

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

PROTOKÓŁ

**z lustracji pełnej (ustawowej) przeprowadzonej
w Spółdzielni Mieszkaniowej UGOREK**

w okresie: 09 września 2025r. do 17 października 2025r.

Lustrację przeprowadziły:

- | | | |
|------------------------|---|--|
| Mariola Migdar | - | posiadająca uprawnienia lustracyjne nr 5846/2010 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie |
| Beata Kielar - Skalska | - | posiadająca uprawnienia lustracyjne nr 5834/2010 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie |

Tarnów, dnia 17 października 2025 r.

PROTOKÓŁ

lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”
przeprowadzonej na podstawie Art. 91 do 93 oraz 240 ustawy Prawo spółdzielcze
z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz umowy ze
Spółdzielnią za lata 2022 – 2024

A. INFORMACJE WSTĘPNE

Lustrację przeprowadziły:

Mariola Migdar posiadająca uprawnienia lustracyjne nr **5846/2010** nadane przez
Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie

Beata Kielar -
Skalska posiadająca uprawnienia lustracyjne nr **5834/2010** nadane przez
Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie

Podstawą przeprowadzenia lustracji były upoważnienia do przeprowadzenia lustracji
pełnej za lata 2022 ÷ 2024 wydane przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni
Mieszkaniowych w Tarnowie pismem ID: z25 z dnia 05.09.2025r.

Lustracja została przeprowadzona na zasadach określonych w ustawie Prawo
spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 593), Uchwały nr
11/2025 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 27 marca 2025 r.
w sprawie przyjęcia „Trybu i zasad przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych”
(Monitor Spółdzielczy Nr 2 z 2025 poz.14) oraz umowy zawartej z MZRSM w Tarnowie
nr 18/2025/LSZ.

Tematykę Lustracji przedstawiono pisemnie Zarządowi Spółdzielni w dniu 05 września
2025r. O rozpoczęciu Lustracji powiadomiono pisemnie Radę Nadzorczą dnia
05 września 2025r.

Lustrację przeprowadzono w biurze Spółdzielni i podmiotu lustrującego, w dniach
od 09 września 2025r. do 17 października 2025r. (z przerwami) i wpisano do książki
ewidencji kontroli zewnętrznych prowadzonej przez Spółdzielnię pod pozycją nr 2/2025.

Przeprowadzona lustracja objęła całokształt działalności Spółdzielni za lata
2022 ÷ 2024, według następujących zagadnień:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- II. Podstawy prawne i zakres działania.
- III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- IV. Organizacja i działalność organów samorządowych
- V. Zagadnienia członkowskie i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków.
- VI. Planowanie działalności statutowej spółdzielni mieszkaniowej.
- VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- VIII. Działalność inwestycyjna.
- IX. Działalność społeczno-wychowawcza.
- X. Rachunkowość i finanse.
- XI. Sprawy wniesione przez członków.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni była przeprowadzona kontrola zewnętrzna:

- rok 2022:
 - ✓ MZRSM – lustracja.

W trakcie lustracji Spółdzielni, wyjaśnień udzielali członkowie Zarządu:

- Prezes Zarządu Tomasz Matera – pełniący tę funkcję od dnia 01.03.2025 roku
- Członek Zarządu, główny księgowy Maciej Smagowicz pełniący tę funkcję od dnia 01.01.2025 roku

oraz pracownicy odpowiedzialni za poszczególne dziedziny działalności Spółdzielni.

W dalszej części protokołu, jeżeli będzie mowa, bez bliższego określenia, o:

- **Spółdzielni lub SM** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „UGOREK”
- **Statut** - należy przez to rozumieć Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”
- **WZ** - należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”
- **Radzie** - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”
- **Zarządzie** - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”
- **Ustawa** - Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210 z późn. zm.)
- **Usm** - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27 z późn. zm.)
- **UoR** - ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 1994 nr 121 poz. 591 z późn. zm.)
- **RODO** – Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)

Powołując się w dalszej części protokołu na paragrafy Statutu – będą podawane numery paragrafów Statutu uchwalonego w 2006 r. z późniejszymi zmianami wprowadzonymi w 2007 r., 2008 r., 2011 r., 12.06.2018 r. obowiązującego w latach objętych lustracją.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „UGOREK” powstała z podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w grudniu 1990 roku. Została wpisana do Rejestru Spółdzielni pod numerem 606/a prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, Wydział VI Gospodarczy Rejestrowy. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 1.08.2002r. nr KR.XI.NS-Rej.KRS/3473/2/73 Spółdzielnia została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS 0000125003 w dniu 01.08.2002 r.

Spółdzielnia posiada numer identyfikacyjny REGON nr **350512944** – zaświadczenie Urzędu Statystycznego w Krakowie.

Spółdzielnia posiada Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP) **675-000-59-38** nadany przez Pierwszy Urząd Skarbowy Kraków – Śródmieście ul. Krowoderskich Zuchów 2.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków (31-465), ul. M. Dzielskiego 2.

Czas działania Spółdzielni nie jest ograniczony – zgodnie z §2 ust. 1 Statutu.

Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej (zgodnie z §2 ust. 1 Statutu).

Spółdzielnia posiada stronę internetową: <https://smugorek.pl>.

Adres e-mailowy: biuro@smugorek.pl

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (§3 Statutu).

Rodzaj przeważającej działalności wg Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD): 6820 Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI. Zgodnie z odpisem z KRS przedmiotem działalności Spółdzielni jest również:

- 68,20, Z, Eksploatacja i zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków
- 68,10, Z, Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 68,20, Z, Wynajem i dzierżawa nieruchomości na własny rachunek
- 68,30, Z Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
- 68,10, Z, Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 88,99, Z Prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej
- 41,20, Z Prowadzenie działalności inwestycyjnej, na terenie istniejących zasobów spółdzielni, w istniejących zasobach lokali użytkowych i mieszkalnych na terenie spółdzielni
- 68,10, Z, Nabywanie na własność tereny będące w użytkowaniu wieczystym spółdzielni oraz w celu regulacji prawnej istniejących zasobów nabywać na własność lub w wieczyste użytkowanie działki o nieuregulowanym stanie prawnym
- 68, 32, Z Zarządzanie innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości
- 68,10, Z, Wydierżawienie lub zbywanie gruntów stanowiących jej własność albo będących w jej użytkowaniu wieczystym, a także wynajmowanie, wydierżawienie i zbywanie lokali stanowiące jej własność
- 41,20, Z Zaciąganie kredytów na realizację przedsięwzięć inwestycyjno budowlanych spółdzielni
- 88,99, Z Prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej na rzecz członków i ich rodzin
- 68,20, Z, Prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio

z realizacją celów określonych w statucie na zasadach wynikających z odrębnych regulacji prawnych

Spółdzielnia podlega obowiązkowemu badaniu Sprawozdań Finansowych zgodnie z art. 64 UoR.

W Spółdzielni działa Związek Zawodowy: Związek Zawodowy "Budowlani".

Spółdzielnia jest zrzeszona w Małopolskim Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych.

W okresie objętym Lustracją Spółdzielnia terminowo opłacała składki do MZRSM.

W okresie objętym Lustracją Spółdzielnia opłacała składki na rzecz KRS.

Podstawowe dane o Spółdzielni:

Lp.	Treść	Jedn. miary	Stan na dzień 31 grudnia		
			2022 r.	2023 r.	2024 r.
1	2	3	4	5	6
I	ZASOBY MIESZKANIOWE				
1.	Liczba bud. mieszkalnych	szt.	58	58	58
2.	Liczba mieszkań ogółem	szt.	4 593	4 593	4 593
	w tym: - lokatorskie	szt.	26	25	36
	- własnościowe	szt.	2 355	2 352	2 287
	- odrębna własność	szt.	2 189	2 207	2 261
3.	Powierzchnia zasobów w tym:	m ²			
	- lokali mieszkalnych	m ²	199 083,00	199 086,10	199 086,10
	z tego: odrębna własność	m ²	94 708,00	96 637,10	97 414,20
	- lokali użytkowych	m ²	12 963,25	12 963,25	13 215,52
	- garaży	m ²	1 932,10	1 932,10	1 932,10
II	WSKAŹNIKI EKONOMICZNE				
1.	Zadłużenie czynszowe ogółem,	zł	1 410 607,14	1 907 641,88	1 494 985,94
	w tym: - lokali mieszkalnych	zł	913 476,22	1 219 910,44	930 991,64
	- lokali użytkowych	zł	497 130,92	687 731,44	563 994,30
2.	Wskaźniki zadłużenia do naliczeń rocznych	%	4,56%	5,16%	3,81%
3.	Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł	-1 078 267,31	-1 118 067,30	-1 690 685,73
4.	Wynik roczny na pozostałych działalnościach Spółdzielni (nadwyżka bilansowa)	zł	2 531 938,23	2 668 769,85	2 358 419,60

Lp.	Treść	Jedn. miary	Stan na dzień 31 grudnia		
			2022 r.	2023 r.	2024 r.
1	2	3	4	5	6
5.	Stawki opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach (od –do)	zł	2,10 – 2,80	2,28 – 3,14	2,70 – 3,56
6.	Stawki funduszu remontowego od lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach (od –do)	zł	0,90 – 2,38	0,90 – 2,38	0,90 – 2,38
7.	Stan funduszy podstawowych ogółem, w tym:	zł	17 656 561,51	16 952 303,31	16 248 375,44
	- fundusz udziałowy	zł	640 912,54	636 719,70	636 719,70
	- fundusz zasobowy	zł	3 646 550,34	3 579 549,38	3 523 716,87
	- fundusz wkładów ogółem (mieszkaniowy, budowlany, zaliczkowy)	zł	13 369 098,63	12 736 034,23	12 087 938,87
8.	Stan funduszy remontowych ogółem, w tym:	zł	-5 009 824	- 3 858 674	- 2 505 756
	- nieruchomości	zł	-7 081 417	- 5 859 810	- 3 189 883
	- Spółdzielni, wodomierze	zł	2 071 593	2 001 136	684 127
9.	Należności ogółem	zł	1 120 171,41	1 686 155,59	1 272 142,22
10.	Zobowiązania ogółem	zł	14 662 743	15 367 171	13 947 229
11.	Środki pieniężne ogółem	zł	7 363 515	8 011 773	6 680 426
III	ZATRUDNIENIE OGÓŁEM				
	(średnioroczne)	osoby	57	54	52
	w tym pracownicy:	osoby	57	54	52
	- umysłowi	osoby	33	32	31
	- konserwatorzy	osoby	11	10	9
	- sprzątacze	osoby	13	12	12

I. REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI

Poprzednia pełna lustracja Spółdzielni za lata 2019-2021 została przeprowadzona przez lustratorów z Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie.

Lustracja została przeprowadzona w biurze Spółdzielni w Krakowie od 27 lipca 2022r. do 17 października 2022r.

Podsumowaniem przeprowadzonej lustracji było dwa wnioski polustracyjne. Zarząd przystąpił do realizacji wniosków.

Sprawdzono realizację wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji:

1. Dokończyć realizację wniosków z poprzedniej lustracji:

- 1) Dostosować Statut i regulaminy do najnowszych regulacji prawnych, a w szczególności ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 r. oraz Rozporządzenia ochrony danych osobowych (nie zrealizowano)
- 2) W bieżącej pracy organów spółdzielni przestrzegać podziału kompetencji zgodnie z przepisami ustaw spółdzielczych (realizowany na bieżąco)
- 3) W trakcie kontroli okresowych rocznych (gazowych i kominiarskich) egzekwować od osób wykonujących kontrolę odnotowywanie na protokołach potwierdzenie weryfikacji spełnienia (lub niespełnienia) zaleceń z poprzedniej kontroli (w trakcie realizacji)
- 4) Kontrole 5-letnie instalacji odgromowej przeprowadzać w terminach wskazanych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r. (Dz. U. nr 74, poz. 836 z późn. zm) – w terminach wiosennych, przed sezonem burzowym. (w trakcie realizacji)
- 5) Wyeliminować zaległości urlopowe (wniosek realizowany na bieżąco)
- 6) Celem porównywalności przestrzegać jednolitego okresu sprawozdawczego (w trakcie realizacji).

2. Wyeliminować zaległości urlopowe (realizowany na bieżąco).

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej wniósł do porządku obrad Walnego Zgromadzenia procedowanie statutu na dzień 20.06.2024 - przerwane WZ przeniesione na 9.10.2024 - WZ odrzuciło ten punkt porządku obrad. Następnie Zarząd ujął w porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 25.06.2025r. - WZ kolejny raz odrzuciło procedowanie statutu. Kolejne Walne Zgromadzenie Członków w zakresie zmian w Statucie Spółdzielni jest planowane na luty 2026r.

II. PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI.

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

Podstawowym aktem wewnętrznym regulującym funkcjonowanie Spółdzielni jest Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie. Statut SM „Ugorek” uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 24.06.2006 r. uchwałą nr 12 /wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000125003 w dniu 28.07.2006 r./; zmiany do Statutu wraz z tekstem jednolitym Statutu uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 30.11.2007r. uchwałą nr 4 /wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17.03.2008r. i 19.06.2008 r./; zmiany do Statutu wraz z tekstem jednolitym Statutu uchwalone przez

Walne Zgromadzenie w dniu 22.11.2011 r. uchwałą nr 4 i 5 /wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie w dniu 15.02.2012 r., 17.04.2012 r. i 18.05.2012 r./; zmiany do Statutu wraz z tekstem jednolitym Statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 12.06.2018 r. uchwałą nr 11, 16, 17 /wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie w dniu 13.08.2018 r.

Podczas badania poszczególnych zagadnień wynikających z programu lustracji, przeprowadzano także analizy poszczególnych regulaminów, badając ich zgodność z przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni. Regulaminy zostały opisane w dalszej części protokołu w poszczególnych rozdziałach tematycznych.

WYKAZ REGULAMINÓW OBOWIĄZUJĄCYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „UGOREK” (Stan na dzień 15.09.2025r.)

LP.	NAZWA REGULAMINU	ORGAN UCHWAŁAJĄCY/ ZATWIERDZAJĄCY	DATA UCHWALENIA	NUMER UCHWAŁY/ protokół	DATA OBOWIĄZYWA NIA
1	2	3	4	5	6
1.	Regulamin Rady Nadzorczej	Walne Zgromadzenie	09.10.2024 r.	14/2024	09.10.2024 r.
2.	Regulamin przeprowadzania przetargów na roboty budowlane oraz dostawy usług dla SM „Ugorek”	Zarząd	03.06.2025 r.	10/06/2025	03.06.2025 r.
3.	Regulamin organizacyjny SM „Ugorek”	Rada Nadzorcza	25.04.2016 r.	33/IX/2016	25.04.2016 r.
4.	Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „Ugorek”	Rada Nadzorcza	24.02.2020 r.	54/X/2020	24.02.2020 r.
5.	Regulamin Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej SM „Ugorek”	Rada Nadzorcza	24.02.2020 r.	55/X/2020	24.02.2020 r.
6.	Regulamin Komisji Ekonomiczno-Organizacyjnej Rady Nadzorczej SM „Ugorek”	Rada Nadzorcza	24.02.2020 r.	56/X/2020	24.02.2020 r.
7.	Regulamin Samorządu Mieszkańców Budynku SM „Ugorek”	Rada Nadzorcza	30.05.2022 r.	98/X/2022	30.05.2022 r.
8.	Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w SM „Ugorek”	Zarząd	13.11.2024 r.	11/11/2024	13.11.2024 r.
9.	Regulamin rozliczania kosztów za wodę i odprowadzania ścieków w SM „Ugorek”	Zarząd	13.11.2024 r.	13/11/2024	13.11.2024 r.
10.	Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”	Rada Nadzorcza	27.01.2014 r.	103/VIII/2014	01.02.2014 r.
			Aneks 25.05.2015 r.	208/VIII/2015	01.06.2015 r.
			Aneks 29.02.2016 r.	30/IX/2016	29.02.2016 r.

			Aneks i tekst jedn.25.02.2019r	20/X/2019	01.04.2019 r.
			Aneks czasowy z 28.02.2022r.	94/X/2022	28.02.2022 r.
11.	Regulamin w sprawie obowiązków Spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw wewnątrz mieszkania oraz rozliczeń z osobami zwalnającymi mieszkania w SM „Ugorek”	Rada Nadzorcza	30.08.2021 r.	84/X/2021	30.08.2021 r.
12	Regulamin porządku domowego i użytkowania lokali w budynkach mieszkalnych SM „Ugorek”	Zarząd Rada Nadzorcza	27.11.2013 r. 16.12.2013 r.	61/11/13 95/VIII/2013	01.01.2014 r.
13.	Regulamin użytkowania miejsc postojowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”	Rada Nadzorcza	27.06.2016 r.	39/IX/2016	01.10.2016 r.
14.	Regulamin gospodarki finansowej spółdzielni	Rada Nadzorcza	24.11.2008 r. Aneks 30.08.2009 r.	153/VI/2008 84/VII/2009	01.01.2009 r. aneks od 01.01.2010 r.
15.	Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali	Zarząd	17.02.2025 r.	24/02/2025	17.02.2025 r.
16.	Regulamin udostępniania dokumentów członkom SM „Ugorek”	Rada Nadzorcza	07.03.2016 r. tekst jedn. z aneksem 27.03.2017 r.	31/IX/2016 79/IX/2017	07.03.2016 r. 27.03.2017 r.
17	Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych	Zarząd	17.10.2018 r.	27/10/2018	01.01.2019 r.
18	Regulamin Pracy SM „Ugorek”	Zarząd	01.05.2005 r. aneks 15.10.2009 r. aneks nr 2 18.03.2013 r. aneks nr 3 18.12.2018 r. aneks nr 4 22.01.2020 r. aneks nr 5 04.02.2025 r.	16/04/05 26/03/13 26/12/18 14/01/2020 12/02/2025	01.05.2005 r. 15.10.2009 r. 01.04.2013 r. 01.01.2019 r. 22.01.2020 r 01.01.2025 r.
19	Regulamin ochrony danych osobowych	Zarząd	25.05.2018 r. Aneks 1/2019 08.01.2019	37/07/18 28/01/19	25.05.2018 r. 08.01.2019 r.
20	Regulamin przechowywania dokumentów	Zarząd	22.08.2018 r.	21/08/2018	22.08.2018 r.

21	Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargu nieograniczonego ustnego na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach SM „Ugorek”	Rada Nadzorcza	31.03.2008 r. Aneks 29.11.2010 r. Aneks czasowy 30.11.2020 r. Aneks 2/2023 z 22.01.2024 r.	134/VI/2008 95/VII/2010 69/X/2020 43/XI/01/2024	01.04.2008 r. 29.11.2010 r. 30.11.2020 r. 22.01.2024 r.
22.	Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych w SM „Ugorek”	Rada Nadzorcza	29.09.2014 r.	155/VIII/2014	01.10.2014 r.
23.	Regulamin działalności społeczno - wychowawczej	Rada Nadzorcza	25.05.2009 r.	187/VI/2009	25.05.2009 r.
24.	Regulamin najmu pomieszczeń administracyjnych w budynkach mieszkalnych w SM „Ugorek”	Zarząd	09.03.2010 r.	68/03/2010	09.03.2010 r.
25	Regulamin konkursów na najładniejszy ogródek, najpiękniej ukwiecony balkon oraz najładniej zagospodarowane tereny zielone w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”	Rada Nadzorcza	29.03.2021 r.	76/X/2021	29.03.2021 r.
26	Regulamin ruchu, parkowania i wydawania identyfikatorów na terenach SM „Ugorek” położonych przy ul. Ślicznej w Krakowie	Zarząd	25.02.2012 r.	35/05/12	25.05.2012 r.
27	Regulamin umieszczania szyldów i reklam na budynkach i terenach zarządzanych przez SM „Ugorek”	Rada Nadzorcza	26.10.2015 r.	13/IX/2015	01.11.2015 r.
28	Regulamin wydawania identyfikatorów i zasad funkcjonowania szlabanów na terenach SM „Ugorek”	Zarząd	17.02.2025 r.	25/02/2025	17.02.2025 r.
29	Rozliczanie kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”	Zarząd	13.11.2024 r.	12/11/2024	13.11.2024 r.
30	Regulamin określający zasady montażu, eksploatacji i konserwacji domofonów wykonywanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ugorek”	Rada Nadzorcza	27.03.2023 r.	118/10/2023	27.03.2023 r.

Zgodnie z § 107 pkt 9 „... Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków określa regulamin rozliczania i odprowadzania ścieków uchwalony przez Radę Nadzorczą w oparciu o obowiązującą ustawę.” należy do kompetencji Rady Nadzorczej, a nie Zarządu. Należy przestrzegać kompetencji uchwalania Regulaminów zgodnie ze Statutem Spółdzielni przez poszczególne organy Spółdzielni.

Przy najbliższej zmianie Statutu określić w Statucie jakie regulaminy należą do uchwalania przez poszczególne organy Spółdzielni.

III. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE

Organizację i zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie regulowały wewnętrzne akty prawne:

- Regulamin Organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie stanowiący załącznik nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej nr 33/IX/2016 z dnia 25 kwietnia 2016 roku.

- Regulamin Pracy zatwierdzony przez Zarząd Uchwałą Zarządu 16/04/05 z 01.05.2005 r. z późn. zmianami. Ostatnia zmiana treści regulaminu została wprowadzona na podstawie aneksu nr 5 z mocą obowiązującą od 01.01.2025r.
- Regulamin udostępniania dokumentów z dnia 07.03.2016 r. uchwała RN 31/IX/2016. Ostatnia zmiana na podstawie aneksu z dnia 27.03.2017 r. (wraz z wprowadzeniem tekstu jednolitego)
- Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy z 11.08.2025 r. obowiązujący od 01.09.2025 r.
- Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych z 2009 r., średnio co 2 lata uaktualniany. Następnie przyjęty nowy tekst dnia 17.10.2018 r. Uchwałą Nr 37/2018.

Do zadań Rady Nadzorczej według § 58 ust. 10 Statutu należy zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.

W okresie objętym Lustracją obowiązywała Struktura uchwalona na podstawie:

- Uchwały Rady Nadzorczej nr 86/X/2021 z dnia 25.10.2021 roku – zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni na rok 2022 – protokół nr 39/X/2021
- Uchwały Rady Nadzorczej nr 105/X/2022 z dnia 27.10.2022 roku – zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni na rok 2023 – protokół nr 50/X/2022
- Uchwały Rady Nadzorczej nr 37/XI/12/2023 z dnia 18.12.2023 roku – zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni na rok 2024 – protokół nr 7/XI/XII/2023

Uchwały składają się ze schematu struktury organizacyjnej wraz z ilością etatów w poszczególnych komórkach.

Planowane zatrudnienie i rzeczywiste wykonanie zatrudnienia w latach objętych lustracją zostało zestawione w tabeli poniżej. Analizując dane pokazane w tabeli widać, że w latach objętych lustracją planowano zatrudnienie na zbliżonym poziomie. Jednocześnie w całym okresie objętym Lustracją poziom zatrudnienia kształtował się poniżej poziomu założonego w uchwale Rady.

	- L	Zatrudnienie	2022	2023	2024
1.		Planowane wg struktury organizacyjnej (w etatach) w tym:	59,75	56,75	53,75
		- zarząd (bez społecz. czł.)	3,00	3,00	3,00
		- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	26,25	26,75	27,25
		- pracownicy na stanowiskach robotniczych	30,50	27,00	23,50
2.		Wykonanie wg sprawozdawczości (w etatach) w tym:	53,51	50,92	47,00
		- zarząd (bez społecz. czł.)	3,00	3,00	2,33
		- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	25,48	25,38	26,07
		- pracownicy na stanowiskach robotniczych	25,03	22,54	18,60

	- L	Zatrudnienie	2022	2023	2024
3.		Wykonanie wg sprawozdawczości (w osobach)	57,00	54,00	52,00
		w tym:			
		- zarząd (bez społecz. czł.)	3,00	3,00	2,00
		- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	30,00	29,00	29,00
		- pracownicy na stanowiskach robotniczych	24,00	22,00	21,00
4.		Rozliczenie zatrudnienia w stosunku do planu (w etatach)			
		- przekroczenie			
		- oszczędność	6,24	5,83	6,75

Spółdzielnia posiada Regulamin Pracy SM „Ugorek” uchwalony przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 16/04/05 z dnia 01.05.2005 r. wraz z późniejszymi zmianami

Dokumentacja pracownicza

Pracodawca zobowiązany jest, zgodnie z przepisami zawartymi w art. 94 pkt. 9a Kodeksu pracy, do prowadzenia dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz akt osobowych swoich pracowników.

Akta osobowe

Dokonano wrywkowej kontroli dokumentacji pracowniczej akt osobowych pracowników. Sprawdzono akta osobowe 5 pracowników: M.S., T.M., M.C., K.P., A.M.

Ustalono, że:

- ✓ Pracodawca prowadził odrębnie akta osobowe dla każdego pracownika,
- ✓ Dokumentacja pracownicza jest prowadzona w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018r. w sprawie dokumentacji pracowniczej (Dz.U. 2018 poz. 2369),
- ✓ Dokumenty pogrupowane i ułożone w porządku chronologicznym, ponumerowane. Pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie.
- ✓ Akta osobowe pracownicze, jak również dostęp do nich, jest zabezpieczony odpowiednio.

Ewidencja czasu pracy

Kodeks pracy nakłada na pracodawcę obowiązek prowadzenia ewidencji czasu pracy (art. 149 K.p.) dla każdego pracownika odrębnie. W Spółdzielni była prowadzona ewidencja czasu pracy. Pracownicy podpisywali listę obecności, która znajduje się w siedzibie Spółdzielni. Ewidencja czasu pracy prowadzona przez cały badany okres.

W ewidencji czasu pracy znajdują się informacje o:

- pracy w poszczególnych dobach, w tym pracy w niedziele i święta, w godzinach nadliczbowych oraz w dni wolne od pracy wynikające z rozkładu czasu pracy w przeciętnie 40-godzinnym tygodniu pracy,

- urlopach, zwolnieniach od pracy oraz innych usprawiedliwionych i nieusprawiedliwionych nieobecnościach w pracy,

Karty ewidencji czasu pracy były prowadzone w formie elektronicznej, wydrukowane i zarchiwizowane.

Ewidencja urlopów

Prowadzona była w systemie komputerowym, przechowywana w wersji papierowej. Na dzień 15.09.2025 r. pracownicy posiadają dni zaległego urlopu za lata ubiegłe (nr prac.: 020, 692, 530, 519, 477, 516, 049, 528, 421, 670).

Ewidencja delegacji

W Spółdzielni znajduje się rejestr delegacji. Wyjścia wpisywane są w książkę wyjść służbowych.

W Spółdzielni występowało 14 umów na używanie prywatnego samochodu do celów służbowych. Wyплаты z tego tytułu następowały na podstawie oświadczenia pracownika. Kwotę ryczałtu zmniejszano za każdy dzień, w którym pracownik nie używał samochodu dla celów służbowych.

Opodatkowanie ryczałtu nastąpiło zgodnie z ustawą podatkową.

Dokumentacja płacowa i podatkowa

W zakresie dokumentacji płacowej pracodawca ma obowiązek prowadzić odrębnie dla każdego pracownika imienną kartę (listę) wypłacanego wynagrodzenia za pracę i inne świadczenia związane z pracą.

Przepisy prawa pracy nie regulują tego, jakie informacje powinna zawierać lista płac. Jednak jej układ wynika z realizacji obowiązków rozliczeniowych wobec ZUS i urzędów skarbowych, co jest zachowane.

Podstawą naliczenia płac był bilans czasu pracy, który uwzględniał zaświadczenia lekarskie, urlopy i inne nieobecności.

Wyплаты wynagrodzenia dokonywało się na koniec miesiąca dla wszystkich pracowników na bezgotówkowe rozliczenie.

Dokonano kontroli wypłat za listopad 2024 r. Wyплата wynagrodzenia dla pracowników odbyła się zgodnie z ustalonym terminem.

Wynagrodzenie było płacone w formie bezgotówkowej.

Normy prawne dotyczące równego traktowania w zatrudnieniu

Pracodawca zapoznał pracowników w zakresie równego traktowania w zatrudnieniu.

Pracownicy potwierdzili pisemnie znajomość art. 9, 11, 18, 29, 94 kodeksu pracy. Potwierdzenia znajdują się aktach osobowych pracowników.

Bezpieczeństwo i higiena pracy

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

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

Dokumentacja wypadków jest założona; w okresie objętym lustracją nie odnotowano wypadków przy pracy.

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

Ocenie BHP podlegały miejsca dotyczące organizacji pracy takie jak:

- pomieszczenia pracy
- stanowiska pracy
- pomieszczenia higieniczno – sanitarne

Sprawy bezpieczeństwa i higieny pracy zlecone są specjalistycznej firmie zewnętrznej tj. Krajowy Serwis-Przemysł –Oświata Filia KRK Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

Podnoszenie poziomu wiedzy i umiejętności zawodowych

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

Obsługa prawna

W okresie badanym Spółdzielnia powierzyła obsługę prawną: Kancelaria Radcy Prawnego Ewa Machaj z siedzibą w Krakowie.

Ochrona danych osobowych

Zarząd zlecił opracowanie dokumentacji oraz przeszkolenie pracowników i prowadzenie na bieżąco nadzoru nad bezpieczeństwem informacji przetwarzanych przez Spółdzielnię.

Umowa powierzenia funkcji Inspektora Ochrony Danych zawarta została w dniu 20.08.2018 r. z firmą N-SERWIS.pl Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Umowa została aneksowana wprowadzając zmiany od 01.01.2019 r.

Pracownicy oraz członkowie Rady Nadzorczej posiadają stosowne upoważnienie oraz podpisane oświadczenia.

Ubezpieczenia majątkowe

Za okres objęty lustracją majątek Spółdzielni był ubezpieczony w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA z siedzibą w Łodzi przy ul. Gdańskiej 132. Budynki mieszkalne w okresie objętym lustracją były ubezpieczone w wartości odtworzeniowej.

Suma odtworzeniowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie odbiegała od ceny obowiązującej na rynku.

Ochrona mienia

Biuro Spółdzielni zabezpieczone oraz ubezpieczone w sposób kompleksowy.

IV. ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

W okresie objętym lustracją, zgodnie z obowiązującym Statutem, w Spółdzielni funkcjonowały następujące organy samorządowe (Statut reguluje kwestie związane z funkcjonowaniem organów Spółdzielni w rozdziale III - §§ 28 – 70):

- A. Walne Zgromadzenie;
- B. Rada Nadzorcza;
- C. Zarząd Spółdzielni;
- D. Samorząd mieszkańców budynku

A. Walne Zgromadzenie.

Zgodnie z postanowieniami § 32 ust. 1 Statutu WZ jest najwyższym organem Spółdzielni.

W badanym okresie, Zarząd zgodnie z § 65 ust. 2 pkt 7 Statutu zwołał WZ w terminach:

- rok 2022 – WZ nie odbyło się
- rok 2023 – 16 czerwca 2023r.:
 - ✓ Ilość członków uprawnionych – 5103;
 - ✓ Ilość członków uczestniczących – 209;
 - ✓ Ilość pełnomocników – 101.
- rok 2024 – 20 czerwca 2024r.
 - ✓ Ilość członków uprawnionych – brak danych;
 - ✓ Ilość członków uczestniczących – brak danych;
 - ✓ Ilość pełnomocników – brak danych.
- i 09 października 2024r.
 - ✓ Ilość członków uprawnionych – brak danych;
 - ✓ Ilość członków uczestniczących – 298;
 - ✓ Ilość pełnomocników – 123.

W roku 2022 Zarząd nie zwołał Walnego Zgromadzenia członków z uwagi na obowiązujący stan epidemii i zagrożenia epidemiologicznego oraz ograniczenia wynikające z Art. 90 i 90a ustawy.

Z WZ sporządzony został protokół, podpisany przez przewodniczącego i sekretarza zgodnie z wymaganiami Statutu.

Dokumentacja WZ zgromadzona przechowywana jest przez Zarząd. Dokumentacja jest nie kompletna. Zawiera oprócz protokołu między innymi:

- sprawozdania Zarządu i RN,
- sprawozdanie z realizacji uchwał i wniosków z poprzedniego WZ,
- protokoły komisji WZ, w tym komisji wyborczej z raportami z głosowania,
- listy obecności WZ,
- proponowany porządek obrad.

Brak jest sprawozdań finansowych sporządzonych zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości.

Do sposobu gromadzenia i przechowywania dokumentacji WZ nie wnosi się zastrzeżeń.

Pełna analiza dokumentacji WZ pozwala stwierdzić, że protokół w sposób wystarczający odzwierciedla przebieg zebrania, odnotowano istotę głosów w dyskusji oraz zgłoszone w trakcie zebrania wnioski. Do protokołów zostały również dołączone zdania odrębne i wnioski stanowiące własne zapisy dotyczące przebiegu obrad. Wnioski i uzupełnienia zostały formalnie włączone do dokumentów stanowiących zbiór dokumentów z przebiegu WZ.

Obrady WZ odbyły się zgodnie z postanowieniami Statutu.

B. Rada Nadzorcza.

Rada Nadzorcza funkcjonuje w oparciu o Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie uchwalony przez Walne Zgromadzenie na podstawie uchwały nr 4/2012 z dnia 20.06.2012 roku, a następnie uchwały nr 14/2024 z dnia 09.10.2024r.

W okresie objętym Lustracją Rada Nadzorcza funkcjonowała w składzie:

➤ Rada Nadzorcza X Kadencji na lata 2018-2021

- ✓ Maria Skiba – przewodnicząca RN
- ✓ Jacek Matuszek – z-ca Przewodniczącej
- ✓ Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska – Sekretarz Rady
- ✓ Beata Prędecka – członek komisji rewizyjnej
- ✓ Janusz Malicki – członek komisji rewizyjnej
- ✓ Tomasz Szymanowski – członek komisji GZM
- ✓ Anna Łękawa – członek komisji GZM
- ✓ Jerzy Rawski – członek komisji GZM
- ✓ Jan Job – członek komisji Ekonomiczno-organizacyjnej
- ✓ Zofia Szafrńska – członek Ekonomiczno-organizacyjnej
- ✓ Artur Jakubas – członek Ekonomiczno-organizacyjnej

Kadencja Rady Nadzorczej została przedłużona do końca czerwca 2023 r.

15 czerwca 2023r. Walne Zgromadzenie członków dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej XI kadencji (2023-2026):

➤ Rada Nadzorcza XI Kadencji na lata 2023 - 2026

- ✓ Marta Figiel Różycka
- ✓ Jan Job
- ✓ Dagmara Jursik
- ✓ Anna Korzeniowska Kacprzak
- ✓ Janusz Malicki
- ✓ Robert Nowak
- ✓ Beata Prędecka
- ✓ Wiktor Sajdera Balicki

- ✓ Maria Skiba
- ✓ Zofia Szfrańska
- ✓ Tomasz Szymanowski

Rada Nadzorcza przedłożyła Walnym Zgromadzeniu Sprawozdanie ze swojej działalności.

W latach 2022-2024 Rada Nadzorcza odbyła następującą ilość protokołowanych posiedzeń:

Rok	ilość posiedzeń	Ilość podjętych uchwał
2022	12	21
2023	12	63
2024	12	56

W celu realizacji swoich statutowych obowiązków Rada Nadzorcza powołała ze swojego grona stałe komisje:

1. Komisję Ekonomiczno-Organizacyjną działającą na podstawie Regulaminu Komisji Ekonomiczno-Organizacyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie – uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 24.02.2020 roku, uchwałą nr 56/X/2020.

W latach 2022-2024 Komisja Ekonomiczno-Organizacyjna Rady Nadzorczej odbyła następującą ilość protokołowanych posiedzeń:

Rok	ilość posiedzeń
2022	3
2023	3
2024	2

2. Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi działającą na podstawie Regulaminu Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie – uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 24.02.2020 roku, uchwałą nr 55/X/2020

W latach 2022-2024 Komisja GZM Rady Nadzorczej odbyła następującą ilość protokołowanych posiedzeń:

Rok	ilość posiedzeń
2022	6
2023	9
2024	7

3. Komisję Rewizyjną działającą na podstawie Regulaminu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie – uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 24.02.2020 roku, uchwałą nr 54/X/2020.

W latach 2022-2024 Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej odbyła następującą ilość protokołowanych posiedzeń:

Rok	ilość posiedzeń
2022	3
2023	3
2024	7

W okresie lustracji Rada Nadzorcza nie powoływała komisji czasowych zgodnie z § 60 ust 1 Statutu.

C. Zarząd

W okresie badanym Zarząd pracował w oparciu o Regulamin Zarządu uchwalony przez RN w dniu 25.02.2019 r. uchwałą nr 20/X/2019. Następnie aneks z dnia 28.02.2022r. Uchwała nr 94/X/2022 Rady Nadzorczej.

Obowiązujący Regulamin w sposób wystarczający precyzuje zakres decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz zagadnienia organizacyjne.

Statut w § 64 ust. 1 stanowi, że Zarząd składa się z 3 osób. Wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza

W badanym okresie w skład Zarządu wchodził:

1. Prezes Zarządu Marek Górniewicz – pełniący tę funkcję od dnia 13.05.2013 roku do 09.10.2024 (umowa o pracę)
2. Zastępca Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, Członek Zarządu Andrzej Miś – pełniący tę funkcję od dnia 01.01.2015 roku do 30.04.2025.
3. Członek Zarządu, główna księgowa Krystyna Cholewa pełniąca tę funkcję od dnia 01.03.2003 roku do 31.01.2025. (od 20.06.2024 rezygnacja z Członka Zarządu).
4. REGINA KUCHARCZYK – od 22.10.2024 do 01.03.2025 pełnienie funkcji Członka Zarządu p.o. Prezesa Zarządu.
5. ZOFIA SZAFRAŃSKA – od 22.10.2024 do 31.12.2024 pełnienie funkcji Członka Zarządu.
6. SMAGOWICZ MACIEJ – od 01.01.2025 Główny Księgowy, Z-ca Prezesa - do nadal.
7. TOMASZ MATERA - Prezes Zarządu od 01.03.2025r. do nadal.

Zarząd w składzie jw. ujawniony został w rejestrze przedsiębiorców KRS.

W latach 2022 - 2024 Zarząd odbył następującą ilość protokołowanych posiedzeń:

Rok	Ilość posiedzeń	Ilość podjętych uchwał
2022	25	302
2023	23	363
2024	23	384

Jak wynika z powyższego Zarząd w latach 2022 do 2024 zwoływany był z częstotliwością wynikającą z bieżącej problematyki działania Spółdzielni.

Analizie poddano dokumentację pracy Zarządu w roku 2024, stwierdzając co następuje:

- ✓ protokoły z posiedzeń Zarządu gromadzone są w segregatorach oznaczonych rocznikami,
- ✓ protokoły są kolejno numerowane w okresach rocznych,
- ✓ protokoły zawierają porządek obrad i skład członków Zarządu obecnych przy podejmowaniu decyzji,
- ✓ integralną częścią protokołów są załączniki zawierające pełną treść uchwał,
- ✓ uchwały są podpisywane przez Prezesa Zarządu.

Przeprowadzona w czasie lustracji kontrola legalności uchwał podjętych w 2024 r. oraz ich zgodności z interesem Spółdzielni nie wykazała naruszenia przepisów, a działań niekorzystnych ekonomicznie nie stwierdzono.

Naruszeń praw członkowskich nie stwierdza się.

D. Samorząd Mieszkańców Budynku.

Zgodnie z postanowieniami § 28 ust. 2 Statutu w budynkach wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni mogą funkcjonować Samorzady Mieszkańców Budynku. Funkcjonowanie Samorządów regulowane jest w Regulaminie Samorządu Mieszkańców Budynku Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie uchwalonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 98/X/2022 z dnia 30 maja 2022 roku.

Brak uwag.

V. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE I ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH CZŁONKÓW.

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

Statut Spółdzielni, obowiązujący w okresie objętym lustracją, w części dotyczącej zagadnień członkowsko-mieszkaniowych został dostosowany do postanowień ustawy Prawo spółdzielcze oraz Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z późn. zmianami.

Rozwinięcie i uszczegółowienie postanowień Statutu zapisano w regulaminach.

Spółdzielnia posiada Regulamin udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie. Uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/IX/2016 z dnia 7.03.2016 roku oraz tekst ujednolicony wraz z aneksem z 27.03.2017 r. przyjęty uchwałą RN 79/IX/2017.

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

Struktura członków

Lp	Wyszczególnienie	2022	2023	2024
1.	Liczba członków ogółem na 31 grudnia w tym:	5221	5149	5167
1.a	zamieszkali	-	-	-
1.b	oczekujący	-	-	-
1.c	osoby prawne	7	7	7
1.d	współmałżonkowie	-	-	-
1.e	pozostali	-	-	-
2.	Liczba osób przyjętych w poczet członków w ciągu roku, ogółem: w tym w wyniku:	90	85	91
2.a	nabycia prawa do lokalu własnościowego	69	70	74
2.b	pierwszeństwa po byłym członku			
2.c	współmałżonków	21	15	17
2.d	przetargów organizowanych przez Spółdz.	1	1	-
2.e	nowych inwestycji	-	-	-
2.f	inne	-	-	-
3.	Zmniejszenie liczby członków, ogółem w tym w wyniku:	87	89	94
3.a	zbycia praw do lokali własnościowych	32	29	35
3.b	darowizn i spadków	20	18	15
3.c	rezygnacji z członkostwa	-	-	-
3.d	decyzji organów Spółdzielni	-	-	-
3.e	zgony	35	42	44
3.f	zamiany	-	-	-
3.g	pozostałe -weryfikacja członków oczek.	-	-	-
4.	Liczba członków posiadających na dzień 31 XII			
4.a	spół. lokatorskie pr. do lokalu mieszkalnego	29	26	24
4.b	spół. własnościowe pr. do lokalu mieszkalnego	2355	2328	2291

4.c	odrębną własność	2186	2216	2257
4.d	tylko lokale użytkowe			
4.e	tylko garaże	29	29	29
5.	Umowy najmu lokali mieszkalnych	9	9	9

Przyjęcia w poczet członków dotyczyły głównie:

- przyjęć w związku z nabyciem prawa do lokalu,
- przyjęć w związku z darowiznami mieszkań,
- przyjęć w związku z otrzymanym spadkiem,
- z mocy ustawy.

Skreślenia dotyczą członków rezygnujących z członkostwa, głównie z powodu:

- zgonów.

Obowiązujący w Spółdzielni wzór deklaracji dla właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy złożyli wniosek o przyjęcie w poczet członków spełnia wymogi ustawowe oraz jest zgodne z przepisami RODO.

Fakt przyjęcia w poczet członków następował w oparciu o podejmowane każdorazowo uchwały i potwierdzony był każdorazowo podpisami dwóch członków Zarządu, zgodnie z § 8 ust. 2 Statutu Spółdzielni obowiązującym w okresie lustracji. Dopelniano również wymogu wynikającego z § 10 ust. 1 Statutu dot. – obowiązku podejmowania uchwały o przyjęciu w ciągu miesiąca od złożenia deklaracji, jak również obowiązku o powiadamianiu każdorazowo członków w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.

Dokonano metodą niepełną, w oparciu o losowo wybrane akta, przeglądu akt członkowskich dotyczących przyjęć w poczet członków Spółdzielni, skreśleń, spraw dotyczących darowizny oraz spraw związanych ze zgonem w latach objętych lustracją.

Przy kontroli zastosowano metodę niepełną, w oparciu o losowo wybrane akta i sprawdzono teczki w ilości 6 sztuk o nr członkowskich.

W teczkach w uporządkowanym chronologicznym porządku znajdowały się:

- wniosek o przyjęcie w poczet członków,
- deklaracja przystąpienia do Spółdzielni,
- decyzje Zarządu o przyjęciu w poczet członków – odpowiednie uchwały,
- pisma i korespondencja dot. przeniesienia własności,
- akty notarialne.

Analiza dokumentacji członkowskiej związanej z przekształceniem lokali wykazała, że jest prowadzona prawidłowo.

Wymagane i zalecane rejestry:

Zgodnie z art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze w Spółdzielni prowadzony jest Rejestr

Członków Spółdzielni zawierający najważniejsze wymagania art. 30 Ustawy Prawo spółdzielcze jak: imiona i nazwiska członka, adres lokalu, datę przyjęcia w poczet członków, podstawę przyjęcia, datę ustania członkostwa, datę aktu notarialnego stwierdzającego ustanie i przyczyny ustania członkostwa.

W samym Rejestrze członkowskim (do 09.09.2017 r.) są określone wymagane ustawą, wysokości wniesionych udziałów i wkładów, jednocześnie ta informacja prowadzona jest odrębnie, w ewidencji księgowej wkładów i udziałów prowadzonej w systemie komputerowym.

Wpisy w rejestrze papierowym dokonywane są odręcznie. Członkowie przyjmowani byli pod kolejnymi pozycjami. Rejestr obejmuje 7 tomów, ostatni wpis (tom 7) dokonany jest pod nr 11 053.

Ponadto Spółdzielnia zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zobowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. Rejestr Ksiąg Wieczystych zawarty jest w 4 tomach. Zawiera nr KW, nr nieruchomości, datę wpisu, datę zawarcia umowy wyodrębnienia lokalu.

Akta są zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych.

W badanych aktach zostały skontrolowane rozliczenia finansowe dotyczące przekształceń, z których wynika, że członkowie dokonujący przekształceń uzupełnili zaległości w opłatach za używanie lokali, co było jedynym kryterium warunkującym przekształcenie lokali. Uwag nie wniesiono.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

Zagadnienia organów samorządowych w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym określały § 21 do 27 obowiązującego Statutu Spółdzielni.

W Spółdzielni nie ma rejestru skarg i wniosków. Każde wpływające pismo jest rejestrowane w dzienniku podawczym, a następnie przekazywane do odpowiedniego działu w celu udzielenia odpowiedzi.

W Spółdzielni przyjęty jest wystarczający sposób rozpatrywania ewentualnych skarg i oparty jest m.in. na przyjmowaniu członków przez Radę Nadzorczą. Dyżury członków Rady Nadzorczej są pełnione według ustalonego harmonogramu w godz. od 16⁰⁰ do 17⁰⁰.

Prezes Zarządu lub Zastępcy Prezesa Zarządu przyjmują w godzinach pracy Spółdzielni po wcześniejszym umówieniu przez Sekretariat Spółdzielni.

Przenoszenie odrębnej własności lokali

W okresie objętym badaniem lustracyjnym zawarto łącznie 91 aktów notarialnych przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Jak wynika z przedstawionej poniżej tabeli wnioski członków były realizowane na bieżąco. Nie zawarto odrębnej własności lokali z przyczyn leżących po stronie wnioskodawców. Zarząd Spółdzielni każdorazowo poinformował Wnioskodawcę o zasadach i warunkach dokonania przekształcenia.

REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

Ilość lokali o statusie lokatorskiego prawa do lokalu 31.12.2024	Ilość lokali o statusie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego 31.12.2024	Ilość lokali o statusie odrębnej własności 31.12.2024	Wielkość w m ² terenów (nieruchomości gruntowych), których status prawny jest jeszcze nieuregulowany	Ilość lokali na umowę najmu	Ilość złożonych wniosków o przekształcenie lokali od początku do 31.12.2024r.			Ilość notarialnie przekształconych lokali od początku do dnia 31.12.2024r			wnioski nie zrealizowane Na dzień 31.12.2024r		
					lokatorskie	własnościowe	najem	lokatorskie	własnościowe	najem	najem	lokat	własnościowe
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
24	2291	2257		9	614	1643		614	1643				-

Bez tytułu prawnego -12.

Wnioski były rejestrowane chronologiczne według dat wpływu.

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

- ✓ spłaty z tytułu opłat za używany lokal
- ✓ odsetek naliczonych za nieterminowe regulowanie należności
- ✓ kosztów wymaganego nominalu kredytu bankowego
- ✓ kosztów związanych z zawarciem aktu notarialnego

W badanych aktach zostały skontrolowane rozliczenia finansowe dotyczące przekształceń, z których wynika, że członkowie dokonujący przekształceń uzupełnili zaległości w opłatach za używanie lokali, co było jedynym kryterium warunkującym przekształcenie lokali.

Uwag nie wniesiono.

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

Gospodarka gruntami

Na dzień 31 grudnia 2024r., Spółdzielnia administrowała nieruchomościami gruntowymi, o powierzchni 377 086 m² w tym:

65 492,00	nieruchomości stanowiące współwłasność spółdzielni w gruncie na prawach własności
109 371,00	nieruchomości stanowiące odrębną własność w gruncie na prawach własności
49 975,00	nieruchomości stanowiące prawo wieczystego użytkowania
152 248,00	Grunt wykupiony na własność

Załącznik nr 1 do niniejszego protokołu – stanowi analiza terenowo - prawna według stanu na 31.12.2024r.

Spółdzielnia posiada w swych zasobach nieruchomość przy ul. Dzielskiego 14, która podlega przepisom **Art. 26. 1.** (wspólnota mieszkaniowa) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

Spółdzielnia skorzystała z art. 7 ust. 7 ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Było to przekształcenie bez bonifikaty. Grunty przekształcono w roku 2006, a ich koszt wykupu został sfinansowany ze środków Spółdzielni.

Spółdzielnia zgodnie z ustawą o rachunkowości corocznie inwentaryzowała stan gruntów oraz wykazywała je w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego. Uwag nie wniesiono

VI. PLANOWANIE DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ

A. KIERUNKI ROZWOJU – PROGRAM DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Zgodnie z art. 38 § 1 pkt 1 Prawa spółdzielczego jak również § 33 ust. 1 Statutu Spółdzielni do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej.

Ostatnia uchwała została podjęta w dniu 25.06.2025 r. Nr Uchwały 11/2025.

Kierunki działania Spółdzielni zostały opisane w załączniku do powyższej uchwały. Uchwała wraz z załącznikiem została zawarta w dokumentach (protokole) w WZ za rok 2025.

B. PLANY GOSPODARCZE – PROGRAM BIEŻĄCEJ, ROCZNEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Zarząd lustrowanej Spółdzielni corocznie opracowywał i przedkładał do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej Spółdzielni kompleksowe Plany gospodarcze rzeczowo-finansowe, obejmujące wszystkie rodzaje działalności. Następnie Rada Nadzorcza po dokonanej analizie przez swoje komisje, podejmowała uchwały o zatwierdzeniu planów gospodarczych rzeczowo-finansowych działalności Spółdzielni.

Roczne plany finansowo – gospodarcze obejmowały następujące elementy:

- Plan kosztów eksploatacji nieruchomości mieszkalnych
- Plan kosztów eksploatacji nieruchomości użytkowych
- Plan kosztów eksploatacji garaży

- Plan kosztów eksploatacji dźwigów
- Plan kosztów rodzajowych
- Plan przychodów
- Plan osobowego funduszu płac
- Plan bezosobowego funduszu płac

Plany finansowe zostały opracowane na podstawie faktycznego wykonania kosztów w roku poprzednim, z uwzględnieniem rzeczywistego i szacowanego wzrostu kosztów niezależnych i zależnych od Spółdzielni.

Plany wpływów oparte zostały na stawkach opłat uchwalanych przez Radę Nadzorczą, zróżnicowanych na poszczególne nieruchomości. Stawki opłat eksploatacyjnych wynikają z planowanych kosztów rodzajowych i kosztów ogólnych przypadających na ten rodzaj działalności.

Przygotowane plany gospodarcze zostały uchwalone, zgodnie z kompetencjami zapisanymi w Statucie, przez Radę Nadzorczą.

Uchwały dotyczące planów gospodarczych w okresie objętym Lustracją:

- ✓ uchwała RN nr 92/X/2022 z dnia 31.01.2022 roku - zatwierdzenie planu finansowego SM "Ugorek" na 2022 rok
- ✓ uchwała RN nr 113/X/2023 z dnia 27.02.2023 roku - zatwierdzenie planu finansowego SM "Ugorek" na 2023 rok
- ✓ uchwała RN nr 61/XI/05/2024 z dnia 20.05.2024 roku - zatwierdzenie planu gospodarczego SM "Ugorek" na 2024 rok

PLANY REMONTÓW

W poszczególnych latach plany remontów zatwierdzone zostały przez RN uchwałami:

Plany na 2022 r.

Uchwała nr 91/X/2022 z dnia 31.01.2022r., uchwała nr 99/X/2022 z dnia 30.05.2022r.

Plany na 2023 r.

Uchwała nr 114/X/2023 z dnia 27.02.2023r. oraz uchwała nr 28/XI/09/2023 z dnia 18.09.2023r.

Plany na 2024r.

Uchwała nr 46/XI/2024 z dnia 26.02.2024r.

C. KONTROLA DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni wykonywana była kontrola funkcjonalna, przez:

- organy Spółdzielni w zakresie wyznaczonym Statutem Spółdzielni,
- pracowników Spółdzielni, stosownie do imiennych zakresów czynności.

Badanie lustracyjne dokumentacji pracy organów samorządowych Spółdzielni, wykazało należyte i w wystarczającym zakresie wykonywanie kontroli przez Radę Nadzorczą w odniesieniu do zamierzeń Zarządu, oraz przez Zarząd i jego poszczególnych członków w odniesieniu do pracy i działań podległych pracownikom,

- akceptującej – wykonywanej przez Radę Nadzorczą m.in. poprzez rozpatrywanie okresowych sprawozdań i analiz sporządzanych przez Zarząd Spółdzielni z realizacji planów i innych przedsięwzięć Spółdzielni,
- końcowej – wykonywanej przez Radę Nadzorczą m.in. poprzez rozpatrywanie rocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań, względnie analiz z wykonania rocznego planu gospodarczego oraz planu remontów, dociepleń,
- kompleksowej – wykonywanej przez Walne Zgromadzenie, poprzez rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych za rok obrotowy,
- wycinkowej – wykonywanej przez Zarząd i Radę Nadzorczą przy rozpatrywaniu wystąpień interwencyjnych członków i załatwianiu skarg i wniosków składanych przez członków.

Dokumenty Spółdzielni są należycie przechowywane w szafach, w pomieszczeniach biurowych i odpowiednio zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych. Każda komórka organizacyjna ma wydzielony, określony zbiór dokumentów wynikający z zakresu jej działania. Pomieszczenia biurowe Spółdzielni, są zamykane i odpowiednio chronione.

W latach objętych lustracją sporządzane były i przedstawiane Radzie Nadzorczej okresowe informacje i analizy z realizacji planów gospodarczych rzeczowo-finansowych. Okresowo przedkładano również informacje o wysokości zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych. Przygotowane analizy były przedmiotem obrad komisji Rady oraz posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, która wypełniając swoje powinności statutowe, dokonywała ocen stopnia wykonania planów. Na podstawie zapisów w protokołach Rady Nadzorczej, stwierdza się, że Rada przyjmowała i akceptowała realizację zadań wynikających z przyjętych planów finansowych i planów remontów.

VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Za zarządzanie zasobami mieszkaniowymi odpowiedzialny bezpośrednio jest Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, a jemu bezpośrednio podlegają kierownik Administracji, któremu podlegają Administratorzy III rejonów budynków.

Zastępcy ponadto podlegają kierownicy działu technicznego i eksploatacji.

Szczegółowy zakres zadań w/w Pionu opisany został w Regulaminie Organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie uchwalonym przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 25 kwietnia 2016 roku.

Zasoby mieszkaniowe:

Lp.	Wyszczególnienie	J.m.	Stan na 31.12		
			2022 r.	2023 r.	2024 r.
1	2	3	4	5	6
1	Budynki, ogółem	szt.	70	70	70
	w tym:				
1.a	- budynki mieszkalne bez lokali użytkowych	szt.	25	25	25
1.b	- budynki mieszkalne z lokalami użytkowymi	szt.	33	33	33
1.c	- budynki z windami	szt.	25	25	25
1.d	- inne budynki	szt.	12	12	12
2	Lokale mieszkalne, ogółem	szt.	4593	4593	4593
2.a	w tym: - spółdzielcze lokatorskie	szt.	26	25	36
2.b	- spółdzielcze własnościowe	szt.	2 355	2 352	2 287
2.c	- odrębna własność	szt.	2 189	2 207	2 261
2.d	- funkcyjne, służbowe	szt.	-	-	-
2.e	- wynajmowane	szt.	9	9	9
2.f	- rotacyjne	szt.	-	-	-
2.g	- inne bez przydziału	szt.	-	-	-
2.1	Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem	m ²	199083,00	199 086,10	199 086,10
3	Lokale użytkowe, ogółem – liczba umów najmu	szt.	147	143	143
3.a	a/ w tym: - spółdzielcze własnościowe	szt.			
3.b	- odrębna własność	szt.			
3.c		szt.			
3.d		szt.	147	143	143
3.e	- wynajmowane	szt.	59	57	56
3.1	b/ w tym: - lokale użytkowe wbudowane	szt.	88	86	87
	- lokale użytkowe wolnostojące	m ²	12 963,25	12963,25	13 215,52
	c/ powierzchnia lokali użytkowych, ogółem				
4	Zespoły garażowe oraz wbudowane miejsca	szt.	118	118	118

Lp.	Wyszczególnienie	J.m.	Stan na 31.12		
			2022 r.	2023 r.	2024 r.
1	2	3	4	5	6
	postojowe, ogółem:	szt.			
4.a	w tym: - boksy garażowe wbudowane	szt.	118	118	118
4.b	- boksy garażowe wolno stojące	szt.			
4.c	- miejsca postojowe w bud. mieszkal.	szt.			
4.1	Powierzchnia garaży, ogółem	m ²	1932,10	1932,10	1932,10
4.2	Powierzchnia miejsc postojowych wbudowanych, ogółem	m ²	0	0	0
5	Pomieszczenia wspólnego użytku, ogółem	szt.	2311	2311	2311
5.a	w tym: - wózkownie	szt.	116	116	116
5.b	- suszarnie	szt.	226	226	226
5.c	- inne	szt.	1969	1969	1969
5.1	Powierzchnia pomieszczeń wspólne. użytku	m ²	886,13	886,13	886,13
6	Pomieszczenia administracyjno- biurowe	szt.	66	66	66
6.1	Powierzchnia pom. administr.- biurowych	m ²	2635	2635	2635
7	Pomieszczenia techniczne, ogółem	szt.			
7.a	w tym: - pomieszczenia wodomierzowe	szt.	78	78	78
7.b	- węzły ciepłne	szt.	89	86	86
7.c	- inne	szt.			
7.1	Powierzchnia pomieszczeń technicznych	m ²	217,6	217,6	217,6
8	Pomieszczenia zaplecza technicznego, ogół.	szt.	7	7	7
8.a	w tym: - pomieszczenia robocze – warszt.	szt.	3	3	3
8.b	- pomieszczenia magazynowe	szt.	2	2	2
8.c	- pomieszczenia socjalno-bytowe	szt.	1	1	1
8.d	- inne	szt.			
8.1	Powierzchnia pomieszczeń zaplecza technicznego	m ²	89	89	89
9	Budynki z opomiarowaniem c.o., ogółem	szt.			
9.a	w tym: - budynki z pełną automatyką węzła c.o. i opomiarowaniem	szt.	53	53	53
9.b	- budynki bez automatyki z opomiarowaniem	szt.	0	0	0

Lp.	Wyszczególnienie	J.m.	Stan na 31.12		
			2022 r.	2023 r.	2024 r.
1	2	3	4	5	6
9.c	- budynki bez automatyki i bez opomiarowania	szt.	0	0	0
9.d	- budynki z indywidualnym ogrzewaniem	szt.	0	0	0
9.e	- inne (niski parametr bez wymiennika z opomiarowaniem)	szt.	5	5	5
10	Budynki z indywidualnym podgrzewaniem wody	szt.	27	20	12
11	Budynki z instalacją c.c.w.	szt.	30	38	46
12	Budynki docieplone, ogółem	szt.	58	58	58
12.a	w tym: - docieplone kompleksowo	szt.	52	52	52
12.b	- docieplone ściany osłonowe	szt.	58	58	58
12.c	- docieplone stropy	szt.	52	52	52
12.d	- docieplone ściany szczytowe	szt.	58	58	58
12.e	- inne				
13	Budynki posiadające pełne opomiarowanie zimnej wody w lokalach	szt.	58	58	58
14	Lokale mieszkalne posiadające opomiarowanie zimnej wody	szt.	4593	4593	4593
15	Lokale użytkowe posiadające opomiarowanie zimnej wody	szt.	113	113	113
16	Budynki wyposażone w instalacje odgromową	szt.	58	58	58
17	Budynki wyposażone w instalacje AZART	szt.	-	-	-
18	Budynki wyposażone w instal. TV kablową	szt.	58	58	58
19	Budynki wyposażone w instal. domofonową	szt.	58	58	58
20	Budynki wyposażone w inne instalacje (internet)	szt.	0	0	0

Spółdzielnia posiada współwłasność Bazy przy ul. Powstańców 50 w Krakowie. Obecna Baza o powierzchni ok. 6 ha, jest terenem dawnej bazy magazynowo - sprzętowej dawnej Spółdzielni Mieszkaniowej Wspólnota. Teren ten został oddany przez Gminę Kraków w wieczyste użytkowanie Spółdzielni Wspólnota do 2028 roku. Po podziale Wspólnoty w 1991 roku użytkownikami wieczystymi zostały

cztery Spółdzielnie o różnych udziałach. I tak Spółdzielnia „Ugorek” ma udział najwyższy - 29,75%, „Wspólnota – Dąbie” - 24,78%, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Prądnik Czerwony” - 24,48% i Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” - 20,98%. Każda z tych spółdzielni ponosi koszty podatku od nieruchomości i gruntu oraz wieczystego użytkowania. Od roku 2000 administratorem Bazy jest Spółdzielnia „Ugorek” na podstawie umowy o zarząd nieruchomością wspólną i umów dzierżawy z Zarządami spółdzielni mających udziały w tej Bazie.

W dniu 06.10.2025r. dokonano przeglądu stanu techniczno-porządkowego zasobów Spółdzielni i otoczenia przy udziale kierownika działu technicznego i kierownika administracji Spółdzielni.

Z przeglądu wynika, że:

- stan techniczny kontrolowanych budynków jest dobry,
- stan sanitarny i porządkowy budynków i terenów przylegających, uwag nie nasuwa,
- śmieci w śmietniku nie zalegają,
- stan klatek schodowych w kontrolowanych budynkach w zakresie czystości, porządków uwag nie nasuwa, klatki schodowe wymagają malowania, nie występują ubytki w lamperkach,
- tereny zielone wokół budynków czyste, utrzymane właściwie,
- dojścia do budynków i chodniki wzdłuż budynków, utrzymane w czystości, niektóre chodniki i schody terenowe wykazują nierówności i ubytki i należało by je w przyszłości wyremontować w miarę posiadanych środków finansowych,
- tablice ogłoszeń zawierają instrukcję p.poż, listę mieszkańców, komunikaty SM,
- balustrady bez uszkodzeń,
- przy wejściu do klatek zainstalowane koszyki na ulotki,
- w piwnicach instalacje podsufitowe zabezpieczone, wyłożone trutki na szczury, pozamykane – dostęp tylko dla lokatorów, osprzęt elektryczny pełny, korytarze piwniczne czyste,
- włązy na dachy zamknięte i zabezpieczone przed oderwaniem pokrywy,
- skrzynki zaworów gazowych na elewacjach opisane prawidłowo i zamknięte,
- zainstalowane stojaki na rowery,
- stan elewacji budynków do odnowienia, obróbki blacharskie stolarka zewnętrzna w częściach wspólnych - dobry,
- w budynkach wysokich znajdują się zsypy na śmieci, stan czystości dobry.

W związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 1 lipca 2011r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach wprowadziła uregulowania, które

stały się podstawą nowego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi. Celem wprowadzenia nowego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi w gminach było m.in. prowadzenie selektywnego zbierania odpadów komunalnych „u źródła”. Zaleca się likwidację zsyków na śmieci celem wprowadzenia selektywnej zbiórki śmieci przez mieszkańców.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w swoich zasobach posiada:

- ✓ 3 place zabaw,
- ✓ 2 siłownie plenerowe,
- ✓ 1 boisko do siatkówki,
- ✓ 1 boisko do koszykówki.

Na w/w obiektach są prowadzone na bieżąco kontrole, posiadają książki kontroli.

Stan porządkowy ciągów komunikacyjnych klatek schodowych i pomieszczeń przynależnych oraz otoczenia i utrzymania zieleni jest dobry.

Na bieżąco należy w miarę posiadanych środków finansowych przeprowadzać prace remontowe budynków i ich elewacji, malowanie klatek schodowych. Pilnie wymaga remont placu zabaw przy Pilotów 26 ze względu na zły stan techniczny nawierzchni i urządzeń zabawowych.

KSIĄŻKI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH.

Spółdzielnia dla eksploatowanych budynków posiada założone książki obiektów budowlanych wg wzoru książki obiektu budowlanego określonego rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu /Dz.U. nr 120 poz. 1134 z dnia 10.07.2003 r./, obowiązującym od dnia 11.07.2003 r. Z § 7 w/w rozporządzenia wynika, że książki założone przed dniem wejścia w życie tego rozporządzenia prowadzi się na zasadach dotychczasowych do wypełniania tomu. W lustrowanej Spółdzielni prowadzi się książki wg nowego typu.

Celem prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych jest systematyczne i chronologiczne dokonywanie wpisów w poszczególnych tablicach książki obiektu budowlanego wszystkich decyzji i czynności związanych z utrzymaniem danego obiektu w należytych stanie technicznym. Z art. 64 ust. 3 Prawa budowlanego wynika obowiązek dołączenia do ksiąg obiektu budowlanego ocen i ekspertyz stanu technicznego oraz dokumentów wymienionych w art. 63 i 60 Prawa budowlanego. Dokumenty te właściciel lub zarządca obowiązany jest przechowywać przez okres istnienia obiektu, a dotyczy to:

- dokumentacji budowy,
- dokumentacji powykonawczej,
- decyzji dotyczącej obiektu,
- instrukcji obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem, opracowania projektowe, dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

Książki obiektów wraz z dokumentami gromadzone są odrębnie dla każdego budynku

w segregatorach z opisem adresów budynku składowane są w szafach biurowych w pomieszczeniach Spółdzielni.

W oparciu o § 5 w/w rozporządzenia do prowadzenia ksiąg obiektów zarządca, właściciel zobowiązany jest sam lub poprzez upoważnioną osobę dokonywać wpisów do ksiąg obiektów. W Spółdzielni wydano stosowne upoważnienie do prowadzenia ksiąg budowlanych.

Dokonano losowego przeglądu ksiąg obiektów budowlanych dla następujących budynków:

- budynek ul. Łąkowa 16
- budynek ul. Włodkowica 3
- budynek ul. Młyńska Boczna 5
- budynek ul. Bohaterów Wietnamu 4

Z toku czynności sprawdzających wynika, że wpisy do ksiąg obiektów za lata objęte lustracją były dokonywane na bieżąco i prawidłowo.

Uwag nie wniesiono.

OKRESOWE KONTROLE ROCZNE SPRAWOZDANIA STANU TECHNICZNEGO PRZEWODÓW KOMINOWYCH.

Zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r., z późn. zm., przewody kominowe powinny być w czasie użytkowania przynajmniej raz w roku poddane sprawdzeniu ich stanu technicznego. Natomiast zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21.04.2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów /Dz.U. Nr 80, poz. 563, § 30/ należy dokonywać czyszczenia przewodów wg częstotliwości określonej w tym paragrafie.

Dokonano przeglądu następujących protokołów z okresowej kontroli przewodów kominowych wentylacyjnych za rok 2024 następujących budynków:

- budynek ul. Łąkowa 16. Do protokołu dołączony protokół z czyszczenia przewodów kominowych.
- budynek ul. Włodkowica 3. Do protokołu dołączony protokół z czyszczenia przewodów kominowych.
- budynek ul. Młyńska Boczna 5. Do protokołu dołączony protokół z czyszczenia przewodów kominowych.
- budynek ul. Bohaterów Wietnamu 4. Do protokołu dołączony protokół z czyszczenia przewodów kominowych.

W okresie objętym lustracją kontroli przewodów kominowych dokonywał mistrz kominiarski C.W. (nr. uprawnień 182/86)

Do protokołów dołączono wyniki z pomiaru ciągomierzem. Wyniki z pomiarów przechowywane są w oddzielnym segregatorze.

W protokole brak zapisu, że przewody kominowe spalinowe i wentylacyjne nadają się do dalszego bezpiecznego użytkowania.

Podano datę następnego badania.

Z dołączonych do protokołów informacji wynika, że zakres kontroli obejmował drożność przewodów kominowych, siłę ciągu kominowego, stan techniczny oraz że kontroli dokonano w obecności właściciela lokalu. Lista z podpisami właścicieli lokali

przechowywana jest w oddzielnym segregatorze.
Uwag nie wniesiono.

OKRESOWE KONTROLE STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI GAZOWYCH

Powyższa tematyka uregulowana jest następującymi aktami prawnymi:

- Ustawą Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r., z póź. zm., art. 62 ust. 1 pkt. 1 c oraz ust. 5,
- Polską Normą w zakresie badań instalacji gazowych, PN-M-34507:2002 „Instalacja gazowa – kontrola okresowa”,
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r. /Dz.U. nr 74, poz. 836/,
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. nr 75, poz. 690, z póź. zm./,

Dokonano wrywkowo przeglądu protokołów z następujących budynków za okres objęty lustracją, za 2021 r. jak niżej:

- budynek ul. Łąkowa 16
- budynek ul. Włodkowica 3
- budynek ul. Młyńska Boczna 5
- budynek ul. Bohaterów Wietnamu 4

W okresie lustracji przeglądu dokonali uprawnieni:

- p. A.G. (nr uprawnień E3/710/21989/22; D3/710/21990/22),
- p.R.D. (nr uprawnień E3/234/45/21; D3/234/45/21)

Kontrolę przeprowadzono według załącznika do obowiązującej normy i wypełniono prawidłowo we wszystkich pozycjach.

Brak terminu następnego badania.

Wykonawcy posiadali sprawne urządzenia, którymi badali instalacje opisane w protokołach oraz wymagane kwalifikacje zawodowe wymienione w przepisach ustawy Prawo budowlane (art. 62 ust. 5), których kserokopie uwierzytelnione za zgodność z oryginałem są w posiadaniu Spółdzielni.

OKRESOWA KONTROLA STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ.

Powyższą tematykę regulują akty prawne wymienione w dziale okresowej kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej oraz:

- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28.04.2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci /Dz.U. nr 89, zmiany: Dz.U. z 2003 r. nr 129 poz. 1184, z 2005 r. nr 141 poz. 1189/,
- ustawa z dnia 10.04.1997 r. – Prawo Energetyczne /jednolity tekst Dz.U. z 2006 r. nr 89 poz. 625, z póź. zm.; Dz.U. z 2006 nr 104 poz. 708, nr 158 poz. 1123, nr 170 poz. 1217, z 2007 nr 21 poz. 124, nr 52 poz. 343, nr 115 poz. 790, nr 130 poz. 905/.

Dokonano wrywkowo przeglądu protokołów z następujących budynków za okres objęty lustracją, tj. jak niżej:

- budynek ul. Łąkowa 16
- budynek ul. Młyńska Boczna 4

Badanie obejmowało:

- Badanie ochrony przed porażeniem przez samoczynne wyłączenie
- Parametry zabezpieczeń różnicowoprądowych
- Badanie rezystancji izolacji obwodów

W okresie lustracji przeglądu przeprowadzili J.T. (nr upr. E1/710/5794/21, D1/710/5797/22), K.R. (E1/710/10198/21, D1/710/10199/21), A.G. (E1/710/21987/22, D1/710/21988/22).

W protokołach brak schematów jednokreskowych, wyniki pomiarów skuteczności zerowania oraz na przebicie zapisane w protokołach. Pod protokołami zbiorczymi protokoły z poszczególnych pomiarów w lokalach mieszkalnych spisane w obecności użytkownika lokalu.

W protokołach klauzule o dopuszczeniu budynków do dalszej eksploatacji. Każdorazowo zapisywano termin kolejnego przeglądu.

Uwag nie wniesiono.

OKRESOWA KONTROLA STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI PIORUNOCHRONNEJ.

Powyższą problematykę regulują akty prawne wymienione w części protokołu lustracji dotyczącej instalacji elektrycznej. Badania stanu technicznego i kontroli instalacji piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochronnych od porażień, oporność izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów w oparciu o art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane wykonywała osoba posiadająca wymagane kwalifikacje zawodowe określone w art. 62 ust. 5 ustawy Prawo budowlane.

Dokonano przeglądu protokołów w budynku ul. Łąkowa 16 i Młyńska Boczna 5 w 2024r. Z analizy protokołu wynika, że pomiary zostały wykonane przez uprawnioną osobę p. R.D. (nr upr. E1/739/14678/24, D1/739/14679/24 oraz A.G. D1/710/21988/22, E1/710/21987/22. Zakres rzeczowy wykonanych badań części poszczególnych instalacji urządzenia piorunochronnego objęty metryką przedstawiającą stan urządzenia w dniu badania spełnia wymogi normowe.

Z protokołu wynika, że instalacja zachowuje ciągłość przewodzenia, instalacja nadaje się do eksploatacji. Wykonawca umieścił w protokołach schemat jednokreskowy. Wyniki pomiarów rezystencji uziemienia są pozytywne.

Instalacja dopuszczona do dalszej eksploatacji i wskazany termin następnej kontroli. W protokole wymienione zostały przyrządy, ich cechy, którymi badano instalację. Uwag nie wniesiono.

OKRESOWE KONTROLE ROCZNE SPRAWDZENIA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU I INSTALACJI NARAŻONYCH NA SZKODLIWE WPŁYWY ATMOSFERYCZNE I NISZCZĄCE DZIAŁANIA CZYNNIKÓW WYSTĘPUJĄCYCH PODCZAS UŻYTKOWANIA OBIEKTU.

Powyższą tematykę regulują następujące akty prawne:

- ustawa Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r. /z póź. zm./,
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r.,
- rozporządzenie Ministra Spraw Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. /z póź. zm./ w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Kontroli dokonywano komisyjnie przez inspektorów zatrudnionych w Spółdzielni. W składzie komisji były osoby posiadające wymagane ustawą Prawo budowlane (art. 62) kwalifikacje zawodowe. Kontrole przeprowadzane były przez pracowników Spółdzielni: R.Sz. (nr uprawnień MAP/0055/OWK/06), I.W.M. (nr uprawnień RINB-VI-U7342/47/98), W.W. (nr uprawnień 40/NS/75).

Druk protokołu stosowany w Spółdzielni należy uzupełnić o brakujące elementy obiektu budowlanego wymienione w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21.03.2023r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

Dokonano sprawdzenia protokołów z przeglądów dla niżej wymienionych budynków. W protokołach zawarto klauzule, że budynki nadają się do użytkowania w zakresie przeprowadzonej kontroli, a ponadto zalecenia zawarte w protokole winny być do ujęcia w planach remontowych poszczególnych nieruchomości budynkowych odpowiednio z terminem wykonania do następnej kontroli.

- budynek ul. Łąkowa 16
- budynek ul. Włodkowica 3
- budynek ul. Młyńska Boczna 5
- budynek ul. Bohaterów Wietnamu 4.

OKRESOWE KONTROLE PIĘCIOLETNIE STANU TECHNICZNEGO I PRZYDATNOŚCI DO UŻYTKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO, ESTETYKI OBIEKTU BUDOWLANEGO ORAZ JEGO OTOCZENIA.

Z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. wynika, że zakres kontroli obejmuje wszystkie elementy występujące w budynku. W okresie lustracji przeprowadzano przeglądy okresowe pięcioletnie stanu technicznego i przydatności do użytkowania wszystkich budynków w zasobach Spółdzielni – sierpień 2022r. przez Firmę Inżynierską „Parametr” w Krakowie, ul.Friedleina 42. Protokoły zawierają ocenę stanu technicznego budynku i stwierdzenie, że budynek nadaje się do użytkowania, zalecenia, dokumentację fotograficzną, termin następnej kontroli.

Spółdzielnia nie posiada budynków o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m² lub innych obiektów budowlanych o powierzchni połaci dachowych powyżej 1000 m².

W związku z tym nie występowała konieczność dokonywania kontroli stanu technicznego budynków w terminach do 31 maja i 30 listopada danego roku, z dokonywaniem zgłoszeń o przeprowadzanych kontrolach przez przeprowadzającego kontrolę do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 2 do protokołu z lustracji przedstawia analizę wykonania okresowych kontroli wynikających z ustawy Prawo budowlane w okresie objętym lustracją.

ANALIZA FUNDUSZU REMONTOWEGO

Źródłem finansowania robót remontowych w latach objętych lustracją był fundusz remontowy tworzony zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 6 ust. 3 usm) poprzez odpis w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla lokali o charakterze spółdzielczych praw do lokali oraz wpłat właścicieli posiadających odrębną własność lokali, na podstawie stawek ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Pozwoliło to na zgromadzenie środków finansowych w kwocie:

stan na 01.01	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2023
	- 4 188 933,34	- 5 009 824,27	- 3 858 674,73	1,20%	0,77%
zwiększenia	4 194 342,72	6 968 225,25	7 290 189,39	1,66%	1,05%
zmniejszenia, w tym	- 5 015 233,65	- 5 817 075,71	- 5 937 270,68	1,16%	1,02%
remonty systemem zleconym	- 5 015 233,65	- 5 817 075,71	- 5 937 270,68	1,16%	1,02%
remonty systemem własnym	0,00	0,00	0,00	%	%
stan na 31.12	- 5 009 824,27	- 3 858 674,73	- 2 505 756,02	0,77%	0,65%

Z przedstawionej analizy wynika, że gospodarka funduszem remontowym w poszczególnych latach wykazuje saldo na koniec roku:

- w roku 2022 - 5 009 824,27 zł
- w roku 2023 - 3 858 674,73 zł
- w roku 2024 - 2 505 756,02 zł

Porównanie planów i wydatków wybranych metodą losową dla niektórych robót remontowych opisano poniżej w protokole lustracji.

W latach objętych lustracją, stosownie do przepisów o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 27 oraz art. 4 ust. 4¹ usm), ewidencja i rozliczanie funduszu prowadzone było w przekroju poszczególnych nieruchomości.

Dokonano analizy tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w przekroju poszczególnych nieruchomości za lata 2022 – 2024 i ustalono, że:

- ewidencja funduszu remontowego w przekroju poszczególnych nieruchomości budynkowych prowadzona jest poza programem księgowym,
- zapisy w zakresie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w przekroju poszczególnych nieruchomości są czytelne i przejrzyste,

- poprawność wykorzystania środków funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach, uwag nie wniesiono.

Zasady gospodarowania funduszem remontowym określa Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych w SM „UGOREK”, uchwalony uchwałą RN nr 155/VIII/2014 roku z dnia 29.09.2014 roku.

REALIZACJA PLANÓW REMONTOWYCH W OKRESIE LUSTRACJI.

Tematyka planów remontów została uregulowana rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, rozdział 3 § 7 i 8, z których wynika, że dane zawarte w protokołach z obligatoryjnych kontroli rocznych i pięcioletnich uwidocznione w formie zaleceń, stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych na dany rok. Również w zestawieniach robót remontowych należy ujmować roboty wykazane w tzw. przeglądach roboczych wiosennych i na okres zimowy wykazanych w § 4 ust. 4 pkt 6 w/w rozporządzenia.

W każdym roku objętym lustracją plany remontów były zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej i podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej.

Załącznik nr 3 do protokołu z lustracji przedstawia plan funduszu remontowego na 2024 rok.

Zarząd Spółdzielni wykonywał analizy wykonania planów remontów. Analizy wykonania planu funduszu remontowego były przedstawione Radzie Nadzorczej Spółdzielni, stanowiły przedmiot obrad posiedzeń Rady Nadzorczej. Powyższe wynika z protokołów posiedzeń Rady Nadzorczej.

Realizacja planów remontów systemem zleconym.

W spółdzielni w okresie lustracji prowadzono procedury przetargowe w oparciu o obowiązujące regulaminy:

Regulamin przeprowadzania przetargów na roboty budowlane oraz dostawy i usługi dla Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 109/IX/2018 w dniu 29.01.2018 roku zmieniony Aneksem przyjętym przez RN z dnia 28.12.2020 r. Zmieniony 3 czerwca 2025r. uchwałą Zarządu nr 10/06/2025.

Na podstawie tego regulaminu Zarząd w drodze Uchwał powoływał komisje przetargowe.

Na podstawie Regulaminu na roboty budowlano-remontowe Zarząd Spółdzielni przeprowadzał przetargi pisemne ofertowe nieograniczone. Każdej procedurze towarzyszyły Specyfikacje Istotnych warunków do przetargu, jakie oferenci powinni przedstawić przystępując do przetargu ofertowego.

W okresie lustracji Zarząd powoływał członków komisji przetargowej. Do ważności postępowania przetargowego komisja winna rozstrzygać w składzie co najmniej 5-osobowym, po zmianie regulaminu co najmniej 3 członków komisji. Jako obserwatorzy członkowie Rady Nadzorczej brali udział w pracach Komisji.

Uwag do regulaminów nie wniesiono.

Dokonano sprawdzenia losowo wybranych umów na wykonanie remontów zawartych

z poszczególnymi wykonawcami prac remontowych w latach objętych lustracją.

W 2022 r.:

Sprawdzono problematykę wyłaniania wykonawcy, zawierania umów odbioru robót, fakturowania oraz płatności za wykonane roboty remontowe na roboty polegające na:

Opracowanie projektu i wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Ugorek 10A

W aktach spółdzielni dot. w/w robót:

- Zatwierdził specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia Uchwałą Zarządu z 21.02.2022 r. SIWZ do przetargu nieograniczonego odebrało 4 oferentów.
- Uchwałą Zarządu z 21.02.2022 r. powołał Komisję przetargową na 2022 r. do wyłonienia wykonawców robót remontowych i usługowych w składzie 6-osobowym
- Ogłoszenie Zarządu o zorganizowanym przetargu nieograniczonym
- Protokół z posiedzenia Komisji Przetargowej w dniu 18.03.2022 r. przetargu nieograniczonego na opracowanie projektu i realizacja instalacji ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Ugorek 10A. Powołana przez Zarząd Komisja przetargowa w składzie 6-osobowym dokonała wyboru najkorzystniejszej oferty. Wpłynęło 5 ofert. Komisja zaproponowała Zarządowi zawarcie umowy z HYDRO-MONTER
- Zarząd podjął uch. Nr 14/04/22 o wyborze HYDRO-MONTER
- Umowę Nr 11/04/2022 z dnia 11.04.2022 r. zawarto z HYDRO-MONTER
Termin wykonania od 11.04.2022 r. do 30.11.2022 r.
- Całkowitą wartość przedmiotu umowy stanowić będzie kwota ryczałtowa za opracowanie dokumentacji 15 990,00 zł brutto. Za wykonanie instalacji liczone jako iloczyn ceny jednostkowej razy ilość podłączonych mieszkań
- Protokół z przekazania placu budowy z dnia 01.06.2022r.
- Protokół odbioru robót końcowych z dnia 22.09.2022r.
- Faktury VAT
- Oświadczeniem kierownika budowy o zakończeniu robót budowlanych
- Deklaracje zgodności materiałów wbudowanych podczas realizacji robót
- Protokół z płukania instalacji i próby szczelności.

Uwag nie wniesiono.

W 2023 r.:

Sprawdzono problematykę wyłaniania wykonawcy, zawierania umów odbioru robót, fakturowania oraz płatności za wykonane roboty remontowe na roboty polegające na:

Remont daszków nad wejściem do klatek schodowych budynku mieszkalnego przy ul. Dzielskiego 10 w SM „Ugorek” w Krakowie.

W aktach spółdzielni dot. w/w robót:

- Zarząd zatwierdził specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia Uchwałą Zarządu z dnia 19.01.2022r. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym umieszczono w prasie. SIWZ do przetargu nieograniczonego odebrało 2 oferentów.
- Uchwałą Zarządu nr 23/02/2023 z dnia 21.02.2023r. powołał Komisję przetargową na 2023r. do wyłonienia wykonawców robót remontowych i usługowych w składzie

- 9-osobowym, spośród których będą powoływane komisje w składzie 5 – osobowym
 - Protokół z posiedzenia Komisji Przetargowej w dniu 15.02.2022 r. z przetargu nieograniczonego na przeprowadzenie prac ogólnobudowlanych. Aneks nr 1 z dnia 31.03.2023r. dotyczący zmiany terminów i zmian cen. Powołana przez Zarząd Komisja przetargowa w składzie 5-osobowym dokonała wyboru najkorzystniejszej oferty. Wpłynęły 2 oferty. Komisja zaproponowała Zarządowi zawarcie umowy z Zakładem Usług Ogólnobudowlanych A.S. w Krakowie, oś. Piastów 47/34
 - Umowa ramowa Nr 10/03/2022 z dnia 29.03.2022r. zawarta z Zakładem Usług Ogólnobudowlanych A.S. w Krakowie, oś. Piastów 47/34. Termin wykonania od 09.05.2023 r. do 23.10.2023r.
 - Wynagrodzenie w oparciu o kosztorys powykonawczy sporządzony na podstawie obmiarów powykonawczych i cen jednostkowych. Całkowita zapłata dokonana będzie po podpisaniu bezusterkowego protokołu odbioru z dołu w terminie 14 dni od dostarczenia faktury .
 - Protokół odbioru robót z 23.10.2023 r. dot. budynku Dzielskiego 10. Wykonawca udzielił gwarancji do 23.10.2026 r. Do protokołu Wykonawca przedłożył Kosztorys - sprawdzony przez przedstawiciela spółdzielni.
 - Sprawdzono fakturę nr 82/2023 z dnia 23.10.2023r. na wartość brutto 24 781,79 zł Płatna w terminie płatności.
- Uwag nie wniesiono.

W 2024 r.:

Sprawdzono problematykę wyłaniania wykonawcy, zawierania umów odbioru robót, fakturowania oraz płatności za wykonane roboty remontowe na roboty polegające na:

Malowanie czterech klatek schodowych w budynku ul.Fiołkowa 5 w SM „Ugorek” w Krakowie.

W aktach spółdzielni dot. w/w robót:

- Zarząd zatwierdził specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia Uchwałą Zarządu nr 30/03/2024 z dnia 19.03.2024r. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym umieszczono w prasie. SIWZ do przetargu nieograniczonego odebrało 2 oferentów.
- Uchwałą Zarządu nr 31/02/2024 z dnia 27.02.2024r. powołał Komisję przetargową na 2024r. do wyłonienia wykonawców robót remontowych i usługowych w składzie 8-osobowym, spośród których będą powoływane komisje w składzie 5 – osobowym
- Protokół z posiedzenia Komisji Przetargowej w dniu 09.04.2024 r. z przetargu nieograniczonego na przeprowadzenie prac ogólnobudowlanych. Powołana przez Zarząd Komisja przetargowa w składzie 5-osobowym dokonała wyboru najkorzystniejszej oferty. Wpłynęły 2 oferty. Komisja zaproponowała Zarządowi zawarcie umowy z Zakładem Usług Ogólnobudowlanych A.S. w Krakowie, oś. Piastów 47/34
- Umowa ramowa Nr 16/2024 z dnia 25.04.2024r. zawarta z Zakładem Usług Ogólnobudowlanych A.S. w Krakowie, oś. Piastów 47/34. Termin wykonania od 25.04.2024 r. do 31.03.2025r.
- Wynagrodzenie w oparciu o kosztorys powykonawczy sporządzony na podstawie obmiarów powykonawczych i cen jednostkowych. Całkowita zapłata dokonana będzie po podpisaniu bezusterkowego protokołu odbioru z dołu w terminie 14 dni od dostarczenia faktury .

- Protokół odbioru robót z 22.08.2024 r. dot. budynku Fiołkowa 5. Wykonawca udzielił gwarancji do 22.08.2026 r. Do protokołu Wykonawca przedłożył Kosztorys - sprawdzony przez przedstawiciela spółdzielni.
- Sprawdzono fakturę nr 36/2024 z dnia 22.08.2024r. na wartość brutto 167 614,30 zł Płatna w terminie płatności.

Uwag nie wniesiono.

W sprawdzonych umowach na prace remontowe szczegółowo określano przedmiot umowy, terminy realizacji przedmiotu umowy, okres gwarancji, okres rękojmi za przedmiot umowy, obowiązki wykonawcy, przekazywano protokolarnie plac budowy dla realizacji przedmiotu umowy, zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy poprzez system kar umownych. Wszystkie prace remontowe poprzedzone były przetargami ogłaszanymi przez Zarząd Spółdzielni, a wyboru dokonywała Komisja w tym celu powoływana.

Biorąc powyższe działania mające na celu wybór najkorzystniejszej oferty i określenie w umowach o roboty budowlane z poszczególnymi wykonawcami szczegółowego zakresu rzeczowego, to zawarte umowy zabezpieczały interes Spółdzielni i jej członków. Zakres prac remontowych był zgodny z zawartymi umowami. Do zawieranych umów na wykonawstwo robót remontowych wykonywanych na nieruchomościach budynkowych dołączono w formie załącznika do umowy „Umowę o powierzeniu danych osobowych”.

Wykonanie planów remontów w ujęciu finansowym za 2023r. Rada Nadzorcza przyjęła Uchwałę nr 58/XI/04/2024 w załączniku nr 12 i 13 do uchwały.

Wykonanie planów remontów w ujęciu rzeczowo-finansowym za 2024r. - Brak podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

DOSTAWY MEDIÓW DO ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Dostawa mediów komunalnych, w lustrowanej Spółdzielni obejmuje:

- wywóz odpadów komunalnych,
- dostawę wody i odprowadzenia ścieków,
- dostawę energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
- zasilanie budynków w energię elektryczną.
- dostawa gazu na potrzeby bytowe członków.

WODA I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW

Spółdzielnia zakupuje wodę od Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, Spółki Akcyjnej, 30-106 Kraków, ul. Senatorska 1 dla całości zasobów – umowa nr USM-5584/2011/Z z dnia 24.05.2011r.

Roczne koszty kształtowały się następująco:

Zimna woda i kanalizacja	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	wsk zmian 2023/2022	wsk zmian 2024/2023
	3588826,07	4113404,00	4454270,50	1,15%	1,08%

Ceny ustalone dla mieszkańców za wodę i kanalizację wynosiły:

- od 01.01.2022 r. do 28.03.2022 r. **11,00 zł/m³**
- od 29.03.2022 r. do 25.12.2022 r. **10,49 zł/m³**
- od 26.12.2022 r. do 31.12.2022 r. **12,33 zł/m³**
- od 01.01.2023 r. do 26.12.2023 r. **12,33 zł/m³**
- od 27.12.2023 r. do 28.12.2023 r. **12,71 zł/m³**
- od 29.12.2023 r. do 31.12.2023 r. **13,62 zł/m³**
- od 01.01.2024 r. do 28.12.2024 r. **13,62 zł/m³**
- od 29.12.2024 r. do 31.12.2024 r. **13,73 zł/m³**

W Spółdzielni wodę z mieszkańcami rozliczało się rocznie. Zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem (Regulamin rozliczenia kosztów za wodę i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.02.2017 roku, uchwałą nr 70/IX/2017 roku.), a następnie zmieniony uchwałą Zarządu nr 106/X/2022 z dnia 27.10.2022r. Różnice między sumą odczytu wodomierzy indywidualnych, a wodomierzem głównym, odnoszone były w koszty eksploatacji nieruchomości.

Zgodnie z nowym regulaminem rozliczenie „ubytków wody” tj. ujemnej różnicy pomiędzy sumą wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych na wejściu do budynku, a sumą wskazań wszystkich wodomierzy mieszkaniowych winno odbywać się wg zasady rozliczenia proporcjonalnie do zużytej ilości m³ wody i kanalizacji w mieszkaniach w danym roku.

Spółdzielnia posiada zasoby w całości opomiarowane w liczniki, które są odczytywane drogą radiową.

Wszystkie wodomierze posiadały ważną cechę legalizacyjną. Spółdzielnia posiadała protokoły wymiany wodomierzy, które obejmowały:

- numery wodomierzy,
- datę montażu,
- stany wodomierzy.

Przestrzegano 5-letniej legalizacji wodomierzy.

Rozliczeń mediów dokonywała Spółdzielnia przez własne służby.

Dokonano kontroli dokumentów z roku 2024 na nieruchomościach Młyńska 5 i Łąkowa 16 w Krakowie. Bez uwag.

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków z członkami i użytkownikami lokali nie zmieniło się od ostatniej lustracji i dokonywane było w odrębnej pozycji opłat eksploatacyjnych.

W spółdzielni prowadzone są rejestry odczytów wodomierzy zamontowanych w budynkach, które stanowią podstawę sprawdzeń merytorycznych faktur przesyłanych przez dostawcę wody i rozliczeń z członkami i użytkownikami lokali.

Ponadto Dział Księgowości prowadzi analizy zużycia wody, które stanowią podstawę do naliczeń opłat za wodę.

ENERGIA CIEPLNA

Spółdzielnia zakupuje od M.P.E.C. S.A. z siedzibą w Krakowie przy Al. Jana Pawła II 188 energię na potrzeby centralnego ogrzewania dla 58 budynków na podstawie umowy kompleksowej nr 228/11/S/PS na dostarczanie ciepła. Spółdzielnia, przy współpracy z MPEC S.A. sukcesywnie wdraża program centralnej ciepłej wody zawierając umowy o współpracy:

- umowa o współpracy - PGE Energia Ciepła SA z siedzibą w W-wie, SM Ugorek, MPEC SA w Krakowie - umowa z dnia 04.12.2018 - wspólne przedsięwzięcie inwestycyjne - CWU

Wszystkie budynki są opomiarowane licznikami ciepła. Wyposażone są również w automatykę pogodową. W nieruchomościach koszt ogrzewania jest rozliczany ryczałtowo w stosunku do m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Zasady rozliczania kosztów ogrzewania uregulowane są Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie, uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą RN nr 116/VI/2008 w dniu 28.01.2008 r. i obowiązuje od 01.02.2008 roku, a następnie zmieniony uchwałą Zarządu z dnia 13.11.2024r nr 11/11/2024.

Roczne koszty kształtowały się następująco:

Centralne ogrzewanie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	wsk zmian 2023/2022	wsk zmian 2024/2023
	7304448,96	10419929,16	10801128,47	1,43%	1,04%

Zaliczki były ustalone odrębnie dla każdej nieruchomości i wynosiły za cały okres objęty lustracją od 3,00 zł/m² do 5,40 zł/m², średnio 4,01 zł/m².

Okresem rozliczeniowym był sezon grzewczy obejmujący rok kalendarzowy. Media zostały rozliczone z mieszkańcami.

Dostawa energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania zasobów spółdzielczych realizowana była w oparciu o umowę sprzedaży ciepła Nr 12/99, zawartą w dniu 19.07.1999 r. z Zakładem Energetyki Ciepłej, Spółka z o.o. w Krakowie. Od ostatniej lustracji warunki dostawy energii cieplnej nie zmieniły się. Analiza przedmiotowej umowy zawarta została w poprzednim protokole lustracji.

Rozliczenia ciepła w systemie ryczałtowym, następuje poprzez ustalenie opłat w formie miesięcznych zaliczek z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym (sezonie grzewczym). Okresem rozliczeniowym dla rozliczeń ciepła w systemie ryczałtowym, jest okres roku kalendarzowego – od 01.01. do 31.12. danego roku. Zasady te nie uległy zmianie od ostatniej lustracji.

Uwag nie wniesiono.

ENERGIA ELEKTRYCZNA

W zakresie zasilania budynków w energię elektryczną, Spółdzielnia posiada umowy zawarte TAURON- Sprzedaż sp. z o.o. z siedzibą przy ul. 60, 30-417 Kraków, - umowa

nr 6010684 z dnia 22 lipca 2008 r. z późniejszymi zmianami na dystrybucję i sprzedaż energii elektrycznej obejmująca całe zasoby. Aneksy zawarto na każdy rok bilansowy odrębnie (za okres 01.01.2016 – 31.12.2016 oferta nr OS/E001/056/0822/15 oraz za okres 01.01.2017 – 31.12.2017 oferta OS/E001/056/0098/16).

Przedmiotem umów jest dostawa energii elektrycznej do celów oświetlenia klatek schodowych i piwnic, a także pomieszczeń wspólnego użytkowania i pomieszczeń biurowych.

Zawarte umowy zabezpieczają całodobową obsługę Spółdzielni w zakresie dostawy energii elektrycznej.

GOSPODARKA ODPADAMI KOMUNALNYMI

W Spółdzielni w okresie objętym lustracją nie wystąpiły sankcje w postaci dodatkowej opłaty za brak segregacji śmieci. Należności były regulowane na bieżąco.

GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI I DZIERŻAWA TERENÓW, MIEJSCA POSTOJOWE

Dokonano analizy losowo wybranych umów najmu na lokale użytkowe:

Firma	wartość faktury (sam czynsz najmu netto)	data umowy pierwotnej	uwagi
firma "A"	2 337,00	Nr 19/NL/2023 z 04.12.2023r.	wartość ryczałtowa na fakturze zgodna z umową, dodatkowo najemca ponosi koszty mediów: śmieci, woda, c.o.
firma "B"	600,00 zł	19/NL/2019 z 29.10.2019 r.	wartości faktur zgodne z umowami, dodatkowo najemca ponosi koszty mediów: śmieci, woda, energia
firma "C"	515,00 zł	12/NL/2023 z 05.09.2023 r.	wartość faktury zgodna z umową, dodatkowo najemca ponosi koszty mediów: śmieci, woda, c.o.
firma "D"	6 542,50 zł	15/NL/2023 z 29.09.2023 r.	wartość faktury zgodna z umową, dodatkowo najemca ponosi koszty mediów: śmieci, woda, c.o., energia
firma "E"	900,00 zł	8/NL/2023 z 26.04.2023r.	wartość faktury zgodna z umową, dodatkowo najemca ponosi koszty mediów: energii

Zawarte umowy zabezpieczają interesy Spółdzielni.

W spółdzielni obowiązuje Regulamin umieszczania szyldów i reklam na budynkach i terenach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ugorek” uchwalony na podstawie uchwały RN nr 13/IX/2015 z dnia 26.10.2015 r.

Na terenach Spółdzielni obowiązują identyfikatory parkingowe. Warunki otrzymania w/w dokumentów reguluje „Regulamin wydawania identyfikatorów i zasad funkcjonowania na terenach SM „Ugorek” w Krakowie wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej

nr 47/XI/02/2024 z dnia 26.02.2024 roku.

Zgodnie z kompetencjami Zarząd uchwalił Regulamin nr 25/02/2025 z dnia 17.02.2025r.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej polegającej na budowie lokali mieszkalnych.

IX. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO - OŚWIATOWA.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności kulturalno-oświatowej.

X. RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE.

1. PODSTAWY NORMATYWNE GOSPODARKI FINANSOWEJ

1.1. Polityka rachunkowości

Księgowość w latach objętych lustracją funkcjonowała na podstawie przyjętych przez Spółdzielnię zasad unormowanych w „Polityce Rachunkowości”, zatwierdzonej przez Zarząd uchwałą nr 16/08/2022 z dnia 18.08.2022r. z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2022r. (zastąpiła uchwałą nr 17.10.2018r. Uchwałą nr 28/10/2018).

Polityka rachunkowości uwzględniała charakter prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i była stosowana w sposób ciągły.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

W celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego, Spółdzielnia opisała w polityce rachunkowości zasady jakimi należy się kierować przy ocenie istotności błędów. Proóg istotności przyjęto w wysokości 1 % sumy bilansowej oraz 2% kwoty przychodów ogółem.

1.2. Prawidłowości stosowanego systemu księgowości:

- ✓ księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu Zintegrowanego Systemu Informatycznego dla Spółdzielni Mieszkaniowych PAPIRUS SQL firmy SOFTHARD,
- ✓ Spółdzielnia przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 1 stycznia każdego roku,
- ✓ operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,

- ✓ dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

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

- ✓ wydruki ksiąg rachunkowych w formie papierowej dla kont syntetycznych Spółdzielnia sporządza po zakończeniu każdego miesiąca. Pełna treść ksiąg rachunkowych archiwizowana jest codziennie na serwerze oraz cyklicznie przez pracowników Spółdzielni na nośniki danych, spełniające wymagania art. 13 ust. 6 Ustawy o rachunkowości, który stanowi, że za równoważne z wydrukiem uznaje się przeniesienie treści ksiąg rachunkowych na informatyczny nośnik danych, jednakże musi on zapewniać trwałość zapisu informacji, przez czas nie krótszy od wymaganego dla przechowywania ksiąg rachunkowych,
- ✓ przechowywanie dowodów księgowych i ksiąg rachunkowych dokonywane jest w siedzibie zarządu jednostki, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,
- ✓ okresy przechowywania danych były zgodne z art. 73 i art. 74 ustawy o rachunkowości.

1.4. System kontroli wewnętrznej Spółdzielni.

W strukturze organizacyjnej Spółdzielni nie ma wydzielonej komórki kontroli wewnętrznej.

Kontrola funkcjonalna pełniona jest przez poszczególne komórki organizacyjne.

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

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

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

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

W kontrolowanym okresie Zarząd sporządzał i przedstawiał Radzie Nadzorczej kwartalne sprawozdania obejmujące pełną analizę finansową w tym kształtowanie się kosztów, przychodów i wyników na poszczególnych rodzajach działalności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza wypełniając swoje statutowe obowiązki dokonywała ocen stopnia wykonania planów i przyjmowała przedkładane sprawozdania dokonując oceny pracy Zarządu.

Na każdy rok sporządzone były kompleksowe plany kosztów i przychodów oraz wyników Spółdzielni w ujęciu rzeczowo - finansowym w przekroju wszystkich rodzajów działalności występujących w Spółdzielni. Plany te opracowane przez Zarząd Spółdzielni przedkładane były Radzie Nadzorczej, która podejmowała uchwały o ich zatwierdzeniu. Na podstawie zatwierdzonych planów finansowo-gospodarczych Rada Nadzorcza uchwałała wysokości stawek opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Zakres planów oraz uchwały Rady Nadzorczej dotyczące ich zatwierdzenia zostały omówione w rozdziale: „Planowanie działalności Statutowej”.

2. SPRAWOZDANIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

2.1. Odpowiedzialność za sporządzenie sprawozdania finansowego, zgodnie z wymaganiami przewidzianymi w ustawie spoczywa na Zarządzie Spółdzielni oraz członkach Rady Nadzorczej (art. 4a pkt 1 uor).

Na roczne sprawozdanie finansowe tutejszej Spółdzielni składało się:

- a) wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- b) bilans
- c) rachunek zysków i strat
- d) rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)
- e) Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym
- f) dodatkowe informacje i objaśnienia, w tym:
 - szczegółowy zakres zmian stanu środków trwałych, według grup rodzajowych,
 - szczegółowy zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych,
 - zakres zmiany amortyzacji i umorzenia,
 - szczegółowy zakres zmian w stanie środków trwałych w budowie,
 - struktura własności oraz zmiany stanu funduszy,
 - fundusz remontowy w rozbiciu na poszczególne budynki,
 - wykaz istotnych czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych,
 - podział zobowiązań długoterminowych wg okresu spłaty od 1 roku do 5 lat.
 - informacja o odpisach aktualizujących wartość należności,
 - rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto,

- różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat gzm zwiększające odpowiednio przychody lub koszty w roku następnym, w wyodrębnieniu na budynki mieszkalne, garaże i lokale użytkowe,
- strukturę środków pieniężnych,
- strukturę rzeczową przychodów i kosztów oraz ustalenie wyniku,
- informację o przeciętnym zatrudnieniu w rozbiciu na grupy zawodowe.

Zakres informacji dodatkowych, które winny być umieszczone w sprawozdaniu finansowym wynika z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości, część zatytułowana „Dodatkowe informacje i objaśnienia”.

Zgodnie z zapisami art. 45 ust. 4 ustawy o rachunkowości, do sprawozdania finansowego, dołączano sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

2.2. Za lata objęte lustracją sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej Ugorek w Krakowie podlegały obowiązkowi poddania badaniu przez biegłego rewidenta, stosownie do postanowień:

- art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości, gdzie badaniu podlegają roczne sprawozdania finansowe - kontynuujących działalność, które w poprzedzającym roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdania finansowe, spełniły co najmniej dwa z następujących warunków:
 - a. średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło co najmniej 50 osób,
 - b. suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego stanowiła równowartość w walucie polskiej co najmniej 2.500.000 euro,
 - c. przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy stanowiły równowartość w walucie polskiej co najmniej 5.000.000 euro.

2.3. Rada Nadzorcza Spółdzielni, wypełniając ustawowy obowiązek wynikający z art. 46 § 1 pkt 2 oraz 88a. § 1 Prawa Spółdzielczego zlecała przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego firmie audytorskiej w każdym roku objętym niniejszą lustracją.

Opinie biegłych za wszystkie lata objęte lustracją są pozytywne. W każdym roku niezależni rewidenci wyrażali pogląd, że sprawozdanie przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień sporządzenia sprawozdania, że zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa, postanowieniami Statutu oraz wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Na podstawie opinii i raportów biegłych przeprowadzających badanie sprawozdań finansowych Rada Nadzorcza przyjmowała sprawozdania finansowe oraz formułowała wnioski do Walnego Zgromadzenia o udzielenie (bądź nie) absolutorium dla Zarządu.

2.4. Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdania finansowe za lata objęte lustracją:

Sprawozdanie finansowe za rok	2022	2023	2024
Data odbycia Walnego Zgromadzenia	15.06.2023	09.10.2024	25.06.2025
Nr Uchwały Walnego Zgromadzenia	11/2023	7/2024	5/2025
Suma bilansowa- Bilans sporządzony na 31.12	38 692 394,25 zł	35 930 263,90 zł	31 902 640,79 zł
Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.1-31.12 - zysk netto	1 621 653,09 zł	3 436 007,88 zł	1 438 431,02 zł

W związku z pandemią COVID-19, terminy obowiązków sprawozdawczych dla niektórych jednostek zostały przedłużone na mocy przepisów rozporządzenia Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 26 marca 2021 r. (Dz. U. poz. 572).

Sprawozdania finansowe za lata 2019, 2020 i 2021 zostały zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w dniu 15 czerwca 2023r., co było zgodne z obowiązującymi przepisami.

2.5. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Ugorek w Krakowie za okres objęty lustracją przeznaczyło nadwyżkę bilansową, w następujący sposób:

Sprawozdanie finansowe za rok	2022	2023	2024
Nr Uchwały Walnego Zgromadzenia	19/2023	12/2024	12/2025
Podział nadwyżki bilansowej, na :	1 621 653,09 zł	3 436 007,88 zł	1 438 431,02 zł
na eksploatację nieruchomości mieszkalnych z tytułu pożytków nieruchomości wspólnej	70 647,99 zł	-	-
na eksploatację nieruchomości mieszkalnych i garaży z tytułu pożytków nieruchomości wspólnej	-	67 091,33 zł	91 196,75 zł
na niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości mieszkalnych	-	1 099 728,70 zł	673 617,14 zł
na fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych wg powierzchni użytkowej	-	2 269 187,85 zł	673 617,13 zł
na fundusz remontowy centralnej ciepłej wody użytkowej nieruchomości mieszkalnych wg powierzchni użytkowej nieruchomości	1 551 005,10 zł	-	-

Zgodnie z zapisami art. 77 Prawa Spółdzielczego nadwyżkę bilansową przeznacza się na cele określone w uchwale walnego zgromadzenia, co oznacza, że to Członkowie Spółdzielni decydują na co przeznaczyć wypracowane środki. Zasady podziału nadwyżki bilansowej między członków spółdzielni określa statut.

Nadwyżka zgodnie z wolą członków została przeznaczona na niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości mieszkalnych, fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych oraz fundusz remontowy centralnej ciepłej wody.

Uchwały WZ wskazują sposób podziału nadwyżki bilansowej:

- w stosunku do jej przeznaczenia na fundusz remontowy – wg powierzchni użytkowej,
- z tytułu pożytków z nieruchomości wspólnej – według załącznika.

W przypadku przeznaczenia nadwyżki bilansowej na niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi brak jest wskazania w jaki sposób nadwyżka winna być rozksięgowana.

Zgodnie z § 115 ust. 2 Statutu Spółdzielni, nadwyżka bilansowa może być przeznaczona na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, zwiększenie funduszu remontowego oraz zwiększenie funduszu zasobowego.

Uszczegółowienie zasad zawarte zostało w § 3 ust. 5, 6 i 7 „Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali w SM „UGOREK”, który wskazuje, że:

- rozliczenie nadwyżki następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- rozliczenie dotyczy tylko członków Spółdzielni,
- w podziale zysku bierze udział każda nieruchomość niezależnie od uzyskanego za dany okres rozliczeniowy wyniku,
- podstawę do ustalenia powierzchni użytkowej mieszkań członków stanowi stan członków na 31 grudnia roku, którego dotyczy nadwyżka.

Lustracja zwraca uwagę, że podziału nadwyżki należy dokonywać, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz przyjętymi do stosowania wewnętrznymi uregulowaniami.

2.6. Terminowość przekazania sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia przekazała sprawozdania finansowe do KRS:

Sprawozdanie za rok	Data złożenia do Krajowego Rejestru Sądowego
2022	27.06.2023
2023	01.07.2024
2024	11.07.2025

Zgodnie z art. 69 uor sprawozdanie finansowe winno być złożone we właściwym rejestrze sądowym w ciągu 15 dni od dnia zatwierdzenia. Jeżeli sprawozdanie finansowe nie zostało zatwierdzone w terminie określonym w art. 53 ust. 1, to należy je złożyć w rejestrze sądowym w ciągu 15 dni po tym terminie, a także 15 dni po jego zatwierdzeniu.

Za lata objęte lustracją Sprawozdania Finansowe terminowo przekazano do KRS.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2023 nastąpiło w dniu 09.10.2024r. podczas wznowionych obrad. Uchwały zatwierdzające sprawozdanie oraz o podziale nadwyżki bilansowej złożono w KRS w dniu 17.02.2025r. (po ustawowym terminie).

3. GOSPODRKA KASOWA

Gospodarka kasowa w latach objętych lustracją prowadzona była w oparciu o Instrukcję Kasową zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni z dnia 20.07.2011 r.

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

Stany wynikające z raportów kasowych, były zgodne z zapisami w księgach oraz protokołami inwentaryzacyjnymi.

Na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni w roku 2025 zlikwidowano obrót gotówkowy. Wszelkie operacje finansowe dokonywane są za pośrednictwem rachunku bankowego.

4. GOSPODARKA MAGAZYNOWA

Spółdzielnia nie posiada magazynu. Zakup materiałów odnoszony jest bezpośrednio w koszty.

5. INWENTARYZACJA MAJĄTKU

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

Szczegółowe zasady i tryb przeprowadzenia inwentaryzacji tutejszej Spółdzielni uregulowane są w Instrukcji inwentaryzacyjnej zatwierdzonej przez Zarząd w dniu 15.01.2002r. (uchwała nr 12/01/02)

W okresie objętym lustracją inwentaryzację składników majątkowych przeprowadzano na podstawie:

- Zarządzenia nr 1/2022 Prezesa Zarządu SM „UGOREK” z dnia 25.10.2022 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej.
- Zarządzenia nr 1/2023 Prezesa Zarządu SM „UGOREK” z dnia 22.10.2023 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej.
- Zarządzenia nr 1/2024 Prezesa Zarządu SM „UGOREK” z dnia 09.09.2024 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej

W zarządzeniach określano rodzaj inwentaryzacji, rodzaj inwentaryzowanych składników, skład zespołów spisowych oraz termin inwentaryzacji.

Salda na rachunkach bankowych były corocznie potwierdzane i są zgodne z zapisami księgowymi zestawienia obrotów i sald.

Stany gotówki wynikające ze spisu z natury we wszystkich latach były zgodne ze stanami wynikającymi z Raportów Kasowych oraz ksiąg rachunkowych.

Zobowiązania z kontrahentami inwentaryzowano w każdym roku poprzez potwierdzenia sald.

Inwentaryzację gruntów przeprowadzano na dzień 31 grudnia roku każdego roku.

W roku 2022 stwierdzono różnice inwentaryzacyjne na kwotę 314,56 zł, które zostały wyjaśnione (Protokół rozliczeniowo – końcowy z dnia 31.03.2023).

W pozostałych latach objętych lustracją różnic inwentaryzacyjnych nie stwierdzono.

Ostatnią inwentaryzację środków trwałych przeprowadzono wg stanu na dzień 31.12.2024r.

Zarząd po zapoznaniu się z protokołem końcowym z wynikami inwentaryzacji podejmował uchwałę o jego przyjęciu:

- ✓ Uchwała nr 10/04/2023 o przyjęciu protokołu z przeprowadzonej inwentaryzacji rocznej za 2022r. (protokół nr 13/2024 z dnia 05.04.2023)
- ✓ Uchwała nr 13/04/2024 o przyjęciu protokołu z przeprowadzonej inwentaryzacji rocznej za 2023r (protokół nr 14/2024 z dnia 09.04.2024)
- ✓ Uchwała nr 13/03/2025 o przyjęciu protokołu z przeprowadzonej inwentaryzacji rocznej za 2024r (protokół nr 11/2025 z dnia 18.03.2025)

Inwentaryzacja została przeprowadzona z zachowaniem terminów o których mowa w art. 26 pkt 3 ustawy o rachunkowości i objęła aktywa i pasywa bilansu, będąca podstawą sporządzenia sprawozdania finansowego.

6. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

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

W okresie objętym lustracją stwierdzono zmiany w zakresie wartości niematerialnych i prawnych według poniższej tabeli:

WNiP	2022 rok	2023 rok	2024 rok
stan na 01.01.	150 836,16	150 836,16	152 312,16
zwiększenia, w tym	0,00	1 476,00	12 289,68
Program FINANSOWO-Księgowy dla PKZP		1 476,00	
Licencja Program komputerowy SOFTHARD			12 289,68
zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00
Razem brutto	150 836,16	152 312,16	164 601,84
Umorzenie	69 290,11	100 419,22	132 325,43
Wartość netto	81 546,05	51 892,94	32 276,41

Zwiększenia wynikały z zakupu licencji na oprogramowanie SOFTHARD oraz programu finansowo – księgowego dla PKZP.

Umarzanie następuje w wysokości stawek określonych w polityce rachunkowości.

7. ŚRODKI TRWAŁE

Środki trwałe w Spółdzielni ewidencjonowane są komputerowo w module ŚRODKI TRWAŁE w ujęciu analitycznym. W programie finansowo – księgowym ujmowane są syntetycznie w podziale na grupy wg KŚT.

Na dany rok prowadzone są tabele amortyzacji i umorzeń dla zasobów mieszkaniowych oraz pozostałych środków trwałych metodą liniową.

Przyjęcia środków trwałych udokumentowane były dowodami „OT”, zaś ich likwidacja dowodami „LT”. Dokumenty są właściwie opisane, wskazują datę i miejsce ujęcia danego środka w księgach bądź jego wyksięgowanie.

W okresie objętym lustracją ruch środków trwałych przedstawiał się następująco:

	2022 rok	2023 rok	2024 rok
stan na 01.01.	49 992 541,92	49 742 330,58	49 364 366,96
zwiększenia, w tym	121 218,06	109 501,35	453 137,83
grunty	0,00	0,00	0,00
budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej	0,00	0,00	192 879,69
maszyny i urządzenia	103 705,11	90 220,45	243 359,83
inne środki trwałe	17 512,95	19 280,90	16 898,31
zmniejszenia, w tym	371 429,40	487 464,97	576 839,51
grunty	24 558,80	24 507,57	36 834,24
budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej	332 843,12	390 732,37	458 106,36
maszyny i urządzenia	14 027,48	30 131,93	58 713,74
inne środki trwałe	0,00	0,00	23 185,17
stan na 31.12 brutto	49 742 330,58	49 364 366,96	49 240 665,28
umorzenie	34 683 399,06	35 067 019,11	35 361 039,89
stan na 31.12 netto	15 058 931,52	14 297 347,85	13 879 625,39

Na podstawie dokumentów ustalono:

- ✓ Zmniejszenia wartości majątku spółdzielni związane z ustanowieniem odrębnej własności w latach objętych lustracją następowały w oparciu o zapisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ✓ Likwidacja obejmowała środki trwałe, które utraciły przydatność gospodarczą,
- ✓ Umorzenie środków trwałych następowało w oparciu o przepisy ustawowe.
- ✓ Zakupy środków trwałych były planowe i uzasadnione,
- ✓ Zmiany z zakresu środków trwałych zostały szczegółowo opisane w informacji dodatkowej do bilansu.

8. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Należności długoterminowe nie występują.

9. AKTYWA OBROTOWE

Aktywa obrotowe ujęte w bilansie w analizowanych okresach przedstawiały się następująco:

Należności	konto	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Rozrachunki z odbiorcami	200	10 104,18	149 411,22	24 934,76
Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych	204	1 380 329,17	1 868 744,01	1 479 203,42
Rozrachunki publiczno prawne	220	0,00	0,00	0,00
Rozrachunki z tytułu VAT		41 658,22	61 711,53	91 386,54

Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	231	0,00	0,00	0,00
Rozrachunki ZFŚS	236	83 452,40	67 224,40	46 568,00
Rozrachunki z tytułu przekształceń - wykupu gruntu	246			
Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych nakazy sądowe	248	30277,97	38 899,48	15 832,17
Pozostałe rozrachunki	249	137 742,37	164 038,71	243 770,30
Należności razem				
Odpis aktualizujący	290	-563 392,90	-663 873,76	-629 552,97
Należności ogółem				
Środki pieniężne		7 363 515,11	8 011 772,56	6 680 426,25
Wynik GZM - ujemny		3 912 498,89	1 111 513,09	1 626 732,59
Inne rozliczenia międzyokresowe		11 083 475,72	10 699 326,32	8 411 437,93
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		23 479 661,13	21 508 767,56	17 990 738,99

W okresie objętym lustracją stan aktywów obrotowych ogółem:

- w roku 2023, zmniejszył się w stosunku do roku 2022 o 8,4 %
- w roku 2024, zmniejszył się o kolejne 16,4 % w stosunku do roku 2023

10. ANALIZA NALEŻNOŚCI

- ✓ Największy udział w należnościach krótkoterminowych stanowiły rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych, które w badanym okresie zwiększyły się o ponad 7 %,
- ✓ Należności były wyceniane na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 7 ustawy rachunkowości, w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności,
- ✓ Na należności wątpliwe tworzone odpis aktualizujący, uwzględniając zasady polityki rachunkowości,
- ✓ Należności były corocznie inwentaryzowane w drodze potwierdzenia sald,
- ✓ Były prawidłowo ewidencjonowane dla celów VAT.

Zadłużenie lokali mieszkalnych w podziale na lata:

Struktura zadłużenia	2022 rok	2023 rok	2024 rok	wsk.zmian 2023/2022	wsk.zmian 2024/2022
do 1 miesiąca, w tym:	283 227,79	434 368,42	295 263,78	153%	104%
lokale mieszkalne	146 563,71	234 944,41	87 415,06	160%	60%
lokale użytkowe	136 664,08	199 424,01	207 848,72	146%	152%
do 3 miesięcy, w tym:	357 484,71	504 456,15	368 082,37	141%	103%
lokale mieszkalne	165 565,68	285 541,20	155 602,59	172%	94%
lokale użytkowe	191 919,03	218 914,95	212 479,78	114%	111%
do 6 miesięcy, w tym:	226 442,91	242 281,08	174 508,62	107%	77%
lokale mieszkalne	153 629,18	161 291,82	115 170,12	105%	75%
lokale użytkowe	72 813,73	80 989,26	59 338,50	111%	81%
do 12 miesięcy, w tym:	167 323,49	360 640,16	246 376,06	216%	147%

lokale mieszkalne	166 333,49	282 177,63	245 317,28	170%	147%
lokale użytkowe	990,00	78 462,53	1 059,78	7926%	107%
powyżej roku, w tym:	376 128,24	365 896,07	410 754,11	97%	112%
lokale mieszkalne	264 930,44	255 955,38	327 486,59	97%	124%
lokale użytkowe	111 197,80	109 940,69	83 267,52	99%	75%
Razem zadłużenie, w tym:	1 410 607,14	1 907 641,88	1 494 985,94	135%	78%
lokale mieszkalne	913 476,22	1 219 910,44	930 991,64	134%	76%
lokale użytkowe	497 130,92	687 731,44	563 994,30	138%	82%
Naliczenie czynszowe, w tym:	30 941 117,14	36 996 875,55	39 266 705,82	120%	127%
lokale mieszkalne	24 115 251,31	29 521 146,18	31 312 360,23	122%	130%
lokale użytkowe	6 825 865,83	7 475 729,37	7 954 345,59	110%	117%
Wskaźnik zadłużenia	4,56%	5,16%	3,81%	113%	74%
lokale mieszkalne	3,79	4,13	2,97	109%	72%
lokale użytkowe	7,28	9,2	7,09	126%	77%

- Wskaźnik zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych był liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru opłat,
- Najwyższy udział w strukturze zadłużeń stanowią zaległości powyżej 12 m-cy (ok. 27,5 % w roku 2022 i 2024),
- W roku 2023 najwyższy 26% udział stanowią zadłużenia do 3 miesięcy,
- Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych w latach objętych lustracją wykazywał tendencję spadkową z 3,79% w roku 2022 do 2,97% w roku 2024,
- W celu obniżenia zaległości czynszowych, wysyłano wezwania do zapłaty zgodnie z przyjętymi procedurami,
- Należności były aktualizowane o stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty (art. 35b, ust. 1 ustawy o rachunkowości),
- Spadek należności spowodowany był spłatą zaległości, co wynikało ze wzmożonych działań windykacyjnych prowadzonych przez Spółdzielnię.

Statystyka działań windykacyjnych przedstawia się następująco:

Rok	Liczba wysłanych wezwań do zapłaty	Liczba podpisanych ugód	Liczba spraw o zapłatę	Liczba zasadzonych eksmisji	Liczba wykonanych eksmisji
2022	1977	71	59	0	0
2023	1845	63	41	0	0
2024	2108	78	48	1	0

Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

Podstawa prawna:

- Zapisy § 108 ust. 1 Statutu - opłaty za lokale wnosi się co miesiąc z góry do 15-go dnia miesiąca.
- Zgodnie z zapisami § 108 ust. 3 Statutu - od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może naliczać odsetki za opóźnienie.
- Zgodnie z polityką rachunkowości odsetki naliczone użytkownikowi lokalu mieszkalnego księgowane są w przychody w momencie zapłaty.

Najemcom lokali użytkowych zalegających z opłatami wystawiane są noty odsetkowe i księgowane na międzyokresowe rozliczenia przychodów, które w momencie zapłaty przenosi się na przychody finansowe.

Działania Zarządu w zakresie windykacji należności wspierała także Rada Nadzorcza poprzez częste analizy zadłużeń.

11. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania	konto	2022	2023	2024
Rozrachunki z dostawcami	201	3 453 576,57	3 658 976,46	3 953 097,23
Rozrachunki z tytułu budownictwa	202	0,00	0,00	4 511,64
Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych	204	1 129 639,36	1 161 807,26	1 092 535,24
Rozrachunki z tytułu	208	1 516 433,83	795 825,41	429 370,20
Rozrachunki publiczno - prawne	220,224,226	194 498,80	611 356,30	217 749,64
VAT należny	223	56 640,00	79 649,00	46 698,00
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	231	0,00	0,00	0,00
Rozrachunki z tytułu wkładów	241	1 081 160,90	827 213,73	826 955,38
Pozostałe rozrachunki	249	1 498 315,87	1 412 213,86	1 361 212,72
Rozliczenie zakupu	300	0,00	32 099,45	26 575,17
Zobowiązania razem				
rezerwy			0,00	102 678,67
Zobowiązania ogółem				
ZFŚŚ	851	84 612,97	79 913,34	85 825,14
Fundusz remontowy	856	5 647 864,45	6 708 116,14	5 902 698,89
Rozliczenie międzyokresowe kosztów wynik GZM	647	141 611,90	173 655,53	165 009,23
Przychody przyszłych okresów	845	1 953,44	1 126,23	917,08
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		14 806 308,09	15 541 952,71	14 215 834,23

Rozrachunki z dostawcami dotyczyły zobowiązań z tytułu dostaw i usług, m.in. dostawy ciepła, wody i odprowadzenia ścieków, energii elektrycznej, rozrachunków z współużytkownikami bazy, wykonawców remontów i usług.

Nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych obejmowały również rozliczenia z członkami z tyt. dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

Zobowiązania publicznoprawne obejmowały zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych, prawnych, podatku VAT oraz składek ZUS.

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

12. ŚRODKI PIENIĘŻNE

Stan środków pieniężnych w latach 2022 – 2024 przedstawiał się następująco:

Środki pieniężne	Nr konta	31.12.2022r.	31.12.2023r.	31.12.2024r.
R-k bieżący w Banku	136	7 350 537,34	7 996 954,65	6 600 637,20
Rach. VAT	134	3 806,31	593,21	0,00
Rach. funduszu socjalnego	135	6 814,67	12 572,53	49 771,70
Razem banki		7 361 158,32	8 010 120,39	6 650 408,90
KASA	101	2 356,79	1 652,17	30 017,35
środki pieniężne w drodze	142	0,00		
OGÓŁEM STAN ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		7 363 515,11	8 011 772,56	6 680 426,25

W okresie objętym lustracją nastąpił spadek środków pieniężnych, co związane było z rosnącymi kosztami bieżącego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi oraz przeprowadzanymi remontami.

Wysoki stan środków pieniężnych pozwalał na uzyskiwanie dodatkowych przychodów w postaci odsetek przez lokowanie środków na lokatach terminowych.

Gospodarka środkami pieniężnymi jest stabilna, stan środków pieniężnych we wszystkich latach objętych lustracją pozwala na terminowe regulowanie wymagalnych zobowiązań.

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

Występowała zgodność potwierdzenia salda z wyciągami bankowymi za każdy rok obrotowy.

13. FUNDUSZE WŁASNE

Zgodnie z zapisami obowiązującej w spółdzielni polityki rachunkowości (ostatnia aktualizacja z dnia 18 sierpnia 2022r.) w ewidencji księgowej winny być wprowadzone zmiany umożliwiające wdrożenie zasad określonych Uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Przedstawione przez Spółdzielnię poniżej dane, nie wykazują zgodności sfinansowania środków trwałych mieszkaniowych funduszami własnymi:

a) Środki trwałe:

Stan środków trwałych na 31.12.2024r.			
	Brutto	Umorzenie	Netto
Środki trwałe mieszkaniowe	34 903 301,18	23 597 529,37	11 305 771,81
Środki trwałe niemieszkaniowe	14 501 965,94	11 895 835,95	2 606 129,99
Razem	49 405 267,12	35 493 365,32	13 911 901,80

b) Fundusze własne (dane przekazane przez Spółdzielnię):

Fundusze własne	Konto	Wartość funduszy na 31.12.2022	Wartość funduszy na 31.12.2023	Wartość funduszy na 31.12.2024
Fundusz zasobowy w środkach trwałych		6 707 460,86	6 707 460,86	6 707 460,86
Fundusz z aktualizacji wyceny aktywów i pasywów		0,00	0,00	0,00
Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych		3 772 310,95	3 816 726,64	3 855 885,90
Razem fundusze własne finansujące środki trwałe		2 935 149,91	2 890 734,22	2 851 574,96
Fundusz zasobowy w środkach obrotowych		13 369 098,63	12 736 034,23	12 087 938,87
Fundusz udziałowy		640 912,54	636 719,70	636 719,70
Fundusz podstawowy		14 010 011,17	13 372 753,93	12 724 658,57
Fundusz zapasowy		3 646 550,34	3 579 549,38	3 523 716,87
Zysk/Strata z lat ubiegłych		4 607 871,56	0,00	0,00
Zysk/Strata netto		1 621 653,09	3 436 007,88	1 438 431,02
Ogółem kapitał własny		23 886 086,16	20 388 311,19	17 686 806,46

Dane w poszczególnych funduszach wykazane w tabeli nie odpowiadają funduszom wykazanym w księgach rachunkowych. (fundusz zasobowy, fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych). Umorzenie środków trwałych mieszkaniowych winno być wykazane w wyodrębnieniu na finansujące je fundusze.

Przedstawione przez Spółdzielnię powyżej dane nie pozwalają na wykazanie sposobu sfinansowania środków trwałych mieszkaniowych funduszami własnymi.

Spółdzielnia na dzień przeprowadzenia lustracji nadal nie dokonała zmiany w planie kont umożliwiającej ewidencję funduszy w księdze głównej, zgodnie z powyższym standardem.

Należy bezwzględnie dokonać uzgodnień oraz zmian w planie kont umożliwiających wdrożenie stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości.

Uzgodnienia funduszy własnych winny przedstawiać sposób finansowania majątku trwałego oraz pokazywać, ile spółdzielnia posiada wolnych środków w obrocie.

Spółdzielnia dokonała częściowego wdrożenia powyższego stanowiska, w stosunku do ustalenia wyniku finansowego oraz jego prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

Podczas lustracji nie przedstawiono uzgodnień funduszy własnych finansujących środki trwałe. Bieżący stan nie potwierdza kontynuacji wdrożenia w/w Uchwały Nr 7/2015 KSR.

Fundusz zasobowy

Gospodarka funduszem zasobowym w okresie objętym lustracją, zgodnie z przygotowaną przez Spółdzielnię tabelą przedstawiała się następująco:

fundusz zasobowy w środkach trwałych			
	2022 rok	2023 rok	2024 rok
stan na 01.01	5 708 664,11	6 707 460,86	6 707 460,86
zwiększenia, w tym:	291577,55	295 855,76	0
zmniejszenia, w tym:	-707219,2	295 855,76	0
stan na 31.12.	6 707 460,86	6 707 460,86	6 707 460,86

fundusz zasobowy w środkach obrotowych			
	2022 rok	2023 rok	2024 rok
stan na 01.01	13 993 443,52	13 369 098,63	12 736 034,23
zwiększenia, w tym:			
zmniejszenia, w tym:	624 344,89	633 064,40	648 095,36
stan na 31.12.	13 369 098,63	12 736 034,23	12 087 938,87

Przedstawione powyżej dane nie pokrywają się z danymi wynikającymi z ksiąg rachunkowych. Fundusz zasobowy w całości odpowiada kwotom z tabeli dotyczącej funduszu zasobowego w środkach trwałych.

Fundusz udziałowy

Zgodnie z Prawem spółdzielczym fundusz udziałowy powstał z wpłat udziałów członkowskich i pozostaje własnością członków, także po dniu 9 września 2017r. Zmniejszenie funduszu udziałowego powoduje zwrot udziałów członkom występującym ze spółdzielni oraz pokrycie straty bilansowej w sytuacji, gdy nie znajduje ona pokrycia w funduszu zasobowym.

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

W obecnym stanie prawnym spółdzielnie mieszkaniowe nie stosują przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów, na podstawie art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od 9.09.2017 r.

Zgodnie z Art. 26 Prawa Spółdzielczego udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni. Spółdzielnia zwrotów dokonywała w oparciu o zapisy ustawowe, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok w którym nastąpiło wystąpienie ze spółdzielni.

Fundusz remontowy

Podstawa prawna:

- art. 4.ust 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych w SM „UGOREK”, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 155/VIII/2014 roku z dnia 29.09.2014 roku.

W latach objętych lustracją zapisy na kontach analitycznych funduszu remontowego przedstawiały tylko zapisy strony Ma uwzględniające zwiększenia.

Wydatki ujmowano jedną kwotą na koncie syntetycznym, co powodowało trudność w ustaleniu prawidłowych nadwyżek lub niedoborów na poszczególnych nieruchomościach.

Dane w informacji dodatkowej sprawozdania przedstawiające ewidencję na poszczególne nieruchomości, ujmowano na podstawie ewidencji pozabilansowej prowadzonej odrębnie w arkuszu excel, która jednak nie zapewniała prawidłowej kontroli ujęcia wydatków.

Ewidencję oraz rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego należy prowadzić w sposób przejrzysty bezpośrednio w systemie ewidencji księgowej zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uregulowaniami wewnętrznymi.

Zmiany funduszu remontowego w okresie objętym lustracją na podstawie danych przekazanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższe zestawienie:

	2022 rok	2023 rok	2024 rok
stan na 01.01	-4 188 933,34	-5 009 824,27	-3 858 674,73
zwiększenia, w tym:	4 194 342,72	6 968 225,25	7 290 189,39
odpis podstawowy	4 001 028,70	4 378 877,82	4 696 401,61
Odszkodowania	8 291,45	34 882,43	17 101,76
Inne	185 022,57	2 554 465,00	2 576 686,02
zmniejszenia, w tym:	5 015 233,65	5 817 075,71	5 937 270,68
Wydatki	5 015 233,65	5 817 075,71	5 937 270,68
stan na 31.12.	-5 009 824,27	-3 858 674,73	-2 505 756,02

Stan na 31.12. z powyższej tabeli, zgodny z per saldem zestawienia obrotów i sald za każdy rok badany.

Stan funduszu remontowego w wyodrębnieniu na nieruchomości był w każdym roku lustrowanym przedstawiony w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Szczegółowe informacje odnośnie remontów na nieruchomościach opisano w rozdziale VII Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.

14. EFEKTYWNOŚĆ GOSPODARKI FINANSOWEJ**Koszty rodzajowe**

Koszty ujmowane są na kontach kosztów rodzajowych oraz wg źródeł ich powstawania. Ewidencja odzwierciedla wszystkie pozycje ponoszonych kosztów w wyodrębnieniu na ich rodzaj oraz na działalność Spółdzielni, która je generuje.

Podział w układzie kalkulacyjnym obejmował konta: 501 – eksploatacja zasobów mieszkaniowych, 503 – koszty dźwigów, 504 – koszty „BAZY”, 505 – eksploatacja lokali użytkowych, 506 – eksploatacja garaży, 507 – koszty C.O. lokali mieszkalnych, 508 – koszty C.O. lokali użytkowych, 509 – koszty C.O. „BAZY”, 510 – koszty społeczno-kulturalne, 511 – koszty konserwacji własnych, 520 – koszty wspólne nieruchomości, 521 – koszty mienia Spółdzielni, 524 – koszty spółdzielni związane z prowadzeniem „BAZY”, 525 – koszty prowadzenia wspólnot, 555 – koszty ogólne Spółdzielni.

Koszty rodzajowe w okresie objętym lustracją przedstawiały się następująco:

Koszty	konto księgowe	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2022
Amortyzacja	400	170 437,95	201 447,03	198 838,63	118%	117%
Zużycie materiałów i energii	411,419	13 229 948,90	17 958 039,05	19 052 703,03	136%	144%
Usługi obce	420	3 607 499,77	3 739 074,86	4 718 270,99	104%	131%
Podatki i opłaty	462,461	3 606 474,05	3 908 019,45	4 042 094,97	108%	112%
Wynagrodzenia	431	3 799 632,30	4 081 295,79	4 495 472,81	107%	118%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	450	802 175,96	873 848,89	1 032 020,69	109%	129%
Pozostałe koszty rodzajowe	452, 469	4 287 606,77	4 701 168,73	5 094 930,44	110%	119%
Razem		29 503 775,70	35 462 893,80	38 634 331,56	120%	131%

Na przestrzeni trzech lat objętych badaniem nastąpił wzrost kosztów o 31 %.

W roku 2023 w stosunku do roku 2022 nastąpił wzrost kosztów ogółem o 20 %.

W roku 2024 w stosunku do roku 2023 nastąpił wzrost kosztów ogółem o 9 %.

Wzrost amortyzacji nastąpił w związku z zakupem środków trwałych.

Najwyższy wzrost wykazuje zużycie materiałów i energii, na co wpływ miała zmiana cen na nośniki energii. 49 % w roku 2024 stanowiły koszty energii.

Usługi obce obejmowały głównie koszty utrzymania czystości, usług informatycznych, obsługi prawnej, przeglądów budowlanych i inne. Dynamika wzrostu wyniosła 31%.

Podatki i opłaty wykazały 12% wzrost. Tą grupę kosztów rodzajowych obejmowały: podatek od nieruchomości, PFRON, opłata za wieczyste użytkowanie gruntu oraz opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Wzrost kosztów wynagrodzeń nastąpił w ślad za zmieniającymi się przepisami prawnymi dotyczącymi minimalnego wynagrodzenia, co przełożyło się wprost proporcjonalnie na wzrost składek ZUS.

Pozostałe koszty rodzajowe na przestrzeni trzech lat zwiększyły się o 19%, a obejmowały głównie odpis na fundusz remontowy.

Według przekazanych danych w Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024r. funkcjonowało 28 nieruchomości mieszkalnych, obejmujących 58 budynków wielorodzinnych będących podstawą ustalenia wydatków członków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale (art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

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

i utrzymania innych nieruchomości. Na kontach zespołu 5 Spółdzielnia prowadziła koszty w układzie kalkulacyjnym w przekroju poszczególnych nieruchomości.

Koszty ogólnego zarządu

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

	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2022
Wynagrodzenia z narzutami	1 537 811,77	1 762 424,77	1 938 236,48	115%	126%
Świadczenia dla pracowników (urlopowe, BHP, OC Zarząd)	290 105,76	342 193,39	400 124,25	118%	138%
Materiały i usługi	427 828,66	379 055,70	521 372,62	89%	122%
Media	81 725,07	111 088,00	123 280,59	136%	151%
Podatki i opłaty	71 635,14	105 539,49	142 291,36	147%	199%
Usługi pocztowo-telekomunikacyjne	39 596,00	40 114,77	55 260,10	101%	140%
Usługi informatyczne	94 273,62	112 200,57	117 337,36	119%	124%
Składki MZR i KR	7 960,00	7 960,00	10 430,00	100%	131%
Podróże służbowe	647,06	1 287,60	92,00	199%	14%
Opłaty bankowe	6 516,30	14 334,39	16 779,75	220%	258%
Szkolenia	23 771,76	34 511,50	36 786,18	145%	155%
Pozostałe koszty (w tym lustracja)	109 146,41	117 796,05	108 629,50	108%	100%
RAZEM	2 691 017,55	3 028 506,23	3 470 620,19	113%	129%

Koszty ogólne zarządu obejmowały wydatki związane z kierowaniem całokształtem działalności spółdzielni. Były to koszty związane z utrzymaniem komórek zarządu Spółdzielni oraz o charakterze ogólnozakładowym, a w szczególności: wynagrodzenia, utrzymanie biura, bezpieczeństwo i higiena pracy, szkolenia, usługi informatyczne, obsługa prawna oraz inne.

Najwyższy udział w strukturze kosztów stanowiły wynagrodzenia osobowe i związane z tym obciążenia ZUS.

SZCZEGÓŁOWE KOSZTY ZARZĄDU

	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2022
Zużycie materiałów	7 175,21	3 773,95	2 049,75	53%	29%
Energia	45 593,68	58 127,29	65 943,63	127%	145%
Pozostałe materiały, wyposażenie	75 251,84	65 230,40	83 740,91	87%	111%
Usługi monitoringu	0,00	0,00	0,00	0%	0%
Usługi bankowe	6 516,30	14 334,39	16 779,75	220%	258%
Usługi telekom. i pocztowe	39 596,00	40 114,77	55 260,10	101%	140%
Usługi informatyczne	94 273,62	112 200,57	117 337,36	119%	124%
Pozostałe usługi	345 401,61	310 051,35	435 581,96	90%	126%
Pozostałe opłaty	0,00	350,00	350,00	0%	0%
Umowy zlecenie i o dzieło	5 095,00	25 700,00	7 795,00	504%	153%
Umowy zlecenie Rada	209 495,00	248 150,00	265 860,00	118%	127%

ZUS składka na ubezpiecz. społeczne	258 560,33	306 583,04	329 923,25	119%	128%
BHP, środki czystości	540,57	328,13	351,86	61%	65%
Szkolenia	23 771,76	34 511,60	36 786,18	145%	155%
Delegacje	647,06	1 287,60	92	199%	14%
Ryczałty za używ. sam. prywat.	8 682,60	12 692,96	12 765,59	146%	147%
Ubezpieczenia mienia i inne	7 572,00	5 700,00	11 522,00	75%	152%
Składki do związków spółdzielczych	7 600,00	7 600,00	10 430,00	100%	137%
Koszty badań, lustracji	44 598,18	15 507,36	18 670,86	35%	42%
Pozostałe koszty	1 510 646,79	1 766 262,82	1 999 379,99	117%	132%
RAZEM	2 691 017,55	3 028 506,23	3 470 620,19	113%	129%

Koszty wspólne nieruchomości, koszty konserwacji własnych oraz koszty ogólnospółdzielcze rozliczane są na poszczególne nieruchomości według ich powierzchni użytkowej.

Koszty ogólne stanowią element kalkulacyjny stawek eksploatacyjnych w poszczególnych nieruchomościach mieszkalnych. Rozliczenie kosztów pośrednich odbywa się w okresach miesięcznych.

Rozliczanie kosztów zarządu ogólnego Spółdzielni dla celów podatkowych, następuje w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów zgodnie z art.15 ust.2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

W/w koszty były integralną częścią planów finansowych, które podlegały zatwierdzeniu przez upoważniony organ jakim jest Rada Nadzorcza. Rada corocznie podejmowała uchwały dotyczące zatwierdzenia planów finansowo – gospodarczych.

KOSZTY I PRZYCHODY NA GOSPODARCE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

Kontrola ustalenia wyniku:

Ustalenie wyniku na GZM oraz pozostałej działalności									
	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK
	2022			2023			2024		
Eksploatacja	7 962 071,89	6 948 771,66	-1 013 300,23	8 749 524,38	7 757 806,45	-991 717,93	9 750 115,94	8 104 181,52	-1 645 934,42
Odpis na remonty	4 001 028,70	4 001 028,70	0,00	4 378 877,82	4 378 877,82	0,00	4 696 401,61	4 696 401,61	0,00
Pożytki		87 218,99	87 218,99		73 683,92	73 683,92		91 196,75	91 196,75
GZM	11 963 100,59	11 037 019,35	-926 081,24	13 128 402,20	12 210 368,19	-918 034,01	14 446 517,55	12 891 779,88	-1 554 737,67
Woda	2 914 959,37	2 761 179,04	-153 780,33	3 197 381,01	2 994 601,13	-202 779,88	3 285 861,89	3 148 186,07	-137 675,82
Wywóz nieczystości	2 240 879,94	2 242 474,60	1 594,66	2 370 699,21	2 373 445,80	2 746,59	2 336 861,64	2 338 589,40	1 727,76
Centralne ogrzewanie	6 547 253,89	6 547 253,89	0,00	9 347 820,66	9 347 820,66	0,00	9 657 718,11	9 657 718,11	0,00
Ciepła woda	1 527 324,83	1 527 324,43	-0,40	2 594 910,40	2 594 910,40	0,00	3 276 086,77	3 276 086,77	0,00
Media	13 230 418,03	13 078 231,96	-152 186,07	17 510 811,28	17 310 777,99	-200 033,29	18 556 528,41	18 420 580,35	-135 948,06
Razem GZM	25 193 518,62	24 115 251,31	-1 078 267,31	30 639 213,48	29 521 146,18	-1 118 067,30	33 003 045,96	31 312 360,23	-1 690 685,73

Działalność gospodarcza	4 310 257,08	6 842 195,31	2 531 938,23	4 823 680,32	7 492 450,17	2 668 769,85	5 631 285,60	7 989 705,20	2 358 419,60
Działalność finansowa	15,65	42 443,40	42 427,75	10,00	158 434,87	158 424,87	125,64	171 306,50	171 180,86
Działalność poz. operac.	1 672 722,66	1 069 879,77	-602 842,89	1 777 891,65	3 108 600,81	1 330 709,16	2 030 598,03	1 217 909,59	-812 688,44
Wynik na dz.	5 982 995,39	7 954 518,48	1 971 523,09	6 601 581,97	10 759 485,85	4 157 903,88	7 662 009,27	9 378 921,29	1 716 912,02
ZYSK/STRATA BRUTTO			893 255,78			3 039 836,57			26 226,29
Podatek dochodowy			349 870,00			721 896,00			278 481,00
ZYSK/STRATA NETTO			543 385,78			2 317 940,58			-252 254,71

Wynik finansowy oraz wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie za lata 2022-2024 został zaprezentowany na zasadach ogólnych z uwzględnieniem ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

We wszystkich latach objętych badaniem wynik na zimnej wodzie wykazuje saldo:

- za rok 2022 (– 153 780,33),
- za rok 2023 (– 202 779,88)
- za rok 2024 (– 137 675,820).

Zgodnie z art. 26 ust. 2 „ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” suma obciążeń za wodę lub ścieki nie może być wyższa od ponoszonych przez Zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowego.

Na podstawie zapisów § 8 Regulaminu rozliczenia kosztów za wodę i ścieki w SM „UGOREK” w Krakowie, w ciągu roku lokatorzy na poczet opłat za zimną wodę i ścieki wnoszą zaliczki ustalone na podstawie średniego zużycia wody w danym mieszkaniu w poprzednim okresie rozliczeniowym.

Rozliczenie wody następuje raz w roku po odczytach wodomierzy na dzień 31 grudnia. Powstałą z rozliczenia różnicę Spółdzielnia jest zobowiązana rozliczyć z lokatorem przy najbliższej opłacie za użytkowanie mieszkania.

Do końca roku 2022 rozbieżności w odczytach pomiędzy wodomierzami indywidualnymi a wodomierzem głównym, woda administracyjna oraz abonament za wodomierze, zgodnie z regulaminem zaliczane były w koszty eksploatacji i przechodziły łącznie z GZM do rozliczenia w roku następnym.

W związku ze zmianą „Regulaminu rozliczenia kosztów za wodę i ścieki w SM „UGOREK” w Krakowie (Uchwała RN nr 106/X/2022) od dnia 1 stycznia 2023r w przypadku wystąpienia różnic w odczytach pomiędzy wodomierzami indywidualnymi a wodomierzem głównym ustala się niedobór w bilansie zużycia wody indywidualnie dla każdego budynku.

W celu zbilansowania w/w różnic, powstały niedobór zgodnie z § 8 w/w Regulaminu winien być rozliczony według udziału procentowego zużycia wody przypadającego na każdy lokal w danym budynku.

Rozliczenie wody, tak jak i pozostałych mediów winno być dokonane na dzień 31 grudnia, a powstała różnica przeniesiona na konta rozrachunkowe do rozliczenia przy najbliższej wpłacie.

Przy rozliczaniu opłat z tyt. mediów należy stosować się do obowiązujących ustaw oraz uregulowań wewnętrznych.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi prezentował się następująco:

	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego	16 277,93	8 600,38	7 724,81
Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego	1 094 545,24	1 126 667,68	1 698 410,54
Wynik roczny na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	- 1 078 267,31	- 1 118 067,30	- 1 690 685,73

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w podziale na nieruchomości był integralną częścią informacji dodatkowych do sprawozdania w każdym roku badanym.

Wyniki na nieruchomościach za poszczególne lata rozliczone zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 wykazały nadwyżkę kosztów nad przychodami.

Uzyskane wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w każdym roku odnoszone były, zgodnie z art. 6 usm na konto rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości do rozliczenia z członkami w roku następnym.

Nadwyżkę bilansową stanowiły koszty i przychody z tyt. operacji finansowych, pozostałe koszty i przychody operacyjne, pożytki oraz koszty i przychody na pozostałych działalnościach nie związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Przychody z tytułu pożytków z nieruchomości mieszkalnych (tablice reklamowe na ścianach budynków, anteny, dzierżawy gruntu) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni przenoszono na przychody właściwych nieruchomości.

Wyniki za rok poprzedni uwzględniane są w kosztach lub przychodach planu finansowo – gospodarczego uchwalonego przez RN na rok następny.

Rozliczenia międzyokresowe

Stan rozliczeń międzyokresowych obejmował zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który w tutejszej Spółdzielni przedstawiany jest w rachunku narastającym według poniższego:

AKTYWA

Rozliczenia międzyokresowe	31.12.2022r.	31.12.2023r.	31.12.2024r.
GZM	3 912 498,89	1 111 513,09	1 626 732,59
CCWU (koszty przygotow.pom.)	423 165,80	122 641,84	2 983,02
PRENUMERATA I INNE	2 621,20	9 893,61	0,00
FUNDUSZ REMONTOWY	10 657 688,72	10 566 790,87	8 408 454,91
Razem	14 995 974,61	11 810 839,41	10 038 170,52

PASYWA

Rozliczenia międzyokresowe	31.12.2022r.	31.12.2023r.	31.12.2024r.
GZM	141 611,90	173 655,53	165 009,33
Naliczone odsetki	1 953,44	1 126,23	917,08
Razem	143 565,34	174 781,76	165 926,41

Wykazany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w bilansie, zgodnie ze stanowiskiem komitetu standardów rachunkowości nr 7 z roku 2015 oraz polityką rachunkowości.

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

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ

a) wynik na kosztach i przychodach operacyjnych:

Przychody operacyjne		2022 rok	2023 rok	2024 rok
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	1 896 817,00	0,00
Inne przychody operacyjne		1 069 879,77	1 211 783,81	1 217 909,59
w tym	aktualizacja wart. akt. niefinan.	737 878,96	965 520,78	890 982,08
-	inne	33 200,81	246 263,03	326 927,51
Razem		1 069 879,77	3 108 600,81	1 217 909,59

Pozostałe koszty operacyjne		2022 rok	2023 rok	2024 rok
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		781 120,78	1 031 855,00	852 508,67
Inne koszty operacyjne		891 601,88	746 036,65	1 178 089,36
-	opłaty sądowe i komornicze			
w tym	koszty sądowe, komornicze	26 742,76	50 040,17	33 160,20
-	czynsz dzierżawy	816 999,51	653 144,47	958 731,36
Razem		1 672 722,66	1 777 891,65	2 030 598,03

Wynik na działalności operacyjnej	2022 rok	2023 rok	2024 rok
	-602 842,89	1 330 709,16	-812 688,44

Na pozostałych kosztach i przychodach operacyjnych Spółdzielnia ewidencjonowała zdarzenia gospodarcze, które nie stanowiły podstawowej działalności operacyjnej tj.: odpisy aktualizujące należności, otrzymane odszkodowania, koszty i przychody sądowe, procesowe i itp.

Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych w roku 2023 stanowiło odszkodowanie uzyskane za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne.

Znaczną część pozostałych kosztów operacyjnych stanowiły koszty tzw. „BAZY” oraz czynsz dzierżawny, który spółdzielnia uiszczała jako jeden z czterech współużytkowników wieczystych nieruchomości.

Na podstawie umowy współużytkowników „BAZY” zarząd nieruchomością wspólną sprawowała Spółdzielnia „Ugorek” za wynagrodzeniem w wysokości netto 135 tys. rocznie.

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE ZWIĄZANE Z ADMINISTROWANIEM BAZĄ					
	KONTO	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2024/2022
SĄDOWE, KOMORNICZE	760-04-04	6 635,43	7 806,00	5 644,00	
ZA PROWADZENIE BAZY	760-05	135 000,00	135 000,00	135 000,00	
NIEPODAT.BAZA	760-10-04	699 051,04	884 979,11	763 738,84	
RAZEM PRZYCHODY		840 686,47	1 027 785,11	904 382,84	107,6 %
SĄDOWE, KOMORNICZE	761-04-04	-	4 368,95	6 347,41	
CZYNSZ DZIERŻAWNY	761-05-04	816 999,51	653 144,47	958 731,36	
NIEPODAT.BAZA	761-10-04	704 378,26	967 794,70	684 678,14	
RAZEM KOSZTY		1 521 377,77	1 625 308,12	1 649 756,91	108,4 %

Przychody z tytułu zarządzania wspólnotą mieszkaniową kształtowały się następująco:

PRZYCHÓD - WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE					
	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2023/2022	2024/2023
RAZEM	66 096,33	50 574,80	40 573,08	76,5 %	80,2 %

b) wynik na kosztach i przychodach finansowych:

Przychody finansowe	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Odsetki	42 443,40	158 434,87	171 306,50
Wynik na działalności finansowej	42 443,40	158 434,87	171 306,50
Koszty finansowe	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Aktualizacja wartości aktywów finansowych, w tym odsetki	15,65	10,00	125,64
Razem	15,65	10,00	125,64
Wynik na działalności finansowej	2022 rok	2023 rok	2024 rok
	42 427,75	158 424,87	171 180,86

Nadwyżki środków pieniężnych były lokowane na lokatach bankowych przynosząc Spółdzielni korzyści w postaci odsetek. Pobierano odsetki od mieszkańców regulujących nieterminowo opłaty. Na kosztach finansowych wystąpiły drobne odsetki budżetowe.

15. ROZLICZENIA Z BUDŻETEM ORAZ INNE SKŁADKI I OPŁATY

Na podstawie danych przekazanych przez Spółdzielnię:

➤ PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

Spółdzielnia jest płatnikiem podatku od nieruchomości na rzecz Miasta Krakowa gdzie podatek za rok:

- 2022 wyniósł **686 463,00**
- 2023 wyniósł **749 991,00**

– 2024 wyniósł **875 150,00**

Płatny w miesięcznych ratach do 31 stycznia każdego roku, kolejne raty do 15-go każdego m-ca. Podatek był opłacany w obowiązujących terminach.

➤ WIECZYSTE UŻYTKOWANIE

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

- Za rok 2022 - **394 285,67 zł**
- Za rok 2023 - **417 109,95 zł**
- Za rok 2024 - **433 904,45 zł**

Opłata została uregulowana w obowiązujących terminach do 30-go marca za dany rok.

➤ PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH

Podatek dochodowy od osób prawnych za lata objęte lustracją:

- Za rok 2022 wyniósł **349 870 zł**
- Za rok 2023 wyniósł **721 896 zł**
- Za rok 2024 wyniósł **278 481 zł**

Podatek został zapłacony w obowiązujących terminach do 20-tego danego miesiąca.

➤ PODATEK VAT

Spółdzielnia jest miesięcznym/ kwartalnym płatnikiem podatku VAT o numerze podatkowym **675-000-59-38**,, gdzie podatek odprowadzony za rok :

- 2022 wyniósł **1 069 816 zł**
- 2023 wyniósł **1 140 476 zł**
- 2024 wyniósł **1 111 742 zł**

Podatek został zapłacony w obowiązujących terminach do 25-tego danego miesiąca.

➤ SKŁADKI ZUS

Składki ZUS zapłacone przez pracodawcę za lata objęte lustracją:

- Za rok 2022 wynosiły **1 391 013,47 zł**
- Za rok 2022 wynosiły **1 417 571,92 zł**
- Za rok 2023 wynosiły **1 547 045,63 zł**

Składki zostały zapłacone w obowiązujących terminach do 15-tego danego miesiąca.

➤ PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH

Podatek dochodowy od osób fizycznych za lata objęte lustracją wynosił:

- Za rok 2021 - **268 965 zł**

- Za rok 2022 - **294 496 zł**
- Za rok 2023 - **356 333 zł**

Podatek został zapłacony w obowiązujących terminach do 20-tego danego miesiąca.

➤ **PFRON**

Opłaty na PFRON za lata objęte lustracją wynosiły:

- Za rok 2022 - **19 792 zł**
- Za rok 2023 - **42 988 zł**
- Za rok 2024 - **70 347 zł**

PFRON został zapłacony w obowiązujących terminach do 20-tego danego miesiąca.

➤ **Opłaty na Krajową Radę Spółdzielczą za rok:**

- 2022 wynosiły **550,00 zł**
- 2023 wynosiły **550,00 zł**
- 2024 wynosiły **550,00 zł**

Zostały uregulowane w dniach: 24.02.2022 r., 11.02.2023 r., 08.04.2024 r. w prawidłowej wysokości.

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

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

16. OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ

Sytuację finansową i majątkową Spółdzielni za rok sprawozdawczy w stosunku do roku poprzedniego charakteryzują wskaźniki ekonomiczne, wyprowadzone na podstawie danych zawartych w sprawozdaniu finansowym.

Zarząd Spółdzielni nie przedłożył lustratorom sprawozdań finansowych za lata 2022 – 2024, które były przedmiotem uchwał podjętych na Walnych Zgromadzeniach zatwierdzających sprawozdania za ten okres.

Sprawozdania za lata 2022 – 2024, zgodnie z ustawą o rachunkowości zostały przebadane przez biegłych rewidentów.

Sprawozdania finansowe wraz z załącznikami, opiniami biegłych rewidentów oraz uchwałami zatwierdzającymi te sprawozdania zostały złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Lustracja na podstawie danych widniejących w KRS stwierdza fakt sporządzenia sprawozdań za lata objęte lustracją oraz złożenia do rejestru sądowego wszystkich wymaganych dokumentów.

Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono w poszczególnych podrozdziałach części „RACHUNKOWOŚĆ” na podstawie udostępnionych dokumentów oraz danych przekazanych przez pracowników Spółdzielni.

XI. SPRAWY WNIESIONE PRZEZ CZŁONKÓW.

Dnia 22 sierpnia 2025r. do Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie wpłynęło pismo Członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie K.C.

Po analizie powyższego pisma oraz zawartych w nim zagadnień i zapytań Lustracja stwierdza co następuje:

1. Obowiązek prowadzenia przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego wynika z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami. Przywołana Ustawa stanowi, że koszty opłat eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni wnosi się zgodnie z postanowieniami statutu. Statut spółdzielni uchwalany jest przez członków spółdzielni. Szczegółowe regulacje w zakresie wnoszenia opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości oraz na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni a także wpływów i wydatków funduszu remontowego zależą także od wewnętrznych uregulowań zawartych w statucie spółdzielni. Niejednokrotnie statut spółdzielni mieszkaniowej ceduje kompetencje w zakresie ustalania zasad wnoszenia opłat i rozliczeń przychodów i kosztów na regulaminy uchwalane na ogół przez radę nadzorczą spółdzielni. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa wyodrębniła nie tylko nieruchomości jednobudynkowe, ale często też wielobudynkowe, wówczas spółdzielnia i jej organy winny być otwarte na sprawy członków i poprzez odpowiednie zapisy w statucie i regulaminach wewnętrznych, określić zasady rozliczenia.

Zgodnie z powyższym, jeżeli SM Ugorek posiada odpowiednie uregulowania prawne a co za tym idzie odpowiednie odzwierciedlenie w systemie ewidencji księgowej koszty eksploatacji dźwigów w nieruchomości wielobudynkowej mogą być ustalane indywidualne dla każdego budynku.

2. Statut SM Ugorek określa w § 64 ust.1, że Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jednego lub dwóch zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą. Równocześnie § 68 ust.1 określa, że oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowi Zarządu lub jeden członek i pełnomocnik.

Zapisy § 68 dają możliwość funkcjonowania Spółdzielni w przypadku dwóch członków Zarządu. Równocześnie należy dążyć to wypełnienia zapisu § 64 lub zmienić zapis w statucie na skład Zarządu 2-3 osób.

Nie można się zgodzić się ze stwierdzeniem członka spółdzielni, że niepełny skład Zarządu wynika z powodu braku odpowiednich działań ze strony RN. Na stronie internetowej Spółdzielni znajdują się informacje o ogłaszanych dwóch konkursach na stanowisko członka zarządu – Zastępcę Prezesa ds. technicznych – 30.04.2025r. – 30.05.2025r. i 3.07.2025r. – 1.08.2025r.

Jeśli chodzi o skład Prezydium Rady: po Rezygnacji Przewodniczącej Rady z pełnienia funkcji; w chwili obecnej Prezydium RN to Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz Rady. Rada Nadzorcza winna wybrać ze swojego grona nowego Przewodniczącego Rady.

Poruszana przez Członka Spółdzielni kwestia wysokich wynagrodzeń Rady Nadzorczej jest uregulowana w statucie. Ostatnie zmiany do niniejszego statutu wraz z tekstem jednolitym zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 12.06.2018 r. uchwałą nr 11, 16 i 17.

3. Zgodnie z art. 76 prawa spółdzielczego, nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia. Z treści art. 38 § 1 pkt 4 wynika, iż to jest właściwość wymienionego organu spółdzielni. Z kolei z art. 18 § 1 oraz § 2 pkt 5 wynika, że prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe oraz, że członek ma prawo do udziału w nadwyżce bilansowej.

W przypadku przeznaczania nadwyżki bilansowej na koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, nadwyżka bilansowa winna być podzielona kluczem powierzchni użytkowej lokali z członkostwem w danej nieruchomości w stosunku do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali z członkostwem w spółdzielni.

Osoby bez członkostwa nie mają prawa do nadwyżki bilansowej i winni wносить opłaty odpowiadające kosztom eksploatacji.

Zgodnie z art. 5 § 1 pkt 8 statut spółdzielni powinien określać zasady podziału nadwyżki bilansowej.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie w § 115 ust. 2, określa, że nadwyżka bilansowa może być przeznaczona na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, zwiększenie funduszu remontowego oraz zwiększenie funduszu zasobowego.

Uszczegółowienie zasad podziału nadwyżki bilansowej zawarte zostało w § 3 ust. 5, 6 i 7 „Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali w SM „UGOREK”, który wskazuje, że:

- rozliczenie nadwyżki następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- rozliczenie dotyczy tylko członków Spółdzielni,
- w podziale zysku bierze udział każda nieruchomość niezależnie od uzyskanego za dany okres rozliczeniowy wyniku,
- podstawę do ustalenia powierzchni użytkowej mieszkań członków stanowi stan członków na 31 grudnia roku, którego dotyczy nadwyżka.

Nadwyżka zgodnie z wolą członków została przeznaczona na niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości mieszkalnych, fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych oraz fundusz remontowy centralnej ciepłej wody.

Uchwały WZ wskazują sposób podziału nadwyżki bilansowej:

- w stosunku do jej przeznaczenia na fundusz remontowy – wg powierzchni użytkowej,
- z tytułu pożytków z nieruchomości wspólnej – według załącznika.

W przypadku przeznaczenia nadwyżki bilansowej na niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi brak jest wskazania w jaki sposób nadwyżka winna być rozksięgowana.

Zarząd Spółdzielni przygotowując Walne Zgromadzenie i uchwały, które mają być podejmowane winien doprecyzować sposób podziału nadwyżki zgodnie z powyższymi zapisami, aby uniknąć wszelkich niedopowiedzeń i niejasności. W przypadku braku

doprecyzowania uchwały o podziale nadwyżki, należy domniemywać, że podział odbędzie się według powyższych zasad.

W nawiązaniu do zastrzeżeń związanych z rozliczeniem wody, nadmieniamy, iż we wszystkich latach objętych badaniem wynik na zimnej wodzie wykazuje saldo:

- za rok 2022 (– 153 780,33),
- za rok 2023 (– 202 779,88),
- za rok 2024 (– 137 675,820).

Zgodnie z art. 26 ust. 2 „ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” suma obciążeń za wodę lub ścieki nie może być wyższa od ponoszonych przez Zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowego.

Na podstawie zapisów § 8 Regulaminu rozliczenia kosztów za wodę i ścieki w SM „UGOREK” w Krakowie, w ciągu roku lokatorzy na poczet opłat za zimną wodę i ścieki wnoszą zaliczki ustalone na podstawie średniego zużycia wody w danym mieszkaniu w poprzednim okresie rozliczeniowym.

Rozliczenie wody następuje raz w roku po odczytach wodomierzy na dzień 31 grudnia. Powstałą z rozliczenia różnicę Spółdzielnia jest zobowiązana rozliczyć z lokatorem przy najbliższej opłacie za użytkowanie mieszkania.

Do końca roku 2022 rozbieżności w odczytach pomiędzy wodomierzami indywidualnymi a wodomierzem głównym, woda administracyjna oraz abonament za wodomierze, zgodnie z regulaminem zaliczane były w koszty eksploatacji i przechodziły łącznie z GZM do rozliczenia w roku następnym.

W związku ze zmianą „Regulaminu rozliczenia kosztów za wodę i ścieki w SM „UGOREK” w Krakowie (Uchwała RN nr 106/X/2022) od dnia 1 stycznia 2023r w przypadku wystąpienia różnic w odczytach pomiędzy wodomierzami indywidualnymi a wodomierzem głównym ustala się niedobór w bilansie zużycia wody indywidualnie dla każdego budynku.

W celu zbilansowania w/w różnic, powstały niedobór zgodnie z § 8 w/w Regulaminu winien być rozliczony według udziału procentowego zużycia wody przypadającego na każdy lokal w danym budynku.

Rozliczenie wody, tak jak i pozostałych mediów winno być dokonane na dzień 31 grudnia, a powstała różnica przeniesiona na konta rozrachunkowe do rozliczenia przy najbliższej wpłacie. Sam fakt terminu przekazania informacji Członkom ma w tej kwestii drugorzędne znaczenie, jakkolwiek winien uwzględniać możliwość ewentualnych reklamacji i korekt, które powinny być rozstrzygnięte przed sporządzeniem sprawozdania finansowego.

Według przekazanych przez Spółdzielnię danych, wynika, że za wszystkie lata objęte lustracją rozliczenie wody ujmowane było w kosztach eksploatacji i przechodziło łącznie z GZM do rozliczenia w roku następnym.

Lustracja nie dokonuje weryfikacji sprawozdania finansowego, jeżeli jest ono przedmiotem badania przez biegłych rewidentów. Sprawozdanie za rok 2024 poddane było badaniu, a opinia z badania została umieszczona zgodnie z obowiązującymi przepisami w KRS. Zarząd Spółdzielni nie przedłożył lustratorom sprawozdań finansowych za lata 2022 – 2024.

Lustratorzy, zgodnie z wnioskiem zawartym w piśmie w dniu 22 września 2025r. odbyli spotkanie ze skarżącą w siedzibie Spółdzielni „UGOREK”, na którym szczegółowo zostały omówione kwestionowane tematy.

Załączniki, które stanowią integralną część protokołu:

1. Analiza terenowo - prawna na 31.12.2024r.
2. Analizę wykonania okresowych kontroli wynikających z ustawy Prawo budowlane.
3. Plan funduszu remontowego na 2024 rok.
4. Pismo członka Spółdzielni.

C. Część końcowa

1. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać Małopolskiemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Zarząd obowiązany jest na żądanie Członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
3. W przypadku lustracji, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia rozpatrzenie wniosków wynikających z protokołu przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni, natomiast Rada Nadzorcza obowiązana jest złożyć Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie zawierające m.in. wyniki lustracji.
4. Niniejszy protokół zawiera **73** kolejno ponumerowane strony.
5. Niniejszy protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, wręczając po jednym egzemplarzu Zarządowi Spółdzielni i Radzie Nadzorczej Spółdzielni

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Lustratorzy

LUSTRATOR
mgr Beata Kielar-Skalska
upr. KRS nr 5834/2010

LUSTRATOR
mgr Mariola Migdar
upr. KRS nr 5846/2010

Kraków, dnia 21 października 2025r.

Oświadczenie Zarządu

Nie wnosimy zastrzeżeń do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji.

Zarząd Spółdzielni

Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”

mgr inż. Tomasz Matera

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
SM „UGOREK”

mgr Maciej Smagowicz

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„UGOREK”**

31-465 Kraków, ul. Dzielskiego 2
Tel. 411-90-22 NIP: 675-000-59-38
Nr konta: 46 1020 2906 0000 1402 0013 8263
Regon: P- 350512944-75000000
51.1-741-35007

Kraków, dnia 21 października 2025r.

Potwierdzenie odbioru protokołu:

za Radę Nadzorczą

Robert Nowak 2-ce przewodniczącego Rady Nadzorczej
(Imię i nazwisko, funkcja, data, podpis) 21.10.2025r.

za Zarząd Spółdzielni

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
SM „UGOREK”

mgr Maciej Smagowicz

Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”

mgr inż. Tomasz Matera

(Imię i nazwisko, funkcja, data, podpis)

ANALIZA ZAGADNIENÍ TERENOWO PRAWNYCH STAN NA 31.12.2024 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchni a gruntów m ²	Dane geodezyje				Dział II SM UGOREK użytk. Wieczyste lub właściciel
			Obręb	Powierzchnia m ²		księgi wieczyste	
				Użytkownia wieczyste SM UGOREK	Własność hipoteczna SM UGOREK		
1	2	3	4	6	7	8	10
1	OLSZA II	17 828	23	5 231	12 597	TAK	TAK
2	AKACJOWA "A"	44 520	4	5 089	39 431	TAK	TAK
3	AKACJOWA "B"	39 104	4	10 621	28 483	TAK	TAK
4	LOTNIKÓW	31 170	4	5 926	25 244	TAK	TAK
5	UGOREK	84 616	4	736	83 880	TAK	TAK
6	ŚLICZNA	32 780	4	3 809	28 971	TAK	TAK
7	WIECZYSTA	19 884	4		19 884	TAK	TAK
8	CYSTERSÓW	1 498	5	1 498		TAK	TAK
	OGÓŁEM SM UGOREK	271 400		32 910	238 490		

Spółka
Specjalista ds. organizacyjno-prawnych
mgr Regina Kucharczyk

Zarząd SM "Ugorek"
CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
SM "UGOREK"
mgr Maciej Smagowicz
Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”
mgr inż. Tomasz Matera

ANALIZA ZAGADNIEŃ TERENOWO PRAWNYCH STAN NA 31.12.2024 r.

OLSZA II

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów m ²	Dane geodezyjne					Dział II SM UGOREK użytk. Wieczyste lub właściciel	Odpis z ksiąg wiecz. Data Dz.od p.
			Obręb	Nr działki	Powierzchnia m ²		Nr księgi wieczystej		
					Użytkownia wieczyste SM UGOREK	Własność hipoteczna SM UGOREK			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Budynek Mieszkalny ul.Boh. Wietnamu Nr 4 oraz 2 śmietniki	1619	23	938	-	1619	KR1P/00056589/4	TAK	Dostępne w Wydz.Ksiąg Wieczystych Sądu Rej. w Krakowie
2	Budynek Mieszkalny ul.Boh. Wietnamu Nr 5	4290	23	936/1	-	4290	KR1P/00345589/7	TAK	- " -
3	Budynek Mieszkalny ul. Miechowity Nr 15 a	1863	23	964	-	1863	KR1P/00378712/9	TAK	- " -
4	Budynek Mieszkalny ul.Młyńska Nr 5 oraz śmietnik	1114	23	932	-	1114	KR1P/00056582/5	TAK	- " -
5	Budynek Mieszkalny ul.Młyńska Nr 7	3711	23	1074	-	3711	KR1P/00056049/7	TAK	- " -
6	Garaże 1-7 ul.Boh. Wietnamu	318	23	936/2	318	-	KR1P/00053849/4	TAK	- " -
7	Pawilon Handlowo- usługowy ul. Bosaków 11 oraz śmietnik	4913	23	973/2	4913	-	KR1P/00055185/5	TAK	- " -
	Razem OLSZA II	17 828			5231	12597			

ANALIZA ZAGADNIENÍ TERENOWO PRAWNYCH STAN NA 31.12.2024 r.

AKACJOWA "A"

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów m ²	Dane geodezyjne					Dział II SM UGOREK użytk. Wieczyste lub właściciel	Odpis z ksiąg wiecz. Data Dz.od p.
			Obręb	Nr działki	Powierzchnia m ²		Nr księgi wieczystej		
					Użytkownia wieczyste SM UGOREK	Własność hipoteczna SM UGOREK			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Budynek Mieszkalny ul.Młyńska Nr 2,4,6 oraz 2 śmietniki	203	4	10/5.	-	203	KR1P/ 00346188/3	TAK	Dostępne w Wydz.Ksiąg Wieczystych Sądu Rej. w Krakowie
2	Budynek Mieszkalny ul.Młyńska 2,4,6 oraz 2 śmietniki	10530	4	751/12	-	10530	KR1P /00346188/3	TAK	- " -
3	Budynek Mieszkalny ul.Młyńska Nr 2,4,6 oraz 2 śmietniki	1769	4	746	-	1769	KR1P /00346188/3	TAK	- " -
4	Budynek Mieszkalny ul.Młyńska Nr 10, 12, 14 ul.Młyńska Boczna Nr 3, 5, 7 oraz 4 śmietniki	24996	4	751/1	-	24996	KR1P /00369788/6	TAK	- " -
5	Budynek Mieszkalny ul.Sadzawki Nr 5 oraz śmietnik	1933	4	753/2	-	1933	KR1P/ 00356822/3	TAK	- " -
6	Garaże 1-19 ul.Sadzawki	842	4	753/1	842	-	KR1P/ 00051436/2	TAK	- " -
7	Garaże 1-7 ul.Młyńska	247	4	751/6	247	-	KR1P/ 00219949/7	TAK	- " -
8	Lokal użytkowy Młyńska	129	4	751/2	129	-	KR1P/ 00219949/7	TAK	- " -
9	Pawilon handlowo- usługowy ul. Młyńska Nr 8	1921	4	751/5	1921	-	KR1P/ 00219949/7	TAK	- " -
10	Budynek kotłowni ul. Młyńska Boczna	1639	4	11/4,	1639	-	KR1P/ 00201596/8	TAK	- " -
11	Hydrofornia ul. Młyńska	300	4	751/14	300	-	KR1P/ 00219949/7	TAK	- " -
12	Rakowice	5	4	12/4.	5	-	KR1P/ 00071667/6	TAK	- " -
13	inne tereny zabudowane	6	4	12/7.	6	-	KR1P/ 00274995/7	TAK	- " -
	Razem os.Akacyjowa "A"	44520			5089	39431			

ANALIZA ZAGADNIENÍ TERENOWO PRAWNYCH STAN NA 31.12.2024 r.

AKACJOWA "B"

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia a gruntów m ²	Dane geodezyjne					Dział II SM UGOREK użytk. Wieczyste lub właściciel	Odpis z ksiąg wiecz. Data Dz.od p.
			Obręb	Nr działki	Powierzchnia m ²		Nr księgi wieczystej		
					Użytkownia wieczyste SM UGOREK	Własność hipoteczn a SM UGOREK			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Budynki mieszkalne ul. M.Dzielskiego Nr 4,6,8,10,12 oraz 4 śmietniki	13787	4	752/2	-	13787	KR1P/ 00345588/0	tak	Dostępne w WYDZ.KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJ. W KRAKOWIE
2	Budynki mieszkalne ul. Pilotów NR 24,26,28 oraz śmietnik	14696	4	752/5	-	14696	KR1P/ 00355158/0	tak	- " -
3	Pawilon adm.-handlowy ul.M. Dzielskiego Nr 2 oraz śmietnik	5123	4	752/1	5123	-	KR1P/ 00299234/6	tak	- " -
4	Hydrofornia ul. Pilotów Nr 28	227	4	752/6	227	-	KR1P/ 00299234/6	tak	- " -
5	Teren sportu i rekreacji ul. M.Dzielskiego/ Pilotów	5214	4	752/4	5214	-	KR1P/ 00299234/6	tak	- " -
6	Tereny mieszkaniowe	44	4	752/7	44	-	KR1P/ 00299234/6	tak	- " -
7		13	4	19/10	13	-	KR1P/ 00070566/1	tak	- " -
	Razem AKACJOWA "B"	39104			10621	28483			

ANALIZA ZAGADNIENÍ TERENOWO PRAWNYCH STAN NA 31.12.2024 r.

LOTNIKÓW

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów m ²	Dane geodezyjne					Dział II SM UGOREK użytk. Wieczyste lub właściciel	Odpis z ksiąg wiecz. Data Dz.od p.
			Obręb	Nr działki	Powierzchnia m ²		Nr księgi wieczystej		
					Użytkownia wieczyste SM UGOREK	Własność hipoteczna SM UGOREK			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Budynki Mieszkalne ul. Janusza Messnera Nr 4,6	17226	4	754/13		17226	KR1P/ 00357542/3	TAK	Dostępne w Wydz.ksiąg wieczystych Sądu Rej. w Krakowie
2	Budynek Mieszkalny ul. Żwirki i Wigury Nr 18	3156	4	754/3		3156	KR1P/ 00369904/6	TAK	- " -
3	Budynek Mieszkalny ul. Żwirki i Wigury Nr 28	3068	4	754/5		3068	KR1P/ 00345592/1	TAK	- " -
4	Budynek Mieszkalny ul. Żwirki I Wigury Nr 36	1794	4	754/6		1794	KR1P/ 00368141/2	TAK	- " -
5	Garaże Żwirki i Wigury segment I i II plac manewrowy	1247	4	798/3	1247		KR1P/ 00526895/8		- " -
6	Sklep ul. Bajana	47	4	161/46	47		KR1P/ 00085417/0	TAK	- " -
7	Inne tereny Żwirki i Wigury	9	4	798/1 798/2	9		KR1P/ 00085417/0	TAK	- " -
8	Pawilon handlowo- usługowy ul. Bajana nr 8	4346	4	754/1	4346		KR1P/ 00201628/2	TAK	- " -
9		36	4	754/4	36		- " -	TAK	- " -
10		21	4	754/8	21		- " -	TAK	- " -
11		41	4	754/9	41		- " -	TAK	- " -
12		179	4	754/15	179		- " -	TAK	- " -
	Razem LOTNIKÓW	31170			5926	25244			

ANALIZA ZAGADNIENI TERENOWO PRAWNYCH STAN NA 31.12.2024 r.

UGOREK

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów m ²	Dane geodezyjne					Dział II SM UGOREK użytk. Wieczyste lub właściciel	Odpis z ksiąg wiecz. Data Dz.od p.
			Obręb	Nr działki	Powierzchnia m ²		Nr księgi wieczystej		
					Użytkownia wieczyste SM UGOREK	Własność hipoteczna SM UGOREK			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Budynki Mieszkalne ul. Fiołkowa Nr 3,5,7,9,11 ul. Ułanów Nr 48 oraz 2 śmietniki	15113	4	748/3	-	15113	KR1P/ 00329583/7	tak	Dostępne w Wydz.ksiąg wieczystych Sądu Rej. w Krakowie
2	Budynki Mieszkalne ul. Fiołkowa Nr 17,19	5069	4	748/1	-	5069	KR1P/ 00333391/5	tak	- " -
3	Budynki Mieszkalne ul. Ugorek Nr 10a,10b,10,c12,16,18,20 oraz 3 śmietniki	21644	4	748/8, 749	-	21644	KR1P/ 00356816/8	tak	- " -
4	Budynki Mieszkalne ul. Ugorek Nr 4,8 ul. Ułanów Nr 46	19734	4	748/5	-	19734	KR1P/ 00331660/8	tak	- " -
5	Budynki Mieszkalne ul. Ugorek Nr 4,8 ul. Ułanów Nr 46	34	4	169/3	-	34	KR1P/ 00340289/9	tak	- " -
6	Garaż Nr 1a ul. Ugorek	30	4	797	-	30	KR1P/ 00511656/3	tak	- " -
7	Garaż Nr 1 ul. Ugorek	29	4	797	-	29	- " -	tak	- " -
8	Garaż Nr 2 ul. Ugorek	27	4	797	-	27	- " -	tak	- " -
9	Garaż Nr 3 ul. Ugorek	27	4	797	-	27	- " -	tak	- " -
10	Garaż Nr 4 ul. Ugorek	27	4	797	-	27	- " -	tak	- " -
11	Garaż Nr 5 ul. Ugorek	27	4	797	-	27	- " -	tak	- " -
12	Garaż Nr 6 ul. Ugorek	29	4	797	-	29	- " -	tak	- " -
13	Garaż Nr 7 ul. Ugorek	29	4	796	-	29	KR1P/ 00511652/5	tak	- " -
14	Garaż Nr 8 ul. Ugorek	27	4	796	-	27	- " -	tak	- " -
15	Garaż Nr 9 ul. Ugorek	27	4	796	-	27	- " -	tak	- " -
16	Garaż Nr 10 ul. Ugorek	27	4	796	-	27	- " -	tak	- " -
17	Garaż Nr 11 ul. Ugorek	27	4	796	-	27	- " -	tak	- " -
18	Garaż Nr 12 ul. Ugorek	29	4	795	-	29	- " -	tak	- " -
19	Garaż Nr 13 ul. Ugorek	29	4	795	-	29	KR1P/ 00000851/5	tak	- " -
20	Garaż Nr 14 ul. Ugorek	27	4	795	-	27	- " -	tak	- " -
21	Garaż Nr 15 ul. Ugorek	27	4	795	-	27	- " -	tak	- " -

22	Garaż Nr 16 ul. Ugorek	27	4	795	-	27	- " -	tak	- " -
23	Garaż Nr 17 ul. Ugorek	27	4	795	-	27	- " -	tak	- " -
24	Garaż Nr 18 ul. Ugorek	29	4	795	-	29	- " -	tak	- " -
25	Garaż Nr 19 ul. Ugorek	29	4	794	-	29	KR1P/ 00520918/4	tak	- " -
26	Garaż Nr 20 ul. Ugorek	27	4	794	-	27	- " -	tak	- " -
27	Garaż Nr 21 ul. Ugorek	27	4	794	-	27	- " -	tak	- " -
28	Garaż Nr 22 ul. Ugorek	27	4	794	-	27	- " -	tak	- " -
29	Garaż Nr 23 ul. Ugorek	27	4	794	-	27	- " -	tak	- " -
30	Garaż Nr 24 ul. Ugorek	29	4	794	-	29	- " -	tak	- " -
31	Garaż Nr 1-7 ul. Fiołkowa Nr 17	227	4	748/15	-	227	KR1P/ 00000852/2	tak	- " -
32	Garaż Nr 1-7 ul. Fiołkowa 19	222	4	748/14	-	222	- " -	tak	- " -
33	Wiata Gatażowa ul. Fiołkowa	805	4	748/10	-	805	- " -	tak	- " -
34	- " -	300	4	169/54	300	-	KR1P/ 00061182/9	tak	- " -
35	Pawilon Handlowe il. Fiołkowa Nr 15 ul. Ugorek Nr 14	5030	4	748/9	-	5030	KR1P/ 00000852/2	tak	- " -
36	Pawilon Handlowy ul. Ugorek Nr 10	1495	4	748/18	-	1495	- " -	tak	- " -
37	Kotłownia(dawna) ul. Ułanów Nr 50 a	1420	4	748/4	-	1420	KR1P/ 00000852/2	tak	- " -
38	Przedszkole Nr 122 ul. Fiołkowa 13	3672	4	748/2	-	3672	- " -	tak	- " -
39	Teren spustu i rekreacji ul. Ugorek	2617	4	748/6	-	2617	- " -	tak	- " -
40	Zakład mechaniczny i zespół garaży MUSI ul. Fiołkowa Nr21	2667	4	748/11	-	2667	- " -	tak	- " -
41	Osiedlowy szlak jezdno-pieszy	1659	4	748/13	-	1659	- " -	tak	- " -
42	Ulica Fiołkowa	11	4	169/53	11	-	KR1P/ 00061182/9	tak	- " -
43	ulica Janusza Meissnera	1100	4	169/12	-	1100	KR1P/ 00039889/2	tak	- " -
44	ulica Janusza Meissnera	208	4	169/17	-	208	KR1P/ 00053950/5	tak	- " -
45	ulica Janusza Meissnera	430	4	169/19	-	430	KR1P/ 00056724/3	tak	- " -
46	ulica Janusza Meissnera	40	4	169/21	-	40	KR1P 00043944/7	tak	- " -
47	ulica Janusza Meissnera	425	4	169/18	425	-	KR1P/ 00061182/9	tak	- " -
	Razem UGOREK	84616			736	83880			

ANALIZA ZAGADNIEŃ TERENOWO PRAWNYCH STAN NA 31.12.2024 r.

ŚLICZNA

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia a gruntów m ²	Dane geodezyjne					Dział II SM UGOREK użytk. Wieczyste lub właściciel	Odpis z ksiąg wiecz. Data Dz.od p.
			Obręb	Nr działki	Powierzchnia m ²		Nr księgi wieczystej		
					Użytkownia wieczyste SM UGOREK	Własność hipoteczną SM UGOREK			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Budynki Mieszkalne ul. Śliczna Nr 12,12a, 28	28971	4	750/3	-	28971	KR1P/ 00355580/7	tak	dostępne w WYDZ.KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJ. W KRAKOWIE
2	Garaże 1-10: 11-16 ul. Śliczna	852	4	750/1	852	-	KR1P/ 00007961/8	tak	- " -
3	Parking i zieleń ul. Śliczna	2957	4	750/2	2957	-	KR1P/ 00516401/6	tak	- " -
	Razem ŚLICZNA	32780			3809	28971			



ANALIZA ZAGADNIEŃ TERENOWO PRAWNYCH STAN NA 31.12.2024 r.

WIECZYSTA

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchni a gruntów m ²	Dane geodezyje					Dział II SM UGOREK użytk. Wieczyste lub właściciel	Odpis z ksiąg wiecz. Data Dz.od p.
			Obręb	Nr działki	Powierzchnia m ²		Nr księgi wieczystej		
					Użytkownia wieczyste SM UGOREK	Własność hipoteczn a SM UGOREK			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Budynek mieszkalny ul. K. Janickiego Nr 6	3706	4	454/1	-	3706	KR1P/ 00058964/1	tak	Dostępne w WYDZ.KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJ. W KRAKOWIE
2	Budynek mieszkalny ul. Łąkowa Nr 10	1103	4	747	-	1103	KR1P/ 00056871/8	tak	- " -
3	Budynek mieszkalny ul. Łąkowa Nr 16	2401	4	472/1	-	2401	KR1P/ 00056590/4	tak	- " -
4	Budynek mieszkalny ul. P. Włodkowica Nr 1	3256	4	203/1	-	3256	KR1P/ 00049032/3	tak	- " -
5	Budynek mieszkalny ul. P. Włodkowica Nr 3	1817	4	204/1	-	1817	KR1P/ 000354886/5	tak	- " -
6	Budynek mieszkalny ul. P.Włodkowica Nr 4	1845	4	206/1	-	1845	KR1P/ 000355177/9	tak	- " -
7	Budynek mieszkalny ul. P. Włodkowica Nr 5	2409	4	205/1	-	2409	KR1P/ 00358961/3	tak	- " -
8	Budynek mieszkalny ul. Ułanów 38 a	3347	4	201/4	-	3347	KR1P/ 00370902/2	nie	- " -
	Razem WIECZYSTA	19884				19884			

ANALIZA ZAGADNIENÍ TERENOWO PRAWNYCH STAN NA 31.12.2024 r.

CYSTERSÓW

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchni a gruntów m ²	Dane geodezyjne					Dział II SM UGOREK użytk. Wieczyste lub właściciel	Odpis z ksiąg wiecz. Data Dz.od p.
			Obręb	Nr działki	Powierzchnia m ²		Nr księgi wieczystej		
					Użytkownia wieczyste SM UGOREK	Własność hipoteczn a SM UGOREK			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Budynek Mieszkalny ul. Cystersów Nr 2	49	5	377/18	-	49	KR1P/ 00208327/1	tak	Dostępne w WYDZ.KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJ. W KRAKOWIE
2	- " -	138	5	377/20	-	138	- " -	tak	- " -
3	- " -	171	5	377/16		171	- " -	tak	- " -
4	- " -	28	5	377/17		28	- " -	tak	- " -
5	- " -	1112	5	377/22		1112	- " -	tak	- " -
	Razem ul. CYSTERSÓW	1498				1498			

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"UGOREK"

31-465 Kraków, ul. Dzielskiego 2
Tel. 411-90-22 NIP: 675-000-59-38
Nr konta: 46 1020 2906 0000 1402 0013 8263
Regon: P-350612944-75000000
51-1-741-35007

Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej "UGOREK"

mgr inż. Tomasz Matera

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
SM "UGOREK"

mgr Maciej Smagowicz

Plan remontów SM Ugorek - mieszkania na rok 2024 po korekcje

L.p.	Adres	Zakres prac	Proponowane kwoty	Korekta 07-11-2024	
			RAZEM:	Zakres prac	Ogólnobud.
1	Miechowity 15A				
	RAZEM:				
2	Boh. Wietnamu 4	Realizacja programu CCWU			
	RAZEM:				
3	Boh. Wietnamu 5	Realizacja programu CCWU			
	RAZEM:				
4	Młyńska 5	Realizacja programu CCWU			
	RAZEM:				
5	Młyńska 7	Wymiana drzwi do piwnic kl. I prawa strona Realizacja programu CCWU			
	RAZEM:		1 500		
6	Młyńska 10	Wyniesienie zaworów podpionowych wodnych z piwnic lokatorskich na korytarze			
	Młyńska 12	Wyniesienie zaworów podpionowych wodnych z piwnic lokatorskich na korytarze			
	Młyńska 14	Wyniesienie zaworów podpionowych wodnych z piwnic lokatorskich na korytarze			
	Młyńska Boczna 3				
	Młyńska Boczna 5				
	Młyńska Boczna 7				
	RAZEM:		108 000		
7	Młyńska 2	Ułożenie płytek gresowych w suszarniach (ostatnie piętro)+malowanie Wyniesienie zaworów podpionowych wodnych z piwnic lokatorskich na korytarze			
	Młyńska 4	Wyniesienie zaworów podpionowych wodnych z piwnic lokatorskich na korytarze			
	Młyńska 6	Wyniesienie zaworów podpionowych wodnych z piwnic lokatorskich na korytarze			
	RAZEM:		160 000		
8	Sadzawki 5	Realizacja programu CCWU			
	RAZEM:				
9	Dzielskiego 4				
	Dzielskiego 6				
	Dzielskiego 8	Remont daszków na wejściu kl. I i III			
	Dzielskiego 10				
	Dzielskiego 12	Remont kominów			
	RAZEM:		30 000		
10	Pilotów 24				
	Pilotów 26	Remont instalacji WLZ kontynuacja			
	Pilotów 28				
	RAZEM:		500 000		
11	Żwirki i Wigury 18	Remont: suszarni, wózkowni oraz ułożenie płytek gresowych na schodach-zejścia do piwnicy			
	RAZEM:		30 000		
12	Żwirki i Wigury 28				
	RAZEM:				
13	Żwirki i Wigury 36	Malowanie klatki schodowej Wymiana grzejników na klatce schodowej			
	RAZEM:		102 000		
14	Meissnera 4				
	Meissnera 6				
	RAZEM:				
15	Ułanów 48				
	Fiołkowa 3				
	Fiołkowa 5	Malowanie klatek schodowych z uporządkowaniem kabli el. I etap Remont murka oporowego przy ścianach szczytowych			
	Fiołkowa 7	Wyniesienie zaworów podpionowych wodnych z piwnic lokatorskich na korytarze			
	Fiołkowa 9	Wyniesienie zaworów podpionowych wodnych z piwnic lokatorskich na korytarze Realizacja programu CCWU			
	Fiołkowa 11	Realizacja programu CCWU Wyniesienie zaworów podpionowych wodnych z piwnic lokatorskich na korytarze			
	RAZEM:		249 000		
16	Fiołkowa 17	Realizacja programu CCWU			
	Fiołkowa 19	Realizacja programu CCWU			
	RAZEM:				
17	Ułanów 46	Wykonanie oświetlenia alejki pomiędzy budynkami 46/4		Wyniesienie zaworów podpionowych	30 000
	Ugorek 4	Wyniesienie zaworów podpionowych wodnych z piwnic lokatorskich na korytarze I etap		remont posadzki przed wejściem do klatki schodowej	3 000
		Wykonanie oświetlenia alejki pomiędzy budynkami 46/4			
		Remont balkonów			
	Ugorek 8	Remont balkonów Etap I Wyniesienie zaworów podpionowych wodnych z piwnic lokatorskich na korytarze I etap			
	RAZEM:		556 000		33 000
	Ugorek 10A				

18	Ugorek 10B	Montaż zabudowy szklanej na klatce - 4 szt			
	Ugorek 10C				
	Ugorek 12				
	Ugorek 16.				
	Ugorek 18				
	Ugorek 20	Remont suszarni kl. I			
RAZEM:			46 000		
19	Śliczna 12	Ułożenie płytek gresowych w suszarniach kl.4 p.X-etap 1			
	Śliczna 12A				
	Śliczna 28				
RAZEM:			7 000		
20	Włodkowica 1				
RAZEM:					
21	Włodkowica 3	Wymiana drzwi wejściowych II etap		Wymiana drzwi wejściowych etap III	20 000
RAZEM:			20 000		20 000
22	Włodkowica 4				
RAZEM:					
23	Włodkowica 5				
RAZEM:					
24	Janickiego 6				
RAZEM:					
25	Łąkowa 10	Realizacja programu CCWU			
RAZEM:					
26	Łąkowa 16	Realizacja programu CCWU			
RAZEM:					
27	Ulanów 38A	Remont balkonów (kontynuacja)			
RAZEM:			100 000		
28	Cystersów 2	Realizacja programu CCWU			
RAZEM:					
SUMA:	roboty awaryjne		300 000		
	CCWU 768 X 4700		3 609 600		
	CCWU modernizacja pomieszczeń węzła ciepłego: Cystersów 2, Łąkowa 10, Łąkowa 16, Sadzawki 5, Młyńska 5, Młyńska 7, Bohaterów Wietnamu 4, Bohaterów Wietnamu 5		340 000		
	wymiana domofonów		115 000		
	wymiana wodomierzy I etap		320 000		
			6 647 100		

Kierownik Działu Technicznego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”

[Podpis]

mgr inż. Maciej Dorociak

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
SM „UGOREK”

mgr Maciej Szałagowicz

Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”

mgr inż. Tomasz Matera

UŻYTKU WEWNĘTRZNEGO

Plan Remontów Lokali Użytkowych na rok 2024 po korekcie

L.p.	adres	Przewidywany koszt
1	Bajana 8 Rozdział instalacji elektrycznej	20 000
2	Bosaków 11 Modernizacja instalacji c.o. w lokalu PPH DROP-POL Grażyna Hojnic	80 000
	Wymiana pionów i instalacji wewn.wod.-kan. w lokalach	25 000
	Remont 2 szt. łazienek (Biuro Projektowe "Bartman" i Studio "Duro")	40 000
	Remont kominów + siatki na przewodach kominowych	30 000
	Remont klatki schodowej	50 000
3	Młyńska 6A Remont lokalu + budowa nowego węzła CO	100 000
4	Ugorek 10 Wymiana slusarki okiennej	300 000
5	Dzielskiego 2 kompensacja mocy biernej	30 000
6	Fiołkowa 21 Izolacja przeciwilogociowa ściany piwnicznej od strony wjazdu (północnej)	40 000
7	Wykonanie wentylacji mechanicznej Ugorek 18	20 000
RAZEM		735 000

Kraków 07-11-2024

Kierownik Działu Technicznego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”

mgr inż. Maciej Dorociak

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
SM „UGOREK”

mgr Maciej Smagowicz

Przewodniczący Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”

mgr inż. Tomasz Matera

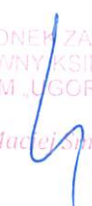
Plan Remontów Infrastruktura na rok 2024

L p.	Lokalizacja	Rodzaj prac	Przewidywana kwota
1	Fiołkowa 5	Remont "sięgacza" i parkingu	220 000
2	Fiołkowa 19	Remont schodów przy Fiołkowa 19	120 000
3	Ugorek 16	Remont chodnika wzdłuż budynku wraz ze schodami do pawilonu Ugorek 14	80 000
RAZEM			420 000,00

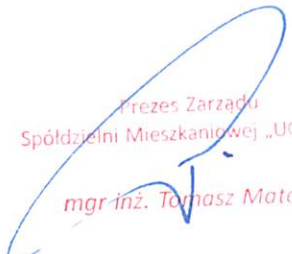
Przewodniczący Działu Technicznego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”


mgr inż. Maciej Dorociak

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
SM „UGOREK”


mgr Maciej Smagowicz

Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”


mgr inż. Tomasz Matera

Kraków 26-02-2024

**Analiza wykonania okresowych kontroli wynikających z art. 62 aktualnej ustawy Prawo budowlane
w Spółdzielni Mieszkaniowej UGOREK w Krakowie**

2022 rok										
Lp.	Budynek mieszkalny wielorodzinny (adres)	Roczne okresowe kontrole				Okresowe kontrole stanu technicznego pięcioletnie				Rok oddania budynku do użytku
		Stanu technicznego budynku	Instalacji gazowej	Instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska	Przewodów kominowych	Stanu technicznego budynku	Instalacji odgromowej	Instalacji elektrycznej	Technicznej sprawności i wartości użytkowej zasobów (budowlane)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Boh. Wietnamu 4	07.09.2022	29.06.2022	-	31.15.2022	11.08.2022	-	-	-	1969
2	Boh. Wietnamu 5	07.09.2022	30.06.2022	-	31.15.2022	11.08.2022	-	-	-	1965
3	Cystersów 2	12.09.2024	22.07.2022	-	13.06.2022	23.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1965
4	Dzielskiego 4	15.09.2022	09.07.2022	-	18.02.2022	11.08.2022	-	-	-	1972
5	Dzielskiego 6	15.09.2022	09.07.2022	-	18.02.2022	11.08.2022	-	-	-	1973
6	Dzielskiego 8	15.09.2022	09.07.2022	-	18.02.2022	11.08.2022	-	-	-	1974
7	Dzielskiego 10	15.09.2022	09.07.2022	-	18.02.2022	12.08.2022	-	-	-	1973
8	Dzielskiego 12	15.09.2022	04.07.2022	-	18.02.2022	12.08.2022	-	-	-	1972
9	Dzielskiego 14	27.09.2022	09.07.2022	-	18.02.2022	24.08.2022	-	-	-	1973
10	Fiołkowa 3	21.09.2022	22.07.2022	-	04.07.2022	09.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1965
11	Fiołkowa 5	21.09.2022	28.07.2022	-	04.07.2022	09.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1965
12	Fiołkowa 7	21.09.2022	22.07.2022	-	04.07.2022	09.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1965
13	Fiołkowa 9	22.09.2022	22.07.2022	-	04.07.2022	08.08.2022	-	-	-	1965
14	Fiołkowa 11	22.09.2022	22.07.2022	-	04.07.2022	09.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1966
15	Fiołkowa 17	22.09.2022	22.07.2022	-	04.07.2022	10.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1966
16	Fiołkowa 19	22.09.2022	22.07.2022	-	04.07.2022	10.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1966
17	Janickiego 6	08.09.2022	09.07.2022	-	14.03.2022	16.08.2022	-	-	-	1971
18	Łąkowa 10	08.09.2022	18.08.2022	-	30.12.2022	10.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1966
19	Łąkowa 16	08.09.2022	16.08.2022	-	30.12.2022	10.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1981
20	Meissnera 4	14.09.2022	26.07.2022	-	19.12.2022	30.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1977
21	Meissnera 6	14.09.2022	22.07.2022	-	19.12.2022	30.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1977
22	Miechowitz 15A	07.09.2022	06.07.2022	-	04.04.2022	24.08.2022	-	-	-	1969
23	Młyńska 2	05.09.2022	22.07.2022	-	17.11.2022	04.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1983
24	Młyńska 4	05.09.2022	06.07.2022	-	17.11.2022	03.08.2022	-	-	-	1971
25	Młyńska 5	06.09.2022	29.06.2022	-	19.12.2022	10.08.2022	-	-	-	1970
26	Młyńska 6	05.09.2022	06.07.2022	-	17.11.2022	03.08.2022	-	-	-	1968
27	Młyńska 7	06.09.2022	28.06.2022	-	19.12.2022	10.08.2022	-	-	-	1968
28	Młyńska 10	06.09.2022	28.06.2022	-	19.12.2022	08.08.2022	-	-	-	1969
29	Młyńska 12	06.09.2022	06.07.2022	-	19.12.2022	08.08.2022	-	-	-	1969
30	Młyńska 14	06.09.2022	06.07.2022	-	19.12.2022	08.08.2022	-	-	-	1969
31	Młyńska boczna 3	05.09.2022	06.07.2022	-	19.12.2022	03.08.2022	-	-	-	1969
32	Młyńska boczna 5	05.09.2022	06.07.2022	-	19.12.2022	03.08.2022	-	-	-	1969
33	Młyńska boczna 7	05.09.2022	06.07.2022	-	19.12.2022	02.08.2022	-	-	-	1969
34	Pilotów 24	13.09.2022	09.07.2022	-	20.06.2022	11.08.2022	-	-	-	1974
35	Pilotów 26	13.09.2022	09.07.2022	-	20.06.2022	11.08.2022	-	-	-	1974
36	Pilotów 28	13.09.2022	09.07.2022	-	20.06.2022	30.08.2022	-	-	-	1974
37	Sadzawki 5	13.09.2022	08.07.2022	-	04.04.2022	23.08.2022	-	-	-	1971
38	Śliczna 12	12.09.2022	21.07.2022	-	14.03.2022	10.08.2022	-	-	-	1980
39	Śliczna 12A	12.09.2022	20.07.2022	-	14.03.2022	10.08.2022	-	-	-	1979
40	Śliczna 28	12.09.2022	09.07.2022	-	14.03.2022	10.08.2022	-	-	-	1982
41	Ugórek 4	20.09.2022	22.07.2022	-	04.07.2022	16.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1963
42	Ugórek 8	20.09.2022	22.07.2022	-	04.07.2022	16.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1964
43	Ugórek 10A	20.09.2022	21.07.2022	-	04.07.2022	16.08.2022	-	-	-	1974
44	Ugórek 10B	20.09.2022	21.07.2022	-	04.07.2022	16.08.2022	-	-	-	1975
45	Ugórek 10C	20.09.2022	21.07.2022	-	04.07.2022	16.08.2022	-	-	-	1974
46	Ugórek 12	20.09.2022	04.08.2022	-	04.07.2022	16.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1965
47	Ugórek 16	21.09.2022	03.08.2022	-	04.07.2022	16.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1966
48	Ugórek 18	21.09.2022	03.08.2022	-	04.07.2022	16.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1966
49	Ugórek 20	21.09.2022	04.08.2022	-	04.07.2022	16.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1965
50	Ułanów 38A	19.09.2022	05.08.2022	-	30.12.2022	25.09.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1974
51	Ułanów 46	19.09.2022	09.08.2022	-	30.12.2022	16.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1963
52	Ułanów 48	19.09.2022	01.08.2022	-	30.12.2022	17.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1963
53	Włodkowica 1	19.09.2022	22.07.2022	-	14.03.2022	24.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1960
54	Włodkowica 3	08.09.2022	17.08.2022	-	14.03.2022	24.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1960
55	Włodkowica 4	08.09.2022	05.08.2022	-	14.03.2022	24.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1960
56	Włodkowica 5	08.09.2022	17.08.2022	-	14.03.2022	24.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1961
57	Żwirki i Wigury 18	14.09.2022	27.07.2022	-	13.06.2022	23.08.2022	30.11.2022	29.12.2022	-	1978
58	Żwirki i Wigury 28	14.09.2022	27.07.2022	-	13.06.2022	23.08.2022	30.11.2022	28.12.2022	-	1978
59	Żwirki i Wigury 36	14.09.2022	27.07.2022	-	13.06.2022	23.08.2022	30.11.2022	28.12.2022	-	1978

mgr inż. Paweł Garus

Upr. Bud. nr 157/98

kontrolowania robotami budowlanymi bez ograniczeń
w zakresie: sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych
i elektroenergetycznych

Specjalista ds. Technicznego
nadzoru w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugórek”

mgr inż. Maciej Dorociak

Sporządził:

INSPEKTOR NADZORU
ds. budowlanych
SM „UGÓREK”
mgr inż. Maciej Dorociak
ul. św. P/0055/OW.

INSPEKTOR NADZORU
ds. instalacyjnych
SM „UGÓREK”

mgr inż. Izabela Wołosz
upr. MAP/IS/0750/05

Zatwierdził:

Przewodzący Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGÓREK”

mgr inż. Tomasz Matera

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
SM „UGÓREK”

mgr Maciej Smagowicz

**Analiza wykonania okresowych kontroli wynikających z art. 62 aktualnej ustawy Prawo budowlane
w Spółdzielni Mieszkaniowej UGOREK w Krakowie**

2023 rok										
Lp.	Budynek mieszkalny wielorodzinny (adres)	Roczne okresowe kontrole				Okresowe kontrole stanu technicznego pięcioletnie				Rok oddania budynku do użytku
		Stanu technicznego budynku	Instalacji gazowej	Instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska	Przewodów kominowych	Stanu technicznego budynku	Instalacji odgromowej	Instalacji elektrycznej	Technicznej sprawności i wartości użytkowej zasobów (budowlane)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Boh. Wietnamu 4	29.09.2023	08.02.2023	-	20.06.2023	-	-	-	-	1969
2	Boh. Wietnamu 5	29.09.2023	08.02.2023	-	20.06.2023	-	-	-	-	1965
3	Cystersów 2	03.10.2023	09.02.2023	-	20.06.2023	-	-	-	-	1965
4	Dzielskiego 4	28.09.2023	09.02.2023	-	20.02.2023	-	-	-	-	1972
5	Dzielskiego 6	28.09.2023	09.02.2023	-	20.02.2023	-	-	-	-	1973
6	Dzielskiego 8	28.09.2023	09.02.2023	-	20.02.2023	-	-	-	-	1974
7	Dzielskiego 10	28.09.2023	05.01.2023	-	20.02.2023	-	-	-	-	1973
8	Dzielskiego 12	28.09.2023	09.02.2023	-	20.02.2023	-	-	-	-	1972
9	Dzielskiego 14	28.09.2023	05.01.2023	-	20.02.2023	-	-	-	-	1973
10	Fiołkowa 3	11.10.2023	08.02.2023	-	30.06.2023	-	-	-	-	1965
11	Fiołkowa 5	11.10.2023	10.02.2023	-	30.06.2023	-	-	-	-	1965
12	Fiołkowa 7	11.10.2023	08.02.2023	-	30.06.2023	-	-	-	-	1965
13	Fiołkowa 9	06.10.2023	08.02.2023	-	30.06.2023	-	-	-	-	1965
14	Fiołkowa 11	06.10.2023	08.02.2023	-	30.06.2023	-	-	-	-	1966
15	Fiołkowa 17	06.10.2023	08.02.2023	-	30.06.2023	-	-	-	-	1966
16	Fiołkowa 19	06.10.2023	08.02.2023	-	30.06.2023	-	-	-	-	1966
17	Janickiego 6	03.10.2023	09.02.2023	-	17.03.2023	-	-	-	-	1971
18	Łąkowa 10	03.10.2023	09.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1966
19	Łąkowa 16	03.10.2023	09.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1981
20	Meissnera 4	09.10.2023	08.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1977
21	Meissnera 6	09.10.2023	08.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1977
22	Miechowity 15A	29.09.2023	08.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1969
23	Młyńska 2	25.09.2023	08.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1983
24	Młyńska 4	25.09.2023	08.02.2023	-	15.09.2023	-	30.11.2023	16.10.2023	-	1971
25	Młyńska 5	26.09.2023	08.02.2023	-	15.09.2023	-	30.11.2023	16.10.2023	-	1970
26	Młyńska 6	25.09.2023	08.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1968
27	Młyńska 7	26.09.2023	10.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1968
28	Młyńska 10	26.09.2023	08.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1969
29	Młyńska 12	26.09.2023	08.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1969
30	Młyńska 14	26.09.2023	08.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1969
31	Młyńska boczna 3	25.09.2023	08.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1969
32	Młyńska boczna 5	25.09.2023	08.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1969
33	Młyńska boczna 7	25.09.2023	08.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1969
34	Pilotów 24	11.10.2023	09.02.2023	-	30.06.2023	-	30.11.2023	16.10.2023	-	1974
35	Pilotów 26	11.10.2023	09.02.2023	-	30.06.2023	-	30.11.2023	16.10.2023	-	1974
36	Pilotów 28	11.10.2023	09.02.2023	-	30.06.2023	-	30.11.2023	17.10.2023	-	1974
37	Sadzawki 5	05.10.2023	09.02.2023	-	04.05.2023	-	30.11.2023	16.10.2023	-	1971
38	Śliczna 12	05.10.2023	09.02.2023	-	31.03.2023	-	30.11.2023	16.10.2023	-	1980
39	Śliczna 12A	05.10.2023	09.02.2023	-	31.03.2023	-	30.11.2023	16.10.2023	-	1979
40	Śliczna 28	05.10.2023	09.02.2023	-	31.03.2023	-	-	-	-	1982
41	Ugorek 4	02.10.2023	09.02.2023	-	30.06.2023	-	-	-	-	1963
42	Ugorek 8	02.10.2023	10.02.2023	-	30.06.2023	-	-	-	-	1964
43	Ugorek 10A	02.10.2023	16.12.2023	-	30.06.2023	-	-	-	-	1974
44	Ugorek 10B	02.10.2023	09.02.2023	-	30.06.2023	-	-	-	-	1975
45	Ugorek 10C	02.10.2023	08.02.2023	-	30.06.2023	-	-	-	-	1974
46	Ugorek 12	02.10.2023	09.02.2023	-	30.06.2023	-	-	-	-	1965
47	Ugorek 16	10.10.2023	09.02.2023	-	30.06.2023	-	-	-	-	1966
48	Ugorek 18	10.10.2023	09.02.2023	-	30.06.2023	-	-	-	-	1966
49	Ugorek 20	10.10.2023	09.02.2023	-	30.06.2023	-	-	-	-	1965
50	Ułanów 38A	27.09.2023	09.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1974
51	Ułanów 46	27.09.2023	09.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1963
52	Ułanów 48	27.09.2023	09.02.2023	-	15.09.2023	-	-	-	-	1963
53	Włodkowica 1	27.09.2023	09.02.2023	-	17.03.2023	-	-	-	-	1960
54	Włodkowica 3	04.10.2023	09.02.2023	-	17.03.2023	-	-	-	-	1960
55	Włodkowica 4	04.10.2023	09.02.2023	-	17.03.2023	-	-	-	-	1960
56	Włodkowica 5	04.10.2023	09.02.2023	-	17.03.2023	-	-	-	-	1961
57	Żwirki i Wigury 18	09.10.2023	08.02.2023	-	22.06.2023	-	-	-	-	1978
58	Żwirki i Wigury 28	09.10.2023	09.02.2023	-	22.06.2023	-	-	-	-	1978
59	Żwirki i Wigury 36	09.10.2023	08.02.2023	-	22.06.2023	-	-	-	-	1978

Sporządził:

Zatwierdził: Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”

mgr inż. Paweł Garus

Upr. Bud. nr 197/98

Kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń
w zakresie: sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych
i elektroenergetycznych

INSPEKTOR NADZORU
ds. budowlanych
SM „UGOREK”

mgr inż. Robert Szczurek
upr. AP/0055/OWOK/08

INSPEKTOR NADZORU
ds. instalacyjnych
SM „UGOREK”

mgr inż. Izabela Wojtyśiak
upr. MAP/IS/050/03

mgr inż. Tomasz Matera

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
SM „UGOREK”

mgr inż. Maciej Smągowiec

Kierownik Działu Technicznego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”

mgr inż. Maciej Dorociak

**Analiza wykonania okresowych kontroli wynikających z art. 62 aktualnej ustawy Prawo budowlane
w Spółdzielni Mieszkaniowej UGOREK w Krakowie**

2024 rok										
Lp.	Budynek mieszkalny wielorodzinny (adres)	Roczne okresowe kontrole				Okresowe kontrole stanu technicznego pięcioletnie				Rok oddania budynku do użytku
		Stanu technicznego budynku	Instalacji gazowej	Instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska	Przewodów kominowych	Stanu technicznego budynku	Instalacji odgromowej	Instalacji elektrycznej	Technicznej sprawności i wartości użytkowej zasobów (budowlane)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Boh. Wietnamu 4	09.10.2024	08.08.2024	-	29.06.2024	-	31.10.2024	30.12.2024	-	1969
2	Boh. Wietnamu 5	09.10.2024	07.08.2024	-	29.06.2024	-	31.10.2024	30.12.2024	-	1965
3	Cystersów 2	10.10.2024	27.11.2024	-	29.06.2024	-	-	-	-	1965
4	Dzielskiego 4	14.10.2024	27.08.2024	-	23.04.2024	-	31.10.2024	04.12.2024	-	1972
5	Dzielskiego 6	14.10.2024	27.08.2024	-	23.04.2024	-	31.10.2024	06.12.2024	-	1973
6	Dzielskiego 8	14.10.2024	14.08.2024	-	24.04.2024	-	31.10.2024	06.12.2024	-	1974
7	Dzielskiego 10	14.10.2024	09.08.2024	-	24.04.2024	-	-	-	-	1973
8	Dzielskiego 12	14.10.2024	09.08.2024	-	24.04.2024	-	-	-	-	1972
9	Dzielskiego 14	17.10.2024	09.08.2024	-	24.04.2024	-	-	-	-	1973
10	Fiołkowa 3	03.10.2024	29.08.2024	-	06.07.2024	-	-	-	-	1965
11	Fiołkowa 5	03.10.2024	06.08.2024	-	06.07.2024	-	-	-	-	1965
12	Fiołkowa 7	03.10.2024	06.08.2024	-	06.07.2024	-	-	-	-	1965
13	Fiołkowa 9	04.10.2024	13.11.2024	-	06.07.2024	-	-	-	-	1965
14	Fiołkowa 11	04.10.2024	07.11.2024	-	06.07.2024	-	-	-	-	1966
15	Fiołkowa 17	04.10.2024	28.08.2024	-	06.07.2024	-	-	-	-	1966
16	Fiołkowa 19	04.10.2024	28.08.2024	-	06.07.2024	-	-	-	-	1966
17	Janickiego 6	02.10.2024	25.11.2024	-	29.06.2024	-	-	-	-	1971
18	Łąkowa 10	02.10.2024	27.11.2024	-	04.03.2024	-	-	-	-	1966
19	Łąkowa 16	02.10.2024	13.11.2024	-	04.03.2024	-	-	-	-	1981
20	Meissnera 4	11.10.2024	07.11.2024	-	21.01.2025	-	-	-	-	1977
21	Meissnera 6	11.10.2024	19.08.2024	-	21.01.2025	-	-	-	-	1977
22	Miechowity 15A	09.10.2024	07.08.2024	-	29.06.2024	-	31.10.2024	30.12.2024	-	1969
23	Młyńska 2	07.10.2024	26.08.2024	-	21.01.2025	-	-	-	-	1983
24	Młyńska 4	07.10.2024	05.11.2024	-	21.01.2025	-	-	-	-	1971
25	Młyńska 5	08.10.2024	13.08.2024	-	04.03.2025	-	31.10.2024	30.12.2024	-	1970
26	Młyńska 6	07.10.2024	21.08.2024	-	21.01.2025	-	-	-	-	1968
27	Młyńska 7	08.10.2024	08.08.2024	-	21.01.2025	-	31.10.2024	02.12.2024	-	1968
28	Młyńska 10	08.10.2024	13.08.2024	-	21.01.2025	-	31.10.2024	02.12.2024	-	1969
29	Młyńska 12	08.10.2024	13.08.2024	-	21.01.2025	-	31.10.2024	03.12.2024	-	1969
30	Młyńska 14	08.10.2024	14.08.2024	-	21.01.2025	-	31.10.2024	03.12.2024	-	1969
31	Młyńska boczna 3	07.10.2024	20.08.2024	-	21.01.2025	-	31.10.2024	04.12.2024	-	1969
32	Młyńska boczna 5	07.10.2024	21.08.2024	-	21.01.2025	-	31.10.2024	04.12.2024	-	1969
33	Młyńska boczna 7	07.10.2024	22.08.2024	-	21.01.2025	-	31.10.2024	30.12.2024	-	1969
34	Pilotów 24	15.10.2024	23.08.2024	-	29.06.2024	-	-	-	-	1974
35	Pilotów 26	15.10.2024	12.08.2024	-	29.06.2024	-	-	-	-	1974
36	Pilotów 28	15.10.2024	09.08.2024	-	29.06.2024	-	-	-	-	1974
37	Sadzawki 5	15.10.2024	28.08.2024	-	29.06.2024	-	-	-	-	1971
38	Śliczna 12	10.10.2024	22.11.2024	-	13.05.2024	-	-	-	-	1980
39	Śliczna 12A	10.10.2024	26.11.2024	-	13.05.2024	-	-	-	-	1979
40	Śliczna 28	10.10.2024	15.11.2024	-	13.05.2024	-	-	-	-	1982
41	Ugorek 4	01.10.2024	08.11.2024	-	06.07.2024	-	-	-	-	1963
42	Ugorek 8	01.10.2024	12.11.2024	-	06.07.2024	-	-	-	-	1964
43	Ugorek 10A	01.10.2024	20.11.2024	-	06.07.2024	-	31.10.2024	30.12.2024	-	1974
44	Ugorek 10B	01.10.2024	14.11.2024	-	06.07.2024	-	31.10.2024	06.12.2024	-	1975
45	Ugorek 10C	01.10.2024	14.11.2024	-	06.07.2024	-	31.10.2024	30.12.2024	-	1974
46	Ugorek 12	01.10.2024	13.11.2024	-	06.07.2024	-	-	-	-	1965
47	Ugorek 16	03.10.2024	29.08.2024	-	06.07.2024	-	-	-	-	1966
48	Ugorek 18	03.10.2024	29.08.2024	-	06.07.2024	-	-	-	-	1966
49	Ugorek 20	03.10.2024	21.11.2024	-	06.07.2024	-	-	-	-	1965
50	Ułanów 38A	30.09.2024	21.11.2024	-	21.01.2025	-	-	-	-	1974
51	Ułanów 46	30.09.2024	30.08.2024	-	21.01.2025	-	-	-	-	1963
52	Ułanów 48	30.09.2024	06.08.2024	-	21.01.2025	-	-	-	-	1963
53	Włodkowica 1	30.09.2024	26.11.2024	-	30.06.2024	-	-	-	-	1960
54	Włodkowica 3	02.10.2024	21.11.2024	-	30.06.2024	-	-	-	-	1960
55	Włodkowica 4	02.10.2024	27.11.2024	-	30.06.2024	-	-	-	-	1960
56	Włodkowica 5	02.10.2024	13.11.2024	-	30.06.2024	-	-	-	-	1961
57	Żwirki i Wigury 18	11.10.2024	06.11.2024	-	29.06.2024	-	-	-	-	1978
58	Żwirki i Wigury 28	11.10.2024	06.11.2024	-	29.06.2024	-	-	-	-	1978
59	Żwirki i Wigury 36	11.10.2024	06.11.2024	-	29.06.2024	-	-	-	-	1978

mgr inż. Paweł Garus

Upr. Bud. nr 197/98

do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń
w zakresie: sieci, instalacji, urządzeń elektrycznych
i elektroenergetycznych

Pracownik techniczny
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”

Dorociak
mgr inż. Maciej Dorociak

Sporządził:

INSPEKTOR NADZORU
ds. budowlanych
SM „UGOREK”
mgr inż. Robert Szczurek
upr. MAP/0055/OWO/...

Zatwierdził:

Pracownik Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”

mgr inż. Tomasz Matera

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
SM „UGOREK”

mgr Maciej Smagowicz

INSPEKTOR NADZORU
ds. instalacyjnych
SM „UGOREK”
mgr inż. Izabela Wokysiak
upr. MAP/IS/0750/05

Kraków 11.08.2025r

MAŁOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

2025-08-22

L.dz.: 323/XL

Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie

Zwracam się do władz Związku Rewizyjnego w którym zrzeszona jest Spółdzielnia Mieszkaniowa Ugorek o zbadanie następujących zagadnień podczas najbliższej obowiązkowej lustracji spółdzielni za lata 2022-2024.

We wspomnianym okresie nastąpiły zmiany w Regulaminie rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej Ugorek.

Pierwsza zmiana polegała na obciążeniu mieszkańców tzw. wodą budynkową, czyli różnicą między odczytem wodomierza głównego w budynku a sumą odczytów wodomierzy w poszczególnych mieszkaniach tego budynku.

Zapis §3 pkt.5 i 6 tegoż regulaminu mówi, że „w celu zbilansowania różnic między sumą odczytów wodomierzy indywidualnych i wody administracyjnej a odczytem wodomierza głównego, ustala się niedobór w bilansie zużycia wody i odprowadzenia ścieków indywidualnie dla każdego budynku, a powstały niedobór rozlicza się wg udziału procentowego zużycia wody przypadającego na każdy lokal w danym budynku”.

Według tych zapisów dokonano rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków za rok kalendarzowy 2023, rozliczenie roczne. Wyniki rozliczenia zostały ujęte w księgach roku 2023, natomiast informacja o wynikach rozliczenia została przekazana mieszkańcom w styczniu 2024r (zgodnie z obowiązującymi wówczas zapisami regulaminu).

Kolejna zmiana polegała na przesunięciu terminu dostarczenia mieszkańcom zawiadomień o wynikach rozliczenia z miesiąca stycznia na miesiąc marzec, następnego roku, więc rozliczenia dokonano w miesiącu marcu następnego roku tj. 2025r.

W związku z tym powinno dokonać się odpowiednich zapisów w księgach rachunkowych, aby różnice między poniesionymi kosztami a wnoszonymi zaliczkami w 2024r nie obciążały wyników poszczególnych nieruchomości mieszkalnych (w spółdzielni są nieruchomości wielo i jednobudynkowe). Tak się nie stało. Stwierdzam to na podstawie otrzymanych dokumentów dotyczących mojej nieruchomości oraz zamieszczonego na stronie internetowej spółdzielni w zakładce dla członków planu finansowego na 2025r w którym zamieszczono również wyniki uzyskane w 2024r.

Otóż w syntetycznym zestawieniu wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, prezentującym wyniki wg poszczególnych składników opłat, figuruje niedobór na zużyciu wody i odprowadzeniu ścieków w wysokości 137.676zł. Zaznaczam, że jest to wynik **syntetyczny nieruchomości**. W latach ubiegłych różnice między przychodami a kosztami z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków mieściły się między 5% a 10%, czasem nawet wyżej.

Zwracam na to uwagę, ponieważ mieszkańcy w miesiącu marcu (w tym ja) otrzymali dokumenty informujące o wynikach rozliczenia i należy przyjąć, że uregulowali swoje zobowiązania. Natomiast Zarząd Spółdzielni w projekcie uchwały o przeznaczeniu części nadwyżki bilansowej, zaproponował pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w którym jest również niedobór na wodzie. Trudno się z tym zgodzić. Uchwała została podjęta, mimo wniesionej przeze mnie poprawki. Kolejną sprawą, na którą zwróciłam uwagę, jest zmieniona prezentacja danych porównawczych ze sprawozdania finansowego z 2023r. Zarówno po stronie aktywów jak i pasywów, należności i zobowiązania od „osób uprawnionych” zaprezentowano w łącznej wartości tj. nieruchomości mieszkalne, garaże i lokale użytkowe razem, zamiast dokonać podziału jak to było w latach ubiegłych, **zniekształcono dane z roku 2023**. Dlaczego, nie wiem. Dlaczego podczas badania sprawozdania finansowego za 2024r nie zwrócono na to uwagi. **Można tak zniekształcać dane porównawcze bez uzasadnienia?**

Kolejna sprawa, na którą chciałam zwrócić uwagę, to brak zmian w statucie spółdzielni. Ostatnio przeprowadzane lustracje wskazywały na konieczność zmian w statucie spółdzielni w celu dostosowania do obowiązującego stanu prawnego. Pandemia uniemożliwiła zorganizowanie Walnego Zgromadzenia – statutowego. Na zorganizowanych WZ – sprawozdawczych za lata 2023 i 2024 w porządku obrad znalazły się punkty dotyczące zmian w statucie, ale pewne grupy członków spółdzielni spowodowały, że punkty te zostały usunięte z porządku obrad. Sprawa jest o tyle istotna, ponieważ chodzi między innymi o wynagrodzenia RN, które w naszej spółdzielni są bardzo wysokie np. Przewodniczący RN pobiera wynagrodzenie w wysokości 90% minimalnego wynagrodzenia. Wynagrodzenia RN obciążają znacząco koszty spółdzielni. Trzyletnia kadencja to koszt około 1mln. zł.

Proszę o umożliwienie mi spotkania z lustratorem wskazanym przez Związek. Okres objęty lustracją, to lata 2022-2024.

Pytania do Związku Rewizyjnego

1. Proszę o opinię Związku w sprawie stawki eksploatacyjnej dźwigów. Naliczanie opłat z tego tytułu uzależnione jest od ilości osób zamieszkujących lokal na podstawie złożonego w spółdzielni oświadczenia przez właściciela lokalu. W spółdzielni funkcjonują nieruchomości jedno i wielobudynkowe. Czy prawidłowym jest, aby stawka eksploatacyjna dźwigów w nieruchomości wielobudynkowej była ustalana indywidualnie dla każdego budynku w tej

nieruchomości i indywidualnie rozliczana? Czy takie zapisy w regulaminie spółdzielni są zgodne z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych?

2. Czy prawidłowym jest funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowej, gdzie Zarząd zgodnie ze statutem winien być trzyosobowy a jest dwuosobowy. I to nie z powodu dłuższej nieobecności jednego z członków, ale z powodu braku odpowiednich działań ze strony RN. Czy uchwały podejmowane przez taki ułomny Zarząd są ważne? Zresztą sama RN od blisko sześciu miesięcy nie wybrała ze swojego składu, Przewodniczącego po rezygnacji z tej funkcji złożonej przez poprzednika. Brak Prezydium RN.
3. Jak powinna być rozliczona nadwyżka bilansowa, jeżeli uchwała WZ nie wskazywała klucza podziałowego. Część nadwyżki bilansowej przeznaczono na pokrycie niedoboru na GZM, nie wskazując kogo ma dotyczyć tj. wszystkich lokali czy tylko członków. Jeżeli podział dotyczyłby tylko powierzchni użytkowej członków spółdzielni, to czy jest ważnym wskazać wg jakiej daty należy ustalać te powierzchnie. Nadwyżka bilansowa nie pokryła niedoboru na GZM.

SMUGOREK DO UŻYTKU WEWNĘTRZNEGO



MAŁOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W TARNOWIE

www.mzrsm.pl

ul. Sowińskiego 19, 33-100 TARNÓW
Firma audytorska nr 1460

L.Dz. ZL/418/2025

Tarnów, dnia 23.10.2025r.

RADA NADZORCZA I ZARZĄD SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „UGOREK” W KRAKOWIE

W wyniku umowy nr 18/2025/LSZ z dnia 05.09.2025r. zawartej pomiędzy Zarządem Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „UGOREK”, w dniach od 09 września 2025r. do 17 października 2025r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2024 roku, stosownie do postanowień art. 91-93 oraz 240 znowelizowanej ustawy Prawo spółdzielcze.

Sporządzony w wyniku lustracji protokół stanowi dokument publiczny i zgodnie z postanowieniami art.93 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze jest dokumentem jawnym dla członków Spółdzielni.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. REALIZACJA WNIOSEKÓW Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI
- II. PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁANIA
- III. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE
- IV. ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH
- V. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE I ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH CZŁONKÓW
- VI. PLANOWANIE DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ
- VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
- VIII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA
- IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-OŚWIATOWA
- X. RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE
- XI. SPRAWY WNIESIONE PRZEZ CZŁONKÓW.

Z przeprowadzonej lustracji sporządzono protokół, który po uprzednim podpisaniu przez osoby sporządzające oraz Zarząd, został w dwóch egzemplarzach pozostawiony w Spółdzielni celem wykorzystania zapisów tegoż protokołu w dalszych pracach Zarządu i Rady. Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- ✓ Statut i uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- ✓ uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- ✓ dokumenty członkowskie,
- ✓ dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- ✓ dokumenty finansowo-księgowe.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. W oparciu o przeprowadzone badanie lustratorzy stwierdzają, że działania Spółdzielni w okresie objętym lustracją nakierowane były na poprawę komfortu zamieszkiwania członków.

Ustalenia lustracji wynikające z treści protokołu dotyczą:

1. Realizacji wniosków polustracyjnych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa UGOREK w Krakowie przestrzegała obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego w zakresie terminowego poddawania lustracji pełnej swej działalności. Poprzednia lustracja pełna obejmowała działalność Spółdzielni w latach 2019-2021. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z w/w lustracji Zarząd MZRSM przekazał do realizacji 2 wnioski. Wnioski polustracyjne miały charakter szkoleniowo-instruktażowy i wskazywały, które obszary w Spółdzielni należy dostosować do zmieniających się przepisów prawnych. Dokładna charakterystyka i stopień realizacji poszczególnych wniosków wynikających z poprzedniej lustracji zawarta jest w protokole z lustracji.

2. Podstawy prawne i zakres działania.

W latach 2022-2024 podstawą działania Spółdzielni był Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 24.06.2006 r. uchwałą nr 12 /wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000125003 w dniu 28.07.2006 r./; zmiany do Statutu wraz z tekstem jednolitym Statutu uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 30.11.2007 r. uchwałą nr 4 /wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17.03.2008 r. i 19.06.2008 r./; zmiany do Statutu wraz z tekstem jednolitym Statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 22.11.2011 r. uchwałą nr 4 i 5 /wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie w dniu 15.02.2012 r., 17.04.2012 r. i 18.05.2012 r./; zmiany do Statutu wraz z tekstem jednolitym Statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 12.06.2018 r. uchwałą nr 11, 16, 17 /wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie w dniu 13.08.2018 r. uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 22.11.2011 r. oraz przez Walne Zgromadzenie dnia 12.06.2018 r. Działalność Spółdzielni jest normowana również regulaminami i instrukcjami. Należy przestrzegać kompetencji uchwalania Regulaminów zgodnie ze Statutem Spółdzielni przez odpowiednie organy Spółdzielni. Statut i regulaminy zawierają wszystkie najważniejsze postanowienia wynikające z ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, choć na skutek stale zmieniających się przepisów wymagają one ciągłego dostosowywania do aktualnej sytuacji prawnej.

3. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.

Organizacja wewnętrzna Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń. Obowiązująca struktura organizacyjna oraz wielkość zatrudnienia, która w latach objętych lustracją kształtowała się na poziomie niższym niż wynikałoby z zatwierdzanej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej. Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni, pracują na stanowiskach, które odpowiadają ich wykształceniu oraz dotychczasowej pracy. Uczestniczą również w szkoleniach branżowych podnoszących

kwalifikacje zawodowe. Należy uznać, że posiadają kwalifikacje do wykonywania powierzonych im obowiązków.

Dokumentacja pracownicza jest kompletna. Listy obecności i kartoteki urlopowe prowadzone są na bieżąco. Spółdzielnia posiada również regulaminy wymagane przez ustawę Kodeks pracy.

Dokumentacja płacowa prowadzona jest czytelnie i poprawnie. Spełnia również wymogi związane z przepisami podatku dochodowego od osób fizycznych i składek na ubezpieczenie społeczne. Zagadnienia związane z Bezpieczeństwem i Higieną Pracy i ochrony danych osobowych zlecone jest firmom zewnętrznym świadczącym profesjonalne usługi. Posiadana dokumentacja jest kompletna, zgodna z przepisami prawa, prowadzona jest prawidłowo. Spółdzielnia wykonała analizę ryzyk występujących na poszczególnych grupach stanowisk pracy. Wyznaczyła osoby mające uprawnienia dostępu do przetwarzanych zbiorów oraz administratora zabezpieczenia zbiorów. Lustracja nie stwierdziła przypadków naruszenia ustawy o ochronie danych osobowych oraz rozporządzenia ogólnego o ochronie danych osobowych.

4. Organizacja i działalność organów samorządowych.

Udokumentowanie pracy wszystkich organów prowadzone jest prawidłowo. Decyzje i uchwały podejmowane były przy udziale wymaganego quorum i były merytorycznie uzasadnione. Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni. W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego, skupiając się na sprawach wynikających z aktualnych potrzeb, realizując zadania statutowe i gospodarcze Spółdzielni. Do pracy Zarządu, w tym podejmowania uchwał, realizacji podjętych zadań, aktywności w zakresie zabezpieczania działalności Spółdzielni zgodnej z oczekiwaniami członków, lustracja nie wnosi uwag.

Walne Zgromadzenie w badanym okresie przyjmowało kierunki rozwoju Spółdzielni, które miały na celu systematyczną poprawę stanu technicznego zasobów, dążenie do dalszego doskonalenia form zarządzania oraz oszczędnego gospodarowania zmierzającego do minimalizowania kosztów utrzymania lokali obciążających mieszkańców.

W roku 2022 Zarząd nie zwołał Walnego zgromadzenia członków z uwagi na obowiązujący stan epidemii i zagrożenia epidemiologicznego oraz ograniczenia wynikające z art. 90 i 90a ustawy.

5. Planowanie działalności statutowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Działalność statutowa Spółdzielni była planowana. W latach objętych lustracją sporządzane były przez Zarząd i przedstawiane Radzie Nadzorczej okresowe informacje i analizy z realizacji planów gospodarczych i remontów. Plany te były kompleksowe, ujmowały przychody i koszty wszystkich rodzajów działalności Spółdzielni w przekroju poszczególnych nieruchomości, a w zakresie remontów opracowywane były w układzie rzeczowym i finansowym. Procedury uchwalania planów były przestrzegane. Okresowo przedkładano również informacje o wysokości zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych. Przedkładane informacje i analizy były przedmiotem posiedzeń Rady Nadzorczej, która wypełniając swoje obowiązki statutowe, dokonywała oceny stopnia wykonania planów. W oparciu o zapisy w protokołach Rady Nadzorczej, stwierdzić można, że Rada przyjmowała i akceptowała okresowo realizację zadań wynikających z przyjętych planów finansowo-gospodarczych. Brak jest przyjęcia przez Radę Nadzorczą wykonania planów remontowych w ujęciu finansowo-rzeczowym.

6. Zagadnienia członkowskie i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków.

Analiza zagadnień członkowsko-mieszkaniowych wykazała poprawność działania Zarządu w tym zakresie. Dokumentacja tych zagadnień, prowadzona była właściwie. Przestrzegane były kompetencje organów Spółdzielni i terminy, w zakresie przyjęć na członków oraz ich skreślenia, czy też wykreślenia. Uchwały w tym zakresie były podejmowane właściwie, zawierały

uzasadnienie i pouczenie członka o trybie odwoławczym. W ocenie lustracji należy pozytywnie ocenić działania Spółdzielni z zakresu prowadzenia zagadnień członkowsko-mieszkaniowych. Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały właściwe prowadzenie i przechowywanie dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów. Z ustaleń lustracji wynika, że stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany. Zastrzeżeń nie budzi także sposób realizacji wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali.

7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Na podstawie przeprowadzonej analizy zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obejmującej taką tematykę jak: sposób zarządzania spółdzielnią, eksploatację zasobów mieszkaniowych i ich utrzymanie w należyтым stanie technicznym, zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane, należy uznać, że obsługa tych zasobów, była właściwa oraz prowadzona w interesie członków. Zgodnie z ustawą Prawo budowlane lustrwana Spółdzielnia posiada książki obiektów budowlanych założone na poszczególne nieruchomości budynkowe. Na bieżąco były wykonywane przeglądy techniczne budynków, zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane. Zawierane umowy o media i usługi komunalne, pomimo pozycji monopolistycznych kontrahentów, miały na względzie zabezpieczenie interesów Spółdzielni i jej członków.

Dobór wykonawców na remonty z uwagi na charakter i wartość prowadzonych prac, był właściwy, zabezpieczał prawidłowość wykonania robót remontowych. Wykorzystanie funduszu remontowego było zgodne ze Statutem oraz uchwalonymi planami. Zgodnie z ustawą Prawo budowlane, lustrwana Spółdzielnia posiada książki obiektu budowlanego. Spółdzielnia dopełniła, w okresie objętym lustracją, obowiązek poddania zasobów mieszkaniowych kontrolom przewidzianym w ustawie Prawo budowlane oraz przepisach wykonawczych do tej ustawy. Terminy wykonania przeglądów zostały dochowane.

8. Działalność inwestycyjna.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

9. Działalność społeczno-wychowawcza.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności społeczno-wychowawczej.

10. Rachunkowość i finanse.

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była w oparciu o Politykę rachunkowości, która uwzględnia charakter prowadzonej przez Spółdzielnię działalności z zachowaniem zgodności z ustawą o rachunkowości. Zapisy księgowe prowadzone były na bieżąco w sposób kompletny i przejrzysty, oddając skutki zdarzeń gospodarczych.

Sprawozdania finansowe, zgodnie z zapisami art. 64 ust.1 pkt 4 Ustawy o rachunkowości były badane przez niezależnych biegłych rewidentów oraz przyjmowane przez Radę Nadzorczą. Opinie z badania sprawozdania finansowego w poszczególnych latach były pozytywne.

Walne Zgromadzenie Członków corocznie zatwierdzało sprawozdania finansowe i sprawozdania z działalności, które były składane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Stan majątku Spółdzielni był sprawdzany poprzez terminową inwentaryzację. Spółdzielnia prawidłowo dokonywała pomniejszeń majątku związanych z wyodrębnieniem lokali na własność.

Zgodnie z zapisami obowiązującej w Spółdzielni Polityki rachunkowości w ewidencji księgowej winny być wprowadzone zmiany umożliwiające wdrożenie zasad określonych Uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Spółdzielnia dokonała częściowego wdrożenia w/w stanowiska w stosunku do ustalenia wyniku finansowego oraz jego

prezentacji w sprawozdaniu finansowym. Podczas lustracji nie przedstawiono uzgodnień funduszy własnych finansujących środki trwałe. Bieżący stan nie potwierdza kontynuacji wdrożenia w/w Uchwały Nr 7/2015 KSR.

Nadzór nad prawidłowością działań Zarządu sprawowała Rada Nadzorcza, która na bieżąco analizowała zadłużenia oraz weryfikowała realizację planów remontowych i finansowo-gospodarczych. Działania Zarządu były nakierowane nie tylko na poprawę komfortu zamieszkiwania członków, ale też na umiejętne wykorzystanie posiadanych zasobów.

Prawidłowy obrót środkami wnoszonymi przez mieszkańców Spółdzielni oraz racjonalna gospodarka w zakresie zarządzania zasobami umożliwiały uzyskanie nadwyżek bilansowych, które zasilają fundusz remontowy oraz przeznaczone były na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, co bezpośrednio przekładało się na obniżenie opłat eksploatacyjnych oraz prowadzone remonty. Podziału nadwyżki bilansowej dokonywano nie stosując zapisów ustawy Prawo spółdzielcze oraz wewnętrznych regulaminów.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w podziale na nieruchomości był integralną częścią informacji dodatkowych do sprawozdania w każdym roku badanym.

Wyniki na nieruchomościach za poszczególne lata, rozliczone zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 wykazały nadwyżkę kosztów nad przychodami.

Uzyskane wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w każdym roku odnoszone były, zgodnie z art. 6 usm na konto rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości do rozliczenia z członkami w roku następnym.

Wskaźnik zadłużenia, który wynosił 4,56% na 31.12.2022r., spadł do poziomu 3,81% na koniec 31.12.2024., co jest efektem prowadzonych działań windykacyjnych

Spółdzielnia nie ma trudności z zachowaniem płynności finansowej i posiada zdolność do terminowego regulowania zobowiązań.

Wysoki stan środków pieniężnych pozwalał na uzyskiwanie dodatkowych przychodów w postaci odsetek, poprzez lokowanie środków na lokatach terminowych.

Gospodarka środkami pieniężnymi jest stabilna, stan środków pieniężnych we wszystkich latach objętych lustracją pozwala na terminowe regulowanie wymagalnych zobowiązań.

11. Sprawy wniesione przez Członków.

Dnia 22 sierpnia 2025r. do Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie wpłynęło pismo Członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie celem zbadania sposobu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków; opłat za dzwigi; rozliczeń nadwyżki bilansowej i prezentacji sprawozdań finansowych oraz prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej poprzez brak pełnego składu Zarządu.

Dokonano analizy dokumentów dotyczących przedstawionych problemów, których wyjaśnienie zostało opisane w protokole.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie przekazuje następujące wnioski polustracyjne z lustracji pełnej za lata 2022–2024 w Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie:

1. Dostosować Statut i regulaminy do obowiązujących norm prawnych, a w szczególności nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 r. (str. 7,11 protokołu)
2. W bieżącej pracy organów spółdzielni przestrzegać podziału kompetencji w korelacji z przepisami ustaw spółdzielczych (str. 10 protokołu)
3. Podziału nadwyżki bilansowej dokonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz przyjętymi do stosowania wewnętrznymi uregulowaniami (str. 49 protokołu)

4. W trybie pilnym dokonać uzgodnień funduszy własnych oraz zmian w planie kont umożliwiających wdrożenie stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości (strona 57 protokołu)
5. Ewidencję oraz rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzić w systemie ewidencji księgowej zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uregulowaniami wewnętrznymi. (str. 59 protokołu)
6. Rozliczenia wody i odprowadzenia ścieków do „zera” dokonywać na koniec okresu sprawozdawczego z uwzględnieniem obowiązujących ustaw i regulaminów wewnętrznych. Informacje o rozliczeniu wysyłać w terminach umożliwiających poprawne sporządzenie sprawozdania finansowego. (str. 63 protokołu)

Zgodnie z art. 93 § 1b i § 4 znowelizowanej ustawy Prawo spółdzielcze:

- Rada Nadzorcza zobowiązana jest przedstawić wnioski z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu;
- Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest corocznie przekazywać informację o realizacji wniosków polustracyjnych podmiotowi przeprowadzającemu lustrację tj. Małopolskiemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie oraz Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni;
- Protokół lustracji jest dokumentem publiczno-prawnym. Zgodnie z art. 8¹ członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymać kopię protokołu lustracji i wniosków z niej wynikających. Koszty sporządzenia kopii pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wniosek o sporządzenie kopii winien być złożony na piśmie.

*Prezes Zarządu
Małopolskiego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
Aneta Piękoś*



Signed by /
Podpisano przez:

Aneta Piękoś

Date / Data:
2025-10-24
13:59