaniowych	4 442 518,07	4 047 709,92	3 430 471,09
4	Wkładów budowlanych	158 865 007,37	153 817 790,32	149 077 333,20
5	Z aktualizacji wartości majątku trwałego	- 35 312 386,52	- 35 943 850,05	- 36 109 452,30
6	Z przekształceń	-	-	-
7	Inne (wymienić)			
8	Zmniejszenia funduszu z tytułu umorzeń	- 6 232 451,29	- 6 712 161,72	- 7 183 523,57
9	wynik finansowy poza GZM(zysk+, strata -)	1 940 953,38	3 716 925,18	3 201 984,03
razem fundusze zasadnicze (kapitały w bilansie)		175 815 065,55	171 839 668,32	165 176 950,66

*zgodność z bilansem

Lublin
miejsowość

Kierownik
Działu Oplat i Windykacji,
Rozliczeń - Wkładów

Elżbieta Ożóg

Specjalista
Działu księgowości, finansów
i analiz ekonomicznych

Janina Gąsior

06.02.2025
data

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. finansowych
mgr Anna Wiejak

.....
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ WYZNACZONY
DO CZASOWEGO PEŁNIENIA FUNKCJI
PREZESA ZARZĄDU

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych
mgr inż. Dariusz Michalowski

Leszek Antoniewski

f *U* *foe* *tan*

**Rozliczenie kosztów zarządu ogólnego Spółdzielni za lata objęte lustracją
przedstawiało się następująco:**

Lp	Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
	Lokale ogółem:	5 510 483,16	5 614 767,56	5 939 193,15
	w tym:			
1.	Lokale mieszkalne	4 675 119,83	4 793 017,55	5 024 084,47
2.	Lokale użytkowe	178 706,12	180 426,39	215 771,28
3.	Lokale mienie	591 361,00	575 499,71	619 668,99
4.	Garaze	54 316,69	55 975,40	64 979,36
5.	Dzierżawa	10 979,52	9 848,51	14 689,05
	Razem	5 510 483,16	5 614 767,56	5 939 193,15

Lublin

.....
miejsowość

14.05.2025

.....
data

Ewa Szaruga

.....
sporządził

Z-ca Prezesa Zarządu ds. Finansowych
Z-ca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjnych
mgr Anna Wicjak
mgr inż. Dariusz Michałowski
Podpisy Członków Zarządu

↓ 14 Jan 14

RPNO SKARPA 2023

Nr uchwały	Data	W sprawie:
1/2023	2023-01-16	korekty planu na 2023 rok funduszu remontowego nieruchomości ES 18 – modernizacja schodów wejściowych do budynku przy ulicy Radości 14.
2/2023	2023-02-27	korekty planu na 2023 rok funduszu remontowego wspólnego – poszerzenie zatoki postojowej przed budynkiem przy ulicy Sympatycznej 3.
3/2023	2023-03-27	korekty planu na 2023 rok funduszu remontowego wspólnego – likwidacja placu o nawierzchni asfaltowej, wykonanie chodnika z kostki brukowej w rejonie budynków przy ulicy Sympatycznej 12-16.
4/2023	2023-03-27	dzierżawy terenu nieruchomości ES 14 z przeznaczeniem na kontynuowanie działalności gospodarczej Lodziarni „Miś” - sprzedaż lodów z przyczepy gastronomicznej w miesiącach kwiecień-październik 2023.
5/2023	2023-04-17	zamontowania ławki na terenie nieruchomości ES 19 - w rejonie budynku przy ulicy Gościnniej 15.
6/2023	2023-05-08	zamontowania ławki na terenie nieruchomości ES 07.
7/2023	2023-05-08	korekty planu na 2023 rok funduszu remontowego nieruchomości ES 14 – malowanie od wewnątrz drzwi kabin dźwigów w budynkach przy ulicy Fantastycznej 17, 19, 21.
8/2023	2023-06-12	sprzątania I klatki schodowej w budynku przy ulicy Romantycznej 10 i wprowadzenia z tego tytułu odpisu dla mieszkań ww. klatki schodowej.
9/2023	2023-06-12	sprzątania I klatki schodowej w budynku przy ulicy Fantastycznej 19 i wprowadzenia z tego tytułu odpisu dla mieszkań ww. klatki schodowej.
10/2023	2023-06-12	korekty planu funduszu remontowego nieruchomości ES 07 – malowanie od wewnątrz kabin dźwigów przy ulicy Romantycznej 6.
11/2023	2023-06-12	zamontowania ławki na terenie nieruchomości ES 07 – w rejonie budynku przy ulicy Gościnniej 1.
12/2023	2023-06-12	sprzątania V klatki schodowej w budynku przy ulicy Fantastycznej 5 i wprowadzenia z tego tytułu odpisu dla mieszkań ww. klatki schodowej.
13/2023	2023-07-24	korekty planu na 2023 rok funduszu remontowego nieruchomości ES 17 – wykonanie projektu i przebudowy instalacji gazowej w budynku przy ulicy Sympatycznej 4.
14/2023	2023-07-24	uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Osiedla „Skarpa” na 2024 rok.
15/2023	2023-07-24	zatwierdzenia struktury organizacyjnej Administracji Osiedla „Skarpa” na 2024 rok.
16/2023	2023-07-24	uchwalenia planu działalności kulturalno-oświatowej Domu Kultury „Skarpa” na 2024 rok.
17/2023	2024-07-24	zatwierdzenia struktury organizacyjnej Domu Kultury „Skarpa” na 2024 rok.
18/2023	2023-09-25	wprowadzenia składnika opłat eksploatacyjnych „konserwacja domofonu” dla mieszkań II klatki schodowej w budynku przy ulicy Fantastycznej 8.
19/2023	2023-10-02	zatwierdzenia projektu stałej organizacji ruchu na ulicy Sympatycznej.
20/2023	2023-11-27	korekty planu na 2023 rok funduszu remontowego nieruchomości ES 15 – wymiana kaset wezwań i panelu dyspozycji w urządzeniach dźwigowych w budynku przy ulicy Sympatycznej 16 – I, II, III klatka.
21/2023	2023-12-04	korekty planu gospodarczo-finansowego Osiedla „Skarpa” na 2024 rok.
22/2023	2023-12-04	korekty schematu organizacyjnego Administracji Osiedla „Skarpa” na 2024 rok.
23/2023	2023-12-04	korekty planu na 2023 rok funduszu remontowego nieruchomości ES 15 – budowa wiaty śmiecinikowej w rejonie budynków przy ulicy Sympatycznej 12-16.

RPNO RUTA 2023

Nr uchwały	Data	W sprawie:
1/2023	25.01.2023	wyznaczenia drugiego miejsca postojowego dla pojazdu służbowego Poczty przy budynku Poczty Polskiej przy ul. Sasankowej 8.
2/2023	25.01.2023	zmiany planu funduszu remontowego na 2023 r. dla nieruchomości przy ul. Różanej 16.
3/2023	25.01.2023	miejsce postojowych dla samochodów osobowych na chodniku przed lokalami usługowymi od strony Matki Teresy z Kalkuty.
4/2023	25.01.2023	zmiany planu funduszu remontowego na 2023 r. w nieruchomości przy ul. Jutrzenki 10.
5/2023	25.01.2023	zmiany planu funduszu remontowego na 2023 r. dla nieruchomości przy ul. Dziewanny 5.
6/2023	22.02.2023	zmiany w planie wydatków z funduszu remontowego na 2023 r. dla nieruchomości przy ul. Dziewanny 7,9.
7/2023	22.02.2023	zmiany w planie wydatków z funduszu remontowego na 2023 r. dla nieruchomości przy ul. Dziewanny 11,13,15.
8/2023	22.02.2023	zmiany w planie wydatków z funduszu remontowego na 2023 r. dla nieruchomości przy ul. Watykańska 4,6,8,10.
9/2023	22.02.2023	zmiany planu wydatków remontów na 2023 r. w nieruchomościach przy ul. Sasankowej 1,3,5; ul. Sasankowej 4; Różanej 27,21,17; ul. Różanej 12; Różanej 16; Różanej 7; Różanej 3; Różanej 6; Stokrotki 8; Stokrotki 1,3,5,7 i ul. Różanej 1.
10/2023	22.02.2023	zmiany planu wydatków remontów na 2023 r. w nieruchomości przy ul. Dziewanny 5.
11/2023	22.02.2023	zmiany planu wydatków z funduszu remontowego ogólnooświatowego na 2023 r.
12/2023	22.02.2023	zmiany planu wydatków z funduszu remontowego ogólnooświatowego na 2023 r.
13/2023	24.05.2023	zmiany w planie wydatków z funduszu remontowego na 2023 r. dla nieruchomości przy ul. Dziewanny 11,13,15.
14/2023	24.05.2023	zmiany w planie wydatków z funduszu remontowego na 2023 r. dla nieruchomości przy ul. Różanej 6.
15/2023	24.05.2023	zmiany w planie wydatków z funduszu remontowego na 2023 r. dla nieruchomości przy ul. Sasankowej 4.

g 16 Jacek Kaus

16/2023	24.05.2023	wyznaczenia i wymalowania jednej wspólnej koperty na chodniku dla samochodów zaopatrzenia lokali użytkowych nr 30A i 32A (sklep piekarniczy i garmazerka) przy ul. Jutrzenki 10
17/2023	24.05.2023	wykonania przyłącza wodno-kanalizacyjnego do kiosku przy ul. Jutrzenki 5B dla ARMINE Spółki z o.o.
18/2023	24.05.2023	udostępniania kodów do wejść klatek schodowych budynkach osiedla „Ruta”.
19/2023	24.05.2023	przedłużenia koncesji na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu „Ricetta” Usługi Gastronomiczne ul. Jutrzenki 10/11A.
20/2023	27.06.2026	montażu zaworów termostatycznych z głowicami antykradzieżowymi wraz z zaworami na powrocie przy grzejnikach na klatkach schodowych w nieruchomości przy ul. Watykańskiej 4,6,8,10.
21/2023	27.06.2023	wymiany wciągarki, lin nośnych i ograniczników prędkości w dźwigu osobowym budynku przy ul. Watykańskiej 10 kl. II.
22/2023	27.06.2023	budowy schodów z kostki brukowej pomiędzy chodnikiem wspólnoty przy ul. Stokrotki 6, a parkingiem przy ul. Stokrotki/Ruciana.
23/2023	27.06.2023	zmiany w planie wydatków z funduszu remontowego na 2023 r. dla nieruchomości przy ul. Dziewanny 4.
24/2023	27.06.2023	zmiany w planie wydatków z funduszu remontowego na 2023 r. dla nieruchomości przy ul. Dziewanny 5.
25/2023	27.06.2023	zmiany w planie wydatków z funduszu remontowego na 2023 r. dla nieruchomości przy ul. Dziewanny 5.
26/2023	27.06.2023	ograniczenia koszenia trawy w osiedlu.
27/2023	27.06.2023	montażu kołców przeciw ptakom w budynku przy ul. Dziewanny 7 II klatka schodowa.
28/2023	27.06.2023	protestu mieszkańców dotyczącego zamontowanej ławki przy budynku ul. Dziewanny 11.
29/2023	27.06.2023	montażu zaworów termostatycznych z głowicami antykradzieżowymi wraz z zaworami na powrocie przy grzejnikach na klatkach schodowych w budynkach osiedla „Ruta”.
30/2023	26.07.2023	montażu zaworów termostatycznych z głowicami antykradzieżowymi wraz z zaworami na powrocie przy grzejnikach na klatkach schodowych w budynku przy ul. Różanej 3.
31/2023	26.07.2023	zmiany uchwały Nr 24/2009 z dnia 24.09.2009 r. w części dotyczącej uporządkowania sprawy ustawienia lub likwidacji ławek na terenie osiedla „Ruta”
32/2023	26.07.2023	uchwalenia Planu Gospodarczo-Finansowego osiedla „RUTA” na 2024 r.
33/2023	26.07.2023	uchwalenia Planu Gospodarczo-Finansowego Domu Kultury RUTA na 2024 r.
34/2023	25.09.2023	założenia monitoringu dla lokalu przy ul. Jutrzenki 10/34A i jego okolicy.
35/2023	25.09.2023	wydzierżawienia terenu przed lokalem użytkowy przy ul. Jutrzenki 10/35A.
36/2023	25.10.2023	zmiany w planie wydatków z funduszu remontowego na 2023 r. dla nieruchomości przy ul. Dziewanny 1.
37/2023	25.10.2023	zmiany w planie wydatków z funduszu remontowego na 2023 r. dla nieruchomości przy ul. Dziewanny 4.
38/2023	29.11.2023	uchwalenia Schematu Organizacyjnego Administracji Osiedla „Ruta” na 2024 r.
39/2023	29.11.2023	uchwalenia Planu Gospodarczo-Finansowego osiedla „RUTA” na 2024 r.
40/2023	29.11.2023	udostępnienia terenów w osiedlu „Ruta” pod ustawienie pojemników na odzież używaną.
41/2023	29.11.2023	likwidacji 4 miejsc postojowych przy ostatniej klatce budynku przy ul. Dziewanny 7

RPNO ŁĘGI 2023

Nr uchwały	Data	W sprawie:
01/02/2023	15.02.2023r.	brak zgody aby środki finansowe z funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości i wspólnego funduszu remontowego osiedla zostały wykorzystane na sfinansowanie remontu i wykonanie ocieplenia budynków przy ul. Watykańskiej 6,8,10
02/02/2023	15.02.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 01EŁ /Kaczeńcowa 1,3,5/ na rok 2023 - wymiana pasów podrynnowych, rynien oraz miejscowych napraw pokrycia dachowego i elewacji
03/02/2023	15.02.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 02EŁ /Kaczeńcowa 6,8,10/ na rok 2023 - wymiana pasów podrynnowych, rynien, elewacji oraz miejscowych napraw pokrycia dachowego w budynkach przy ul. Kaczeńcowej 6 i 10.
04/02/2023	15.02.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 03EŁ /Kaczeńcowa 2, Biedronki 3/ na rok 2023 - wymiana pasów podrynnowych, rynien oraz miejscowych napraw pokrycia dachowego oraz elewacji w budynkach przy ul. Kaczeńcowej 2 i Biedronki 3
05/02/2023	15.02.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 04EŁ / Biedronki 5,7,9,11/ na rok 2023 - wymiana pasów podrynnowych, rynien oraz miejscowych napraw pokrycia dachowego i elewacji w budynku przy ul. Biedronki 7
06/02/2023	15.02.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 05EŁ / Wiklinowa 4,6/ na rok 2023 - pokrycie miejscowych napraw pasów, rynien i elewacji w budynku przy ul. Wiklinowej 4
07/02/2023	15.02.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 06EŁ /Tatarakowa 10,12,14,16/ na rok 2023 - wymiana pasów podrynnowych, rynien oraz miejscowych napraw pokrycia dachowego i elewacji w budynku przy ul. Tatarakowej 14
08/02/2023	15.02.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 07EŁ /Tatarakowa 2,6,8/ na rok 2023 wymiana pasów podrynnowych ,rynien oraz miejscowych napraw pokrycia dachowego i elewacji w budynku przy ul. Tatarakowej 8 oraz uszczelnienie dylatacji budynku przy ul. Tatarakowej 6
09/02/2023	15.02.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości EŁ08 /Tymiankowa 1,3/ - wymiana pasów podrynnowych, rynien oraz miejscowych napraw pokrycia dachowego i elewacji w budynku przy ul. Tymiankowej 3

10/02/2023	15.02.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 10EŁ /Tymiankowa 54,56,58/ na rok 2023 - wymiana pasów podrynnowych, rynien oraz miejscowych napraw pokrycia dachowego i elewacji w budynkach przy ul. Tymiankowej 54,56
11/03/2023	29.03.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 03EŁ / Kaczeńcowa 2 ,Biedronki 3/ - naprawa uszkodzonej ściany szczytowej budynku przy ul. Biedronki 3
12/03/2023	29.03.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 09EŁ- wykonanie instalacji gazowej w mieszkaniu przy ul. Bocianie 10/30
13/03/2023	29.03.2023r.	zgoda na zlecenie sprzątnięcia klatki schodowej firmie zewnętrznej i wprowadzenie stosownego czynnika opłat eksploatacyjnych - dotyczy budynku przy ul. Tatarakowej 16/kl. III /21-30/
14/04/2023	26.04.2023r.	zgoda na zlecenie sprzątnięcia klatki schodowej firmie zewnętrznej i wprowadzenia dodatkowego składnika opłat eksploatacyjnych - dotyczy budynku przy ul. Bocianie 8/kl. VI /51-60/
15/05/2023	17.05.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 01EŁ /Kaczeńcowa 1,3,5/ na rok 2023 - remont komina w budynku przy ul. Kaczeńcowej 3/kl. V
16/05/2023	17.05.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 07EŁ /Tatarakowa 2,6,8/ na rok 2023 - odstąpienie od wykonania remontu instalacji gazowej w budynku przy ul. Tatarakowej 8 - wycofanie zgody mieszkańców
17/05/2023	17.05.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 12EŁ /Bociania 1/ na rok 2023 - zakup materiałów do uszczelnienia dylatacji estakady górnego poziomu garaży
18/05/2023	17.05.2023r.	kontynuacja procesu wymiany wind z tradycyjnym - liniowym rodzajem przenoszenia napędu
19/05/2023	17.05.2023r.	zgoda na zlecenie sprzątnięcia klatki schodowej firmie zewnętrznej i wprowadzenie składnika opłat eksploatacyjnych - dotyczy budynku Tatarakowa 10/kl. I /01-10/
20/07/2023	26.07.2023r.	upoważnienie dla Administracji Osiedla "Łęgi" do wykonywania bieżących i nieplanowanych drobnych remontów z funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości oraz do zakupu ze środków funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości niezbędnych materiałów budowlanych
21/07/2023	26.07.2023r.	zgrupowane na funduszu remontowym wspólne środki finansowe zaksięgować na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości
22/07/2023	26.07.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 14EŁ /Biedronki 2a/ na rok 2023 - odstąpienie od wykonania remontu muru oporowego wraz z projektem technicznym w zespole garażowym przy ul. Biedronki 2bc
23/07/2023	26.07.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 15EŁ /Biedronki bc/ na rok 2023 - odstąpienie od wykonania remontu muru oporowego wraz z projektem technicznym w zespole garażowym przy ul. Biedronki 2bc
24/07/2023	26.07.2023r.	zatwierdzenie struktury organizacyjnej Administracji Osiedla "Łęgi" na 2024 rok
25/07/2023	26.07.2023r.	zatwierdzenie struktury organizacyjnej Domu Kultury Osiedla "Łęgi" na 2024rok
26/07/2023	26.07.2023r.	zatwierdzenie planu gospodarczo-finansowego Administracji Osiedla "Łęgi" na 2024 rok
27/07/2023	26.07.2023r.	zatwierdzenie planu gospodarczo-finansowego Domu Kultury Osiedla "Łęgi" na 2024rok
28/08/2023	30.08.2023r.	zgoda na zlecenie firmie zewnętrznej sprzątnięcia klatki schodowej i wprowadzenia do czynszu składnika opłat eksploatacyjnych - dotyczy budynku przy ul. Biedronki 7/kl. V
29/09/2023	27.09.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 12EŁ /Bociania 1/ na rok 2023 - wymiana rur spustowych dolnego poziomu garaży wraz z zabezpieczeniem
30/09/2023	27.09.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 13EŁ /Tatarakowa 5/ na rok 2023 - odstąpienie od wykonania remontu elewacji segmentu garaży w zespole garażowym przy ul. Tatarakowej 5
31/09/2023	27.09.2023r.	zatwierdzenie cennika zajęć odbywających się w Domu Kultury Osiedla "Łęgi" w sezonie 2023/2024 oraz wynajmu pomieszczeń
32/10/2023	23.10.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 04EŁ /Biedronki 5,7,9,11/ na rok 2023 - usunięcie ubytków w elewacji budynku przy ul. Biedronki 7
33/10/2023	23.10.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 05EŁ /Wiklinowa 4,6/ na rok 2023 - zmiana zakresu robót remontowych pasów, rynien i elewacji w budynku przy ul. Wiklinowej 4 z miejscowego na kompleksowy, wykonanie kosza zlewowego na budynku przy ul. Wiklinowej 6
34/11/2023	29.11.2023r.	korekta planu gospodarczo-finansowego Administracji Osiedla "Łęgi" na rok 2024
35/11/2023	29.11.2023r.	zmiana sktruktury organizacyjnej Administracji Osiedla "Łęgi" na rok 2024
36/11/2023	29.11.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego nieruchomości 12EŁ /Bociania 1/ na rok 2023 - remont złącza elektrycznego zlokalizowanego na dolnym poziomie budynku garażowego przy ul. Bocianie 1
37/11/2023	29.11.2023r.	zgoda na zlecenie firmie zewnętrznej sprzątnięcie klatki schodowej i wprowadzenie składnika opłat eksploatacyjnych w budynku przy ul. Tymiankowej 48/kl. I /1-6/
38/11/2023	29.11.2023r.	zgoda na wprowadzenie do czynszu na okres od 01.03.2024r. do 29.02.2025r. odpisu na montaż instalacji domofonowej w budynku przy ul. Tymiankowej 1/kl. VI /51-60/
39/11/2023	29.11.2023r.	zgoda na wprowadzenie do czynszu na okres od 01.03.2023r. do 29.02.2025r. odpisu na montaż instalacji domofonowej dla mieszkań od 61-70 w budynku przy ul. Tymiankowej 1/ kl. VII
40/11/2023	29.11.2023r.	zmiana planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego nieruchomości 04EŁ /Biedronki 5,7,9,11/ na rok 2023 - uzupełnienie ubytku w elewacji budynku przy ul. Biedronki 7

RPNO BŁONIE 2023

[Handwritten signatures and initials]

Nr uchwały	Data	W sprawie:
1/2023	2023-01-16	uchylenie uchwały nr 27/97/2022 z dnia 26.09.2022 r. w sprawie budowy dźwigu w budynku Kawaleryjska 16.
2/2023	2023-01-16	uchylenie uchwały nr 28/98/2022 z dnia 26.09.2022 r. w sprawie budowy dźwigu w budynku Szaserów 9
3/2023	2023-01-16	wprowadzenia zmiany w funduszu remontowym nieruchomości Ułanów 14, 16 na rok 2023 – przełożenie odcinka instalacji kanalizacyjnej budynku Ułanów 16 kl. I-II
4/2023	2023-01-16	wprowadzenia zmiany w funduszu remontowym nieruchomości Dragonów 3, 14 na rok 2023 – naprawa elewacji w budynku Dragonów 3 od strony zachodniej
5/2023	2023-01-16	wprowadzenia zmiany w funduszu remontowym nieruchomości Hetmańska 6, 8, 10 na rok 2023 – uzupełnienie kratki wentylacyjnych stropodachu.
6/2023	2023-01-16	wprowadzenia zmiany w funduszu remontowym nieruchomości Szaserów 1, 9, 11 na rok 2023 – uzupełnienie kratki wentylacyjnych stropodachu
7/2023	2023-01-16	wprowadzenia zmiany w funduszu remontowym nieruchomości Rycerska 2, 4, 6, 8 na rok 2023 – uzupełnienie kratki wentylacyjnych stropodachu
8/2023	2023-01-16	wprowadzenia zmiany w funduszu remontowym nieruchomości Kawaleryjska 8, Rycerska 5 na rok 2023 – uzupełnienie kratki wentylacyjnych stropodachu
9/2023	2023-01-16	wprowadzenia zmiany w funduszu remontowym nieruchomości Kawaleryjska 2, 4, 6 na rok 2023 – uzupełnienie kratki wentylacyjnych stropodachu
10/2023	2023-01-16	wprowadzenia zmiany w funduszu remontowym nieruchomości Kawaleryjska 14, 16, 18 na rok 2023 – uzupełnienie kratki wentylacyjnych stropodachu
11/2023	2023-01-16	wprowadzenia zmiany w funduszu remontowym nieruchomości Kawaleryjska 14, 16, 18 na rok 2023 – naprawa elewacji budynku Kawaleryjska 18
12/2023	2023-01-16	podniesienie stawki dzierżawy terenu w nieruchomościach mieszkaniowych na rok 2023
13/2023	2023-02-27	skargi członka Spółdzielni z 25.08.2022r na Kierownika Administracji Osiedla „Błonie”
14/2023	2023-02-27	skargi Przedstawiciela Nieruchomości EB 02 z dnia 27.10.2022r na Kierownika Administracji Osiedla „Błonie”
15/2023	2023-02-27	nicodpłatnego przekazania mieszkańcom zdemontowanych wodomierzy
16/2023	2023-02-27	wyznaczenia miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej na terenie nieruchomości Rycerska 2,4,6,8
17/2023	2023-02-27	wyznaczenia miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej na terenie nieruchomości Kawaleryjska 8, Rycerska 5
18/2023	2023-02-27	wprowadzenia zmiany w funduszu remontowym nieruchomości EB 02 remont wiatrołapów wewnątrz i na zewnątrz oraz wykonanie zadaszania schodów prześwietów w budynkach Ułanów 14 i 16
19/2023	2023-02-27	wykonanie zabiegów pielęgnacyjnych drzew Kawaleryjska 4 nieruchomość EB 09
20/2023	2023-02-27	wykonanie zabiegów pielęgnacyjnych drzew Husarska 2, Ułanów 22 nieruchomość EB 01
21/2023	2023-02-27	podziału osiedla na rejony
22/2023	2023-02-27	informacji o liczbie osób zamieszkałych w danym budynku
23/2023	2023-02-27	zmiana planu remontów w nieruchomości EB 09 – malowanie klatek schodowych Kawaleryjska 2,4
24/2023	2023-04-24	zmiany planu remontów nieruchomości EB 07 -przeniesienie domofonu Rycerska 4 kl. VI na drzwi zewnętrzne
25/2023	2023-04-24	Zobowiązania Administracji Osiedla Błonie do przeglądu osiedla
26/2023	2023-04-24	Przyjęcia ustaleń Komisji Rewizyjnej z dnia 9 marca 2023 r
27/2023	2023-04-24	ocena pracy i działalność Kierownik Administracji Osiedla „Błonie” Pani Urszuli Cwiklińskiej
28/2023	2024-04-24	upoważnienia członków Prezydium do wystąpienia z wnioskiem do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia Radzie dokumentów
29/2023	2023-05-29	wprowadza się zmianę w funduszu remontowym nieruchomości EB 09 Kawaleryjska 2,4,6 na rok 2023 w poz. remont instalacji kanalizacji
30/2023	2023-05-29	wprowadza się zmianę w funduszu remontowym ogólnosiedlowym poprzez dodanie pozycji wymiana nawierzchni bezpiecznej pod zjeżdżalnią na placu zabaw przy ul. Kawaleryjskiej
31/2023	2023-05-29	wprowadza się zmianę w funduszu remontowym nieruchomości EB 07 Rycerska 2,4,6,8 na rok 2023 w poz. remont klatki schodowej – tj. wymiana poręczy balustrad
32/2023	2023-05-29	likwidacji wspólnego funduszu remontowego na Osiedlu „Błonie”
33/2023	2023-06-26	korekta planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na bieżący rok w zakresie mienia Spółdzielni
34/2023	2023-06-26	zlecenia odkomarzania w Osiedlu „Błonie”
35/2023	2023-07-31	wprowadzenia zmiany w planie remontów nieruchomości EB 02 na rok 2023 w Osiedlu „Błonie”
36/2023	2023-07-31	wprowadzenia zmiany w planie remontów nieruchomości EB 07 na rok 2023 w Osiedlu „Błonie”
37/2023	2023-07-31	wprowadzenia zmiany w planie remontów ogólnosiedlowym na rok 2023 w Osiedlu „Błonie”
38/2023	2023-07-31	sprawie korekty struktury organizacyjnej Administracji Osiedla „Błonie” na 2024 r.
39/2023	2023-07-31	podziału osiedla na rejony
40/2023	2023-07-31	mienia Spółdzielni znajdującego się na terenie Osiedla „Błonie”
41/2023	2023-07-31	wyznaczenia miejsc parkingowych ulicy Hetmańskiej-działka 14/23
42/2023	2023-07-31	korekty planu gospodarczo-finansowego na 2023
43/2023	2023-08-30	Domu Kultury Osiedla „Błonie”
44/2023	2023-08-30	mienia Spółdzielni znajdującego się na terenie Osiedla „Błonie”
45/2023	2023-09-20	wprowadzenie zmiany w funduszu remontowym nieruchomości Szaserów 1, 9, 11 na 2023 rok
46/2023	2023-09-20	wprowadzenia zmiany w planie remontów nieruchomości Dragonów 3 i 14 na rok 2023

47/2023	2023-09-20	wprowadzenia zmiany w planie remontów ogólnosiedlowym na rok 2023
48/2023	2023-09-20	mienia Spółdzielni znajdującego się na terenie Osiedla „Błonie”
49/2023	2023-10-23	struktury organizacyjnej Administracji Osiedla „Błonie” na 2024 r.
50/2023	2023-10-23	planu gospodarczo-finansowego Osiedla „Błonie”
51/2023	2023-10-23	Uchylnia uchwały nr 32/2023 z dnia 29.05.2023 r
52/2023	2023-10-23	stawek opłat za gaz na 2024 r.
53/2023	2023-10-23	sprawie zakupu odśnieżarek
54/2023	2023-11-20	zmiany w planie remontów nieruchomości EB 09 Kawaleryjska 2, 4, 6 na rok 2023 w osiedlu BŁONIE
55/2023	2023-11-20	zmiany w planie remontów nieruchomości EB 10 Kawaleryjska 14, 16, 18 na rok 2023 w Osiedlu BŁONIE
56/2023	2023-11-20	zmiany w planie remontów nieruchomości EB 05 Hetmańska 6, 8, 10 na rok 2023 w Osiedlu BŁONIE
57/2023	2023-11-20	planu gospodarczo-finansowego Osiedla „Błonie” na rok 2024
58/2023	2023-12-18	zatwierdzenie kosztów eksploatacji na 2024 r. dla Osiedla Błonie
59/2023	2023-12-18	wnioski Komisji Rewizyjnej RPN z dnia 22 listopada 2023r.
60/2023	2023-12-18	wnioski Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi z dnia 18.12.2023r.
61/2023	2023-12-18	Skarga Przedstawicielki Nieruchomości EB 01 na Kierownika Administracji Osiedla „Błonie”

RPNO WIDOK 2023

Nr uchwały	Data	W sprawie:
1/2023	16.01.2023 r.	Dot. zmiany planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego w nieruchomości EW 18 ul. Bursztynowa 17.
2/2023	16.01.2023 r.	Dot. wyrażenia zgody na partycypację w kosztach remontu i docieplenia ścian budynków przy ul. Watykańskiej 6,8,10.
3/2023	20.02.2023 r.	Dot. zmiany planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego w nieruchomości EW 05 ul. Szmaragdowa 4.
4/2023	20.03.2023 r.	Dot. zmiany planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego w nieruchomości EW 22 ul. Topazowa 4.
5/2023	20.03.2023 r.	Dot. zmiany planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego w nieruchomości EW 23 ul. Topazowa 6
6/2023	20.03.2023 r.	Dot. zmiany planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego w nieruchomości EW 12 ul. Bursztynowa 35
7/2023	20.03.2023 r.	Dot. zmiany planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego w nieruchomości EW 03 ul. Szmaragdowa 36
8/2023	15.05.2023 r.	Dot. zmiany planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego w nieruchomości EW 04 ul. Szmaragdowa 16.
9/2023	19.06.2023 r.	Dot. zakupu kosi spalinowej dla potrzeb Administracji Os. „Widok”.
10/2023	19.06.2023 r.	Dot: zakupu ciągnika dla potrzeb Administracji Osiedla „Widok” z funduszu mienia Spółdzielni w 2024 roku.
11/2023	19.06.2023 r.	Dot: uzupełnienia składu osobowego Komisji GZM RPNO „Widok” i ukonstytuowania się Komisji GZM
12/2023	17.07.2023 r.	Dot : uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Osiedla „Widok” na 2024 rok.
13/2023	26.09.2023 r.	Dot. zmiany planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego w nieruchomości EW 24 ul. Bursztynowa 37
14/2023	20.11.2023 r.	Dot. zmiany planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego w nieruchomości EW 16 ul. Bursztynowa 36.
15/2023	20.11.2023 r.	Dot. przesunięcia środków finansowych funduszu remontowego w nieruchomości EW 14 ul. Bursztynowa 21.
16/2023	04.12.2023 r.	Dot : korekty planu gospodarczo-finansowego oraz struktury organizacyjnej Osiedla „Widok” na 2024 rok.

RPNO PORĘBA 2023

Nr uchwały	Data	W sprawie:
1/2023	23.01.2023	nie wyrażenia zgody na to aby środki finansowe z funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości i wspólnego funduszu remontowego osiedla zostały wykorzystane na sfinansowanie remontu i wykonania ocieplenia budynków Watykańska 6, 8, 10 w osiedlu „Ruta”.
2/2023	20.03.2023	wprowadzenia do opłat eksploatacyjnych poz. sprzątnięcie klatki schodowej w budynku Bursztynowa 1 kl. III mieszkania od nr 25 do nr 36.
3/2023	20.03.2023	wprowadzenia do opłat eksploatacyjnych poz. sprzątnięcie klatki schodowej w budynku Bursztynowa 1C kl. II mieszkania od nr 11 do nr 20.
4/2023	20.03.2023	wprowadzenia do opłat eksploatacyjnych poz. sprzątnięcie klatki schodowej w budynku Bursztynowa 12 kl. XI mieszkania od nr 100 do nr 109.
5/2023	17.04.2023	wykonania remontu instalacji gazowej w budynku Perlowa 4 kl. IX pion mieszkań Nr 78, 80, 82, 84, 86.
6/2023	22.05.2023	wprowadzenia do opłat eksploatacyjnych poz. sprzątnięcie klatki schodowej w budynku Turkusowa 1 kl. IV mieszkania od nr 30 do nr 38.
7/2023	12.06.2023	przeniesienia środków finansowych funduszu kulturalno-oświatowego na wspólny fundusz remontowy Osiedla „Poręba”
8/2023	03.07.2023	zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego osiedla na rok 2024
9/2023	11.12.2023	zmiany zatwierdzonego planu finansowo-gospodarczego osiedla na rok 2024 Uchwałą Nr 8/2023 z dnia 03.07.2023 r.

Kierownik
Działu czynnikowo-prawnego
mgr Ilona Kłuska

h 10 Jan Jan

Uchwała Nr 23/31/2022
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
z dnia 20.09.2022 r

w sprawie: zatwierdzenia struktury organizacyjną na 2023 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały .

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, działając w oparciu o § 87 ust. 1 pkt 7 Statutu Spółdzielni uchwała, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się strukturę organizacyjną na 2023 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Danuta Przyboś – Ziemba

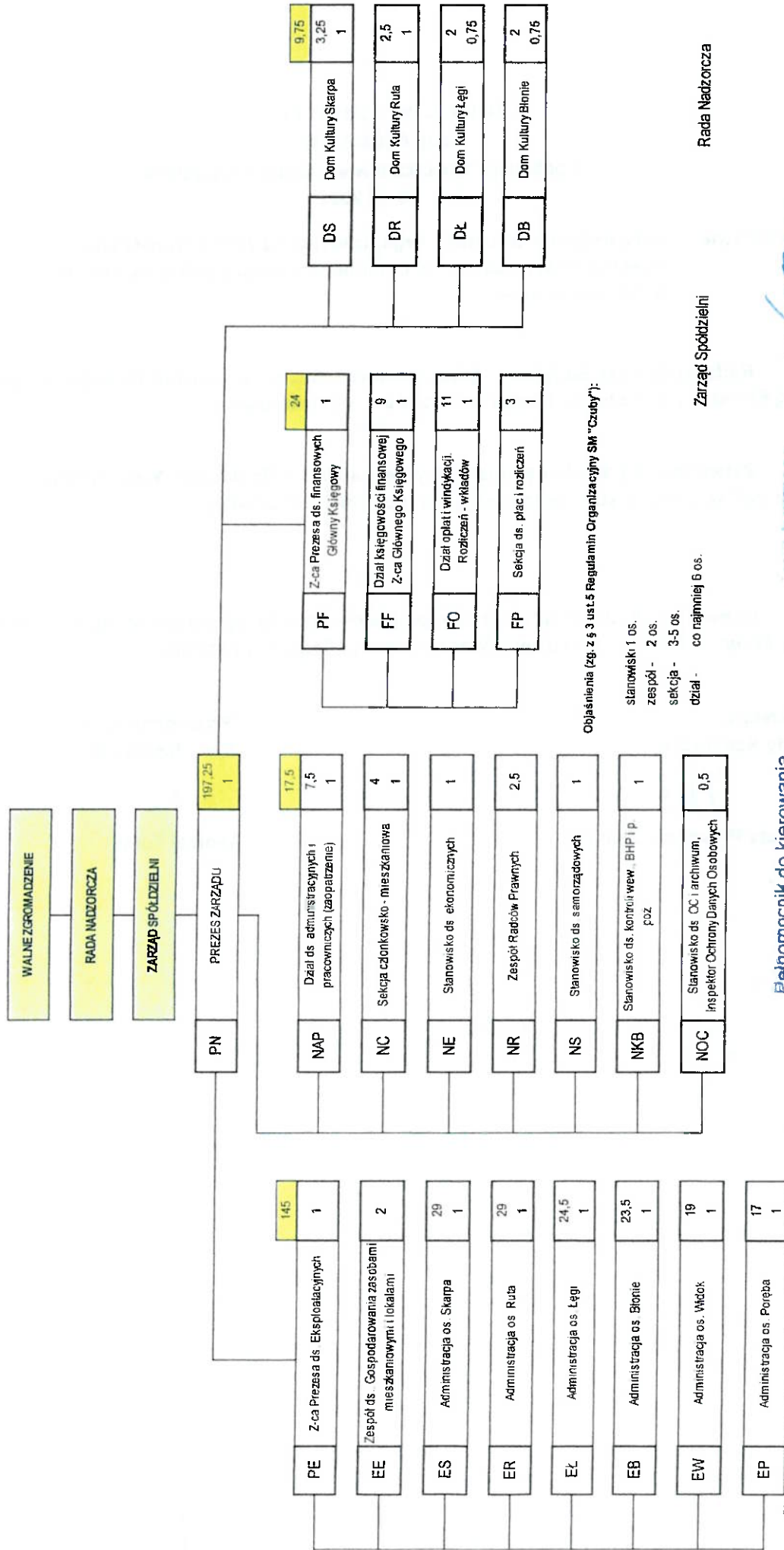
**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Andrzej Turski

NE-7
NAP-K9

wywieczono na tablicy ogłoszeń w dniu 23.09.2022

STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "CZUBY" W LUBLINIE NA 2023 ROK



Objaśnienia (zg. z § 3 ust. 5 Regulamin Organizacyjny SM "Czuby"):

stanowisko 1 os.
zespół - 2 os.
sekcja - 3-5 os.
dział - co najmniej 6 os.

Pełnomocnik do kierowania
działalnością Spółdzielni

Anna Kozuszek

Spółdzielnia Mieszkaniowa "CZUBY"
w Lublinie

Anna Kozuszek
Pełnomocnik do kierowania
działalnością Spółdzielni

Rada Nadzorcza

ZMIENIENIA IZK 1/2
OSIEDLE "SKARPA"

Obr.30 ark.	Numer nieruchomości	Numer działki	Powierzch. działki w m2	Położenie	Uwagi
WYSOKA SKARPA - wieczyste użytkowanie					
6	12ES	49/26	5 416	ul. Przytulna 4 - Adm.	
7	SP	26/2	2 859	ul. Sympatyczna	
7	SP	24/4	3 960	ul. Filaretów 50 - parking	
7	SP	24/15	1 912	ul. Radości 2 -parking	
5	SP	30/4	3 106	ul. Gościnną-Radości -parking	
7		64/1	246		
5	SP	33/1	1 137	ul. Gościnną 17a -zieleń przy Wym.	
5	SP	33/8	4 819	ul. Gościnną 50-58 - teren zielony	
6	SP	49/17	10 808	ul. Romantyczna 4 - boisko	
6	SP	49/29	5 661	ul. Romantyczna 14 - parking	
7	SP	24/25	4 522	parking przy ul.Symp i Wym.S.5a	
7	SP	24/29	69	ul. Filaretów 5c przy Tr	
<i>Razem</i>			<i>44 515</i>		
7	ES	24/26	3 024	ul. Sympatyczna 7,9 -Gar+Usł.	
7	11ES	24/13	2 529	ul. Radości 2a,b - parking	
Razem wiecz. użytkowanie			50 068		
WYSOKA SKARPA - Działki własne					
5	Gozdeck	30/3	80	ul. Gościnną 26a	
7	SP	24/19	1 459	dojazd do Radości 4,10,12	
6	SP	49/109	813	ul. Przedwiośnie	
<i>Razem</i>			<i>2 352</i>		
7	09ES	54	8 159	ul. Fantastyczna 4-8	
7	02ES	24/21	8 951	ul. Sympatyczna 1,3	
7	15ES	24/20	17 304	ul. Sympat. 12,14,16, Radości 4	
7	16ES	24/18	15 096	ul. Sympat. 8,10, Radości 10,12	
7	17ES	24/16	12 192	ul. Sympatyczna 2,4	
7	18ES	24/17	5 680	ul. Radości 14	
7	01ES	24/22	6 309	ul. Fantastyczna 11	
7	13ES	24/23	25 372	ul. Fantastyczna 5,7,9,13,15	
7	14ES	24/24	10 799	ul. Fantastyczna 17,19,21	
5	03ES	33/25	5 703	ul. Gościnną 7,9,11,13	
5	19ES	33/26	26 612	ul. Gościnną 1,3,5,15	
6	07ES	49/25	5 880	ul. Romantyczna 6	
5	04ES	33/9	7 235	ul. Romantyczna 9	
6	06ES	49/32	12 693	ul. Romantyczna 8-12	
5	05ES	33/27	8 520	ul. Romantyczna 15, Radości 9,11	
5	20ES	33/28	25 619	ul. Romant. 17,19, Radości 1,3,5	
6	08ES	49/108	3 944	ul. Przedwiośnie 2	
6	21ES	49/110	14 752	ul. Przedwiośnie 1,3,7	
Razem dz. własne			223 172		
Razem WYSOKA SKARPA			273 240		

wg stanu na 10.04.2024 r.

OSIEDLE "RUTA"

obr. 30 ark.	Numer nieruchomości	Numer działki	Powierzchnia działki w m ²	Polozenie	Uwagi
3	16ER	24/15	2 863	ul. Różana 1 - Adm. + lok. wł.	
3	23ER	24/10	9 418	ul. Jutrzenki 5 - paw. Sp "Alfa"	
3	22ER	41/1	2 115	ul. Różana 8 - paw. Sp.	
3	SP	24/16	409	przy ul. Sasankowa 8 - parking	
3	SP	24/17	4 863	ul. Armii Krajowej 7 - parking Jutrzenki/Różana	
3	SP	41/4	10 111	przy ul. Stokrotki i ul. Rucianej - parking	
10	SP	52/8	2 452	ul. Watykańska 2 - zielen	
<i>Razem</i>			<i>32 231</i>		
3	21ER	40/30	5 475	ul. Dziewanny 3 - pawilon Sp	/3
3	SP	24/6	2 468	przy ul. Różanej dojazd do Przedszk.	
3	SP	24/13	938	ulica Sasankowa	
3	SP	41/12	216	ul. Ruciana - parking	
10	SP	52/13	1 158	droga dojazdowa do ul. Watykańskiej 1	
<i>Razem uz. w.</i>			<i>4 780</i>		
<i>Razem uz. w.</i>			<i>42 486</i>		
WŁASNE			WŁASNE		
o30a3 o15a4	01ER	42/6	4 928	ul. Dziewanny 4	
		2/39	423		
<i>Razem Dziewanny</i>			<i>5 351</i>		
o30a3	25ER	42/7	7 318	ul. Dziewanny 6	
o30a3	26ER	42/8	4 375	ul. Dziewanny 8	
o30a3	27ER	42/9	6 133	ul. Dziewanny 10	
o30a3 o15a4	28ER	42/10	3 461	ul. Dziewanny 12	
		2/40	464		
<i>Razem różana</i>			<i>3 925</i>		
o30a3	31ER	43/8	1 779	ul. Różana 16	
<i>Razem różana</i>			<i>6 626</i>		
10		54/4	3 289		
10	13ER	28/5	2 019	ul. Jutrzenki 10	
4		28/21	565		
<i>Razem Jutrzenki</i>			<i>5 873</i>		
3	06ER	41/3	8 049	ul. Stokrotki 8	
3	03ER	40/8	18 907	ul. Stokrotki 1,3,5,7	
10	14ER	52/11	11 847	ul. Watykańska 4,6,8,10	
3	11ER	24/19	21 984	ul. Różana 17, 21, 27	
3	18ER	24/18	7 891	ul. Sasankowa 4	
3	02ER	40/14	5 891	ul. Dziewanny 1	
3	19ER	40/13	5 295	ul. Dziewanny 5	
3	08ER	24/7	6 161	ul. Różana 3	
3	09ER	24/11	6 861	ul. Różana 7	
3	10ER	24/14	9 187	ul. Sasankowa 1,3,5	
3	07ER	41/2	5 118	ul. Różana 6	
3	05ER	41/6	17 048	ul. Dziewanny 11,13,15	
3	04ER	41/8	14 880	ul. Dziewanny 7, 9	
10	15ER	52/12	9 436	ul. Jana Pawła II 9	
<i>Razem własne</i>			<i>183 309</i>		
Ogółem RUIA			225 795		

wg stanu na 01.01.2024 r

OSIEDLE "ŁĘGI"

Obr.30 ark.	Numer nieruchom ości	Numer działki	Powierzchnia działki w m2	Położenie	Uwagi
2	SP	33/3	1 154	ul. Biedronki - parking	
11	SP	5/13	1 333	ul. Tymiankowa - parking	
11	SP	5/17	2 474	w pobl.Tymiankowej - zielen	
12	SP	33/1	1 214	w pobl.Kaczeńcowej - zielen	
12	SP	34/50	3 085	w pobl.Kaczeńcowej - parking	
<i>Razem</i>			9 260		

11	17EŁ	19/10	3 700	ul. Tatarakowa 28-budynek adm.	
11	SP	19/14	4 248	ul. Tatarakowa 24 -pawilon "Aldik"	
11	SP	19/12	3 194	teren ziel.i pod usł.ul.Biedronki	
11	SP	19/16	4 617	teren zielony i plac zabaw	
12	SP	22/6	1 753	plac zabaw ul.Biedronki i Kaczeń.	
<i>Razem</i>			17 512		
<i>uż.wieczyste Razem</i>			26 772		

WŁASNE		WŁASNE			
2	13EŁ	27	2 115	ul. Tatarakowa 5 - garaże	
2		47/1	243		
<i>Razem</i>			2 358		
11	12EŁ	26	2 976	ul. Bociania 1 - garaże	
11		5/8	638		
			3 614		
11		19/9	2 902	ul. Wiklinowa 2	
12	02EŁ	22/5	8 000	ul. Kaczeńcowa 6-10	
2	15EŁ	33/2	1 910	ul. Biedronki 2b i 2c - garaże	
11	08EŁ	22/2	20 503	ul. Tymiankowa 1-3	
12	04EŁ	22/7	17 410	ul. Biedronki 5-11	
12	01EŁ	21	14 354	ul. Kaczeńcowa 1-5	
11	11EŁ	23/3	8 922	ul. Tymiankowa 48-52	
11	05EŁ	19/8	7 801	ul. Wiklinowa 4-6	
11	06EŁ	19/15	17 103	ul. Tatarakowa 10-16	
11	07EŁ	19/17	14 865	ul. Tatarakowa 2, 6, 8	
11	09EŁ	22/3	12 170	ul. Bociania 6-10	
12	03EŁ	22/4	9 160	ul. Kaczeńcowa2, Biedronki 3	
11	10EŁ	23/2	9 153	ul. Tymiankowa 54-58	
2	14EŁ	33/1	1 339	ul. Biedronki 2a - garaże	
<i>Razem własne</i>			151 564		
Ogółem ŁĘGI			178 336		

wg stanu na 10.04.2024 r.

OSIEDLE "BŁONIE"

OBRĘB 30 i 15

obręb arkusz	Numer nieruchom ości	Numer działki	Powierzchnia działki w m2	Położenie	Uwagi
ob15a2	15EB	4/6	1 780	ul. Dragonów 2-budynek adm.	
ob30a1	SP	14/16	441	tereny zielone przy Dragonów 3a,3b	
ob30a1	SP	14/3	2 779	parking ul. Ułanów 16	
ob30a1	SP	14/5	4 787	parking ul. Dragonów	
ob30a1	SP	14/11	4 004	terenu rekreacyjne	
ob30a1	SP	14/13	764	tereny zielone	
ob30a1	SP	14/14	709	tereny zielone	
ob30a2	SP	15/13	7 216	teren pod parking ul. Kawaleryjska	
ob30a2	SP	15/14	179	ul. Kawaleryjska 6A-pawilon/dzierża	
<i>uz. wiecz. Razem</i>			22 659		
					własne
ob30a1	01EB	14/2	16 572	ul. Husarska 2,6,8 i Ułanów 22	
ob30a1	05EB	14/15	6 445	ul. Hetmańska 6-10	
ob30a1	02EB	14/4	12 134	ul. Ułanów 14-16	
ob30a1	04EB	14/8	8 984	ul. Dragonów 3, 14	
ob30a1	03EB	14/10	17 300	ul. Hetmańska 12-16	
ob30a2	06EB	15/2	6 506	ul. Szerów 1,9,11	
ob30a2	07EB	15/4	16 256	ul. Rycerska 2-8	
ob30a2	08EB	15/6	12 832	ul. Rycerska 5, ul. Kawaleryjska 8	
ob30a2	09EB	15/9	18 282	ul. Kawaleryjska 2-6	
ob30a2	10EB	15/12	6 342	ul. Kawaleryjska 14-18	
<i>własne Razem</i>			121 653		
Ogółem BŁONIE			144 312		

wg stanu na 10.04.2024 r.

OSIEDLE "WIDOK"

Obr.27 ark.	Numer nieruchomości	Numer działki	Powierzchnia działki w m2	Polozenie	Uwagi
3	SP	94/5	2 060	dojazd do ul.Bursztynowej 34	
8	SP	3/34	1 352	przy ul. Topazowej	
3	SP	14/5	1 042	parking przy Szmaragd.36	
3	SP	37/1	142	chodnik przy Szmaragdowej 4,6	
			<i>Razem</i>	4 596	
8	18EW	46/2	478	ul. Bursztynowa 17	
		47/3	631		
		53/1	346		
			<i>Razem</i>	1 455	
			<i>Razem w w.</i>	6 051	
WŁASNE		WŁASNE			
3	08EW	94/6	4 931	ul. Bursztynowa 32	
4		2/8	15		
			<i>Razem</i>	4 946	
3	09EW	94/7	1 427	ul. Bursztynowa 30	
4		2/9	11		
			<i>Razem</i>	1 438	
8	13EW	48/7	4 109	ul. Bursztynowa 29	
		3/37	24		
			<i>Razem</i>	4 133	
8	25EW	48/8	4 571	ul. Bursztynowa 31	
		54/7	463		
		3/36	34		
			<i>Razem</i>	5 068	
8	22EW	48/3	796	ul. Topazowa 4	
		49/8	1 996		
		3/40	3063		
			<i>Razem</i>	5 855	
8	23EW	3/39	3 644	ul. Topazowa 6	
		49/9	2 713		
			<i>Razem</i>	6 357	
8	12EW	49/10	3 609	ul. Bursztynowa 35	
8		54/5	119		
3		100/1	255		
			<i>Razem</i>	3 983	
8	24EW	49/11	4 727	ul. Bursztynowa 37	
3		54/6	613		
			<i>Razem</i>	5 340	
3	03EW	38/2	120	ul. Szmaragdowa 36	
3		14/8	10 759		
			<i>Razem</i>	10 879	
8	19EW	3/33	3 176	ul. Bursztynowa 23	
8		53/5	218		
8		47/7	811		
8		50/2	1 696		
			<i>Razem</i>	5 901	
8	20EW	47/9	7 805	ul. Bursztynowa 25	
8		53/2	561		
			<i>Razem</i>	8 366	
8	15EW	53/3	1 567	ul. Bursztynowa 19	
8		46/3	9 144		
			<i>Razem</i>	10 711	
8	11EW	49/6	1 878	ul. Bursztynowa 41	
3	05EW	17/3	7 331	ul. Szmaragdowa 4	
3	10EW	93/2	4 059	ul. Bursztynowa 24	
3	06EW	94/3	3 547	ul. Bursztynowa 34	
3	07EW	94/4	344	ul. Bursztynowa 32B gar.	
3	16EW	95	4 308	ul. Bursztynowa 36	
3	01EW	13/2	9 417	ul. Szmaragdowa 46	
3	02EW	14/7	6 492	ul. Szmaragdowa 30, 34	
3	04EW	15/3	12 012	ul. Szmaragdowa 16	
8	14EW	3/32	3 862	ul. Bursztynowa 21	
8		46/1	298		
8		50/1	2 998		
8		53/4	78		
			<i>Razem</i>	7 236	
			<i>Razem własne</i>	129 601	
			Ogółem WIDOK	135 682	
o27a3	399/2209	11	266	Szmaragdowa 32-Hydrofornia	
o27a3	399/2209	97	260	Bursztynowa 30A-Hydrofornia	

wg stanu na 10.04.2024 r.

OSIEDLE "PORĘBA"

OBREB 27

Nr mapy	Numer działki	Powierzchnia działki w m2	Położenie	Uwagi
9	SP 53/5	1 239	dojazd do wym.ul.Bursztynowa 6a	
9	SP 54/3	954	dojazd do wym.ul.Turkusowa 3a	
		<i>Uz.wiecz. Razem</i>	2 193	
WŁASNE				
11	SP 19/6	1 463	Agatowa7 (pawilon - Stokrotka)	
11	Sp 20/7	137	teren niezabud. przy ul.Agatowej 7	
11	SP 20/8	92	teren niezabud. przy ul.Agatowej	
11	UM 19/5	98	ul. Agatowa	
		<i>Razem</i>	1 790	
9	03EP 53/2	6 675	ul.Bursztynowa 6-10	
	104/8	304		
		<i>Razem</i>	6 979	
11	08EP 67/13	4 235	ul. Butsztynowa 1	
11	105/42	157		
		<i>Razem</i>	4 392	
11	09EP 67/14	6 166	ul. Butsztynowa 1C	
	12/10	369		
		<i>Razem</i>	6 535	
11	10EP 67/6	4 907	ul. Agatowa 12	
11	71/6	491		
9	80/8	313		
		<i>Razem</i>	5 711	
11	11EP 67/11	446	ul. Agatowa 14	
	67/9	1 875		
	12/11	1 174		
	19/7	754		
		<i>Razem</i>	4 249	
11	12EP 67/12	1 713	ul. Agatowa 16	
	67/10	1 394		
	67/3	151		
	12/12	779		
	19/8	1 134		
		<i>Razem</i>	5 171	
11	07EP 69/9	7 882	ul. Agatowa 18 i garaże	
9	01EP 53/4	11 983	ul. Perłowa 4-8	
11	06EP 69/8	7 448	ul. Bursztynowa 3	
9	02EP 53/1	10 342	ul. Szafirowa 3-5	
9	05EP 54/2	12 666	ul. Turkusowa 3, Bursztynowa 14	
9	04EP 54/4	13 902	ul. Turkusowa 1, Bursztynowa 12	
		<i>Własne Razem</i>	99 050	
Ogółem PORĘBA			101 243	

wg stanu na 10.04.2024 r.

Liczba zgłoszeń we wszystkich Osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby”, w latach 2021-2023.

Lp.	Nazwa Osiedla	Zgłoszenia hydrauliczne			Zgłoszenia budowlane			Zgłoszenia elektryczne		
		2021 r.	2022 r.	2023 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
1.	RUTA	342	348	485	411	356	519	273	347	343
2.	BŁONIE	320	319	509	424	294	265	305	658	445
3.	SKARPA	655	782	716	1179	1297	1115	506	484	448
4.	WIDOK	511	470	474	646	622	653	163	141	120
5.	ŁĘGI	501	634	749	910	1004	863	828	658	869
6.	POREBA	363	358	331	389	335	380	272	252	248
Razem		2692	2911	3264	3959	3908	3795	2347	2540	2473

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Gospodarczych
mgr inż. Dariusz Michałowski

ZAKAZNIK NR 16

Handwritten signature

Handwritten initials/signatures

Wyniki na GZM według stanu na 31.12.2023r

OSIEDLE SKARPA		NIEDOBÓR	NADWYŻKA
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
ES01	Fantastyczna 11	4 922,71	0,00
ES02	Sympatyczna 1,3	0,00	535,43
ES03	Gościńska 7,9,11,13	0,00	16 024,57
ES04	Romantyczna 9	0,00	5 782,12
ES05	Radości 9,11, Romantyczna 15	0,00	1 353,01
ES06	Romantyczna 8,10,12	0,00	18 010,44
ES07	Romantyczna 6	0,00	5 189,94
ES08	Przedwiośnie 2	0,00	2 149,68
ES09	Fantastyczna 4,6,8	0,00	16 913,88
ES13	Fantastyczna 5,7,9,13,15	0,00	12 389,87
ES14	Fantastyczna 17,19,21	0,00	15 606,36
ES15	Sympatyczna 12,14,16 Radości 4	0,00	6 191,98
ES16	Sympatyczna 8,10 Radości 10,12	0,00	21 517,41
ES17	Sympatyczna 2,4	0,00	22 190,82
ES18	Radości 14	0,00	4 226,06
ES19	Gościńska 1,3,5,15	0,00	16 877,83
ES20	Radości 1,3,5 Romantyczna 17,19	0,00	16 776,13
ES21	Przedwiośnie 1,3,7	0,00	2 327,08
	Ogółem - nieruchomości-mieszaniowe	4 922,71	184 062,61
	<i>Wynik osiedla</i>		<i>179 139,90</i>
OSIEDLE NISKA SKARPA		NIEDOBÓR	NADWYŻKA
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
NS02	Przytulna	0,00	3074,31
NS03	Uśmiechu 4-10,12-22,7-21,23-29	16,06	0,00
	Ogółem - nieruchomości-mieszaniowe	16,06	3 074,31
	<i>Wynik osiedla</i>		<i>3 058,25</i>
OSIEDLE RUTA		NIEDOBÓR	NADWYŻKA
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
ER01	Dziewanny 4	0,00	4108,10
ER02	Dziewanny 1	0,00	6906,18
ER03	Stokrotki 1,3,5,7	0,00	37107,19
ER04	Dziewanny 7,9	0,00	19859,02
ER05	Dziewanny 11,13,15	0,00	29725,20
ER06	Stokrotki 8	0,00	12719,49
ER07	Różana 6	0,00	16130,20
ER08	Różana 3	0,00	8912,14
ER09	Różana 7	0,00	9984,51
ER10	Sasankowa 1,3,5	0,00	30464,79
ER11	Różana 17,21,27	0,00	43138,24
ER12	Różana 12	0,00	890,09
ER13	Jutrzenki 10	0,00	11964,95
ER14	Watykańska 4,6,8,10	0,00	33799,57
ER15	Jana Pawła II 9	0,00	15525,58
ER18	Sasankowa 4	0,00	5913,01






ER19	Dziewanny 5	0,00	14225,04
ER25	Dziewanny 6	0,00	5479,04
ER26	Dziewanny 8	0,00	6637,66
ER27	Dziewanny 10	0,00	6699,95
ER28	Dziewanny 12	0,00	6790,58
ER30	Różana 14	0,00	113,54
ER31	Różana 16	148,17	0,00
ER32	Różana 18	0,00	159,72
ER33	Różana 20	0,00	476,99
ER34	Różana 22	0,00	114,07
	Ogółem nieruchomości - mieszkaniowe	148,17	327 844,85
	<i>Wynik osiedla</i>		327 696,68
OSIEDLE ŁĘGI		NIEDOBÓR	NADWYŻKA
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
EŁ01	Kaczeńcowa 1,3,5	0,00	10 396,46
EŁ02	Kaczeńcowa 6,8,10	0,00	14 091,91
EŁ03	Kaczeńcowa 2 Biedronki 3	0,00	21 734,74
EŁ04	Biedronki 5,7,9,11	0,00	24 657,37
EŁ05	Wiklinowa 4,6	0,00	26 901,56
EŁ06	Tatarakowa 10,12,14,16	0,00	24 160,85
EŁ07	Tatarakowa 2,6,8	0,00	18 377,25
EŁ08	Tymiankowa 1,3	0,00	30 323,73
EŁ09	Bociana 6,8,10	0,00	20 077,04
EŁ10	Tymiankowa 54,56,58	0,00	15 019,80
EŁ11	Tymiankowa 48,50,52	0,00	7 809,46
	Ogółem nieruchomości - mieszkaniowe	0,00	213 550,17
	<i>Wynik osiedla</i>		213 550,17
OSIEDLE BŁONIE		NIEDOBÓR	NADWYŻKA
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
EB01	Husarska 2,6,8 Ułanów 22	0,00	15 960,17
EB02	Ułanów 14,16	0,00	25 696,03
EB03	Hetmańska 12,14,16	0,00	31 305,49
EB04	Dragonów 3,14	0,00	6 828,10
EB05	Hetmańska 6,8,10	0,00	9 384,80
EB06	Saszerów 1,9,11	0,00	13 049,18
EB07	Rycerska 2,4,6,8	0,00	31 338,47
EB08	Rycerska 5 Kawaleryjska 8	0,00	27 173,27
EB09	Kawaleryjska 2,4,6	0,00	45 158,48
EB10	Kawaleryjska 14,16,18	0,00	10 124,84
	Ogółem nieruchomości - mieszkaniowe	0,00	216 018,83
	<i>Wynik osiedla</i>		216 018,83
OSIEDLE WIDOK		NIEDOBÓR	NADWYŻKA
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
EW01	Szmaragdowa 46	0,00	10 019,07
EW02	Szmaragdowa 30,34	0,00	16 123,32
EW03	Szmaragdowa 36	0,00	20 875,80
EW04	Szmaragdowa 16	0,00	26 775,91
EW05	Szmaragdowa 4	0,00	8 391,53

EW06	Bursztynowa 34	0,00	4 603,15
EW08	Bursztynowa 32	0,00	10 807,40
EW09	Bursztynowa 30	0,00	4 222,83
EW10	Bursztynowa 24	0,00	6 429,69
EW11	Bursztynowa 41	0,00	762,41
EW12	Bursztynowa 35	0,00	7 808,23
EW13	Bursztynowa 29	0,00	5 736,25
EW14	Bursztynowa 21	0,00	8 281,68
EW15	Bursztynowa 19	0,00	5 949,69
EW19	Bursztynowa 23	0,00	3 654,60
EW20	Bursztynowa 25	0,00	6 344,58
EW22	Topazowa 4	0,00	8 253,42
EW23	Topazowa 6	0,00	5 114,06
EW24	Bursztynowa 37	0,00	14 764,73
EW25	Bursztynowa 31	0,00	8 022,78
	Ogółem nieruchomości - mieszkaniowe	0,00	182 941,13
	Wynik osiedla		182 941,13
OSIEDLE PORĘBA		NIEDOBÓR	NADWYŻKA
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
EP01	Perłowa 4,8	0,00	9 864,42
EP02	Szafirowa 3,5	0,00	11 760,36
EP03	Bursztynowa 6,8,10	15 041,51	0,00
EP04	Bursztynowa 12 Turkusowa 1	0,00	13 538,81
EP05	Bursztynowa 14 Turkusowa 3	0,00	11 167,73
EP06	Bursztynowa 3	0,00	10 212,55
EP07	Agatowa 18	0,00	8 532,65
EP08	Bursztynowa 1	0,00	4 638,91
EP09	Bursztynowa 1C	0,00	8 071,45
EP10	Agatowa 12	0,00	6 207,39
EP11	Agatowa 14	0,00	3 244,13
EP12	Agatowa 16	0,00	3 172,13
	Ogółem nieruchomości - mieszkaniowe	15 041,51	90 410,53
	Wynik osiedla		75 369,02
	Razem wszystkie osiedla	20 128,45	1 217 902,43

1 197 773,98

Główny Księgowy

Ewa Szaruga
mgr Ewa Szaruga

h *ik* *deu* *kaa*

Zastawienie budynków niewyposażonych w podzielniki 2024 r. SM "Czuby" w Lublinie

Adres budynku	Liczba mieszkań	Liczba podzielników
Stokrotki 1	55	235
Stokrotki 3	55	235
Stokrotki 5	55	235
Stokrotki 7	56	235
Stokrotki 8	75	270
Dziewanny 7	95	340
Dziewanny 9	105	375
Dziewanny 11	75	270
Dziewanny 13	75	270
Dziewanny 15	75	270
Sasankowa 3	56	235
Sasankowa 4	55	235
Sasankowa 5	55	235
Różana 3	82	275
Różana 6	95	340
Różana 7	141	469
Różana 27	129	468
Jana Pawła II 9	100	364
dziewanny 12/4	1	8
Hetmańska 10	20	75
Hetmańska 12	79	280
Hetmańska 14	79	280
Hetmańska 16	79	280
Husarska 6	62	215
Szaserów 1	20	75
Szaserów 9	20	75
Szmaragdowa 4	90	376
Gościńska 1	60	266
Romantyczna 10	69	336
Romantyczna 12	68	342
Romantyczna 8	69	336
RAZEM	2150	8300

Inspektor
Zespołu ds. technicznych
mgr inż. arch. Agata Malarz

g U Jau kas

P R O T O K Ó Ł

5-letni przegląd budynku przy ul. UŁANÓW 16 zgodnie z art. 62 ust.1pkt1a , pkt1b i pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca1994 roku - Prawo Budowlane Prawa Budowlanego.

- | | | | |
|--|----------------------------|----------------------|---------------------------|
| 1. Rok budowy budynku | 1989 | 4. Ilość kondygnacji | 5 nadz 1 podz |
| 2. Kubatura budynku | 19240 m³ | 5. Ilość pomieszczeń | Ilość mieszkań 79 |
| 3. Nr i symbol karty inwentaryzacyjnej | | 6. Pow. całkowita | 5501 m² |

Przed przystąpieniem do przeglądu zapoznano się protokołami z poprzedniego przeglądu i zaleceniami oraz z książką obiektu.

Stwierdzono:

Zalecenia z poprzedniego protokołu zostały wykonane.

W dniach **25.10.2021r.** dokonano przeglądu budynku.

Ustalenia po sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynku.

Kryteria oceny technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku:

Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
bardzo dobry	0-15	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
zadowalający	16-30	Elementy budynku utrzymane są w należyłym stanie technicznym. Celowa jest bieżąca konserwacja
średni	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia. Celowa jest bieżąca naprawa.
zły	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Wymagana naprawa główna.

L.p.	Element budynku, urządzenia	Stopień pilności robót	Opis stanu technicznego	Procentowe zużycie lub uszkodzenie
1.	Ocena stropodachu (drożność otworów wentylacyjnych, izolacja)	NIE WYMAGA	STAN BARDZO DOBRY	12 % ZUŻYCIA

2.	Pokrycie dachowe (odklejenie zakładów, pęcherze, przerwanie papy, szczelność połączeń)	NIE WYMAGA	STAN BARDZO DOBRY (REMONT POKRYCIA DACHOWEGO WYKONANY W 2021 R - GWARANCJA DO 2031 R)	2 % ZUŻYCIA
3.	Rury spustowe, Rynny,	NIE WYMAGA	STAN BARDZO DOBRY	7 % ZUŻYCIA
4.	Drożność deszczówek	NIE WYMAGA	STAN BARDZO DOBRY	12% ZUŻYCIA
5.	Kominy	NIE WYMAGA	STAN BARDZO DOBRY	15 % ZUŻYCIA
6.	Obróbki blacharskie	NIE WYMAGA	STAN BARDZO DOBRY (WYMIANA OBRÓBEK BLACHARSKICH WYKONANY W 2018 R - GWARANCJA DO 2024 R)	3 % ZUŻYCIA
7.	Elewacja budynków (uszkodzenia faktur zew.-ścian)	PILNE	STAN TECHNICZNY ŚREDNI BUDYNEK NIEDOCIEPLONY	50 % ZUŻYCIA
8.	Opaski/ otoczenie wokół budynków	NIE WYMAGA	STAN BARDZO DOBRY (REMONT OPASKI BUDYNKU WYKONANY W 2017 I 2018 R - GWARANCJA DO 2022 R)	4 % ZUŻYCIA
9.	Pojawienie się rys, pęknięć, ubytków na złączach elementów prefabrykowan.	PILNE	POZIOME I PIONOWE RYSY NA FAKTURZE ELEWACJI STAN TECHNICZNY ŚREDNI	50 % ZUŻYCIA

10.	Przemarzanie ścian	PILNE	STAN TECHNICZNY ŚREDNI BUDYNEK NIEDOCIEPLONY	50 % ZUŻYCIA
11.	Ocena stanu stolarki (przecieki)	NIE WYMA-GA	STAN BARDZO DOBRY (WYMIANA OKIEN PIWNICZNYCH ORAZ DRZWI I OKIEN NA KLĄTKACH SCHODOWYCH W 2012 R - GWARANCJA DO 2022 R)	6 % ZUŻYCIA
12.	Schody zewnętrzne do budynku	BIEŻĄCA KONSERWA-CJA	STAN ZADOWALAJĄCY (REMONT PODSTÓW WYKONANY W 2013 R – WYSTĘPUJĄCE PEKNIĘCIA TECHNOLOGICZNE BEZ PRZESUNIĘCIA)	30 % ZUŻYCIA
13.	Konserwacja stolarki i ślusarki	NIE WYMA-GA	STAN BARDZO DOBRY (WYMIANA OKIEN PIWNICZNYCH ORAZ DRZWI I OKIEN NA KLĄTKACH SCHODOWYCH W 2012 R - GWARANCJA DO 2022 R)	8 % ZUŻYCIA
14.	Balkony	PILNE	STAN TECHNICZNY ŚREDNI .MIEJSCOWE ŁUSZCZENIE MALATURY NA ŚCIANACH	35 % ZUŻYCIA
15	Klatki schodowe, piwnice	NIE WYMA-GA	STAN ZADOWALAJĄCY (REMONT KLĄTKI SCHODOWEJ WYKONANY W 2013 R)	19 % ZUŻYCIA
16	Instalacje wewnętrzne : - wentylacja, przewody dymowe	PILNE	STAN ZADOWALAJĄCY (NAPRAWA WENTYLACJI W MIESZKANIU NR 48 - UJĘTO W PLANIE REMONTÓW NA 2022 R)	22 % ZUŻYCIA
17	Instalacje wewnętrzne : - centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej	NIE WYMA-GA	STAN BARDZO DOBRY	6 % ZUŻYCIA
18	Instalacje wewnętrzne : - wod kan.	NIE WYMA-GA	STAN BARDZO DOBRY (CZYSZCZENIE PIONÓW KANALIZACJI SANITARNEJ W 2016 R)	2 % ZUŻYCIA
19	Instalacje wewnętrzne : - gazowa	BIEŻĄCA NAPRAWA	STAN ŚREDNI (ślady korozji pionów gazowych w szachtach sanitarnych z powodu braku dostępu i możliwości zabezpieczenia antykorozyjnego pionów należy podjąć działanie w zakresie modernizacji instalacji gazowej)	50 % ZUŻYCIA

h w be kas

20	Instalacje wewnętrzne - elektryczna	NIE WYMAGA	STAN ŚREDNI BIEŻĄCA NAPRAWA	45 % ZUŻYCIA
21	Nawierzchnia terenu Mała arch. inne	PILNE	STAN BARDZO DOBRY (PRZEŁOŻENIE OPASKI WYKONANO W 2018R - GWARANCJA DO 2022 R)	5 % ZUŻYCIA

Do protokołu załączono:

.....

.....

.....

Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokóle są zgodne ze stanem technicznym.

KIEROWNIK
Administracji Osiedla "Blonie"
.....
/podpis i pieczęć osoby przeprowadzającej kontrolę/

Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokóle są zgodne ze stanem technicznym.

mgr inż. Agata Niewiadomska
nr ewidencyjny: 1118/0076/WP/19
upr. budowlana nr 1118/0076/WP/19
bez ograniczeń w zakresie wyznaczonego
.....
/podpis i pieczęć osoby przeprowadzającej kontrolę/

Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokóle są zgodne ze stanem technicznym.

Mistrz
Administracji Osiedla "Blonie"
Tadeusz Bartoszewski
.....
/podpis i pieczęć osoby przeprowadzającej kontrolę/

Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokóle są zgodne ze stanem technicznym.

.....
/podpis i pieczęć osoby przeprowadzającej kontrolę/

Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokóle są zgodne ze stanem technicznym.

.....
/podpis i pieczęć osoby przeprowadzającej kontrolę/

STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

Numer nieruchomości	Nazwa Nieruchomości	Niedobór(-)	Nadwyżka(+)
OSIEDLE SKARPA			
	Fundusz remontowy wspólny Osiedla Skarpa	0,00	38 680,55
ES01	Fantastyczna 11	0,00	320 055,85
ES02	Sympatyczna 1,3	0,00	373 506,17
ES03	Gościńska 7,9,11,13	0,00	263 662,97
ES04	Romantyczna 9	0,00	269 916,65
ES05	Radości 9,11, Romantyczna 15	0,00	82 100,32
ES06	Romantyczna 8,10,12	0,00	816 955,44
ES07	Romantyczna 6	0,00	343 975,26
ES08	Przedwiośnie 2	0,00	107 859,30
ES09	Fantastyczna 4,6,8	0,00	167 048,33
ES10	Radości 2	0,00	15 411,24
ES13	Fantastyczna 5,7,9,13,15	0,00	82 668,52
ES14	Fantastyczna 17,19,21	0,00	282 030,79
ES15	Sympatyczna 12,14,16 Radości 4	0,00	291 112,78
ES16	Sympatyczna 8,10 Radości 10,12	0,00	156 996,39
ES17	Sympatyczna 2,4	0,00	338 675,63
ES18	Radości 14	0,00	174 803,55
ES19	Gościńska 1,3,5,15	0,00	222 981,59
ES20	Radości 1,3,5 Romantyczna 17,19	281 052,23	0,00
ES21	Przedwiośnie 1,3,7	0,00	353 199,35
ES22	Sympatyczna 7,9	0,00	1 774,95
	OGÓŁEM SKARPA	281 052,23	4 703 415,63
	Stan funduszu na 31.12.2023 r.		4 422 363,40
OSIEDLE NISKA SKARPA			
NS01	Gościńska	0,00	0,00
NS02	Przytulna	0,00	4 599,48
	OGÓŁEM NISKA SKARPA	0,00	4 599,48
	Stan funduszu na 31.12.2023 r.		4 599,48
OSIEDLE RUTA			
	Fundusz remontowy wspólny Osiedla Ruta	0,00	1 392 274,08
ER01	Dziewanny 4	0,00	53 009,81
ER02	Dziewanny 1	0,00	21 102,80
ER03	Stokrotki 1,3,5,7	181 941,67	0,00
ER04	Dziewanny 7,9	0,00	159 287,25
ER05	Dziewanny 11,13,15	0,00	72 806,89
ER06	Stokrotki 8	5 199,30	0,00
ER07	Różana 6	0,00	71 754,27
ER08	Różana 3	0,00	80 797,74
ER09	Różana 7	95 492,15	0,00
ER10	Sasankowa 1,3,5	64 092,68	0,00
ER11	Różana 17,21,27	0,00	663 930,28
ER12	Różana 12	0,00	12 602,37
ER13	Jutrzenki 10	0,00	163 614,77
ER14	Watykańska 4,6,8,10	0,00	711 889,17
ER15	Jana Pawła II 9	0,00	250 978,69
ER16	Różana 1	13 204,25	0,00
ER17	Sasankowa 8	1 164,93	0,00
ER18	Sasankowa 4	6 382,44	0,00

ER19	Dziewanny 5	0,00	15 281,80
ER25	Dziewanny 6	0,00	51 991,61
ER26	Dziewanny 8	20 980,40	0,00
ER27	Dziewanny 10	0,00	95 177,37
ER28	Dziewanny 12	0,00	45 869,95
ER30	Różana 14	0,00	0,00
ER31	Różana 16	0,00	46 211,19
ER32	Różana 18	0,00	0,00
ER33	Różana 20	0,00	0,00
ER34	Różana 22	0,00	0,00
	OGÓLEM RUTA	388 457,82	3 908 580,04
	Stan funduszu na 31.12.2023 r.		3 520 122,22
	OSIEDLE ŁĘGI		
	Fundusz remontowy wspólny Osiedla Łęgi	0,00	74 033,03
EŁ01	Kaczeńcowa 1,3,5	0,00	108 372,38
EŁ02	Kaczeńcowa 6,8,10	0,00	21 032,98
EŁ03	Kaczeńcowa 2 Biedronki 3	0,00	47 116,13
EŁ04	Biedronki 5,7,9,11	0,00	87 935,53
EŁ05	Wiklinowa 4,6	0,00	131 430,64
EŁ06	Tatarakowa 10,12,14,16	0,00	77 422,83
EŁ07	Tatarakowa 2,6,8	0,00	317 941,83
EŁ08	Tymiankowa 1,3	0,00	127 724,53
EŁ09	Bociana 6,8,10	0,00	184 325,81
EŁ10	Tymiankowa 54,56,58	0,00	90 049,71
EŁ11	Tymiankowa 48,50,52	0,00	45 333,04
EŁ12	Garaze - Bociania 1	0,00	86 464,37
EŁ13	Garaze -Tatarakowa 5	0,00	27 748,85
EŁ14	Garaze - Biedronki 2a	0,00	43 461,42
EŁ15	Biedronki 2b,c	0,00	27 505,57
	OGÓLEM - ŁĘGI	0,00	1 497 898,65
	Stan funduszu na 31.12.2023 r.		1 497 898,65
	OSIEDLE BŁONIE		
	Fundusz remontowy wspólny Osiedla Błonie	0,00	20 021,01
EB01	Husarska 2,6,8 Ułanów 22	0,00	107 949,54
EB02	Ułanów 1416	0,00	332 173,58
EB03	Hetmańska 12,14,16	0,00	215 631,90
EB04	Dragonów 3,14	42 453,58	0,00
EB05	Hetmańska 6,8,10	0,00	10 766,61
EB06	Saszerów 1,9,11	0,00	5 018,30
EB07	Rycerska 2,4,6,8	0,00	183 048,67
EB08	Rycerska 5 Kawaleryjska 8	0,00	302 866,90
EB09	Kawaleryjska 2,4,6	0,00	313 127,57
EB11	Kawaleryjska 14,16,18	0,00	27 394,13
EB13	Kawaleryjska 4A	0,00	6 823,08
EB14	Kawaleryjska 20	0,00	0,00
	OGÓLEM BŁONIE	42 453,58	1 524 821,29
	Stan funduszu na 31.12.2023 r.		1 482 367,71
	OSIEDLE WIDOK		
EW01	Szmaragdowa 46	0,00	112 287,96
EW02	Szmaragdowa 30,34	0,00	45 583,58
EW03	Szmaragdowa 36	0,00	264 802,58
EW04	Szmaragdowa 16	0,00	243 731,49
EW05	Szmaragdowa 4	0,00	51 232,52

EW06	Bursztynowa 34	0,00	63 927,08
EW07	Bursztynowa 32 b GARAŻE	0,00	12 676,41
EW08	Bursztynowa 32	0,00	270 699,07
EW09	Bursztynowa 30	0,00	85 037,91
EW10	Bursztynowa 24	0,00	47 299,85
EW11	Bursztynowa 41	0,00	4 519,63
EW12	Bursztynowa 35	0,00	94 728,53
EW13	Bursztynowa 29	0,00	40 506,96
EW14	Bursztynowa 21	0,00	12 122,56
EW15	Bursztynowa 19	0,00	36 418,26
EW16	Bursztynowa 36	0,00	45 522,47
EW18	Bursztynowa 17 pawilon	0,00	61 561,70
EW19	Bursztynowa 23	0,00	24 468,72
EW20	Bursztynowa 25	0,00	43 594,88
EW21	Bursztynowa 29 A	0,00	11 885,39
EW22	Topazowa 4	0,00	74 129,60
EW23	Topazowa 6	0,00	97 210,37
EW24	Bursztynowa 37	0,00	93 742,40
EW25	Bursztynowa 31	0,00	83 680,68
	OGÓLEM WIDOK	0,00	1 921 370,60
	Stan funduszu na 31.12.2023 r.		1 921 370,60
	OSIEDLE PORĘBA		
	Fundusz remontowy -wspólny Osiedla Poręba	0,00	145 536,51
EP01	Perłowa 4,8	0,00	565 157,47
EP02	Szafirowa 3,5	0,00	467 933,59
EP03	Bursztynowa 6,8,10	0,00	209 770,90
EP04	Bursztynowa 12 Turkusowa 1	0,00	712 449,25
EP05	Bursztynowa 14 Turkusowa 3	0,00	620 339,55
EP06	Bursztynowa 3	0,00	279 784,62
EP07	Agatowa 18	0,00	94 577,95
EP08	Bursztynowa 1	0,00	160 195,25
EP09	Bursztynowa 1C	0,00	121 901,34
EP10	Agatowa 12	0,00	248 460,72
EP11	Agatowa 14	0,00	197 213,09
EP12	Agatowa 16	0,00	200 527,80
	OGÓLEM PORĘBA	0,00	4 023 848,04
	Stan funduszu na 31.12.2023 r.		4 023 848,04
	OGÓLEM FUNDUSZ REMONTOWY SM "CZUBY"	711 963,63	17 584 533,73
	Stan funduszu na 31.12.2023 r.		16 872 570,10

Główny Księgowy

mgr Ewa Szaruga





POL-TAX 2 Sp. z o.o.
ul. Bora Komorowskiego 56C lok.91
03-982 Warszawa

+48 (22) 616 55 11
+48 (22) 616 55 12
biuro@pol-tax.pl

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku jednostki:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „CZUBY” W LUBLINIE

z siedzibą w Lublinie (20-538), ul. Watykańska 6



POL-TAX 2 Sp. z o.o.
ul. Bora Komorowskiego 56C lok.91
03-982 Warszawa

+48 (22) 616 55 11
+48 (22) 616 55 12
biuro@pol-tax.pl

L. Dz. 2-M/23/VIII/24

Warszawa, dnia 23.08.2024 r.

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania
Dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZUBY” W LUBLINIE**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia z zastrzeżeniem

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. („sprawozdanie finansowe”) **Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie** („Spółdzielnia”) z siedzibą w **Lublinie (20-538), ul. Watykańska 6**, na które składa się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **209 339 949,17 zł**
- 3) Rachunek zysków i strat wykazujący za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. zysk netto w wysokości **1 772 389,85 zł**
- 4) Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **6 662 717,66 zł**
- 5) Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **7 768 270,05 zł**
- 6) Dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, za wyjątkiem skutków sprawy opisanej w sekcji *Podstawa opinii z zastrzeżeniem*, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii z zastrzeżeniem.

Spółdzielnia wykazuje stan majątku trwałego zasobów Spółdzielni w wysokości 136 535 499,88 zł. oraz wartość funduszy wkładów mieszkaniowych, budowlanych w wysokości 116 398 351,99 zł. Różnica w wysokości 20 137 147,89 zł. stanowi niezgodność źródła finansowania poszczególnych nieruchomości. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych wykazany jest łącznie co jest nie zgodne z wytycznymi Komitetu Standardów Rachunkowości (Dz. Urz. Ministra Finansów z dnia 01 grudnia 2015 r.), gdzie wartość prezentowanych w pasywach bilansu *Funduszu wkładów mieszkaniowych i Funduszu wkładów budowlanych*, ustalona na każdy dzień bilansowy winna być równa wartości netto sfinansowanych nimi *Środków trwałych*, prezentowanych w aktywach bilansu. Do *Funduszu wkładów mieszkaniowych i Funduszu wkładów budowlanych* wymagane jest prowadzenie kont pomocniczych (ewidencji analitycznej) według poszczególnych osób: członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie, własnościowe) oraz posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędących członkami spółdzielni z dalszym uszczegółowieniem według źródeł sfinansowania zasobów mieszkaniowych (środki własne, kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię, pomoc ze środków publicznych). Spółdzielnia do 2023 roku nie uzgodniła źródła finansowania majątku trwałego. Wartość Funduszu Wydzielonego, który wchodzi w skład funduszu zapasowego w wysokości 6 116 682,30 zł. winna być zinwentaryzowana i zaksięgowana zgodnie z przeznaczeniem tego funduszu.

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytorowego nr 38/1/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1035). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii z zastrzeżeniem.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Jednostki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 17 marca 2023 roku.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnie przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni i spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta jest **Jerzy Więch**, działający w imieniu POL – TAX 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4090 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Warszawa, dnia 23 sierpnia 2024 roku

Jerzy
Więch

Elektronicznie
podpisany przez
Jerzy Więch
Data: 2024.08.23
16:15:49 +02'00'

.....
Jerzy Więch
Biegły Rewident nr ewid. w rej. KRBR 5440

Kluczowy Biegły Rewident przeprowadzający badanie
w imieniu POL – TAX 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
firmy audytorskiej uprawnionej do badania
sprawozdań finansowych nr 4090

ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91
03-982 Warszawa

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"CZUBY" w Lublinie
ul. Watykańska 6
20-538 LUBLIN
K.P.N. 712-016-05-14, Regon 000823960

Załącznik Nr 22

Zestawienie zmian w wartości brutto środków trwałych za 2023 r.

Tabela Nr 2

Nr gr	Wyszczególnienie	B.O. na 1.01.2023	Zakup	zmiana kwalifik.	Sprzedaż	Likwidacja	korekta wyodrębn.	Wyodrębnieni a	B.Z. na 31.12.2023
		2	4	5	6	7	8	9	9
0	Grunty własne	405 039,43			0,00		0,00	3 097,44	401 941,99
0	Grunty w wiecz. użytk.	4 554 283,19		0,00	0,00		0,00	68 831,57	4 485 451,62
	Razem Grupa 0	4 959 322,62	0,00	0,00	0,00		0,00	71 929,01	4 887 393,61
I	Budynki	267 873 883,68	0,00	0,00	0,00	0,00	40 308,12	3 717 684,19	264 115 891,37
II	Budowle	6 923 655,90	0,00						6 923 655,90
	Razem Grupa I - II	274 797 539,58	0,00	0,00	0,00	0,00	40 308,12	3 717 684,19	271 039 547,27
III	Kotły, maszyny energ.	83 090,08							83 090,08
IV	Maszyny ogólnego zastosowania	376 043,05	69 750,69	0,00		37 767,39			408 026,35
V	Maszyny specjalne	229 440,34	0,00	0,00		5 380,01			224 060,33
VI	Urządzenia techniczne	52 241,29	0,00	0,00		0,00			52 241,29
	Razem Grupa III - VI	740 814,76	69 750,69	0,00	0,00	43 147,40	0,00		767 418,05
VII	Środki transportu	1 316 627,20	0,00	0,00	0,00	0,00			1 316 627,20
VIII	Pozostałe urządzenia	970 958,67	38 938,00	0,00		4 182,00			1 005 714,67
	OGÓŁEM	282 785 262,83	108 688,69	0,00	0,00	47 329,40	40 308,12	3 789 613,20	279 016 700,80

Specjalista
Działu księgowości, finansów
i analiz ekonomicznych

Janina Pastor

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Finansowych
mgr Anna Wierzbicka

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Księgowości
mgr inż. Dariusz Niczajowski

kasza

Układ bilansowy: Spółdzielnia Mieszkaniowa "CZUBY"

Rok: 2023-12

Zakres kont: Od konta: "010-**-***-****" Do konta: "871-**-***-****"

Data wydruku: 2024-08-23

-1/-

Lp.	Kod konta	Nazwa konta	BO Wn - Ma	Stan konta Wn	Stan konta Ma	Stan konta Wn - Ma	Saldo konta Wn	Saldo konta Ma	Saldo konta Wn - Ma
1	010-**-***-****	ŚRODKI TRWAŁE	282 785 282,83	282 893 951,52	3 877 250,72	279 016 700,80	279 016 700,80	0,00	279 016 700,80
2	020-**-***-****	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	493 747,95	629 449,43	0,00	629 449,43	629 449,43	0,00	117 270,00
3	030-**-***-****	DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	117 270,00	117 270,00	0,00	117 270,00	117 270,00	0,00	0,00
4	070-**-***-****	UMORZENIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH	-134 040 365,97	1 949 489,45	138 723 011,49	-136 773 542,04	0,00	136 773 542,04	-136 773 542,04
5	075-**-***-****	UMORZENIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH	-444 198,11	0,00	464 737,37	-464 737,37	0,00	464 737,37	-464 737,37
6	080-**-***-****	ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE	0,00	108 613,80	108 613,80	0,00	0,00	0,00	0,00
7	084-**-***-****	ROZLICZENIE ZAKOŃCZONYCH INWESTYCJI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	101-*	kasa krajowych środków pieniężnych	75 896,51	10 939 472,64	10 939 472,64	0,00	0,00	0,00	0,00
9	133-**	rachunek bankowy BP-H, PBK SA	545 189,40	221 079 439,24	220 358 270,43	721 168,81	721 168,81	0,00	721 168,81
10	134-**	KONTO TECHNICZNE-SPLATA NORMATYWU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	135-**-***-****	DLUGOTERMINOWE KREDYTY BANKOWE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	136-**-***-****	rachunek bankowy - PKO	12 714 757,90	137 686 574,05	132 892 215,58	4 794 358,47	4 794 358,47	0,00	4 794 358,47
13	137-**-***-****	RACHUNKI BANKOWE LOKAL	36 466 942,95	247 178 644,30	195 144 851,05	52 033 793,25	52 033 793,25	0,00	52 033 793,25
14	139-**-***-****	RACHUNKI BANKOWE	164,06	73 939 766,82	73 938 609,45	1 177,37	1 177,37	0,00	1 177,37
15	149-**-***-****	ŚRODKI PIENIĘŻNE W DRODZE	28 053,96	13 559 603,41	13 535 063,72	24 539,69	24 539,69	0,00	24 539,69
16	185-**-***-****	KAPITAŁIZOWANE ODSETKI OD KREDYTÓW	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	189-**-***-****	RACHUNKI BANKOWE ŚRODKÓW WYODREBNIONYCH	123 403,13	675 972,38	528 950,01	147 022,37	147 022,37	0,00	147 022,37
18	200-*****	ROZRACHUNKI Z DOSTAWCAMI	-6 822 696,43	64 335 897,11	72 876 970,64	-8 541 073,53	0,00	8 541 073,53	-8 541 073,53
19	201-*****	ROZRACHUNKI Z ODBIORCAMI	55 985,06	907 121,48	841 682,67	65 438,81	65 438,81	0,00	65 438,81
20	202-***-****	ROZRACHUNKI Z TYTUŁU INWESTYCJI	-42 706,54	19 975,00	39 950,00	-19 975,00	0,00	19 975,00	-19 975,00
21	203-***-****	ROZRACHUNKI Z CZŁONKAMI-KREDYTY ODSETKI	47 497,83	136 975,43	95 100,31	41 875,12	41 875,12	0,00	41 875,12
22	204-**-***-****	ROZRACHUNKI-CZYNSZE	4 037 839,86	109 993 869,20	105 059 514,01	4 934 355,19	8 250 651,79	3 316 296,60	4 934 355,19
23	205-***-****	WYGENA- WYODREBNIENIA LOKALI	-10 150,00	12 300,00	11 600,00	700,00	700,00	0,00	700,00
24	206-***-****	ROZRACHUNKI Z TYTUŁU WKŁADÓW I KREDYTÓW	-253 061,68	227 121,17	489 127,59	-262 006,42	0,00	262 006,42	-262 006,42
25	207-***-****	ROZRACHUNKI-KONSORCJUM I ŚRODKI WŁASNE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	208-***-****	ROZRACHUNKI Z CZŁONKAMI I NAJEMCAMI	-4 166 630,50	3 857 316,96	8 392 579,64	-4 535 262,68	0,00	4 535 262,68	-4 535 262,68
27	209-***-****	ODSETKI BANKOWE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28	210-***-****	INDYWIDUALNA SPŁATA ODSETEK	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29	211-***-****	ROZLICZENIE ZIMNEJ WODY	39,09	374 123,65	354 032,95	20 090,70	20 090,70	0,00	20 090,70
30	213-***-****	WSPÓLNOTA MIESZKANOWA ROZANA 12	0,00	112 542,99	112 363,91	159,08	159,08	0,00	159,08
31	214-***-****	WSPÓL. MIESZK.UŁ. DOLNA 3-Go Maja 3 Lublin	0,00	25 186,45	25 186,45	0,00	0,00	0,00	0,00
32	215-***-****	WSPÓL. MIESZK. Dolna 3-go Maja(Dzielnicy)14	0,05	12 735,56	12 735,56	0,00	0,00	0,00	0,00
33	216-***-****	WSPÓLNOTA MIESZKANOWA - ROZANA 22	0,00	24 918,53	24 918,53	0,00	0,00	0,00	0,00
34	217-***-****	WSPÓLNOTA MIESZKANOWA - ROZANA 18	0,00	26 996,97	26 996,97	0,00	0,00	0,00	0,00
35	218-***-****	WSPÓLNOTA MIESZKANOWA - ROZANA 14	-1 561,18	42 599,53	42 599,53	0,00	0,00	0,00	0,00
36	219-***-****	WSPÓLNOTA MIESZKANOWA ROZANA 20	0,00	99 848,42	99 848,42	0,00	0,00	0,00	0,00
37	220-***	Rozrachunki publiczno prawne	-940 235,65	16 207 535,03	17 788 124,53	-1 580 589,50	0,00	1 580 589,50	-1 580 589,50
Suma narazili:			190 769 225,92	1 187 178 310,52	966 905 397,97	190 370 912,55	345 804 395,69	155 483 483,14	190 370 912,55
Suma aktyw:			190 769 225,92	1 187 178 310,52	966 905 397,97	190 370 912,55	345 804 395,69	155 483 483,14	190 370 912,55
Z przesłaniem:			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Zakres nr 23

19/11

Lp.	Kod konta	Nazwa konta	BO Wn - Ma	Stan konta Wn	Stan konta Ma	Stan konta Wn - Ma	Saldo konta Wn	Saldo konta Ma	Saldo konta Wn - Ma
38	221-****-0,000	VAT-NALICZONY	0,00	249 601,80	249 601,80	0,00	0,00	0,00	0,00
39	222-**	VAT należny	0,00	1 296 400,65	1 296 400,65	0,00	0,00	0,00	0,00
40	223-****-0,000	ROZLICZENIE NALICZONEGO-VAT-WSPÓLNEGO	0,00	29 973,21	29 973,21	0,00	0,00	0,00	0,00
41	224-****-0,000	VAT-NALICZONY-INWESTYCJE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
42	225-****-0,000	VAT-NALEŻNY-INWESTYCJE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
43	226-****-0,000	ROZLICZ PODATKU VAT-NALICZONI NALEŻNEGO	0,00	1 254 222,74	1 254 222,74	0,00	0,00	0,00	0,00
44	231-****-0,000	ROZRACHUNKI Z TYTUŁU WYNAGRODZEN	0,00	16 149 906,86	16 149 676,34	330,62	330,62	0,00	330,62
45	232-****-0,000	POZOSTALE ROZRACHUNKI Z TYTUŁU WYNAGRODZ	0,00	172 668,58	172 668,58	0,00	0,00	0,00	0,00
46	234-****-0,000	INNE ROZRACHUNKI Z PRACOWNIKAMI	0,00	350 183,08	350 279,41	-96,35	0,00	96,35	-96,35
47	236-****-0,000	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU POŻYCZEK MIESZKANOWYCH	248 640,51	453 152,51	289 979,75	183 172,76	183 172,76	0,00	183 172,76
48	241-****-0,000	POSTAWA UDZIAŁY DO DYSPOZYCYJNYCH CZŁONK	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
49	242-****-0,000	ROZRACHUNKI Z TYTUŁU WKŁADÓW	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
50	244-****-0,000	ROZLICZ SZKÓD, NIEDOBORÓW I NADWYZEK	0,00	3 050,15	3 050,15	0,00	0,00	0,00	0,00
51	246-****-0,000	ROZSZCZENIA SPORNE	145 164,58	446 683,83	330 656,38	116 027,45	116 027,45	0,00	116 027,45
52	249-****-0,000	POZOSTALE ROZRACHUNKI	-872 238,70	12 996 581,54	13 817 976,93	-819 385,39	0,00	819 385,39	-819 385,39
53	251-****-0,000	ROZRACHUNKI z odbiorcami - konserwatorzy	1 851,22	17 045,08	13 141,81	3 903,27	3 903,27	0,00	3 903,27
54	260-****-0,000	Rozliczenie rachunków	0,00	172 668,58	172 668,58	0,00	0,00	0,00	0,00
55	261-****-0,000	ROZLICZENIA WYNAGRODZEN	0,00	16 149 576,34	16 149 576,34	0,00	0,00	0,00	0,00
56	290-****-0,000	AKTUALIZACJA NALEŻNOŚCI	-312 922,71	9 732,20	346 385,27	-336 653,07	0,00	336 653,07	-336 653,07
57	301-****-0,000	ROZLICZENIE ZAKUPU USŁUG	-757 631,10	68 167 655,07	68 968 156,25	-820 501,18	0,00	820 501,18	-820 501,18
58	302-****-0,000	ROZLICZENIE ZAKUPU USŁUG-VAT DO ODL.	8 815,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
59	303-****-0,000	ROZLICZ ZAKUPU POZOST SKŁADN.MAJĄTKOWYCH	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
60	312-****-0,000	MATERIAŁY NIEZABUDOWANE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61	501-****-0,000	EKSPOATACJA WŁASNYCH ZASOBÓW MIESZKANOWYCH	0,00	31 853 011,44	31 853 011,44	0,00	0,00	0,00	0,00
62	502-****-0,000	ENERGIA OD WŁASNYCH ZASÓB MIESZKANOWYCH	0,00	26 708 650,17	26 708 650,17	0,00	0,00	0,00	0,00
63	503-****-0,000	ENERGIA CW WŁASNYCH ZASÓB MIESZKANOWYCH	0,00	15 860 232,46	15 860 232,46	0,00	0,00	0,00	0,00
64	504-****-0,000	KOSZTY-ODPADY KOMUNALNE	0,00	6 357 615,73	6 357 615,73	0,00	0,00	0,00	0,00
65	505-****-0,000	KOSZTY-ZIMNA WODA	0,00	7 652 486,58	7 652 486,58	0,00	0,00	0,00	0,00
66	506-****-0,000	WSPÓLNOTA MIESZKANOWA	0,00	406 551,15	406 551,15	0,00	0,00	0,00	0,00
67	508-****-0,000	KOSZTY - GAZ	0,00	1 682 801,95	1 682 801,95	0,00	0,00	0,00	0,00
68	510-****-0,000	MIENIE SPÓŁDZIELNI	0,00	2 902 896,61	2 902 896,61	0,00	0,00	0,00	0,00
69	511-****-0,000	KOSZTY KONSERWATORÓW	0,00	5 185 858,08	5 185 858,08	0,00	0,00	0,00	0,00
70	521-****-0,000	LOKALE UŻYTKOWE - WŁASNOŚCIOWE	0,00	668 597,62	668 597,62	0,00	0,00	0,00	0,00
71	522-****-0,000	LOKALE UŻYTKOWE - NAJEM	0,00	452 690,27	452 690,27	0,00	0,00	0,00	0,00
72	523-****-0,000	DZIERŻAWA TERENU	0,00	28 677,23	28 677,23	0,00	0,00	0,00	0,00
73	524-****-0,000	GARAŻE	0,00	446 163,56	446 163,56	0,00	0,00	0,00	0,00
74	532-****-0,000	KOSZTY TRANSPORTU I ZAOPATRZENIA	0,00	150 175,17	150 175,17	0,00	0,00	0,00	0,00
75	548-****-0,000	KOSZTY DZIAŁAL. SPOŁECZ.KULT. OŚWIATOW	0,00	911 089,30	911 089,30	0,00	0,00	0,00	0,00
76	555-****-0,000	KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI-ZARZĄD	0,00	5 939 193,15	5 939 193,15	0,00	0,00	0,00	0,00
77	556-****-0,000	KOSZTY OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI	0,00	9 734 436,72	9 734 436,72	0,00	0,00	0,00	0,00
78	640-****-0,000	ROZL.MIĘDZYKRES.CZYNISN-	17 919,67	83 043,06	144 977,51	-61 934,45	0,00	61 934,45	-61 934,45
Suma następująco:			188 246 815,12	1 422 121 563,07	1 233 485 616,96	188 635 786,21	346 167 629,79	157 532 063,56	188 635 786,21
Suma sprzeczno:			-1 520 410,80	234 846 272,55	236 680 416,88	-1 735 146,34	303 434,10	2 028 590,44	-1 735 146,34
Z przekłeslenic:			190 769 225,92	1 187 176 310,52	996 805 397,97	190 370 912,55	345 864 385,89	155 493 483,14	190 370 912,55

Lp.	Kod konta	Nazwa konta	SO Wn - Ma	Stan konta Wn	Stan konta Ma	Stan konta Wn - Ma	Saldo konta Wn	Saldo konta Ma	Saldo konta Wn - Ma
79	641-*	ROZLICZENIA MIĘDZYKORRESOWE BIERNIE	0,00	0,00	3 043 117,00	-3 043 117,00	0,00	3 043 117,00	-3 043 117,00
80	647-*	ROZLICZ. MIĘDZYOKR. WYNIKU FINANSOW. (2019-2020-2021-2022)	-3 312 867,49	5 230 073,00	8 204 489,64	-2 974 416,64	0,00	2 974 416,64	-2 974 416,64
81	702-*	SPRZEDAŻ USŁUG EKSPLOATACJI ZASOBÓW WŁASNYCH	0,00	32 985 844,43	32 985 844,43	0,00	0,00	0,00	0,00
82	704-*	ODPADY KOMUNALNE -	0,00	6 357 615,73	6 357 615,73	0,00	0,00	0,00	0,00
83	705-*	SPRZEDAŻ USŁUG ZIMNA WODA	0,00	7 652 486,58	7 652 486,58	0,00	0,00	0,00	0,00
84	706-*	SPRZEDAŻ - WSPÓLNOTY MIESZKANOWE	0,00	406 551,15	406 551,15	0,00	0,00	0,00	0,00
85	707-*	SPRZEDAŻ USŁUG CW WŁASNYCH ZASOBÓW MIESZKANOWYCH	0,00	15 860 232,46	15 860 232,46	0,00	0,00	0,00	0,00
86	708-*	SPRZEDAŻ USŁUG CW WŁASNYCH ZASOBÓW MIESZKANOWYCH	0,00	26 708 650,17	26 708 650,17	0,00	0,00	0,00	0,00
87	710-*	MENIE SPÓŁDZIELNI	0,00	3 383 016,00	3 383 016,00	0,00	0,00	0,00	0,00
88	712-*	KOSZT WŁASNY EKSPLOATACJA	0,00	31 853 011,44	31 853 011,44	0,00	0,00	0,00	0,00
89	713-*	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻ MIEINIE SPÓŁDZ	0,00	2 902 896,61	2 902 896,61	0,00	0,00	0,00	0,00
90	714-*	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY ZIMNEJ WODY	0,00	7 652 486,58	7 652 486,58	0,00	0,00	0,00	0,00
91	715-*	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY ODPADY KOMUNALNE	0,00	6 357 615,73	6 357 615,73	0,00	0,00	0,00	0,00
92	716-*	KOSZT WŁAS. SPRZE. WSPÓL. MIESZKAN. SKARPA	0,00	406 551,15	406 551,15	0,00	0,00	0,00	0,00
93	717-*	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY ENERGII CIEPŁEJ CW	0,00	15 860 232,46	15 860 232,46	0,00	0,00	0,00	0,00
94	718-*	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY ENERGII CIEPŁEJ CO	0,00	26 708 650,17	26 708 650,17	0,00	0,00	0,00	0,00
95	721-*	SPRZEDAŻ LOK. UŻYTKOWE - WŁASNOŚCIOWE	0,00	706 730,52	706 730,52	0,00	0,00	0,00	0,00
96	722-*	SPRZEDAŻ LOK. UŻYTKOWE - NAJEM	0,00	452 690,27	452 690,27	0,00	0,00	0,00	0,00
97	723-*	SPRZEDAŻ - DZIERŻAWY TERENU	0,00	156 045,06	156 045,06	0,00	0,00	0,00	0,00
98	724-*	SPRZEDAŻ GARAŻE	0,00	481 780,15	481 780,15	0,00	0,00	0,00	0,00
99	725-*	POŻYTKI Z REKLAM	0,00	69 894,66	69 894,66	0,00	0,00	0,00	0,00
100	728-*	SPRZEDAŻ - GAZ	0,00	1 751 249,85	1 751 249,85	0,00	0,00	0,00	0,00
101	731-*	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY LOK. UŻYTKOWE-WŁASNOŚĆ	0,00	668 597,62	668 597,62	0,00	0,00	0,00	0,00
102	732-*	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY LOK. UŻYTKOWE-NAJEM	0,00	452 690,27	452 690,27	0,00	0,00	0,00	0,00
103	733-*	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY - DZIERŻAWA TERENU	0,00	28 677,23	28 677,23	0,00	0,00	0,00	0,00
104	734-*	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY - GARAŻE	0,00	446 163,56	446 163,56	0,00	0,00	0,00	0,00
105	738-*	KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY - GAZU	0,00	1 682 801,95	1 682 801,95	0,00	0,00	0,00	0,00
106	748-*	PRZYCHODY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO KULTURALNI OSWIATOWEJ	0,00	990 672,14	990 672,14	0,00	0,00	0,00	0,00
107	749-*	KOSZT WŁASNY DZIAŁALNOŚCI SPOŁ. KULTURALN	0,00	911 089,30	911 089,30	0,00	0,00	0,00	0,00
108	752-*	ODSETKI UŻYTKOWE	0,00	2 286 881,53	2 286 881,53	0,00	0,00	0,00	0,00
109	757-*	ODSETKI ZAPŁACONE I ZARACHOWANE	0,00	576,87	576,87	0,00	0,00	0,00	0,00
110	761-*	PRZYCHODY-SPRZED. RZECZ. SKŁAD. MAJ. T. TRWAŁ.	0,00	813,00	813,00	0,00	0,00	0,00	0,00
111	764-*	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,00	179 909,36	179 909,36	0,00	0,00	0,00	0,00
112	766-*	WARTOŚĆ NETTO SPRZED. SKŁADNIKÓW MAJ. T. TRWAŁ. -KOSZTY	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
113	767-*	INNE ZMNIJSZENIA MAJ. T. TRWAŁEGO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma następująco:			186 935 947,63	1 623 684 562,07	1 441 086 328,50	182 618 232,57	346 167 829,78	163 548 567,22	182 618 232,57
Suma stron:			-3 312 867,49	201 562 978,00	207 990 512,94	-6 017 633,94	0,00	6 017 633,94	-6 017 633,94
Z przebieganiem:			189 248 815,12	1 422 121 583,07	1 233 485 816,98	189 635 766,21	346 167 829,78	167 522 083,58	189 635 766,21

Lp.	Kod konta	Nazwa konta	BO Wn - Ma	Stan konta Wn	Stan konta Ma	Stan konta Wn - Ma	Saldo konta Wn	Saldo konta Ma	Saldo konta Wn - Ma
114	789-****-****	POZOSTALE KOSZTY OPERACYJNE	0,00	941 923,29	941 923,29	0,00	0,00	0,00	0,00
115	801-****-****	FUNDUSZ UDIŁKOWY	-590 940,50	7 417,00	590 940,50	-583 523,50	0,00	583 523,50	-583 523,50
116	802-****-****	FUNDUSZ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH	-36 031 613,68	2 879 377,19	38 500 413,24	-35 621 036,05	0,00	35 621 036,05	-35 621 036,05
117	803-****-****	FUNDUSZ ZASOBOWY	-16 280 790,49	1 538 146,26	18 093 724,92	-16 555 578,66	0,00	16 555 578,66	-16 555 578,66
118	804-****-****	FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	-4 047 709,92	333 878,23	3 784 349,32	-3 430 471,09	0,00	3 430 471,09	-3 430 471,09
119	805-****-****	FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	-153 817 790,32	7 123 216,76	156 200 549,96	-149 077 333,20	0,00	149 077 333,20	-149 077 333,20
120	806-****-****	FUNDUSZ WKŁADÓW ZAŁIČZKOWYCH	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
121	807-****-****	FUND. REZERW. Z AKT. ŚR. TRWAJĄCIE NAŁ. DO ZASO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
122	808-****-****	ZANIEJSZ FUND. Z TYT. UMORZEN	6 712 161,72	11 170 137,46	3 988 613,89	7 183 523,57	7 183 523,57	0,00	7 183 523,57
123	814-****-****	FUNDUSZ ZASOB. MIESZK. Z PRZESZ. SPÓŁDZ.	35 943 850,05	51 544 421,59	15 434 989,29	36 109 452,30	36 109 452,30	0,00	36 109 452,30
124	820-****-****	ROZLIČZ. WYNIKU FINANSOWEGO	0,00	2 287 331,00	3 716 925,18	-1 429 594,18	0,00	1 429 594,18	-1 429 594,18
125	845-****-****	ROZLIČZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW	-388 476,85	163 052,25	691 207,15	-528 154,90	0,00	528 154,90	-528 154,90
126	846-****-****	ROZLIČZENIE MIĘDZYOKR. WYNIKU FINANSOWEGO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
127	851-****-****	ZAKŁADOWY FUNDUSZ ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH	-8 197,80	400 616,00	388 736,72	1 877,28	1 877,28	0,00	1 877,28
128	855-****-****	FUNDUSZ MIENIA SPÓŁDZIELNI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
129	856-****-****	FUNDUSZ REMONTOWY	-15 197 386,07	7 411 333,20	24 283 903,30	-18 872 570,10	0,00	18 872 570,10	-18 872 570,10
130	857-****-****	FUNDUSZ KULTURALNO-OSWIATOWY	-45 985,93	18 866,74	61 300,93	-42 434,19	0,00	42 434,19	-42 434,19
131	858-****-****	FUNDUSZ NA SPŁAT. KREDYTÓW DEŁGOTERMINOW.	0,00	199 052,06	199 052,06	0,00	0,00	0,00	0,00
132	859-****-****	FUNDUSZ NA CARKOWTA SPŁ. KREDYTUJ. ODSETEK	0,00	6 379,58	6 379,58	0,00	0,00	0,00	0,00
133	863-****-****	WYNIK FINANSOWY	-2 173 398,04	102 574 385,60	104 346 775,45	-1 772 389,85	0,00	1 772 389,85	-1 772 389,85
134	871-****-****	PODATEK DOCHODOWY	0,00	556 737,00	556 737,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem:			0,00	1 812 840 833,28	1 812 840 833,28	0,00	389 462 682,94	389 462 682,94	0,00
Suma następująco:			0,00	1 812 840 833,28	1 812 840 833,28	0,00	389 462 682,94	389 462 682,94	0,00
Suma słońcy:			-185 935 947,63	188 158 271,21	371 774 503,78	-182 618 232,57	43 284 953,15	225 913 085,72	-182 618 232,57
Z przeniesieniem:			185 935 947,63	1 823 694 592,07	1 441 066 326,50	182 618 232,57	346 167 829,79	163 549 597,22	182 618 232,57

Główny Księgowy

mgr Elżbieta Szaruga

[Handwritten marks]

[Handwritten mark]