

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ
W OPOLU, UL. KRAKOWSKA 37**

**LUSTRACJA PEŁNA DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZACISZE”
56-400 OLEŚNICA, UL. KOCHANOWSKIEGO 5
ZA LATA 2023-2025**

OLEŚNICA KWIECIEŃ 2026

PROTOKÓŁ

lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy ul. Kochanowskiego 5 przeprowadzonej w okresie od 08.04.2026r. do 30.04.2026r. przez lustratora Adama Jarocho posiadającego uprawnienia lustracyjne nr 1904/95 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie dnia 28.12 1995r.

Lustrację przeprowadzono na podstawie upoważnienia nr 2/2026 z dnia 16.03.2026r. wydanego przez Feliksa Kamienika – Prezesa Zarządu Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu.

INFORMACJE WSTĘPNE

1. Spółdzielnia posiada:

- numer identyfikacji podatkowej NIP 9110004699 nadany w dniu 03.06.1993r. przez Urząd Skarbowy w Oleśnicy,
- numer REGON 00049303700000 nadany w dniu 03.02.2009r. przez Urząd Statystyczny we Wrocławiu,
- numer 0000048980 w Krajowym Rejestrze Sądowym nadany w dniu 02.10.2001r. postanowieniem Sądu Rejonowego IX Wydział Gospodarczy dla Wrocław Fabryczna.

2. Lustrację przeprowadzono na podstawie Umowy nr 2/L/2026 z dnia 11.03.2026r. o przeprowadzenie lustracji pełnej całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy.

3. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2023r. do 31 grudnia 2025r.

4. W czasie lustracji Spółdzielnię reprezentowali i informacji udzielali:

Prezes Zarządu – Wojciech Świtoń – pełniący tę funkcję od 02.04.2016 roku,
Zastępca Prezesa Zarządu – Włodzimierz Szostak – pełniący tę funkcję od 02.04.2016 roku,
Główna Księgowa, Członek Zarządu – Ewelina Wojtowicz - pełniąca tę funkcję od 01.11.2009 roku.

Zarząd został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców.

5. Tematykę lustracji przedstawiono Prezesowi Zarządu w dniu 08 04.2026r., której zakres obejmował:

- realizację wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń z kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez uprawnione podmioty,
- podstawy prawne i zakres działania,
- organizację i działalność organów samorządowych,
- organizację wewnętrzną i zatrudnienie,
- zagadnienia członkowskie,

- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarkę remontową,
- nieruchomości gruntowe,
- rachunkowość i finanse.

6. O rozpoczęciu lustracji powiadomiono Radę Nadzorczą Spółdzielni za pośrednictwem jej Przewodniczącego Pana Zbigniewa Kani zapoznając z tematyką lustracji i możliwością uczestnictwa w lustracji. Rada Nadzorcza nie wniosła dodatkowych zagadnień do tematyki lustracji.

7. Fakt przeprowadzenia lustracji odnotowano w poz. 1/2026 książce kontroli Spółdzielni.

8. W okresie badanym przekazywano składki członkowskie na rzecz:

a) Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie – na podstawie uchwały nr 13/2016 VI Kongresu Spółdzielczości z dnia 2016r. w wysokości 550,00 zł rocznie za 2023r. i za 2024r., za rok 2025 w kwocie 660 zł.

b) RZRSM w Opolu (w którym Spółdzielnia jest zrzeszona) - na podstawie uchwały nr 6 z dnia 30 września 2004r. V Zjazdu Przedstawicieli w wysokościach określonych uchwałą tj. za 2023r. 14 246,00 zł, za 2024r. 16 771,00 zł, za 2025r. 17 188,00 zł,

9. Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień udzielonych przez pracowników Spółdzielni.

I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń z kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.

1. Ostatnią lustrację, którą objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2022r, przeprowadził Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu w dniach od 02.10.2023r. do 03.11.2023r. W liście po lustracyjnym z dnia 09.11.2023r. dokonano oceny działalności Spółdzielni. Związek nie sformułował wniosków po lustracyjnych. Z wystąpieniem polustracyjnym zapoznano Członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu Członków podzielonego na części. Corocznie Prezes Zarządu przedstawił informację o przeprowadzonej lustracji Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółdzielni poinformował RZRSM w Opolu pismem (ostatnie) nr 7/2024. z dnia 12.06.2024r. Nie podjęto Uchwał z uwagi na nie sformułowanie wniosków polustracyjnych.

2. W badanym okresie w spółdzielni nie przeprowadzono kontroli zewnętrznych.

3. W badanym okresie wytoczono 182 powództw o zapłatę w stosunku do członków i osób nie będących członkami spółdzielni. Ponadto w badanym okresie uzyskano 182 wyroki o zapłatę, 96 sprawy o egzekucję skierowano do Komornika. Komornik wyegzekwował 71 wyroków. Spółdzielnia zawarła 10 ugody o ratalną spłatę zaległości.

II. PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁANIA.

1. Spółdzielnia działała w oparciu o Statut uchwalony w 2018r. Uchwałą nr 2/2018 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniach 4-8 czerwca 2018r. wpisany do KRS postanowieniem sądu: Sądu Rejonowego dla Wrocław- Fabryczna. WR.IX NS-REJ.KRS/017937/18/208 z dnia 24.07.2018r.

2. W Spółdzielni obowiązują następujące unormowania prawne o charakterze regulaminów i instrukcji:

Regulaminy przyjęte przez Walne Zgromadzenie:

- Regulamin Rady Nadzorczej przyjęty uchwałą Nr 13/2018 z dnia 4-8 .06.2018r.

Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

- regulamin organizacyjny - uchwała nr 9/2019 z dnia 21.05.2019 roku, Uchwała Nr 11/2024 z dnia 27.08.2024r., zmiana struktury organizacyjnej,

- regulamin Zarządu - uchwała nr 6/2017 z dnia 27.06.2017 roku,

- regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej - uchwała nr 16/2009 z dnia 26.11.2009 roku,

- regulamin Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji Rady Nadzorczej - uchwała nr 17/2009 z dnia 26.11.2009 roku,

- regulamin zlecenia usług, dostaw robot budowlanych - Uchwała Nr 14/2023 z dnia 28.11.2023 r. ; zmiany - Uchwałą Nr 15/2023 z dnia 28.11.2023 r.; Uchwałą Nr 2/2024 z dnia 26.03.2024 r. ; Uchwałą Nr 14/2024 z dnia 24.09.2024 r.

- regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym - uchwała nr 16/2019 z dnia 26.11.2019 roku, zmieniony Uchwałą RN Nr 9/2024 z dnia 25.06.2024 r.

- regulamin gospodarki finansowej - uchwała nr 14/2019 z dnia 26.11.2019 roku,

- regulamin porządku domowego i używania lokali - uchwała nr 16/2012 z dnia 25.10.2012 r. ze zmianami nr 5/2020 z dnia 30.04.2020 r., nr 3/2023 z dnia 31.01.2023 r. i nr 13/2023 z dnia 26.09.2023 roku, Uchwałą RN Nr 16/2024 z dnia 26.11.2024 r. ; Uchwałą RN Nr 1/2026 z dnia 27.01.2026 r

- regulamin rozliczania kosztów gospodarki ciepłej - uchwała nr 15/2019 z dnia 26.11.2019 r. i nr 13/2022 z dnia 29.11.2022 roku,

- regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej dla celów przygotowania ciepłej wody użytkowej - uchwała nr 13/2018 z dnia 27.11.2018 r. i 2/2023 z dnia 31.01.2023 roku,

- regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

- i ustalania opłat za użytkowanie lokali - uchwała nr 12/2018 z dnia 25.09.2018 r.
- i nr 4/2020 z dnia 30.04.2020 r., nr 4/2021 z dnia 23.06.2021 r., nr 16/2022 z dnia 28.12.2022 r., 1/2023 z dnia 31.01.2023 r. i nr 10/2023 z dnia 29.08.2023 roku,
- regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych - uchwała nr 13/2019 z dnia 26.11.2019 roku,
- regulamin wynajmu lokali użytkowych - uchwała nr 4/2018 z dnia 24.04.2018 roku,
- regulamin w sprawie zasad organizowanie przetargu na sprzedaż środków trwałych - uchwała nr 2/2019 z dnia 29.01.2019 roku,
- regulamin w sprawie udostępniania gruntów stanowiących własność: Spółdzielni oraz ustalania wysokości opłat za ich zajęcie - uchwała nr 7/2017 z dnia 27.06.2017 roku,
- regulamin w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z osobami zwalnającymi lokale - uchwała nr 15/2012 z dnia 25.10.2012 roku,
- regulamin przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych - uchwała nr 6/2010 z dnia 27.04.2010 roku, zmieniony Uchwałą RN Nr 11/2025 z dnia 25.11.2025 r.
- regulamin działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej -uchwała nr 10/2021 z dnia 14.09.2021 roku.

Regulaminy i instrukcje zatwierdzone przez Zarząd .

- regulamin pracy - zatwierdzony w dniu 11.09.1996 roku z aneksami, ostatni z dnia 12.04.2007 roku,
- zakładowy układ zbiorowy pracy - wpisany w dniu 30.03.1995 roku przez do Rejestru Zakładowych Układów Zbiorowych Pracy, z protokołami dodatkowymi - ostatni z dnia 17.01.2024 r. ,
- regulamin premiowania pracowników Spółdzielni- zatwierdzony w dniu 01.04.1995 r. ostatnia zmiana z 16.09.2019 roku,
- instrukcja kontroli i obiegu dokumentów - uchwała nr 5/2016 z dnia 11.02.2016 roku,
- regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych - obowiązujący od 09.05.1997 r. ze zmianą z dnia 14.03.2019 roku,
- instrukcja inwentaryzacyjna - uchwała nr 7/2016 z dnia 23.02.2016 roku,
- instrukcja kasowa - uchwała nr 25/2015 z dnia 12.11.2015 r. i nr 3/2022 z dnia 27.01.2023 roku,
- polityka rachunkowości - uchwała nr 25/17 z dnia 21.12.2017 roku ze zmianami, Ostatnia zmiana: Uchwała Zarządu Nr 2/2026 z 13.01.2026 r

- instrukcja postępowania w sprawach windykacji zaległych należności pieniężnych z tytułu opłat za lokale - uchwała nr 7/2018 z dnia 19.09.2018 roku,
- Polityka Bezpieczeństwa Danych Osobowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” uchwalona Uchwałą Zarządu Nr 18/2024 z dnia 24.10.2024 r. Wymienione poniżej rejestry są aktualizowane co miesiąc:
 - Rejestr Czynności Przetwarzania Danych Osobowych;
 - Rejestr Kategorii Czynności;
 - Rejestru Upoważnień;
 - Rejestr Udostępnień danych osobowych;
 - Rejestr Naruszeń;
 - Rejestr Umów Powierzenia Przetwarzania Danych Osobowych;
 - Rejestr Wniosków Osób, których dane dotyczą.

Regulaminy wewnętrzne obejmują podstawowe zagadnienia Spółdzielni i wyczerpują wymogi określone w Statucie, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i odpowiadają wymogom ustawy o rachunkowości.

III. ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH.

1. Walne Zgromadzenie

Tryb obradowania Walnego Zgromadzenia i jest określony postanowieniami § 28 - § 48 Statutu .

Wyłączne właściwości Walnego Zgromadzenia określone w § 30 Statutu są zgodne z postanowieniami ustawy Prawo Spółdzielcze.

Postanowienia art. 8³ ust. 1 ustawy z dnia 14.06.2007r., o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw zostały zachowane.

W okresie objętym lustracją odbyły się Walne Zgromadzenia zwołane w zgodnie z postanowieniami § 31 - 33 Statutu w następującym terminie:

- od 12.06.2023 r. do 15.06.2023 r. (cztery części) – 54 członków obecnych na 4712 członków uprawnionych, tj. 1,15 %.

Podjęto 9 uchwał w sprawach:

- Uchwała Nr 1/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2022
- Uchwała Nr 2/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy za rok 2022
- Uchwała Nr 3/2023 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022
- Uchwała Nr 4/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Wojciechowi Świtoniowi

- Uchwała Nr 5/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Włodzimierzowi Szostakowi
- Uchwała Nr 6/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Głównej Księgowej, Członkowi Zarządu Ewelinie Wojtowicz
- Uchwała Nr 7/2023 w sprawie zatwierdzenia kierunków działalności gospodarczej SM „Zacisze” w Oleśnicy na rok 2023 i lata dalsze
- Uchwała Nr 8/2023 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań
 - Uchwała Nr 9/2023 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności Spółdzielni za 2022 rok
- od 03.06.2024 r. do 06.06.2024 r. (cztery części) – 148 członków obecnych na 4829 członków uprawnionych, tj. 3,06 %.

Podjęto 10 uchwał w sprawach:

- Uchwała Nr 1/2024 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni
- Uchwała Nr 2/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2023
- Uchwała Nr 3/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy za rok 2023
- Uchwała Nr 4/2024 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023
- Uchwała Nr 5/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Wojciechowi Świtoniowi
- Uchwała Nr 6/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Włodzimierzowi Szostakowi
- Uchwała Nr 7/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Głównej Księgowej, Członkowi Zarządu Ewelinie Wojtowicz
- Uchwała Nr 8/2024 w sprawie zatwierdzenia kierunków działalności gospodarczej SM „Zacisze” w Oleśnicy na rok 2024 i lata dalsze
- Uchwała Nr 9/2024 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań
- Uchwała Nr 10/2024 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności Spółdzielni za 2023 rok
- od 26.05.2025 r. do 29.05.2025 r. (cztery części) – 58 członków obecnych na 4758 członków uprawnionych, tj. 1,22 %.

Podjęto 10 uchwał w sprawach:

- Uchwała Nr 1/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2024

- Uchwała Nr 2/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy za rok 2024
- Uchwała Nr 3/2025 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024
- Uchwała Nr 4/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Wojciechowi Świtoniowi
- Uchwała Nr 5/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Włodzimierzowi Szostakowi
- Uchwała Nr 6/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Głównej Księgowej, Członkowi Zarządu Ewelinie Wojtowicz
- Uchwała Nr 7/2025 w sprawie zatwierdzenia kierunków działalności gospodarczej SM „Zacisze” w Oleśnicy na rok 2025 i lata dalsze
- Uchwała Nr 8/2025 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań
- Uchwała Nr 9/2025 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności Spółdzielni za 2024 rok

- Uchwała Nr 10/2025 w sprawie montażu instalacji fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni
Zgodnie z postanowieniami § 31 - § 42 Statutu Walne Zgromadzenie były ważne i zdolne do podejmowania uchwał.

Badaniu lustracyjnym poddano wszystkie uchwały Walnego Zgromadzenia za okres objęty lustracją.

Sprawdzone uchwały nie budzą zastrzeżeń pod względem formalno – prawnym. Wszystkie uchwały objęte były porządkiem obrad i podjęte zostały zgodnie z kompetencjami określonymi w § 30 Statutu Spółdzielni.

Po sprawdzeniu dokumentacji Walnego Zgromadzenia, jak niżej:

- protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia,
- zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad,
- listy obecności,
- protokoły Komisji Skrutacyjnej wraz z kartami wyborczymi
- sprawozdania z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej,
- roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni.
- podjęte uchwały kolejno numerowane i podpisane przez Sekretarza i Przewodniczącego Zebrania.

Stwierdza się, że jest ona kompletna, przejrzysta i przechowywana w sposób uporządkowany w siedzibie Zarządu Spółdzielni. Zgodnie z § 32 Statutu zachowany został 21- dniowy termin zawiadamiania o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia wysyłane były do każdego członka spółdzielni odrębnym pismem.

W zawiadomieniach podane były informacje o wyłożeniu do wglądu członków materiałów wynikających z porządku obrad w biurze Spółdzielni. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadomiono pisemnie Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu i Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie.

W kwestii przebiegu obrad, podejmowanych uchwał i przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia uwag się nie wnosi.

Nie stwierdzono zaskarżenia do Sądu uchwał podjętych przez ten organ z powodu niezgodności z prawem i Statutem Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie na 3 letnią kadencję - § 49 Statutu Spółdzielni.

Określony w § 51 Statutu zakres działania Rady Nadzorczej jest zgodny z postanowieniami ustawy Prawo Spółdzielcze.

Rada Nadzorcza obraduje w oparciu o Regulamin Rady Nadzorczej przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 13/2018 z dnia 4 - 8.06.2018r.

Poprzedni 15 osobowy skład Rady Nadzorczej na kadencję 2021 -2024 został wybrany na Walnym Zgromadzeniu odbytym w pięciu częściach w dniach od 20 do 24.09.2021r. w osobach:

Kania Zbigniew – Przewodniczący Rady,

Dębski Marek - Z-ca Przewodniczącego,

Kaczor Genowefa– sekretarz,

Bińczycki Zdzisław, Roszak Halina, Chrzanowski Aleksander, Dziedzic Krzysztof, Jaworski Janusz, Konefał Zbigniew, Pietrzak Walerian, Grabowski Edward, Antczak Kazimiera, Bernacka Renata, Binkowski Łukasz, Kopacka Henryka – członkowie.

Rada Nadzorcza na kadencję 2024 -2027 została wybrana na Walnym Zgromadzeniu które odbyło się w dniach od 03.06.2024 r. do 06.06.2024r. (cztery części) - Uchwała nr 1/2024.

Skład Rady Nadzorczej:

Kania Zbigniew – Przewodniczący Rady

Binkowski Łukasz– Zastępca Przewodniczącego Rady

Dziedzic Krzysztof – Sekretarz Rady

Bernacka Renata – Członek Rady; Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej RN

Chojaczyk Andrzej – Członek Rady; Członek Komisji GZM RN

Chrzanowski Aleksander – Członek Rady; Wiceprzewodniczący Komisji Rewizyjnej RN

Dębski Marek – Członek Rady; Członek Komisji Rewizyjnej RN

Gierlach Sławomir – Członek Rady; Członek Komisji Rewizyjnej RN

Jaworski Janusz– Członek Rady; Członek Komisji GZM RN

Konefał Zbigniew – Członek Rady; Wiceprzewodniczący Komisji GZM RN

Krawiec Grażyna – Członek Rady; Członek Komisji Rewizyjnej RN

Piasecka Bogusława – Członek Rady; Członek Komisji Rewizyjnej RN

Pietrzak Walerian – Członek Rady; Członek Komisji GZM RN

Rybiałek Jan Leszek – Członek Rady; Członek Komisji GZM RN

Sikora Zdzisław – Członek Rady; Przewodniczący Komisji GZM RN

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały zgłoszone do rejestru KRS Sądu Rejonowego Wrocław - Fabryczna dnia 19.08.2024r. WR.IX NS-REJ. KRS/010993/24/022.

Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje i prowadzi przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca (§ 53 pkt 1 statutu oraz § 4 i 8 Regulaminu Rady).

W badanym okresie Rada Nadzorcza (na podstawie przedstawionej dokumentacji) odbyła:

- w 2023 roku 11 protokołowanych posiedzeń i podjęła 16 uchwał.
- Uchwała Nr 1/2023 sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy”
- Uchwała Nr 2/2023 w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów przygotowania ciepłej wody użytkowej”
- Uchwała Nr 3/2023 w sprawie zmiany „Regulaminu porządku domowego i używania lokali”
- Uchwała Nr 4/2023 w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
- Uchwała Nr 5/2023 sprawie zmiany uchwały NR 11/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy z dnia 30.08.2022 r. w sprawie ustalenia opłat za używanie lokali, opłat na fundusz remontowy i działalność społeczną, oświatową i kulturalną obowiązujących w zasobach Spółdzielni w Oleśnicy i w Bierutowie
- Uchwała Nr 6/2023 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie nieodpłatnej służebności przesyłu, w związku z przejściem w użytkowanie wieczyste działki nr 7/39 AM 52 w Oleśnicy
- Uchwała Nr 7/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
- Uchwała Nr 8/2023 w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do otwarcia obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w 2023 roku
- Uchwała Nr 9/2023 w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do złożenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w 2022 roku na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2023 roku

- Uchwała Nr 10/2023 w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy”
- Uchwała Nr 11/2023 w sprawie ustalenia planu ekonomiczno – finansowego Spółdzielni na 2024 rok
- Uchwała Nr 12/2023 w sprawie ustalenia opłat za używanie lokali, opłat na fundusz remontowy i działalność społeczną, oświatową i kulturalną obowiązujących w zasobach Spółdzielni w Oleśnicy i w Bierutowie
- Uchwała Nr 13/2023 w sprawie zmiany „Regulaminu porządku domowego i używania lokali”
- Uchwała Nr 14/2023 w sprawie zmiany „Regulaminu zlecenia usług, dostaw i robót budowlanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy”
- Uchwała Nr 15/2023 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie zamówienia zgodnie z art. 8 ust. 2 „Regulaminu zlecenia usług, dostaw i robót budowlanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy”
- Uchwała Nr 16/2023 w sprawie ustalenia planu rzeczowo – finansowego remontów zasobów Spółdzielni,
- w 2024 roku odbyła 12 protokołowanych posiedzeń i podjęła 18 uchwał.
- Uchwała Nr 1/2024 w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
- Uchwała Nr 2/2024 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie zamówienia zgodnie z art. 8 ust. 2 „Regulaminu zlecenia usług, dostaw i robót budowlanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy”
- Uchwała Nr 3/2024 w sprawie przyjęcia sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
- Uchwała Nr 4/2024 w sprawie zmiany uchwały NR 12/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy z dnia 29.08.2023 r. w sprawie ustalenia opłat za używanie lokali, opłat na fundusz remontowy i działalność społeczną, oświatową i kulturalną obowiązujących w zasobach Spółdzielni w Oleśnicy i w Bierutowie
- Uchwała Nr 5/2024 w sprawie zmiany Uchwały Nr 16/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy z dnia 28.12.2023 r. w sprawie ustalenia planu rzeczowo-finansowego remontów zasobów Spółdzielni
- Uchwała Nr 6/2024 w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do otwarcia obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w 2024 roku

- Uchwała Nr 7/2024 w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do złożenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w 2023 roku na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2024 roku
- Uchwała Nr 8/2024 w sprawie zmiany uchwały NR 12/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy z dnia 29.08.2023 r. w sprawie ustalenia opłat za używanie lokali, opłat na fundusz remontowy i działalność społeczną, oświatową i kulturalną obowiązujących w zasobach Spółdzielni w Oleśnicy i w Bierutowie
- Uchwała Nr 9/2024 w sprawie zmiany „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy”
- Uchwała Nr 10/2024 w sprawie zmiany uchwały NR 12/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy z dnia 29.08.2023 r. w sprawie ustalenia opłat za używanie lokali, opłat na fundusz remontowy i działalność społeczną, oświatową i kulturalną obowiązujących w zasobach Spółdzielni w Oleśnicy i w Bierutowie
- Uchwała Nr 11/2024 w sprawie zmiany struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy
- Uchwała Nr 12/2024 w sprawie ustalenia planu ekonomiczno-finansowego Spółdzielni na 2025 rok
- Uchwała Nr 13/2024 w sprawie ustalenia opłat za używanie lokali, opłat na fundusz remontowy i działalność społeczną, oświatową i kulturalną obowiązujących w zasobach Spółdzielni w Oleśnicy i w Bierutowie
- Uchwała Nr 14/2024 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie zamówienia zgodnie z art. 8 ust. 2 „Regulaminu zlecenia usług, dostaw i robót budowlanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy”
- Uchwała Nr 15/2024 w sprawie dofinansowania kosztów remontu tarasu w budynku przy ul. Lotniczej 1-5a w Oleśnicy
- Uchwała Nr 16/2024 w sprawie zmiany „Regulaminu porządku domowego i używania lokali”
- Uchwała Nr 17/2024 w sprawie ustalenia planu rzeczowo-finansowego remontów zasobów Spółdzielni
- Uchwała Nr 18/2024 w sprawie wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego za lata 2024 i 2025
- w 2025 roku odbyła 11 protokołowanych posiedzeń i podjęła 14 uchwał.
- Uchwała Nr 1/2025 w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

- Uchwała Nr 2/2025 w sprawie zmiany Uchwały Nr 17/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy z dnia 17.12.2024 r. w sprawie ustalenia planu rzeczowo-finansowego remontów zasobów Spółdzielni
- Uchwała Nr 3/2025 w sprawie przyjęcia sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
- Uchwała Nr 4/2025 w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do otwarcia obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w 2025 roku
- Uchwała Nr 5/2025 w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do złożenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w 2024 roku na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2025 roku
- Uchwała Nr 6/2025 w sprawie zmiany uchwały NR 13/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy z dnia 27.08.2024 r. w sprawie ustalenia opłat za używanie lokali, opłat na fundusz remontowy i działalność społeczną, oświatową i kulturalną obowiązujących w zasobach Spółdzielni w Oleśnicy i w Bierutowie
- Uchwała Nr 7/2025 w sprawie ustalenia planu ekonomiczno-finansowego Spółdzielni na 2026 rok
- Uchwała Nr 8/2025 w sprawie ustalenia opłat za używanie lokali, opłat na fundusz remontowy i działalność społeczną, oświatową i kulturalną obowiązujących w zasobach Spółdzielni w Oleśnicy i w Bierutowie
- Uchwała Nr 9/2025 w sprawie upoważnienia Zarządu Spółdzielni do podjęcia działań w sprawie montażu instalacji fotowoltaicznych na wytypowanych budynkach w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy
- Uchwała Nr 10/2025 w sprawie zmiany uchwały NR 8/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy z dnia 26.08.2025 r. w sprawie ustalenia opłat za używanie lokali, opłat na fundusz remontowy i działalność społeczną, oświatową i kulturalną obowiązujących w zasobach Spółdzielni w Oleśnicy i w Bierutowie
- Uchwała Nr 11/2025 w sprawie zmiany „Regulaminu przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy
- Uchwała Nr 12/2025 w sprawie zmiany Uchwały Nr 17/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy z dnia 17.12.2024 r. w sprawie ustalenia planu rzeczowo-finansowego remontów zasobów Spółdzielni
- Uchwała Nr 13/2025 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę zatrudnienia Zastępcy Prezesa Zarządu w związku z jego wnioskiem dotyczącym przejścia na emeryturę

- Uchwała Nr 14/2025 w sprawie ustalenia planu rzeczowo-finansowego remontów zasobów Spółdzielni

Rada Nadzorcza sprawowała nadzór i kontrolę działalności spółdzielni m. in. poprzez uchwalanie rocznych planów finansowych i remontowych, okresową ocenę wykonywania planów gospodarczych, i sprawozdań z działalności Spółdzielni, a także bieżącą analizę stanu zadłużeń czynszowych, zapoznawanie się z wynikami przetargów na roboty i usług. Rada Nadzorcza rozpatruje pisma członków kierowane do rady.

Dokumentacja posiedzeń Rady Nadzorczej prowadzona była w formie protokołów podpisywanych przez przewodniczącego i sekretarza. W treści protokołów wyszczególniono porządek obrad, krótki opis przebiegu dyskusji oraz podjęte uchwały. Lista obecności jest załącznikiem do protokołu. Podjęte uchwały stanowią integralną część protokołów.

W trakcie badania lustracyjnego poddano analizie wszystkie uchwały podjęte w latach 2023 – 2025 pod względem ich zgodności z kompetencjami określonymi w § 51 Statutu.

Sprawdzone uchwały nie budzą zastrzeżeń pod względem formalno – prawnym.

Protokoły z posiedzeń Rady wraz z uchwałami i pozostałą dokumentacją będącą przedmiotem obrad przechowywane są w sposób uporządkowany w siedzibie Zarządu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza sporządzała roczne sprawozdania z działalności, które przedstawione były corocznie do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie.

Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023r., 2024r. przyjęte zostały przez Walne Zgromadzenie.

Za 2023r. uchwałą nr 3/2024 z dnia od 03.06.2024r. do 06.06.2024r. Za 2024r. uchwałą nr 2/2025 z dnia od 26.05.2025r. do 29.05.2025 r. Uchwała w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 r. Zostanie przedstawiona na Walny Zgromadzeniu w maju 2026r.

Za udział w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej pobierali wynagrodzenie określone w Statucie w § 26 – Prezydium RN w wysokości 40% a pozostali członkowie w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.

3. Zarząd Spółdzielni

Stosownie do zapisów § 56 Statutu Zarząd Spółdzielni składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępcy, wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą.

W badanym okresie Zarząd pracował w następującym składzie:

Prezes Zarządu – Wojciech Świtoń – pełniący tę funkcję od 02.04.2016 roku,

Zastępca Prezesa Zarządu – Włodzimierz Szostak – pełniący tę funkcję od 02.04.2016 roku,

Główna Księgowa, Członek Zarządu – Ewelina Wojtowicz - pełniąca tę funkcję od 01.11.2009 roku.

Skład Zarządu i jego zmiany były zgłaszane do rejestru KRS Sądu Rejonowego Wrocław -

Fabryczna.

Zarząd Spółdzielni pracował w oparciu o regulamin Zarządu - uchwała nr 6/2017 z dnia 27.06.2017 roku,

Zakres kompetencji Zarządu określony w § 58 Statutu jest zgodny z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze.

W okresie objętym lustracją Zarząd odbył następujące ilości protokołowanych posiedzeń:

- 2023 rok 24 posiedzeń, uchwał 24
- 2024 rok 24 posiedzeń, uchwał 22
- 2023 rok 25 posiedzenia, uchwał 17

Zarząd na swoich posiedzeniach podejmował uchwały dotyczące między innymi:

- uchwalania regulaminów,
- zwoływania Walnych Zgromadzeń i zatwierdzenia projektów uchwał obrad WZ
- rozpatrywał pisma odnośnie spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni w ratach miesięcznych,
- zatwierdzał plan wydatkowania środków z ZFŚS,
- dokonywał zmian w rejestrze członków Spółdzielni poprzez wykreślenie z rejestru członków osób, które zbyły spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności oraz wpisanie do rejestru członków osób, które nabyły członkostwo w Spółdzielni w związku z nabyciem spółdzielczego prawa lub prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego i złożyły deklarację przystąpienia do Spółdzielni,
- analizował zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe i egzekwował należności,
- zmiany wysokości opłat dla lokali użytkowych,
- inne uchwały wynikające z bieżącej działalności.

Podjęte przez Zarząd uchwały mieściły się w kompetencjach tego organu, pod względem formalno – prawnym i nie budzą zastrzeżeń.

Protokoły z posiedzeń Zarządu są kolejno numerowane, czytelne i wyczerpująco określają tematykę omawianych zagadnień.

Protokoły podpisywane są przez członków Zarządu obecnych na posiedzeniu.

Do protokołów dołączane są dokumenty źródłowe, w oparciu o które omawiano poszczególne zagadnienia z działalności Spółdzielni oraz podejmowano uchwały.

Dokumentacja pracy Zarządu gromadzona jest w segregatorach i przechowywana w sposób uporządkowany w siedzibie Zarządu Spółdzielni. Zarząd sporządzał roczne sprawozdania z działalności, które zatwierdzone były przez Walne Zgromadzenie w formie uchwały.

Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składało dwóch członków Zarządu lub jeden członek zarządu wraz z pełnomocnikiem - § 60 Statutu.

Zarząd dokonywał okresowych analiz wyniku działalności Spółdzielni i przedstawiał je na

posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Lustracja nie stwierdza by członkowie Zarządu zajmowali się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

Zarząd jako statutowy organ wykonawczy kierował bieżącą działalnością Spółdzielni zgodnie ze Statutem i Regulaminem Zarządu.

W swojej bieżącej działalności podejmował decyzje umożliwiające realizację planowanych zadań.

Czynności podejmowane przez Zarząd były zgodne z aktualnym stanem prawnym, unormowaniami statutowymi i nie naruszały kompetencji innych organów.

Walne Zgromadzenia udzielały corocznie absolutoria członkom Zarządu Spółdzielni.

IV. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE.

1. Spółdzielnia posiada Regulamin organizacyjny – uchwała Rady Nadzorczej nr 9/2019 z dnia 21.05.2019 roku, Uchwała Nr 11/2024 z dnia 27.08.2024r., zmiana struktury organizacyjnej,. Określa on zakres zadań dla poszczególnych działów, obowiązki pracowników, rodzaje stanowisk pracy i ich podległość.

Obowiązująca struktura organizacyjna Zatwierdzona przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 11/2024 z dnia 27.08.2024r.. określa liczbę w wysokości 29 etatów i przedstawia się następująco.

Prezes Zarządu - 1 etat, któremu podlegają bezpośrednio:

- obsługa prawna – 1 etat,
- samodzielne stanowisko ds. kadr, organizacji i spraw socjalnych – 1 etat,
- stanowisko ds. członkowsko-mieszkaniowych – 1 etat,
- stanowisko ds. administracyjno-gospodarczych – 1,5 etatu,
- komórka ds. działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej – 0,5 etatu

Z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych - 1 etat, któremu podlegają:

- stanowisko ds. technicznych-eksploatacja i planowania - 1 etat,
- stanowisko ds. technicznych-eksploatacja i gospodarki gruntami – 1 etat,
- stanowisko ds. technicznych-eksploatacja – 1 etat,
- stanowisko ds. technicznych- instalacje wod-kan, gaz oraz c.o. – 1,5 etatu,
- stanowisko ds. technicznych- rozliczenie c.o. – 1 etat,
- stanowisko ds. technicznych- instalacje elektryczne i windy – 0,5 etatu,
- administracja domów spółdzielczych nr 1 w Oleśnicy – 2 etaty,
- administracja domów spółdzielczych nr 2 w Oleśnicy – 2 etaty,
- administracja domów spółdzielczych w Bierutowie – 2 etaty, w tym 1,0 etatu konserwator,

Członek Zarządu ds. finansowo-księgowych, Główna Księgowa - 1 etat., której podlegają:

- z-cz gł. księgowego – 1 etat,

- stanowisko ds. planów, kosztów i analiz – 1 etat,
- stanowisko ds. opłat za lokale – 4 etaty,
- stanowisko ds. finansowo-księgowych – 3 etaty,

Łącznie na stanowiskach nierobotniczych zatrudnionych było w 2023r. 26,71 etatów, na stanowiskach robotniczych 1,0 etat, w 2024r. na stanowiskach nierobotniczych 26,29 etatów, robotniczych 1,0 etat, i w 2025r na stanowiskach nierobotniczych 26,79 etatu, na stanowiskach robotniczych 1,0 etat. W porównaniu do poprzedniego okresu lustracji średnioroczne zatrudnienie uległo obniżeniu o 0,79 etatu (z 27,58 w 2022 roku spadło do 26,79 w 2025 roku). Ilość etatów w badanym okresie nie przekraczała zatwierdzonej liczby. Po analizie aktualnego stanu zatrudnienia i Regulaminu organizacyjnego stwierdza się, że jest zapewniona właściwa organizacja pracy. Określone są zakresy obowiązków poszczególnych komórek organizacyjnych i stanowisk pracy oraz zasad ich współdziałania. Aktualne zatrudnienie zapewnia wykonywania statutowych obowiązków Spółdzielni wobec jej członków.

2. Faktyczny stan zatrudnienie i wysokość wypłaconych wynagrodzeń, przedstawiał się następująco:

L.p	Wyszczególnienie	2023r.	2024r.	2025r.
1	Średnioroczne zatrudnienie ogółem (w etatach) w tym:	26,71	26,29	26,79
	- pracownicy umysłowi	25,71	25,29	25,79
	- konserwatorzy,	1,0	1,0	1,0
	- gospodarze domów	-	-	-
	- pozostali	-	-	-
2	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w tym:	2 492 687,28	2 911 607,53	3 271 040,55
	- osobowy fundusz płac	2 232 456,41	2 613 139,53	2 944 365,65
	- pracownicy umysłowi	2 176 199,00	2 509 551,18	2 844 303,67
	- pracownicy fizyczni	56 257,41	103 588,35	100 061,98
	- bezosobowy fundusz płac	260 230,87	298 468,00	326 674,90
3	Przeciętna wysokość miesięcznego wynagrodzenia razem (zł/etat), w tym:	6 965,11	8 283,06	9 158 78
	- pracownicy umysłowi	7 053,67	8 269,25	9 190,59
	- konserwatorzy	4 688,12	8 632,36	8 338,50

Przeciętna wysokość miesięcznego wynagrodzenia oprócz wynagrodzeń ze stosunku pracy obejmuje także wypłacone nagrody jubileuszowe. Bezosobowy fundusz plac obejmuje wynagrodzenia z tytułu umów zleceń i wypłacone diety członkom rady nadzorczej.

Planowane i wykonane zatrudnienie mieściło się w granicach przyjętej struktury i za badany okres nie przekroczyło ustalonego poziomu zatrudnienia.

3. W Spółdzielni obowiązują :

- regulamin pracy - zatwierdzony w dniu 11.09.1996 roku z aneksami, ostatni z dnia 05.10.20011 roku,

- zakładowy układ zbiorowy pracy - wpisany do Rejestru Zakładowych Układów Zbiorowych Pracy, z protokołami dodatkowymi - ostatni z dnia 17.01.2024r,

- regulamin premiowania pracowników Spółdzielni- zatwierdzony w dniu 01.04.1995 r. ze zmianą z 14 grudnia 2017 r. i z 16.09.2019 roku,

Wyżej wymienione regulaminy są zgodne z Kodeksem pracy (Dz. U. 2020 poz.1320) i są przestrzegane.

4. W czasie lustracji dokonano przeglądu wybranych teczek akt osobowych pracowników zatrudnionych na stanowiskach:

- Z-cy Prezesa Zarządu

- specjalista ds. technicznych ,

- specjalista ds. ekonomicznych ,

- administrator,

Akta zawierają między innymi: kwestionariusze osobowe, świadectwa posiadanych kwalifikacji, umowy o pracę, zakresy czynności, aktualne stawki wynagrodzeń, oświadczenia o udostępnianiu danych osobowych, aktualne zaświadczenia o ukończeniu szkoleń b.h.p., aktualne zaświadczenia lekarskie o braku przeciwwskazań do wykonywanej pracy, świadectwa ukończonych szkoleń, odpisy świadectw pracy z poprzednich zakładów pracy.

Akta osobowe prowadzone są prawidłowo zgodnie z postanowieniami Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10 grudnia 2018r. roku w sprawie prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy. W aktach osobowych wprowadzono ich ewidencję według kategorii wymienionych w rozporządzeniu. Akta osobowe są prawidłowo zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych.

5. W Spółdzielni jest tworzony Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu określa Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych - obowiązujący od 09.05.1997 r. ze zmianą z dnia 14.03.2019 roku,

W badanym okresie stan Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych na początek i koniec danego roku, zwiększenia i zmniejszenia przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Rok 2023	Rok 2024	Rok 20235
1. Stan funduszu na 01.01. (konto 851)	139 272,94	147 692,45	156 196,92
2. Zwiększenia funduszu razem	66 932,81	85 711,33	98 913,59
w tym:- naliczenie roczne	63 574,81	84 495,33	97 016,59
- odsetki od pożyczek mieszkaniowych	3 358,00	1 216,00	1 897,00
3. Zmniejszenia funduszu razem	58 513,30	77 206,86	103 234,83
w tym:			
- dofinansowanie do wypoczynku	45 146,20	52 728,60	70 495,00
- talony, paczki	3 942,00	3 483,00	4 354,00
- spotkania integracyjne, wycieczka	2 025,60	17 290,46	24 557,38
- działalność sportowa	7 399,50	3 704,80	3 828,45
4. Stan funduszu na 31.12. (konto 851)	147 692,45	156 196,92	151 875,68
5. Środki na rachunku bankowym (konto 135)- refundacja wydatków	23 776,45	27 169,92	2 027,68
6. Stan pożyczek w spłacie (konto 236)	123 916,00	129 027,00	149 848,00

Analityka zwiększeń funduszu i zmniejszeń księgowana jest na koncie 851.

Pożyczki z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych - rozrachunki z pracownikami na koncie 236.

Środki pieniężne funduszu gromadzone są na odrębnym rachunku bankowym w Banku PKO BP oddział Oleśnica i według stanu i potwierdzenia przez Bank wynoszą:

- na dzień 31.12.2023 roku 23 776,45 zł
- na dzień 31.12.2024 roku 27 169,92 zł
- na dzień 31.12.2025 roku 2 027,68 zł

Potwierdzenia sald znajduje się w aktach Spółdzielni.

Plan i wykonanie Funduszu zatwierdzone są przez Zarząd spółdzielni.

Odpisy w koszty operacyjne spółdzielni naliczeń funduszu dla pracowników odpowiadają przepisom Regulaminu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, który posiada spółdzielnia.

Odpisy i zwiększenia funduszu były zgodne z art.16 ust. 1 pkt. 9b ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i były wpłacane na wyodrębniony rachunek bankowy z zachowaniem obowiązujących terminów, tj. do 31 maja i do 30 września w danym roku.

6. Spółdzielnia posiada Polityka Bezpieczeństwa Danych Osobowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” uchwalona Uchwałą Zarządu Nr 18/2024 z dnia 24.10.2024 r. Pracownicy Spółdzielni wykonują czynności w zakresie przepisów wynikających z ustawy i w/w doku-

mentu. Zarząd Spółdzielni dostosował posiadane regulacje prawne w zakresie ochrony danych osobowych pracowników i członków spółdzielni do ustawy z dnia 10 maja 2018r.o ochronie danych osobowych (Dz.U.2019 poz.1781ze zm.) .

7. System kontroli wewnętrznej sprawowany jest przez Zarząd i Główną Księgową w oparciu o Instrukcję kontroli i obiegu dokumentów finansowo-księgowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy uchwalona Uchwałą Zarządu Nr 5/2016 z dnia 11.02.2016 r.. Funkcje kontrolne określone w § 51 Statutu pełni również RN.

V. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE.

1.Dane członkowsko – lokalowe i ich zmiany, przedstawia poniższa tabela:

L.p.	wyszczególnienie	2023	2024	2025
1.	ilość członków Spółdzielni na 31.12 razem, w tym posiadających:	4829	4758	4711
	- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	35	32	30
	- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	2112	2004	1963
	- odrębną własność lokalu	2262	2308	2322
	- współmałżonkowie	144	136	127
	- oczekujący	276	278	269
2.	ilość właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni na 31.12:	513	551	552
3.	ilość osób:			
	- przyjętych w poczet członków w roku	69	120	78
	- wykluczonych z członkostwa w roku			
	- wykreślonych z rejestru członków w roku	143	191	125
4.	ilość zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu w roku:			
	- z odzysku	1	0	1
	- z nowego budownictwa			
5.	ilość dokonanych przeniesień praw do lokali na odrębną własność w roku razem, w tym:	15	14	11
	- ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	2	3	2
	- ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego	9	9	9
	lokalu użytkowego	-	-	-
	garażu	4	2	0

Na dzień 31.12.2025r. ilość członków Spółdzielni wynosiła 4 711 osób.

W okresie badanym w poczet członków przyjęto 267 osób na podstawie uchwał Zarządu w oparciu o § 11 i 13 Statutu Spółdzielni lub na podstawie art 3.1 usm. Wykreślono 459 osoby.

2. Prawa członków w zakresie: otrzymania odpisu Statutu i regulaminów, kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, uregulowano w § 14 Statutu.

Wprowadzone zapisy statutowe były zgodne z art. 8¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Dokumenty wymienione w ust. 3 udostępniane są na stronie internetowej spółdzielni.

W badanym okresie dwóch członków Spółdzielni występowało do Zarządu o w/w dokumenty. Dokumenty zostały udostępnione.

3. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zgodnie z postanowieniem art. 30 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze.- ostatni wpis - przyjęcie – 25.03.2026r., wykreślenie – 14.03.2026r,

4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali mieszkalnych dla których założono odrębne księgi wieczyste, co jest zgodne z postanowieniami art. 17⁶ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych – ostatni wpis WR1E/00128047/8 zał 19.03.2026r.

W okresie badanym w Spółdzielni zgodnie z art. 12 i 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. na wnioski :

- 7 członków ustanowiono prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych z dotychczas posiadanych spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu,

- 27 członków ustanowiono prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych z dotychczas posiadanych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu,

- 6 członków ustanowiono prawo odrębnej własności do lokali garażowych.

Księgowania związane z wyłączeniem wartości ewidencyjnych lokali mieszkalnych z majątku trwałego Spółdzielni były prawidłowe.

VI. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

1. Zasoby Spółdzielni znajdują się na terenie miejscowości Oleśnica oraz Bierutów. Nadzór nad eksploatacją zasobów mieszkaniowych sprawuje Z-ca Prezes Zarządu – Włodzimierz Szostak pełniący funkcję od 02.04.2016 roku.

2. W badanym okresie Spółdzielnia zarządzała 71 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi 48 nieruchomości jedno budynkowych oraz 14 wielobudynkowych o łącznej powierzchni 201 005,24 m² w skład których wchodzi:

- w 2023r. 3 976 lokali mieszkalnych w tym: - 35 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, - 1 903 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, - 2 038 lokali użytkowanych na podstawie odrębnej własności.

- w 2024r. 3 3976 lokali mieszkalnych w tym: - 32 lokale użytkowane na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, - 1 894 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, - 2 050 lokale użytkowane na podstawie odrębnej własności.

- w 2025r. 3 976 lokali mieszkalnych w tym: - 30 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, - 1 885 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, - 2 061 lokali użytkowanych na podstawie odrębnej własności.

Budynki mieszkalne wyposażone są w instalację wodno - kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania , domofonową, częściowo w instalację ciepłej wody w budynkach w Oleśnicy . Mieszkania są wyposażone w instalację gazu sieciowego z wyjątkiem budynków w Bierutowie. Dwa budynki w Bierutowie posiadają ogrzewanie piecove lub elektryczne, pozostałe 6 budynków ogrzewane są z kotłowni lokalnych stanowiących własność spółdzielni. Wszystkie lokale mieszkalne z wyjątkiem 1 wyposażone są w liczniki wody. Budynki spółdzielni w Oleśnicy ogrzewane są przez Miejska Gospodarka Komunalna w Oleśnicy sp. z o.o. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej uchwalony Uchwałą RN Nr 15/2019 z dnia 26.11.2019 r. ; Uchwałą RN Nr 13/2022 z dnia 29.11.2022 r. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej dokonywane jest za okresy roczne od 01.01. – 31.12..

Spółdzielnia eksploatuje 21 dźwigów osobowych zlokalizowanych w budynkach mających powyżej pięciu kondygnacji . Corocznie urządzenia dźwigowe podlegają rewizji przez Urząd Dozoru Technicznego we Wrocławiu.

3. W badanym okresie stany i zmiany ilościowe w zasobach mieszkaniowych, przedstawiały się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	2023 rok	2024 rok	2025 rok
1.	Ilość budynków mieszkalnych	71	71	71
2.	Ilość lokali mieszkalnych razem, w tym użytkowanych na podstawie:	3976	3976	3976
	- Spółdzielczego lokatorskiego prawa	35	32	30
	- Spółdzielczego własnościowego prawa	1903	1894	1885
	- Umowa najmu	-	-	-
	- Bez tytułu prawnego	2038	2050	2061
	- Odrębnej własności			
3.	Ilość lokali użytkowych razem w tym użytkowanych na podstawie:	143	143	143
	- Spółdzielczego własnościowego prawa	5	5	5
	- Umowy najmu	139	136	137
	- Odrębnej własności	1	1	1
	- pustostany	2	1	-

L.p.	Wyszczególnienie	2023 rok	2024 rok	2025 rok
4.	Ilość garaży razem w tym użytkowanych na podstawie: - spółdzielczego własnościowego prawa - umowy najmu - odrębnej własności	337 251 - 86	337 249 - 88	337 249 - 88
5.	Ilość miejsc postojowych razem, w tym użytkowanych na podstawie: - spółdzielczego własnościowego prawa, - umowy najmu - Odrębnej własności - pustostany	18 - 18 - -	18 - 18 - -	18 - 18 - -
6.	powierzchnia zasobów wraz z przeniesioną na odrębną własność razem(m2)w tym: - lokale mieszkalne - lokale użytkowe - garaże - miejsca postojowe	216 352,28 201 005,24 9 410,42 5 466,94 469,68	216 286,85 201 005,24 9 344,99 5 466,94 469,68	216 291,09 201 005,24 9 349,23 5 466,94 469,68
7.	Powierzchnia zasobów będąca w zarządzie powierzonym razem (m2) w tym: - lokale mieszkalne - lokale użytkowe - garaże - miejsca postojowe	108 786,85 107 318,79 61,08 1 406,98 -	109 451,96 107 951,80 61,08 1 439,08 -	109 933,13 108 432,97 61,08 1 439,08 -
8.	Ilość budynków ze ścianami całkowicie ocieplonymi	71	71	71
9.	Ilość budynków mieszkalnych: - z opomiarowanym zużyciem en. cieplnej - z opomiarowaniem zużycia zimnej wody	69 71	69 71	69 71
10.	Ilość lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia: - energii cieplnej - podgrzania wody - zimnej wody i odbioru ścieków	3894 3695 3971	3894 3656 3942	3894 3652 3952
11.	Ilość lokali z nieopomiarowanym zużyciem: - energii cieplnej i podgrzanej wody - zimnej wody i odbioru ścieków	- 2	29 2	43 1

L.p.	Wyszczególnienie	2023 rok	2024 rok	2025 rok
12.	Ilość eksploatowanych dźwigów osobowych.	21	21	21

Ilość lokali mieszkalnych zajmowanych jako odrębna własność – wzrosła o 34 lokale. Na dzień 31.12.2025 r. ilość lokali mieszkalnych będących w odrębnej własności podlegających zarządowi powierzonemu, stanowiło 51,84 % stanu wszystkich lokali mieszkalnych.

4. W dniu 14.04. 2026r. dokonano wizualnego przeglądu stanu estetyczno – porządkowego wszystkich zasobów Spółdzielni. Stan techniczny budynków (wizualnie), utrzymanie terenów zielonych, czystości na klatkach schodowych i w piwnicach nie budzi uwag. Utrzymanie czystości w budynkach wykonywane jest przez firmy zewnętrzne. Większość zasobów sprzątana jest na podstawie zawartych umów z firmami :

Protokół z przeglądu stanowi załącznik nr 1 do protokołu lustracji.

5. Koszty i przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi

L.p.	Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.
1.	Koszty gospod.zasobami mieszk. w zł. w tym:	29 398 572,78	31 402 572,39	35 914 685,30
	naprawy i konserwacje, usługi kominiarskie, DDD	1 559 609,77	1 847 315,85	1 978 366,47
	sprzątanie posesji	1 289 930,72	1 474 749,10	1 589 326,80
	energia elektryczna w cz. wspólnych	212 552,60	193 735,85	258 575,76
	podatek od nieruchomości	158 332,35	158 638,64	186 602,00
	odpis na fundusz remontowy	4 628 793,84	5 069 079,06	6 225 021,36
	ubezpieczenie majątkowe	246 932,45	267 176,37	309 089,67
	koszty zarządu i administracji	2 849 018,41	3 311 082,74	3 683 118,13
	pozostałe koszty (koszty mienia, DDD,)	823 174,12	716 342,21	787 765,45
	Koszty stałe CWU	695 868,12	695 964,12	696 220,12
	centralne ogrzewanie	8 671 562,61	9 109 605,91	10 718 818,68
	podgrzanie wody	2 729 302,27	2 725 652,61	2 979 930,76
	zimna woda i odbiór ścieków	2 593 443,10	2 960 218,64	3 278 295,37
	odpady komunalne	2 417 195,00	2 398 691,00	2 756 455,00
	wymiana wodomierzy	208 735,13	140 613,00	112 783,95
	dźwigi	155 929,01	168 495,39	175 800,80

L.p.	Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.
	garaże	158 193,28	165 211,90	178 514,98
2.	Przychody gospod.zasobami mieszkaniowymi brutto w zł. w tym:	29 871 622,70	32 532 263,12	37 247 668,21
	opłaty od lokali mieszkalnych	12 773 545,04	14 620 854,69	16 797 413,19
	opłaty za dźwigi	174 612,80	190 456,72	201 292,80
	zaliczki na centralne ogrzewanie	8 671 562,61	9 109 605,91	10 718 818,68
	zaliczki na podgrzanie wody	2 729 302,27	2 725 652,61	2 979 930,76
	opłaty za zimną wodę i odbiór ścieków	2 593 443,10	2 960 218,64	3 278 295,37
	odpady komunalne	2 417 195,00	2 398 691,00	2 756 455,00
	wymiana wodomierzy	208 735,13	140 613,00	112 783,95
	pozostałe przychody	121 864,90	193 137,45	198 351,51
	garaże	181 361,85	193 033,10	204 326,95
3.	nadwyżka(niedobór)przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami.	473 049,92	1 129 690,73	1 332 982,91

Wyniki brutto na działalności GZM przedstawiają się następująco:

- 2023 rok GZM nadwyżka przychodów do kosztów w kwocie 473 049,92 zł został przeniesiony na konto rozliczeń międzyokresowych,
- 2024 rok GZM nadwyżka przychodów do kosztów w kwocie 1 129 690,73 zł został przeniesiony na konto rozliczeń międzyokresowych,
- 2025 rok GZM nadwyżka przychodów do kosztów w kwocie 1 332 982,91 zł został przeniesiony na konto rozliczeń międzyokresowych.

6. W badanym okresie w Spółdzielni obowiązywały unormowania wewnętrzne określające zasady ustalania kosztów GZM oraz opłat za używanie lokali jak niżej:

- Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy uchwalony Uchwałą RN Nr 1/2023 z dnia 31.01.2023 r., zmieniony Uchwałą RN Nr 10/2023 z dnia 29.08.2023 r.
- Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej uchwalony Uchwałą RN Nr 13/2022 z dnia 29.11.2022 r.
- Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów przygotowania ciepłej wody użytkowej uchwalony Uchwałą RN Nr 2/2023 z dnia 31.01.2023 r.
- Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy uchwalony Uchwałą RN Nr 9/2024 z dnia 25.06.2024r.

Po analizie stawek za eksploatację lokali mieszkalnych uchwalonych przez Radę Nadzorczą, które wynosiły:

Na dzień 31.12.2023r.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 11/2022 z dnia 30.08.2022 roku zatwierdziła obowiązujące od 1 stycznia 2023 roku stawki opłat eksploatacyjnych oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości. W trakcie roku, konieczna była korekta niektórych składników opłat. W związku z tym Uchwała Nr 11/2022 została zmieniona Uchwałą nr 5/2023 z dnia 28.03.2023 roku,

Lokale w Oleśnicy

- Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych (członkowie Spółdzielni) : od 1,91 zł/m² do 3,57 zł/m²
- Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych (osoby bez członkostwa) : od 2,14 zł/m² do 3,80 zł/m²
- Odpis na remonty : od 1,60 zł/m² do 2,55 zł/m²
- Zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie : od I do XII : 4,50 zł/m²
- Zaliczkowe opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków - opłata uzależniona jest od własności przyłączy w danej nieruchomości (średnia w zasobach) : 9,41 zł/m³/os
- Zaliczkowe opłaty za podgrzanie wody (opłata stała) : od I do XII: 16,00 zł/mieszkanie/mc
- Zaliczkowe opłaty za podgrzanie wody (za ilość zużytej wody) : od I do IV: 23,00 zł/m³/os/mc, od V do XII: 26,00 zł/m³/os/mc
- Opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych :
 - dla nieruchomości przy ul. Klonowej 2- 2b : 0,50 zł/m²/mc
 - dla nieruchomości przy ul. Klonowej 5-5b, 7-7b : 0,51 zł/m²/mc
 - dla nieruchomości przy ul. Klonowej 12- 12d : 0,53 zł/ m²/mc
 - dla nieruchomości przy Placu Zwycięstwa 1-1f : 0,55 zł/m²/mc
- Opłaty za korzystanie z domofonu : 1,75 zł/mieszkanie
- Podatek od nieruchomości : od 0,11 zł/m² do 0,25 zł/m²
- Opłaty za wywóz nieczystości od I do XII : 28,00 zł/os/mc (dla gospodarstw domowych od 1 do 4 osób) lub 115,00 zł/mc (dla gosp. domowych powyżej 4 osób.)
- Opłaty za garaże wolnostojące z własnościowym prawem do lokalu (zł/m²) netto : od I do XII : od 1,60 zł/m² do 3,57 zł/m²
- Opłaty za garaże wolnostojące o statusie odrębnej własności (zł/m²) netto :
 - od I do XII : od 0,64 zł/m² do 1,61 zł/m²
- Opłaty za garaże w budynkach mieszkalnych (zł/m²) netto :
 - od I do XII : Lotnicza-Przyjaźni 2,96 zł/m²; Lotnicza mieszkania atrialne 0,76 zł/m²
- Opłaty za garaże w budynkach mieszkalnych odrębna własność (zł/m²) netto :
 - od I do XII : Lotnicza-Przyjaźni 2,84 zł/m² ; Lotnicza-atrria 0,64 zł/m²

Lokale w Bierutowie

- Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych (członkowie Spółdzielni) : od 3,26 zł/m² do 3,54 zł/m²

- Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych (osoby bez członkostwa) : od 3,49 zł/m² do 3,77 zł/m²
- Odpis na remonty : 1,90 zł/m²
- Zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie dla nieruchomości przy ul. Kolejowej 9–9b , 11– 11b i przy ul. Zielonej w Bierutowie: od I do XII: 7,00 zł/m²
- Zaliczkowe opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków : 11,90 zł/m³/os
- Opłaty za korzystanie z domofonu : 1,75 zł/mieszkanie
- Podatek od nieruchomości : od 0,11 zł/m² do 0,19 zł/m²
- Opłaty za wywóz nieczystości od I do XII : 25,00 zł/os/mc

- na dzień 31.12.2024 r.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 12/2023 z dnia 29.08.2023 roku zatwierdziła obowiązujące od 1 stycznia 2024 roku stawki opłat eksploatacyjnych oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości. W trakcie roku, konieczna była korekta niektórych składników opłat. Uchwałą RN Nr 4/2024 z dnia 23.04.2024 zmieniono stawki opłat za wodę i odprowadzanie ścieków w Bierutowie, które obowiązywały od 01.05.2024 r., Uchwałą RN Nr 8/2024 z dnia 28.05.2024 zmieniono stawki opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w Oleśnicy, które obowiązywały od 01.06.2024 r., Uchwałą nr 10/2024 z dnia 27.08.2024 r. zmianie uległa stawka opłat na fundusz remontowy w nieruchomości przy ul. Lotniczej 1-5a, Przyjaźni 17, która obowiązywała od 01.10.2024 r. Od 01.10.2024 r. na mocy Uchwały Rady Miejskiej w Bierutowie (Uchwała Nr IV/33/24 z 29 sierpnia 2024 r.) zmieniły się stawki opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Lokale w Oleśnicy

- Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych (członkowie Spółdzielni) : od 1,96 zł/m² do 4,06 zł/m²
- Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych (osoby bez członkostwa) : od 2,22 zł/m² do 4,32 zł/m²
- Odpis na remonty : od 1,70 zł/m² do 2,60 zł/m²
- Zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie w Oleśnicy od I do XII : 5,00 zł/m²
- Zaliczkowe opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków - opłata uzależniona jest od własności przyłączy w danej nieruchomości (średnia w zasobach) : od I do V 9,40 zł/m³/os; od VI do XII 11,61 zł/m³/os.
- Zaliczkowe opłaty za podgrzanie wody (opłata stała) : 16,00 zł/mieszkanie/mc
- Zaliczkowe opłaty za podgrzanie wody (za ilość zużytej wody) : 30,00 zł/m³/os/mc
- Opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych :
 - dla nieruchomości przy ul. Klonowej 2- 2b : 0,53 zł/m²/mc
 - dla nieruchomości przy ul. Klonowej 5-5b, 7-7b : 0,51 zł/m²/mc
 - dla nieruchomości przy ul. Klonowej 12- 12d : 0,55 zł/ m²/mc
 - dla nieruchomości przy Placu Zwycięstwa 1-1f : 0,57 zł/m²/mc
- Opłaty za korzystanie z domofonu : 2,10 zł/mieszkanie
- Podatek od nieruchomości : od 0,12 zł/m² do 0,26 zł/m²
- Opłaty za wywóz nieczystości od I do XII : 28,00 zł/os/mc (dla gospodarstw domowych od 1 do 4 osób) lub 115,00 zł/mc (powyżej 4 osób)

- Opłaty za garaże wolnostojące z własnościowym prawem do lokalu (zł/m²) brutto :
od I do XII : od 1,90 zł/m² do 4,40 zł/m²
- Opłaty za garaże wolnostojące o statusie odrębnej własności (zł/m²) netto :
od I do XII : od 0,88 zł/m² do 2,12 zł/m²
- Opłaty za garaże w budynkach mieszkalnych z własnościowym prawem do lokalu netto
od I do XII : Lotnicza-Przyjaźni -3,36 zł/m² od I do XII :Lotnicza - atria 0,96 zł/m²
- Opłaty za garaże w budynkach mieszkalnych z odrębną własnością netto : od I do XII :
Lotnicza-Przyjaźni 3,23 zł/m² od I do XII : Lotnicza mieszkania atrialne 0,83 zł/m²

Lokale w Bierutowie

- Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych
(członkowie Spółdzielni) : od 3,59 zł/m² do 4,08 zł/m²
- Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych
(osoby bez członkostwa) : od 3,85 zł/m² do 4,34zł/m²
- Odpis na remonty : od 2,10 zł/m² do 2,50 zł/
- Zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie dla nieruchomości
przy ul. Kolejowej 9-9b , 11- 11b i przy ul. Zielonej w Bierutowie: 6,00 zł/m²
- Zaliczkowe opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków - opłata uzależniona
jest od własności przyłączy w danej nieruchomości (średnia w zasobach) w Bierutowie:
od I do IV 11,90 zł/m³/os; od V do XII 15,00 zł/m³/os.
- Opłaty za korzystanie z domofonu : 2,10 zł/mieszkanie
- Podatek od nieruchomości : od 0,13 zł/m² do 0,22 zł/m²
- Opłaty za wywóz nieczystości : od I do IX 25,00 zł/os/mc; od IX do XII 39,00 zł/os/mc.
- na dzień 31.12.2025 r.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 13/2024 z dnia 27.08.2024 roku zatwierdziła obowiązujące od 1 stycznia 2025 roku stawki opłat eksploatacyjnych oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości. W trakcie roku, konieczna była korekta niektórych składników opłat. Uchwałą RN Nr 6/2025 z dnia 26.08.2025 roku zmieniono stawki opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych, które obowiązywały od 01.10.2025 r. Poniżej przedstawiono wielkości poszczególnych opłat w wymiarze miesięcznym:

Lokale w Oleśnicy

- Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych
(członkowie Spółdzielni) : od 2,79 zł/m² do 3,97 zł/m²
- Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych
(osoby bez członkostwa) : od 2,99 zł/m² do 4,17 zł/m²
- Odpis na remonty : od 2,80 zł/m² do 4,50 zł/m²
- Zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie od I do IX : 5,00 zł/m²
od X do XII : 5,50 zł/m²
- Zaliczkowe opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków - opłata uzależniona
jest od własności przyłączy w danej nieruchomości (średnia w zasobach) : 11,61 zł/m³.
- Opłata stała za podgrzanie wody : 16,00 zł/mieszkanie
- Zaliczkowe opłaty za podgrzanie wody (za ilość zużytej wody) : 30,00 zł/m³.
- Opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych :
 - dla nieruchomości przy ul. Klonowej 2- 2b : 0,54 zł/m²
 - dla nieruchomości przy ul. Klonowej 5-5b, 7-7b : 0,55 zł/m²
 - dla nieruchomości przy ul. Klonowej 12- 12d : 0,56 zł/ m²

- dla nieruchomości przy Placu Zwycięstwa 1-1f : 0,58 zł/m²
- Opłaty za korzystanie z domofonu : 2,27 zł/mieszkanie
- Podatek od nieruchomości : od 0,11 zł/m² do 0,23 zł/m²
- Opłaty za wywóz nieczystości : 32,00 zł/os/mc (dla gospodarstw domowych od 1 do 4 osób) lub 131,00 zł (dla gospodarstw domowych powyżej 4 osób)
- Opłaty za garaże wolnostojące z własnościowym prawem do lokalu brutto : od 2,05 zł/m² do 4,44 zł/m²
- Opłaty za garaże wolnostojące o statusie odrębnej własności brutto : od 1,12 zł/m² do 2,38 zł/m²
- Opłaty za garaże w budynkach mieszkalnych z własnościowym prawem do lokalu brutto :

Lotnicza-Przyjaźni – mieszkania	5,62 zł/m ²
Lotnicza-mieszkania atrialne	1,44 zł/m ²
- Opłaty za garaże w budynkach mieszkalnych z odrębną własnością brutto :

▪ Lotnicza-Przyjaźni – mieszkania	5,47 zł/m ²
▪ Lotnicza- mieszkania atrialne	1,29 zł/m ²

Lokale w Bierutowie

- Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych (członkowie Spółdzielni) : od 3,70 zł/m² do 4,09 zł/m²
- Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych (osoby bez członkostwa) : od 3,90 zł/m² do 4,29 zł/m²
- Odpis na remonty : od 2,80 zł/m² do 3,50 zł/m²
- Zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie dla budynków przy ul. Kolejowej 9–9b , 11–11b i przy ul. Zielonej w Bierutowie: 5zł/m²
- Zaliczkowe opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków - opłata uzależniona jest od własności przyłączy w danej nieruchomości (średnia w zasobach) w Bierutowie: 15,00 zł/m³.
- Opłaty za korzystanie z domofonu : 2,27 zł/mieszkanie
- Podatek od nieruchomości : od 0,13 zł/m² do 0,24 zł/m²
- Opłaty za wywóz nieczystości : 39,00 zł/os.

Lustrator stwierdza że wysokość ustalanych stawek zapewniała pokrycie kosztów GZM na nieruchomościach.

Stawki za wywóz śmieci ustala dla poszczególnych miejscowości Rada Miasta Oleśnicy i Rada Miasta w Bierutowie.

Członkowie spółdzielni, osoby nie będące jej członkami, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, na podstawie art. 4 ust. 1- 2 i 4 ustawy uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Spółdzielnia stosuje zróżnicowania w obciążaniu członków i nie członków Spółdzielni w zakresie opłat eksploatacyjnych, zróżnicowane stawki funduszu remontowego i opłat za eksploatację dźwigów na poszczególne nieruchomości. Zgodnie z art 5 ust. 2 ustawy. Spółdzielnia zachowuje tryb określony w art.4 ust.7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczący terminu zawiadamiania o zmianie wysokości opłat oraz art.4 us.6² dotyczący terminu wnoszenia opłat.

8. Podstawą oceny prawidłowości unormowań stosunków z podmiotami gospodarczymi świadczącymi na rzecz spółdzielni usługi komunalne były następujące umowy:

- Umowa nr 366/TW/09/2003 o zaopatrzenie wodę i odprowadzenie ścieków zawarta na czas nieoznaczony w dniu 09.09.2003r. z Miejską Gospodarką Komunalną Spółka z o.o. w Oleśnicy,

- Umowa nr W/BR/1535/2014 o zaopatrzenie wodę i odprowadzenie ścieków zawarta na czas nieoznaczony w dniu 28.02.2014r. z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Bierutowie.

- Umowa nr P-1390/TO/2013 z Miejską Gospodarką Komunalną Spółka z o.o. w Oleśnicy na wywóz nieczystości stałych z lokali użytkowych,

- Umowa kompleksowa nr 01/TC/2011 zawarta w dniu 08.08.2011r. z Miejską Gospodarką Komunalną Spółka z o.o. na sprzedaż ciepła i usług przesyłowych.

- Umowy na dostawę energii elektrycznej w budynkach mieszkalnych zawarte są na każdy punkt poboru energii . Usługi dystrybucji świadczy Tauron Dystrybucja S.A .ul. Podgórska 25A, 31-035 Kraków. Zawarta odrębnie na punkty rozliczeniowe

- Umowy nr 1/2012 z dnia 10.01.2012r. z Zakładem Usług Kominiarskich Waclaw Baliński Oleśnica na wykonywanie usług kominiarskich w budynkach w Bierutowie,

- Umowy nr 2/2008 z dnia 02.01.2008r.z Zakładem Usług Kominiarskich Waclaw Baliński Oleśnica na wykonywanie usług kominiarskich w budynkach w Oleśnicy,

- Umowa nr 3638/2011 zawarta w dniu 01.02.2021r. Z LIFT-SYSTEM S.C. Wilkowice 1A58-500 Żórawina na prowadzenie konserwacji i pogotowia dźwigowego urządzeń dźwigowych.

W sprawdzonych umowach ustalono zakresy obowiązków dostawcy i odbiorcy, wysokość cen i sposób ich zmiany, zasady regulowania należności oraz sposób rozstrzygania sporów między stronami. Zmiany wprowadzone były aneksami w formie pisemnej.

Nie wnosi się zastrzeżeń do sposobu zabezpieczenia interesów Spółdzielni w zawartych umowach.

7. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne.

l.p	wyszczególnienie	2023r.	2024r.	2025r.
1.	roczny wymiar opłat:	28 958 068,82	32 533 711,43	34 821 207,50
2.	kwota zaległości na 31.12. razem, w tym:	1 373 014,76	1 278 787,87	1 367 853,65
	- do jednego miesiąca	182 273,37	171 176,28	200 474,26
	- powyżej jednego do dwóch miesięcy	185 613,61	158 746,17	187 620,83
	- powyżej dwóch miesięcy i dalsze	1 005 127,78	948 865,42	979 758,56
3.	wskaźnik zaległości (%):	4,74 %	3,93%	3,93%
4.	ilość:			
	- lokali z zaległościami w opłatach		1217	1273

l.p	wyszczególnienie	2023r.	2024r.	2025r.
	- wystawionych wezwań do zapłaty	1375	471	437
	- spraw skierowanych do sądu	295	69	42
	- uzyskanych wyroków sądowych	71	69	42
	- wyroków skierowanych do komornika	71	31	29
	- wyroków wyegzekw. przez komornika	36	26	15
	- spraw umorzonych przez komornika	30	2	1
	- osób wykluczonych z członkostwa	1	-	-
	- zawartych ugód o spłatę zadłużenia	-	3	3
		4		
5.	wysokość zadłużenia głównego na 31.12: - objętego wyrokami sądowymi - objętego egzekucją komorniczą	378943,69 zł	282280,00zł	218445,12zł

W TYM: GARAŻE

l.p	wyszczególnienie	2023r.	2024r.	2025r.
1.	roczny wymiar opłat:	186028,32	192006,47	196647,83
2.	kwota zaległości na 31.12. razem, w tym:	15802,52	15505,32	18112,88
	- do jednego miesiąca	4553,72	4206,42	5285,31
	- powyżej jednego do dwóch miesięcy	4359,17	3101,94	3298,55
	- powyżej dwóch miesięcy i dalsze	6889,63	8196,96	9529,02
3.	wskaźnik zaległości (%):	8,49%	8,08%	9,21%
4.	ilość:			
	- garaży z zaległościami w opłatach	261	252	260
	- wystawionych wezwań do zapłaty	53	51	33
	- spraw skierowanych do sądu	-	-	-
	- uzyskanych wyroków sądowych	-	-	-
	- wyroków skierowanych do komornika	-	-	-
	- wyroków wyegzekw. przez komornika	-	-	-
	- spraw umorzonych przez komornika	-	-	-
	- zawartych ugód o spłatę zadłużenia	-	-	-
5.	wysokość zadłużenia głównego na 31.12: - objętego wyrokami sądowymi - objętego egzekucją komorniczą	0	0	0

Stan zaległości na 31.12.2025r. Wynosi 1 367,9 tys. zł i dotyczy 1273 lokali. Wskaźnik zaległości na 31.12.2025r. Wynosi 3,9 % w stosunku do rocznego wymiaru opłat i jest o 0,5 punkt % niższy w stosunku do poprzedniego okresu objętego lustracją na 31.12.2022r. (wynosił 4,4%) . Ilość lokali zadłużonych zwiększyła się o 24 - z 1249 na 31.12.2022r. do 1273 na 31.12.2025r.

W 2025r. wystawiono 437 wezwań do zapłaty. Zaległości powyżej dwóch miesięcy stanowią kwotę 979 758,56 zł w stosunku do których spółdzielnia wszczyna postępowanie

windykacyjne tj. wezwania, skierowanie spraw do firmy windykacyjnej, ugody, postępowania sądowe i egzekucyjne, łącznie z egzekucją z nieruchomości.

W okresie objętym lustracją podejmowane przez Zarząd działania w tym zakresie lustrator ocenia pozytywnie.

tabela nr 8. zaległości w opłatach za lokale użytkowe.

l.p	wyszczególnienie	2023	2024	2025
1.	roczny wymiar opłat:	3 473 480,87	3 867 703,64	4 055 548,15
2.	kwota zaległości na 31.12. razem, w tym: -	195 716,55	208 554,13	195 645,90
	do jednego miesiąca	31 877,93	52 013,63	42 389,97
	- powyżej jednego do dwóch miesięcy	34 955,48	54 635,16	40 072,96
	- powyżej dwóch miesięcy i dalsze	128 883,14	101 905,34	113 182,97
3.	wskaźnik zaległości (%):	5,63	5,39	4,82
4.	ilość:			
	- lokali z zaległościami w opłatach	98	80	84
	- wystawionych wezwań do zapłaty	112	139	145
	- spraw skierowanych do sądu	3	2	1
	- uzyskanych wyroków sądowych	0	0	0
	- wyroków skierowanych do komornika	2	1	2
	- wyroków wyegzekw. przez komornika	-	-	-
	- spraw umorzonych przez komornika	-	-	-
	- zawartych ugód o spłatę zadłużenia	-	-	-
5.	wysokość zadłużenia głównego na 31.12			
	- objętego wyrokami sądowymi	6 855,79	9 288,00	5 595,02
	- objętego egzekucją komorniczą	0	0	0

W zasobach spółdzielni na koniec 2025r.znajdowało się :

- 143 lokale użytkowe o powierzchni 9 349,23 m² w tym 5 zajmowanych na podstawie własnościowego prawa do lokalu, 1 odrębna własność, 137 lokali na podstawie umowy najmu.
- 337 garaży o powierzchni 5 466,94 m² w tym 1 zajmowany na podstawie umowy najmu, - 249 zajmowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, - 87 odrębna własność.

Spółdzielnia posiada lokale użytkowe w dwóch miejscowościach, w Oleśnicy – 141 lokali użytkowych, w Bierutowie - 2 lokale użytkowych. Umowa najmu ustala niezbędne warunki użytkowania, wysokości opłat i sposób ich regulowania oraz sposób jej rozwiązania. W latach 2023-2025 stawki dla lokali użytkowych własnościowych i odrębnej własności były uchwalane przez Radę Nadzorczą i były takie same jak dla lokali mieszkalnych. Na dzień

31.12.2025r. zaległości w opłatach za lokale użytkowe wynoszą 195 645,90 zł tj. 4,8% rocznego wymiaru opłat i wskaźnik obniżył się w stosunku do poprzedniego okresu lustracji o 3,7 punktu %. Na dzień 31.12.2023r. wskaźnik ten wynosił 8,5%, a kwota zaległości wynosiła 266,7 tys. zł.

9. Na dzień 31.12.2025r. Spółdzielnia zarządzała 18 miejscami postojowymi o powierzchni 469,68 m² zlokalizowanych w adaptowanym budynku .

10. Wyodrębnienie nieruchomości na podstawie art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wystąpiło. Spółdzielnia nie zarządza nieruchomościami obcymi na zlecenie.

VII. GOSPODARKA REMONTOWA

1. Zgodnie ze strukturą organizacyjną Spółdzielni zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą w latach 2023 -2025, bezpośrednią odpowiedzialność i nadzór nad gospodarką zasobami mieszkaniowymi i gospodarką remontową, ponosili: - Z-ca Prezesa Włodzimierz Szostak od 02.04.2016 roku.

Na podstawie dokonywanych przeglądów stanu budynków i budowli, opracowano roczne plany remontów. Ich wykonawstwo zlecano firmom zewnętrznym.

Spółdzielnia posiadała w badanym okresie 78 książek obiektów w tym w Oleśnicy 70, w Bierutowie 8.

Książki te zostały założone w oparciu o Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego.

Sprawdzono w losowo wybranych książkach obiektów: ul. Rzemieślnicza 6; Żeromskiego 9-11b; Mickiewicza 4-5a; 11 Listopada 19-19b; Mościckiego 4-4a; Klonowa 4-4e; Lotnicza 1-5a- Przyjaźni 17; Podchorążych 1-1c; Sikorskiego 4-4c; Sucharskiego 2a-2e.

Książki obiektów budowlanych prowadzone są w formie papierowej, sposób prowadzenia i dokonywania wpisów okresowych przeglądów i kontroli wynikających z art.62 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo Budowlane.

Spółdzielnia przestrzega obowiązków wynikających z w/w ustawy dotyczących okresowych kontroli stanu konstrukcyjno - budowlanego budynków mieszkalnych oraz okresowego przeglądu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia – ostatnie protokoły - październik 2025 r.

Co roku przeprowadzone były kontrole przewodów kominowych wentylacyjnych – ostatnie protokoły październik 2025 r. oraz instalacji gazowej – ostatni protokół z listopada 2025 r. Przeglądy te wykonywane są sukcesywnie każdego roku.

Przegląd instalacji elektrycznej – sprawdzenie skuteczności ochrony przeciwpożarowej i rezystancji izolacji wykonano w miesiącach sierpień – październik 2025 r. (wszystkie

budynki) ważny 5 lat. W roku 2025 wykonano przegląd 5-letni budynków wynikających z Prawa budowlanego, potwierdzony stosownymi protokołami z przeglądu.

Kontrole i pomiary przeprowadzone były przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. Protokoły przeprowadzonych kontroli i pomiarów przechowywane są wraz z książkami obiektu budowlanego w sposób uporządkowany.

Badane książki prowadzono prawidłowo zgodnie z art. 62,61,63,64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2019 poz. 1186 ze zm.) i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U.2003 nr 120 poz.1134 ze zm.). Lustrator wrywkowo sprawdził protokoły z przeglądu instalacji i nie wnosi uwag do ich sporządzenia.

2. Zgodnie z art.6 ust.3 u.s.m. Spółdzielnia posiada wyodrębniony fundusz remontowy, którego odpisy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła ewidencję analityczną wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości w oparciu o art.4 ust.4¹pkt.2 w module „koszty” zintegrowanego systemu informatycznego UNISOFT. Na koncie”856”-zapis syntetyczny funduszu remontowego .

3. Spółdzielnia posiada

a) - Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy uchwalony Uchwałą RN Nr 9/2024 z dnia 25.06.2024r.
- Regulamin zlecenia usług, dostaw i robót budowlanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy uchwalony Uchwałą RN Nr 14/2023 z dnia 28.11.2023 r. ; Uchwałą RN Nr 15/2023 z dnia 28.11.2023 r.; Uchwałą RN Nr 2/2024 z dnia 26.03.2024 r. ; Uchwałą RN Nr 14/2024 z dnia 24.09.2024 r.

b) Plany remontów przyjęte były przez Radę Nadzorczą uchwałami :

w 2022 na rok 2023 – Uchwała nr 15/2022 z dnia 28.12.2022r.
w 2023 na rok 2024 – Uchwała nr 16/2023 z dnia 28-12-2023r. - korekta planu na 2023r. – Uchwała nr 5/2024 z dnia 28.05.2024r.
w 2024 na rok 2025 – Uchwała nr 17/2024 z dnia 17.12.2024r.

c) ocenę zakresu realizacji planów rzeczowo-finansowych dokonywała co kwartał Rada Nadzorcza, wykonanie planu remontów na bieżąco.

4. Roboty remontowe prowadzone są systemem zleconym na podstawie umów zawieranych z obcymi wykonawcami. Podstawą zlecenia jest - Regulamin zlecenia usług, dostaw i robót budowlanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy uchwalony Uchwałą RN Nr 14/2023 z dnia 28.11.2023 r. ; Uchwałą RN Nr 15/2023 z dnia 28.11.2023 r.; Uchwałą RN Nr 2/2024 z dnia 26.03.2024 r. ; Uchwałą RN Nr 14/2024 z dnia 24.09.2024 r.

Metodą wrywkową sprawdzono dokumentację związaną z wykonawstwem:

- w 2023r.

w dniu 15.02.2023r. zawarto umowę nr TGS/2/2023 z firmą EKOBUD z Szprotawy na wykonanie pogrubienia ocieplenia stropodachów w budynkach w Oleśnicy i Bierutowie. Kwota wynagrodzenia ryczałtowego określona została jako iloczyn stawki w zł za m² wg obmiaru powykonawczego. Łączna kwota wyniosła 217 070,54 zł brutto,

- w dniu 03.02.2023r. zawarto umowę nr TGS/11/2023 z Zakładem Remontowo-Budowlanym Kornel Karczewicz z Oleśnicy na wykonanie ocieplenia fragmentów ścian budynków w Oleśnicy. Kwota wynagrodzenia ryczałtowego określona została jako iloczyn stawki w zł za m² wg obmiaru powykonawczego. Łączna kwota wyniosła 148 232,80 zł brutto,

- w 2024r.

w dniu 07.02.2024r. zawarto umowę nr TGS/13/2024 z firmą TAH Regulacja z Wrocławia na wykonanie wymiany zaworów grzejnikowych termostatycznych. Kwota wynagrodzenia ryczałtowego określona została jako iloczyn stawki w zł za komplet wg obmiaru powykonawczego. Łączna kwota wyniosła 364 086,54 zł brutto,

- w 2024r. w dniu 25.03.2024r. zawarto umowę nr TGS/22/2024 z firmą Zakład Elektromechaniczny Bartoszko sp. z o.o. w Oleśnicy na remont instalacji elektrycznej w dwóch budynkach w Oleśnicy. Kwota wynagrodzenia wg umowy wyniosła 60 580,73 zł brutto.

- w 2025r.

w dniu 15.02.2023r. zawarto umowę nr TGS/13/2025 z firmą EKOBUD z Szprotawy na wykonanie pogrubienia ocieplenia stropodachów w budynkach w Oleśnicy i Bierutowie. Kwota wynagrodzenia ryczałtowego określona została jako iloczyn stawki w zł za m² wg obmiaru powykonawczego. Łączna kwota wyniosła 217 964,24zł brutto,

- w dniu 28.01.2025r. zawarto umowę nr TGS/8/2025 Zakładem Remontowo-Budowlanym Kornel Karczewicz z Oleśnicy na wykonanie malowania klatek schodowych w budynkach w Oleśnicy. Kwota wynagrodzenia ryczałtowego wg umowy wyniosła 136 000,00 zł brutto.

Umowy określały przedmiot zleconych robót, terminy wykonania, cenę, okresy gwarancji. Po zakończeniu robót wykonanie potwierdzone było przez inspektorów nadzoru. Faktury i rachunki sprawdzone były pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym i zatwierdzone do zapłaty przez Prezesa i Główną Księgową.

Do czynności związanych z realizacją powyższych zadań oraz sporządzonej dokumentacji, uwag nie wniesiono.

5. W badanym okresie gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych przedstawia tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2023 rok	2024 rok	2025 rok
1.	Stan funduszu remontowego na 01.01 :	1.040.509,00	856.763,48	810.139,90
2.	Odpisy na fundusz remontowy razem, w tym:	5.113.525,71	5.706.753,04	7.145.883,89
	-od lokali mieszkalnych	4.638.367,92	5.079.367,86	6.236.671,19
	-od lokali użytkowych	193.705,33	195.617,06	253.170,65
	-pozostałe	281.452,46	431.768,12	656.042,05
3,	Pozostałe zwiększenia razem w tym:	281.452,46	431.768,12	656.042,05
	-nadwyżka bilansowa na C.F.R.	257.305,41	341.348,04	562.913,58
	-odszkodowania	4.940,33	68.012,24	67.519,39
	-odpisy na remonty dźwigów	19.206,72	22.407,84	25.609,08
4.	Wydatki sfinansowane z funduszu razem, w tym:	5.297.271,23	5.753.776,62	6.002.128,66
	-roboty budowlane	1.656.552,07	3.008.825,24	2.675.753,29
	-roboty elektryczne	797.997,80	721.758,26	626.750,01
	-roboty niekubaturowe	151.715,16	198.606,03	159.912,15
	-roboty instalacyjne	1.477.874,70	534.693,43	1.115.544,76
	- rezerwa na inne roboty remontowe	1.061.855,09	1.267.184,33	1.371.981,17
	- remont nawierzchni asfaltowych	35.535,22	-	-
	- szkody	115.741,19	22.309,33	52.187,28
	- garaże Sucharskiego 2	-	-	-
5.	Stan funduszu remontowego na 31.12...	856.763,48	810.139,90	1.953.895,13
6.	Stan kredytów zaciągniętych na cele remontowe na 31.12.:	-	-	-

W badanym okresie stawki na fundusz remontowy lokali mieszkalnych i użytkowych wynosiły od 1,60 zł/m² do 4,50 zł/m. Stawki są zróżnicowane na poszczególnych nieruchomościach i wynikają z potrzeb remontowych.

Środki na funduszu remontowym wydatkowane były głównie na potrzeby termomodernizacyjne budynków, roboty dekarско-blacharskie, instalacyjne, wymianę termo zaworów, naprawy nawierzchni, remonty loggii i balkonów malowanie.

Ponadto z centralnego funduszu remontowego który tworzony jest z odpisów od lokali użytkowych nadwyżki bilansowej sfinansowano remonty pomieszczeń spółdzielni, naprawy urządzeń zabawowych, remonty lokali użytkowych, remonty wiat śmietnikowych. Na dzień 31.12.2025r. Stan centralnego funduszu remontowego wynosił 793 851,63 zł

VIII. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA - OŚWIATOWA.

Spółdzielnia jest właścicielem SDK Korelat który jest wynajmowany na różne zajęcia. W okresie badanym Spółdzielnia samodzielnie nie organizuje imprez i innych działań związanych z działalnością społeczną, kulturalną czy oświatową. Skupia się na organizacji imprez przy współudziale innych organizacji, przede wszystkim takich, które zyskały zainteresowanie mieszkańców i pasjonatów. Działalność ta prowadzona jest w porozumieniu z szkołami. W lustrowanym okresie Spółdzielnia naliczała odpis w wysokości 0,06 zł/m² od lokali mieszkalnych na działalność społeczno – kulturalną.

Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa

I.p.	Wyszczególnienie	2023	2024	2025
1	Koszty razem, w tym :	120 4779,86	141 454,79	156 678,76
	-amortyzacja	1 211,84	0,00	0,00
	-zużycie mat.	8 413,25	7 535,26	9 105,62
	-zużycie mediów	22 117,87	32 336,75	33 991,11
	-usługi mat.	7 023,06	2 840,51	3 087,41
	-wynagrodzenia	51 311,39	65 185,26	73 164,94
	-składki ZUS	8 877,96	11 380,28	12 761,65
	-ZFŚS	894,33	1 208,57	1 361,70
	-inne	20 630,16	20 968,16	23 206,33
2	Przychody razem, w tym :	146 761,45	151 471,49	146 819,69
	- odpis od lokali mieszkalnym	136 525,95	136 138,09	135 308,34
	- wynajem sal	10 235,50	15 333,40	11 511,35
3	Wynik	+26 281,59	+10 016,70	-9 859,07

IX. STAN PRAWNY GRUNTÓW.

1. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała uregulowany stan prawny gruntów będących w jej władaniu. Ich zmiany stanu powierzchni oraz ilości wyodrębnionych nieruchomości, obrazuje poniższe zestawienie:

L.p.	Wyszczególnienie	31.12.2023r.	31.12.2024r.	31.12.2025r.
1.	Powierzchnia gruntów we władaniu Spółdzielni na 31.12 razem w tym (ha):	30,0137	30,0137	30,0137
	- z uregulowanym tytułem prawnym	30,0137	30,0137	30,0137
	- z nieuregulowanym tytułem prawnym	-	-	-
2.	Z wiersza 1 przypada na grunty (ha):			
	- Własne,	11,6419	11,5804	11,5265
	- W wieczystym użytkowaniu	5,6162	5,6162	5,6162
	- w zarządzie powierzonym	12,7376	12,8171	12,8710
3.	Z wiersza 1 przypada na grunty (ha):			
	- zabudowane	26,98	26,98	26,98
	- planowane do zabudowy własność	0,62	0,62	0,62
	- nie nadające się do zabudowy	2,40	2,40	2,40
4.	Ilość wyodrębnionych nieruchomości gruntowych razem, w tym:	117	117	117
	- stanowiących mienie Spółdzielni,	55	55	55
	- w których ustanawia się odrębną własność lokali:	62	62	62
	– Jednobudynkowe	48	48	48
	– Od dwóch do pięciu budynków	13	13	13
	– Powyżej 5 budynków	1	1	1

Na 117 wyodrębnionych nieruchomości składają się nieruchomości :

- zabudowane budynkami mieszkaniowymi - 62 zlokalizowane:
 - Oleśnicy - 58
 - Bierutowie - 4
 - budynki biurowe spółdzielni i techniczne - 18
 - zabudowane pawilonami - 7
 - pozostałe działki stanowią chodniki, skwery i pasy zieleni, drogi wewnętrzne oraz miejsca do postoju samochodów, place zabaw.

Wszystkie grunty pod budynkami mieszkalnymi stanowią własność spółdzielni. Grunty w wieczystym użytkowaniu to część dróg wewnątrzsiedlowych, miejsc do postoju samochodów znajdujące się w Oleśnicy.

Natomiast w każdym z badanych okresów zmniejszenie powierzchni gruntów związane jest z przenoszeniem lokali w odrębną własność. Spółdzielnia posiada wykaz nieruchomości będących jej mieniem według art. 40 u.s.m.

Stan prawny gruntów Spółdzielni ma odzwierciedlenie w księgach wieczystych.

X. RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE.

1. Polityka rachunkowości uchwalona Uchwałą Nr 25/2017 z 21.12.2017. Ostatnia zmiana: Uchwała Zarządu Nr 2/2026 z 13.01.2026 r

- Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy uchwalony, Uchwałą RN Nr 14/2019 z dnia 26.11.2019 r.

-Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej uchwalony, Uchwała RN Nr 13/2022 z dnia 29.11.2022 r.

- Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów przygotowania ciepłej wody użytkowej uchwalony, Uchwała RN Nr 2/2023 z dnia 31.01.2023 r.

- Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy uchwalony Uchwałą RN Nr 1/2023 z dnia 31.01.2023 r.; Uchwałą RN Nr 10/2023 z dnia 29.08.2023 r.

- Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwalony Uchwałą RN Nr 2/2010 z dnia 25.03.2010 r. i zmieniony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 13/2019 z dnia 26.11.2019 r.

- Instrukcja kasowa obowiązująca w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy uchwalona Uchwałą Zarządu Nr 25/2015 z dnia 12.11.2015 r. Ostatnia zmiana: Uchwała Zarządu Nr 3/2022 z dnia 27.01.2022 r.

- Instrukcja kontroli i obiegu dokumentów finansowo-księgowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy uchwalona Uchwałą Zarządu Nr 5/2016 z dnia 11.02.2016 r.

- Instrukcja inwentaryzacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy uchwalona Uchwałą Zarządu Nr 7/2016 z dnia 23.02.2016 r.

-Polityka Bezpieczeństwa Danych Osobowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” uchwalona Uchwałą Zarządu Nr 18/2024 z dnia 24.10.2024 r.

Regulaminy i instrukcje są dostosowane do obowiązujących przepisów prawa.

Osobą odpowiedzialną za prawidłowe prowadzenie ksiąg rachunkowych jest Główna Księgowa, Członek Zarządu – Ewelina Wojtowicz - pełniąca tę funkcję od 01.11.2009 roku.

W aktach osobowych zastępczyni głównej księgowej jest oświadczenie o przyjęciu obowiązków wynikających z art. 4 pkt 3 i 5 Ustawy o rachunkowości.

2. Księgi rachunkowe prowadzone są systemem komputerowym w ramach zintegrowanego systemu informatycznego autorstwa firmy UNISOFT oddział we Wrocławiu na podstawie umowy zakupu pakietu do zarządzania spółdzielnią z dnia 18.08.2004 r. ostatni aneks nr 4 z dnia 10.10.2011r. System obejmuje wszystkie wymagane ewidencje z dla całego zakresu prowadzonej działalności Spółdzielni.

Stosowany system ewidencji zapewnia uzyskiwanie wszystkich koniecznych informacji.

Pod kątem prawidłowości udokumentowania operacji gospodarczych, metodą wrywkową sprawdzono dowody księgowe: zakup materiałów i usług, dowody sprzedaży, polecenia księgowania za 2023 rok miesiące IV, VII, X za 2024r, miesiące IV-XI, za 2025 rok miesiące VIII-XII. Dowody księgowe były sprawdzone pod względem formalno-rachunkowym, zawierały opis celowości zakupu, były wystawione przez upoważnione osoby, zatwierdzone przez Główną Księgową i Prezesa Zarządu, zadekretowane i ujęte do ksiąg rachunkowych.

3. W Spółdzielni opracowywano coroczne plany finansowo – gospodarcze obejmujące wielkości planowanych przychodów eksploatacji lokali mieszkalnych, planowane koszty ogólne Spółdzielni, zatrudnienie i fundusz płac, gospodarkę funduszem remontowym, które zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Oceny oraz przyjęcia stopnia realizacji tych planów za okresy kwartalne i roczne, dokonywała Rada Nadzorcza na posiedzeniach.

4. W skład rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni, wchodziły następujące wzory sprawozdawcze:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans,
- rachunek zysków i strat (wariant porównawczy),
- dodatkowe informacje i objaśnienia,

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości do sprawozdań finansowych dołączone były sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni.

Terminowość i kompletność sporządzonych sprawozdań finansowych była zachowana. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegały obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta, na podstawie art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, ponieważ spełniały dwa z trzech następujących warunków:

- średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty było niższe od 50 osób (warunek niespełniony),
- sumy aktywów bilansu na koniec każdego roku obrotowego były wyższe od równowartości w walucie polskiej 2 500 000 euro (warunek spełniony),
- przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy, były niższe od równowartości w walucie polskiej 5 000 000 euro (warunek spełniony).

W okresie badanym roczne sprawozdania finansowe weryfikowane były przez firmę audytorską FEHU GLOBAL AUDYT Sp. z o.o. z Katowic ul. Warszawska 40/2A – Kluczowy Biegły Rewident Artur Szymański. W sprawozdaniach Spółdzielni biegły rewident nie stwierdził istotnych zniekształceń. Rada podejmowała uchwały o przyjęciu poszczególnych sprawozdań i tak: za rok 2023 – uchwała nr 3/2024 z dnia 23.04.2024r, za rok 2024 - uchwała

nr 3/2025 z dnia 29.04.2025r. i za rok 2025 uchwała nr 3/2026 z dnia 31.03.2026r.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za okres podlegający lustracji zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie, jak niżej:

- Uchwała Nr 3/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy za rok 2023
- Uchwała Nr 3/2025 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024
- Uchwała w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2025 zostanie poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia Członków w maju 2026r.

Walne Zgromadzenia podejmowały również uchwały dotyczące podziału wyniku finansowego za badane lata:

2023 r. Różnica między kosztami (netto) eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości wynosiły: nadwyżka na 56 nieruchomościach w wysokości 458.792,25 zł, niedobór na 4 nieruchomościach wyniósł 2.004,33 zł..

Wielkości te zostały rozliczone zgodnie z art.6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zysk netto uzyskany z działalności gospodarczej w kwocie 932.916,70 zł., został podzielony zgodnie z Uchwałą Nr 10/2024 Walnego Zgromadzenia. Kwotę 591 568,66 zł przeznaczyć na częściowe pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz kwotę 341 348,04 zł na zwiększenie centralnego funduszu remontowego Spółdzielni.

2024 r. Różnica między kosztami (netto) eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości wynosiły: nadwyżka na 60 nieruchomościach w wysokości 1.104.840,31 zł, niedobór na 1 nieruchomości wyniósł 4.852,58 zł.

Wielkości te zostały rozliczone zgodnie z art.6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zysk netto uzyskany z działalności gospodarczej w kwocie 1.017.018,08 zł., został podzielony zgodnie z Uchwałą nr 9/2025 Walnego Zgromadzenia. Kwotę 454 104,50 zł przeznaczyć na częściowe pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz kwotę 562 913,58 zł na zwiększenie centralnego funduszu remontowego Spółdzielni.

2025 r. Różnice między kosztami (netto) eksploatacji i utrzymania w nieruchomościach wynosiły: nadwyżka w 49 nieruchomościach w łącznej wysokości 1.309.558,11 zł, a niedobór w 11 nieruchomościach w łącznej wysokości 7.053,20 zł.

Wielkości te zostaną rozliczone zgodnie z art.6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zysk netto uzyskany z działalności gospodarczej w kwocie 838.091,72 zł., zostanie podzielony zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia w miesiącu maju 2026r..

Zarząd będzie proponował przeznaczenie wyniku na częściowe pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz na zwiększenie centralnego funduszu remontowego Spółdzielni.

Kierunki przeznaczenia nadwyżki bilansowej są zgodne z § 153 statutu Spółdzielni.

5. W okresie objętym lustracją wysokość rocznych przychodów, kosztów i uzyskanych wyników z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z własnej działalności gospodarczej przedstawia tabela:

l.p	wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
1	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	29398572,78	31402572,39	35914685,30
	1/ poniesione koszty	29871622,70	32532263,12	37247668,21
	2/ uzyskane przychody			
	3/ nadwyżka przychodów nad kosztami w roku sprawozdawczym (brutto)	473 049,92	1 129 690,73	1 332 982,91
2	Pozostała działalność gospodarcza :			
	1/ poniesione koszty	2 263 354,49	2 406 202,24	2 725 418,12
	2/ uzyskane przychody	3 429 654,19	3 714 518,32	3 842 237,84
3	Zysk brutto	1 639 349,62	2 438 006,81	2 449 802,63
4	Podatek dochodowy od osób prawnych	249 645,00	321 001,00	309 206,00
5	Nadwyżka przychodów nad kosztami z GZM (netto)	456 787,92	1 099 987,73	1 302 504,91
6	Zysk (netto)	932 916,70	1 017 018,08	838 091,72

6. Rodzaje i wielkości poniesionych kosztów finansowych, przychodów finansowych, pozostałych kosztów operacyjnych i pozostałych przychodów operacyjnych, obrazuje poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.
1. inne przychody operacyjne razem, w tym:	245 276,28	243 555,41	110 328,38
zwrot kosztów sądowych i komorniczych	86 708,92	73 443,45	39 402,58
przedawnione zobowiązania	24 338,26	23 767,76	1 142,22
rozwiązane odpisy aktualizacyjne	52 706,76	64 167,41	34 255,09
obsługa ubezpieczeń UNIQA	14 769,74	15 079,06	15 372,44
sprzedaż złomu	1 606,50	0,00	0,00
pozostałe przychody (dzierżawa terenu itp.)	14 051,76	24 208,08	16 994,38
odszkodowanie , za przekaz. działek do Gminy Miasta pod drogę	37 624,73	0,00	0,00
odszkodowanie za grunt Gmina O-ca	0,00	35 971,62	0,00

Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.
pozostałe przychody wezwania	13 469,61	6 918,03	3 161,67
2. Pozostałe koszty operacyjne razem, w tym:	102 408,12	145 923,55	206 058,51
koszty sądowe, komornicze, zastępstwa LM	48 738,07	32 153,82	15 981,39
koszty sądowe, komornicze, zastępstwa LU	2 258,94	319,46	538,05
odpisy aktualizujące należności	44 664,66	113 360,72	189 536,62
wieczyste użytkowanie gruntów	6 349,20	0,00	0,00
pozostałe koszty	397,25	89,55	2,45
3. Przychody finansowe razem, w tym:	340 887,16	371 182,99	414 898,21
odsetki od lokat	247 520,92	288 146,12	329 964,08
odsetki od nieterminowych wpłat za LM	86 822,17	68 513,95	78 689,62
odsetki od nieterminowych wpłat za LU	5 514,07	13 799,92	5 320,51
terminowe odprowadzanie podatku	1 030,00	723,00	924,00
4. Koszty finansowe razem, w tym:	540,68	17,75	0,00
odsetki od zobowiązań	12,68	17,75	-
odpady komunalne Bierutów	528,00	-	-

Kwalifikacja powyższych kosztów i przychodów pośrednio związana z podstawową działalnością Spółdzielni, była prawidłowa i zgodna z zakładowym planem kont.

W badanym okresie Spółdzielnia uzyskała następujące wskaźniki finansowe:

Lp.	Rodzaj wskaźnika	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
1.	Płynności finansowej I stopnia (bieżącej płynności – najkorzystniejszy 1,2 – 2,0)	1,27	1,28	1,28
2.	Płynności finansowej II stopnia (szybkiej płynności – najkorzystniejszy 0,8 – 1,0)	1,14	1,14	1,12
3.	Pokrycia zobowiązań środkami pieniężnymi	0,87	0,95	0,95
4.	- najkorzystniejszy powyżej 0,2)			
5.	Ogólnego zadłużenia (nie większy niż 2/3 aktywów)	0,23	0,29	0,30
6.	Pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym (minimum 100%)	104%	104%	104%
7.	Spływu (rotacji) należności (w dniach)	28	23	19
	Spląty zobowiązań (w dniach)	112	128	107

Długi okres spląty zobowiązań wynika z zobowiązań w stosunku do mieszkańców z tytułu opłat za lokale, rozliczenie kosztów energii cieplnej oraz z gromadzenia środków funduszu remontowego na zabezpieczenie remontów w następnym okresie. Po wyłączeniu ze stanu

zobowiązań tych pozycji okres spłaty zobowiązań na dzień 31.12.2025 wynosiłby 42 dni.

Analiza danych liczbowych pozwala na wyrażenie pozytywnej opinii o sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni. Spółdzielnia w badanym okresie działała z zachowaniem płynności finansowej. Stwierdza się, że nie istnieje zagrożenia działalności w kolejnym roku.

7. Spółdzielnia posiada kasę obsługującą wewnętrznie pracowników spółdzielni. Kasa zlokalizowana jest w siedzibie zarządu.

Gospodarka kasowa prowadzona jest w oparciu o Instrukcję kasową obowiązującą w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy uchwalona Uchwałą Zarządu Nr 25/2015 z dnia 12.11.2015 r. Ostatnia zmiana: Uchwała Zarządu Nr 3/2022 z dnia 27.01.2022 r.

Zweryfikowano losowo wybrane raporty kasowe:

- rok 2023: RK nr 002/04/23 z dnia 08.05.2023r. – KP/000003/04/23, KW /000005/04/23,
- rok 2024: RK nr 003/06/24 z dnia 10.07.2024r. – KP/000002/06/24, KW/000005/06/24,
- rok 2025: RK nr 008/12/25 z dnia 31.12.2025r. – KW/000010/12/25.

W wyniku weryfikacji stwierdzono prawidłowe udokumentowanie operacji kasowych i przestrzeganie wysokości pogotowia kasowego.

8. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia dokonała płatności następujących zobowiązań podatkowych i niepodatkowych w roku: (zł):

Rodzaj zobowiązania	w 2023r.	w 2024r.	w 2025r.
podatek od nieruchomości	527 515,00	531 097,00	630 697,00
opłata za wieczyste użytk. gruntów	173 836,90	183 550,61	183 389,71
podatek dochodowy od osób fizycznych	160 890,00	232 893,00	301 065,00
podatek dochodowy od osób prawnych (dokonane przelewy w roku)	201 979,00	286 418,00	348 072,00
składki do ZUS	876 844,56	1 035 499,32	1 225 042,92
VAT	518 896,00	559 196,00	571 205,00
RAZEM	2 459 961,46	2 828 653,93	3 259 471,63

Płatności dokonywano w terminach określonych w przepisach prawnych stanowiących powyższe zobowiązania.

9. Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami oraz ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku w latach 2023 -2025 Spółdzielnia dokonuje w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A z siedzibą w Warszawie ul. Chłodna 51. Ubezpieczenie obejmuje budynki mieszkalne, użytkowe oraz

gospodarcze i administracyjne, maszyny i urządzenia, gotówkę w kasie i w transporcie, sprzęt elektroniczny i zbiory danych. Sprawdzono ostatnią polisę Nr 640500107489 za okres 01.01.2026r. do 31.12.2026r. Wartość ubezpieczenia budynków wielomieszkaniowych wynosi 1 610 149 452,00 zł, tj. 7 999,00 zł/m² powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych. W okresie od 1.04 2026 r. do 30.09 2026 r., wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego dla województwa został ustalony w wysokości 7 748,00 zł.

10. Inwentaryzacja składników majątkowych prowadzona była na podstawie Instrukcji inwentaryzacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy uchwalona Uchwałą Zarządu Nr 7/2016 z dnia 23.02.2016 r.

Przeprowadzono inwentaryzację na podstawie zarządzeń Prezesa Zarządu:

- 2023 r. - Zarządzenie Nr 16/2023 z dnia 16.11.2021r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej w SM za rok 2023
- 2024 r. - Zarządzenie Nr 16/2024 z dnia 24.10.2024r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej w SM za rok 2024
- 2025 r. - Zarządzenie Nr 14/2025 z dnia 09.10.2025r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej w SM za rok 2025

Inwentaryzacja środków pieniężnych na rachunkach bankowych dokonywana była na podstawie potwierdzeń sald banków: Bank Spółdzielczy w Oleśnicy, Bank PKO BP S.A. oddział w Oleśnicy Pozostałe składniki aktywów i pasywów, jak należności od osób fizycznych, zobowiązania, rozrachunki publiczno – prawne, rezerwy i fundusze weryfikowane były przy sporządzeniu rocznych sprawozdań finansowych. Różnic inwentaryzacyjnych nie stwierdzono.

1. Ewidencja środków trwałych prowadzona jest w module ŚRODKI TRWAŁE w systemie zintegrowanym firmy UNISOFT.

W okresie badanym na kontach środków trwałych odnotowano następujące obroty:

Gospodarka aktywami trwałymi

L.p	Wyszczególnienie	2023r.	2024r.	2025r.
1	Wartości niematerialne i prawne stan na 01.01 :	372 877,90	372 877,90	366 927,43
	- zwiększenia, w tym :		+1 116,26	+7 618,36
	zakup		+1 116,26	+ 7 618,36
	- zmniejszenia + umorzenie, w tym :	-355 077,38	-368 897,56	-367 248,26
	umorzenie	-355 077,38	-361 830,83	-367 248,26
	likwidacja, w tym:		-7 066,73	

L.p	Wyszczególnienie	2023r.	2024r.	2025r.
	(MS Windows, Microsoft Office) stan na 31.12 (netto) :	17 800,52	-7 066,73 5 096,60	7 297,53
2	Grunty własne i w wieczystym użytkowaniu stan na 01.01 : - zwiększenia, w tym : ustanowienie wieczystego użytkowania - zmniejszenia + umorzenie, w tym: wyodrębnienia umorzenie stan na 31.12 (netto) :	8 132 819,07 +35 803,60 +35 803,60 -397 672,14 -28 361,47 -369 310,67 7 770 950,53	8 140 261,20 -431 256,42 -44 088,67 -387 167,75 7 709 004,78	8 096 172,53 -432 912,08 -27 591,09 -405 320,99 7 663 260,45
3	Budynki, budowle,urządzenia techniczne, środki transportu, inne środki trwałe stan na 01.01. : - zwiększenia, w tym : zakup, w tym: -montaż klimatyzacji -drukarki, komputery, szlifierka, monitory -kosiarka -krzesła, fotele -odkurzacz -pompa -niszczarka do papieru -chłodziarka -meble kuchenne, regały biurowe, biurka - zmniejszenia + umorzenie, w tym : umorzenie wyodrębnienia likwidacja, w tym: - komputery, monitory, drukarki -krzesła, fotele -odkurzacz stan na 31.12 (netto)	61 974 101,24 +65 442,07 +65 442,07 +52 751,36 + 9 016,55 + 2 326,00 + 729,67 +618,49 -38 658 869,05 - 38 362 320,79 -296 548,26 23 380 674,26	61 742 995,05 +18 666,80 +18 666,80 +11 192,39 +3 039,94 +1 028,47 +1 922,04 + 1483,96 -39 453 678,03 - 39 039 820,82 -355 235,38 -58 621,83 -56 559,91 -1 612,92 -449,00 22 307 983,82	61 347 804,64 +15 391,42 +15 391,42 +5 355,44 +586,68 +776,00 +8 673,30 -40 108 408,59 -39 788 407 85 -320 000,74 21 254 787,47
4	Inwestycje rozpoczęta (zakupy, środki trwałe w budowie) stan na 01.01. : - zwiększenia : - zmniejszenia : stan na 31.12. :			

L.p	Wyszczególnienie	2023r.	2024r.	2025r.
5	Ogółem na 31.12 (netto)	31 169 425,31	30 022 085,20	28 925 345,45

Ostatnia inwentaryzacja środków trwałych przeprowadzona była według stanu na dzień 30.11.2024 r.

12. Inwestycje krótkoterminowe, należności :

wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025
1. Inwestycje krótkoterminowe razem w tym:	8 466 716,50	11 222 730,74	11 290 649,84
- środki pieniężne w kasie	-	-	-
- środki na rachunkach bankowych	8 395 942,51	11 172 335,56	11 252 660,44
- środki na rachunku rozliczeń VAT			
inne środki pieniężna (142)	70 773,99	50 395,18	37 989,40
2. Należności ogółem w tym:	2 534 269,16	2 235 309,33	2 065 404,77
a) należności długoterminowe	-		
b) należności krótkoterminowe razem w tym:	2 534 269,16	2 235 309,33	2 065 404,77
rozrachunki z dostawcami 200	-	-	-
rozrachunki z odbiorcami 201	7 389,32	5 294,05	8 676,24
rozrachunki z tytułu opłat za lokale 204	1 568 731,31	1 487 342,00	1 563 499,55
rozrachunki z tytułu kosztów wyłożonych 205	41 625,40	43 270,77	40 018,76
roczne rozliczenie kosztów c.o. 207	737 830,26	490 352,76	246 642,33
rozrachunki z członkami, najemc, i inne 208	4 636,80	14 284,63	18 584,63
rozrachunki z tytułu rozliczenie wody 209	484,41	2 196,37	1 235,00
rozrachunki z tytułu rozlicz. podgrzania wody 210	580,02	213,56	189,68
rozrachunki z tytułu rozliczenia wodomierzy 211	4 717,36	14 885,95	18 770,70
rozrachunki publiczno- prawne 220	84,00	17 637,38	-
-rozliczenie wynagrodzeń 230			
rozrachunki z pracownikami 234	23 249,89	13 566,46	6 944,28
rozrachunki z pracownikami poz. ZFŚS 236	123 916,00	129 027,00	149 848,00
pozostałe rozrachunki 249	622 672,74	663 847,92	810 473,21
290	- 601 648,35	- 646 609,52	- 799 477,61

wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025
rozliczenie zakupu 300			
<i>w tym: należności dochodzone na drodze sąd. i komorn.</i>	378 943,69	282 280,19	218 445,12

Zobowiązania krótkoterminowe.

	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025
3. zobowiązania rezerwy razem w tym:	10 148 337,65	12 947 125,02	13 236 439,32
Rezerwy na zobowiązania	-	-	-
a)Zobowiązania długoterminowe	-	-	-
b)zobowiązania krótkoterminowe razem w tym:	9 689 545,40	11 842 284,71	11 926 180,96
rozrachunki z dostawcami 200	3 233 410,31	3 629 803,43	3 752 664,73
rozrachunki z odbiorcami 201	-	-	-
rozrachunki z tytułu opłat za lokale 204	2 164 615,50	2 734 643,15	2 750 062,22
roczne rozliczenie kosztów c.o. 207	2 320 688,15	2 904 581,81	1 404 445,41
rozrachunki z członkami, najemc, i inne 208	-	-	145 061,30
rozrachunki z tytułu rozliczenie wody 209	459,18	1 294,68	1 287,28
rozrachunki z tytułu rozlicz. podgrzania wody 210	102,32	195,30	228,62
rozrachunki z tytułu rozliczenia wodomierzy 211	27 986,73	15 025,79	13 250,91
rozliczenie zakupu 300	30 652,06	1 718,03	33 188,41
rozrachunki publiczno-prawne 220	293 062,69	360 172,31	299 766,72
rozrachunki z tytułu wynagr. 231	-	-	-
pozostałe rozrachunki 249	14 861,10	4 029,96	1 422,88
ZFŚS	147 692,45	156 196,92	151 875,68
fundusz remontowy856	1 456 014,91	2 034 623,33	3 372 926,80
c) rozliczenia międzyokresowe	458 792,25	1 104 840,31	1 310 258,36

Zobowiązania na koncie 204 rozrachunki z tyt. opłat za lokale (mieszkalne, użytkowe i miejsca parkingowe) dotyczą nadpłat powstałych w wyniku rozliczenia mediów lub wpłat wniesionych z wyprzedzeniem, albo w zawyżonej wysokości. Zobowiązania na kontach 207

i 209 obejmują nadwyżki zaliczek nad poniesionymi kosztami oraz energii ciepłej, które podlegają rozliczeniu w kolejnym roku, zgodnie z obowiązującym w tym zakresie Regulaminem.

Zobowiązania krótkoterminowe wynikają z uzgodnionej ewidencji księgowej i został prawidłowo zaprezentowane w sprawozdaniach finansowych.

Salda kont należności ewidencjonowanych na kontach syntetycznych były realne i zgodne z ich ewidencją analityczną.

13. Fundusz własne

Wyszczególnienie	2023r	2024r	2025r
Kapitał (fundusz) własny w tym:			
1. udziałowy (801)			
stan na 01.01.	278 315,09	278 315,09	278 315,09
- zwiększenia (wpłaty udziałów)			
- zmniejszenia (wyплаты udziałów)			
stan na 31.12.	278 315,09	278 315,09	278 315,09
2. zasobowy (802)			
stan na 01.01.	11 027 336,47	10 922 833,72	10 765 301,43
- zwiększenia	+38 089,63	+4 024,89	+28 426,27
- zmniejszenia	-142 592,38	-161 557,18	-130 904,37
stan na 31.12.	10 922 833,72	10 765 301,43	10 662 823,33
3. wkładów mieszkaniowych (804)			
stan na 01.01.	224 135,71	199 586,15	152 905,44
- zwiększenia	+11 684,81	+23 883,30	+2,16
- zmniejszenia	-36 234,37	-70 564,01	-40 646,29
stan na 31.12.	199 586,15	152 905,44	112 261,31
4. wkładów budowlanych (805)			
stan na 01.01.	21 861 097,17	20 948 260,24	20 031 855,06
- zwiększenia			
- zmniejszenia	-912 836,93	-916 405,18	-943 223,28
stan na 21.12.	20 948 260,24	20 031 855,06	19 088 631,78
5. fundusze inne (803)			
stan na 01.01.	0,00	0,00	0,00
- zwiększenia	+4,07		+3,84
- zmniejszenia	-4,07		-3,84

Wyszczególnienie	2023r	2024r	2025r
stan na 31.12.	0,00	0,00	0,00
6. zysk netto	932 916,70	1 017 018,08	838 091,72
Ogółem fundusz własny	33 281 911,90	32 245 395,10	30 980 123,23

Spółdzielnia dokonuje rozliczeń umorzeń w systemie UNISOFT w module WKŁADY. Kwoty umorzeń miesięcznych pomniejszają stan funduszy wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych (zalecenie Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015r. - uchwała nr 7/2015).

Zmiany stanu funduszy wynikają głównie z naliczenia rocznych umorzeń zasobów mieszkaniowych oraz z przenoszenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności. W okresie badanym dokonywano księgowania operacji związanych z przeniesieniem prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych tj. :

- 2023r. - 11, 2024r. - 12 i 2025r - 11. Jest to zgodne z nr 7/2015 z dnia 20.10.2015r. Komitetu Standardów rachunkowości w sprawie ewidencjonowania umorzeń.

Fundusz zasobowy był pomniejszany:

- o umorzenie środków trwałych lokali finansowanych tym funduszem,

Fundusz wkładów mieszkaniowych pomniejszono:

- o wyksięgowanie wartości początkowej lokali mieszkalnych sfinansowanych funduszem mieszkaniowym w związku z przeniesieniem lokali na własność odrębną,

- o umorzenie środków trwałych i lokali finansowanych tym funduszem

Fundusz wkładów budowlanych pomniejszono:

- o wyksięgowanie wartości początkowej lokali mieszkalnych sfinansowanych wkładem budowlanym w związku z przeniesieniem lokali na własność odrębną,

- o umorzenie środków trwałych i lokali finansowanych tym funduszem.

Wykazane stany funduszy są zgodne z ewidencją syntetyczną i analityczną oraz danymi wykazanymi w bilansie.

14. Rozliczenia międzyokresowe.

Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.
Aktywa	902 782,73	1 589 252,02	1 695 212,17
VAT do odliczenia	33 259,61	27 922,20	26 924,37
prenumerata	7 318,24	12 305,64	12 664,15
odsetki od lokaty	1 045,48	71 531,71	47 611,94
dostęp do modułu ISTA	11 068,21	12 298,85	12 749,78
wodomierze	248 835,43	235 857,61	169 177,06

Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.
niedobór na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	2 004,33	4 852,58	7 053,20
Stan funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych	599 251,43	1 224 483,43	1 419 031,67
Pasywa	458 792,25	1 104 840,31	1 310 258,36
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	458 792,25	1 104 840,31	1 309 558,11
inne	-	-	700,25

15. Spółdzielnia rozlicza koszty ogólne Zarządu i administracji według klucza zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą na podstawowe działalności tj. eksploatacja zasobów mieszkaniowych, użytkowych, i garaże. Zatwierdzony klucz podziału uwzględniony był w rocznych planach gospodarczo-finansowym zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. W lustrowanym okresie podstawą rozliczenia kosztów ogólnych administracji i zarządu były uchwały Rady Nadzorczej w 2022 na rok 2023 - Uchwała nr 10/2022 z dnia 30.08. 2022 r. w 2023 na rok 2024 - Uchwała nr 11/2023 z dnia 29. 08. 2023 r. w 2024 na rok 2025 - Uchwała nr 12/2024 z dnia 27. 08. 2024 r.

Koszty ogólne Zarządu wyniosły ogółem:

- 2023r. – 3 197 389,98 zł
- 2024r. – 3 682 408,63 zł,
- 2025r. – 3 889 017,49 zł

a ich podział według przyjętego klucza w roku 2025 był następujący:

- eksploatacja zasobów mieszkaniowych – 3 206 926,34 zł (82,46%)
- eksploatacja zasobów użytkowych: - 628 465,23 zł (16,16%)
- eksploatacja garaży i miejsc postojowych – 53 625,92 zł (1,38%)

W lustrowanym okresie koszty te rozliczane były proporcjonalnie do powierzchni zarządzanych zasobów, a zasady wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych stosowane były wyłącznie do rozliczeń podatkowych.

XI PODSTAWOWE DANE ZE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

1. Bilanse (w zł):

	Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
A.	Aktywa trwałe	31 169 425,31	30 022 085,20	28 925 345,45
I.	Wartości niematerialne i. prawne	17 800,52	5 096,60	7 297,53

	Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
II.	Rzeczowe aktywa	31 151 624,79	30 016 988,60	28 918 047,92
III.	Należności długoterminowe	0	0	0
IV.	Inwestycje długoterminowe	0	0	0
V.	Długoter. rozlicz. międzyokresowe	0	0	0
B.	Aktywa obrotowe	12 260 824,24	15 170 434,92	15 291 217,10
I.	Zapasy	357 055,85	123 142,83	239 950,32
II.	Należności krótkoterminowe	2 534 269,16	2 235 309,33	2 065 404,77
III.	Inwestycje krótkoterminowe	8 466 716,50	11 222 730,74	11 290 649,84
IV.	Krótkotermin.rozlicz. międzyokresowe	902 782,73	1 589 252,02	1 695 212,17
	A k t y w a r a z e m	43 430 249,55	45 192 520,12	44 216 562,55
A.	Kapitał (fundusz) własny	33 281 911,90	32 245 395,10	30 980 123,23
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	21 426 161,48	20 463 075,59	19 479 208,18
II.	Fundusz zasobowy	10 922 833,72	10 765 301,43	10 662 823,33
III.	Fundusz z aktual. i wyceny	0,0	0,00	0,0
IV.	Pozostałe kapitały (fundusz) rezerwowy	0,0	0,0	0,0
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,0	0,0	0,0
VI.	Zysk (strata) netto	932 916,70	1 017 018,08	838 091,72
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu r. obr.	0,0	0,0	0,0
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 148 337,65	12 947 125,02	13 236 439,32
I.	Rezerwy na zobowiązania	-	0	0
II.	Zobowiązania długoterminowe	-	0	0
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	9 689 545,40	11 842 284,71	11 926 180,96
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	458 792,25	1 104 840,31	1 310 258,36
	P a s y w a r a z e m	43 430 249,55	45 192 520,12	44 216 562,55

2. Rachunki zysków i strat (wersja porównawcza w zł):

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:			
I. Przychody netto ze sprzedaży prod.	32.715.113,36	35 632 043,04	40 564 679,46
- z opłat	29.871.622,70	32 532 263,12	37 247 668,21
- z działalności własnej	2.843.490,66	3 099 779,92	3 317 011,25
II. zmiana stanu produktów	0,0	0,00	0,00
III. Koszty wytw. prod. na wł.potrzeby	0,0	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzed. tow.			
B. Koszty dział. operacyjnej	31.558.978,47	33 662 833,33	38 434 044,91
I. Amortyzacja	42.419,09	42 480,10	30 801,97
II. Zużycie mat.w i energii	15.775.122,33	16 575 781,86	18 864 812,85
III. Usługi obce	4.454.358,96	4 890 600,25	5 294 505,30
IV. Podatki i opłaty	3.207.813,48	3 207 483,13	3 650 457,65
V. Wynagrodzenia	2.492.687,28	2 911 607,53	3 271 040,55
VI. Ubezpiecz. społ. i inne świadcz.	534.471,48	633 887,97	713 931,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5.052.105,85	5 400 992,49	6 608 495,59
VIII. Wartość sprzedanych tow. Mat.	0,00	0,00	0,00
IX. Razem koszty rodzajowe, z tego:	31.558.978,47	33 662 833,33	38 434 044,91
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomościach	29.398.572,78	31 402 572,39	35 914 685,30
b) z własnej działalności	2.160.405,69	2 260 260,94	2 519 359,61
C. Zysk(strata)ze sprzedaży (A-B)	1.156.134,89	1 969 209,71	2 130 634,55
D. Pozostałe przychody operacyjne	245.276,28	243 555,41	110 328,38
E. Pozostałe koszty operacyjne	102.408,12	145 923,55	206 058,51
F. Zysk(strata) z działalności operacyjnej(C+D-E)	1.299.003,05	2 066 841,57	2 034 904,42
G. Przychody finansowe	340.887,25	371 182,99	414 898,21
H. Koszty finansowe	540,68	17,75	0,0
I. Zysk(strata)z działalności (F+G-H)	1.639.349,62	2 438 006,81	2 449 802,63
J. Nadwyżka przychodów(+)/kosztów(-) netto z roku ubiegłego	0,00	0,00	0,00
K. Zysk (strata) brutto (I+/-J)	1.639.349,62	2 438 006,81	2 449 802,63
L. Podatek dochodowy od osób prawnych	249.645,00	321 001,00	309 206,00

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
M. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) z g.z.m.	458.792,25	1 104 840,31	1 309 558,11
N. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego(+)	2004,33	4 852,58	7 053,20
O. Pozostałe zwiększenia zysku/zmniejszenia straty	0,00	0,00	0,00
P. Zysk (strata) netto (K-L-M+N-O)	932.916,70	1 017 018,08	838 091,72

Dane ujęte w bilansach oraz rachunkach zysków i strat wykazano zgodnie z uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015r. w sprawie wykazania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dz. U. Min. Fin. z dnia 1 grudnia 2015r. poz.81).

Zysk/stratę netto z działalności spółdzielni została wykazana w poz. A.VI Pasywa bilansu.

Spółdzielnia wykazała w tej pozycji zysk netto w kwocie 932 916,70 zł za 2023 rok
zysk netto w kwocie 1 017 018,08 zł za 2024 rok
zysk netto w kwocie 838 091,72 zł za 2025 rok

Wyniki finansowe w rachunku zysków i strat wykazano prawidłowo.

Sprawozdanie finansowe zostało przekazane elektronicznie do KRS z zachowaniem terminu ustawowego.

II. INFORMACJE KOŃCOWE

1. Integralną część protokołu stanowią następujące załączniki:

Nr 1 – protokół z przeglądu stanu estetyczno-technicznego zasobów mieszkaniowych,

Nr 2 – sprawozdanie finansowe za rok 2023. wraz ze sprawozdaniem Niezależnego biegłego Rewidenta

Nr 3 – protokół z kontroli kasy,

2. Przed podpisaniem protokołu lustracji, Zarząd Spółdzielni został poinformowany o możliwości zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole (§ 20 ust. 4 zasad i trybu przeprowadzania lustracji spółdzielni mieszkaniowych, przeprowadzanych przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu).

3. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej i zarządzającego lustrację.

4. Protokół zawiera 56 stron kolejno ponumerowanych i zaparafowanych przez lustratora i Zarząd Spółdzielni.

Oleśnica dnia 30.04.2026 r.

Lustrator

Adam Jeroch

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji, zastrzeżeń nie wnosimy:

Zarząd Spółdzielni

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Ewelina Wojtowicz

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

Włodzimierz Szostak

PREZES ZARZĄDU

Wojciech Świtoń

Potwierdzenie odbioru protokołu:

- za Radę Nadzorczą:

- za Zarząd Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa Zacisze
56-400 Oleśnica, ul. Kochanowskiego 5
tel. 71/798 20 20 ; fax 71/798 20 21
NIP 911-000-46-99
Konto PKO BP
43 1020 5297 0000 1202 0000 0067
Nr KRS 0000048980 (1)

Protokół

z przeglądu stanu estetyczno-technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy, ul. Kochanowskiego 5.

W dniu 14 kwietnia 2026 r. roku, lustrator Pan Adam Jaroch, w obecności Pana Włodzimierza Szostaka – Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy, dokonali przeglądu stanu estetyczno-technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

1. Do przeglądu losowo wybrano następujące nieruchomości:

- Budynek przy ul. Klonowej 12-12d, posiadający 5 klatek z 110 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 7 364,79 m² i 110 pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 258,70 m², oddany do eksploatacji w m-cu wrześniu 1977 roku.
- Budynek przy ul. Wojska Polskiego 17-17h, posiadający 9 klatek z 94 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 7.259,50 m² i 94 pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 374,96 m², oddany do eksploatacji w m-cu sierpniu 1984 roku.
- Budynek przy ul. Kopernika 8-8d w Oleśnicy, posiadający 5 klatek z 50 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 3.858,40 m² i 50 pomieszczeń przynależnych o powierzchni użytkowej 196,18 m², oddany do eksploatacji w m-cu marcu 1990 roku.
- Budynek przy ul. Daszyńskiego 10-10g posiadający 8 klatek z 80 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 6.361,10 m² i 80 pomieszczeń przynależnych o powierzchni użytkowej 554,70 m², oddany do eksploatacji w m-cu październiku 1991 roku.
- Budynek przy ul. Zielonej 9-9d w Bierutowie, posiadający 5 klatek z 44 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 3.506,10 m² i 44 pomieszczeń przynależnych o powierzchni użytkowej 332,98 m², oddany do eksploatacji w m-cu grudniu 1988 roku.

2. W wyniku przeglądu stwierdzono że:

- budynki poddano termomodernizacji,
- pokrycia dachowe - papa termozgrzewalna na stropodachach i obróbki blacharskie w stanie dobrym,
- klatki schodowe w budynku przy ul. Klonowej 12-12d przewidziane do odnowienia, w budynkach przy ul. Wojska Polskiego 17-17h, ul. Kopernika 8-8d ul. Daszyńskiego 10-10g w dobrym stanie, utrzymane czysto,
- instalacje elektryczne w części wspólnej sprawne,
- oświetlenie klatek schodowych lampami z czujkami ruchu i zmierzchu,
- utrzymanie otoczenia budynków, terenów zielonych nie budzi zastrzeżeń,
- okna na klatkach schodowych wymienione na okna PCV,
- instalacja odgromowa poddawana pomiarom w ramach przeglądów okresowych,
- klatki schodowe zamykane (domofony),
- na klatkach znajdują się tablice, instrukcje p.poż, telefony alarmowe.

3. Uwagi i wnioski lustratora:

Bez uwag.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

Włodzimierz Szostak
/za Spółdzielnię/

Adam Jaroch
/lustrator/

Protokół z kontroli stanu kasy

W dniu 21.04.2026 r roku w godz. 11:30 lustrator Pan Adam Jaroch w obecności:

Pani Eweliny Wojtowicz.- Główniej Księgowej Członka Zarządu SM Zacisze w Oleśnicy Pani Iwony Szlapińskiej – specjalista ds. ekonomicznych, której powierzono obrót środkami pieniężnymi, dokonała komisyjnej kontroli stanu środków pieniężnych znajdujących się w kasie Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy.

W czasie kontroli stwierdzono:

1. Rzeczywisty stan środków pieniężnych wynosił 0,00 zł i był zgodny ze stanem wykazany w raporcie kasowym nr RK/001/04/26 z dnia 21.04.2026 roku. Nie stwierdzono nadwyżki ani niedoboru środków pieniężnych w stosunku do stanu wynikającego z raportu kasowego nr RK/001/04/26 .
 2. Inne dokumenty (czeki, depozyty, papiery wartościowe, udziały, itp.) przechowywane w kasie:.....brak.....
 3. Druki ścisłego zarachowania przechowywane w kasie:brak.....
 4. Wysokość pogotowia kasowego ustalonego przez Zarząd Spółdzielni wynosiła 1.500,00 zł.
- Osoba, która w zakresie czynności ma za zadanie prowadzenie kasy spółdzielni była zapoznana z zasadami prowadzenia i dokumentowania operacji kasowych, przechowywania gotówki i wykonywania obowiązków kasjera - zawartych w *instrukcji* zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni Uchwałą nr 25/2015 z dnia 12.11.2015 r. i nr 3/2022 z dnia 27.01.2023 roku,
5. Ostatnią kontrolę stanu środków pieniężnych w kasie przeprowadzono w dniu 31.12.2025 r. roku przez Komisję inwentaryzacyjną.
 6. Środki pieniężne przechowywane w kasie były corocznie obejmowane ubezpieczeniem od kradzieży z włamaniem, rabunku w lokalu i transporcie do banku.
 7. Nie wniesiono uwag o brakach w wyposażeniu oraz zabezpieczeniu środków pieniężnych w pomieszczeniu kasowym.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

1.....

.....Adam Jaroch.....

2.....

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Ewelina Wojtowicz

(Lustrator)

