

- dostawy energii cieplnej:
- dostawy energii elektrycznej:
- usług kominiarskich:
- **przesyłu energii elektrycznej**
- **usług w zakresie czynności sprzątania zasobów Spółdzielni**

Umowy są oznakowane i podpisane przez strony do tego upoważnione, w sposób należyty zabezpieczają interes Spółdzielni.

Stwierdzono, że Spółdzielnia przeprowadza przeglądy zasobów w celu stwierdzenia prawidłowości realizacji przedmiotu umowy. W przypadku nienależytego wykonania przedmiotu umowy Spółdzielnia dokonuje zmniejszenia wynagrodzenia.

Wywóz nieczystości

Od 01.07.2013 r. obowiązki odbioru nieczystości stałych zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.1996 Nr 132 poz.622; Dz.U. z 2012 r. poz. 391, 951; z 2013 r. poz. 21, 228, 888), przejęła Gmina we Wrocławiu.

Poza wyżej wymienionymi umowami w zakresie:

- realizacji usług przez kontrahentów zewnętrznych,
- świadczeniem usług przez podmioty zewnętrzne,

Spółdzielnia siłami zewnętrznymi do bezpośredniej obsługi zasobów spółdzielczych –realizowała między innymi następujące zadania:

- miejscowa naprawa chodników i dróg na nieruchomości ,
- miejscowa naprawa pokryć dachowych,
- naprawa i konserwacja instalacji elektrycznej i odgromowej w budynkach,
- naprawa i konserwacja oświetlenia zewnętrznego,
- naprawa i konserwacja instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- naprawa instalacji centralnego ogrzewania,
- naprawa i konserwacja przyłączy gazowych, wodociągowych,
- wszelkie naprawy z tytułu dewastacji,

- naprawa i konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach ogólnego użytku.
- koszenie trawy i pielęgnacja terenów zielonych na nieruchomości.

Przedstawione wyżej umowy są umowami standardowymi i w sposób dostateczny zabezpieczają interesy Spółdzielni oraz potrzeby mieszkańców zasobów mieszkaniowych.

Umowy te zostały przygotowane przez dostawców usług i uzgodnione z Zarządem Spółdzielni.

Powyższe umowy z punktu widzenia zapewnienia należytej ochrony interesów Spółdzielni, precyzują i zabezpieczają interesy Spółdzielni między innymi:

- obowiązki przedsiębiorstwa w zakresie utrzymywania instalacji wewnątrz budynku, w tym granice władania i odpowiedzialności za eksploatację;
- obowiązki przedsiębiorstwa w zakresie dostawy określonej w umowie usługi,
- wysokość stawek opłat za usługi;
- tryb rozliczeń finansowych za dostarczane usługi.

Lustracja zapoznała się z w/w umowami firm świadczących usługi w okresie badanym i stwierdziła, że umowy precyzują zakres wzajemnych obowiązków firmy i Spółdzielni, wysokość wynagrodzenia i sposób zapłaty.

W przypadku firm świadczących usługi w zakresie obsługi serwisowej z zakładem usługowym i konserwacji instalacji, a więc tam gdzie, wynagrodzenie i opłaty mogą być negocjowane - Zarząd Spółdzielni zapewnił ochronę interesu Spółdzielni, precyzując dokładnie zakres usługi, - częstotliwość ich wykonania, wysokość stawek lub wysokość ryczałtu miesięcznego.

W odniesieniu do pozostałych firm ceny są urzędowe lub regulowane przez odpowiednie instytucje państwowe (Urząd Miasta we Wrocławiu).

Podsumowując, wymienione wyżej umowy zawarte na świadczenie usług w sposób dostateczny zabezpieczają interes Spółdzielni, określają obowiązki stron, wysokość stawek opłat za usługi i sposób rozliczeń finansowych, kary umowne za nienależyte wykonanie umowy oraz ewentualne upusty i odszkodowania. Umowy są oznakowane i podpisane przez strony do tego upoważnione.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

VII. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

7.1. Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi i ustalenie potrzeb remontowych

7.1.1. Administrowanie zasobami mieszkaniowymi jest scentralizowane bez podziału na osiedla. Nadzór techniczny nad robotami remontowymi i modernizacyjnymi zasobów mieszkaniowych był realizowany przez Zarząd Spółdzielni z którym Spółdzielnia ma zawarte umowy o pracę. Nadzór sprawowany jest poprzez dokonywanie kontroli systematycznych, okresowych i bieżących przeglądów budynków, instalacji sieci, kontrolę i odbiór techniczny zleconych robót, prac i usług.

Podstawowym zadaniem gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest zapewnienie prawidłowości wykonywania robót remontowych pod względem zgodności z projektem technicznym, normami i przepisami prawa budowlanego. Każda robota wykonana przez firmy zewnętrzne jest odbierana komisyjnie, a na okoliczność odbioru sporządzany jest stosowny protokół. Po zakończeniu określonych prac lub remontów, Zarząd Spółdzielni prowadzi działalność Spółdzielni opisuje otrzymaną fakturę lub rachunek, kompletując jednocześnie dokumentację techniczno-księgową, w zakresie zrealizowanego zadania.

Podobnie jak w okresie objętym poprzednią lustracją również w latach 2022-2024 czynności nadzoru technicznego nad zasobami powierzone zostały Prezesowi Zarządu i podporządkowane mu organizacyjnie. Bezpośredni nadzór nad całością zasobów mieszkaniowych w okresie objętym lustracją sprawuje Zastępca Prezesa, który wspólnie z Prezesem Zarządu nadzoruje wszystkie prace remontowe i budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni zgodnie z uchwalonymi planami gospodarczymi na poszczególne lata.

Dział eksploatacji w imieniu którego obsługę techniczną i bieżący nadzór nad całością zasobów sprawuje Zastępca Prezesa a nadzór ten realizowany jest poprzez:

- organizację i udział w przeglądach okresowych budynków i ich otoczenia w celu ujawnienia potrzeb remontowych,
- przygotowanie materiałów i wniosków do opracowania projektów planów rzeczowo – finansowych remontów,
- zabezpieczenie wykonawstwa remontów oraz organizacja i udział w przetargach na wyłonienie wykonawców obcych,
- nadzór nad wykonawstwem remontów i udział w odbiorach robót,
- prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych,
- bieżącą eksploatacją zasobów mieszkaniowych,

- kompleksowe utrzymanie terenów zielonych i ciągów pieszych oraz nadzór nad firmą świadczącą usługi związane ze stałym utrzymaniem czystości budynków i ich otoczenia ponadto przyjmowaniem zgłoszonych awarii, usterek i ich realizacją w książkach zgłoszeń.

7.1.2. Spółdzielnia spełniając wymogi art. 64 ustawy Prawo Budowlane, prowadzi dokumentację czynności nadzoru budowlanego i posiada książki obiektu budowlanego wraz z protokołami zrealizowanych przeglądów technicznych budynków stanowiących mienie Spółdzielni. Dla budynków mieszkalnych Spółdzielnia założyła i prowadzi książki obiektu budowlanego, zgodnie z wytycznymi zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 27.12.2022 r. w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu pn. „Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego” (Dz. U. z 2022 r. poz. 2778).

W trakcie lustracji sprawdzono przestrzeganie przepisów Prawa budowlanego, w tym prowadzenie książek obiektów budowlanych na podstawie których stwierdzono, że Spółdzielnia rejestrowała wszystkie zdarzenia dotyczące wszystkich zarządzanych przez Spółdzielnię obiektów, w tym:

- przeprowadzanie kontroli stanu budynku,
- przeprowadzanie remontów i modernizacji ,
- sporządzanie dokumentacji, ekspertyz i audytów.

W wyniku kontroli dokumentów i książek obiektów budowlanych lustrator stwierdza ,że wpisy dokonane były na podstawie protokołów z przeglądu instalacji gazowej, protokołów okresowego przeglądu technicznego, protokołów z okresowego przeglądu przewodów kominowych (roczne), protokołów z badania pełnego uziemień piorunochronnych, protokołów z badania rezystancji izolacji, protokołów odbioru robót. W książkach obiektów budowlanych znajdują się informacje dotyczące podjętych przez Spółdzielnię działań w zakresie poszanowania energii cieplnej.

Spółdzielnia w myśl ustawowego zapisu w art. 62 ust.1 pkt 2 ustawy Prawo Budowlane dokonuje okresowych kontroli obiektów budowlanych w zakresie:

- przeglądów pięcioletnich sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
- rocznych przeglądów stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne,
- przeglądów instalacji gazowej w budynkach oraz przeglądów instalacji i aparatów gazowych w lokalach,
- przeglądów przewodów kominowych,

- pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, rezystencji izolacji i oporności uziemień ochronnych.

Powyższe kontrole dokonywane były przez osoby posiadające uprawnienia budowlane oraz legitymujące się stosownymi kwalifikacjami w zakresie dozoru technicznego, w tym eksploatacji urządzeń i instalacji energetycznych oraz gazowych.

Dokonano badania wymienionych dokumentów przeglądów technicznych budynków mieszkalnych

- Protokołów kontroli okresowej budynków mieszkalnych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane (co najmniej raz na 5 lat).
- Protokołów z „przeglądów przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych i dymowych”.
- Protokołów z przeprowadzonych pomiarów oporności uziemień ochronnych, rezystencji instalacji i pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.
- Protokołów z przeglądów instalacji gazowej.

Przeglądy techniczne, instalacji elektrycznej i kominarskie zostały przeprowadzone przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. W przypadku wystąpienia usterek instalacji gazowej Spółdzielnia podejmowała działania w celu natychmiastowego ich usunięcia.

Protokoły przeglądów budynków mieszkalnych i użytkowych prowadzone w Spółdzielni są uporządkowane i posegregowane i ułożone w segregatorach w administracji Spółdzielni, która ma prawny obowiązek ich gromadzenia i prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych przez cały okres użytkowania budynków przechowując w nich protokoły z przeglądów technicznych i inne dokumenty dotyczące stanu budynków.

Na podstawie przedłożonych dokumentów lustrator stwierdziła, co następuje:

- Spółdzielnia w terminach określonych w art. 62 Ustawy Prawo Budowlane przeprowadza okresowe obowiązkowe przeglądy techniczne.
- Spółdzielnia spełnia wymóg art. 64 Ustawy Prawo Budowlane w zakresie prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego.
- Protokoły z kontroli obiektu budowlanego i oceny stanu technicznego oraz dokumenty, o których mowa w art. 63 Ustawy Prawo Budowlane dołączone były do ksiąg obiektu budowlanego.

Dokumentację prowadzi się zgodnie z wymogami ustawowymi Prawa Budowlanego, a Spółdzielnia dokonuje wpisów dotyczących okresowych kontroli budynków i ich instalacji. Odnotowano prowadzenie dokumentów i protokołów dotyczących stanu technicznego. Lustratorowi przedstawiono dokumenty potwierdzające, że Spółdzielnia w okresie lustracji wykonała wszystkie wymagane prawem przeglądy.

Przepisy Ustawy Prawo Budowlane nałożyły na Spółdzielnię, jako właściciela i zarządcę budynków obowiązek prowadzenia okresowych kontroli obiektów w zakresie i z częstotliwością podaną w art. 62 ust.1 ustawy z dnia 07.07.1994r.(Dz.U. z 2013r.,poz1409 z późniejszymi zmianami) tej ustawy oraz prowadzenia dla poszczególnych budynków ksiąg obiektu budowlanego.

Spółdzielnia zobowiązana jest do przeprowadzania kontroli:

- corocznych przeglądów instalacji gazowej oraz przewodów kominowych, dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
- sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- świadczenia usług kominiarskich w zakresie czyszczenia przewodów kominowych wraz z przeprowadzeniem ustawowej kontroli stanu technicznego urządzeń kominowych w budynkach, oraz inne uzgodnione przez strony elementy urządzeń wentylacyjno-kominowych przy użyciu zakładowego sprzętu i narzędzi,
- 5-cio letnich przeglądów dotyczących stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą objęte są również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień i instalacji i aparatów.

W celu sprawdzenia sposobu realizacji w/w obowiązków zapoznano się w trakcie lustracji z dokumentacją obiektów, związaną ze sprawowaniem nadzoru technicznego nad zasobami.

Wyniki tego badania sprawdzono reprezentatywnie na budynkach, które dotyczyły nieruchomości położonych przy:

- ul. Bolesława Prusa 44 we Wrocławiu,
- ul. Bolesława Prusa 46-48 we Wrocławiu
- ul. Baryckiej 8-10 we Wrocławiu,

- ul. Baryckiej 12 i Oleśnickiej 27 we Wrocławiu ,
- ul. Stefana Żeromskiego 7-9 – Oleśnicka 25 we Wrocławiu.

W powyższym temacie ustalono, co następuje:

- wszystkie objęte badaniem obiekty poddane zostały corocznym przeglądom mającym na celu sprawdzenie stanu technicznej sprawności elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie czynników atmosferycznych.
- ponadto w każdym budynku przeprowadzony został przegląd szczelności instalacji gazowej oraz stanu technicznego przewodów kominowych,
- kompleksowe kontrole polegające na ocenie sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, jego estetyki i estetyki otoczenia oraz stanu instalacji elektrycznej z pomiarem oporności przeprowadzone są z zachowaniem wymaganej przez ustawę częstotliwości, co 5 lat.

Ostania kontrola sprawności technicznej i wartości użytkowej wszystkich lustrowanych budynków przeprowadzona była w 2024 roku. Przeprowadzone kontrole okresowe budynków zostały udokumentowane w protokołach sporządzonych oddzielnie dla każdego obiektu.

Protokoły zostały podpisane przez osoby legitymujące się wymaganymi uprawnieniami określonymi w ustawie i przepisach szczegółowych właściwych ministerstw. Podpisy opatrzone pieczętkami imiennymi z identyfikacją posiadanych uprawnień.

W okresie objętym lustracją roczne przeglądy budowlane przeprowadzone zostały przez Inspektora nadzoru robót budowlanych, który posiada stosowne uprawnienia budowlane.

Przeglądy gazowe obejmujące eksploatację urządzeń instalacji i sieci gazowych przeprowadzone zostały w roku 2024 przez firmę mającą stosowne uprawnienia. Natomiast przeglądy kominiarskie obejmujące swym zakresem kontrolę przewodów kominowych przeprowadziła firma zewnętrzna. Firmy te zostały wybrane z wolnej ręki.

Dla wszystkich objętych badaniem lustracyjnym obiektów prowadzone są książki obiektu budowlanego, w których zawarte są niezbędne informacje o obiekcie w tym jego charakterystyka, wykaz dokumentacji projektowo – wykonawczej w oparciu, o które wybudowano, ewentualnie modernizowano obiekt, przeprowadzone przeglądy okresowe, odebrane remonty z podaniem ich zakresu i dat odbioru. Książki te zawierają wszystkie podstawowe dane podane w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 03.07.2003 roku w sprawie książek obiektu budowlanego (Dz. U. Nr.120 poz. 1134). Zapisy dokonywane są w porządku chronologicznym i należyście dokumentują zdarzenia zachodzące w toku istnienia budynków.

❖ Reasumując:

Ustalenia w zakresie nadzoru technicznego nad zasobami pozwalają stwierdzić, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Informatyk” we Wrocławiu wywiązuje się poprawnie z obowiązków nałożonych przez Ustawę Prawo Budowlane. Dokumentacja techniczna jest gromadzona w administracji Spółdzielni i przypisana do poszczególnych budynków. Stan dokumentacji technicznej oraz sposób jej archiwizowanie nie nasuwają uwag.

7.1.3. Działalność w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych prowadzona była w latach 2022- 2024 w oparciu o roczne rzeczowo – finansowe plany remontów opracowane w ujęciu poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości z wyszczególnieniem zakresu rzeczowego planowanych robót i szacowanego kosztu. Bazą wyjściową do sporządzania planów są bieżąco aktualizowane wykazy potrzeb remontowych nieruchomości ujawnionych w trakcie przeglądów okresowych budynków. Projekty planów gospodarczych na rok 2022, 2023 i 2024 były przedmiotem omówienia spraw remontów zasobów wstępnie na posiedzeniu Zarządu Spółdzielni a następnie przedkładane Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia stosownymi uchwałami. Spółdzielnia prowadzi zgodnie z zapisem art. 4 pkt. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 roku nr 119 poz.1116) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, z uwzględnieniem wszystkich wpływów i wydatków dotyczących nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni.

Zestawienie wpływów i wydatków na funduszu remontowym nieruchomości za lata 2022-2024, przedstawia **tabela nr 10** stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu lustracji.

Obroty i salda funduszu remontowego ogółem dla wszystkich nieruchomości według stanu księgowego na dzień 31.12.2024 roku wyniosły:

L p.	Nieruchomość	2024			
		B.O.	Wpływy	Wydatki	B.Z.
1	Ul. Prusa 44	-13.169,23	43.091,64	114,98	29.807,43
2	Ul. Prusa 46/48	27.429,21	70.115,04	83.962,45	13.581,80
3.	Ul. Zeromskiego 7,9,11 i ul. Oleśnicka 25	128.313,42	118.431,30	3.144,90	243.599,82
4.	Ul. Barycka 8,10,12 i ul. Oleśnicka 27	11.510,80	13.068,72	11.037,45	131.127,07
	Rezerwowy fundusz remontowy na 31.12.2024	59.377,65	0,00	0,00	59.377,65
	Łącznie na FR na 31.12.2024	213.461,85	362.291,70	98.259,78	477.493,77

Saldo kont funduszu remontowego, według stanu na dzień bilansowy 31.12.2024 roku wynosiło

1.	Bilans otwarcia (stan roku poprzedniego) w wysokości na	213.461,85 zł
2.	Zwiększenia (wpływy FR) łącznie :	362.291,70 zł
3.	Zmniejszenia (wydatki FR) łącznie	98.259,78 zł
4.	bilans zamknięcia per saldo (stan na koniec 31.12.2024 r)	477.493,77 zł

Na koniec 2024 roku fundusz remontowy zamknął się saldem dodatnim w kwocie 477.493,77 zł stanowiący jednocześnie bilans otwarcia 2025 roku. Saldo to jest zgodne z zestawieniem obrotów i sald konta księgowego 856 pochodzącego z programu księgowego obsługiwanego przez Spółdzielnię. Saldo funduszu remontowego według stanu księgowego na dzień 31.12.2024 roku zostało przedstawione w sprawozdaniu finansowym, w pasywach bilansu – poz.B.III.3a (Fundusze specjalne) oraz w aktywach – poz.B.II.3e ; w wysokości wynikającej z powyższego rozliczenia. Plany remontowe określone zostały uchwałami Rady Nadzorczej dotyczącymi planów rzeczowo-finansowych za poszczególne lata.

7.1.4. Podział obowiązków remontowych wewnątrz lokali na Spółdzielnię i użytkowników lokali sprecyzowany został w Regulaminie porządku domowego przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/2018 z dnia 15.11.2018 roku. W regulaminie tym określono zakres robót, których użytkownikowi nie wolno wykonywać. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany pionów instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, instalacji anteny zbiorczej. Naprawy i remonty części nieruchomości stanowiącej własność indywidualną realizuje właściciel własnym staraniem i na własny koszt. Właściciele lokali są zobowiązani każdorazowo do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z jego winy. Mieszkańcy są zobowiązani do użytkowania zajmowanych lokali mieszkalnych zgodnie z ich przeznaczeniem, a także do utrzymania tych lokali oraz innych użytkowanych przez siebie pomieszczeń w należytym stanie technicznym i sanitarnym.

7.2.Finansowanie remontów

7.2.1. Środki finansowe na zapewnienie prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi w zakresie remontów i bieżącej konserwacji instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej gromadzone są w Spółdzielni na koncie funduszu remontowego. Zgodnie z § 111 statutu Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten

fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Gospodarkę remontową w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni przedstawiono w tabeli nr 10, stanowiącej załącznik do protokołu lustracji.

W świetle postanowień statutu Spółdzielni zatwierdzonego i uchwalonego uchwałą nr 1/2022 w dniu 12.12.2022 roku zawartych w § 111 oraz stosownie do art. 6 ust. 3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w celu zabezpieczenia środków na finansowanie obsługi technicznej zasobów mieszkaniowych.

Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem remontowym określone zostały w Regulaminie zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi na remonty zasobów mieszkaniowych, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą pn. Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu. Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą nr 5/2010 Rady Nadzorczej w dniu 27 kwietnia 2010 roku i wszedł w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2010 roku. W wyniku zmian statutu Spółdzielni na podstawie uchwały nr 8/2018 Rada Nadzorcza w dniu 12 kwietnia 2018 r. zatwierdziła nowy regulamin z mocą obowiązującą od dnia 01.05.2018 roku. Do wyżej wymienionego regulaminu Rada Nadzorcza aneksem nr 1 uchwaliła zmiany, które zostały wprowadzone do stosowania uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2019 z dnia 28.03.20219 roku

Wysokość stawek opłat na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w okresie objętym lustracją była uchwalana i podejmowana stosownymi uchwałami.

W oparciu o uchwały na podstawie § 117 ust.1 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu oraz § 7 ust.1 regulaminu funduszu remontowego Zarząd Spółdzielni dokonał zmian wysokości stawek opłat na fundusz remontowy. Zestawienia zmian stawek funduszu remontowego obowiązujących od 01 lipca każdego roku prezentowały załącznik do uchwały Zarządu i stanowiły integralną część powyższych uchwał.

W regulaminie określono:

- źródła tworzenia funduszu,
- rodzaje wydatków, które mogą być sfinansowane ze środków funduszu.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:

- fundusz remontowy poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości mieszkaniowych zwanych funduszami remontowymi nieruchomości tworzone z odpisów w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości.

- remont infrastruktury (mienia) Spółdzielni, przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku.

Gospodarkę funduszem remontowym w latach 2019- 2021 w ujęciu syntetycznym i jej porównanie do założeń rocznych planów przedstawia tabela Nr 10 do protokołu lustracji.

Z danych tego załącznika wynika, że obok odpisów w ciężar kosztów eksploatacji zasobów źródłami zasilenia funduszu remontowego były odpisy na fundusz eksploatacyjny tworzony z nadwyżki wyniku finansowego i podejmowanego stosownymi uchwałami na Walnych Zgromadzeniach.

W okresie lustrowanym według prowadzonych ksiąg rachunkowych i analityki konta „856” – fundusz remontowy sfinansowano wyłącznie wydatki na remonty wykonane przez podmioty zewnętrzne w poszczególnych nieruchomościach. Stawka odpisu na fundusz remontowy obciążająca lokale mieszkalne zawiera wyłącznie koszt planowanych remontów. Sposób tworzenia funduszu na remonty nie budzi zastrzeżeń. Sfinansowane wydatki na remonty w latach 2022 - 2024 znalazły pełne pokrycie w zgromadzonym funduszu.

Na koniec 2024 roku stan funduszu remontowego wynosił 477.493,77 zł.

Na taki wynik wpływają środki funduszu remontowego z tytułu kumulacji na fundusz podstawowy, i nadwyżki bilansowej uzyskanej w roku 2022 rok.

Stan poszczególnych środków funduszy remontowych zgromadzonych na 31.12.2022 do 31.12.2024 roku z podziałem na poszczególne nieruchomości i celowość ich wydatkowania przedstawia się następująco:

Lp.	Nieruchomości	Stan środków funduszu na 31.12. roku		
		2022 rok	2023 rok	2024 rok
1.	Ul. Bolesława Prusa 44 we Wrocławiu	26.822,04	13.169,23	29.807,43
2.	Ul. Bolesława Prusa 46/48 we Wrocławiu	- 6,78	27.429,21	13.581,80
3.	Ul. Stefana Żeromskiego 7,9,11, ul. Oleśnicka 25 we Wrocławiu	106.211,61	128.313,42	243.599,82
4.	Ul. Barycka 8,10,12 i ul. Oleśnicka 27	238.506,03	11.510,80	131.127,07
5.	Rezerwowany fundusz remontowy	59.377,65	59.377,65	59.377,65
	Razem na 31.12.2022-2024	430.910,55	213.461,85	477.493,77

❖ Reasumując:

Gospodarka funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych, która została przeznaczona na realizację prac remontowych, źródła i sposób ich tworzenia odpowiadają przepisom wewnętrznego regulaminu oraz są zgodne z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Aspekty dotyczące funduszu remontowego zostały ujęte w § 3 Regulaminu Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” (uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 12.04.2018 roku uchwałą nr 8/2018 i obowiązującego od dnia 01.05.2018 roku).

Zgodnie z § 3 ust. 2 przywołanego regulaminu, fundusz remontowy tworzy się z:

1. odpisów od lokali, naliczanych w ramach opłat eksploatacyjnych proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej,
2. odpisu kwot uzyskiwanych od wykonawców remontów zasobów mieszkaniowych z tytułu kar umownych, odszkodowań oraz odsetek za zwłokę w zapłacie tych kar i odszkodowań,
3. odpisu od dotacji otrzymanych na remonty zasobów mieszkaniowych, w tym na remonty infrastruktury osiedlowej,
4. odpisu z tytułu odszkodowań ubezpieczeniowych uzyskanych za szkody w zasobach mieszkaniowych, których likwidacja wymagała wykonania robót remontowych ponad poniesione koszty z tego tytułu,
5. odpisy ze sprzedaży pozostałych usług dotyczących zasobów mieszkaniowych,
6. innych źródeł,
7. dofinansowania dochodami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
8. dofinansowania dochodami z nieruchomości wspólnych.

Art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na Spółdzielnię obowiązek prowadzenia odrębnej dla każdej nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego. Spółdzielnia spełnia ten obowiązek.

Wpływy na fundusz remontowy w latach 2022 – 2024 przedstawiały się następująco:



Lp.	Rodzaj wpływów	2022 r.	2023 r.	2024 r.
		(w zł)		
1	Stan funduszu na 01.01.	407.407,25	430.910,55	213.461,85
2	Odpis podstawowy naliczany od lokali mieszkalnych	224.943,22	346.306,20	362.291,70
3	Odpisy inne i kredyt w 2023 roku	85.053,27	351.172,12	
4	RAZEM ODPISY (poz.2+3)	309.996,49	697.478,32	362.291,70
5	Nakłady poniesione na zaspokajanie potrzeb na FR	286.493,19	914.927,02	98.259,78
6	Stan Funduszu remontowego na 31.12	430.910,55	213461,85	477.493,77

W latach 2022 - 2024 na funduszu remontowym Spółdzielni odnotowano salda w kwocie odpowiednio 430.910,55zł, 213.461,85 zł, 477.493,77 zł, (salda dodatnie oznaczają akumulację środków na realizację prac remontowych w latach następnych).

Saldo funduszu remontowego zostało zaprezentowane w bilansie sporządzonym wg stanu na 31.12.2024 roku w pozycji:

- pasywa poz. B.III.4 b) w kwocie 477.493,77zł.

Sprawdzono wybrane drogą losową dokumenty, dotyczące prac remontowych, wystawione przez wykonawców robót:

Stwierdzono, iż dokumenty finansowe:

- zostały prawidłowo zadekretowane i oznaczone,
- posiadają załączniki – protokoły odbioru,
- przed ujęciem w ewidencji księgowej zostały poddane kontroli merytorycznej, formalnej i rachunkowej oraz zostały podpisane przez specjalistę ds. technicznych oraz osoby upoważnione do kontroli,
- dokumenty zostały zaakceptowane do wypłaty przez Księgową oraz Prezesa.

Analiza wykorzystania zgromadzonych środków na funduszu remontowym Spółdzielni wykazała, że:

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust.4¹ w związku z art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki poszczególnych nieruchomości.
2. Księgowane wydatki w ramach funduszu remontowego nieruchomości dotyczą konkretnych prac remontowych, udokumentowanych fakturami VAT lub innymi dokumentami księgowymi.

7.3. Wykonawstwo robót remontowych

7.3.1. Ze struktury organizacyjnej wynika, że Spółdzielnia zatrudnia w ramach umowy zlecenia konserwatora do wykonywania w zasobach spółdzielni, bieżącej konserwacji i drobnych napraw.

Pozostałe konserwacje i drobne naprawy w zakresie prac elektrycznych oraz hydraulicznych zlecane są osobom z uprawnieniami w ramach zawartych umów cywilnoprawnych i rejestrowanych każdorazowo w książkach zgłoszeń i usterek. Dane te były weryfikowane przez Prezesa Zarządu, na okoliczność przeprowadzonej kontroli merytorycznej.

Wszystkie dowody zakupu materiałów na potrzeby bieżącej działalności spółdzielni są zatwierdzane przez Prezesa Spółdzielni.

7.3.2. Wykonawcami remontów o większym zakresie rzeczowym i wymagające specjalistycznego sprzętu zlecone były firmom zewnętrznym.

Zasady doboru zewnętrznego wykonawców robót remontowych określone zostały w stosownych uchwałach podejmowanych każdorazowo przez Radę Nadzorczą.

- regulamin przewiduje alternatywne formy ogłaszania przetargów poprzez ogłoszenia w prasie lokalnej, zapytania ofertowe skierowane do konkretnych firm lub ogłoszenia na tablicach ogłoszeń, usytuowanych na terenie Spółdzielni,
- przetarg przeprowadza Komisja przetargowa w skład, której wchodzi członkowie Rady Nadzorczej posiadający wiedzę w zakresie realizacji prac remontowych.

7.3.3. W trakcie lustracji na przykładzie remontów wykonanych w latach 2022 - 2024 w budynkach wybranych, jako próba do oceny realizacji obowiązków Spółdzielni w zakresie nadzoru technicznego nad zasobami, badano sposób wyłonienia wykonawców tych robót w świetle wymogów prawa budowlanego.

Kontrolę przeprowadzono w oparciu o udostępnienie przez Zarząd Spółdzielni następujących dokumentów:

- umów zawieranych z wykonawcami w okresie lustracji,

- załączników do tych umów,
- faktur wystawianych za te roboty,
- protokołów odbioru robót wykonywanych na rzecz Spółdzielni.

Lustrator dokonała analizy reprezentatywnie wybranych wyżej omówionych umów na remonty zasobów mieszkaniowych i wykonywanych robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, przeprowadzonych w zarządzanych nieruchomościach.

1. Umowa nr 01/2023/12 została zawarta w dniu 26.01.2023 z firmą Stachbud Spółka z o. o z siedzibą przy ul. Otmuchowskiej 17a we Wrocławiu na wykonanie robót budowlanych w zakresie remontu elewacji budynku przy ul. Baryckiej 12 we Wrocławiu od strony ulic Oleśnicka - Barycka.
2. Umowa Nr 1/2023 została zawarta w dniu 07.06/2023 z Firmą Liftsystem Sp. z o. o Montaż, Modernizacja ,Serwis Dźwigów i Schodów Ruchomych Milejowice 87 55-020 Żórawina remont windy MDA w budynku przy ul. Baryckiej 12 i remont windy ODA w budynku Barycka 8 we Wrocławiu. Strony ustaliły terminy realizacji prac określonych oraz kwotę przedmiotu umowy i sposób zapłaty za wykonane roboty.
3. Umowa nr 02/2023/27 zawarta w dniu 05.07.2023 r. z firmą Agenor sp. zoo z siedziba przy ul. Piłsudskiego 74 we Wrocławiu Przedmiotem umowy jest wykonanie prac w zakresie naprawy spękań do pomieszczeń pralni dwóch ścian poprzecznych oraz ściany szczytowej od strony ulicy nad ostatnia kondygnacja elewacji budynku przy ul. Oleśnickiej 27 we Wrocławiu. Umowa nie zawiera w sobie prac wykończeniowych typu prac tynkarskich, szpachlowanie i malarskich. Tynki jedynie będą uzupełnione w sytuacji uszkodzenia ich w trakcie prowadzenia prac związanych z wykonaniem bruzdowania dla iniekcji epoksydowych. Wykonawca będąc na podnośniku sprawdzi stan techniczny tympanonu, muru nad ostatnia kondygnacja nieodpłatnie bez usuwania ewentualnych ich uszkodzeń. W tej umowie określono również wynagrodzenie związane z przedmiotem umowy oraz warunki płatności . Ustalono przedmiot odbioru końcowego , gwarancje i kary umowne za odstąpienie od umowy, rozstrzyganie sporów, prawa wykonawcy i zamawiającego.
4. Umowa nr 02/2023/1windy została zawarta w dniu 20.07.2023 z firmą Toles Elektro- TV-SAT z siedzibą przy ul. M. Skłodowskiej- Curie 11/12 we Wrocławiu na wykonanie robót budowlanych w zakresie modernizacji domowego systemu cyfrowego w budynku przy ul. Baryckiej 8 i 12 we Wrocławiu od strony ulic Oleśnicka Barycka. W tej umowie określono również wynagrodzenie związane z przedmiotem umowy oraz warunki płatności . Ustalono przedmiot odbioru końcowego , gwarancje i kary umowne za odstąpienie od umowy, rozstrzyganie sporów, prawa wykonawcy i zamawiającego.

pm Son

[Signature]

[Signature]

5. Umowa nr 01/R/2023 zawarta w dniu 25.07.2023 r. z firmą Przemysław Klimek prowadzący działalność gospodarczą pod szyldem „Klim-BUD” z siedzibą przy ul. Gosławickiej 17/15 we Wrocławiu. Przedmiotem umowy jest remont balkonów i balustrad w budynku mieszkalnym przy ul. Prusa 44 we Wrocławiu (IV piętro mieszkania 7-8). Umowa zawiera wykonanie prac remontowych balkonów wraz z robotami towarzyszącymi w zakresie szczegółowo określonym w przedmiarze robót i kosztorysie ofertowym na roboty budowlane. w sobie prac wykończeniowych typu prac tynkarskich, szpachlowanie i malarskich. Strony umowy ustaliły że rozliczenie robót nastąpi kosztorysem powykonawczym na podstawie obowiązujących KNR-ów. Ustalono przedmiot odbioru końcowego , gwarancje i kary umowne za odstąpienie od umowy, rozstrzyganie sporów, prawa wykonawcy i zamawiającego.

W wyniku badań umów stwierdzono, co następuje:

obcych wykonawców remontów zrealizowanych w latach 2022- 2024 wybrano w trybie przetargów ofertowych przez Komisję powołaną do wyboru ofert z udziałem członków Rady Nadzorczej.

Przedmiotem przetargu były remonty wynikające z zatwierdzonego rocznego rzeczowo-finansowego planu remontów.

Ogłoszenie o przetargu zawierało rodzaj remontu, informację o terminie składania ofert i miejscu, terminie otwarcia ofert oraz informację o prawie zamawiającego do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

Dla każdego zakresu zamówionych robót opracowane były specyfikacje istotnych warunków zamówienia, w której zawarto informacje charakteryzujące zamówienie tj. miejsce wykonania robót i ich zakres, okres gwarancji, warunki płatności, oświadczenie o posiadaniu wiedzy i potencjału do wykonania zamówienia, aprobaty techniczne na stosowane materiały. Wszystkie specyfikacje zatwierdził Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

Wszystkie sporządzone przez Komisję Przetargową protokoły objęte badaniem lustracyjnym zostały zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.

Na przykładzie wszystkich remontów wyszczególnionych w pkt. 6.3.2 objętych kontrolą, w zakresie sposobu wyłonienia ich wykonawców przeprowadzono w trakcie lustracji badania obejmujące:

- treść zawartych umów realizacyjnych pod kątem zabezpieczenia interesów Spółdzielni,
- zgodność rozliczonego wynagrodzenia z warunkami umowy,
- terminowość odbioru końcowego robót i sposób jego udokumentowania,

- wysokość zatrzymanych kaucji gwarancyjnych oraz przestrzeganie terminów ich zwolnienia.

Stwierdzono, co następuje:

1) Kontrolowane umowy o wykonanie robót remontowych zawierają w swej treści wszystkie istotne postanowienia z punktu widzenia interesów Spółdzielni ponieważ:

- sprecyzowano w nich przedmiot i zakres robót,
- wyszczególniono zakres obowiązków ciążących na wykonawcy związanych z realizacją umowy,
- określono terminy realizacji i przewidziane kary za zwłokę w przypadku ich przekroczenia,
- określono tryb postępowania związany z odbiorem robót oraz terminy płatności faktur,
- zawarto zapis co do okoliczności uprawniających Spółdzielnię do naliczania kar umownych (za zwłokę, za odstąpienie od umowy),
- każdorazowo wykonawca udzielił gwarancji.

2) przeprowadzona kontrola sposobu realizacji omawianych umów o roboty remontowe wykazała, co następuje:

- remonty wykonane zostały w terminach umownych,
- odbiory wykonanych robót przeprowadzone był komisyjnie. Z ramienia Spółdzielni uczestniczyli., Prezes i Zastępca Prezesa Spółdzielni i zatrudniony Inspektor Nadzoru. Protokoły te od strony formalnej nie budzą uwag a wynika z ich treści, że jakość wykonanych robót była dobra,
- sposób ustalenia fakturowanych wynagrodzeń odpowiada warunkom zawartych umów.

Wycenę robót, na które ustalono w umowie zryczałtowane ceny jednostkowe przeprowadzono w oparciu o obmiar potwierdzony przez Zastępcę Prezesa Spółdzielni.

W świetle kontrolowanej dokumentacji nie wystąpiły okoliczności do naliczania kar umownych.

7.4. Na podstawie przedłożonej dokumentacji na realizowane roboty wykonywane przez Spółdzielnię stwierdza się, że wyboru wykonawców dokonywano w oparciu o procedury regulaminowe wynikające z zasad określonych przez Radę Nadzorczą a roboty wykonywane są w oparciu o zawarte umowy z wybranymi wykonawcami.

Umowy te określają, przede wszystkim:

- zakres rzeczowy i lokalizację pracy remontowej,
- technologię wykonania prac,
- rodzaj wynagrodzenia (zgodnie z ofertą),
- terminy realizacji i obowiązki stron,
- nazwiska przedstawiciela inwestora i wykonawcy
- warunki i terminy fakturowania,
- zasady odbioru wykonanych prac,
- okres udzielonych gwarancji na materiały lub wykonane prace,
- kary umowne dla stron umowy,
- tryb i warunki odstąpienia od umowy.

Wszystkie analizowane umowy są oznakowane i podpisane przez strony do tego upoważnione. Odbioru wykonanych robót dokonywały osoby do tego upoważnione.

W aktach przetargowych znajdują się, między innymi:

- Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ),
- formularz ofertowy,
- warunki gwarancji i rękojmi,
- kosztorysy,
- protokoły z komisijnego otwarcia ofert,
- aprobaty techniczne,
- referencje inwestorów,
- zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
- informacje o stanie zatrudnienia i wyposażenia technicznego oferenta
- inne wymagane dokumenty.

Wymienione dokumenty stanowią integralną część dokumentacji technicznej realizowanego zadania remontowego.



Z przedstawionych dokumentów wynika, że odbiory prac remontowych i fakturowanie wykonanych robót zgodne było z ustaleniami zawartych umów, a także protokołów konieczności, które tworzone były w trakcie realizacji prac remontowych.

W treści zawieranych umów w sposób należyty zabezpieczano ochronę interesów Spółdzielni, a tym samym jej członków.

7.5. Nadzór inwestorski nad wykonawstwem robót remontowych.

W podpisywanych przez Spółdzielnię umowach na wykonanie prac remontowych, zleczanych wykonawcom zewnętrznym, każdorazowo wskazywana jest osoba odpowiedzialna za nadzór techniczny ze strony Spółdzielni (inwestora), w tym za ocenę rzeczowego zaawansowania robót. Nadzór nad wykonawstwem robót remontowych sprawowany jest również przez kontrahentów zewnętrznych (ze stosownymi uprawnieniami budowlanymi), przygotowanych merytorycznie do pełnienia obowiązków w przedmiotowym zakresie.

Za kontrolę całokształtu realizowanych przez Spółdzielnię prac remontowych odpowiada Prezes Zarządu. Każdorazowo, zakończenie prac potwierdzone jest protokołem technicznym odbioru i przekazania do użytkowania.

VIII. GOSPDARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

8.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej

8.1.1. Zasady gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu określone zostały ramowo w dziale IX statutu Spółdzielni od § 108 do § 123 oraz Regulaminie Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu. Niniejszy regulamin przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2001 z dnia 9 marca 2001 roku. Regulamin ten określa prowadzenie działalności na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej finansowana jest funduszami własnymi Spółdzielni, wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków, przychodami ze świadczonych usług oraz innymi środkami finansowymi.

Szczegółowe zasady określone są w polityce rachunkowości Spółdzielni oraz w regulaminach dotyczących gospodarki finansowej spółdzielni.

Na dzień 31.12.2024 roku w Spółdzielni obowiązują niżej wymienione regulaminy:

- regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na użytkowników na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej. W zasobach SM zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i rozliczanej w oparciu o liczniki ciepła. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady

Nadzorczej Nr.01/2020 z dnia 17.01.2020 r. i obowiązuje od sezonu grzewczego 2019/2020
Niniejszy regulamin został zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej 6/2021 podjętą w dniu
23.09.2021 i obowiązuje od sezonu grzewczego 2021/2022., uchwałą nr 7/2022 podjętą w dniu
16.08.2022 roku.

- regulamin rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych należących do Spółdzielni . Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 01/2017 w dniu 26.01.2017 roku.
- regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/2011 w dniu 16.11.2011 roku z mocą obowiązującą od 01.01.2012 r.
- regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu. Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 8/2018 Rady Nadzorczej w dniu 12.04.2018 roku. z mocą obowiązującą od 01.05.2018 r. wraz z aneksem nr 1 do regulaminu .Niniejszy aneks został wprowadzony do stosowania uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2019 z dnia 28.03.2019 roku.
- zakładowy system wynagrodzeń pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4/2021z dnia 23.09.2021 r.

8.1.2. Spółdzielnia, zgodnie z zapisem § 111 statutu, tworzy następujące fundusze własne :

- ✓ Fundusz zasobowy powstający z części nadwyżki bilansowej, wartości majątkowych,
- ✓ Fundusz specjalny,
- ✓ Fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych powstały z wnoszonych wpłat przez członków wkładów budowlanych i mieszkaniowych ,
- ✓ Fundusz remontowy.
- ✓ Rezerwowy fundusz remontowy

Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe w ramach obowiązujących przepisów:

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Stany funduszy własnych oraz ich zmiany przedstawia **tablica nr 11** stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

Według danych zawartych w bilansach sporządzanych na dzień 31 grudnia kończącego rok obrachunkowy, oraz załącznika do protokołu lustracji dynamika zmian kapitał - **funduszy podstawowych** przedstawia się następująco:

Kwota bazowa 2021	3.770.270,54 zł	–	100,00 %,
31.12.2022 rok	3.598.479,05 zł	–	95,44 %,
31.12.2023 rok	3.492.543,71 zł	–	92,63 %.
31.12.2024 rok	3.359.090,76 zł	–	89,09 %

Według analizy zapisów w księgach rachunkowych głównym źródłem tworzenia funduszy własnych były wnoszone wkłady budowlane.

Zmniejszania funduszy własnych dotyczyły zwrotu udziałów byłym członkom, naliczanego umorzenia zasobów mieszkaniowych oraz wyksięgowań związanych z przenoszeniem lokali w odrębną własność.

Szczegółowe zasady funduszu remontowego w zakresie tworzenia, gospodarowania środków funduszu określa Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 8/2018 w dniu 12.04.2018 roku z mocą obowiązującą od 01.05.2018 roku. Do wyżej wymienionego regulaminu, Rada Nadzorcza Spółdzielni aneksem nr 1 zmiany, które zostały wprowadzone do stosowania w dniu 28.03.2019 uchwałą nr 5/2019. Fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.

Obowiązek wnoszenia świadczeń na rzecz funduszu dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali.

Zgodnie z § 113 statutu o przeznaczeniu nadwyżki oraz źródła pokrycia straty bilansowej każdorazowo decyduje i określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Różnicę pomiędzy poniesionymi kosztami i przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni przenosi się do rozliczenia z członkami Spółdzielni na rok następny.

W przypadku wystąpienia nadwyżki bilansowej z w/w działalności, w § 113 ust. 1 i ust.2 statutu ustalono, że nadwyżka ta podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia dla członków na dofinansowanie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali oraz może być przeznaczona na :

- Pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- Zwiększenie funduszu zasobowego ,
- Zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości,
- Prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

8.1.3. Zgodnie z § 108 statutu Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach rachunku gospodarczego określonych odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa założowy plan kont. Spółdzielnia posiada Założowy Plan Kont (dalej: ZPK), który został przyjęty do stosowania uchwałą Zarządu i spełnia wymogi Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku (Dz. U. nr 121, poz. 591), a szczególności normuje:

1. Wykaz i nazewnictwo kont księgi głównej,
2. Zasady księgowania operacji gospodarczych na kontach księgi głównej,
3. Zasady wyceny aktywów i pasywów na dzień bilansowy,
4. Określenia operacji gospodarczych, jakie mogą być dokumentowane dowodami zastępczymi, przyjęte zasady ich sporządzania, zakresu i kontroli,
5. Grup środków trwałych o niskiej jednostkowej wartości początkowej, których odpisów dokonywać się będzie w sposób uproszczony,
6. Przyjęcia odpowiedzialności w zakresie rachunkowości,
7. Wykazu przyjętych przez Spółdzielnię systemów przetwarzania danych wraz z klauzulą o dopuszczeniu ich do stosowania w Spółdzielni,
8. Wybranego wariantu i wersji prezentacji rachunku wyników – rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

Zarząd uchwałą z dnia 20.11.2020 roku ustalił zasady polityki rachunkowości, która określa wybrane i stosowane przez Spółdzielnię rozwiązania dopuszczone ustawą zapewniające wymaganą jakość sprawozdań finansowych – zgodnie z art. 10 Ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia, zgodnie z polityką rachunkowości, posiada dokumentację w języku polskim opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, które dotyczą:

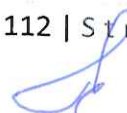
- określenia roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych – od 1 stycznia do 31 grudnia,
- metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym:
 - założowego planu kont, ustalającego wykaz kont księgi głównej, przyjęte zasady klasyfikacji zdarzeń, zasady prowadzenia kont ksiąg pomocniczych oraz ich powiązania z kontami księgi głównej,

- wykazu ksiąg rachunkowych, a przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych przy użyciu komputera - wykazu zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych z określeniem ich struktury, wzajemnych powiązań oraz ich funkcji w organizacji całości ksiąg rachunkowych i w procesach przetwarzania danych,
- opisu systemu przetwarzania danych, a przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych przy użyciu komputera opisu systemu informatycznego, zawierającego wykaz programów, procedur lub funkcji, w zależności od struktury oprogramowania, wraz z opisem algorytmów i parametrów oraz programowych zasad ochrony danych, w tym w szczególności metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania, a ponadto określenie wersji oprogramowania i daty rozpoczęcia jego eksploatacji,
- rozliczenia wyniku działalności Spółdzielni,
- określenia podstawowych elementów składowych sprawozdania finansowego (wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat, informacja dodatkowa, sprawozdanie z działalności Spółdzielni), obowiązku badania sprawozdania i organu zatwierdzającego sprawozdanie – Walne Zgromadzenie Członków,
- systemu służącego ochronie danych i ich zbiorów, w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonywania w nich zapisów.

Księgi rachunkowe prowadzone są z wykorzystaniem Zintegrowanego Systemu Zarządzania Zasobami.

Posiadana przez Spółdzielnię dokumentacja użytkownika programu jest zgodna z wymogami ustawy o rachunkowości i zawiera między innymi:

- wykaz programów,
- procedury wraz z opisem algorytmów i parametrów,
- opis programowych zasad ochrony danych, a w szczególności metody zabezpieczania dostępu do danych i systemu ich przetwarzania,
- wykaz zbiorów komputerowych danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych


nośnikach danych z określeniem ich struktury, wzajemnych powiązań oraz ich funkcji w organizacji całości ksiąg rachunkowych i w procesie przetwarzania danych.

W celu prawidłowego ustalania podstawy opodatkowania podatkiem od osób prawnych w planie kont Spółdzielni Mieszkaniowej zostały wyróżnione konta analityczne i syntetyczne grupujące:

- koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- koszty pozostałej działalności, koszty finansowe oraz pozostałe koszty operacyjne,
- przychody pozostałej działalności, przychody finansowe i pozostałe przychody operacyjne.

Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym z wykorzystaniem konta rozliczenia kosztów „490” oraz w układzie kalkulacyjnym, grupującym koszty według działalności - kont zespołu „5”.

Ewidencja kosztów i przychodów gospodarki zasobami Spółdzielni prowadzona jest dla wyodrębnionej nieruchomości zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 roku.

8.1.4. Spółdzielnia powinna przeprowadzać roczne inwentaryzacje majątku w IV kwartale każdego roku i obejmować nimi wszystkie aktywa i pasywa.

W okresie objętym lustracją metodą pisemnego potwierdzenia sald inwentaryzowano należności i zobowiązania - za wyjątkiem należności spornych i wątpliwych, należności i zobowiązań wobec pracowników i z tytułów publicznoprawnych.

Metodą weryfikacji stanów inwentaryzowano: należności sporne i wątpliwe, należności i zobowiązania z pracownikami, należności i zobowiązania publicznoprawne, rozliczenia międzyokresowe kosztów, fundusze, rezerwy, przychody przyszłych okresów, innych aktywów i pasywów nie objętych spisem z natury i potwierdzeniem sald.

8.1.5 Gospodarka kasowa

Gospodarka kasowa w Spółdzielni opiera się na ścisłym dokumentowaniu wszystkich operacji gotówkowych za pomocą dowodów KP i KW oraz regularnym sporządzaniu raportów kasowych. Zasady gospodarki kasowej powinien określać Regulamin Gospodarki Kasowej. Jak wskazują dokumenty źródłowe Spółdzielnia Mieszkaniowa „Informatyk” we Wrocławiu nie prowadzi gospodarki kasowej. Posiadanie kasy w Spółdzielni nie jest prawnym wymogiem, zależy od wewnętrznych ustaleń Spółdzielni. Żadne przepisy ustawy o rachunkowości nie wskazują jak jednostka powinna zorganizować obrót gotówkowy. Ustawa o rachunkowości w zakresie

obowiązków dotyczących obrotu kasowego stwierdza w art.17, że dla operacji gotówkowych w przypadku prowadzenia kasy prowadzi się konta księgowe pomocnicze. Zawarte w tym przepisie sformułowanie wskazuje jednoznacznie na pozostawienie jednostkom wyboru co do decyzji o jej prowadzeniu. Wszystkie płatności są realizowane przelewem bankowym, a członkowie Spółdzielni nie odbierają towarów i usług osobiście.

8.1.6. Ewidencja zadłużenia z tytułu kredytów bankowych długoterminowych.

Spółdzielnia prowadziła analityczną ewidencję zadłużenia z tytułu kredytów długoterminowych. Ewidencja ta zapewniała prawidłową realizację zapisów zgodnych z zawartą umową kredytową.

Zgodnie z podanymi informacjami zawartymi w sprawozdaniach w bilansach sporządzanych na dzień 31.12 każdego roku za lata objęte okresem lustracji zadłużenie Spółdzielni z tytułu kredytu długoterminowego na dzień :

- 31.12.2022 roku zadłużenie wyniosło - 191.782,77 zł,
- 31.12.2023 roku zadłużenie wyniosło - 509.014,11 zł,
- 31.12.2024 roku zadłużenie wyniosło - 397.227,89 zł.

8.1.7. Sprawozdawczość finansowa.

Sprawozdanie finansowe to uporządkowane przedstawienie sytuacji finansowej i finansowych wyników działalności podmiotu gospodarczego, będące modelem finansowym jednostki odzwierciedlającym jej zasoby i zobowiązania oraz zachodzące w niej zmiany wraz z przepływami finansowymi, w którego skład wchodzi m. in:

- * bilans (sprawozdanie o majątku firmy),
- * rachunek zysków i strat (sprawozdanie o wyniku finansowym)
- * informacji dodatkowej obejmującej:
 - wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - informację dodatkową i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe za 2024 rok składa się z:

- o Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2024 rok sporządzonego w dniu 12.03.2025 roku.
- o Bilansu za rok 2024 sporządzonego w dniu 12.03.2025 roku, który wykazuje na dzień 31.12.2024 r. po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie 5.362.560,22 zł.

- Rachunku zysków i strat sporządzonego w dniu 12.03.2025 roku w wariantcie porównawczym za okres od 01.01.2024 roku - 31.12.2024 roku, który w pozycji zysk/strata netto wykazuje kwotę (+) 106.752,44 zł.
- Dodatkowych informacji i objaśnień za 2024 rok sporządzonych w dniu 12.03.2025 roku.

Wymienione wyżej dokumenty, stanowiące komplet sprawozdania finansowego za 2024 rok, posiadają wymagane podpisy i pieczętki:

- Osoby sporządzającej
- Zarządu w składzie:
 - Prezes Zarządu,
 - Wiceprezes Zarządu,

Spółdzielnia opracowała także sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 rok, opisujące szczegółowo działalność całej Spółdzielni w zakresie:

- Składu Zarządu Spółdzielni.
- Stanu zatrudnienia.
- Ilości odbytych posiedzeń i podjętych uchwał przez Zarząd Spółdzielni.
- Gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prac prowadzonych w jej zakresie.
- Współpracy Zarządu z Radą Nadzorczą.
- Planu działań na najbliższą przyszłość.
- Remontów wykonanych w 2024 roku.
- Zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

Sprawozdanie posiada podpisy pełnego składu Zarządu i pieczętkę Spółdzielni.

Za okres 2022-2024 sprawozdania finansowe nie były badane przez podmioty uprawnione do tego typu czynności (biegłego rewidenta). Zgodnie z art. 64 ust.1 pkt 4 ustawy o rachunkowości badaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta podlegają te spółdzielnie, które w poprzedzającym roku obrotowym osiągnęły lub przekroczyły granice dwóch z trzech wielkości ujętych w tabeli. Za sporządzanie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, sprawozdań finansowych oraz rocznych sprawozdań z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu.

Rada Nadzorcza corocznie zapoznawała się ze sprawozdaniami finansowymi za dany okres sprawozdawczy i odnotowywała w protokołach z posiedzeń Rady Nadzorczej wraz z podjęciem stosownej uchwałach o przyjęciu sprawozdania finansowego.

BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI

Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości, badaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta podlegają te spółdzielnie, które w poprzedzającym roku obrotowym osiągnęły lub przekroczyły granice dwóch z trzech następujących wielkości:

Wielkości określone w art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości ²	Wielkości za rok 2019 przeliczone po średnim kursie NBP z 31 grudnia 2023 roku (1 euro = 4,1423 zł/euro)
średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło	co najmniej 50 osób
suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego stanowiła równowartość w walucie polskiej co najmniej 2.500.000 euro	2.500.000 euro x 4,1423 = 10.355.750,00 zł
przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy stanowiły równowartość w walucie polskiej co najmniej 5.000.000 euro	5.000.000 euro x 4,1423 = 20.711.500,00zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Informatyk” we Wrocławiu w badanym okresie za lata 2022-2024, nie spełniała warunku ustawowego – dotyczącego osiągnięcia lub przekroczenia granicy dwóch z trzech wielkości to jest:

- sumy aktywów bilansu na koniec roku obrotowego.
- średniorocznego zatrudnienia przekraczającego co najmniej 50 osób
- lub osiągnięcia w rachunku zysków i strat 5.000.000,00 EURO.

W świetle powyższego sprawozdania finansowe nie podlegały obligatoryjnemu badaniu przez podmioty uprawnione do tego typu czynności (biegli rewidenci). Mimo braku takiego obowiązku Spółdzielnia corocznie poddawała badaniu roczne sprawozdania finansowe przez organ statutowy Spółdzielni to jest Radę Nadzorczą.

² Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku (Dz. U. z 2016, poz. 1047).

W badanym okresie sprawozdania finansowe były tematem obrad i głosowań w formie stosownych uchwał w sprawie ich zatwierdzenia – organów samorządowych Spółdzielni tj. Walnego Zgromadzenia Członków. Wymóg ten jest obligatoryjny i w badanym okresie był spełniany przez Spółdzielnię.

Przepisy obowiązującego prawa wymuszają na Spółdzielni także terminowe zgłaszanie sprawozdania finansowe do Krajowego Rejestru Sądowego.

Terminowość składania sprawozdań finansowych w badanym okresie prezentuje poniższa tabela

Miejsce składania sprawozdania finansowego	za 2022	za 2023	za 2024
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – Sąd Rejonowy dla Wrocławia– Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zgodnie z art. 69 ustawy o rachunkowości	25.04.2023	04.06.2024	29.05.2025

Lustrator stwierdza, że Spółdzielnia sporządzała i składała sprawozdania finansowe za poszczególne lata objęte okresem lustracji.

Sprawozdania finansowe, zgodnie z art. 3 § 7 ustawy o rachunkowości i na podstawie art.38

§1 pkt 2 i pkt 4 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 145 ust.1 pkt 2 statutu Spółdzielni zostały zatwierdzone :

- za 2022 rok - uchwałą nr 3/2023 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 20.04.2023 r,
- za 2023 rok - uchwałą nr 3/2024 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 28.05.2024 r,
- za 2024 rok - uchwałą nr 3 /2025 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 28.05.2025 r.

W dokumentacji Walnych Zgromadzeń za lata objęte lustracją znajdują się sprawozdania finansowe obejmujące :

- bilans,
- rachunek zysków i strat - wariant porównawczy
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu,
- propozycja podziału nadwyżki bilansowej,
- sprawozdania z działalności Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe wraz z załącznikami udostępniono członkom Spółdzielni, przez wyłożenie w lokalu Spółdzielni na 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia Członków. W trakcie lustracji stwierdzono, iż w Spółdzielni sprawozdania finansowe za lata 2022 rok, 2023 rok i za 2024 rok zostały sporządzone w terminie i podpisane przez Zarząd Spółdzielni.

Kompletne sprawozdania finansowe za lata 2022-2024 zostały złożone do Krajowego Rejestru Sądowego z zachowaniem wymaganych terminów. Sprawozdania finansowe przedstawiają rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni wg stanu na 31.12 oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych zgodnie z zastosowanymi przepisami ustawy o rachunkowości, a także przyjętymi przez Spółdzielnię zasadami rachunkowości. Sprawozdania finansowe zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

8.2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.

8.2.1. Kapitały (fundusze) w Spółdzielni.

Spółdzielnia w bilansie prezentuje po stronie pasywów w poz. A. - kapitały (fundusze) własne, które zgodnie z art. 36 ustawy o rachunkowości w księgach prezentuje się z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu.

Pozycje kapitałów (funduszy) własnych wycenia się w wartości nominalnej.

W prezentacji funduszy własnych Spółdzielni, w sprawozdaniach finansowych, uwzględnione są zasady gospodarki finansowej określone w zapisach ustawowych:

- art. 78 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze³ - określający **zasadnicze fundusze własne** tworzone w Spółdzielni: fundusz udziałowy i zasobowy,
- art. 10 ust.1 pkt 1 i art. 17¹-17¹⁹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych⁴ - określające, że do funduszy podstawowych, występujących obok wyżej wymienionych funduszy zasadniczych, tworzy się fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Zestawienie kapitałów (funduszy) według pozycji bilansowych, ich wielkość dynamikę w badanych latach prezentuje poniższa tabela:

³ Dz. U. z 2003 roku, nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami.

⁴ Dz. U. z 2003 roku, nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami.

L p.	Kapitał/ Fundusz własny	2022	2023	2024
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy	3.598.479,05	3.492.543,71	3.359.090,76
2.	Fundusz zasobowy	577.250,57	577.250,57	576.823,15
3.	Fundusz z aktualizacji wyceny	0	0	0
4.	Zysk/strata netto	73.858,14	98.283,81	106.752,44
5.	Zysk/strata lat ubiegłych		0,00	0,00
	Ogółem kapitał (fundusze) własny	4.249.587,76	4.168.078,09	4.042.666,35

W pozycji bilansowej pasywów A.I - **kapitał (fundusz) podstawowy** Spółdzielni wykazuje się syntetycznie:

- Fundusz udziałowy,
- Fundusz wkładów budowlanych, tworzony z wniesionych wkładów na budowę lokali na warunkach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
- Fundusz wkładów mieszkaniowych, tworzony z wkładów na budowę lokali na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- Umorzenia funduszy – zmniejszenie funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych o umorzenie zasobów mieszkaniowych oraz ustawowe zasady wyodrębnienia lokali, umorzeń wkładów i waloryzacja wkładów.

W pozycji bilansowej pasywów A.II - Spółdzielni wykazuje się fundusz zapasowy w tym fundusz zasobowy, fundusz zasobów mieszkaniowych i fundusz wkładów zaliczkowych.

W pozycji bilansowej pasywów A.III wykazany jest fundusz z aktualizacji wyceny.

W pozycji bilansowej pasywów A.V wykazany jest zysk (strata) z lat ubiegłych

W pozycji bilansowej pasywów A.VI - Spółdzielnia wykazuje zysk netto.

Zmiany w stanie funduszy Spółdzielni według stanu księgowego na dzień 31.12 w badanych latach, za 2022 roku, za 2023 roku i 2024 roku – przedstawiono w tabeli nr 11 stanowiącej załącznik do protokołu. Zgodnie z art. 50 ustawy o rachunkowości, z uwagi na zasady gospodarki

finansowej spółdzielni, są prezentowane informacje o omawianych funduszach ze szczegółowością, jaka wynika ze specyfiki spółdzielni.

Układ planu kont umożliwia Spółdzielni na analizę i prezentację funduszy, zgodnie ze specyfiką prowadzonej działalności.

Fundusze podstawowe (pozycja bilansowa A. I pasywów) w pełnym układzie prezentującym specyfikę działalności Spółdzielni, według stanu na dzień 31.12.2024 roku wynosiły 3.359.090,76 zł, w tym:

Wyszczególnienie funduszy

w zł

Fundusz udziałowy	19.906,70 zł
Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00 zł
Fundusz wkładów budowlanych	3.339.184,06 zł

RAZEM

3.359.090,76 zł

Ewidencja funduszu udziałowego i funduszu wkładów prowadzona była analitycznie na każdego członka.

FUNDUSZ UDZIAŁOWY

Fundusz udziałowy spółdzielni tworzony był z wpłat udziałów, których wysokość zgodnie z poprzednio obowiązującym statutem w dniu przyjęcia w poczet członków, określonym była w statucie Spółdzielni.

Obowiązek tworzenia funduszu wynika z art. 78 § 1 pkt 1 ustawy prawo spółdzielcze. Statut Spółdzielni określał wysokość i warunki wnoszenia udziałów przez członków.

W analizowanym okresie objętym badaniem lustracyjnym fundusz udziałowy nie ulegał zmianom i pozostał bez zmian.

Dynamika funduszu udziałowego za okres lustracji nie ulegała zmianie i wynosiła:

- ✓ 2022 – 19.906,70 zł,
- ✓ 2023 – 19.906,70 zł,
- ✓ 2024 – 19.906,70 zł.

Zgodnie z zapisami art. 21 ustawy - Prawo Spółdzielcze Członek spółdzielni nie może, przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. W chwili ustania członkostwa

zwrot nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem oraz w wypadku, gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni, sposób i termin zwrotu określa statut. Zatem zwrot wpłat dokonanych na udziały może nastąpić dopiero po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok obrachunkowy, w którym ustało członkostwo i członek wystąpił z żądaniem ich zwrotu lub gdy udziały członka zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni – art. 19 § 2 Prawa Spółdzielczego.

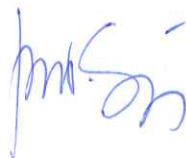
FUNDUSZ ZASOBOWY

Fundusz zasobowy służy na pokrycie ewentualnych strat bilansowych spółdzielni, stąd jego niepodzielny charakter – nie może być wypłacany członkom w przypadku ich wystąpienia ze spółdzielni lub likwidacji spółdzielni. Obowiązek tworzenia funduszu zasobowego wynika z art. 78 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze.

Fundusz zasobowy tworzony jest przede wszystkim z:

- wpisowego wpłacanych przez członków, która to opłata zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 roku nie mogła przekraczać $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu,
- umorzenia kredytu po rozliczeniu inwestycji,
- nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu zbycia lokali wolnych w sensie prawnym,
- spłat kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych, stanowiących własność spółdzielni,
- pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych,
- nieodpłatnego przejęcia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, w tym przeniesienia własności budynków zakładowych na spółdzielnię,
- zysku netto – w wysokości ustalonej corocznie przez Walne Zgromadzenie Członków zatwierdzające bilans i podział wyniku finansowego,
- wzrostem wartości środków trwałych mieszkaniowych,
- wynikiem aktualizacji zwiększającej wartość początkową zasobów mieszkaniowych
- innymi zwiększeniami.

Fundusz zasobowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:



- pokrycia straty bilansowej za poprzedni rok obrotowy spółdzielni, po podjęciu decyzji Walnego Zgromadzenia członków,
- finansowania inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów (mała architektura, place zabaw itp.), służące wspólnie członkom spółdzielni i współwłaścicielom,
- finansowania budowy lokali dla własnych potrzeb spółdzielni, w tym lokali na siedziby i warsztaty administracji osiedlowych,
- odpisaniem środków trwałych w budowie w ciężar funduszu według decyzji organów uprawnionych do podejmowania tego rodzaju decyzji,
- nieodpłatnym przekazaniem, likwidacją, sprzedażą środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe – decyzje podejmuje w tym zakresie walne zgromadzenie,
- umorzeniem środków trwałych mieszkaniowych,
- zwrotem umorzeń do banku w kwocie nominalnej w przypadku przekształcenia prawa do mieszkania w odrębną własność,
- wyksięgowaniem z ewidencji zasobów mieszkaniowych z tytułu:
 - przeniesienia praw lokatorskich na odrębną własność lokali w świetle art. 12 i 46 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do wysokości sfinansowania tych lokali funduszem zasobowym,
 - zmniejszeniem umorzeń lokali z wyżej wymienionych tytułów.

Straty bilansowe pokrywa się z funduszy własnych Spółdzielni w kolejności określonej w § 89 statutu Spółdzielni, tj.: odpowiednio z funduszu zasobowego, udziałowego i funduszu na remonty. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

fundusz wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych

Obowiązek tworzenia funduszu **wkładów mieszkaniowych** wynikał z art. 208 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze – w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku przed 24.04.2001 roku oraz z art. 9 i 10 ust. 2 i art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku po dniu 24.04.2001 roku.

Obowiązek tworzenia funduszu **wkładów budowlanych** wynikał z art. 208 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze – w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku przed 24.04.2001 roku

ms

[Signature]

oraz z art. 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku po dniu 24.04.2001 roku.

Zmniejszania funduszy własnych dotyczących wkładów:

- mieszkaniowych,
- budowlanych,

związane były z prowadzonymi w dalszym ciągu działaniami Spółdzielni w zakresie przenoszenia lokali na odrębną własność, zgodnie z przepisami art.12 i art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, po nowelizacji z czerwca 2007 roku.

Stany funduszy wkładów w latach objętych lustracją wynosiły odpowiednio:

- **fundusz wkładów budowlanych**

- w 2022 roku - wyniósł 3.578.572,35 zł
- w 2023 roku- wyniósł 3.472.637,01 zł
- w 2024 roku - wyniósł 3.339.184,06 zł

- **fundusz remontowy** w wysokości 477.493,77 zł.

10. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Regulaminem tworzenia i wykorzystania funduszu na remontowego, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2018 z dnia 01.05.2018 r. Do wyżej wymienionego regulaminu Rada Nadzorcza aneksem nr 1 uchwaliła zmiany, które zostały wprowadzone do stosowania uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2019 z dnia 28.03.20219 roku.

8.2.2. Spółdzielnia na koniec 2024 roku posiadała środki pieniężne w kasie i banku w kwocie **ogółem 1.099.706,52 zł**, na które składają się środki:

- w kasie Spółdzielni – w wysokości - 0,00 zł
- na rachunku bankowym bieżącym -w wysokości - 245.036,44 zł,
- na rachunku bankowym środków wyodrębnionych – 0,00 zł.
- na rachunku lokat bankowych - 854.670,08 zł

które zostały prawidłowo wykazane jako inwestycje krótkoterminowe w części aktywów obrotowych bilansu Spółdzielni sporządzonego na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Salda środków pieniężnych na rachunkach bankowych zostały potwierdzone przez bank. Dokumenty finansowe spełniają wymogi formalne określone w art.20 i art. 21 ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności finansowej w latach 2022 - 2024 roku osiągnęła następujące wyniki z tytułu:

1. Uzyskanych przez Spółdzielnię przychodów z tytułu odsetek od lokat bankowych , które wyniosły **ogółem 40.402,41 zł** (2022 rok -9.792,27 +2023 rok-17.569,07 + 2024 rok-13.041,07)
2. Odsetek i kar naliczonych za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni wyegzekwowanych przez Spółdzielnię, które wyniosły **ogółem 4.389,07 zł** .(112,68 zł+326,39 zł +3.950 zł)

8.2.4. Koszty ogólne Spółdzielni i ich rozliczenie.

Koszty ogólne Spółdzielni (konto księgowe 550*) w poszczególnych latach 2022-2024 zostały rozliczone w koszty eksploatacji zasobów Spółdzielni.

Koszty ogólne, określane także jako koszty administrowania i zarządzania, stanowią jeden ze składników eksploatacji. Ich wysokość w każdym roku określała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w oparciu o plany rzeczowo - finansowe.

Rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym następowało z uwzględnieniem podziału kosztów, w oparciu o prowadzoną, odrębną ewidencję księgową:

- kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – działalność na zwolnioną z podatku dochodowego od osób prawnych,
- kosztów pozostałej działalności gospodarczej – działalność opodatkowaną podatkiem dochodowym od osób prawnych.

co jest zgodne z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i obowiązującym statutem.

Podstawowa działalność prowadzona przez spółdzielnie mieszkaniowe, podlega zwolnieniu z podatku dochodowego na zasadach określonych w ustawie z dnia 15.02.1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych, natomiast działalność inna niż „gospodarka zasobami mieszkaniowymi” – jest pozostałą działalnością gospodarczą – wynikającą z art. 2 ustawy z dnia 02.07.2004 roku o swobodzie gospodarczej – podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym⁵.

⁵Por. „Gospodarka Spółdzielni Mieszkaniowej” Edyta Tkaczyk, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Warszawa, sierpień 2015 roku.

Koszty ogólne działalności gospodarczej Spółdzielni podlegają dalszemu rozliczeniu z uwzględnieniem art.15 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych – rozliczenie tych kosztów następuje w takim stosunku, w jakim pozostają przychody poszczególnych typów nieruchomości wchodzących w skład działalności gospodarczej Spółdzielni, w ogólnej kwocie przychodów z tej działalności.

Nie stwierdzono przekroczenia wartości wykonanych w stosunku do wartości planowanych tej grupy kosztów w badanym okresie 2022- 2024 rok.

W skład podstawowych rodzajów kosztów ogólnych Spółdzielni wchodzi :

- ubezpieczenie majątku Spółdzielni,
- amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- koszty osobowe pracowników Spółdzielni wraz z narzutami,
- wynagrodzenia Rady Nadzorczej wraz z narzutami,
- koszty zużycia materiałów biurowych,
- opłaty pocztowe i telekomunikacyjne,
- koszty szkoleń pracowników wraz z kosztami pozostałymi,
- koszty usług prawnych, badania sprawozdań finansowych,
- koszty obligatoryjnych badań okresowych pracowników,
- usługi informatyczne
- inne koszty materialne i niematerialne wyżej nie zdefiniowane.

Koszty ogólne i administracji Spółdzielni są to koszty pośrednie, które zgodnie z art. 15 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, podlegają rozliczeniu na podstawie ustalonej struktury sprzedaży.

8.4. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia rozliczyła się z budżetem (gminą) z następujących tytułów:

- podatku dochodowego od osób fizycznych PIT,
- podatku dochodowego od osób prawnych CIT,
- podatku od towarów i usług VAT,

- podatku od nieruchomości,
- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi – od 2013 roku,
- składek ZUS,
- składek na Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy.

Zgodnie z danymi zawartymi w bilansie sporządzonym na dzień 31.12.2024 r. zobowiązania krótkoterminowe Spółdzielni – wynosiły ogółem **830.884,66 zł** na które składają się :

Zobowiązania wobec pozostałych jednostek na kwotę 353.390,89 zł z czego:

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności wyniosły 158.489,78 zł
- kredyty i pożyczki 42.136,69 zł
- zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych 15.779,83 zł
- zobowiązania wobec osób uprawnionych 92.212,54 zł
- zobowiązania inne wyniosły 44.772,05 zł

Zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych według stanu księgowego na 31.12.2024 roku zostały uregulowane zgodnie z przepisami w miesiącu styczniu 2025 roku.

Spółdzielnia terminowo sporządzała deklaracje rozliczeniowe oraz regulowała na bieżąco zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym z zachowaniem terminów płatności. Kwota zobowiązań budżetowych wykazana została w prawidłowej pozycji i wysokości zobowiązań krótkoterminowych – w ramach zobowiązań i rezerw na zobowiązania pasywów bilansu.

8.5. Należności krótkoterminowe Spółdzielni.

Należności krótkoterminowe Spółdzielni (Aktywa obrotowe, poz. B.II) – według stanu na dzień 31.12.2019 roku stanowią kwotę **38.571,44 zł**.

Kwota ta obejmuje:

- należności z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty 7.165,64 zł,
- należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych, zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w wysokości 658,46 zł,
- należności od osób uprawnionych 29.678,21 zł
- inne należności w wysokości 1.069,13 zł,

Należności zostały wycenione w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności, w myśl art. 28 ustawy o rachunkowości oraz obowiązującą polityką rachunkowości, stan należności jest realny. Sposób egzekwowania należności należy uznać za prawidłowy. W celu zabezpieczenia należności, która wcześniej nie była zabezpieczona, a prawdopodobieństwo jej uregulowania nie powoduje zagrożenia nieściągalności, są to należności w okresie wymagalności do 12 miesięcy. Indywidualna analiza należności, a także sytuacji finansowej kontrahenta, oceny dotyczącej przyczyny zwłoki i ostatecznie stworzenie ewentualnego odpisu aktualizacyjnego, jako działanie kompleksowe, są przeprowadzone co najmniej raz w roku, najpóźniej na dzień bilansowy.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występują niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż jeden rok od dnia bilansowego.

8.6.Odpisy aktualizujące należności.

Zgodnie z art. 35 b. ust. 1. ustawy o rachunkowości wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, w odniesieniu do:

- 1) należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości oraz w stosunku do których zostało otwarte postępowanie restrukturyzacyjne lub został złożony wniosek o zatwierdzenie układu w postępowaniu o zatwierdzenie układu - do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu-komisarzowi w postępowaniu upadłościowym lub umieszczonej w spisie wierzytelności w postępowaniu restrukturyzacyjnym;
- 2) należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza lub jedynie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego - w pełnej wysokości należności;
- 3) należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna - do wysokości niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności;
- 4) należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego - w wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania;
- 5) należności przeterminowanych lub nieprzeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej

działalności lub strukturą odbiorców - w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, w tym także ogólnego, na nieściągalne należności.

Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności, w myśl art. 35 ust.1 ustawy o rachunkowości, aktualizuje wartość należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

W trakcie badania lustracyjnego w wyniku analizy sprawozdania finansowego za 2024 rok – stwierdzono, że odpisy aktualizujące należności z tytułu zaległości lokali mieszkalnych według stanu księgowego na dzień 31.12.2024 roku nie występują.

Na dzień zakończenia badania lustracyjnego, tj. na 15.09.2025 roku stwierdza się, że w trakcie prowadzenia badania i analizy sprawozdań finansowych Spółdzielni za lata 2022 – 2024, w tym analizy sytuacji finansowej jednostki, nie zostały odnotowane istotne okoliczności mogące wskazywać na istniejące zagrożenie kontynuacji działalności Spółdzielni w latach następnych lub istotne ograniczenia dotychczasowej działalności.

Jednakże, z uwagi na ciągłą dynamikę zmian, w tym zmian o charakterze prawnym podatkowym i normatywnym, a także warunków w jakich działa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Informatyk” we Wrocławiu, Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni zobligowane są do prowadzenia ciągłej, bieżącej analizy sytuacji finansowej, co pozwoli na wczesne wykrycie ewentualnych zagrożeń i niebezpieczeństw na płaszczyźnie finansowo-ekonomicznej Spółdzielni.

IX. Pismo z dnia 01.10.2025r. wraz z czterema wnioskami przesłane przez członka Spółdzielni do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, stanowi załącznik nr 1 do protokołu lustracji w sprawie udzielenia odpowiedzi.



C. USTALENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy protokół zawiera 130 stron kolejno ponumerowanych i oznaczonych parafką przez lustratora i Zarząd Spółdzielni.
2. Protokół sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po jednym egzemplarzu dla:
 - Rady Nadzorczej Spółdzielni ,
 - Zarządu Spółdzielni,
 - Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu .
3. Integralną część protokołu stanowią tabele lustracyjne od numeru 1 do numeru 13.
4. Protokół został podpisany przez lustratora w dniu 15 września 2025 roku, a zakończenie lustracji wpisano do Książki kontroli.
5. Przed podpisaniem protokołu lustrator poinformowała Zarząd Spółdzielni o możliwości wniesienia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań lub danych zawartych w protokole lustracji zgodnie z treścią § 20 Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych stanowiących załącznik nr 1 do uchwały Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej Nr 11/2025 z dnia 27 marca 2025 roku.

Lustrator

1.

L U S T R A T O R

Bożena Wójcik
upr. lustr. nr 4010/98

Zastrzeżeń odnośnie zgodności stwierdzeń zawartych w niniejszym protokole lustracji ze stanem faktycznym nie wnosimy.

Zarząd Spółdzielni

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Krzyżosiak

1.

2.

Z-ca PREZESA

Zenon Pawlak

- 000998263 -
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"INFORMATYK"
50-321 Wrocław, ul. S. Żeromskiego 7
tel./fax 71 322 19 61

Wrocław , dnia 10 października 2025 r.

Tabela Nr 1

LICZBA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1	Liczba członków ogółem na 31.12. w tym:	210	207	207
	- zamieszkali w budynkach Spółdzielni	210	207	207
	- z tego współmałżonkowie	64	62	62
	- liczba członków oczekujących	0	0	0
2	Liczba osób posiadających prawa do lokalu , a niebędących członkami	0	0	0
3	Liczba zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu, w tym:	0	0	0
	- z nowego budownictwa			
	- z odzysku			
4	Liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu	2	0	1
5	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień własnościowych na odrębną własność	1	0	1
6	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień lokatorskich na odrębną własność	1	0	0

- 000998263 -
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"INFORMATYK"
 53-321 Wrocław, ul. S. Żeromskiego 7
 tel./fax 71 322 19 61

Z-ca **PREZESA**

Zenon Pawlak

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Krzyżosiak

Tabela Nr 2

GOSPODARKA GRUNTAMI

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK 2022	ROK 2023	ROK 2024
1.	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni, w tym:	4 331,00	4 331,00	4 331,00
	- zabudowania	4 331,00	4 331,00	4 331,00
	- planowania do zabudowy	0	0	0
	- nie nadająca się do zabudowy			
2.	Powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny, w tym:	3 185,86	3 185,86	3 165,16
	- własność	3 185,86	3 185,86	3 165,16
	- użytkowanie wieczyste	0	0	0

- 000998263 -
DZIELNIA MIESZKANIOWA
"INFORMATYK"
1321 Wrocław, ul. S. Żeromskiego 7
tel./fax 71 322 19 61

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Krzyżosiak

Z-ca PREZESA
Zdzisław Pawlak

Tabela Nr 3

TYTUŁY PRAWNE UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH

NA DZIEŃ 31.12. ROKU KOŃCĄCEGO OKRES OBJĘTY LUSTRACJĄ

Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu	Umowa najmu	Bez tytułu prawnego
Prusa 46/48	24	0	13	11	0	0
Prusa 44	17	0	9	8	0	0
Żeromskiego 7,9,11,Oleśnicka 25	50	0	44	6	0	0
Barycka 8,10,12,Oleśnicka 27	53	0	36	17	0	0

- 000998263 -
WÓJDEKIELNIA MIESZKANIOWA
"INFORMATYK"
 9-321 Wrocław, ul. S. Żeromskiego 7
 tel./fax 71 322 19 61

Z-ca PRZESŁA
Zenon Pawlak

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Krzyżosiak

Tabela Nr 4

ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIA

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach, w tym:	2	2	2
	- pracownicy umysłowi	2	2	2
	- dozorczy i sprzątacze	0	0	0
	- konserwatorzy	1 (umowa zlecenie, o dzieło)		
	- inni	1 (umowa zlecenie, o dzieło)	1 (umowa zlecenie, o dzieło)	1 (umowa zlecenie, o dzieło)
2.	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w zł (brutto) w tym	142 475,95	210 519,95	211 317,57
	- osobowy fundusz płac	124 765,95	179 190,92	179 792,37
	- bezosobowy fundusz płac	17 710,00	31 329,03	31 525,20
3.	Przebieżne wynagrodzenie miesięczne w zł (brutto) ogółem:			
	- pracownicy umysłowi	3918,00	4 467,00	4 606,00
	- dozorczy i sprzątacze	0	0	0
	- konserwatorzy	700,00	0	0
	- członkowie Rady Nadzorczej	688,00	824,00	1 025,00
	- inni	300,00	892,00	65,00

- 000998263 -
STÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA
"INFORMATYK"
33-321 Wrocław, ul. S. Żeromskiego 7
tel./fax 71 322 19 61

PREZES ZARZĄDU Z-ca PREZESA
Andrzej Krzyżosiak Zdzisław Pawlak

Tabela nr 5

ZASOBY MIESZKANIOWE

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Liczba budynków	6	6	6
2.	Liczba mieszkań	144	144	144
3.	Liczba lokali użytkowych	15	15	16
4.	Powierzchnia użytkowa w m ² - ogółem - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych	9 835,88 -8 944,51 - 891,37	9 835,88 -8 944,51 - 891,37	9 857,88 -8 944,51 - 913,37
5.	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie	9 549,96	9 549,96	9 549,96
6.	Powierzchnia lokali korzystających z centralnie dostarczanej ciepłej wody	9 527,53	9 527,53	9 527,53
7.	Liczba eksploatowanych dźwigów	8	8	8
8.	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm			
9.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	6	6	6
10.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	6	6	6
11.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła			
12.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody			

- 000998263 -
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"INFORMATYK"
10-321 Wrocław, ul. S. Żeromskiego 7
tel./fax 71 322 12 61

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Kiryżosiak

Z-ca PREZESA

Zenon Pawlak

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZAKNIOWYMI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	1 302 014,97	1 787 991,22	1 833 661,91
	eksploatacja i remonty	1 090 173,60	1 504 712,96	1 524 904,02
	inne, w tym: - pozostałe operacyjne, - pozostałe finansowe - niedobór z poprzedniego okresu	211 841,37	283 278,26	308 757,89
2.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	1 454 079,76	1 859 364 31	1 919 713,34
	- opłaty od lokali mieszkalnych	1 246 638,75	1 618 855,63	1 654 401,82
	inne, w tym: - pozostałe operacyjne, - pozostałe finansowe - nadwyżka z poprzedniego okresu	207 441,01	240 508,68	369 585,62
3.	Wynik finansowy (poz. 2-poz.1) gzm	152 064,79	71 373,09	86 051,43
4.	Stan rozliczeń międzyokresowych w gzm na 31.12.	-69 579,88	17 098,51	13 435,44
5	Koszty działalności gospodarczej, w tym:	10 290,11	1 114,34	7 190,09
	- pozostałej operacyjnej	10 290,11	1 114,34	7 190,09
	- pozostałej finansowej	0	0	0
6.	Przychody działalności gospodarczej, w tym:	9 914,34	20 815,55	24 974,66
	- pozostałej operacyjnej	9,39	2 920,09	7 983,59
	- pozostałej finansowej	9 904,95	17 895,46	16 991,07
7.	Wynik finansowy na działalności gospodarczej (poz. 6-5)	-375,77	19 701,21	17 784,57
8.	Podatek dochodowy	8 251,00	9 889,00	10 519,00
9.	Wynik finansowy netto	73 858,14	98 283,81	106 752,44

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Krzyżosiak

Z-ca PREZESA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"INFORMATYK"
Zenon Pawlak 50-321 Wrocław, ul. S. Żeromskiego 7
tel./fax 71 322 19 61

- 000998263 -

Tabela Nr 7

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

Lp.	Rodzaj kosztów	w zł/m ²		
		Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
I	Koszty zależne od spółdzielni (zgodnie z podziałem kosztów przyjętym w planie gospodarczo-finansowym/plan kont):			
	- koszty wynagrodzeń	18,80	26,52	27,63
	- koszty materiałów	0,83	1,05	0,92
	- koszty usług obcych	20,59	21,20	23,36
	- koszty ubezpieczeń	1,33	1,48	1,71
	- koszty remontów	25,15	39,63	40,50
	- amortyzacja	0,00	0,60	0,57
II	Koszty niezależne od spółdzielni w tym m.in.			
	- dostawa wody i odprowadzanie ścieków	17,30	17,70	19,06
	- koszty energii cieplnej	44,81	67,47	65,21
	- koszty energii elektrycznej	2,07	2,57	2,75
	- koszty zużycia gazu	2,53	3,23	2,35
	- wywóz śmieci	10,43	17,71	18,03
	- podatki i opłaty	3,55	3,07	4,60
III	Inne koszty (nie stanowiące kosztów, o których mowa w art. 4 u.s.m np. koszty ochrony:			
	-			
	-			
IV	Razem koszty	147,39	202,23	206,69

- 000998263 -
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"INFORMATYK"
50-321 Wrocław, ul. S. Żeromskiego 7
tel./fax 71 322 19 61

Z-ca PREZESA
Zenon Pawlak

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Krzyżosiak

Tabela Nr 8

**ZAŁEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD
LOKALI MIESZKALNYCH**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Roczny wymiar opłat w zł	1 174 333,92	1 547 118,00	1 558 853,59
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	32 035,36	34 616,48	22 955,98
3.	Poz. 2: Poz. w %	2,74%	2,24%	1,47%
4.	Struktura zaległości w zł			
	- do 2 miesięcy	12 553,40	22 043,15	20 727,98
	- 3 miesięczne i dłuższe	19 481,96	12 573,33	2 228,00
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	43	47	46
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	0	0	0
7.	Liczba orzeczonej eksmisji	0	0	0
8.	Liczba zrealizowanych eksmisji	0	0	0

- 000998263 -
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"INFORMATYK"
50-321 Wrocław, ul. S. Żeromskiego 7
tel./fax 71 322 19 01

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Krzyżosiak

Z-ca PREZESA

Zenon Pawlak

0

Tabela Nr 9

**ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD
LOKALI UŻYTKOWYCH**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Roczny wymiar opłat w zł	198 141,14	238 388,17	262 575,94
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	6 137,92	6 433,02	6 722,23
3.	Poz. 2: Poz. w %	3,10%	2,70%	2,56%
4.	Struktura zaległości w zł			
	- 1 miesięczne	6137,92	6 433,02	6 722,23
	- 2 miesięczne	0	0	0
	- 3 miesięczne i dłuższe	0	0	0
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	9	9	8
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	0	0	0

- 000998263 -
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"INFORMATYK"
80-321 Wrocław, ul. S. Żeromskiego 7
tel./fax 71 322 19 61

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Krzyżosiak

Z-ca PREZESA

Zenon Pawlak

[Signature]

GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości	540 000,00	670 000,00	620 000,00
2.	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości w zł, w tym:	286 493,19	914 927,02	98 259,78
	- na ocieplenie ścian zewnętrznych	0,00	0,00	0,00
	- na opomiarowanie zużycia wody i ciepła	65 844,40	4 702,05	2 296,58
3.	Stan funduszy remontowych na 1.01. w zł	407 407,25	430 910,55	213 461,85
4.	Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych w zł	224 943,22	346 306,20	362 291,70
	Kredyty bankowe	0,00	351 172,12	0,00
6.	Inne przychody funduszu remontowego (specyfikacja)	85 053,27	0,00	0,00
7.	Stan funduszu remontowego na 31.12.	430 910,55	213 461,85	477 493,77

- 000998263 -
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"INFORMATYK"
 50-321 Wrocław, ul. S. Żeromskiego 7
 tel./fax 71 322 19 61

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Krzyżosiak




FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Lp.	Nazwa funduszu	Na 31.12.2022	Na 31.12.2023	Na 31.12.2024
1.	Fundusz udziałowy	19 906,70	19 906,70	19 906,70
2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	0,00	0,00	0,00
3.	Fundusz zasobowy	577 250,57	577 250,57	576 823,15
4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00	0,00
5.	Fundusz wkładów budowlanych	3 578 572,35	3 472 637,01	3 339 184,06
6.	Ewentualne inne fundusze własne*	0,00	0,00	0,00

*/Podać czy tworzenie przez Spółdzielnię tego funduszu
odpowiada wymogom art.78 § 2 Prawa spółdzielczego.

- 000998263 -
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"INFORMATYK"
50-321 Wrocław, ul. S. Żeromskiego 7
tel./fax 71 322 19 61

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Krzyżosiak

Tabela Nr 13

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

L p.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31.12. w zł, w tym:	986 085,43	777 500,77	1 099 706,52
	- lokaty bankowe	894 656,78	554 664,63	854 670,08
	- akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje państwowe i komunalne	0,00	0,00	0,00
2.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody			
	- z odsetek od lokat bankowych	9 792,27	17 569,07	13 041,07
	- z akcji, udziałów, obligacji	0,00	0,00	0,00
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)	0,00	0,00	4 050,00
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni			
	- naliczone przez Spółdzielnię	112,68	295,98	5 457,52
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię	112,68	326,39	3 950,00
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł	0,00	0,00	0,00
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię	0,00	0,00	0,00
	- wymierzone Spółdzielni	0,00	0,00	0,00
	- zapłacone przez Spółdzielnię	0,00	0,00	0,00

- 000998263 -
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"INFORMATYK"
321 Wrocław, ul. S. Żeromskiego 7
tel./fax 71 322 19 61

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Krzyżosiak

Z-ca PREZESA

Zdzisław Pawlak

7